

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 2024年10月 1 日
(第21期) 至 2025年 9月30日

株式会社ディア・ライフ

(E04072)

第21期（自2024年10月1日 至2025年9月30日）

有価証券報告書

- 本書は金融商品取引法第24条第1項に基づく有価証券報告書を、同法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものです。
- 本書には、上記の方法により提出した有価証券報告書に添付された監査報告書及び上記の有価証券報告書と併せて提出した内部統制報告書・確認書を末尾に綴じ込んでおります。

株式会社ディア・ライフ

目 次

頁

第21期 有価証券報告書

【表紙】

第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【沿革】	4
3 【事業の内容】	5
4 【関係会社の状況】	7
5 【従業員の状況】	8
第2 【事業の状況】	10
1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】	10
2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】	12
3 【事業等のリスク】	17
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】	20
5 【重要な契約等】	23
6 【研究開発活動】	23
第3 【設備の状況】	24
1 【設備投資等の概要】	24
2 【主要な設備の状況】	24
3 【設備の新設、除却等の計画】	24
第4 【提出会社の状況】	25
1 【株式等の状況】	25
2 【自己株式の取得等の状況】	29
3 【配当政策】	30
4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】	31
第5 【経理の状況】	53
1 【連結財務諸表等】	54
2 【財務諸表等】	90
第6 【提出会社の株式事務の概要】	101
第7 【提出会社の参考情報】	102
1 【提出会社の親会社等の情報】	102
2 【その他の参考情報】	102
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	103

監査報告書

内部統制報告書

確認書

【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16日
【事業年度】	第21期（自 2024年10月1日 至 2025年9月30日）
【会社名】	株式会社ディア・ライフ
【英訳名】	DEAR LIFE CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 阿部 幸広
【本店の所在の場所】	東京都千代田区九段北一丁目13番5号
【電話番号】	(03)5210-3721（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役コーポレートストラテジーユニット長 秋田 誠二郎
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区九段北一丁目13番5号
【電話番号】	(03)5210-3721（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役コーポレートストラテジーユニット長 秋田 誠二郎
【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)

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】

(1) 連結経営指標等

回次	第17期	第18期	第19期	第20期	第21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 (百万円)	26,367	51,905	43,503	46,880	78,505
経常利益 (百万円)	4,114	5,666	6,181	4,656	7,831
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	2,686	4,199	4,304	3,170	5,320
包括利益 (百万円)	2,674	4,190	4,295	3,235	5,343
純資産額 (百万円)	15,611	21,259	24,162	25,075	28,492
総資産額 (百万円)	27,738	36,457	41,714	47,063	47,376
1株当たり純資産額 (円)	402.96	484.53	540.29	568.61	645.65
1株当たり当期純利益 (円)	70.41	103.69	97.93	72.44	122.31
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	70.34	103.06	97.92	72.44	—
自己資本比率 (%)	54.8	57.2	57.0	52.5	59.3
自己資本利益率 (%)	18.5	23.3	19.3	13.1	20.2
株価収益率 (倍)	6.9	5.3	8.2	11.4	9.7
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	1,752	5,045	1,365	△5,932	14,138
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	278	△1,104	346	141	41
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△369	1,019	529	2,581	△5,726
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	14,717	19,677	21,920	18,710	27,164
従業員数 (外、平均臨時従業員数) (名)	479 (198)	563 (233)	645 (224)	643 (350)	639 (405)

(注) 第21期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第17期	第18期	第19期	第20期	第21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 (百万円)	24,703	43,006	34,148	36,029	66,754
経常利益 (百万円)	4,119	5,132	5,418	3,651	6,554
当期純利益 (百万円)	2,959	3,539	3,834	2,545	4,533
資本金 (百万円)	3,126	3,911	4,125	4,125	4,125
発行済株式総数 (株)	40,856,500	44,067,200	44,896,800	44,896,800	44,896,800
純資産額 (百万円)	14,589	19,586	22,029	22,317	24,935
総資産額 (百万円)	25,802	31,616	36,670	40,392	40,345
1株当たり純資産額 (円)	386.51	454.78	500.51	513.92	573.00
1株当たり配当額 (円)	30	44	41	47	63
1株当たり当期純利益 (円)	77.56	87.39	87.25	58.17	104.23
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	77.52	86.86	87.24	—	—
自己資本比率 (%)	56.5	61.9	60.1	55.3	61.8
自己資本利益率 (%)	21.6	20.7	18.4	11.5	19.2
株価収益率 (倍)	6.2	6.3	9.2	14.1	11.4
配当性向 (%)	42.6	42.4	41.9	64.9	51.5
従業員数 (名)	29	35	37	41	42
株主総利回り (%)	122.8	150.6	219.4	236.0	338.4
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(127.5)	(118.4)	(153.7)	(179.2)	(217.8)
最高株価 (円)	516	668	916	1,098	1,446
最低株価 (円)	373	492	536	723	806

(注) 1 配当性向については、連結ベースの配当性向40%を目標に、各事業年度の経営成績を勘案しながら配当を決定することを基本方針としており、当該方針に基づき決定された配当に対する配当性向として連結決算ベースの配当性向を記載しております。

2 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日以降は東京証券取引所プライム市場、それ以前は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

3 第20期及び第21期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 【沿革】

年月	事項
2004年11月	不動産売買、売買仲介、労働者派遣業務を主たる目的として、東京都千代田区に株式会社ディア・ライフを設立
2004年12月	宅地建物取引業免許を取得（東京都知事(1) 第83945号） 不動産仲介業務（現リアルエステート事業）開始
2005年2月	一般労働者派遣事業所許可を取得（許可番号（般）13-300632） 労働者派遣事業（現セールスプロモーション事業）として業務開始
2005年4月	不動産開発事業（現リアルエステート事業）開始
2007年8月	東京証券取引所マザーズに上場
2009年5月	㈱パルマファイナンシャルサービスシーズ（現㈱パルマ）を子会社（孫会社）化し、セルフストレージ向けビジネスプロセスアウトソーシングサービス事業を開始
2011年7月	本社を東京都千代田区九段北一丁目13番5号に移転
2013年6月	公募増資による新株式の発行（200,000株）及び自己株式の処分（403,000株）を実施
2015年8月	東京証券取引所第一部市場に上場 公募増資による新株式の発行（600,000株）及び自己株式の処分（400,000株）を実施 ㈱パルマが東京証券取引所マザーズ市場に上場
2017年3月	㈱SMBC日興証券に対し行使価額修正条項付新株予約権（40,000個）を割り当て、同年10月までに行使が完了し新株式の発行（4,000,000株）を実施
2018年3月	㈱SMBC日興証券に対し行使価額修正条項付新株予約権（50,000個）を割り当て、同年9月までに行使が完了し新株式の発行（5,000,000株）を実施
2018年5月	連結子会社であった㈱パルマにおいて、日本郵政キャピタル㈱との資本提携を実施 当社から日本郵政キャピタル㈱へパルマ株式の一部を譲渡し、これに併せて実施された㈱パルマの第三者割当増資により、㈱パルマは連結子会社から持分法適用関連会社となった
2018年7月	100%連結子会社として株式会社ディアライフエージェンシーを設立し、 当社のセールスプロモーション事業を承継させる
2021年1月	株式会社N-STAFFを子会社に擁する株式会社DLXホールディングスを子会社化
2021年4月	株式会社DLファンディングを設立し、クラウドファンディングに取り組む
2021年9月	株式会社ディアライフエージェンシーの全株式を株式会社DLXホールディングスに譲渡 株式会社DLXホールディングスが株式会社コーディアリー・サービスを子会社化
2021年10月	アイディ株式会社及び株式会社アイディプロパティを子会社化
2021年11月	㈱SMBC日興証券に対し行使価額修正条項付新株予約権（60,000個）を割り当て、翌年10月までに行使が完了し自己株式の処分及び新株式の発行（合計6,000,000株）を実施
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所市場第一部からプライム市場に移行
2024年1月	株式会社DLXホールディングス、株式会社コーディアリー・サービス、株式会社ディアライフエージェンシーを吸収合併消滅会社とし、株式会社N-STAFFを存続会社とする吸収合併を実施 株式会社N-STAFFが株式会社アルシェに社名を変更

3 【事業の内容】

当社グループは、当社と連結子会社5社及び関連会社1社から構成されております。当社グループの事業内容及び当社と主な関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであり、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等(1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント情報の区分と同一であります。

セグメント	事業内容	会社名
(1) リアルエステート事業	不動産の開発・企画業務、収益不動産の投資・運用業務、ホテルの保有・運営業務、ソリューション業務、不動産仲介・管理業務 他	株ディア・ライフ アイディ株 株アイディプロパティ
(2) セールスプロモーション事業	不動産、保険、金融業界向け販売支援職種等の 人材派遣・紹介、コールセンター業務受託 他	株アルシエ

各セグメント別の業務内容は以下のとおりであります。

<リアルエステート事業>

不動産の開発・企画、収益不動産の投資・運用、不動産仲介等の不動産に関連したサービスを提供するソリューション業務を行っております。

主に、東京都区部及びその周辺エリアにおいて、都市型レジデンス（単身者・DINKS層向け賃貸マンション）等の開発、アセット・デザイン＆リセール（土地の開発適地化）や、住居系不動産・オフィス・商業ビル等の収益不動産のバリューアップを行い、不動産会社・事業法人・不動産投資ファンド・実需に伴う顧客・不動産オーナー等に販売しております。

さらに、不動産投資ファンド・REITから個人投資家に至るさまざまなマーケットでの取引を通じて蓄積された「目利き」能力、建物企画、コンストラクションマネジメント、不動産運営実績、市場における情報ネットワーク等を基に、投資家・ユーザーニーズに合致した不動産の発掘、不動産投資・開発・運用等に関するソリューションサービスや不動産仲介業務及びホテルの保有・運営業務を行っております。

<セールスプロモーション事業>

当事業では、不動産業界と、保険・金融業界に対して人材派遣事業を行っております。

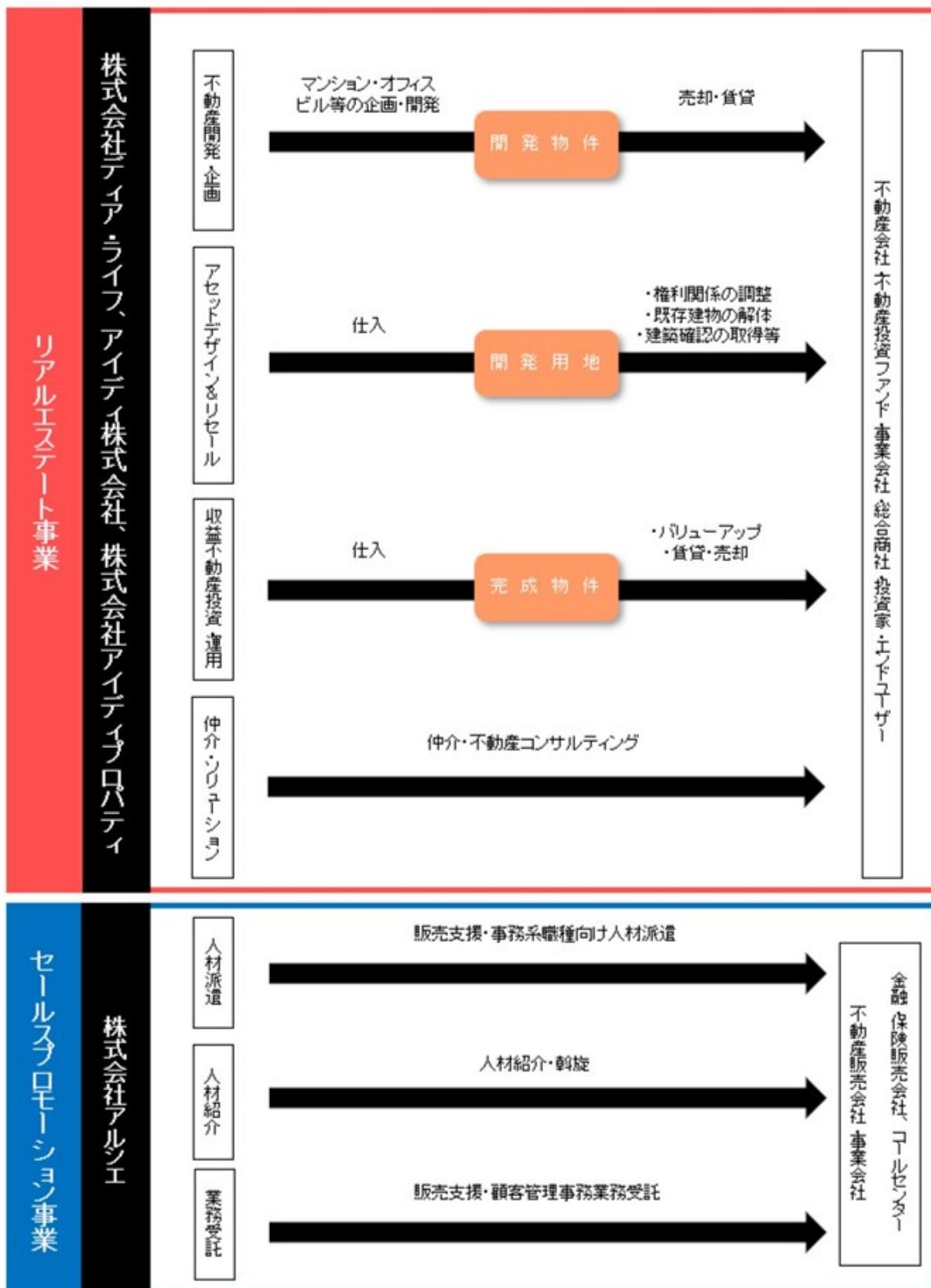
不動産業界におきましては、分譲マンションモデルルームや賃貸マンションリーシング現場スタッフ等の販売支援職種や事務系職種をメインに人材派遣・紹介事業を行っております。

物件の規模、エリア（都心～郊外等）、タイプ（単身者～ハイエンド・サービスアパートメント）を問わず、さまざまなマンションプロジェクトにおける販売・賃貸促進のための人材支援を機動的に行っており、その実績から培われた経験を基に専門性の高い研修プログラムを実施した上で、不動産に関する専門的な知識と接客視点を持った人材を、派遣先のニーズに応じて配置しております。

保険・金融業界におきましては、保険商品のアウトバウンド型セールスマネージャー等の販売支援職種や、顧客管理事務受託、コールセンタースタッフをメインに人材派遣事業を行っております。

特にアウトバウンド型セールスにおきましては、顧客との接触からクロージングまで一貫して非対面で行うため、保険業法上必要な資格取得に加え、保険コンサルティング業務のプロフェッショナルとしての知識習得や、徹底した保険募集のコンプライアンス研修を行った上で、人材を派遣しております。

以上に述べた事項を事業系統図によって示すと次頁のとおりとなります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な 事業の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
アイディ(株)	東京都品川区	100	リアルエステート	100	役員の兼任4名
(株)アイディプロパティ	東京都品川区	30	リアルエステート	100 (100)	役員の兼任4名
(株)アルシエ	東京都新宿区	100	セールスプロモーション	51.2	役員の兼任3名
その他2社					
(持分法適用関連会社)					
(株)パルマ（注2）	東京都千代田区	599	アウトソーシング サービス	39.3	役員の兼任1名

(注1) 議決権の所有割合の()内は、間接所有による議決権比率を内数として記載しております。

(注2) 有価証券報告書を提出しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2025年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数（名）
リアルエステート事業	98(20)
セールスプロモーション事業	533(385)
全社（共通）	8
合計	639(405)

(注) 1 従業員数は就業人員数（当社グループから他社への出向者を除き、他社から当社グループへの出向者を含む。）であり、パート及び嘱託社員は（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

2 全社（共通）は、管理部門の従業員であります。

(2) 提出会社の状況

2025年9月30日現在

従業員数（名）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
42	28.8	3.1	7,867

セグメントの名称	従業員数（名）
リアルエステート事業	34
報告セグメント計	34
全社（共通）	8
合計	42

(注) 1 従業員数は就業人員数（当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含む。）であります。

2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

3 全社（共通）は、管理部門の従業員であります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円滑に推移しております。

(4) 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

① 提出会社

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取得率（%） (注) 2.	労働者の男女の賃金の差異（%） (注) 1.			
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者 (注) 3	パート・有期労働者 (注) 3
33.3	100.0	92.9	91.7	54.1	

(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。また、管理職に占める女性労働者の割合は2025年9月30日時点の実績であります。

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1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。また、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は2024年10月1日から2025年9月30日の実績であります。

3 パート雇用者の男女の賃金の差異であり、同一労働において男女に時給の差異はないため、労働者毎の労働時間の差異によるものであります。

② 連結子会社

名称	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取得率 (%) (注) 2.	当事業年度		
			労働者の男女の賃金の差異 (%) (注) 1.		
			全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
アイディ株式会社	33.3	—	103.5	105.8	1,119.0
株式会社アイディプロパティ	20.0	100.0	76.7	93.7	85.2
株式会社アルシェ	10.0	100.0	88.8	56.1	329.3

(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。また、管理職に占める女性労働者の割合は2025年9月30日時点の実績であります。

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1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。また、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は2024年10月1日から2025年9月30日の実績であります。

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】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、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、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「私たちと出会った全ての方々の<大切な人生～d e a r l i f e～>をもっと豊かにしていただきたい」との経営理念に基づき、さまざまな機会に存在し得る潜在価値を具現化し最大限に高めることにより、関係者の満足度の向上、さらには地域社会及び業界の発展に繋がると常に意識し、ビジネスに取り組んでおります。今後もこうした理念に立脚し、顧客のニーズをより的確に把握し、さらなる満足度の向上を追求し続けてまいります。

また、単に事業規模の拡大を追求するのではなく、複数の事業を安定的に成長させ、それぞれの事業の強みを活かして最大のシナジー効果を発揮することにより、企業の継続的な発展と企業価値の拡大に努めてまいります。

(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題

今後の我が国経済は、定着しつつあるインフレの中、賃金上昇を伴う好循環や、人口知能の普及による企業の生産性向上、新たに発足した高市内閣による積極財政政策により、景況感は堅調に推移することが上振れ要因として期待されます。一方で、こうした物価上昇と賃金の上昇サイクルの持続性や、世界的な政治情勢等の経済動向を巡る不確実性、金融資本市場の変動についても留意が必要な状況が継続することが見込まれます。当社グループが属する不動産業界におきましては、日本全体においては人口が減少している一方で、東京都内へ人口流入が継続していることや、依然として欧米諸外国比で低い金利による資金調達が可能であることから、東京の不動産に対する国内外投資家からのニーズが高水準で推移し、不動産の取得競争も激しい状態が継続することが予想されます。

このような事業環境のもと、当社グループは、今後も持続可能な社会の発展に資する価値を創造し、人々の豊かな人生に貢献していくため、中期経営計画の基本方針に則り、重点テーマとして掲げた下記の課題に取り組んでまいります。

1. 不動産事業分野における東京23区に重点をおいたオーガニックグロース（規模と件数の拡大）、事業環境に合わせたポートフォリオ最適化

主力のリアルエステート事業において、グローバルな視点でも魅力が高く、人口流入が継続する東京圏のレジデンスに的を絞り、社会のインフラである不動産のポテンシャルを最大化し、地域の発展に資する不動産開発を目指します。また、中長期的なマーケットの見通しが困難を極める中、レジデンス、商業ビル等の開発事業だけでなく、アセットデザイン＆リセール事業、収益不動産（レジデンス、オフィス、ホテル、商業用途）にリスクを分散しながら収益の最大化を図ってまいります。

2. 人材サービス事業分野における専門性・教育力・ブランド力の融合、企業と個人共に付加価値を提供する「人材戦略パートナー」としての人的資本の最大化

セールスプロモーション事業において、まずは自社内における教育研修制度やキャリアアップのための施策を拡充していくことで「成長できる会社」としてのエンゲージメント向上を進め、クライアントからも「高スキル人材を輩出する会社」としてのブランド認知拡大を目指します。

3. 戦略投資

当社のこれまでの投資実績や業界への知見が活かせる、既存事業の事業領域や規模の拡大に資する企業への投資を柱に、M&Aの活用による既存事業の成長加速や拡充及び新たな成長市場への参入を目指します。代表取締役直轄組織として設立されたM&A推進室を主軸に、情報収集力の強化や、外部専門家との業務提携等の活用による投資効果の客観的評価体制を構築してまいります。

4. 人的資本投資

当社においては”人”こそ最重要資産であり、経営理念そのものであります。企業も社会も構成しているのは“人”であり、その人生を豊かにしていただくためにディア・ライフグループは何ができるのか、常に問いかげ模索しながら様々な施策に取り組んでいます。

5. DX投資

多様な個性の能力を最大限発揮させるためのDX投資を推進し、事務工数削減・機会損失防止による、取扱ディール数の引き上げを図ってまいります。AIに労働集約的な業務を代替させることを前提に業務プロセスを見直すことで、一人ひとりが生き生きと働ける自律型の組織への進化を目指します。

6. 財務健全性の維持と資本効率の改善

東京証券取引所より要請の「資本コストと株価を意識した経営」につきましても当社の重要な経営課題として認識しており、ROE、ROIC等各指標の向上や一層の情報開示の充実を通して、中長期的な企業価値向上に努めます。

《中期経営計画「挑戦 2025～Catch the Wave～」の概要》

1. 基本方針

持続可能な社会の実現に向けた取り組み強化と不動産商社としての更なる成長を目指す。

2. 重点テーマ

①不動産事業分野

■ 東京23区に重点をおいたオーガニックグロース（規模と件数の拡大）

- ・20年超かけて培ってきた当社の強みを活かし、グローバルな視点でも魅力の高い、東京23区内・駅徒歩10分圏内に集中して投資
- ・営業社員を少人数のチームで再編成し、機動性をあげて情報収集力強化。高密度なOJTにより若手の成長を促進

■ 不動産投資のポートフォリオを事業環境に合わせ最適化

- ・インバウンド需要の高まりや都心への人口流入の増加への対応として、需要の底堅いレジデンスに注力しつつも、開発期間を短縮でき資本効率の高いアセットデザイン&リセール（ADR）事業も積極的に交えた事業を展開
- ・開発（レジデンス、商業ビル等）・ADR・収益不動産（レジデンス、商業、ホテル）にリスクを分散しながら収益を最大化

②人材サービス分野

■ 専門性・教育力・ブランド力を融合し、人的資本の最大化

- ・教育成果をキャリア設計や採用戦略にフィードバックし、採用部門と教育部門を連携。継続的な改善サイクルを構築し、人材価値を最大化

■ 高単価・高付加価値の人材戦略会社への進化

- ・社内の研修制度や社員の成長事例を積極的に発信し、「成長できる会社」としてのブランドを確立。育成に重きを置くことでクライアントから「高スキル人材を輩出する会社」としてのブランドを確立

③戦略投資

■ M&Aを活用し既存事業の成長加速や拡充、新たな成長市場への参入を図る

- ・代表取締役直轄の組織として、過去のM&Aを主導したメンバーを核に「M&A推進室」を組成
- ・情報収集力とスクリーニング能力の強化を行い、既存事業の成長加速や新たな成長市場へ参入

④人的資本投資

■ 多様な人材が活躍できる環境の整備

- ・公明正大かつ成果に応じた適切な評価制度の下、個々のやる気を引き出す環境を向上

■ 「企業価値」と「社会価値」を創造できる人材の育成

- ・経済的成果と社会的意義の両立を担う次世代リーダーを輩出し、企業価値と社会価値の共創を実現

⑤DX投資

■ 当社独自の不動産情報を集積したDL物件データベースの機能強化

- ・AIと組み合わせることによる情報の共有や活用の高度化を推進する基盤を構築
- ・属人性の低減による人的リソースの効率化、投資判断の精度・スピード向上

■ 業務をAIネイティブ化し自律型組織に変革

- ・マーケットデータ収集、ボリュームチェック等の労働集約性の高い業務プロセスをAIに代替
- ・AIの活用により、個人個人に寄り添った教育研修を推進

⑥財務健全性の維持と資本効率の改善

■ ROEの一層の向上に向けた施策

- ・財務健全性を維持しつつ、市場の期待リターンに応え得る資本収益性を追求（ROE18%水準）
- ・エクイティスピレッド拡大に向け、資本コストの低減に注力

■ 株主との対話

- ・各仕入案件詳細の適時開示、決算説明資料等の英文同時開示による情報の非対称性の低減
- ・個別のIR依頼には全て対応する方針の下、オンラインや対面での面談を実施
- ・建設的な対話から得た気づきについては取締役会で共有し議論、更なる情報充実に反映

本目標では、最終年度の2028年9月期の定量目標として連結経常利益150億円、連結ベースのROE（株主資本利益率）20%以上、ROIC（投下資本利益率）12%水準、自己資本比率40%以上を目指してまいります。

(3) その他、会社の経営上重要な事項

特記すべき事項はありません。

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) サステナビリティ基本方針

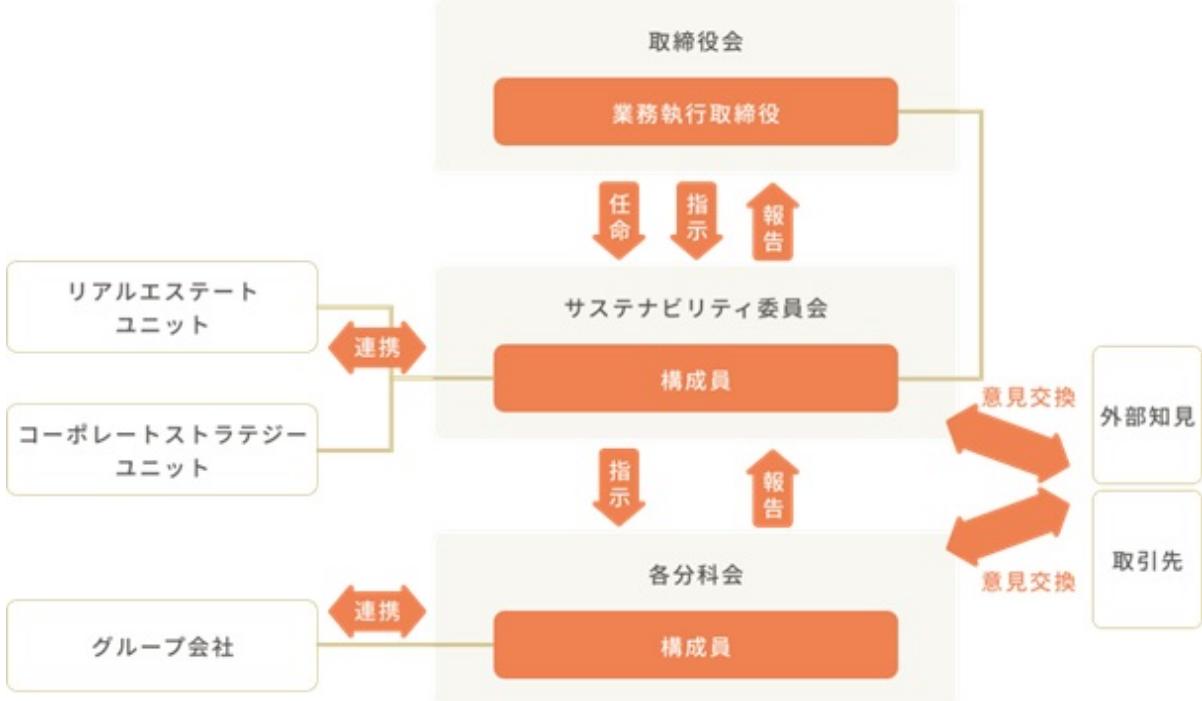
ディア・ライフグループは、社会や地球環境との調和を図りながら、事業活動を通じて私たちと出会った全ての方々の＜大切な人生～dear life～＞をもっと豊かにしていただくことを経営理念に掲げております。

これを実現するために、適正な企業統治の下、地球環境や地域社会に及ぼす影響に配慮し、人権を尊重しながら、多様なニーズに最適化した商品やサービスを提供し、社会の課題解決と持続的発展に貢献してまいります。

1. 環境に配慮した不動産開発
2. 温室効果ガスの排出量削減
3. 人権と多様性の尊重
4. 健康経営の推進
5. 適切な情報開示

(2) ガバナンス

当社グループは、サステナビリティの推進を図り2023年3月に「サステナビリティ委員会」を発足いたしました。当委員会では、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、およびその目標に対する進捗状況の確認および推進並びにサステナビリティに関するリスクと機会の把握を行っております。また、活動内容は取締役会に報告され、取締役および監査役により議論されることで監督される体制となっております。



(3) 戦略

・マテリアリティ

当社グループは、事業活動を通じた社会の課題解決と持続的発展に貢献するため、サステナビリティ委員会においてSDGsなどの各種ガイドラインを踏まえ事業戦略上の課題を抽出し、取締役会と連携しながらマテリアリティ（重要な課題）を特定いたしました。当社グループは持続可能な社会の発展および企業の持続的な成長に向けてESG経営を推進するべく、マテリアリティを中心として取り組みを強化してまいります。

マテリアリティ		取り組み内容	SDGs
E	環境に配慮した不動産事業	環境負荷の低減 CO2排出量を削減	   
S	多様な人材の活躍	女性活躍の推進、シニア・外国人の活用	  
	魅力ある職場	エンゲージメント、職場環境整備	  
	パーパスマネジメント	業務を通じた自己の存在意義を実感できる労働環境	
	スタートアップ支援	新しい産業や雇用の創出による地域社会への貢献	
G	ガバナンスの強化	公正、透明で実効性の高いガバナンス体制を構築	 
	コンプライアンスの徹底	社会倫理に則り社会から信頼される企業となる	

・気候変動シナリオ分析

当社では、気候変動に起因するリスクと機会を評価するにあたり、国際的な枠組みに基づく1.5~2°Cシナリオ(移行リスク顕在)と4°Cシナリオ(物理リスク顕在)を想定し、事業への影響を整理しております。それぞれのシナリオ下で想定される(社会の変化)、(バリューチェーンの変化)、(当社への影響)は以下の通りです。

(2°Cシナリオで想定される世界)

(社会の変化)

- ・カーボンプライシング(炭素税や排出権価格)の導入と高騰
- ・建築物の脱炭素規制(ZEB義務化、省エネ性能基準の強化)
- ・テナントの環境意識向上に伴うZEB非対応物件の空室率上昇

(バリューチェーンの変化)

- ・金融機関・投資家のESG要件が常識化、環境認証や低炭素物件の需要拡大
- ・脱炭素に必要なコストを許容する投資家の拡大
- ・環境認証取得における第三者機関との連携・調整の煩雑化/或いは件数増加により取得手続きが合理化される

(当社への影響)

- ・ESG非対応物件に対する投資家需要低下、売却機会逸失
- ・仕入から販売までの全工程でESG基準の考慮が必須となることによる対応コスト・人材育成コスト増加
- ・環境認証済みの物件に対しては価格プレミアムが発生

(4°Cシナリオで想定される世界)

(社会の変化)

- ・異常気象の常態化、大規模水害や高潮被害が頻発し、社会インフラや居住環境に深刻な打撃を与える
- ・都市部ではヒートアイランド現象が進行し、居住性や健康リスクが顕在化する
- ・安全性の高い地域・土地への需要集中が進み、価格が上昇

(バリューチェーンの変化)

- ・高リスク地域の地価が下落、保険料の高騰・保険引受拒否の拡大が発生
- ・資材調達の遅延や工事不能期間の発生が常態化

(当社への影響)

- ・猛暑による労働生産性が低下、顧客訪問・現地調査件数減少
- ・開発期間の長期化により資本効率低下
- ・ハザードエリアでの物件取得にあたっては資金調達コスト増加
- ・自然災害被災や修繕費の増加の見込みによっては仕入競争力が低下
- ・環境認証済みの物件に対しては価格プレミアムが発生

・気候変動リスクと機会

当社はデベロッパーとして不動産を供給する立場にあり、不動産業界のバリューチェーン上流に位置する存在として、サプライチェーン全体に対して大きな影響力を有していると認識しております。特に開発用地の取得段階においては、将来的な利用者や投資家を含めた多様なステークホルダーの視点、ならびに業界全体の脱炭素化動向を踏まえた意思決定が求められます。

当社が認識する気候変動に伴う主なリスクおよび機会は、以下のとおりです。

発現シナリオ	分類	タイプ	内容	影響対象	影響の性質
1.5°C/2°C	リスク	移行	炭素税・エネルギーコストの上昇	建設費・設備費	コスト増
			ESG非対応による金融制約	資金調達	与信・調達難（顧客を含む）
			省エネ義務化による設計制約	設計・商品性	開発難易度上昇
	機会	移行	ZEB・再エネ対応で評価向上	開発・販売物件	単価上昇・差別化
			グリーンローン等による資金調達	財務	低金利調達・認知拡大
4°C	リスク	物理	高潮・洪水による資産損壊・地価下落	開発地・保有地	物的損害・評価減
			保険料の高騰・保険引受停止	財務・売却性	保全困難・販売難
			猛暑・災害による建設工事長期化	開発期間・費用	収益性悪化
	機会	物理	安全地帯・高地への投資集中	土地仕入・売却	資産価値上昇
			災害レジリエンス型設計への需要	商品開発	差別化・選好向上

なお、当社が推進する開発プロジェクトは比較的短期（通常3年以内）で開発・売却を行う事業モデルであるため、長期保有を前提とする不動産事業と比較して、いずれのシナリオにおいても、気候変動の影響が財務的に顕在化する可能性は現時点においては限定的であると判断しております。

ただし、脱炭素社会の進展に伴い、制度変更や市場の要請が強まることが想定されるため、将来的な対応方針の検討に向けて、引き続きリスクと機会の把握に努めてまいります。

・人材の多様性の確保及び人材の育成に関する方針並びに社内環境整備に関する方針

当社の人的資本の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針及び社内環境整備方針は以下のとおりです。

（人材育成方針）

当社グループでは、日々変化する事業環境において継続的に成長するための源泉は人材であるとの考え方の下、当社の経営理念を共有し、「企業価値」と「社会価値」を創造できる人材の育成に取り組んでいます。

ディア・ライフの行動指針

- ・時間を大切にし、能力と創造力を最大限に発揮できる場を作る
- ・目標を定め、その達成のために常に努力し、その過程を人生の楽しみとする

ディア・ライフの求める人材像

- ・専門的知識や経験を背景として自らの意見を有し行動できる人材
- ・推進力と協調性のバランスに優れ、価値を創造できる人材

人材育成に関する具体的な取り組み

当社グループでは、行動指針を体現できる人材像に照らし、社員一人ひとりのスキルと経験を定期的に評価・分析し、その成長に必要な知識と経験を得られる機会を提供しています。

(社内環境整備方針)

当社グループでは、人材が最大限の力を発揮するためには、健康で健全な職場環境が欠かせないと考えの下、ダイバーシティの推進と健康優良企業の推進を軸に、誰もがチャレンジを恐れず、主体性をもって行動し、働き甲斐のある社内環境の整備に取り組んでいます。

ダイバーシティマネジメント

当社グループでは、女性、外国人や様々な職務経験を積んだキャリア採用者など、多様な価値観の存在は会社の持続的な成長を確保する上での強みとなることを十分に認識しており、多様性を意識した採用に加え、それぞれの能力や特性を最大限活かせる職場環境の整備や管理職への登用などに積極的に取り組んでおります。

とりわけ女性活躍については、各事業部門において女性社員の積極的活用を推進すると共に、子育てと仕事の両立など多様なライフスタイルに応じ、社員の誰もが継続的に活躍できる環境を提供しております。また、中核人材の多様性の確保については、社員構成に応じた比率とすることを目標としております。

健康優良企業

ディア・ライフは、企業全体で健康づくりに取り組むことを宣言し実践している企業として、下記の認証を取得しております。

認定機関	認定	認定日
経済産業省 日本健康会議	健康経営優良法人2025 (中小規模法人部門)	2025年3月
東京不動産業健康保険組合	健康優良企業 銀	2025年10月

当社グループでは、健康でいきいきと働くことができる職場を目指し、社員の健康を促進し活気のある職場づくりに引き続き取り組んでまいります。

(4) リスク管理

当社グループは、事業上のリスクと機会の認識・評価にあたっては、サステナビリティ委員会が各ユニット長と連携しながら、サステナビリティに関するリスクと機会を認識・評価し、経営戦略に与える影響とその適切な対応策を検討し、適時適切な対応を図っております。また、各ユニット長はサステナビリティを含む事業上のリスクと機会を取締役会に毎月報告を行い、そのリスク対応状況について監督を受けております。

(気候変動関係)

当社が手掛けるプロジェクトにつきましては、開発期間が比較的短期であるため、長期保有を前提とする不動産事業と比較して気候変動の影響が財務的に顕在化する可能性は限定的であると認識しております。

なお、当社では従来より、開発用地の取得にあたっては、自治体が作成するハザードマップに基づいた災害リスク評価を必ず実施し、その結果を稟議書に記載することで災害リスクを管理しております。加えて、竣工した建物や収益不動産には保険付保など必要な対策を施しております。

引き続き、将来的な制度変更や災害リスクの激甚化に備え、業界動向・政策変更を注視しながら、必要に応じて評価・対応を見直してまいります。

(人的資本関係)

不動産業は、開発・仕入・営業・管理など各業務において高度な専門知識と経験が求められることから、業務の属人化が生じやすいという特性を有しております。加えて、対外折衝をはじめ心理的負荷がかかる場面も多く、従業員の心身の健康や職場環境に関するリスクも内在しています。

こうした背景を踏まえ、当社グループでは人的資本に関するリスクを経営上の重要課題と位置付け、教育機会の整備や評価制度の見直し、健康支援の充実等を通じて、リスクの予防および低減に取り組んでおります。

さらに、当社は新卒採用比率が高く、若手人材の構成比が高いという特徴があることから、戦略的な育成が遅れた場合には専門性の確保や業務の継続性に支障をきたすリスクも認識しております。そのため、入社初期段階からOJTを積極的に実施し、若手人材の早期戦力化を推進しております。

また、職場環境の健全性を維持する観点からは、コンプライアンス体制の一環としてハラスメント防止研修を定期的に実施するとともに、社内相談窓口を設置し、社員が安心して働く環境づくりにも注力しております。

(5) 指標及び目標

(気候変動関係)

当社グループは、気候変動に伴うリスク及び機会を評価・管理する指標として、Scope1, 2の温室効果ガス排出量を算定しております。これにより適切に温室効果ガスの排出量を把握し、サステナビリティ委員会にて削減に向けた方策を検討し、社内体制整備を行ってまいります。

当社グループのScope1, 2の温室効果ガス排出量は、下記のとおりです。

(単位 : tCO2)

	前連結会計年度	当連結会計年度
Scope1	21. 4	29. 5
Scope2	186. 2	163. 9
合計	207. 6	193. 5

Scope3排出量は、不動産ライフサイクル全体を通じた排出量の定量把握は構造的に困難であることや、建設工事や資材製造などの排出量については外部委託先（施工会社・建材業者等）に依存していることから、データの信頼性や重複（二重計上）リスクが高いと判断し、現時点での数値開示は見送っております。

（人的資本関係）

当社グループの人的資本に関する指標及び目標は下記のとおりです。「健康経営優良法人」および「健康優良企業」の認定を除き、当社グループ各社において共通の目標としております。

いずれも2030年9月期を目標年度としております。

	2024年9月期実績	2025年9月期実績	目標
管理職に占める女性労働者の割合	25. 0%	16. 7%	25%
労働者の男女の賃金の差異			
正社員賃金差	81. 7%	89. 3%	80%以上の水準維持
非正規賃金差	126. 2%	77. 6%	80%以上の水準維持
全労働者賃金差	88. 4%	61. 5%	80%以上の水準維持
男性労働者の育児休業取得率	100%	100%	80%以上の水準維持
経済産業省 日本健康会議	健康経営優良法人 2024 (中小規模法人部門)	健康経営優良法人 2025 (中小規模法人部門)	健康経営優良法人 プライト500
東京不動産業健康保険組合	健康優良企業 銀	健康優良企業 銀	健康優良企業 金

3 【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、当社グループとしては必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資家の投資判断上重要であると考えられる事項については積極的に情報開示しております。当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、当社株式に関する投資判断は、本項及び本書中の本項以外の記載内容も合わせて、慎重に検討した上で行われる必要があると考えられます。

なお、文中の記載は、当社グループの事業等及び当社株式への投資に係るリスクを全て網羅しているものではありません。また、将来に関する事項につきましては、本書提出日現在において当社グループが入手可能な情報から判断したものであります。

①経済情勢の変動について

当社グループの主要事業であるリアルエステート事業が属する不動産業界は、景気動向、金利動向および地価動向等のマクロ経済要因の動向に影響を受けやすい傾向があることから、今後、国内外の経済情勢が悪化したことにより、不動産への投資意欲の低下、不動産取引の減少、空室率の上昇や賃料の下落といった事態が生じた場合には、保有する不動産物件において、評価損や売却損が発生する可能性があり、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、これらの変動により不動産業界を始めとした各種業界における人材投資が抑制される恐れがあり、セールスプロモーション事業の業績にも影響を及ぼす可能性があります。

②事業エリアが東京圏に集中していることについて

当社グループは、東京圏を中心としてリアルエステート事業を展開しておりますが、当該エリアは、不動産の投資・賃貸需要が高いことから、競合他社が多く競争が激化する可能性があります。それら競合他社の影響により、物件の仕入や売却が計画どおりに実行できない場合や価格変動等による急激な需要が低下する場合には、当社グループの業績及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

また、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化等は、当社グループの業績、財政状態及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

③外注管理について

当社グループは、特にリアルエステート事業において、設計・施工工事・賃貸管理・建物管理等を所定の審査を経た上で外部の専門会社や建設会社に委託しております。このように、不動産開発・投資業務の大部分を外注に依存しているため、外注先を十分に確保できない場合や、外注先の契約不履行・破綻等の事態の発生並びに不測の事態が発生し工事が遅延若しくは停止した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

また、施工完了後、外部業者の破綻等の事態が発生したことにより、本来外部業者が負うべき瑕疵の補修責任等が履行されず、想定外の費用負担等が当社グループに発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

④個人情報保護

当社グループでは業務遂行上の必要性から、特にセールスプロモーション事業において登録派遣スタッフ等の多くの個人情報を取扱っております。これらの個人情報に関しては、「個人情報の保護に関する法律」をはじめとして、関連する諸法令の遵守と適正な取扱いの確保に努めており、「個人情報保護管理規程」を定めたうえ、当社グループ社員並びに登録派遣スタッフに対し教育・啓蒙を徹底し、個人情報の保護に取り組んでおります。

しかしながら、不測の事態により、万一、個人情報が外部へ漏洩した場合、当社グループの信用の失墜及びそれに伴う売上高の減少や損害賠償費用の発生等により、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑤訴訟等の可能性

当社グループが仕入、施工、管理、販売する不動産物件において、建物の瑕疵や土壤汚染等による訴訟の発生やこれらに起因する建築計画の変更等が発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑥リアルエステート事業における物件の引渡時期等による業績の変動について

リアルエステート事業にかかる売上高は、主に不動産物件の売却金額であるため、当社グループの他の事業と比較して売上高が多額になる傾向があります。そのため、リアルエステート事業の売上高の動向により当社グループ全体の業績も大きく変動する可能性があり、特に四半期毎の経営成績においては、物件売却の有無により売上高および利益が短期的に偏る可能性があります。加えて、天災、事故、その他予測し得ない要因等の不測の事態により、物件の引渡時期が期末を越える遅延が生じた場合や、期末近くに竣工・引渡を計画している物件について、顧客への引渡が次期にずれ込む事態が生じた場合には、当該期の当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦有利子負債への依存及び金利水準の動向

当社グループでは、主力のリアルエステート事業に係る事業用地・収益不動産取得費および建築費等の資金を、主として個別案件毎に金融機関からの借入金によって調達しているため、総資産に占める有利子負債の比率が常に一定程度存在（2025年9月末時点において、総資産に占める有利子負債の割合は32.0%）します。当社グループでは、金利等の動向を注視しつつ、将来の環境変化にも柔軟な対応が可能な調達形態の維持・構築に努めております。しかしながら、事業の規模拡大に伴う資金需要により、有利子負債の割合が上昇するとともに、将来において、金利が上昇した場合には、資金調達コストが増加することにより当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、資金調達に際して、特定の金融機関に依存することなく、多数の金融機関と良好な関係を構築する一方で、新たな金融機関との新規取引や、社債や増資等の直接金融での資金調達を実施し、資金調達の円滑化と多様化に努めておりますが、今後金融情勢の急激な変動等何らかの理由により十分な資金調達ができない場合には、当社グループの経営成績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑧当社グループの主要な事業にかかる法的規制について

当社グループの事業は、国土利用計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、金融商品取引法、労働者派遣法等、各種法令のほか各自治体が制定した条例等による規制を受けております。当社グループの許認可等の状況は下表のとおりであり、現在までに当該許認可が取り消し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許認可等の取消・更新・欠格による失効等のような事由が発生した場合には当社グループの業績及び財政状態に重大な影響を及ぼす可能性があります。さらに、当社グループは、これまでにこれら法的規制によって重大な影響を受けたことはありませんが、これらの法的規制や条例等が新たに制定されたり、改定された場合には新たな負担が発生し、当社グループの業績や事業展開に影響を与える可能性があります。

なお、東京特別区を中心に、最低住戸面積の引き上げ、一定面積以上の住戸の設置の義務付け、狭小住戸集合住宅税の導入等のワンルームマンションの建設を規制する条例等が制定されておりますが、当社グループでは、これらの条例等に沿った物件の企画・開発を行っており、現時点において、こうした規制が当社グループの事業に影響を及ぼす可能性は少ないものと認識しておりますが、今後更に各自治体による規制強化が進められた場合においては、リアルエステート事業の事業展開や業績に影響を及ぼす可能性があります。

（許認可、免許及び登録等の状況）

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主要な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事(4) 第83945号	2029年12月17日	宅地建物取引業法第66条各号に該当する場合
金融商品取引業 (投資助言・代理業、第二種金融商品取引業)	金融庁	関東財務局長 (金商) 第3366号	期間の定め無し	金融商品取引法第52条各号に該当する場合
宅地建物取引業免許 (アイディ(株))	東京都	東京都知事(9) 第55697号	2027年12月23日	宅地建物取引業法第66条各号に該当する場合
一級建築士事務所登録 (アイディ(株))	東京都	東京都知事登録 第58016号	2027年7月31日	建築士法第10条第1項各号に当たる場合に、中央建築士審査会の同意を経て免許の取消を行う
建築一式総合建設業免許 (アイディ(株))	東京都	東京都知事(特-5) 第123928号	2028年6月4日	建築業法第29条各号に該当する場合
建築一式総合建設業免許 (解体業) (アイディ(株))	東京都	東京都知事(特-6) 第123928号	2029年10月28日	建築業法第29条各号に該当する場合
不動産特定共同事業者免許 (アイディ(株))	東京都	東京都知事 第107号	期間の定めなし	不動産特定共同事業法第53条各号に該当する場合
マンション管理業免許 (アイディ(株))	国土交通省	国土交通大臣(4) 第033138号	2027年8月27日	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第33条各号に該当する場合
住宅宿泊管理業免許 (アイディ(株))	国土交通省	国土交通大臣(01) 第F02305号	2026年1月14日	住宅宿泊業法第42条各号に該当する場合
産業廃棄物収集運搬業許可 (アイディ(株))	千葉県	第01200245145号	2030年3月6日	産業廃棄物法第14条の3の2各号に該当する場合

産業廃棄物収集運搬業許可 (アイディ(株))	神奈川県	第01400245145号	2030年3月11日	産業廃棄物法第14条の3の2各号に該当する場合
産業廃棄物収集運搬業許可 (アイディ(株))	埼玉県	第01100245145号	2030年3月16日	産業廃棄物法第14条の3の2各号に該当する場合
産業廃棄物収集運搬業許可 (アイディ(株))	東京都	第13-00-245145号	2030年3月20日	産業廃棄物法第14条の3の2各号に該当する場合
古物商許可 (アイディ(株))	東京都公安委員会	第302162421945号	期間の定め無し	古物営業法施行規則第19条の各号に該当する場合
宅地建物取引業免許 (株アイディプロパティ)	都知事免許	東京都知事(3) 第96845号	2029年7月25日	宅地建物取引業法第66条各号に該当する場合
マンション管理業免許 (株アイディプロパティ)	国土交通省	国土交通大臣(2) 第034216号	2026年4月26日	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第33条各号に該当する場合
賃貸住宅管理業免許 (株アイディプロパティ)	国土交通省	国土交通大臣(1) 第004840号	2027年4月26日	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第23条各号に該当する場合
一般労働者派遣事業免許 (株アルシエ)	厚生労働省	派13-314461	2027年11月30日	労働者派遣法第14条各号に該当する場合
有料職業紹介事業免許 (株アルシエ)	厚生労働省	13-ユ-311504	2027年11月30日	職業安定法第32条各号に該当する場合

⑨M& A等による事業拡大について

当社グループは、既存事業の持続的な成長と収益源の多様化のための一つの手段として、M& A（企業買収等）や提携等を有効に活用してまいります。M& A等を実行するにあたっては、相手先企業の詳細な事前調査を行い、十分にリスクを検討した上で決定しておりますが、取引後に偶発債務の発生や未認識債務の判明等、事前調査で把握できなかつた問題が生じた場合や、事業の展開等が計画どおりに進まない場合、当社グループの事業活動、財政状態及び経営成績に重大な影響を与える可能性があります。

また、M& A等により、当社グループが従来から取り組んでいない新規事業が加わる際には、その事業固有のリスク要因が加わります。

⑩人材確保について

当社グループのセールスプロモーション事業の推進および拡大には、持続的な人材確保が不可欠です。しかし、少子高齢化や価値観の多様化に伴う労働人口の減少や、特定業界への人材集中等により、必要とする人材を十分に確保できない場合には、当社グループの経営成績および財政状態に悪影響を及ぼすおそれがあります。

⑪情報セキュリティについて

当社グループは、サイバー攻撃や不正アクセス等により、情報システムや業務システムが正常に稼働しなくなるリスクを有しております。

これらの事象に起因して企業活動が停滞・停止した場合や、企業情報や個人情報等が漏洩した場合には、事業機会の喪失、信用の失墜、売上高の減少、損害賠償費用・復旧費用の発生等を通じて、当社グループの経営成績および財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、サイバーセキュリティ機能の継続的な強化やBCPの整備、リスクマネジメント・コンプライアンス委員会を中心としたセキュリティ意識の向上などを通じて、リスクの低減および影響の最小化に取り組んでいますが、未知のサイバー攻撃等に対しては、これらの対策が十分に効果を発揮しない可能性があります。

⑫感染症の拡大について

インフルエンザや、新型コロナウイルス感染症等の未曾有の感染症が再びまん延した場合は、日本政府や地方自治体の緊急事態宣言等の再発令等や自主的な営業自粛による経済活動の停滞や悪化が想定されます。その場合、「①経済情勢の変動について」、「②事業エリアが東京圏に集中していることについて」、「③外注管理について」、「⑥リアルエステート事業における物件の引渡時期等による業績の変動について」に記載したような複合的な要因により、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

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) 経営成績等の状況の概要

①財政状態及び経営成績

当連結会計年度における我が国経済は、物価上昇が続いた一方で、人手不足を背景に雇用環境の改善や企業の設備投資の増加が下支えとなり、全体としては緩やかな回復基調を維持しました。しかしながら、米中経済の減速や関税強化、ロシア・ウクライナ情勢の長期化など、海外要因による不確実性は依然として高い状況にあります。さらに、国内では賃上げ基調が継続しているものの、物価上昇には追い付いておらず、実質賃金のマイナスが続いていることから、個人消費の回復には力強さを欠いています。そのため、今後も緩やかなインフレが続くと見込まれる中、賃金と物価のバランス、ならびに海外経済及び各国金融政策の動向を注視する必要があります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、東京を中心に売買・賃貸共に需要が強い状況が続きました。

当社の供給する賃貸レジデンスのターゲットとなる単身者やDINKS層が利便性の高い都心に集中する傾向は継続しており、23区内の人口は増加が続いているため、賃貸物件に対するニーズが高まっております。地価や建築費に伴い新築マンションの価格も上昇している中、これまでの新築マンションの購入層が中古マンション及び賃貸レジデンスへ流入していることから、賃料も上昇しています。

不動産の運用を行う投資家においても、日本銀行が利上げを行ったものの、イールドギャップは他の主要国に比べて依然大きい上、世帯数の増加と賃金の上昇が見込まれる東京の賃貸住宅に対しては賃料の上昇期待も高まっていることから、物件に対する期待利回りも引き続き低水準で推移しております。そのため工事費は高止まりしながらも、東京都内における開発用地のニーズも非常に高い状況が続きました。

開発用地の取得難易度が高まる中、当社も採用強化、人員の増強をしながら、東京都内における不動産の仕入活動を増大させ、開発量及び規模の拡大と、収益不動産への投資に注力してまいりました。

開発プロジェクトにおきましては、土地面積が広く、比較的低層で開発できる案件の仕入に注力することと、開発用地に解体工事・土壤汚染調査・権利関係調整・許認可取得等の整備を施した時点で売却するアセット・デザイン&リセール事業を推進することで、建築リスクの最小化と事業価値の最大化を行ってまいりました。また、既に稼働している収益不動産の仕入を積極的に推進し、安定した収益を得ながらバリューアップを行い、投資家への売却を進める事業の規模が拡大いたしました。

人材サービス部門におきましては、派遣人材の採用を積極的に行った上で、派遣品質の一層の向上による高付加価値路線に注力することで、業績の拡大を推進いたしました。

この結果、当連結会計年度の財政状態及び経営成績は以下のとおりとなりました。

a. 財政状態

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末より312百万円増加し、47,376百万円となりました。

負債合計は、前連結会計年度末より、3,103百万円減少し、18,884百万円となりました。

純資産合計は、前連結会計年度末より3,416百万円増加し、28,492百万円となりました。

b. 経営成績

当連結会計年度の経営成績は、不動産開発・投資を展開するリアルエステート事業が好調に推移したことを主因に、売上高は78,505百万円（前期比67.5%増）、営業利益は7,726百万円（前期比67.3%増）、経常利益は7,831百万円（前期比68.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は5,320百万円（前期比67.8%増）となりました。

セグメントの概況は次のとおりであります。

（リアルエステート事業）

当連結会計年度におきましては、不動産投資会社・デベロッパー・不動産販売会社、海外事業者など幅広い需要に対応いたしました。その結果、「大鳥居Ⅲプロジェクト（東京都大田区）」「不動前プロジェクト（東京都品川区）」などのアセット・デザイン&リセール（土地の開発適地化）を中心に、合計35件を売却いたしました。加えて、管理コストの見直しやリノベーションなどにより収益価値を高め、「DeLCCS南青山Ⅱ（東京都港区）」「DeLCCS永田町（東京都千代田区）」などの東京都心部に立地する収益不動産を43件売却いたしました。

また、仕入に関しましては、より需要の見込めるエリアを中心として「京急蒲田Ⅲプロジェクト（東京都大田区）」「富士見台プロジェクト（東京都練馬区）」など25件の都市型レジデンス開発用地や、「DeLCCS曙橋Ⅱ（東京都新宿区）」「DeLCCS日本橋浜町（東京都中央区）」などの44件の収益不動産の仕入を行いました。

以上の結果、売上高74,569百万円（前期比74.1%増）、営業利益8,619百万円（前期比59.1%増）となりました。

(セールスプロモーション事業)

連結子会社の株式会社アルシエが展開するセールスプロモーション事業におきましては、堅調な既存事業に加え、更なる事業領域の拡大に向けた新規事業の拡大及び他業界での需要喚起、加えて派遣品質の向上による高付加価値化を推進してまいりました。

以上の結果、売上高3,936百万円（前期比2.9%減）、営業利益79百万円（前期比277.9%増）となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前連結会計年度末に比べ8,453百万円増加し、当連結会計年度末には27,164百万円となりました。

当連結会計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)

営業活動の結果得られた資金は14,138百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が7,772百万円あった一方で、棚卸資産の減少が7,679百万円あった一方で、法人税等の支払額が1,953百万円あったことによるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果得られた資金は41百万円となりました。これは主に、有価証券及び投資有価証券の売買による収入が91百万円あったことによるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果使用した資金は5,726百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入が40,160百万円あった一方で、長期借入金の返済による支出が42,879百万円、配当金の支払いによる支出が2,042百万円あつたことによるものです。

③生産、受注及び販売の状況

a. 生産実績

当社グループは、リアルエステート事業、セールスプロモーション事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしておりません。

b. 受注実績

当社グループは、受注生産を行っておりませんので、受注実績の記載はしておりません。

c. 販売実績

当連結会計年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメント	当連結会計年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)	前年同期比 (%)
	販売高（百万円）	
リアルエステート事業	74,569	74.1
セールスプロモーション事業	3,936	△2.9
合計	78,505	67.5

(注) 1. セグメント間取引については、相殺消去しております。

2. 最近2連結会計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	前連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)		当連結会計年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)	
	金額（百万円）	割合（%）	金額（百万円）	割合（%）
第一リアルター株式会社	6,254	13.3	—	—
特定目的会社レジプロパティーズフォーラム	—	—	10,369	13.2

(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グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析は、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、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

①重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表作成に当たり、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額並びに開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて過去の実績や現状等を勘案し合理的に判断していますが、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。

当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」に記載しております。

②当連結会計年度の経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度における売上高は、78,505百万円（前期比67.5%増）となりました。

セグメント別の売上高は、リアルエステート事業につきましては、同業他社や実需等の幅広いニーズに対応し、当社開発による都市型レジデンス、アセット・デザイン&リセール（開発適地化）や収益不動産等の売却により74,569百万円（同74.1%増）、セールスプロモーション事業につきましては、一時的な需要の減退を受けたものの、堅調な既存事業に加え、更なる事業領域の拡大に向けて、新規事業の拡大、他業界での需要喚起等を行った結果、3,936百万円（同2.9%減）となりました。

なお、各セグメントの状況の詳細については、「第2 事業の状況 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)経営成績等の状況の概要 ①財政状態及び経営成績」をご覧ください。

(売上原価)

当連結会計年度における売上原価は67,716百万円（前期比70.2%増）となりました。これは主に、リアルエステート事業における販売用不動産の売却によるものであります。

(売上総利益)

以上の結果、売上総利益は、10,788百万円（前期比52.1%増）となりました。

(販売費及び一般管理費)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は、3,062百万円（前期比23.7%増）となりました。主な内訳は、給料手当565百万円、役員報酬299百万円、支払手数料738百万円及び租税公課583百万円であります。

(営業利益)

以上の結果、営業利益は、7,726百万円（前期比67.3%増）となりました。

(営業外損益)

当連結会計年度における営業外収益は、478百万円（前期比84.5%増）となりました。これは主に、有価証券運用益339百万円によるものであります。また、営業外費用は、373百万円（前期比67.8%増）となりました。これは主に、支払利息346百万円によるものであります。

(経常利益)

以上の結果、経常利益は7,831百万円（前期比68.2%増）となりました。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度における税金等調整前当期純利益は7,772百万円（前期比67.0%増）となりました。これに法人税、住民税及び事業税や法人税等調整額を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は5,320百万円（前期比67.8%増）となりました。

③当連結会計年度の財政状態の分析

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、45,352百万円（前連結会計年度末比1.0%増）となりました。これは主に、リアルエステート事業における不動産の売却が進捗したため、現金及び預金が8,451百万円増加した一方で、開発用地及び中古収益不動産の売却が進展したことにより、仕掛販売用不動産が6,028百万円、販売用不動産が1,955百万円減少したことによるものです。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、2,023百万円（前連結会計年度末比5.8%減）となりました。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、6,184百万円（前連結会計年度末比4.3%減）となりました。これは主に短期借入金が765百万円、1年内返済予定の長期借入金が365百万円減少した一方で、1年内償還予定の社債が150百万円、未払法人税等が493百万円増加したことによるものです。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、12,699百万円（前連結会計年度末比18.2%減）となりました。

これは主に、不動産の売却により長期借入金が2,353百万円減少したことによるものです。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は、28,492百万円（前連結会計年度末比13.6%増）となりました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益を5,320百万円計上した一方で、剰余金の配当を2,041百万円行ったことによるものです。この結果、自己資本比率は、59.3%となりました。

④キャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況は、「第2 事業の状況 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)経営成績等の状況の概要 ②キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

⑤資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当社グループの資金需要のうち主なものは、主力であるリアルエステート事業における開発用地や収益不動産の仕入や開発に係る建築費や設計等の業務委託料であります。これらの資金需要に対し当社では金融機関等からの長期借入による資金調達を基本としております。

⑥経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループは、「中期経営計画 “突破 2025”」における2025年9月期の定量目標として、連結経常利益100億円、連結ベースのROE（株主資本利益率）18%以上、ROA（総資産経常利益率）15%水準を目標として掲げております。

当連結会計年度においては、連結経常利益78億円、ROE20.2%、ROA16.6%、自己資本比率59.3%となりました。

	第19期実績 (2023年9月期)	第20期実績 (2024年9月期)	第21期実績 (2025年9月期)
経常利益	61億円	46億円	78億円
ROE	19.3%	13.1%	20.2%
ROA	15.8%	10.5%	16.6%
自己資本比率	57.0%	52.5%	59.3%

5 【重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度において実施しました設備投資等は総額5百万円であります。

セグメント別の投資額は、リアルエステート事業3百万円、セールスプロモーション事業1百万円であります。

なお、当連結会計年度における重要な設備の除却及び売却等はありません。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2025年9月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額（百万円）					従業員数 (名)
			建物	車両運搬具	工具、器具 及び備品	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	全社共通	本社事務所	38	4	7	0	50	42 (11)

(注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、無形固定資産であります。

2 従業員数は就業員数であり、パート及び嘱託社員は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。

3 本社事務所は賃借しており、年間賃借料は26百万円であります。

(2) 国内子会社

2025年9月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額（百万円）					従業員数 (名)
				建物	車両運搬具	工具、器具 及び備品	その他	合計	
アイディ株式会社	本社 (東京都品川区)	リアルエステート	本社事務所	13	0	2	0	16	26 (2)
株式会社アルシェ	本社 ほか4営業所	セールス プロモーション	本社事務所、 コールセンタ ー	42	—	39	1	83	533 (385)

(注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、無形固定資産であります。

2 従業員数は就業員数であり、パート及び嘱託社員は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。

3 アイディ株式会社の本社事務所は賃借しており、年間賃借料は15百万円であります。

4 株式会社アルシェの本社事務所及びコールセンターは賃借しており、年間賃借料は81百万円であります。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	138,000,000
計	138,000,000

②【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16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	44,896,800	50,896,800	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数は100株であります。
計	44,896,800	50,896,800	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③【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 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2020年10月1日～ 2021年9月30日 (注1)	24,800	40,856,500	4	3,126	4	3,056
2021年10月1日～ 2022年9月30日 (注1)	3,210,700	44,067,200	784	3,911	784	3,841
2022年10月1日～ 2023年9月30日 (注1)	829,600	44,896,800	213	4,125	213	4,055
2025年12月10日 (注2)	6,000,000	50,896,800	3,029	7,155	3,029	7,085

(注) 1 新株予約権の行使による増加であります。

2 有償一般募集・海外募集 4,890,000株

発行価格 1,045円

発行価額 1001.88円

資本組入額 500.94円

有償第三者割当 1,110,000株

発行価格 1,045円

資本組入額 522.5円

割当先 有限会社ディアネス

(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		
					個人以外	個人			
株主数（人）	—	9	28	126	65	117	32,170	32,515	
所有株式数 (単元)	—	46,326	11,758	166,695	18,003	571	205,036	448,389	
所有株式数の割 合（%）	—	10.33	2.62	37.18	4.02	0.13	45.73	100.00	

(注) 自己株式1,379,921株は、「個人その他」に13,799単元及び「単元未満株式の状況」に21株を含めて記載しております。

(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 (%)
有限会社ディアネス	東京都新宿区矢来町47番1号	16,186,000	37.19
日本マスター・トラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号	3,637,400	8.36
阿部幸広	東京都新宿区	1,050,100	2.41
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	770,500	1.77
BNP PARIBAS NEW YORK BRANCH - PRIME BROKERAGE CLEARANCE ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	787 7TH AVENUE, NEW YORK, NEW YORK (東京都中央区日本橋3丁目11番1号)	417,721	0.96
バークレイズ証券株式会社 (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	東京都港区六本木6丁目10番1号	339,200	0.78
高橋暁子	東京都新宿区	268,700	0.62
安東良高	東京都港区	265,600	0.61
藤塚知義	東京都港区	217,300	0.50
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	2 KING EDWARD STREET, LONDON EC1A 1HQ UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内1丁目4番5号)	186,695	0.43
計	—	23,339,216	53.63

(7) 【議決権の状況】

① 【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 1,379,900	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 43,459,000	434,590	—
単元未満株式	普通株式 57,900	—	—
発行済株式総数	44,896,800	—	—
総株主の議決権	—	434,590	—

(注) 「単元未満株式」には、当社所有の自己株式21株が含まれております。

② 【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 (%)
株式会社ディア・ライフ	東京都千代田区 九段北1丁目13番5号	1,379,900	—	1,379,900	3.07
計	—	1,379,900	—	1,379,900	3.07

(注) 上記自己保有株式には、単元未満株式21株は含まれておりません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得及び会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(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】

区分	株式数（株）	価額の総額（円）
当事業年度における取得自己株式	18,519	16,675
当期間における取得自己株式	5	5,490

(注) 1 譲渡制限付株式の無償取得および単元未満株式の買取によるものであります。

2 当期間における取得自己株式には、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りによる株式数は含めておりません。

(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（百万円）	株式数（株）	処分価額の総額（百万円）
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（譲渡制限付株式報酬による自己株式の処分）	109,700	113,758,900	—	—
保有自己株式数	1,379,921	—	1,379,926	—

(注) 当期間における保有自己株式数には、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りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当期の配当金につきましては、2025年11月14日における取締役会決議に基づき、1株当たり63円、総額2,741百万円としております。また、次期の配当につきましては、1株当たり64円の期末配当を目標にしております。

当社では、企業価値を継続的に拡大し、株主の皆様に対する利益還元を行うことを重要な経営課題として認識しております。配当による利益還元につきましては、連結ベースの配当性向（連結純利益に対する配当総額の比率）40%を目標に、各事業年度の経営成績及び株主資本配当率を勘案しながら株主への利益還元を検討していく方針であります。

内部留保につきましては、財務体質の一層の充実並びにこれから事業展開に役立てる所存であります。

当社の剰余金の配当は、年1回の期末配当を行うことを基本方針としております。なお、当社は、取締役会の決議により剰余金の配当等を行うことができる旨を定款に定めております。

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】

① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、経営の健全性、透明性及び客観性を高めるとともに、法令・社会規範・倫理を遵守した健全経営を確立・維持しながら企業価値の最大化を図ることが、株主をはじめとするステークホルダーの皆様の信頼を確保し、永続的に繁栄する企業に発展していくうえで、極めて重要であると考えております。

そのために当社では、取締役会の充実、監査役会機能の一層の強化を進め、コーポレート・ガバナンスの重要性を経営陣のみならず、全従業員が認識し、実践することに努めております。

② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ 企業統治の体制の概要

(取締役会)

2025年12月16日（有価証券報告書提出日）現在、当社の取締役会は11名で構成されております。毎月1回開催される定時取締役会では、法令及び定款に定められた事項、経営に関する重要な事項の審議及び決定や各事業の進捗状況及び業務執行状況を検討、確認しております。また、重要な議案が生じた時に必要に応じて臨時取締役会をその都度開催しております。2025年9月期は合計16回開催しました。

当社では、重要事項の審議の迅速化と適正化を図るため、各部門の業務執行責任と執行機能の明確化の向上を目的として、取締役会のほかに執行役員制度を導入しております。

なお、月次決算数値についての報告もなされ、当社経営陣が業績を適宜把握しております。

当事業年度に開催された取締役会における各取締役及び監査役の出席状況等は次のとおりであります。

氏名	役職名	2025年9月期 取締役会出席状況 (全16回)	委員会の兼職状況等
阿部 幸広	代表取締役社長	16回	取締役会議長 指名・報酬委員会
青木 寛	取締役	16回	
合田 伸	取締役	16回	サステナビリティ委員会
横須賀 龍	取締役	16回	リスクマネジメント・コンプライアンス委員会 委員長
秋田 誠二郎	取締役	16回	指名・報酬委員会 サステナビリティ委員会 委員長 リスクマネジメント・コンプライアンス委員会
今村 修二	取締役	16回	
杉本 弘子	取締役	16回	
横山 美帆	社外取締役	16回	
伊藤 天心	社外取締役	16回	指名・報酬委員会 委員長
関 敏昭	社外取締役	16回	指名・報酬委員会
濱田 京子	社外取締役	16回	指名・報酬委員会
本橋 安弘	社外監査役(常勤)	16回	
阿部 海輔	社外監査役	16回	
馬場 一徳	社外監査役	16回	

取締役会における具体的な検討内容は以下の通りであります。

- ・プロジェクトへの投資採否、進捗状況のモニタリング
- ・経営戦略、ガバナンス関連
- ・決算、財務、資本政策関連
- ・リスクマネジメント、内部統制、コンプライアンス関連
- ・組織編制、人事関連
- ・資本コスト、サステナビリティ関連

(監査役会)

当社は、監査役会設置会社であり、常勤社外監査役1名及び非常勤社外監査役2名で監査役会を組織し、毎月1回監査役会を開催しております。また、各監査役は常勤・非常勤を問わず原則として全員が毎回取締役会に出席し、必要に応じて意見の陳述を行うとともに、取締役の職務遂行に対し厳正なる監査を行っております。

議長：常勤・社外監査役 本橋安弘

構成員：社外監査役 阿部海輔、社外監査役 馬場一徳

(内部監査)

当社は、他の業務執行部署から独立した内部監査室を設置しており、独立した内部監査室長及び代表取締役社長により任命された被監査部門に属さない者2名によって構成され、相互に牽制する体制を採用しております。監査対象には当社子会社を含めており、当社グループ全体として業務の適正を確保する体制を整備しております。適宜、法令及び社内規程の準拠性並びに業務遂行の適正性に関する監査などを実施の上、内部監査室長及び事務局が直接、代表取締役社長及び監査役会へ報告しております。また、内部監査室長より依頼されたコーポレートストラテジーユニット長が、内部監査室により作成された資料を基に取締役会へ報告を行い、内部監査室へフィードバックを行っております。

(会計監査人)

当社は、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく会計監査についての監査契約をEY新日本有限責任監査法人と締結し、監査を実施しております。なお、当社とEY新日本有限責任監査法人及び同監査法人の業務執行社員との間には、特別な利害関係はありません。

(指名・報酬委員会)

当社は、任意の指名・報酬委員会を設置しており、取締役会からの諮問に応じて、取締役の選任及び解職等に関する事項を審議し答申を行います。また、取締役会の委任に基づき、取締役及び執行役員の報酬体系及び報酬決定の方針や個人別報酬等の内容について審議し決定いたします。

当委員会は独立社外取締役を委員長として、委員の過半数を独立社外取締役で構成しております。

当事業年度に開催された指名・報酬委員会の出席状況等は次のとおりであります。

氏名	役職名	2025年9月期 指名・報酬委員会 出席状況（全3回）	委員会における役職名
阿部 幸広	代表取締役社長	3回	
秋田 誠二郎	取締役	3回	
伊藤 天心	社外取締役	3回	委員長
関 敏昭	社外取締役	3回	
濱田 京子	社外取締役	3回	

(サステナビリティ委員会)

当社は、サステナビリティの推進を図るため、サステナビリティ委員会を設置しております。当委員会では、基本方針の策定、マテリアリティの特定及びその目標に対する進捗状況の確認及び推進を行っております。また、活動内容は取締役会に報告され、意思決定の必要な事項につき取締役及び監査役により議論され決議しております。当事業年度は10回開催し、委員である取締役 秋田誠二郎及び取締役 合田伸は全てに出席しております。

サステナビリティ委員会における具体的な検討内容は以下の通りであります。

- ・マテリアリティの抽出および特定ならびにモニタリング
- ・サステナビリティに関するKPIの検討
- ・健康経営優良法人への適合
- ・人的資本に資する対策の検討

(リスクマネジメント・コンプライアンス委員会)

当社は、コンプライアンスの徹底を図り経営基盤の強化につなげることを目的として、2023年11月にコンプライアンス委員会を設立いたしました。その後、相互補完の関係にあるリスクマネジメントとコンプライアンスを一体として検討・運用するため、2025年11月に当委員会を「リスクマネジメント・コンプライアンス委員会」へ改組いたしました。改組後も委員構成は従前を引き継ぎ、多様なリスクの一元把握及び危機管理体制の整備を通じて、不祥事の未然防止、適切な意思決定、事業継続性の確保を図るとともに、社会的信用の確保・維持および持続的成長を推進しております。

当事業年度は5回開催し、委員である取締役 横須賀龍及び取締役 秋田誠二郎は全てに出席しております。

リスクマネジメント・コンプライアンス委員会における具体的な検討内容は以下の通りであります。

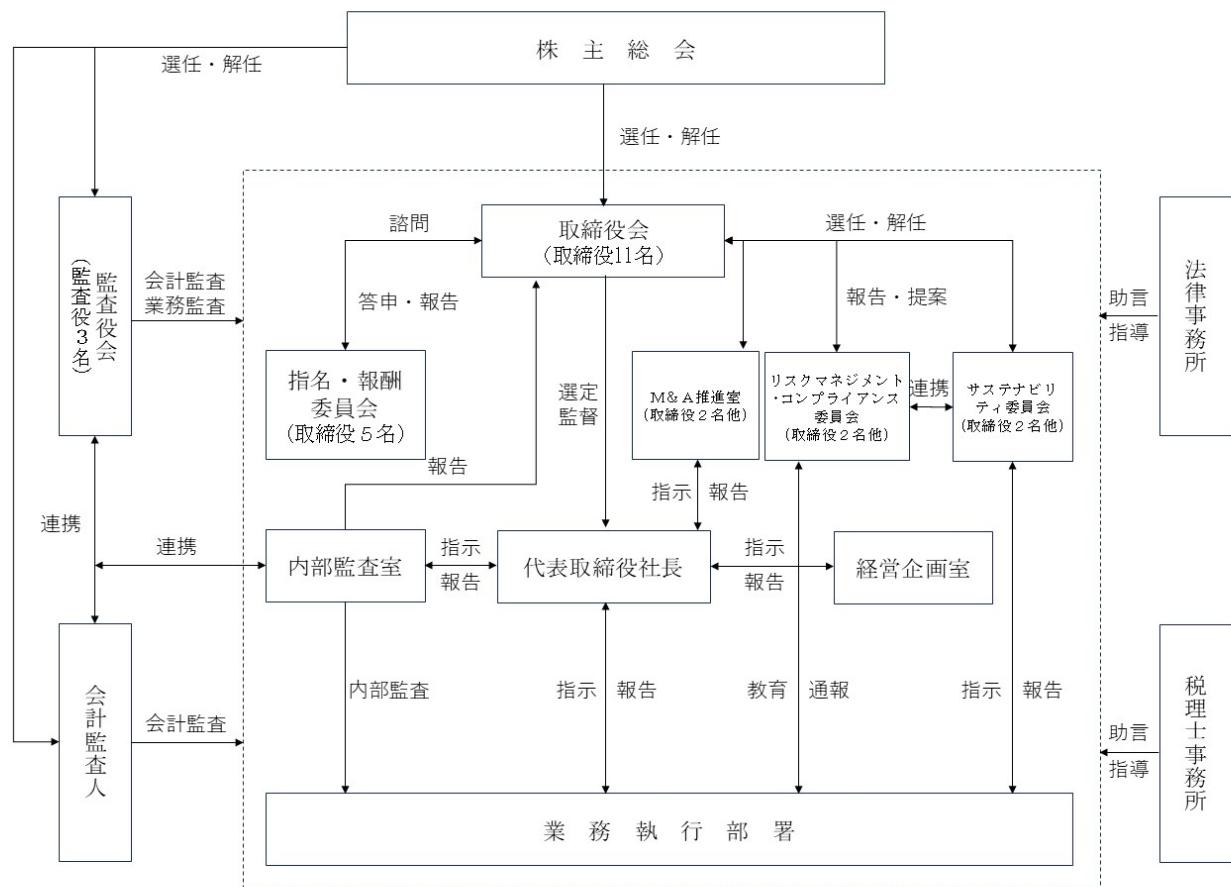
- ・社内コンプライアンス研修の実施
- ・コンプライアンスに係る行動規範の策定および周知
- ・社内規程等の理解度調査および周知
- ・リスクマネジメント・コンプライアンス委員会の基本方針の策定

(税理士事務及び法律事務所)

当社は、坂部会計事務所ならびに虎ノ門パートナーズ法律事務所と顧問契約を締結しており、必要に応じて税務面・法律面における経営上の問題が起きないよう助言、指導を受けております。

当社のコーポレートガバナンス体制を図式化すると次のとおりであります。

(2025年12月16日現在)



口 企業統治の体制を採用する理由

当社は社外取締役4名を含む取締役11名（2025年12月16日（有価証券報告書提出日現在））による迅速な意思決定と取締役会の活性化を図るとともに、3名全員が社外監査役である監査役による客観的・中立的監視のもと経営の公正性と透明性を維持しており、効率的な経営システムと経営監視機能が十分機能する体制が整っているものと判断しております。

※当社は、2025年12月23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14名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決されると、当社の取締役は14名（内、社外取締役5名）となります。これらが承認可決された場合の取締役会の構成員については、後記「（2）役員の状況 ①役員一覧 B.」のとおりであり、指名報酬委員会の委員は、社外取締役 伊藤天心、社外取締役 濱田京子、社外取締役 竹原康浩、社外取締役 木村博行、取締役 秋田誠二郎、代表取締役社長 阿部幸広となります。

③ 企業統治に関するその他の事項

イ 内部統制システムの整備の状況

当社は、内部統制システムの整備に関する基本方針について、次のとおり定めております。

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

(1) 取締役は、会社法その他の法令、定款及び社会規範を遵守した行動をとることとし、法令遵守をあらゆる企業活動の前提とすることを徹底する。

定例取締役会を原則として月1回開催し、法令及び定款に定められた事項及び経営に関する重要な事項の決議を行うほか、職務執行状況の報告を行うこと等を通じて、取締役の職務を相互に監督し、取締役の職務執行の適法性を確保する。

(2) 監査役は、取締役会のほか、社内における重要な会議への出席や日常の業務監査により、取締役の意思決定の過程及び業務の執行状況を把握し、取締役の職務執行の適法性を確保するための牽制機能を発揮する。

(3) 業務に関し法令等に違反する事案を発見した場合に、これを看過することなく、職場における業務の透明性を向上させるため、当社及び子会社（以下「当社グループ」という。）の社員が電話、電子メール、書面、面談等により利用できる社内相談・通報窓口を設ける。相談等を行った者に対しては、不利益な取扱いをしない旨を定め、実効性を確保する。

(4) 暴力団等の反社会的勢力からの不当要求等への対応については、顧問弁護士や警察等外部関係機関と連携を図りつつ毅然と対応し、反社会的勢力との一切の関係を遮断する。

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事項

取締役会等の重要な会議の議事録や稟議書などの重要書類や、財務・リスク及びコンプライアンスに関する情報について、法令・定款および社内規程等に基づき、その保存媒体に応じた適切かつ確実な検索性の高い状態で保存・管理することとし、取締役及び監査役が常時これらの媒体を閲覧可能な状態を維持する。

c 損失の危機の管理に関する規程その他の体制

(1) 当社グループの業務遂行に係るリスクに関して、当社グループ各社においてそれぞれ予見されるリスクの分析と識別を行った上で、当社グループ各社の相互の連携のもと、必要なリスク対策を立案して実施し、必要なリスク対策の見直しを行うなど、リスクマネジメントを実施する。

(2) グループ会社の緊急事態発生時に必要な連絡及び報告を当社及びグループ会社が受ける体制を整備するほか、当社又はグループ会社が事案の状況に応じて必要な指示等を行うなど、当社、グループ会社で一体としてリスク管理を推進する体制を構築する。

(3) 当社は、他の業務執行部署から独立した代表取締役社長直轄の内部監査担当による当社及び当社子会社全体の内部監査を実施する。内部監査を通じて各部署の内部管理体制の適切性・有効性を検証及び評価し、その改善を促すことにより、使用人の職務執行の適法性を確保する。

監査役及び内部監査担当は、当社グループ各社のリスク管理の実効性について調査する。

取締役会は、これらの実施状況を監督し、リスク管理の徹底を図る。

d 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

(1) 取締役の職務の効率性を確保するため、意思決定プロセスの簡素化の推進及び、組織規程、業務分掌規程及び職務権限規程等による、それぞれの職域と権限の明確化を図る。

(2) 取締役会において、当社及び当社グループとして達成すべき目標として中期経営計画及び年度経営計画等の全社的目標を定め、それらに沿った施策等の進捗状況を定期的に検証し、その結果を業務執行にフィードバックする。

(3) 月1回開催する取締役会において、業務の進捗報告と重要事項の報告を行い、当社グループ全体の迅速な意思決定と業務遂行を実現する。

- e 当社グループからなる企業集団における業務の適正を確保するための体制
 - (1) 当社は、グループ全体の総合力の向上を目的に、グループ会社の管理に関する基本方針及び管理内容を定めた社内規則を制定し、グループ全体の業務の適正化及び円滑化並びに経営効率の向上を図る。
 - (2) グループ会社の経営目標、達成状況及び課題を共有し、意見交換を行う場として、月1回開催する取締役会に、子会社代表者の出席を求めるなど、グループ全体での相互の情報共有の強化を図る。
 - (3) 監査役は必要に応じて、グループ会社の業務状況等を調査する。また、内部監査担当は、業務の適法性・適正性・効率性を確保するため及びグループ会社の内部統制の確立を支援するため、関係部門と連携を図りグループ会社に対する内部監査を定期的に実施し、その結果を当社の代表取締役社長に報告し、当社の代表取締役社長から当該グループ会社の代表取締役社長に通知する。
 - (4) グループ会社において、当社、グループ会社で共通の社外相談・通報窓口の活用を図ることにより、グループ一体となったコンプライアンスを推進する。グループ会社は、コンプライアンス上重要な事案が発生したときは、速やかに当社に報告し、当社は必要な指示、指導、助言等を行い、当社、グループ会社で一体として対応する。
- f 監査役がその補助すべき使用者を置くことを求めた場合における当該使用者に関する体制並びにその使用者の取締役からの独立性及び当該使用者に対する指示の実効性の確保に関する事項
 - (1) 監査役会がその職務を補助すべき使用者を求めた場合は、当社の使用者から監査役補助者を任命する。
 - (2) 補助使用者は、監査役の指揮・命令に服する。人事異動及び処遇については、監査役会の同意を得た上で決定するものとする。
 - (3) 当社は、補助使用者に関し、監査役の指揮命令に従う旨を当社グループの役員及び従業員に周知徹底する。
- g 当社グループの取締役及び使用者が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
 - (1) 当社及び当社グループ会社は、監査役が経営に関する重要な会議に出席し、取締役等から職務の執行状況の報告を受けること、及び重要な決裁書類を閲覧し、経営情報をはじめとする各種の情報を取得することができる体制をとる。
 - (2) 当社グループの取締役及び使用者は、当社グループについて法令に違反する事実や会社に著しい損害を与える恐れのある事実を発見した場合は、速やかに監査役に報告するものとし、その報告を行った者に対して、当該報告をしたことを理由として、いかなる不利益な取扱いもしてはならないものとする。
 - (3) 取締役及び使用者は、監査役が事業の報告を求めた場合、または監査役が当社グループの業務及び財産の状況を調査する場合は、迅速かつ的確に対応する。
 - (4) 内部監査担当は、内部監査の結果を監査役に報告するものとする。
- h 監査役の職務の執行について生ずる費用等の処理に係る方針に関する事項
取締役は、監査役がその職務の執行について生じた費用を当社に請求した場合には、当該請求に係る費用又は債務が当該監査役の職務の遂行に必要でないことが明らかな場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理する。
- i その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
監査役会は、代表取締役と定期的にミーティングを持ち、業務の状況のヒアリングや監査上の重要課題について意見交換を行うものとする。また、内部監査担当や会計監査人とも定期的に意見及び情報の交換を行うとともに、必要に応じて会計監査人や内部監査担当から報告を求めるなど、連携のもと監査を有効に行っていくものとする。

ロ リスク管理体制の整備の状況

当社では、社内諸規程の整備、管理、運用を継続して行うことや毎週1回行う全体会議や各ユニット会議等を通じて情報を共有することで、事業上の予見可能なリスクを未然に防止し、業務の効率化を図る体制作りに取り組むとともに、監査法人及び顧問契約先の税理士事務所・法律事務所より必要に応じて適宜助言と指導を受けております。

また、取締役及び使用人が法令・定款等に違反する行為又はその恐れを発見した場合の報告体制として内部通報制度を制定し、社内外に内部通報窓口を設置しております。

ハ 子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

当社の子会社の業務の適正を確保するため、「関係会社管理規程」を定め、当社グループの全般的な管理方針を明確にしており、子会社における会社経営上の重要事項については、当社の事前承認事項としております。

また、財政状態及び経営成績、その他の事項については、当社への報告事項と定め、コーポレートストラテジーユニットを通じて当社取締役会に報告しております。

ニ 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役および社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。

ホ 取締役の定数及び選任要件

2025年12月16日（有価証券報告書提出日）現在、当社の取締役の定数は12名以内とする旨定款に定めております。また、当社の取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

なお、当社は、2025年12月23日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として「定款の一部変更の件」を提案しており、当該議案が承認可決されると、当社の取締役の定数は15名以内となります。

ヘ 株主総会決議事項を取締役会で決議することができる事項

ア 自己の株式の取得

当社は、会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議によって自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の実行を目的とするものであります。

イ 剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等、会社法第459条第1項に定める事項について、法令に別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を定款に定めております。これは、機動的な配当政策の実行を目的とするものであります。

ウ 中間配当

当社は、会社法第459条第1項の規定により、取締役会の決議によって中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これは、株主への利益還元の機会の充実を目的とするものであります。

ト 株主総会の特別決議要件

当社は、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定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

① 役員一覧

A. 2025年12月16日（有価証券報告書提出日）現在の当社の役員の状況は、以下の通りです。

男性11名 女性3名 (役員のうち女性の比率21%)

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	阿 部 幸 広	1968年2月20日生	2004年11月 当社設立 代表取締役社長就任 (現任) 2009年5月 株パルマ代表取締役社長 2014年2月 株パルマ取締役 2016年12月 株パルマ取締役会長 (現任) 2021年1月 株N-STAFF (現株アルシェ) 代表取締役会長 (現任) 2021年10月 アイディイ株代表取締役 (現任) 株アイディイプロパティ代表取締役 (現任)	(注) 3	1,050,100
取締役 戦略開発室長	青 木 寛	1970年6月6日生	2005年9月 当社入社 2005年12月 当社取締役 2009年5月 株パルマ取締役 2015年12月 当社取締役リアルエステート副ユニット長 2017年12月 当社取締役リアルエステートユニット長 2020年12月 当社社長補佐 2022年10月 当社リアルエステート第3ユニット 部長 2022年12月 当社取締役 リアルエステート第3ユニット 部長 アイディイ株 取締役 (現任) 株アイディイプロパティ 取締役 (現任) 2024年10月 当社取締役 リアルエステート第3ユニット長 補佐 2025年10月 当社取締役 戦略開発室長 (現任)	(注) 3	18,400
取締役 事業推進室長兼リアルエ ステート第1ユニット長 補佐	合 田 伸	1980年9月8日生	2004年11月 リアルリンク株入社 2007年8月 当社入社 2017年10月 当社執行役員リアルエステートユニット事業 推進部長 2018年10月 当社常務執行役員リアルエステートユニット 事業推進部長 2020年4月 当社専務執行役員リアルエステートユニット 長補佐 2020年10月 当社専務執行役員リアルエステートユニット 長 2020年12月 当社取締役リアルエステートユニット長 2021年10月 アイディイ株取締役 株アイディイプロパティ取締役 2022年10月 当社取締役リアルエステート第1ユニット長 2025年10月 当社取締役事業推進室長兼リアルエステート 第1ユニット長補佐 (現任)	(注) 3	84,500
取締役 リアルエステート第2 ユニット長	横 須 賀 龍	1976年7月7日生	2003年4月 株レーサムリサーチ (現株レーサム) 入社 2008年9月 当社入社 2017年10月 当社執行役員リアルエステートユニット投資 運用部長 2018年10月 当社常務執行役員リアルエステートユニット 投資運用部長 2020年10月 当社専務執行役員リアルエステートユニット 長補佐 2020年12月 当社取締役リアルエステートユニット副ユニ ット長 2021年10月 アイディイ株取締役 株アイディイプロパティ取締役 2022年10月 当社取締役リアルエステート第2ユニット長 (現任)	(注) 3	61,100

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 コーポレートストラテジーユニット長	秋田 誠二郎	1974年1月9日生	2005年7月 僕アガットコンサルティング入社 2009年12月 ベレックス僕入社 2015年3月 当社入社 2017年10月 当社執行役員コーポレートストラテジーユニット副ユニット長 2018年10月 当社常務執行役員コーポレートストラテジーユニット副ユニット長 2019年12月 当社取締役コーポレートストラテジーユニット長（現任） 2021年1月 僕N-STAFF（現僕アルシエ）取締役（現任） 2021年10月 アイディ僕取締役（現任） 僕アイディプロパティ取締役（現任）	(注) 3	54,400
取締役 リアルエステート第3ユニット長	今 村 修 二	1972年1月14日生	1995年4月 ニチメン（現双日）入社 2002年9月 ヴェロックス・アセット・マネジメント・コーポ入社 2007年5月 ルビコン・アセット・マネジメント（現）入社 2007年11月 同社代表取締役 2008年10月 ヴェロックス・アセット・マネジメント・コーポ入社 2017年7月 同社在日代表 2020年12月 僕ソウ・ツー入社 2021年10月 アイディ（現）取締役（現任）・（現）アイディプロパティ取締役（現任） 2021年11月 当社入社、社長補佐 2021年12月 当社取締役 2022年10月 当社取締役リアルエステート第3ユニット長（現任）	(注) 3	28,800
取締役	杉 本 弘 子	1961年11月8日生	2005年3月 当社入社 2009年8月 当社セールスプロモーションユニット長 2014年12月 当社取締役就任（現任） 2018年7月 僕ディアライフエージェンシー（現）アルシエ）取締役副社長 2021年1月 僕DLXホールディングス（現）アルシエ）取締役（現任）	(注) 3	100,300
取締役	横 山 美 帆	1970年6月2日生	1993年4月 僕カーギルジャパン入社 2006年12月 Carval Investors Pte.Ltdへ出向 2016年9月 司法試験合格 2017年12月 弁護士登録（第一東京弁護士会） 清水謙法律事務所 代表弁護士（現任） 当社社外取締役（現任） 2018年6月 僕インフォネット社外監査役（現任） 2021年6月 僕スターフライヤー社外取締役 2022年3月 日本パワーファスニング（現）社外取締役（現任） 2022年5月 RPAホールディングス（現）オープングループ（現）取締役（監査等委員）（現任） 2024年6月 僕スターフライヤー取締役会長（現任）	(注) 3	4,600

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	伊 藤 天 心	1968年12月2日生	1991年4月 株西洋環境開発入社 1999年7月 株ダヴィンチ・アドバイザーズ（現株DAホールディングス）入社 2001年4月 株モルガン・スタンレー・プロパティ入社 2003年7月 モルガン・スタンレー・ジャパン・リミテッド（現モルガン・スタンレーMUFJ証券株）入社 2003年12月 三菱UFJ証券株（現三菱UFJモルガン・スタンレー証券株）入社 2006年8月 株MK Capital Management（現株イデラ・キャピタル・マネージメント）入社 2013年8月 トーセイ株入社 2013年9月 株アイ・ティーコーポレーション 取締役（現任） 2017年7月 M&G Real Estate Japan株 代表取締役社長 2020年2月 株クール・インベストメンツ 専務取締役（現任） 2020年12月 当社社外取締役（現任）	(注) 3	1,100
取締役	閑 敏 昭	1958年3月27日生	1980年4月 野村不動産株入社 2007年3月 同社 常務取締役 2007年4月 野村リビングサポート株（現野村不動産パートナーズ株）取締役社長 2010年12月 野村不動産リフォーム株 取締役社長 2015年4月 野村不動産ウェルネス株 取締役社長 2015年6月 株メガロス（現野村不動産ライフ＆スポーツ株）取締役 2018年4月 野村不動産ホールディングス株 取締役副社長 兼副社長執行役員 NFパワーサービス株 取締役社長 2021年4月 野村不動産ホールディングス株 取締役 野村不動産ホテルズ株 取締役 2021年6月 野村不動産ホールディングス株 参与 2022年4月 東洋テックビルサービス株 社外取締役 2022年6月 株プレステージ・インターナショナル 社外取締役 2022年7月 株プレミアアシスト 社外取締役（現任） 2022年12月 当社社外取締役（現任） 2025年4月 株プレステージ・インターナショナル 取締役副社長執行役員（現任）	(注) 3	1,700
取締役	濱 田 京 子	1968年12月26日生	1991年4月 三井不動産株入社 1998年9月 NOC日本アクトソーシング株（現NOCアクトソーシング&コンサルティング株）入社 2005年12月 株ビジネスネットコーポレーション入社 2009年6月 濱田京子社労士事務所（現エキップ社会保険労務士法人）開設 2013年1月 株エキップコンサルティング 代表取締役（現任） 2016年6月 エキップ社会保険労務士法人 代表社員（現任） 2018年3月 株ゴルフダイジェスト・オンライン 社外監査役 2018年4月 東京労働局 東京紛争調整委員会委員（現任） 2023年12月 当社社外取締役（現任）	(注) 3	900

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
監査役 (常勤)	本 橋 安 弘	1956年12月3日生	1980年4月 株東海銀行（現㈱三菱UFJ銀行）入行 1995年3月 東海インターナショナル証券出向 債券部長 2000年6月 同行荏原支店長 2005年7月 ㈱UFJ銀行（現㈱三菱UFJ銀行） 麻布支店長 2008年1月 ㈱三菱UFJ銀行（現㈱三菱UFJ銀行） 名古屋駅前支店長 2011年8月 ㈱御幸ビルディング 営業企画部副部長 2017年6月 同社 常務執行役員 2019年7月 同社 顧問 2022年12月 当社常勤監査役（現任）	(注) 4	1,000
監査役	阿 部 海 輔	1974年5月15日生	2001年9月 朝日監査法人（現有限責任あざさ監査法人）入社 2006年5月 公認会計士登録 2007年2月 阿部海輔公認会計士事務所設立（現任） 2007年2月 監査法人ハイビスカス 代表社員 2007年12月 当社監査役（現任） 2009年6月 明治通り税理士法人 代表社員（現任） 2015年6月 ㈱ユビキタス（現㈱ユビキタスA I）社外監査役 2019年6月 ㈱ユビキタスA I コーポレーション（現㈱ユビキタスA I）社外取締役（現任） 2025年7月 UHY東京監査法人 代表社員（現任）	(注) 5	75,900
監査役	馬 場 一 徳	1965年9月1日生	1990年4月 住友商事㈱入社 1993年9月 住宅・都市整備公団（現独立行政法人都市再生機構）入社 2001年12月 新創監査法人入社 2005年1月 新創税理士法人入社 2006年2月 税理士登録 2006年9月 共立㈱入社 2007年9月 馬場一徳税理士事務所設立（現任） 2008年5月 当社監査役（現任） 2012年7月 桜丘アカウンタックス有限責任事業組合 代表組合員（現任） 2019年6月 東京税理士会渋谷支部 副支部長 2019年6月 ㈱渋谷税理士会館 取締役 2023年6月 東京税理士会 理事（現任）	(注) 5	51,800
計					1,534,600

(注) 1 取締役横山美帆、伊藤天心、関敏昭及び濱田京子は、社外取締役であります。

2 監査役本橋安弘、阿部海輔及び馬場一徳は、社外監査役であります。

3 取締役の任期は、2024年12月19日から2025年9月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

4 監査役の任期は、2022年12月22日から2026年9月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

5 監査役の任期は、2023年12月21日から2027年9月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

6 当社は、法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の選任の効力は2026年9月期に係る定時株主総会の開始の時までであります、また、補欠監査役が監査役に就任した場合の任期は、退任した監査役の任期の満了する時までとなります。なお、補欠監査役石田浩通は、社外監査役の要件を満たしています。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数(株)
石 田 浩 通	1951年9月6日生	1974年4月 ㈱東海銀行（現㈱三菱UFJ銀行）入行 1999年10月 同行香港支店長兼アジア母店長 2002年3月 同行豊橋支店長 2003年4月 中部国際空港旅客サービス㈱取締役 2009年7月 中部国際空港エネルギー供給㈱常務取締役 2016年6月 同社顧問 2017年12月 当社補欠監査役 2018年12月 当社常勤監査役	5,000

7 当社では、業務執行の権限と責任を明確にすることで、会社の方針に基づく業務執行の迅速性・機動性の向上を図る目的のもと、執行役員制度を導入しております。執行役員は、3名で構成されております。

B. 2025年12月23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14名選任の件」を上程しており、当該決議が承認可決されると、当社の役員の状況及びその任期は、以下の通りとなる予定です。
なお、役員の役職等については、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）を含めて記載しています。

男性13名 女性4名 (役員のうち女性の比率24%)

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	阿 部 幸 広	1968年2月20日生	2004年11月 当社設立 代表取締役社長就任（現任） 2009年5月 株パルマ代表取締役社長 2014年2月 株パルマ取締役 2016年12月 株パルマ取締役会長（現任） 2021年1月 株N-STAFF（現株）アルシエ代表取締役会長（現任） 2021年10月 アイディ（株）代表取締役（現任） 株アイディプロパティ代表取締役（現任）	(注) 3	1,050,100
取締役 戦略開発室長	青 木 寛	1970年6月6日生	2005年9月 当社入社 2005年12月 当社取締役 2009年5月 株パルマ取締役 2015年12月 当社取締役リアルエステート副ユニット長 2017年12月 当社取締役リアルエステートユニット長 2020年12月 当社社長補佐 2022年10月 当社リアルエステート第3ユニット部長 2022年12月 当社取締役 リアルエステート第3ユニット部長 アイディ（株）取締役（現任） 株アイディプロパティ 取締役（現任） 2024年10月 当社取締役 リアルエステート第3ユニット長 補佐 2025年10月 当社取締役 戦略開発室長（現任）	(注) 3	18,400
取締役 事業推進室長兼リアル エステート第1ユニット 長補佐	合 田 伸	1980年9月8日生	2004年11月 リアルリンク株入社 2007年8月 当社入社 2017年10月 当社執行役員リアルエステートユニット事業 推進部長 2018年10月 当社常務執行役員リアルエステートユニット 事業推進部長 2020年4月 当社専務執行役員リアルエステートユニット 長補佐 2020年10月 当社専務執行役員リアルエステートユニット 長 2020年12月 当社取締役リアルエステートユニット長 2021年10月 アイディ（株）取締役 株アイディプロパティ取締役 2022年10月 当社取締役リアルエステート第1ユニット長 2025年10月 当社取締役事業推進室長兼リアルエステート 第1ユニット長補佐（現任）	(注) 3	84,500
取締役 リアルエステート第2 ユニット長	横 須 賀 龍	1976年7月7日生	2003年4月 株レーサムリサーチ（現株）レーサム）入社 2008年9月 当社入社 2017年10月 当社執行役員リアルエステートユニット投資 運用部長 2018年10月 当社常務執行役員リアルエステートユニット 投資運用部長 2020年10月 当社専務執行役員リアルエステートユニット 長補佐 2020年12月 当社取締役リアルエステートユニット副ユニ ット長 2021年10月 アイディ（株）取締役 株アイディプロパティ取締役 2022年10月 当社取締役リアルエステート第2ユニット長 (現任)	(注) 3	61,100

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 コーポレートストラテジーユニット長	秋田 誠二郎	1974年1月9日生	2005年7月 株アガットコンサルティング入社 2009年12月 ベレックス株入社 2015年3月 当社入社 2017年10月 当社執行役員コーポレートストラテジーユニット副ユニット長 2018年10月 当社常務執行役員コーポレートストラテジーユニット副ユニット長 2019年12月 当社取締役コーポレートストラテジーユニット長（現任） 2021年1月 株N-STAFF（現株アルシエ）取締役（現任） 2021年10月 アイディ株取締役（現任） 株アイディプロパティ取締役（現任）	(注) 3	54,400
取締役 リアルエステート第3ユニット長	今 村 修 二	1972年1月14日生	1995年4月 ニチメン株（現双日株）入社 2002年9月 ヴェロックス・アセット・マネジメント・コーポ入社 2007年5月 ルビコン・アセット・マネジメント株入社 2007年11月 同社代表取締役 2008年10月 ヴェロックス・アセット・マネジメント・コーポ入社 2017年7月 同社在日代表 2020年12月 株ソウ・ツー入社 2021年10月 アイディ株取締役（現任）・株アイディプロパティ取締役（現任） 2021年11月 当社入社、社長補佐 2021年12月 当社取締役 2022年10月 当社取締役リアルエステート第3ユニット長（現任）	(注) 3	28,800
取締役	杉 本 弘 子	1961年11月8日生	2005年3月 当社入社 2009年8月 当社セールスプロモーションユニット長 2014年12月 当社取締役就任（現任） 2018年7月 株ディアライフエージェンシー（現株アルシエ）取締役副社長 2021年1月 株DLXホールディングス（現株アルシエ）取締役（現任）	(注) 3	100,300
取締役 設計部長	鳥 山 克 也	1972年4月25日生	1993年3月 ㈲アーキテクツ入社 2002年3月 八雲建設株入社 2009年8月 吉岡工務店株入社 2015年4月 菊地建設株入社 2017年9月 日本住宅株入社 2020年12月 生和コーポレーション株入社 2021年6月 当社入社 設計室長 2025年10月 当社執行役員設計部長（現任）	(注) 3	3,800
取締役 リアルエステート第1ユニット長	鈴 木 遥	1993年9月22日生	2017年4月 当社入社 2021年10月 当社リアルエステートユニット 部長 2025年10月 当社執行役員リアルエステート第1ユニット長（現任）	(注) 3	29,500
取締役	横 山 美 帆	1970年6月2日生	1993年4月 株カーギルジャパン入社 2006年12月 Carval Investors Pte. Ltdへ出向 2016年9月 司法試験合格 2017年12月 弁護士登録（第一東京弁護士会） 清水謙法律事務所 代表弁護士（現任） 当社社外取締役（現任） 2018年6月 株インフォネット社外監査役（現任） 2021年6月 株スターフライヤー社外取締役 2022年3月 日本パワーファスニング株社外取締役（現任） 2022年5月 RPAホールディングス株（現オープングループ株）取締役（監査等委員）（現任） 2024年6月 株スターフライヤー取締役会長（現任）	(注) 3	4,600

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役	伊 藤 天 心	1968年12月2日生	1991年4月 株式会社西洋環境開発入社 1999年7月 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ（現株式会社DAホールディングス）入社 2001年4月 株式会社モルガン・スタンレー・プロパティ入社 2003年7月 株式会社モルガン・スタンレー・ジャパン・リミテッド（現株式会社モルガン・スタンレー・MUFJ証券）入社 2003年12月 三菱UFJ証券株式会社（現三菱UFJモルガン・スタンレー証券）入社 2006年8月 株式会社MK Capital Management（現株式会社イデラ・キャピタル・マネージメント）入社 2013年8月 トーセイ株式会社入社 2013年9月 株式会社アイ・ティーコーポレーション 取締役（現任） 2017年7月 株式会社M&G Real Estate Japan 代表取締役社長 2020年2月 株式会社クール・インベストメンツ 専務取締役（現任） 2020年12月 当社社外取締役（現任）	(注) 3	1,100
取締役	濱 田 京 子	1968年12月26日生	1991年4月 三井不動産株式会社入社 1998年9月 株式会社NOC日本アウトソーシング（現株式会社NOCアウトソーシング&コンサルティング）入社 2005年12月 株式会社ビジネスネットコーポレーション入社 2009年6月 濱田京子社労士事務所（現エキップ社会保険労務士法人）開設 2013年1月 株式会社エキップコンサルティング 代表取締役（現任） 2016年6月 株式会社エキップ社会保険労務士法人 代表社員（現任） 2018年3月 株式会社ゴルフダイジェスト・オンライン 社外監査役 2018年4月 東京労働局 東京紛争調整委員会委員（現任） 2023年12月 当社社外取締役（現任）	(注) 3	900
取締役	竹 原 康 浩	1960年4月1日生	1982年4月 三井不動産株式会社入社 2002年4月 同社ビルディング事業本部 事業管理グループ長 2006年4月 同社商業施設本部 営業グループ長 2008年4月 同社総務部 総務グループ長 2012年4月 三井不動産リアルティ株式会社 執行役員 2019年4月 株式会社レジデントファースト 代表取締役社長 2025年6月 株式会社トーシンパートナーズ 顧問（現任） 2025年7月 株式会社HWコンサルティング 顧問（現任） 2025年7月 株式会社クマキキャピタルマネジメント 顧問（現任） 2025年7月 株式会社インターフィニティック 顧問（現任）	(注) 3	—
取締役	木 村 博 行	1962年3月30日生	1984年4月 野村不動産株式会社入社 2002年6月 同社経理部長 2008年12月 株式会社NREG東芝不動産（現野村不動産） 取締役 2009年6月 野村不動産ホールディングス株式会社 取締役財務部長嘱託 2010年4月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長 2013年4月 野村不動産株式会社 取締役兼常務執行役員 2014年6月 野村不動産ホールディングス株式会社 取締役兼執行役員財務統括（CFO） 2017年4月 同社取締役兼執行役員グループCFO 2019年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼副社長執行役員 2021年4月 野村不動産株式会社 監査役 2021年6月 野村不動産ホールディングス株式会社 取締役（監査等委員） 2025年10月 株式会社フクダ・アンド・パートナーズ 顧問（現任）	(注) 3	—

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
監査役 (常勤)	本 橋 安 弘	1956年12月3日生	1980年4月 株東海銀行（現株三菱UFJ銀行）入行 1995年3月 東海インターナショナル証券出向 債券部長 2000年6月 同行荏原支店長 2005年7月 株UFJ銀行（現株三菱UFJ銀行） 麻布支店長 2008年1月 株三菱UFJ銀行（現株三菱UFJ銀行） 名古屋駅前支店長 2011年8月 株御幸ビルディング 営業企画部副部長 2017年6月 同社 常務執行役員 2019年7月 同社 顧問 2022年12月 当社常勤監査役（現任）	(注) 4	1,000
監査役	阿 部 海 輔	1974年5月15日生	2001年9月 朝日監査法人（現有限責任あささ監査法人）入社 2006年5月 公認会計士登録 2007年2月 阿部海輔公認会計士事務所設立（現任） 2007年2月 監査法人ハイビスカス 代表社員 2007年12月 当社監査役（現任） 2009年6月 明治通り税理士法人 代表社員（現任） 2015年6月 株ユビキタス（現株ユビキタスA I）社外監査役 2019年6月 株ユビキタスA I コーポレーション（現株ユビキタスA I）社外取締役（現任） 2025年7月 UHY東京監査法人 代表社員（現任）	(注) 5	75,900
監査役	馬 場 一 徳	1965年9月1日生	1990年4月 住友商事㈱入社 1993年9月 住宅・都市整備公団（現独立行政法人都市再生機構）入社 2001年12月 新創監査法人入社 2005年1月 新創税理士法人入社 2006年2月 税理士登録 2006年9月 共立㈱入社 2007年9月 馬場一徳税理士事務所設立（現任） 2008年5月 当社監査役（現任） 2012年7月 桜丘アカウンタックス有限責任事業組合 代表組合員（現任） 2019年6月 東京税理士会渋谷支部 副支部長 2019年6月 株渋谷税理士会館 取締役 2023年6月 東京税理士会 理事（現任）	(注) 5	51,800
計					1, 566, 200

(注) 1 取締役横山美帆、伊藤天心、濱田京子、竹原康浩及び木村博行は、社外取締役であります。

2 監査役本橋安弘、阿部海輔及び馬場一徳は、社外監査役であります。

3 取締役の任期は、2025年12月23日から2026年9月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

4 監査役の任期は、2022年12月22日から2026年9月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

5 監査役の任期は、2023年12月21日から2027年9月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

6 当社は、法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の選任の効力は2026年9月期に係る定時株主総会の開始の時までであります、また、補欠監査役が監査役に就任した場合の任期は、退任した監査役の任期の満了する時までとなります。なお、補欠監査役石田浩通は、社外監査役の要件を満たしています。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴		所有株式数(株)
石 田 浩 通	1951年9月6日生	1974年4月 株東海銀行（現株三菱UFJ銀行）入行 1999年10月 同行香港支店長兼アジア母店長 2002年3月 同行豊橋支店長 2003年4月 中部国際空港旅客サービス㈱取締役 2009年7月 中部国際空港エネルギー供給㈱常務取締役 2016年6月 同社顧問 2017年12月 当社補欠監査役 2018年12月 当社常勤監査役		5,000

7 当社では、業務執行の権限と責任を明確にすることで、会社の方針に基づく業務執行の迅速性・機動性の向上を図る目的のもと、執行役員制度を導入しております。執行役員は、1名で構成されております。

② 社外役員の状況

当社は、コーポレートガバナンス強化の観点及び取締役会の活性化・実効性の向上に社外取締役が有用であると捉え、社外取締役4名を選任しております（有価証券報告書提出日（2025年12月16日）現在）。また、外部からの中立的かつ客観的な立場から経営を監視する機能が重要との観点から、独立性の高い社外監査役3名が取締役の職務執行を監査しております。社外取締役及び社外監査役の豊富な経験と高い専門性を活かし、当社のコーポレート・ガバナンスの水準の維持・向上を図るとともに、社外監査役の監査により、外部からの中立的かつ客観的な経営監視が十分に機能する体制が整っているものと判断しております。

A. 有価証券報告書提出日（2025年12月16日）現在の各社外取締役及び社外監査役の選任理由及び期待される役割は以下のとおりであります。

社外取締役横山美帆氏は、米国系商社での不動産投資における豊富な実務経験と法律の専門家としての見識を活かし、当社の経営全般に助言をいただき経営体制を強化できるものと判断し選任いたしました。なお、同氏は過去当社と取引関係があった㈱カーギルジャパンに所属しておりました。その他重要な利害関係はありません。

社外取締役伊藤天心氏は、国内外の投資会社における不動産のアセットマネジメント業務や外資系企業の日本法人の代表取締役を務めて培われた豊富な経験と見識を活かし、当社の経営全般に助言をいただき、経営体制を強化できるものと判断し選任いたしました。

社外取締役閻敏昭氏は、大手不動産企業グループにおいて代表取締役を経験されたなど、企業経営において幅広い知識と経験を有しております。その企業経営者としての豊富な経験と知見を活かし、当社グループの発展やコーポレートガバナンスの一層の充実に関し有益なご意見や助言をいただけるものと期待し選任いたしました。

社外取締役濱田京子氏は、社会保険労務士として法務や人材開発に精通しており、会社の経営経験に加え、公的機関での職務経験も有するなど、幅広い知識と独自な経験を有しております。その豊富な経験と知見を活かし、当社グループの発展や人的資本経営の一層の推進に関し有益なご意見や助言をいただけるものと期待し、新たに社外取締役候補者に選任いたしました。

社外監査役本橋安弘氏は、過去に㈱東海銀行（現㈱三菱UFJ銀行）において重要な役職を歴任され、不動産賃貸事業を営む企業では執行役員として職務を遂行しており、豊富な金融や不動産の知識と経験を有しておられることから、社外監査役としての職務を適切に遂行していただけるものと判断し選任いたしました。なお、同行は当社の取引金融機関として預金取引のほか、借入取引（2025年9月末の借入残高2,840百万円）を行っておりますが、これらの取引は通常の金融機関としての事業上の取引であり、株主や投資家の判断に影響を与えるような特別な取引ではなく、その他に同行との間に特別な利害関係はありません。

社外監査役阿部海輔氏は、UHY東京監査法人の代表社員及び阿部海輔公認会計士事務所の代表を務めており、公認会計士としての専門的な知識と豊富な経験から、監査体制の強化と財務・会計の監督及び監査をしていただくために選任いたしました。

社外監査役馬場一徳氏は、桜丘アカウンタックス有限責任事業組合の代表組合員及び馬場一徳税理士事務所の代表を務めており、税理士としての専門的な知識と豊富な経験から、監査体制の強化と税務面の監督及び監査をしていただくために選任いたしました。

B. 2025年12月23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14名選任の件」を上程しており、当該決議事項が承認可決されると、当社の社外取締役は5名となる予定です。各氏の選任理由及び期待される役割は以下のとおりであります。

社外取締役横山美帆氏は、米国系商社での不動産投資における豊富な実務経験と法律の専門家としての見識を活かし、当社の経営全般に助言をいただき経営体制を強化できるものと判断し選任いたしました。なお、同氏は過去当社と取引関係があった㈱カーギルジャパンに所属しておりました。その他重要な利害関係はありません。

社外取締役伊藤天心氏は、国内外の投資会社における不動産のアセットマネジメント業務や外資系企業の日本法人の代表取締役を務めて培われた豊富な経験と見識を活かし、当社の経営全般に助言をいただき、経営体制を強化できるものと判断し選任いたしました。

社外取締役濱田京子氏は、社会保険労務士として法務や人材開発に精通しており、会社の経営経験に加え、公的機関での職務経験も有するなど、幅広い知識と独自な経験を有しております。その豊富な経験と知見を活かし、当社グループの発展や人的資本経営の一層の推進に関し有益なご意見や助言をいただけるものと期待し、新たに社外取締役候補者に選任いたしました。

社外取締役竹原康浩氏は、大手不動産会社で培った業界知識に加え、人事・総務部門での経験、グループ会社の代表取締役としての経験を有しております。これらの知見を活かし、当社グループの成長及びコーポレートガバナンスの一層の充実に関して有益な助言をいただけるものと判断し選任いたしました。

社外取締役木村博行氏は、大手不動産企業グループにおいて資本政策や財務戦略などに携わり、CFOとしてIR業務にも従事するなど、財務・資本分野における豊富な知識と経験を有しております。また、グループ会社の代表取締役や監査役を歴任し、ガバナンスにも精通していることから、当社グループの持続的な成長およびコーポレートガバナンスの一層の充実に関して、有益な助言をいただけるものと期待し、選任いたしました。

なお、社外取締役横山美帆氏は当社株式4,600株を、社外取締役伊藤天心氏は当社株式1,100株を、社外取締役関敏昭氏は当社株式1,700株を、社外取締役濱田京子氏は当社株式900株を保有しております。社外監査役本橋安弘氏は当社株式1,000株を、社外監査役阿部海輔氏は当社株式75,900株を、社外監査役馬場一徳氏は当社株式51,800株を保有しております。その他にそれぞれ当社との人的関係、上記以外の資本的関係及び取引関係その他の利害関係はありません。

また、社外監査役は、取締役会及びその他の重要な会議に出席し、適宜助言又は提言を行うと共に、内部監査室や会計監査人と意見交換を行うなど、客観的かつ専門的な視点で当社の経営監視がなされております。

③ 社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

当社の内部監査業務は、当社における社内諸規程の管理、運営の制度及び業務の遂行状況を、公正かつ客観的な立場で合法性と合理性の観点から検討、評価し、内部統制の有効性を高めていくことを基本方針とし、内部監査室が作成した年間の監査計画に基づき実施しております。当該監査終了後に監査報告書を作成し、代表取締役社長に提出し、その承認をもって結果を被監査ユニットに通知します。その後、指摘事項にかかる改善報告を受け、改善状況の確認を行っております。

監査役監査につきましては、常勤監査役1名及び非常勤監査役2名が、年間の監査方針を立案し、監査計画を作成しております。監査にあたっては、議事録、稟議書、契約書等の書類の査閲を行うとともに、関係者へのヒアリング、会計監査への立会い、実地調査、取締役会ほか社内の重要な会議への出席を行っております。期末監査終了後は、監査法人と意見交換を行い、監査報告書を作成、社長に提出し、定時株主総会の席上で監査報告を行っております。

また、内部監査、監査役監査及び会計監査は、相互に連携をとりながら効果的かつ効率的な監査の実施を行うよう情報、意見の交換及び指摘事項の共有を行い、適正な監査の実施及び問題点、指摘事項の改善状況の確認に努めております。

(3) 【監査の状況】

① 監査役監査の状況

当社は、監査役会制度を採用しており、監査役会は社外監査役3名で構成され、うち1名は常勤監査役であります。監査役は、監査役会で策定した年間の監査方針及び監査計画に則り、取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べるほか、代表取締役との面談、内部監査室及び会計監査人からの監査実施状況・結果の報告の確認等を行っております。常勤監査役は、取締役や執行役員等との面談、従業員とのコミュニケーションに加え、議事録、稟議書、契約書等の書類の査閲や、会計監査への立会い、実地調査を行い、監査役相互で情報を共有しております。

監査役会における具体的な検討内容は、取締役の意思決定に関する善管注意義務、忠実義務等の履行状況を含む職務執行状況、内部統制システムの整備・運用状況、会計監査人の監査の方法及び結果の相当性等となります。

当事業年度において、当社は監査役会を13回開催しており、個々の監査役の出席状況については、次のとおりであります。

常勤/非常勤等の別	監査役氏名	監査役会出席状況
常勤社外監査役	本橋 安弘	全13回中 13回
社外監査役	阿部 海輔	全13回中 13回
社外監査役	馬場 一徳	全13回中 13回

② 内部監査の状況

当社の内部監査業務は、当社における社内諸規程の管理、運営の制度及び業務の遂行状況を、公正かつ客観的な立場で合法性と合理性の観点から検討、評価し、内部統制の有効性を高めていくことを基本方針とし、内部監査人が作成した年間の監査計画に基づき実施しております。当該監査終了後に監査報告書を作成し、社長に提出し、その承認をもって結果を被監査ユニットに通知します。その後、指摘事項にかかる改善報告を受け、改善状況の確認をしております。監査報告及び改善状況についてはコーポレートストラテジーユニット長から取締役会に報告され、また、監査役会へは内部監査室が直接行うことで、監査の実効性と効率性の向上を図っております。

③ 会計監査の状況

イ 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

ロ 繼続監査期間

13年

ハ 業務を執行した公認会計士

新居 幹也

海上 大介

ニ 監査業務に係る補助者の構成

監査業務に係る補助者は、公認会計士9名及びその他7名であります。

ホ 監査法人の選定方針と理由

当社監査役会は、以下の会計監査人の解任または不再任の決定の方針に従って検討を行った結果、前事業年度に引き続きEY新日本有限責任監査法人を監査法人として選定しております。

(会計監査人の解任または不再任の決定の方針)

監査役会は、会計監査人が公認会計士法等の法令に違反または抵触する場合など、会計監査人の職務の執行に支障がある場合のほか、その必要があると判断した場合には、会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定することといたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

ヘ 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社監査役会は、会計監査人については、法令等遵守体制、監査品質管理体制、監査実績、当社からの独立性、不動産業界に関する知識と経験等について、その妥当性を検討し、監査役会とのコミュニケーションの状況や被監査部門からの監査法人の監査に関する報告等を踏まえて、監査役会において審議し総合的に評価しております。

④ 監査報酬の内容等

イ 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	30	—	30	—
連結子会社	—	—	—	—
計	30	—	30	—

ロ 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬（イを除く）
該当事項はありません。

ハ その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容
該当事項はありません。

ニ 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針としましては、監査日数、会社の規模・事業・業務の特性等の要素を勘案して監査役会の同意を得て適切に決定しております。

ホ 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、会計監査人の報酬等の額についての審議にあたり、会計監査人の監査計画の内容、従前の事業年度における職務執行状況、並びに報酬の算出根拠等を確認・検討の上、監査報酬等の額が適正であると判断し、同意しております。

(4) 【役員の報酬等】

① 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

ア. 基本方針

当社の役員報酬は、客観性や透明性を確保し、業績及び持続的な企業価値の向上に対する動機づけや優秀な人材の確保を可能とし、株主との価値共有に配慮した報酬制度とすることを基本方針としております。

イ. 報酬体系

当社の役員報酬は、固定報酬である「基本報酬」、短期の業績連動である「業績連動報酬」、株式報酬である「在任期間型株式報酬」、中長期の業績連動かつ株式である「業績連動型株式報酬」で構成されております。

役員報酬の構成要素は下記のとおりとし、基本報酬、短期業績連動報酬、在任期間型株式報酬、中長期業績連動型株式報酬の割合がおよそ50：25：8：17となるように設定しております。これにより、固定報酬と業績連動報酬の割合はおよそ58：42、金銭報酬と株式報酬の割合はおよそ75：25となります。また、CEOにつきましては、中長期的な業績の向上と企業価値の増大に貢献する意識をより高められるように、固定報酬と業績連動報酬の割合はおよそ54：46、金銭報酬と株式報酬の割合はおよそ51：49に設定しております。

なお、社外取締役の報酬については、職責に照らしその独立性を重視する観点から基本報酬のみとしております。

・基本報酬

各取締役の職責を果たすことへの対価として、経営環境や他社の水準等を考慮して指名・報酬委員会において決定し、金銭にて固定報酬を支給します。

・短期業績連動報酬

単年度の業績への評価として、基本報酬の50%に業績評価係数（※）を乗じた額を金銭にて短期業績連動報酬を支給します。

※業績評価係数について

中期経営計画を構成する数値目標（経常利益、ROE、ROA、自己資本比率等）に対する達成状況に応じた「組織業績評価（基準0.6）」と、個人の役割期待に応じた「個人業績評価（基準0.4）」を合わせたものを「業績評価係数」としております。「業績評価係数」は当該期の全ての数値目標達成時を1.0として、下限0から上限1.8の範囲で業績に連動するよう設計しております。

・在任期間型株式報酬

株主との価値共有を目的とし、取締役としての在籍期間に応じて変動する係数（0.1～0.7）を基本報酬に乗じた額を譲渡制限付株式報酬として支給します。譲渡制限期間は5～10年間とし、株主利益との連動を高めるよう設計しております。

ただし、対象取締役が任期満了、死亡その他当社の取締役会が正当と認める理由により、譲渡制限期間が満了する前に当社又は当社の関係会社の取締役、執行役員又は使用人の地位を退任した場合には、譲渡制限を解除する割当株式の数及び譲渡制限を解除する時期を必要に応じて合理的に調整するものとします。

・業績連動型株式報酬

株主との価値共有と業績目標達成へのインセンティブを高めることを目的として、基本報酬の33%に業績評価係数（※）を乗じた額を譲渡制限付株式報酬として支給します。譲渡制限期間は在任型と同様5～10年間とし、譲渡制限期間が満了する前の退任等の取り扱いについても在任型と同様に調整するものとします。

ウ. 取締役の個人別の報酬等の決定及び当該決定に係る委任に関する事項

当社は、役員報酬等に関する手続きの公正性・透明性・客観性を確保するため、取締役会の任意の諮問機関として、指名・報酬委員会を2021年2月16日に設置しております。当委員会は独立社外取締役を委員長として、委員の過半数を独立社外取締役で構成されており、取締役会の委任に基づき、次に掲げる事項を審議し決定します。

・取締役及び執行役員の報酬体系及び報酬決定の方針に関する事項

・取締役及び執行役員の個人別報酬等の内容に関する事項

2025年12月16日（有価証券報告書提出日）現在の指名・報酬委員会の委員は次のとおりです。

委員長：伊藤天心（独立社外取締役）

委員：阿部幸広（代表取締役社長）、秋田誠二郎（取締役コーポレートストラテジーユニット長）、
関敏昭（独立社外取締役）、濱田京子（独立社外取締役）

なお、当社は、2025年12月23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14名選任の件」を提案しております、これらが承認可決された場合の指名・報酬委員会の委員は次のとおりです。

委員長：伊藤天心（独立社外取締役）

委員：阿部幸広（代表取締役社長）、秋田誠二郎（取締役コーポレートストラテジーユニット長）、
濱田京子（独立社外取締役）、竹原康浩（独立社外取締役）、木村博行（独立社外取締役）

取締役の個人別の報酬等の額は、株主総会で決定された報酬限度額の範囲内において、取締役会の委任を受けて指名・報酬委員会において審議のうえ決定いたします。

当社の取締役の報酬限度額は、2005年12月22日開催の第1回定時株主総会において年額7億円（ただし、使用人分給与は含まない）と決議いただいております。また、これとは別枠で、2021年12月23日開催の第17回定時株主総会において、社外取締役を除く取締役に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬限度額を、年額3億円と決議いただいております。

また、監査役の報酬限度額は、2005年12月22日開催の第1回定時株主総会において年額1億円と決議いただいております。

② 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 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	株式報酬	業績連動型株 式報酬	
取締役 (社外取締役を除く。)	209	120	44	18	26	7
監査役 (社外監査役を除く。)	—	—	—	—	—	—
社外役員	10	10	—	—	—	7

③ 役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等が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。

④ 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 当事業年度における役員の報酬等の額の決定過程における取締役会の活動内容

当該事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容の決定については、2024年12月12日において取締役会から委任を受けた指名・報酬委員会において、基本方針に則り、協議のうえ、株主総会で決議された報酬枠の範囲内で決定し、2024年12月19日の取締役会に報告しております。

当事業年度における各取締役の報酬額は、取締役会から委任を受けた指名・報酬委員会にて、取締役の報酬体系及び報酬決定の方針との整合性を踏まえ、多角的な検討を行っていることから、取締役会はその内容が当社の役員報酬等の決定方針に整合していると判断しております。

(5) 【株式の保有状況】

① 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、専ら株式の価値の変動又は配当の受領によって利益を得ることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式としており、それ以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式としております。

② 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

イ 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

当社は、保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式について、当該株式が中長期的な取引関係の維持・拡大を目的とし、保有することで当社の企業価値の向上に資すると判断した場合について保有していく方針です。

この方針に則り、定期的に経済的合理性を検証し、保有意義が希薄となったと認められた場合には、純投資としての保有意義も認められない限り、取締役会にて審議のうえ、当該株式の縮減を図ることとしております。

ロ 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 (百万円)
非上場株式	2	5
非上場株式以外の株式	—	—

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(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。

ハ 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

該当事項はありません。

みなし保有株式

該当事項はありません。

③ 保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額 (百万円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額 (百万円)
非上場株式	1	3	1	29
非上場株式以外の株式	1	128	1	108

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額 (百万円)	売却損益の 合計額 (百万円)	評価損益の 合計額 (百万円)
非上場株式	—	—	△26
非上場株式以外の株式	—	—	110

④ 当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの
該当事項はありません。

⑤ 当事業年度の前4事業年度及び当事業年度に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	変更した事業年度	変更の理由及び変更後の 保有又は売却に関する方針
ジャパンM&Aソリューション㈱	116,000	128	2024年9月期	<p>1. 変更の理由 従前はM&A分野における業務提携を目的に純投資以外としていたものの、現在では実質的に投資目的での保有となっていることから、実態に即した保有目的へと変更いたしました。</p> <p>2. 変更後の保有・売却方針 純投資目的として、株価動向や企業価値等を勘案し、適切に保有または売却の判断を行います。</p>

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1)当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。

(2)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。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を提出しております。

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、連結会計年度（2024年10月1日から2025年9月30日まで）及び事業年度（2024年10月1日から2025年9月30日まで）の連結財務諸表及び財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3 連結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、会計基準等の内容について適切に把握し、また会計基準等の変更等に対し的確に対応していくため、会計監査人との緊密な連携や、各種セミナーへの参加、会計税務関連出版物の購読等を通じて、当該課題に取り組んでいます。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
資産の部		
流动資産		
現金及び預金	18,653	27,104
売掛金	398	410
有価証券	36	312
販売用不動産	※1 14,139	※1 12,184
仕掛販売用不動産	※1 10,644	※1 4,616
その他	1,042	725
流动資産合計	44,914	45,352
固定資産		
有形固定資産		
建物	167	167
減価償却累計額	△49	△68
建物（純額）	118	99
機械装置及び運搬具	13	14
減価償却累計額	△7	△9
機械装置及び運搬具（純額）	6	4
工具、器具及び備品	140	137
減価償却累計額	△69	△85
工具、器具及び備品（純額）	70	52
有形固定資産合計	195	157
無形固定資産		
のれん	302	164
その他	9	7
無形固定資産合計	312	171
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 1,062	※2 1,094
繰延税金資産	293	275
その他	284	324
投資その他の資産合計	1,641	1,694
固定資産合計	2,148	2,023
資産合計	47,063	47,376

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	357	317
短期借入金	※1,※3 1,065	※3 300
1年内償還予定の社債	920	1,070
1年内返済予定の長期借入金	※1 1,626	※1 1,261
未払法人税等	1,361	1,854
その他	1,133	1,380
流動負債合計	6,463	6,184
固定負債		
社債	1,210	860
長期借入金	※1 14,029	※1 11,675
資産除去債務	29	29
その他	256	134
固定負債合計	15,524	12,699
負債合計	21,987	18,884
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,125	4,125
資本剰余金	4,941	4,986
利益剰余金	16,484	19,763
自己株式	△923	△854
株主資本合計	24,627	28,020
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	64	75
その他の包括利益累計額合計	64	75
非支配株主持分	383	395
純資産合計	25,075	28,492
負債純資産合計	47,063	47,376

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
売上高	46,880	78,505
売上原価	39,785	67,716
売上総利益	7,095	10,788
販売費及び一般管理費	※1 2,475	※1 3,062
営業利益	4,619	7,726
営業外収益		
受取利息	1	20
受取配当金	1	5
有価証券運用益	166	339
投資有価証券売却益	32	35
持分法による投資利益	31	48
その他	25	28
営業外収益合計	259	478
営業外費用		
支払利息	191	346
社債利息	10	10
長期前払費用償却	10	9
支払手数料	4	3
その他	5	2
営業外費用合計	222	373
経常利益	4,656	7,831
特別利益		
固定資産売却益	1	—
投資有価証券売却益	6	—
特別利益合計	8	—
特別損失		
持分変動損失	※2 1	—
減損損失	—	※3 33
固定資産除却損	9	—
投資有価証券評価損	—	26
特別損失合計	11	59
税金等調整前当期純利益	4,653	7,772
法人税、住民税及び事業税	1,442	2,428
法人税等調整額	39	11
法人税等合計	1,482	2,439
当期純利益	3,171	5,332
非支配株主に帰属する当期純利益	0	12
親会社株主に帰属する当期純利益	3,170	5,320

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
当期純利益	3,171	5,332
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	64	11
持分法適用会社に対する持分相当額	0	0
その他の包括利益合計	※1 64	※1 11
包括利益 (内訳)	3,235	5,343
親会社株主に係る包括利益	3,234	5,331
非支配株主に係る包括利益	0	12

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

(単位：百万円)

	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
当期首残高	4,125	4,911	15,118	△375	23,780
当期変動額					
自己株式の取得				△629	△629
自己株式の処分		29		81	111
剰余金の配当			△1,804		△1,804
親会社株主に帰属する当期純利益			3,170		3,170
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	29	1,365	△547	847
当期末残高	4,125	4,941	16,484	△923	24,627

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△0	△0	382	24,162
当期変動額				
自己株式の取得				△629
自己株式の処分				111
剰余金の配当				△1,804
親会社株主に帰属する当期純利益				3,170
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	64	64	0	65
当期変動額合計	64	64	0	913
当期末残高	64	64	383	25,075

当連結会計年度（自 2024年10月1日 至 2025年9月30日）

(単位：百万円)

	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
当期首残高	4,125	4,941	16,484	△923	24,627
当期変動額					
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		44		68	113
剰余金の配当			△2,041		△2,041
親会社株主に帰属する当期純利益			5,320		5,320
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計		44	3,279	68	3,392
当期末残高	4,125	4,986	19,763	△854	28,020

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	64	64	383	25,075
当期変動額				
自己株式の取得				△0
自己株式の処分				113
剰余金の配当				△2,041
親会社株主に帰属する当期純利益				5,320
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11	11	12	23
当期変動額合計	11	11	12	3,416
当期末残高	75	75	395	28,492

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当連結会計年度 (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		
税金等調整前当期純利益	4,653	7,772
減価償却費	335	350
減損損失	—	33
のれん償却額	104	104
受取利息及び受取配当金	△2	△25
支払利息	191	346
社債利息	10	10
持分法による投資損益（△は益）	△31	△48
有価証券運用損益（△は益）	△166	△339
投資有価証券売却及び評価損益（△は益）	△38	△9
持分変動損益（△は益）	1	—
固定資産除売却損益（△は益）	8	—
売上債権の増減額（△は増加）	△3	△11
棚卸資産の増減額（△は増加）	△8,726	7,679
仕入債務の増減額（△は減少）	△249	△39
その他	△26	582
小計	△3,940	16,406
利息及び配当金の受取額	16	41
利息の支払額	△209	△356
法人税等の支払額	△1,798	△1,953
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,932	14,138
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	△2	—
定期預金の払戻による収入	21	—
有価証券及び投資有価証券の売買による収支（純額）	155	91
有形固定資産の取得による支出	△54	△5
有形固定資産の売却による収入	1	0
無形固定資産の取得による支出	△5	△0
その他	24	△43
投資活動によるキャッシュ・フロー	141	41

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年10月 1 日 至 2024年 9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月 1 日 至 2025年 9月30日)
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	1,318	1,700
短期借入金の返済による支出	△753	△2,465
長期借入れによる収入	24,519	40,160
長期借入金の返済による支出	△20,078	△42,879
社債の発行による収入	—	800
社債の償還による支出	△20	△1,000
自己株式の取得による支出	△599	△0
配当金の支払額	△1,804	△2,042
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,581	△5,726
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△3,209	8,453
現金及び現金同等物の期首残高	21,920	18,710
現金及び現金同等物の期末残高	※1 18,710	※1 27,164

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数及び名称

連結子会社の数 5社

連結子会社の名称 アイディ^株

^株アイディプロパティ

^株アルシェ

^株DL^D

^株DLファンディング

(2) 連結範囲の変更

該当事項はありません。

(3) 非連結子会社の数及び名称

該当事項はありません。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社の数及び名称

持分法適用関連会社の数 1社

持分法適用関連会社の名称 ^株パルマ

(2) 持分法を適用していない関連会社の名称等

該当事項はありません。

(3) 持分法適用の非連結子会社の数及び名称

該当事項はありません。

(4) 持分法を適用していない非連結子会社の数

該当事項はありません。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

売買目的有価証券

時価法（売上原価は移動平均法により算定）を採用しております。

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

主として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

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定率法を採用しております。

ただし、建物（建物附属設備を除く）及び事業用工具、器具及び備品については、定額法によっております。

なお、2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8～18年

機械装置及び運搬具 2～6年

工具、器具及び備品 3～15年

② 無形固定資産（のれんを除く）

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) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

従業員への賞与の支払いに備えるため、支給見込額のうち、当連結会計年度に帰属する額を計上しております。

(4) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その効果が発現すると見積もられる期間（5～9年）で均等償却しております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(6) 重要な収益及び費用の計上基準

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

リアルエステート事業

不動産開発事業では、住居系及び商業用不動産の開発及びアセットデザイン＆リセール（開発適地化）等を行っております。不動産の売却にあたり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っており、当該物件を顧客へ引渡すことにより当該物件に対する支配が顧客に移転した時点で収益を認識しております。

収益不動産の運用事業では、住居系及び商業用不動産の賃貸等を行っております。不動産の管理は、顧客との業務委託契約等に基づき当該物件を管理・維持する義務を負っており、サービスの提供に応じて収益を認識しております。賃貸借取引については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日。以下「リース会計基準」という。）等に従い収益を認識しております。

取引価格は顧客との契約又は取引条件により決定しており、当該契約又は取引条件において定められた時期に受領しております。なお、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

セールスプロモーション事業

人材派遣サービス事業では、企業を主な顧客として人材派遣サービスを行っております。人材の派遣にあたり、顧客との人材派遣契約に基づき顧客の指定する場所に必要なスキルを持った人材を派遣する義務を負っており、派遣期間にわたりその稼働実績に応じて毎月請求を行うことから、こうした請求金額に基づいて収益を認識しております。

取引価格は顧客との契約又は取引条件により決定しており、当該契約又は取引条件において定められた時期に受領しております。なお、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税額等については、主に発生年度に販売費及び一般管理費に計上しております。

(重要な会計上の見積り)

棚卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	14,139	12,184
仕掛販売用不動産	10,644	4,616

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額は当期の費用として処理しております。正味売却価額は、個別物件ごとの事業計画上の販売見込額から販売経費等見込額を控除して算定しております。

② 主要な仮定

販売見込額の算定に用いる個別物件ごとの賃料や利回り等については、市場の動向、類似不動産の取引事例や過去実績等を総合的に勘案しております。

③ 翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

当該主要な仮定は連結財務諸表作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、不動産販売市況の悪化に伴う販売価格の低下等により、正味売却価額の見積りと実績に乖離が生じた場合には、翌連結会計年度の損益に影響を及ぼす可能性があります。

(会計方針の変更)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20－3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。）第65－2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会）
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会） 等

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定期

2028年9月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

※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。

	前連結会計年度 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
販売用不動産	10,703百万円	10,184百万円
仕掛販売用不動産	6,556	2,779

上記の担保に供している資産の他、連結財務諸表上相殺消去されている関係会社株式（子会社株式）2,522百万円を担保に供しています。

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
短期借入金	965百万円	－百万円
1年内返済予定の長期借入金	1,096	1,005
長期借入金	13,569	10,608

※2 非連結子会社及び関連会社の株式

非連結子会社及び関連会社の株式は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
投資有価証券	918百万円	950百万円

※3 コミットメントライン契約

当社においては、不動産の仕入をより機動的に行うため、株式会社栃木銀行との間でコミットメントライン契約を締結しております。

この契約に基づく、連結会計年度末の借入未実行残高は以下の通りです。

	前連結会計年度 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
コミットメントラインの総額	1,000百万円	1,500百万円
借入実行残高	500	－
差引額	500	1,500

(連結損益計算書関係)

※1 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。

	前連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
役員報酬	327百万円	299百万円
給料手当	514	565
支払手数料	406	738
租税公課	505	583

※2 持分変動損益

前連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

当社の持分法適用関連会社である株式会社パルマの持分変動によるものであります。

当連結会計年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)

該当事項はありません。

※3 減損損失

前連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)

当社グループは、当連結会計年度において以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

用途	場所	種類	減損損失 (百万円)
その他	東京都新宿区	のれん	33

当社グループは、減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグルーピングをしております。当連結会計年度において、株式取得後に合併した株式会社コーディアリー・サービスにおいて当初想定していた超過収益力が見込めなくなったことから、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額33百万円を減損損失として特別損失に計上しております。

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額並びに法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
その他有価証券評価差額金 :		
当期発生額	93百万円	17百万円
組替調整額	—	—
法人税等及び税効果調整前	93	17
法人税等及び税効果額	28	6
その他有価証券評価差額金	64	11
持分法適用会社に対する持分相当額 :		
当期発生額	0	0
組替調整額	—	—
持分法適用会社に対する持分相当額	0	0
その他の包括利益合計	64	11

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度（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に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
普通株式	44,896,800	—	—	44,896,800

2 自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
普通株式	883,190	682,612	94,700	1,471,102

(変動事由の概要)

自己株式の増加682,612株は、取締役会決議による自己株式の取得667,600株、譲渡制限付株式報酬制度における無償取得15,000株及び単元未満株式12株の買取によるものであります。また、自己株式の減少は、全て当社グループ役職員向け譲渡制限株式の付与によるものであります。

3 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2023年11月14日 取締役会	普通株式	利益剰余金	1,804	41	2023年9月30日	2023年12月4日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2024年11月14日 取締役会	普通株式	利益剰余金	2,041	47	2024年9月30日	2024年12月3日

当連結会計年度（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に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
普通株式	44,896,800	—	—	44,896,800

2 自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
普通株式	1,471,102	18,519	109,700	1,379,921

(変動事由の概要)

自己株式の増加18,519株は、譲渡制限付株式報酬制度における無償取得18,500株及び単元未満株式19株の買取によるものであります。また、自己株式の減少は、全て当社グループ役職員向け譲渡制限株式の付与によるものであります。

3 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2024年11月14日 取締役会	普通株式	利益剰余金	2,041	47	2024年 9 月 30 日	2024年12月 3 日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2025年11月14日 取締役会	普通株式	利益剰余金	2,741	63	2025年 9 月 30 日	2025年12月 3 日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲載されている科目的金額との関係

	前連結会計年度 (自 2023年10月 1日 至 2024年 9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月 1日 至 2025年 9月30日)
現金及び預金	18,653百万円	27,104百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び担保に 供している定期預金	—	—
預け金（流動資産その他）	57	60
現金及び現金同等物	18,710	27,164

(リース取引関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(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

当社グループでは、リアルエステート事業における不動産開発プロジェクトや収益不動産等の不動産プロジェクトに必要な資金を主に銀行からの借入により調達しております。また、一時的な余資を預金、上場有価証券等の流動性が高く随時現金化可能な金融商品により運用しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

当社グループの主たる事業であるリアルエステート事業においては、現金決済をもって物件の引渡しが完了するため原則として営業債権は発生しませんが、セールスプロモーション事業においては営業債権である売掛金や立替金等が発生し、顧客の信用リスクに晒されております。

有価証券及び投資有価証券は、主に上場株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債権については取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

有価証券及び投資有価証券については、有価証券取扱規程に、資金運用に係る権限や管理方法を定め、これらに従い管理しております。また、資金運用に関する事項は定期的に取締役会に報告されております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、概ね1年以内の支払期日であります。

借入金及び社債は主にリアルエステート事業における不動産開発プロジェクトや収益不動産等の不動産プロジェクトに必要な資金の調達を目的としたものであります。借入金及び社債は、概ね変動金利であるため金利の変動リスクに晒されておりますが、当社グループ各社の財務担当部門が定期的に金利推移について管理しており、金利変動による負担増減の早期把握に努めております。また、当社グループ各社の財務担当部門は、各事業部門からの営業活動報告等に基づき資金繰り計画を適時に作成・管理することにより流動性リスクの管理を行っております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、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。

現金は注記を省略しており、預金、売掛金、支払手形及び買掛金、短期借入金、未払法人税等は、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、記載を省略しております。

前連結会計年度（2024年9月30日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 有価証券及び投資有価証券(*1)	1,063	1,181	118
資産計	1,063	1,181	118
(1) 社債	2,130	2,108	△21
(2) 長期借入金(*2)	15,655	15,650	△5
負債計	17,785	17,759	△26

当連結会計年度（2025年9月30日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価（百万円）	差額（百万円）
(1) 有価証券及び投資有価証券(*1)	1,397	1,874	476
資産計	1,397	1,874	476
(1) 社債	1,930	1,908	△21
(2) 長期借入金(*2)	12,936	12,933	△3
負債計	14,866	14,842	△24

(*1) 市場価格のない株式等は、「(1)有価証券及び投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前連結会計年度（百万円）	当連結会計年度（百万円）
非上場株式	35	9

(*2) 1年内に期限到来の長期借入金を含めております。

注1. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2024年9月30日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	18,653	—	—	—
売掛金	398	—	—	—
合計	19,052	—	—	—

当連結会計年度（2025年9月30日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	27,101	—	—	—
売掛金	410	—	—	—
合計	27,511	—	—	—

注2. 社債、長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（2024年9月30日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
長期借入金	1,626	2,056	4,361	1,234	4,961	1,415
社債	920	910	300	—	—	—

当連結会計年度（2025年9月30日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
長期借入金	1,261	1,695	3,360	1,428	5,124	66
社債	1,070	460	160	160	80	—

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度（2024年9月30日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
売買目的有価証券				
株式	36	—	—	36
その他有価証券				
株式	108	—	—	108
資産計	145	—	—	145

当連結会計年度（2025年9月30日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
売買目的有価証券				
株式	312	—	—	312
その他有価証券				
株式	134	—	—	134
資産計	446	—	—	446

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度（2024年9月30日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
関係会社株式	1,036	—	—	1,036
資産計	1,036	—	—	1,036
社債	—	2,108	—	2,108
長期借入金	—	15,650	—	15,650
負債計	—	17,759	—	17,759

当連結会計年度（2025年9月30日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
関係会社株式	1,427	—	—	1,427
資産計	1,427	—	—	1,427
社債	—	1,908	—	1,908
長期借入金	—	12,933	—	12,933
負債計	—	14,842	—	14,842

(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

(1) 有価証券及び投資有価証券

上場株式の時価については、取引所の価格によっており、市場の活発性に基づき主にレベル1に分類しております。

(2) 社債

元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値をもって時価としており、レベル2に分類しております。

(3) 長期借入金

元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しており、レベル2に分類しております。

(有価証券関係)

1. 売買目的有価証券

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

2. その他有価証券

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

種類	売却額（百万円）	売却益の合計額（百万円）	売却損の合計額（百万円）
株式 債券	1,823	38	—
国債	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
その他	—	—	—
合計	1,823	38	—

当連結会計年度（自 2024年10月1日 至 2025年9月30日）

種類	売却額（百万円）	売却益の合計額（百万円）	売却損の合計額（百万円）
株式 債券	1,733	36	0
国債	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
その他	—	—	—
合計	1,733	36	0

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（2024年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（2025年9月30日）

当連結会計年度において、市場価格がない非上場株式（その他有価証券）について26百万円の減損処理を行っております。なお、非上場株式の減損処理にあたっては、財政状態の悪化により実質価額が著しく低下した場合には、回復可能性等を考慮して減損処理を行っております。

(デリバティブ関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
(繰延税金資産)		
未払事業税	80百万円	106百万円
資産除去債務	10	11
減価償却超過額	73	54
のれん	48	22
投資有価証券評価損	30	39
繰越欠損金	48	15
その他	111	159
繰延税金資産小計	403	407
評価性引当額	△18	△19
繰延税金資産合計	385	387
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	△28	△34
資産除去債務	△4	△3
資本連結に伴う評価差額	△56	△57
その他	△2	△15
繰延税金負債合計	△91	△112
繰延税金資産純額	293	275

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差異の原因となった主な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
法定実効税率	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異
(調整)	が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
のれんの償却額		
子会社株式売却損益の連結修正		
評価性引当額の増減		
その他		
税効果会計適用後の法人税等の負担率		

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する連結会計年度より、「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日に開始する連結会計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。

この税率変更による影響は軽微であります。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

施設用土地の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

取得時からの使用見込期間を10年から20年と見積り、割引率は国債の利回りを使用して資産除去債務の金額を計算しております。

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2023年10月 1 日 至 2024年 9月 30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月 1 日 至 2025年 9月 30日)
期首残高	35百万円	29百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	0	—
時の経過による調整額	0	0
その他増減額（△は減少）	△7	—
期末残高	29	29

(賃貸等不動産関係)

該当事項はありません。

(収益認識関係)

(顧客との契約から生じる収益を分解した情報)

前連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

(単位：百万円)

	報告セグメント		合計
	リアルエステート事業	セールスプロモーション事業	
開発物件の売却	17,505	—	17,505
収益物件の売却	23,737	—	23,737
人材派遣	—	4,053	4,053
その他	581	—	581
顧客との契約から 生じる収益	41,824	4,053	45,878
その他の収益	1,002	—	1,002
外部顧客への売上 高	42,826	4,053	46,880

当連結会計年度（自 2024年10月1日 至 2025年9月30日）

(単位：百万円)

	報告セグメント		合計
	リアルエステート事業	セールスプロモーション事業	
開発物件の売却	19,671	—	19,671
収益物件の売却	42,697	—	42,697
人材派遣	—	3,936	3,936
その他	633	—	633
顧客との契約から 生じる収益	63,002	3,936	66,939
その他の収益	11,566	—	11,566
外部顧客への売上 高	74,569	3,936	78,505

その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づく賃貸料収入1,196百万円及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（移管指針第10号）の対象となる不動産（不動産信託受益権を含む。）の譲渡による売上高10,369百万円が含まれております。

(顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報)

収益を理解するための基礎となる情報は「注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）4. 会計方針に関する事項 (6) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

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

①契約資産および契約負債の残高等

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	393	410
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	410	388
契約負債（期首残高）	34	25
契約負債（期末残高）	25	—

(注) 契約負債は、主にリアルエステート事業に係る契約について手付金として受け入れた前受金であり、顧客へ物件の引渡しを行う時点で履行義務が充足し収益を認識しております。当期首現在のリアルエステート事業に係る契約負債残高のうち当連結会計年度に認識した収益の額は25百万円です。

②残存履行義務に配分した取引価格

当社及び連結子会社では、残存履行義務に配分した取引価格については、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、実務上の便法を適用し、記載を省略しております。

また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、サービス別のセグメントから構成されており、不動産開発や不動産売買、仲介等のソリューション業務を行う「リアルエステート事業」、不動産業界、金融・保険業界を中心とした販売業務や事務支援要員の派遣を行う「セールスプロモーション事業」の2つを報告セグメントとしております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部収益及び振替高は市場価格を参考にして算定しております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

(単位：百万円)

	報告セグメント			合計
	リアル エステート事 業	セールス プロモーショ ン事業	計	
売上高				
外部顧客への売上高	42,826	4,053	46,880	46,880
セグメント間の内部売上高又 は振替高	—	3	3	3
計	42,826	4,056	46,883	46,883
セグメント利益又は損失 (△)	5,417	20	5,438	5,438
セグメント資産	29,634	1,754	31,388	31,388
その他の項目				
減価償却費	304	22	327	327
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	38	7	46	46

当連結会計年度（自 2024年10月1日 至 2025年9月30日）

(単位：百万円)

	報告セグメント			合計
	リアル エステート事 業	セールス プロモーショ ン事業	計	
売上高				
外部顧客への売上高	74,569	3,936	78,505	78,505
セグメント間の内部売上高又 は振替高	—	3	3	3
計	74,569	3,940	78,509	78,509
セグメント利益又は損失 (△)	8,619	79	8,698	8,698
セグメント資産	22,106	1,524	23,630	23,630
その他の項目				
減価償却費	316	25	341	341
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	3	1	5	5

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

(単位：百万円)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	46,883	78,509
セグメント間取引消去	△3	△3
連結財務諸表の売上高	46,880	78,505

(単位：百万円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	5,438	8,698
セグメント間取引消去	1	—
全社費用（注）	△820	△972
連結財務諸表の営業利益	4,619	7,726

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の管理部門に係る費用であります。

(単位：百万円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	31,388	23,630
セグメント間取引消去	△500	△100
全社資産（注）	16,175	23,846
連結財務諸表の資産合計	47,063	47,376

(注) 全社資産は、主に当社の余剰資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。

(単位：百万円)

その他の項目	報告セグメント計		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費（注）	327	341	7	8	335	350
有形固定資産及び無形固定資産の増加額（注）	46	5	13	0	59	5

(注) 調整額は、主に本社及び管理部門に係る資産等の減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額であります。

【関連情報】

前連結会計年度（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

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産の金額がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
第一リアルター株式会社	6,254	リアルエステート事業

当連結会計年度（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

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産の金額がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
特定目的会社レジプロパティーズフォー	10,369	リアルエステート事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月 30 日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年10月 1 日 至 2025年 9 月 30 日）

(単位：百万円)

	リアルエステート事業	セールスプロモーション事業	計	全社・消去	合計
減損損失	—	33	33	—	33

【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】

前連結会計年度（自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月 30 日）

(単位：百万円)

	リアルエステート事業	セールスプロモーション事業	計	全社・消去	合計
当期償却額	—	104	104	—	104
当期末残高	—	302	302	—	302

当連結会計年度（自 2024年10月 1 日 至 2025年 9 月 30 日）

(単位：百万円)

	リアルエステート事業	セールスプロモーション事業	計	全社・消去	合計
当期償却額	—	104	104	—	104
当期末残高	—	164	164	—	164

(注) 当連結会計年度に、のれんの減損損失（33百万円）を計上しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月 30 日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（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】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月 30 日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年10月 1 日 至 2025年 9 月 30 日）

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2023年10月 1 日 至 2024年 9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月 1 日 至 2025年 9月30日)
1 株当たり純資産額	568円61銭	645円65銭
1 株当たり当期純利益	72円44銭	122円31銭
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	72円44銭	—

(注) 1 当連結会計年度の潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 算定上の基礎は、以下のとおりであります。

(1) 1 株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度末 (2024年 9月30日)	当連結会計年度末 (2025年 9月30日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額（百万円）	25,075	28,492
連結貸借対照表の純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	△383	△395
普通株式に係る純資産額（百万円）	24,692	28,096
普通株式の発行済株式数（株）	44,896,800	44,896,800
普通株式の自己株式数（株）	△1,471,102	△1,379,921
1 株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数（株）	43,425,698	43,516,879

(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。

項目	前連結会計年度 (自 2023年10月 1 日 至 2024年 9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月 1 日 至 2025年 9月30日)
1 株当たり当期純利益		
連結損益計算書上の親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	3,170	5,320
普通株主に帰属しない金額（百万円）	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	3,170	5,320
普通株式の期中平均株式数（株）	43,764,735	43,497,927
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額（百万円）	△0	—
(うち持分法適用関連会社の潜在株式に係る調整額)	(△0)	(—)
普通株式増加数（数）	—	—
(うち新株予約権にかかる増加数)	(—)	(—)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	該当なし	該当なし

(重要な後発事象)

1. 公募による新株式の発行

当社は、2025年11月25日開催の取締役会決議及び2025年12月3日付の代表取締役社長の決定において、次のとおり新株式の発行を実施し、2025年12月10日に払込が完了いたしました。

(1) 募集方法 一般募集

(2) 発行する株式の種類及び数 普通株式 4,890,000株

(3) 発行価格 1株につき1,045円 (注) 1

(4) 発行価格の総額 5,110百万円

(5) 払込金額 1株につき1,001.88円 (注) 2

(6) 払込金額の総額 4,899百万円

(7) 資本組入額 1株につき 500.94円

(8) 資本組入額の総額 2,449百万円

(9) 資本準備金組入額 1株につき 500.94円

(10) 資本準備金組入額の総額 2,449百万円

(11) 払込期日 2025年12月10日

(12) 資金の使途 開発用地、収益不動産の仕入資金及び建築資金に充当する予定です。

(注) 1. 一般募集はこの価格にて行いました。

(注) 2. この価額は当社が引受人より1株当たりの新株式払込金として受け取った金額であります。なお、発行価格と払込価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

2. 第三者割当増資による新株式の発行

当社は、2025年11月25日開催の取締役会決議及び2025年12月3日付の代表取締役社長の決定において、有限会社ディアネスを割当先とする第三者割当増資による新株式の発行を実施し、2025年12月10日に払込が完了いたしました。

(1) 発行する株式の種類及び数 普通株式 1,110,000株

(2) 払込金額 1株につき 1,045円

(3) 払込金額の総額 1,159百万円

(4) 資本金組入額 1株につき 522.5円

(5) 資本金組入額の総額 579百万円

(6) 資本準備金組入額 1株につき 522.5円

(7) 資本準備金組入額の総額 579百万円

(8) 割当先 有限会社ディアネス

(9) 払込期日 2025年12月10日

(10) 資金の使途 開発用地、収益不動産の仕入資金及び建築資金に充当する予定です。

3. 第三者割当増資による新株式の発行

当社は、2025年11月25日開催の取締役会において、SMBC日興証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しに関連して、同社を割当先とする第三者割当増資による新株式の発行を決議し、2025年12月3日付の代表取締役社長により発行価格等については以下のように決定されました。

- (1)募集方法 第三者割当 (オーバーアロットメントによる売出し)
- (2)発行する株式の種類及び数 普通株式 730,000株
- (3)払込金額 1株につき 1,001.88円
- (4)払込金額の総額 上限 731百万円
- (5)売出価格 1株につき 1,045円
- (6)売出価格の総額 762百万円
- (7)資本組入額 1株につき 500.94円
- (8)資本組入額の総額 上限 365百万円
- (9)資本準備金組入額 1株につき 500.94円
- (10)資本準備金組入額の総額 上限 365百万円
- (11)割当先 SMBC日興証券株式会社
- (12)払込期日 2025年12月26日
- (13)資金の使途 開発用地、収益不動産の仕入資金及び建築資金に充当する予定です。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
株ディア・ライフ	第5回無担保社債	2020年 3月26日	800 (800)	—	0.6	なし	2025年 3月26日
株ディア・ライフ	第6回無担保社債	2020年 12月25日	500	500 (500)	0.6	なし	2025年 12月25日
株ディア・ライフ	第7回無担保社債	2022年 9月27日	300	300	0.6	なし	2027年 9月27日
株ディア・ライフ	第8回無担保社債	2022年 11月30日	400	400 (400)	0.3	なし	2025年 11月30日
株ディア・ライフ	第9回無担保社債	2025年 3月26日	—	720 (160)	0.6	なし	2030年 3月26日
アイディ(株)	第2回無担保社債	2021年 2月25日	30 (20)	10 (10)	0.4	なし	2026年 2月25日
アイディ(株)	第3回無担保社債	2022年 7月29日	100 (100)	—	0.3	なし	2025年 7月29日
	合計	—	2,130 (920)	1,930 (1,070)	—	—	—

(注1) () 内書は、1年以内の償還予定額です。

(注2) 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
社債	1,070	460	160	160	80

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,065	300	1.45	—
1年以内に返済予定の長期借入金	1,626	1,261	1.82	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	14,029	11,675	1.34	2026年10月 ～2039年9月
合計	16,720	13,236	—	—

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

2 長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額は次のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	1,695	3,360	1,428	5,124

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項は、「注記事項(資産除去債務関係)」に記載しておりますので、本明細表の記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における半期情報等

(累計期間)	第1四半期	中間連結会計期間	第3四半期	当連結会計年度
売上高（百万円）	11,449	26,186	35,454	78,505
税金等調整前中間（当期）（四半期）純利益（百万円）	1,028	2,064	3,008	7,772
親会社株主に帰属する中間（当期）（四半期）純利益（百万円）	682	1,401	2,042	5,320
1株当たり中間（当期）（四半期）純利益（円）	15.71	32.24	46.96	122.31

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益（円）	15.71	16.54	14.72	75.32

(注) 当社は、第1四半期及び第3四半期について金融商品取引所の定める規則により四半期に係る財務情報を作成しておりますが、当該四半期に係る財務情報に対する期中レビューは受けておりません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	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	14,010	21,595
有価証券	36	312
販売用不動産	※1 13,069	※1 10,224
仕掛販売用不動産	※1 8,176	※1 3,724
前渡金	400	217
前払費用	188	245
その他	314	164
流動資産合計	36,196	36,484
固定資産		
有形固定資産		
建物	44	38
車両運搬具	6	4
工具、器具及び備品	12	7
有形固定資産合計	63	49
無形固定資産		
ソフトウエア	—	0
無形固定資産合計	—	0
投資その他の資産		
投資有価証券	144	138
関係会社株式	※1 3,158	※1 3,158
出資金	98	98
会員権	36	61
関係会社長期貸付金	500	100
長期前払費用	13	16
差入保証金	31	48
繰延税金資産	188	220
貸倒引当金	△39	△32
投資その他の資産合計	4,132	3,809
固定資産合計	4,196	3,860
資産合計	40,392	40,345

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	335	312
短期借入金	※1 965	—
1年内償還予定の社債	800	1,060
1年内返済予定の長期借入金	※1 862	※1 572
未払金	9	216
未払費用	29	46
未払法人税等	1,136	1,631
その他	292	325
流動負債合計	4,431	4,164
固定負債		
社債	1,200	860
長期借入金	※1 12,165	※1 10,228
資産除去債務	21	21
その他	256	134
固定負債合計	13,643	11,245
負債合計	18,074	15,410
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,125	4,125
資本剰余金		
資本準備金	4,055	4,055
その他資本剰余金	947	992
資本剰余金合計	5,003	5,048
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	14,047	16,539
利益剰余金合計	14,047	16,539
自己株式		
△923	△854	
株主資本合計	22,252	24,859
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	64	75
評価・換算差額等合計	64	75
純資産合計	22,317	24,935
負債純資産合計	40,392	40,345

②【損益計算書】

(単位：百万円)

	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	36,029	66,754
売上原価	30,974	58,180
売上総利益	5,054	8,574
販売費及び一般管理費	※1 1,435	※1 2,091
営業利益	3,619	6,482
営業外収益		
受取利息	7	18
受取配当金	14	21
有価証券運用益	166	339
貸倒引当金戻入額	8	6
その他	13	12
営業外収益合計	211	398
営業外費用		
支払利息	154	303
社債利息	10	10
長期前払費用償却	10	9
支払手数料	1	0
その他	2	0
営業外費用合計	179	326
経常利益	3,651	6,554
特別利益		
固定資産売却益	1	—
投資有価証券売却益	6	—
特別利益合計	8	—
特別損失		
投資有価証券評価損	—	26
特別損失合計	—	26
税引前当期純利益	3,659	6,528
法人税、住民税及び事業税	1,099	2,033
法人税等調整額	14	△38
法人税等合計	1,113	1,994
当期純利益	2,545	4,533

売上原価明細書

区分	注記番号	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 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 土地仕入		29,864	78.4	35,602	70.0
II 建物仕入		5,861	15.4	12,231	24.0
III 労務費		55	0.2	47	0.1
IV 外注費		8	0.0	74	0.2
V 経費		2,291	6.0	2,926	5.7
事業費用		38,082	100.0	50,883	
期首販売用不動産棚卸高		10,237		13,069	
期首仕掛販売用不動産棚卸高		3,901		8,176	
小計		52,220		72,129	
期末販売用不動産棚卸高		13,069		10,224	
期末仕掛販売用不動産棚卸高		8,176		3,724	
売上原価		30,974		58,180	

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

③【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：百万円)

資本金	株主資本							自己株式	株主資本合計		
	資本剰余金			利益剰余金		その他利益剰余金	利益剰余金合計				
	資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	繰越利益剰余金							
当期首残高	4,125	4,055	918	4,973	13,305	13,305	△375	22,029			
当期変動額											
自己株式の取得							△629	△629			
自己株式の処分			29	29			81	111			
剰余金の配当					△1,804	△1,804		△1,804			
当期純利益					2,545	2,545		2,545			
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）											
当期変動額合計	—	—	29	29	741	741	△547	223			
当期末残高	4,125	4,055	947	5,003	14,047	14,047	△923	22,252			

	評価・換算差額等	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	
当期首残高	—	22,029
当期変動額		
自己株式の取得		△629
自己株式の処分		111
剰余金の配当		△1,804
当期純利益		2,545
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	64	64
当期変動額合計	64	287
当期末残高	64	22,317

当事業年度（自 2024年10月1日 至 2025年9月30日）

(単位：百万円)

	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		
当期首残高	4,125	4,055	947	5,003	14,047	14,047	△923	22,252
当期変動額								
自己株式の取得							△44	△44
自己株式の処分			44	44			113	158
剰余金の配当					△2,041	△2,041		△2,041
当期純利益					4,533	4,533		4,533
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計			44	44	2,492	2,492	68	2,606
当期末残高	4,125	4,055	992	5,048	16,539	16,539	△854	24,859

	評価・換算差額等	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	
当期首残高	64	22,317
当期変動額		
自己株式の取得		△44
自己株式の処分		158
剰余金の配当		△2,041
当期純利益		4,533
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11	11
当期変動額合計	11	2,617
当期末残高	75	24,935

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

売買目的有価証券 時価法（売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。

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）

市場価格のない株式等……移動平均法による原価法

(2) 棚卸資産

仕掛販売用不動産及び 個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）を採用
販売用不動産 しております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。

ただし、建物（建物附属設備は除く）及び事業用工具、器具及び備品については、定額法によっております。

なお、2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8～18年

車両運搬具 4～6年

工具、器具及び備品 3～15年

(2) 無形固定資産

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. 引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

従業員への賞与の支払いに備えるため、支給見込額のうち、当事業年度に帰属する額を計上しております。

4. 収益及び費用の計上基準

連結財務諸表「注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）」に記載している「リアルエステート事業」の内容と同一であります。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税額等については、主に発生年度に販売費及び一般管理費に計上しております。

(重要な会計上の見積り)

棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

（単位：百万円）

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	13,069	10,224
仕掛販売用不動産	8,176	3,724

(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

連結財務諸表「注記事項（重要な会計上の見積り） 棚卸資産の評価」に記載した内容と同一であります。

(会計方針の変更)

連結財務諸表「注記事項（会計方針の変更）」に記載した内容と同一であります。

(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	9,881百万円	8,463百万円
仕掛販売用不動産	4,402	1,887
関係会社株式	2,522	2,522

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	965百万円	一千万円
1年内返済予定の長期借入金	501	402
長期借入金	11,924	9,458

(損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	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)
役員報酬	248	220
給料手当	156	214
支払手数料	334	684
租税公課	448	537
減価償却費	8	13

おおよその割合

販売費	37%	32%
一般管理費	63%	68%

(有価証券関係)

1. 子会社株式及び関連会社株式

前事業年度 (2024年9月30日)

(単位：百万円)

区分	貸借対照表計上額	時価	差額
関連会社株式	0	1,036	1,036
合計	0	1,036	1,036

(注) 上記に含まれない市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
子会社株式	3,158
計	3,158

当事業年度 (2025年9月30日)

(単位：百万円)

区分	貸借対照表計上額	時価	差額
関連会社株式	0	1,427	1,427
合計	0	1,427	1,427

(注) 上記に含まれない市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
子会社株式	3,158
計	3,158

2. 減損処理を行った有価証券

前事業年度(2024年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(2025年9月30日)

当事業年度において投資有価証券について減損処理を行っており、投資有価証券評価損26百万円を計上しております。

(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)		
未払事業税	59百万円	83百万円
資産除去債務	7	8
減価償却累計額	61	37
投資有価証券評価損	30	39
賞与引当金	19	42
貸倒引当金	11	10
その他	27	48
繰延税金資産小計	218	270
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	—	—
評価性引当額小計	—	—
繰延税金資産合計	218	270
(繰延税金負債)		
有価証券評価益		△13
その他有価証券評価差額金	△28	△34
資産除去債務	△1	△1
繰延税金負債合計	△30	△50
繰延税金資産純額	188	220

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差異の原因となった主な項目別の内訳

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

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

連結財務諸表「注記事項（税効果会計関係）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(収益認識関係)

連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

連結財務諸表「注記事項（重要な後発事象）」に記載した内容と同一であります。

④【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	44	—	—	6	38	33
	車両運搬具	6	—	—	2	4	7
	工具、器具及び備品	12	—	0	4	7	18
	計	63	—	0	13	49	59
無形固定資産	ソフトウエア	—	0	—	0	0	0
	計	—	0	—	0	0	0
長期前払費用		13	14	—	11	16	—

【引当金明細表】

(単位：百万円)

	期首残高	当期増加額	当期減少	期末残高
賞与引当金	62	139	62	139
貸倒引当金	39	—	6	32
計	101	139	68	171

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	10月1日から9月30日まで
定時株主総会	12月中
基準日	9月30日
剰余金の配当の基準日	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	東京都千代田区丸の内1丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内1丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
買取手数料	無料
公告掲載方法	当会社の公告の方法は、電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法とする。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 https://www.dear-life.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社に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

第20期（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日） 2024年12月19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

第20期（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日） 2024年12月19日関東財務局長に提出。

(3)半期報告書及び確認書

第21期中（自 2024年10月1日 至 2025年3月31日） 2025年5月9日関東財務局長に提出。

(4)臨時報告書

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

2024年12月19日関東財務局長に提出。

(5)有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

第17期（自 2020年10月1日 至 2021年9月30日） 2025年11月25日関東財務局長に提出。

第18期（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日） 2025年11月25日関東財務局長に提出。

第19期（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日） 2025年11月25日関東財務局長に提出。

第20期（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日） 2025年11月25日関東財務局長に提出。

(6)有価証券届出書及びその添付書類並びに確認書

譲渡制限付株式の割当に係る有価証券届出書 2024年12月19日関東財務局長に提出。

一般募集及び並行第三者割当による新株式の発行に係る有価証券届出書 2025年11月25日関東財務局長に提出。

第三者割当による新株式の発行に係る有価証券届出書 2025年11月25日関東財務局長に提出。

(7)有価証券届出書の訂正届出書

一般募集及び並行第三者割当による新株式の発行に係る有価証券届出書に係る訂正届出書 2025年12月3日関東財務局長に提出。

第三者割当による新株式の発行に係る有価証券届出書に係る訂正届出書 2025年12月3日関東財務局長に提出。

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16日

株式会社ディア・ライフ

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 新 居 幹 也
業務 執 行 社 員

指定有限責任社員 公認会計士 海 上 大 介
業務 執 行 社 員

＜連結財務諸表監査＞

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ディア・ライフの2024年10月1日から2025年9月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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、株式会社ディア・ライフ及び連結子会社の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連結会計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、「連結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、会社及び連結子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、当連結会計年度の連結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なと判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結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。

株式会社ディア・ライフにおける不動産販売取引の収益認識に係る期間帰属

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>株式会社ディア・ライフ及び連結子会社が展開するリアルエステート事業では、不動産の開発・企画・販売、収益不動産の投資・運用・販売等の業務を行っており、主に、東京都区部及びその周辺エリアにおいて不動産会社・事業法人・不動産投資ファンド等に対し、都市型レジデンス（単身者・DINKS層向け賃貸マンション）の開発販売、アセット・デザイン＆リセール（土地の開発適地化）、住居系不動産・オフィス・商業ビル等の収益不動産の販売を行っている。</p> <p>当連結会計年度の連結損益計算書に計上されている売上高78,505百万円のうち、第4四半期会計期間の売上高は43,050百万円（連結売上高全体の54.8%）である。また、リアルエステート事業に係る売上高は74,569百万円（連結売上高全体の94.9%）であり、このうち株式会社ディア・ライフの売上高は66,754百万円である。</p> <p>【注記事項】（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）4 会計方針に関する事項 (6) 重要な収益及び費用の計上基準に記載されているとおり、不動産販売取引においては、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件を顧客へ引渡した時点で、契約における履行義務を充足したとして収益を認識している。</p> <p>不動産販売取引は取引の個別性が高く、特に株式会社ディア・ライフにおいては1件あたりの取引金額が多額であることから、物件販売の有無により売上高及び利益が短期的に偏る可能性があり、不動産販売取引に係る売上高の動向は当社グループ全体の業績に大きな影響を与える。</p> <p>会社のビジネスサイクル及び過去の実績により、第4四半期会計期間の不動産販売取引に係る売上高が多額となる傾向にあり、業績目標達成のため、特に期末月において契約における履行義務を充足していない売上高が計上される潜在的なリスクがある。</p> <p>以上から、当監査法人は、株式会社ディア・ライフにおける不動産販売取引の収益認識に係る期間帰属の妥当性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、期末月の株式会社ディア・ライフにおける不動産販売取引の収益認識に係る期間帰属の妥当性を検証するため、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 取引スキーム全体を理解するとともに、通例ではない取引又は事象の有無を検討するために、期末月の不動産販売取引の全件について取締役会議事録や稟議書を閲覧し、必要に応じてリアルエステートユニットの案件担当者及び担当役員への質問を実施した。 取引の経済合理性を検討するために、期末月の不動産販売取引の全件について売買契約書等を閲覧し、必要に応じてリアルエステートユニットの案件担当者及び担当役員への質問を実施した。 期末月の不動産販売取引のうち、一定の基準で抽出した取引について引渡しの事実を検討するために、引渡確認書や入金証憑、登記簿謄本等との証憑突合を実施した。 期末月の不動産販売取引の引渡しの事実を検討するために、期末月の取引先全件に対して確認状を送付し、引渡日等を確認した。 期末日後の一定期間において、不動産販売取引に係る売上高の取り消し処理がされていないことを、会計仕訳の閲覧により検討した。

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、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、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。

当監査法人の連結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。

連結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連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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連結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連結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。

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

監査役及び監査役会の責任は、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。

連結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、全体としての連結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連結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、連結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。

- ・ 連結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連結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連結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連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結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。

- ・ 連結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連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結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。

- ・ 連結財務諸表に対する意見表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠入手するために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲に関する責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結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、株式会社ディア・ライフの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、株式会社ディア・ライフが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、会社及び連結子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並びに監査役及び監査役会の責任

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。

監査役及び監査役会の責任は、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、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役会に対して、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、会社及び子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

会社及び連結子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

※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 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2025年12月16日

株式会社ディア・ライフ

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 新 居 幹 也
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 海 上 大 介
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ディア・ライフの2024年10月1日から2025年9月30日までの第21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、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、株式会社ディア・ライフの2025年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、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。

不動産販売取引の収益認識に係る期間帰属

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（株式会社ディア・ライフにおける不動産販売取引の収益認識に係る期間帰属）と同一内容であるため、記載を省略している。

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、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、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検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

監査役及び監査役会の責任は、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、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役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。

<報酬関連情報>

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

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

※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 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

【表紙】

【提出書類】	内部統制報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の4第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年12月16日
【会社名】	株式会社ディア・ライフ
【英訳名】	DEAR LIFE CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 阿部 幸広
【最高財務責任者の役職氏名】	取締役コーポレートストラテジーユニット長 秋田 誠二郎
【本店の所在の場所】	東京都千代田区九段北一丁目13番5号
【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)

1 【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

代表取締役社長 阿部幸広及び最高財務責任者 秋田誠二郎は、当社の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しております、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の改訂について（意見書）」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用している。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものである。このため、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。

2 【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である2025年9月30日を基準日として行われており、評価に当たっては、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た。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定している。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況を評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行った。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、当社並びに連結子会社及び持分法適用関連会社について、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定した。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響並びにその発生可能性を考慮して決定しており、当社及び連結子会社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定した。なお、一部の連結子会社及び持分法適用会社については、金額的及び質的重要性の観点から僅少であると判断し、全社的な内部統制の評価範囲に含めていない。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、当社グループの主たる事業がリアルエステート事業であることから、事業拠点の重要性を判断する指標として売上高が適切と判断し、各事業拠点の当連結会計年度の売上高（連結会社間取引消去後）の金額が高い拠点から合算していく、当連結会計年度の連結売上高の概ね2/3に達している事業拠点、及び不正リスク等の発生可能性を考慮し「重要な事業拠点」とした。選定した重要な事業拠点においては、企業の事業目的に大きく関わる勘定科目として「売上高」「棚卸資産」に至る業務プロセスを評価の対象とした。さらに、選定した重要な事業拠点に関わらず、それ以外の事業拠点をも含めた範囲について、見積りや予測を伴う重要な勘定科目に係る業務プロセスを財務報告への影響を勘案して重要性の大きい業務プロセスとして評価対象に追加している。

3 【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当事業年度末日時点において、当社の財務報告に係る内部統制は有効であると判断した。

4 【付記事項】

付記すべき事項はありません。

5 【特記事項】

特記すべき事項はありません。

【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の2第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年12月16日
【会社名】	株式会社ディア・ライフ
【英訳名】	DEAR LIFE CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 阿部 幸広
【最高財務責任者の役職氏名】	取締役コーポレートストラテジーユニット長 秋田 誠二郎
【本店の所在の場所】	東京都千代田区九段北一丁目13番5号
【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)

1 【有価証券報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長 阿部幸広及び最高財務責任者 秋田誠二郎は、当社の第21期（自2024年10月1日 至2025年9月30日）の有価証券報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認いたしました。

2 【特記事項】

特記すべき事項はありません。