

発行者情報

【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2025年 8 月28日
【発行者の名称】	N o . 1 都市開発株式会社 (No.1 Urban Development Co., Ltd.)
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 溝部 孝志
【本店の所在の場所】	広島県広島市南区皆実町一丁目 5 番 9 号
【電話番号】	082-250-3445
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 佐倉 育枝
【公表されるホームページのアドレス】	N o . 1 都市開発株式会社 https://no-1t.co.jp/

第一部 【企業情報】

第 1 【本国における法制等の概要】

該当事項はありません。

第 2 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第31期	第32期	第33期
決算年月	2023年 5 月	2024年 5 月	2025年 5 月
売上高 (千円)	590, 172	544, 013	559, 901
経常利益 (千円)	108, 380	93, 229	147, 955
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	73, 278	63, 190	106, 063
包括利益 (千円)	73, 278	63, 190	106, 063
純資産額 (千円)	931, 438	994, 629	1, 100, 692
総資産額 (千円)	3, 562, 359	3, 653, 190	3, 382, 210
1 株当たり純資産額 (円)	2, 116. 91	2, 260. 52	2, 501. 57
1 株当たり配当額 (円)	—	—	—
(うち 1 株当たり中間配当額)	(—)	(—)	(—)
1 株当たり当期純利益 (円)	166. 54	143. 62	241. 05
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	26. 1	27. 2	32. 5
自己資本利益率 (%)	8. 2	6. 6	10. 1
株価収益率 (倍)	10. 6	12. 3	—
配当性向 (%)	—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	116, 401	183, 631	214, 111
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△128, 476	△50, 515	△25, 893
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	241, 446	16, 962	△415, 410
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	1, 010, 028	1, 160, 107	932, 916
従業員数 (名)	5	5	4
(外、平均臨時雇用者数)	(—)	(—)	(—)

- (注) 1. 潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 第33期の株価収益率は当社株式が非上場であるため記載しておりません。
3. 1 株当たり配当額及び配当性向については、無配のため記載しておりません。
4. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数は年間の平均人員を () 外数で記載しております。
5. 2022年12月 1 日付で普通株式 1 株につき1,000株の割合で株式分割を行いました。第31期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1 株当たり当期純利益を算定しております。

2 【沿革】

当社は、1993年4月にオリентホーム株式会社の社名で設立し、2020年11月にオリентホーム株式会社から現在の社名のＮｏ．１都市開発株式会社に商号変更しました。当社代表取締役社長の溝部孝志が建売仲介業を行うことを目的として創業いたしました。時代の変化にあわせて1994年4月に不動産売買事業及び不動産賃貸事業へと事業転換を行いました。

その後、1999年6月に不動産仲介業を開始するためにオリент総合研究所有限会社を設立し（現連結子会社）、2008年2月に組織変更によりオリент総合研究所株式会社に、さらに、2008年9月にセンチュリー都市開発株式会社に商号変更し、2020年11月にセンチュリー都市開発株式会社から現在の社名のＮｏ．１株式会社に商号変更しました。

当社グループの沿革は次のとおりであります。

年 月	沿 革
1993年4月	広島県広島市中区広瀬北町にオリентホーム株式会社（資本金10,000千円）を設立し建売仲介業開始
1994年4月	建売仲介業から不動産売買及び不動産賃貸事業へと事業転換
1999年6月	本店所在地にオリент総合研究所有限会社（現連結子会社）を設立し不動産仲介業開始
2002年6月	広島県広島市南区皆実町一丁目にオリентホーム株式会社及びオリент総合研究所有限会社の本店を移転
2003年8月	レンタル倉庫事業（収まるくん）を開始し、広島市佐伯区海老園に1号店を開設
2003年10月	商標文字「収まるくん」の商標登録
2007年9月	マスコットキャラクターの図形商標を商標登録
2008年2月	オリент総合研究所有限会社をオリент総合研究所株式会社（現連結子会社）へと組織変更
2008年9月	オリент総合研究所株式会社をセンチュリー都市開発株式会社（現連結子会社）へと商号変更
2008年9月	兵庫県神戸市北区有野中野一丁目に神戸支店を開設
2017年1月	山口県宇部市新町にてレンタル倉庫「収まるくん」の山口県での初出店となる宇部中央店を開設
2020年10月	神戸支店を廃止
2020年11月	オリентホーム株式会社からＮｏ．１都市開発株式会社へ商号変更
2020年11月	センチュリー都市開発株式会社をＮｏ．１株式会社（現連結子会社）へと商号変更
2021年5月	Ｎｏ．１株式会社（現連結子会社）を株式交換により完全子会社化
2022年3月	Ｎｏ．１都市開発株式会社にてプライバシーマークを取得
2023年2月	東京証券取引所 TOKYO PRO Marketに株式を上場
2025年1月	東京証券取引所 TOKYO PRO Marketから株式を上場廃止

3 【事業の内容】

当社グループは、『人生を変えるような不動産に出会える』をコーポレート・メッセージとして、関わりのある全ての人々と感動を分かち合うことを目指して、不動産事業を展開しております。

不動産に関する様々な相談に積極的に対応し、問題解決へ道を提案し、お客様一人一人に向き合ってきたことが当社グループの企業価値向上につながっていると考えており、それが当社グループの使命であると認識しております。

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社、連結子会社1社（No. 1 株式会社）の計2社で構成されており、不動産売買事業、不動産賃貸事業、レンタル倉庫事業、不動産仲介事業、及びこれらの付帯事業を展開しており、各事業内容は以下のとおりです。

なお、当社グループの事業セグメントは不動産事業の単一セグメントのため、セグメント別の記載は省略しております。

（1）不動産売買事業

当社の不動産売買事業では、主として全国の競売物件を落札することで仕入を行っております。その他問い合わせによる査定依頼、同業者からの紹介、相続相談の一環としての買取り等によって不動産を取得しております。取得した不動産には、リフォームを行うなど付加価値を付けて一般顧客や投資家等に販売を行っております。なお、取り扱う物件によって中古住宅買取再生販売、住宅用地の開発、収益不動産の再生販売として事業収支計画、リスク分析を行い、開発計画を策定しております。

（2）不動産賃貸事業

当社グループの不動産賃貸事業では、当社グループが所有する戸建住宅や区分マンションを住居として一般顧客に賃貸しております。また、土地を月極駐車場や資材置場等として活用し、個人や法人に向けて賃貸しております。その他店舗付住宅、事務所付住宅、工場等事業用として利用される物件の賃貸も行っております。なお、2025年5月末時点で賃貸用住宅を49件、月極駐車場を15件、工場・倉庫を12件、店舗・事務所を13件、貸地を4件の合計93件を所有しております。

不動産賃貸物件の主なものは下記のとおりです。

			
貸戸建住宅 安佐北区あさひが丘8丁目	月極駐車場 三重県松阪市鎌田町	貸事務所・工場・倉庫 静岡県掛川市国安	貸店舗・事務所 茨城県日立市久慈町3丁目

（3）レンタル倉庫事業

当社のレンタル倉庫事業では、主に自社所有の土地にコンテナ倉庫を設置して、レンタル収納スペースとして賃貸及び保守管理を行っております。レンタル倉庫は「収まるくん」という名称で、約20年継続しており、長年の実績のもと安定したストックビジネスとなっております。2025年5月末時点で広島県内に82カ所（内4カ所が運営代行）、山口県内に3カ所の合計85カ所にてレンタル倉庫を展開しております。

レンタル倉庫物件の主なものは下記のとおりです。

			
<p>東雲 3 店 広島県広島市南区東雲本町</p>	<p>浜町店 山口県宇部市浜町 2 丁目</p>	<p>熊野町 2 平谷店 広島県安芸郡熊野町平谷 2 丁目</p>	<p>光町 1 店 広島県広島市東区光町 2 丁目</p>

(4) 不動産仲介事業

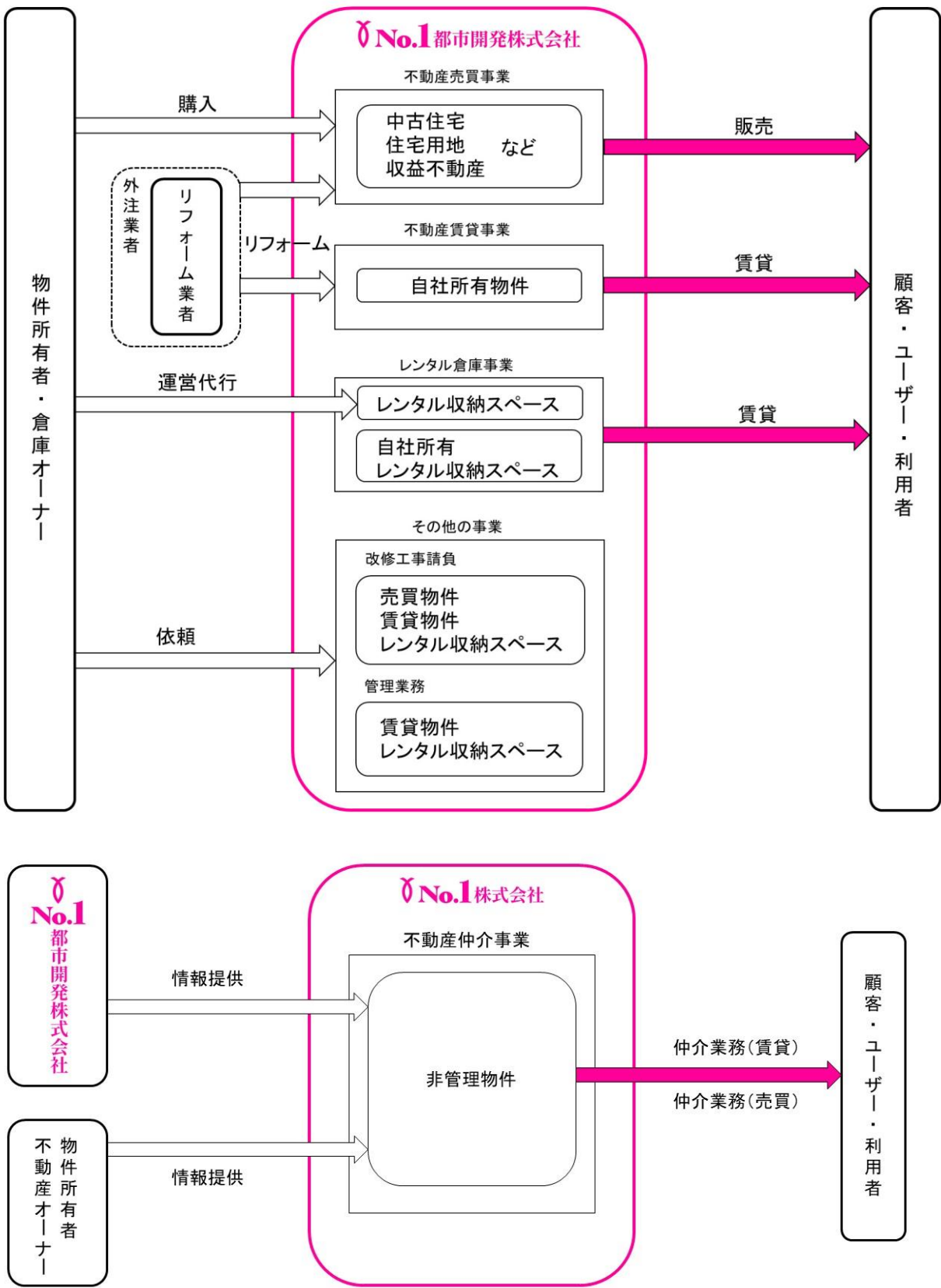
当社グループの不動産仲介事業では、当社所有の不動産を一般顧客に販売及び賃貸する際に主に連結子会社である N o . 1 株式会社が仲介を行っております。また、当社が個人又は法人より物件を仕入れる際に N o . 1 株式会社が仲介をしております。その他 N o . 1 株式会社が直接個人又は法人からの問い合わせを受けて、条件に合う売買物件や賃貸物件を仲介する業務も行っております。

(5) その他の事業

当社グループでは、その他の事業として、賃貸物件や売買物件の改修工事、仲介物件やレンタル倉庫のオーナー様より物件管理を委託された際の管理業務等を行っております。

当社グループの事業系統図は、次のとおりであります。

[事業系統図]



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社) N o . 1 株式会社	広島県広島市南区	3,000	不動産仲介事業	100.0	当社所有不動産の 仲介 役員の兼任

- (注) 1. 上記子会社は、有価証券届出書又は有価証券報告書を提出しておりません。
2. 上記子会社は、特定子会社に該当する会社ではありません。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2025年5月31日現在

従業員数(名)
4

- (注) 1. 従業員数は、就業人員数であります。
2. 当社グループは不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

(2) 発行者の状況

2025年5月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
4	66.2	8.1	3,282

- (注) 1. 従業員数は、就業人員数であります。
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. 当社は不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第3 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度（2024年6月1日から2025年5月31日）における我が国の経済は、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の活性化により、景気も緩やかな回復基調で推移しております。

一方で、不安定な国際情勢や円安の継続による原材料・エネルギー価格の高騰、地政学リスクや各国の貿易政策による世界経済の減速懸念など、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界においては、資材価格や賃金の上昇による建築コストの高騰や政策金利の上昇等に留意する状況が続いております。一方で、住宅ローンの変動金利は低水準で維持されており、不動産需要は一定の堅調さを保ちながら推移しております。

その結果、当連結会計年度の売上高は559,901千円（前期比2.9%増）、営業利益は168,339千円（前期比41.3%増）、経常利益は147,955千円（前期比58.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は106,063千円（前期比67.9%増）となりました。

また、当社グループの事業セグメントは不動産事業の単一セグメントのため、セグメント別の業績は記載しておりません。

(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、前連結会計年度末と比較して227,191千円減少し、932,916千円となりました。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214,111千円（前期は183,631千円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益158,834千円、減価償却費61,768千円、棚卸資産の減少額18,596千円によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は25,893千円（前期は50,515千円の使用）となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入36,760千円、定期預金の預け入れによる支出28,312千円、差入保証金の増加額21,232千円、有形固定資産の取得による支出19,783千円によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果使用した資金は415,410千円（前期は16,962千円の収入）となりました。これは主に、社債の発行による収入96,840千円、長期借入れによる収入70,000千円、長期借入金金の返済による支出302,419千円、社債の償還による支出273,200千円によるものであります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは生産活動を行っておりませんので、該当事項はありません。

(2) 受注実績

当社グループは受注生産を行っておりませんので、該当事項はありません。

(3) 販売実績

当連結会計年度における販売実績を示すと、次のとおりであります。なお、当社グループの事業セ

グメントは不動産事業の単一セグメントのため、セグメント別の記載を省略し、事業区分別に記載しております。

区分の名称	販売高(千円)	前年同期比(%)
不動産売買事業	125,475	33.3
不動産賃貸事業	131,648	4.5
レンタル倉庫事業	266,574	3.6
不動産仲介事業	16,676	27.0
その他の事業	19,527	△63.4
合計	559,901	2.9

(注) 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。なお、B社との間で守秘義務を負っているため、相手先名の公表は控えさせていただきます。

相手先	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)		当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
B社	78,266	14.4	—	—

3 【対処すべき課題】

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) 内部管理体制とコンプライアンス体制の強化

当社グループが属する不動産業界は、宅地建物取引業法、国土利用計画法、都市計画法、建築基準法等、多数の法令及び条例等の規制を受けております。そのような環境下で、企業が健全に収益を上げていくためには、各種法令等を適切に理解し、自己の責任で適切に判断しながらリスク管理を行っていく必要があります。業務を適正に行っていくためにも、内部統制の構築を進め、企業倫理、コンプライアンスの徹底に向けた仕組みの構築に努めてまいります。

(2) 人材採用と育成

当社グループでは、収益性を最大化するために徹底したコスト管理を行っております。人材については、生産性を最大化するために少数精鋭の組織作りを推進してまいりました。しかしながら、今後の事業拡大や成長には優秀な人材の採用と育成は欠かせない課題であると認識しております。

人材の採用においては、計画的な新卒及び中途採用を実施し、当社グループのミッション等に共感を持った人材を採用していく方針であります。また、人材の育成においては、定期的な外部研修、及び社内における研修等を導入し、従業員一人一人の能力向上に努めてまいります。

(3) 設備の補修と投資

当社グループが保有する不動産賃貸物件及びレンタル倉庫の設備には、経年劣化により外壁や塗装が剥離したり、錆びが発生したものが含まれております。順次計画的に修繕したり、塗装の塗り替えや防錆塗料の使用など、追加的な設備投資を積極的に行ってまいります。

(4) スtockビジネスの強化

当社グループの当連結会計年度においては、『Stockビジネスを主な事業として取り組んでい

く』ことを掲げ、不動産賃貸事業及びレンタル倉庫事業に注力してまいりました。具体的には、不動産賃貸事業においては、取扱う賃貸用住宅物件数の増加に加えて、工場や店舗、事業用駐車場等の事業用賃貸物件についても積極的に仕入れていくこととしました。

今後もストックビジネスの強化は必須であり、規模拡大に伴う体制の整備と適切な運用に向けて取り組んでまいります。

4 【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業展開その他に関してリスク要因と考えられる主な事項を記載しております。

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適切な対応に努める方針ですが、当社株式に関する投資判断は、以下の事項及び本項以外の記載事項を慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

また、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、実際の結果とは異なる可能性があります。

(1) 事業環境に関わるリスクについて

① 不動産市況の影響について

当社グループが営む不動産売買事業、不動産賃貸事業及びレンタル倉庫事業において取り扱う土地や建物といった物件の原価は、仕入価格や建築費による影響を大きく受けます。地価の高騰による土地価格の上昇や、資材価格、または労務費の高騰による建築費の上昇によって、販売価格、または賃料への転嫁が困難な場合には、計画した利益を得ることができない可能性があります。

また、このような状況下においては物件の仕入れをより慎重に行うこととなるため、計画した仕入れ数が達成できず、想定した経営成績を達成できない可能性があります。

② 景気動向の影響について

当社グループが営む不動産事業は、景気動向に基づく購買者の購入意欲や需要動向に影響を受けやすいため、大幅な金利の上昇や地価の上昇、住宅税制・消費税増税等によって起こる景気の先行き悪化に大きく左右される傾向があります。そのため、景気動向次第で当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③ 引渡し基準による売上計上について

当社の不動産売買事業の各物件においては、販売不動産の引渡しを基準として売上計上を行っております。売上予算に対する比率が高い物件の引渡し時期に変更があった場合には、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

④ 販売期間の長期化について

当社グループでは、i. 法律関係が複雑で他社が積極的に取り扱わない物件 ii. 田舎の豪邸など固定資産税や改装費が高くなる物件 iii. コンビニや店舗等の隣の土地といった駐車場としてのニーズが高い物件等、競合が少なく優位性の高い物件を重点的に仕入れ、早期売却により在庫リスクの回避を図っております。

しかしながら、景気動向、不動産市況の悪化等によって販売が長期化した場合、販売価格の下落や棚卸資産の評価損の計上等が発生し、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2)事業内容に関わるリスクについて

① 施工業者の確保について

当社グループでは、自社内に施工部署を有しておらず、戸建住宅及びマンションの改装工事や、倉庫の補修工事等については外注先に発注しております。日頃より与信及び技術水準の観点から信頼性の高い外注先の確保に努めておりますが、外注先の経営不振や職人不足などの外的要因、また仕入物件の増加や事業の拡大等により、当社グループの選定基準を満たす外注先を確保できなかった場合には、当社グループの経営成績及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

② 個人情報管理について

当社グループは、業務の性質上、取引先及び顧客等の個人情報を保有・管理しております。当社グループにおいては、各部署が個人情報保護法の定める義務規則を遵守し業務を遂行しているかを内部監査上の監査項目として相互にチェックしており、個人情報保護に向けた体制が整備されているものと認識しております。しかしながら、予期せぬ事態によって、義務規則に違反し、同法に基づく勧告もしくは命令又は罰則を受けるようなこととなった場合には、当社の信用の低下、当社に対する損害賠償請求等によって、当社グループの経営成績及び事業活動に影響を及ぼす可能性があります。

(3)法的規制について

当社グループは、不動産売買事業、不動産賃貸事業、レンタル倉庫事業及び不動産仲介事業を展開しており、遵守すべき法令及び条例等の規制は多岐にわたります。具体的には、宅地建物取引業者として事業活動を行ううえで「宅地建物取引業法」に基づく宅地建物取引業者免許の登録を受けております。なお、本発行者情報提出日現在、この許可要件の欠格事由はありません。

しかしながら、今後規制の強化や新法の制定等により事業活動において違反行為が生じた場合等、何らかの事情により免許・登録が取り消される、または更新が認められない場合には、当社グループの経営成績及び事業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。

当社グループが受けている許認可の内容は、次のとおりであります。

許可名・登録名	登録者名	番号	有効期間	取消条項
宅地建物取引業者 免許証	N o . 1 都市開発 株式会社	広島県知事 (7) 第7795号	2021年 5 月19日～ 2026年 5 月18日	宅地建物取引業法 第66条及び第67条
	N o . 1 株式会社 (連結子会社)	広島県知事 (6) 第8626号	2024年 8 月11日～ 2029年 8 月10日	

(4)自然災害の影響について

当社グループの所有不動産については、仕入時に各種警戒区域内に存在するかどうかを適切に調査しておりますが、事業エリアにおいて、不可避な大地震、台風、火災、水害等の大規模な自然災害が発生し、工事の中断や遅延、または不動産需要の減退、所有資産の毀損等があった場合には、当社グループの経営成績及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(5)大株主の存在について

本発行者情報提出日現在、筆頭株主で当社の代表取締役社長である溝部孝志は、発行済株式総数の100%を保有しております。

溝部孝志は、長期的な安定株主として当社株式を保有しており、当社株式を売却する場合には可能な限り市場動向に配慮しながら行う旨を確認しております。

(6)事業運営体制に関わるリスクについて

① 特定人物への依存について

当社の代表取締役社長である溝部孝志は、当社設立時から現在に至るまで全ての事業を推進しており、当社グループの経営方針や経営戦略の立案及び決定をはじめ、営業戦略や業務遂行等の経営全般において重要な役割を果たしております。当社グループは、マニュアル作成等によるノウハウの共有、人材の獲得及び育成等により組織体制の強化を図っており、同氏に過度に依存しない経営体制の構築を進めておりますが、不測の事態により同氏の当社グループにおける職務執行が困難となった場合は、当社グループの今後の事業展開、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

② 人材の確保・育成について

当社グループは、今後も積極的に事業を拡大していく方針であり、人材を重要な経営資源であると考えているため、優秀な人材の確保は重要な課題であると認識しております。計画的に新卒採用はもとより即戦力となる中途採用についても行うとともに、今後は教育研修等による人材の育成についても取り組む方針であります。しかしながら、計画通りに優秀な人材の確保や育成ができなかった場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③ 小規模企業組織であることについて

当社グループは、経営ビジョンに従い規模を小さく維持してきた経緯により、内部管理体制も当該組織規模に応じたものとなっております。今後の事業拡大を目指していく上で、事業推進に適応した優秀な人材の拡充並びに組織体制の強化が必要であることは認識しており、当社グループはこの認識のもと、積極的に優秀な人材を採用していく方針へと転換しておりますが、当社グループの求める人材が適時に確保できない場合や組織的対応及び管理体制の強化が順調に進まない場合は、事業遂行及び拡大に影響を及ぼす可能性があります。

④ 有利子負債への依存について

当社グループでは、売買物件、賃貸物件及びレンタル倉庫用のコンテナ等の取得に必要な資金の一部について、金融機関からの借入金により調達しております。当連結会計年度末において、当社グループの有利子負債残高は2,067,763千円となり、総資産に占める有利子負債の割合は61.1%と高い水準にあることから、現行の金利水準が大幅に変動し、支払利息の負担が増加した場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 保有資産の価値の下落について

当社グループが保有している販売用不動産及び有形固定資産について、今後の景気動向や不動産市況の悪化等により資産価値が下落し、評価損の計上や減損処理を行うことになった場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当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) 重要な会計方針及び見積り

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

(2) 財政状態の分析

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、1,117,769千円（前連結会計年度末は、1,277,375千円）となり159,606千円減少しました。その他に含まれる差入保証金が21,232千円増加し、現金及び預金が186,629千円減少したことが主な要因であります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、2,264,441千円（前連結会計年度末は、2,375,814千円）となり111,373千円減少しました。建物及び構築物（純額）が57,852千円、工具、器具及び備品（純額）が26,035千円、その他に含まれる長期性預金が17,050千円減少したことが主な要因であります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、710,621千円（前連結会計年度末は、649,280千円）となり61,341千円増加しました。1年内返済予定の長期借入金が71,925千円、未払法人税等が26,209千円増加し、1年内償還予定の社債が46,000千円減少したことが主な要因であります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、1,570,896千円（前連結会計年度末は、2,009,280千円）となり438,384千円減少しました。長期借入金が304,344千円、社債が127,200千円減少したことが主な要因であります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は、1,100,692千円（前連結会計年度末は、994,629千円）となり106,063千円増加しました。親会社株主に帰属する当期純利益106,063千円を計上したことにより利益剰余金が増加したことが要因であります。

(3) 経営成績の分析

「1【業績等の概要】(1) 業績」に記載のとおりであります。

(4) キャッシュ・フローの状況の分析

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

第4 【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た設備投資等の総額は19,783千円であり、その主なものは、不動産賃貸事業における賃貸等不動産の取得（13,057千円）であります。なお、重要な設備の除却・売却等は該当ありません。

2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。なお、当社グループの事業セグメントは不動産事業の単一セグメントのため、セグメント別の記載を省略し、事業区分別に記載しております。

(1) 発行者

2025年5月31日現在

事業所名 (所在地)	事業区分 の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物 及び構築物	車両運搬具	工具、器具 及び備品	土地 (面積㎡)	合計	
レンタル倉庫 (広島県広島市中区他)	レンタル 倉庫事業	レンタル 倉庫	3,013	—	50,587	957,114 (5,065.82)	1,010,715	—
レンタル倉庫 (広島県呉市)	レンタル 倉庫事業	レンタル 倉庫	0	—	146	187,321 (1,253.59)	187,467	—
賃貸物件 (広島県広島市中区他)	不動産 賃貸事業	賃貸用 不動産	21,959	—	50	187,072 (11,005.95)	209,082	—
賃貸物件 (広島県呉市)	不動産 賃貸事業	賃貸用 不動産	18,017	—	—	44,322 (4,868.76)	62,340	—
賃貸物件 (兵庫県姫路市)	不動産 賃貸事業	賃貸用 不動産	4,587	—	—	42,257 (1,120.87)	46,844	—
賃貸物件 (兵庫県西宮市)	不動産 賃貸事業	賃貸用 不動産	21,336	—	—	18,657 (1,296.00)	39,994	—
賃貸物件 (茨城県日立市)	不動産 賃貸事業	賃貸用 不動産	17,247	—	152	26,268 (43,565.65)	43,668	—

(注) 上記の他、連結会社以外から賃借している主な設備の内容は、下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	事業区分の名称	設備の内容	年間賃借料 (千円)
本社 (広島県広島市南区)	全社（共通）	事務所	3,696

(2) 国内子会社

2025年5月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業区分 の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
				建物 及び構築物	車両運搬具	工具、器具 及び備品	土地 (面積㎡)	合計	
No. 1 株式会社	賃貸物件 (広島県広島市佐伯 区)	不動産 賃貸事業	賃貸用 不動産	1,820	—	—	68,073 (1,655.57)	69,893	—
No. 1 株式会社	モデルルーム (広島県広島市西区)	全社 (共通)	モデル ルーム	19,163	—	290	21,737 (228.21)	41,191	—

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第5 【発行者の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類	発行可能株式総数 (株)	未発行株式数 (株)	連結会計年度末現在発行数 (株) (2025年5月31日)	公表日現在発行数 (株) (2025年8月28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	1,760,000	1,320,000	440,000	440,000	—	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	1,760,000	1,320,000	440,000	440,000	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【MSCB等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数 (株)	発行済株式総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増減額 (千円)	資本準備金残高 (千円)
2022年12月1日 (注)	439,560	440,000	—	44,000	—	103,722

(注) 株式分割 (1 : 1,000) によるものであります。

(6) 【所有者別状況】

2025年5月31日現在

区分	株式の状況（１単元の株式数100株）								単元未満 株式の状況 （株）
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 （人）	—	—	—	—	—	—	1	1	—
所有株式数 （単元）	—	—	—	—	—	—	4, 400	4, 400	—
所有株式数 の割合（％）	—	—	—	—	—	—	100. 00	100. 00	—

(7) 【大株主の状況】

2025年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
溝部 孝志	広島県広島市西区	440,000	100.00
計	—	440,000	100.00

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2025年5月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	—	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 440,000	4,400	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	440,000	—	—
総株主の議決権	—	4,400	—

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を重要な経営課題として認識し、業績の状況、取り巻く環境及び中長期を展望した財務体質を勘案し、継続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。当社は、取締役会の決議により毎年11月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

なお、当連結会計年度の配当につきましては、内部留保資金の確保のため実施しておりません。内部留保資金につきましては、企業体質の強化、将来の事業展開のための資金等に充当してまいります。

今後の配当につきましては、財政状態、経営成績及び今後の事業計画を勘案し内部留保とのバランスを図りながらその実施を検討する所存であります。

4 【役員の状況】

男性 3 名、女性 1 名（役員のうち女性の比率25.0%）

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	報酬	所有株式数 (株)
代表取締役	社長	溝部 孝志	1962年 9月27日	1981年 4 月 1983年 1 月 1986年 4 月 1988年 1 月 1990年 5 月 1993年 4 月 1999年 6 月	株式会社サンデーサン入社 株式会社エレーヌ入社 株式会社エコノミー化成入社 株式会社パルティール入社 株式会社アサヒホーム入社 オリエントホーム株式会社（現当社） 設立 代表取締役就任（現任） オリエント総合研究所有限公司（現 No. 1 株式会社）設立 代表取締役就任（現任）	(注) 3	(注) 1	440,000
取締役	営業 部長	萱原 敦士	1978年 11月25日	2005年 4 月 2017年10月 2019年 5 月 2024年10月 2024年10月	有限会社オフィス・G入社 スマートネクスト入社 オリエントホーム株式会社（現当社） 入社 当社営業部長就任（現任） 当社取締役就任（現任）	(注) 3	(注) 1	—
取締役	管理 部長	佐倉 育枝	1967年 12月18日	1988年 4 月 1991年 4 月 2005年12月 2017年11月 2021年 6 月 2021年11月	株式会社ダイヤカンパニーライフ入社 株式会社共立ハウジング入社 株式会社藤娘入社 オリエントホーム株式会社（現当社） 入社 当社管理部長就任（現任） 当社取締役就任（現任）	(注) 3	(注) 1	—
監査役	—	八納 啓造	1970年 6月15日	1993年 4 月 2004年 1 月 2007年 2 月 2021年 3 月	中電技術コンサルタント株式会社入社 八納建築研究所設立 株式会社KEIZO ARCHITECT OFFICEとし て法人化（現 株式会社G proportion アーキテクト） 代表取締役就任（現任） 当社監査役就任（現任）	(注) 4	(注) 1	—
計								440,000

（注） 1. 2025年 5 月期における役員報酬の総額は46,630千円であります。

2. 監査役八納啓造は、社外監査役であります。

3. 取締役の任期は、2024年 8 月30日開催の定時株主総会の時から、選任後 2 年以内に終了する事業年度の
うち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

4. 監査役の任期は、2022年 8 月30日開催の定時株主総会の時から、選任後 4 年以内に終了する事業年度の
うち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

5 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、急速に変化していく現代の経営環境に的確に対処し、安定的かつ継続的に発展するために組織体制を確立、強化するとともに、経営の執行の公正性、透明性及び効率性を確保し、コーポレート・ガバナンスの一層の充実に努めてまいります。

また、今後も社会環境の変化や法令等の施行に応じて、コーポレート・ガバナンスの実効性を高めるために必要な見直しを行い、ステークホルダーの皆様に対し公正な経営情報の開示を実行してまいります。

① 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

1) 取締役会

当社取締役会は、3名の取締役で構成されており、法令、定款及び株主総会決議に基づき、取締役会規程その他の当社規程等の会社運営の基礎となる諸基準を整備しております。

なお、毎月1回の定例会議及び必要に応じて臨時取締役会を開催しており、会社の経営方針、経営戦略、事業計画、重要な財産の取得及び処分、重要な組織及び人事等、重要な意思決定を行うとともに、取締役の職務執行の適正性及び効率性を監督しております。

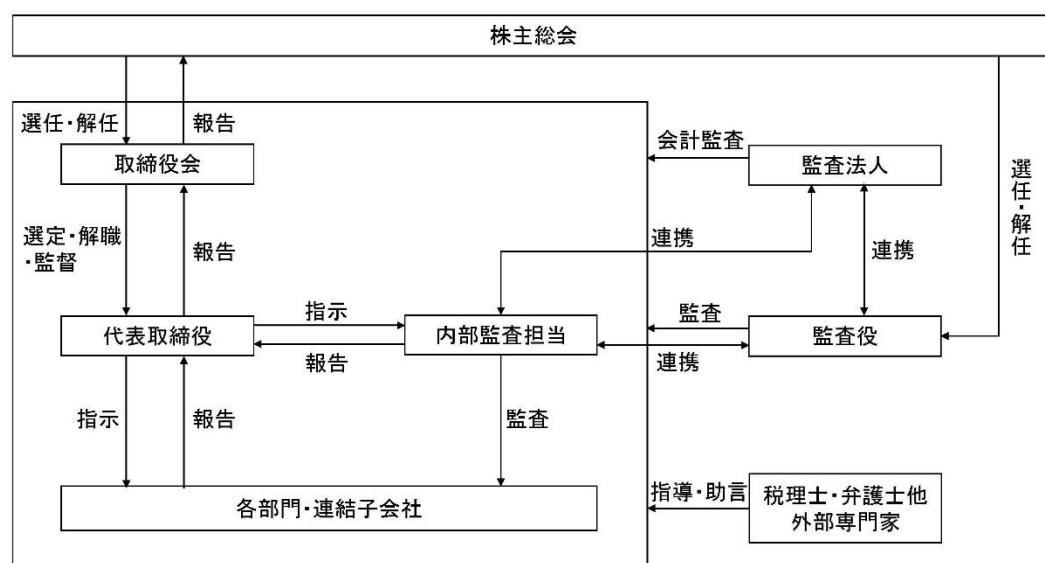
2) 監査役

当社は監査役制度を採用しており、1名で構成されております。監査役は、監査役規程に基づき、取締役の業務執行状況を適正に監査しております。また、監査役は取締役会に出席し、取締役の職務の執行状況を監視するとともに、適宜必要な意見を述べております。

なお、社外監査役1名とは、当社定款の規定に基づき、会社法第423条第1項の責任につき、善意でかつ重大な過失がないときは、法令が定める額を限度として責任を負担する契約を締結しております。

3) 当社の経営上の意思決定、業務執行、監査及び内部統制の仕組みは、下記のとおりであります。

コーポレート・ガバナンス及び内部統制の概略図



4) 内部統制システムの整備状況

当社は、職務権限規程、業務分掌規程等の規程に基づいて業務を合理的に分担することで、特定の組織ならびに特定の担当者に業務や権限が集中することを回避し、内部牽制機能が適切に働くよう努めており、今後も当社の企業規模に適当な内部牽制機能を維持してまいります。

また、企業としてさらなる成長を目指し、継続企業となるためには、すべての取締役・使用人が法令遵守のもと、高い企業倫理に従って行動することが必要不可欠であると考え、コンプライアンス規程を周知し、啓蒙活動を行うことでモラルのある行動がとれるよう指導しております。

5) 内部監査及び監査役監査の状況

内部監査は、管理部が主管部署として、業務を監査しております。管理部の監査は管理部以外の者が実施しており、相互に牽制する体制をとっており、内部監査規程及び内部監査計画書等に基づき、各部門の業務に関する監査を実施しております。監査結果は、代表取締役及び被監査部門に報告されるとともに、必要に応じて被監査部門に改善指示を行い、改善状況を継続的に確認することとしております。また、内部監査担当者（2名）は監査法人と定期的に面談を行い、監査に必要な情報について、共有化を図っております。

監査役は内部監査担当者より監査実施状況について随時報告を受けるとともに、代表取締役及び監査法人と定期的に意見交換を行い、取締役会への出席以外の場においても課題・改善事項について情報共有し、監査役監査の実効性を高めることとしております。

6) 会計監査の状況

当社は、新月有限責任監査法人と監査契約を締結し、独立した立場から「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に準じた監査を受けております。業務を執行した公認会計士は佐野明彦氏及び本川雅啓氏であり、いずれも継続監査年数は7年以内であります。また、当社の会計監査業務に従事した補助者は、公認会計士2名であります。なお、同監査法人及び同監査法人に従事する業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。

② リスク管理体制の整備の状況

当社は、想定される事業リスクを最小限に留めるべく、社内規程及び各種マニュアル等に沿った業務を遂行することで社内におけるチェック・牽制機能を働かせております。また、必要に応じて弁護士等の複数の専門家から重要な法律問題について適宜アドバイスを受け、法的リスクの回避・軽減に努めております。

③ 社外取締役及び社外監査役の状況

当社では、社外監査役1名を選任しております。社外監査役は、経営に対する監視、監督機能を担っております。

社外監査役の八納啓造氏は、当社事業と関連の深い分野における業務経験と専門知識、一般企業における経営者として豊富な経験と見識を有しております。なお、同氏と当社との間には、人的関係・資本的関係・取引関係その他の利害関係は一切ありません。

当社は、社外取締役の重要性については認識しておりますが、当社の経営規模・体制を総合的に勘案すると、ガバナンスは適正に構築、運用されていることを踏まえ、社外取締役を設置していません。当社といたしましては、今後、経営における社外取締役の役割について、十分な議論と検証を重ね、設置の必要性があると判断する場合には、具体的な検討を行ってまいります。

また、当社は、社外取締役又は社外監査役の独立性に関する基準または方針について特段の定め

はありませんが、選任に際しては、客観的、中立の経営管理機能が十分に発揮されるよう、取引関係等を考慮した上で選任しております。

④ 取締役及び監査役の定数

当社は、取締役を7名以内、監査役を1名以上とする旨を定款に定めております。

⑤ 役員報酬の内容

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額（千円）			対象となる役 員の員数 (人)
		基本報酬	賞与	ストックオプ ション	
取締役 (社外取締役を除く)	46,000	46,000	—	—	3
監査役 (社外監査役を除く)	—	—	—	—	—
社外役員	630	630	—	—	1
計	46,630	46,630	—	—	4

⑥ 取締役選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数をもって行う旨及び選任決議は、累積投票によらない旨を定款に定めております。

⑦ 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める特別決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う旨を定款に定めております。

⑧ 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年11月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

⑨ 自己の株式の取得

当社は、自己株式の取得について、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により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。

⑩ 取締役及び監査役の責任免除

当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の定める限度額の範囲で、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。

⑪ 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定により、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）及

び監査役との間において、会社法第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限度額は、法令が定める額を限度としております。なお、当該責任限定契約が認められるのは、当該業務執行取締役等でない取締役及び監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

⑫ 支配株主との取引を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針

支配株主との取引が発生する場合には、当該取引条件を一般の取引条件と同等の条件に照らし合わせて決定し、かつ、公正で適切な取引関係の維持に努めることにより、少数株主の利益を害することのないように対応いたします。関連当事者取引については、取引の際に取締役会の承認を必要といたします。このような運用を行うことで、関連当事者取引を取締役会において適時把握し、少数株主の利益を損なう取引を排除する体制を構築しております。

⑬ 株式の保有状況

該当事項はありません。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査法人に対する報酬の内容】

区 分	最近連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)
発行者	3,700	—
連結子会社	—	—
計	3,700	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査法人の発行者に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

監査報酬の決定方針は定めておりませんが、当社グループの事業規模、監査日数等を勘案し、監査役の同意を得て決定しております。

第6 【経理の状況】

1. 連結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) 連結財務諸表については、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則」第116条第3項で認められた会計基準のうち、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。

2. 監査証明について

当社は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に準じ、当連結会計年度（2024年6月1日から2025年5月31日まで）の連結財務諸表について、新月有限責任監査法人の監査を受けております。

【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年5月31日)		当連結会計年度 (2025年5月31日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		1,186,170		999,541
販売用不動産	※1	69,619	※1	76,792
その他		21,585		41,435
流動資産合計		1,277,375		1,117,769
固定資産				
有形固定資産				
建物及び構築物		455,999		421,621
減価償却累計額		△207,305		△230,778
建物及び構築物（純額）	※1	248,694	※1	190,842
車両運搬具		9,330		10,395
減価償却累計額		△8,933		△6,147
車両運搬具（純額）		397		4,248
工具、器具及び備品		920,844		921,520
減価償却累計額		△829,490		△856,201
工具、器具及び備品（純額）		91,354		65,318
土地	※1	1,925,507	※1	1,911,908
有形固定資産合計		2,265,952		2,172,317
無形固定資産				
その他		566		566
無形固定資産合計		566		566
投資その他の資産				
長期貸付金		27,907		26,414
繰延税金資産		40,721		41,829
その他		40,665		23,312
投資その他の資産合計		109,294		91,556
固定資産合計		2,375,814		2,264,441
資産合計		3,653,190		3,382,210

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年5月31日)	当連結会計年度 (2025年5月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内償還予定の社債	266,200	220,200
1年内返済予定の長期借入金	324,760	396,685
未払法人税等	13,419	39,629
賞与引当金	1,060	1,100
その他	43,840	53,007
流動負債合計	649,280	710,621
固定負債		
社債	595,500	468,300
長期借入金	1,286,922	982,578
資産除去債務	83,259	83,259
その他	43,599	36,759
固定負債合計	2,009,280	1,570,896
負債合計	2,658,561	2,281,518
純資産の部		
株主資本		
資本金	44,000	44,000
資本剰余金	103,722	103,722
利益剰余金	846,906	952,969
株主資本合計	994,629	1,100,692
純資産合計	994,629	1,100,692
負債純資産合計	3,653,190	3,382,210

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：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)		当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)	
売上高	※1	544,013	※1	559,901
売上原価		279,764		252,813
売上総利益		264,248		307,088
販売費及び一般管理費	※2	145,107	※2	138,748
営業利益		119,141		168,339
営業外収益				
受取利息及び受取配当金		2,376		2,275
受取保険金		879		4,506
受取給付金		8		-
違約金収入		-		1,782
その他		1,068		217
営業外収益合計		4,334		8,781
営業外費用				
支払利息		19,105		19,682
社債発行費		6,095		3,159
支払保証料		4,510		3,844
和解金		-		2,200
その他		534		280
営業外費用合計		30,245		29,166
経常利益		93,229		147,955
特別利益				
固定資産売却益		-	※3	10,879
特別利益合計		-		10,879
特別損失				
固定資産除却損		-	※4	0
特別損失合計		-		0
税金等調整前当期純利益		93,229		158,834
法人税、住民税及び事業税		28,479		53,880
法人税等調整額		1,560		△1,108
法人税等合計		30,039		52,771
当期純利益		63,190		106,063
親会社株主に帰属する当期純利益		63,190		106,063

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
当期純利益	63,190	106,063
包括利益 (内訳)	63,190	106,063
親会社株主に係る包括利益	63,190	106,063

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2023年 6 月 1 日 至 2024年 5 月31日）

（単位：千円）

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	44,000	103,722	783,715	931,438	931,438
当期変動額					
親会社株主に帰属する 当期純利益			63,190	63,190	63,190
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	63,190	63,190	63,190
当期末残高	44,000	103,722	846,906	994,629	994,629

当連結会計年度（自 2024年 6 月 1 日 至 2025年 5 月31日）

（単位：千円）

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	44,000	103,722	846,906	994,629	994,629
当期変動額					
親会社株主に帰属する 当期純利益			106,063	106,063	106,063
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	106,063	106,063	106,063
当期末残高	44,000	103,722	952,969	1,100,692	1,100,692

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31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	93,229	158,834
減価償却費	69,860	61,768
受取利息及び受取配当金	△2,376	△2,275
受取保険金	△879	△4,506
違約金収入	-	△1,782
受取給付金	△8	-
支払利息及び支払保証料	23,615	23,526
社債発行費	6,095	3,159
固定資産売却益	-	△10,879
固定資産除却損	-	0
棚卸資産の増減額（△は増加）	31,375	18,596
前受金の増減額（△は減少）	3,393	△3,408
未払消費税等の増減額（△は減少）	2,407	2,812
賞与引当金の増減額（△は減少）	△240	40
その他資産の増減額（△は増加）	7,558	△581
その他負債の増減額（△は減少）	55	8,612
小計	234,087	253,916
利息及び配当金の受取額	2,350	2,429
保険金の受取額	879	4,506
違約金の受取額	-	1,782
給付金の受取額	8	-
利息の支払額	△23,814	△21,292
法人税等の支払額	△29,880	△27,231
営業活動によるキャッシュ・フロー	183,631	214,111
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	△24,619	△28,312
定期預金の払戻による収入	57,383	4,800
長期性預金の預入による支出	△5,160	-
有形固定資産の取得による支出	△75,020	△19,783
有形固定資産の売却による収入	-	36,760
差入保証金の増減額（△は増加）	△2,308	△21,232
貸付金の回収による収入	1,269	1,420
その他	△2,060	453
投資活動によるキャッシュ・フロー	△50,515	△25,893

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	675,222	70,000
長期借入金の返済による支出	△676,035	△302,419
社債の発行による収入	193,904	96,840
社債の償還による支出	△167,200	△273,200
割賦債務の返済による支出	△8,929	△6,631
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,962	△415,410
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	150,078	△227,191
現金及び現金同等物の期首残高	1,010,028	1,160,107
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,160,107	※ 932,916

【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 1 社

連結子会社の名称

N o. 1 株式会社

(2) 非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

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

連結子会社の決算日は、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

棚卸資産

販売用不動産

個別法による原価法（連結貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切り下げの方法により算定）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、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備は除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	2～30年
---------	-------

車両運搬具	2～6年
-------	------

工具、器具及び備品	3～18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) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度に見合う分を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

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

① 不動産売買事業

不動産売買事業では、主に中古住宅買取再生販売、収益不動産の再生販売等を行っております。不動産の売却は、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ます。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

② 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業では、当社が保有する戸建住宅、賃貸マンション及び事業用物件等の賃貸を行っております。不動産の賃貸収益は、「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）に基づき、賃貸借契約期間にわたり収益を認識しております。

③ レンタル倉庫事業

レンタル倉庫事業では、主に当社が保有する土地に倉庫を設置してレンタル収納スペースの経営・保守・募集管理を行っております。賃貸収益は、「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）に基づき、賃貸借契約期間にわたり収益を認識しております。

④ 不動産仲介事業

不動産仲介事業は、顧客との媒介契約に基づき不動産の売買及び賃貸の契約成立に向けた業務から当該物件の引渡しに至る履行手続等の一連の業務に関する義務を負っております。当該履行義務は媒介により成立した不動産売買契約又は不動産賃貸借契約に係る物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

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

(6) 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

控除対象外消費税等は、固定資産に係るものは投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却しており、それ以外は発生年度の費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

(繰延税金資産の回収可能性)

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
繰延税金資産	40,721	41,829

(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

繰延税金資産については、将来の事業計画に基づく課税所得を合理的に見積り、回収可能性があると判断した将来減算一時差異等について繰延税金資産を計上しております。

課税所得の見積りについては、事業環境や市場環境等を考慮した事業計画を基礎としております。

なお、将来において課税所得の見積りの基礎となる事業環境等の変化により、課税所得の見積りに変化が生じた場合は、将来における一時差異の解消金額や繰延税金資産の計上額が変動する可能性があります。

(連結貸借対照表関係)

※1 資産の保有目的の変更

前連結会計年度（2024年5月31日）

棚卸資産の一部について、販売から賃貸へ保有目的を変更したことに伴い、「販売用不動産」97,118千円を「建物及び構築物」43,413千円及び「土地」53,705千円に振り替えております。

また、有形固定資産の一部について、賃貸から販売へ保有目的を変更したことに伴い、「建物及び構築物」38,529千円及び「土地」67,689千円を「販売用不動産」106,218千円に振り替えております。

当連結会計年度（2025年5月31日）

棚卸資産の一部について、販売から賃貸へ保有目的を変更したことに伴い、「販売用不動産」10,238千円を「建物及び構築物」3,499千円及び「土地」6,738千円に振り替えております。

また、有形固定資産の一部について、賃貸から販売へ保有目的を変更したことに伴い、「建物及び構築物」22,149千円及び「土地」13,857千円を「販売用不動産」36,006千円に振り替えております。

(連結損益計算書関係)

※1 顧客との契約から生じる収益

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

※2 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6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
役員報酬	51,240千円	46,630千円
給料手当	23,615	23,684
賞与引当金繰入額	2,383	2,816
支払報酬	17,024	12,634

※3 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
建物及び土地	-千円	10,745千円
車両運搬具	-	133
計	-	10,879

※4 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
車両運搬具	-千円	0千円
計	-	0

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（株）	440,000	—	—	440,000

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年6月1日 至 2025年5月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（株）	440,000	—	—	440,000

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
現金及び預金	1,186,170千円	999,541千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△26,062	△66,625
現金及び現金同等物	1,160,107	932,916

(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

当社グループは、不動産事業を行うための事業計画に照らして必要な資金を主に銀行等金融機関からの借入及び社債発行により調達し、資金運用は安全性が高い金融資産で運用しております。また、デリバティブ取引に関しては行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

長期貸付金は、貸付先の信用リスクに晒されております。

借入金及び社債は、主に営業取引に必要な資金調達を目的としたものであり、流動性リスクに晒されております。また、このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

長期貸付金に係る信用リスクについては、取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引先ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

②市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

変動金利の借入金については、市場金利等の動向を継続的に把握することにより、金利の変動リスクを管理しております。

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

管理部が各部署からの報告に基づき適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

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。

前連結会計年度（2024年5月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 長期貸付金 (1年内回収予定を含む)	29,253	26,829	△2,424
資産計	29,253	26,829	△2,424
(1) 社債 (1年内償還予定を含む)	861,700	848,738	△12,961
(2) 長期借入金 (1年内返済予定を含む)	1,611,682	1,615,115	3,433
負債計	2,473,382	2,463,853	△9,528

(*)「現金及び預金」「未払法人税等」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

当連結会計年度（2025年5月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 長期貸付金 (1年内回収予定を含む)	27,833	24,768	△3,064
資産計	27,833	24,768	△3,064
(1) 社債 (1年内償還予定を含む)	688,500	676,079	△12,420
(2) 長期借入金 (1年内返済予定を含む)	1,379,263	1,350,370	△28,892
負債計	2,067,763	2,026,450	△41,312

(*)「現金及び預金」「未払法人税等」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(注1) 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2024年5月31日）

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,186,170	—	—	—
長期貸付金	1,345	5,822	7,619	14,466
合計	1,187,516	5,822	7,619	14,466

当連結会計年度（2025年5月31日）

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	999,541	—	—	—
長期貸付金	1,418	5,620	8,251	12,542
合計	1,000,959	5,620	8,251	12,542

(注2) 社債及び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5月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	266,200	206,200	85,200	70,200	160,200	73,700
長期借入金	324,760	304,344	285,780	233,204	154,501	309,093
合計	590,960	510,544	370,980	303,404	314,701	382,793

当連結会計年度（2025年5月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	220,200	99,200	84,200	174,200	69,700	41,000
長期借入金	396,685	285,780	233,204	154,501	101,024	208,069
合計	616,885	384,980	317,404	328,701	170,724	249,069

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5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（2025年5月31日）

該当事項はありません。

(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5月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期貸付金 （1年内回収予定を含む）	—	26,829	—	26,829
資産計	—	26,829	—	26,829
社債 （1年内償還予定を含む）	—	848,738	—	848,738
長期借入金 （1年内返済予定を含む）	—	1,615,115	—	1,615,115
負債計	—	2,463,853	—	2,463,853

当連結会計年度（2025年5月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期貸付金 （1年内回収予定を含む）	—	24,768	—	24,768
資産計	—	24,768	—	24,768
社債 （1年内償還予定を含む）	—	676,079	—	676,079
長期借入金 （1年内返済予定を含む）	—	1,350,370	—	1,350,370
負債計	—	2,026,450	—	2,026,450

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

長期貸付金

長期貸付金の時価は、一定の期間ごとに分類し、与信管理上の信用リスク区分ごとに、その将来キャッシュ

ユ・フローと国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率を基に割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

社債及び長期借入金

これらの時価は、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(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5月31日)	当連結会計年度 (2025年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	1,211千円	3,430千円
賞与引当金	363	376
貸倒損失	4,550	4,662
減価償却超過額	11,603	9,491
資産除去債務	28,524	29,232
繰延税金資産小計	46,253	47,194
評価性引当額	△4,550	△4,662
繰延税金資産合計	41,703	42,531
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	△982	△701
繰延税金負債合計	△982	△701
繰延税金資産純額	40,721	41,829

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2024年5月31日)	当連結会計年度 (2025年5月31日)
法定実効税率	34.3%	—
(調整)		
住民税均等割	0.3%	—
中小法人軽減税率の影響	△1.8%	—
法人税額の特別控除	△0.5%	—
その他	△0.0%	—
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.2%	—

(注) 当連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。

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日以降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6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34.3%から35.1%に変更し計算しております。なお、この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

(1) 当該資産除去債務の概要

レンタル倉庫等の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用可能見込期間を耐用年数とし、割引率はその期間に対応する国債利回りを使用して、資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
期首残高	81,859千円	83,259千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	1,400	-
期末残高	83,259	83,259

(賃貸等不動産関係)

当社及び連結子会社では、広島県を中心として、賃貸用の戸建住宅（土地を含む。）、倉庫、駐車場等を有しております。

前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は94,544千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は95,887千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりであります。

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	910,374	890,101
	期中増減額	△20,273	△69,087
	期末残高	890,101	821,013
期末時価		1,755,387	1,710,172

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

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の増加は賃貸等不動産の取得（45,249千円）、保有目的の変更に伴う販売用不動産からの振替（97,118千円）であり、減少は保有目的の変更に伴う販売用不動産への振替（106,218千円）、減価償却費の計上（30,715千円）、自社利用への転用（25,706千円）等であります。当連結会計年度の増加は賃貸等不動産の取得（14,737千円）、保有目的の変更に伴う販売用不動産からの振替（10,238千円）であり、減少は保有目的の変更に伴う販売用不動産への振替（36,006千円）、減価償却費の計上（32,556千円）、保有物件の売却（25,504千円）であります。

3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）及び固定資産税評価額に基づいて自社で算定した金額であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

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

(単位：千円)

	不動産事業					合計
	不動産売買	不動産賃貸	レンタル倉庫	不動産仲介	その他	
顧客との契約から生じる収益	94,144	-	790	13,134	51,081	159,150
その他の収益（注）	-	125,994	256,617	-	2,251	384,863
外部顧客への売上高	94,144	125,994	257,407	13,134	53,333	544,013

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

当連結会計年度（自 2024年6月1日 至 2025年5月31日）

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

(単位：千円)

	不動産事業					合計
	不動産売買	不動産賃貸	レンタル倉庫	不動産仲介	その他	
顧客との契約から生じる収益	125,475	-	520	16,676	19,258	161,930
その他の収益（注）	-	131,648	266,054	-	269	397,971
外部顧客への売上高	125,475	131,648	266,574	16,676	19,527	559,901

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「(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 (4) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当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) 契約負債の残高等

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
契約負債（期首残高）	-	3,408
契約負債（期末残高）	3,408	-

契約負債は、主に、不動産事業において、顧客との契約に基づく支払条件により顧客から受け取った前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

(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において、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な取引がないため、実務上の便法を適用し、残存履行義務に関する情報の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】

当社グループの事業セグメントは、不動産事業の単一セグメントのため、記載を省略しております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	不動産売買	不動産賃貸	レンタル倉庫	不動産仲介	その他	合計
外部顧客への売上高	94,144	125,994	257,407	13,134	53,333	544,013

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高
B社	78,266

(注) 1. B社との間で守秘義務を負っているため、顧客名の公表は控えさせていただきます。

2. 当社グループは、単一セグメントであるため、セグメント情報は記載しておりません。

当連結会計年度（自 2024年6月1日 至 2025年5月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	不動産売買	不動産賃貸	レンタル倉庫	不動産仲介	その他	合計
外部顧客への売上高	125,475	131,648	266,574	16,676	19,527	559,901

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年6月1日 至 2025年5月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年6月1日 至 2025年5月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年6月1日 至 2025年5月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

（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6月1日 至 2024年5月31日）

重要性がないため記載しておりません。

当連結会計年度（自 2024年6月1日 至 2025年5月31日）

重要性がないため記載しておりません。

（2）連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

前連結会計年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年6月1日 至 2025年5月31日）

重要性がないため記載しておりません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
1株当たり純資産 (円)	2,260.52	2,501.57
1株当たり当期純利益 (円)	143.62	241.05

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

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	当連結会計年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	63,190	106,063
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	63,190	106,063
普通株式の期中平均株式数 (株)	440,000	440,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

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 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
N o . 1 都市開発㈱	第13回無担保社債（株式会社広島銀行保証付・適格機関投資家限定、分割譲渡制度特約付）	2019年 9月12日	100,000	- (-)	0.44	なし	2024年 9月12日
N o . 1 都市開発㈱	第14回無担保社債（広島信用金庫・広島県信用保証協会共同保証付・分割譲渡制限特約付）	2020年 7月28日	50,000	50,000 (50,000)	0.50	なし	2025年 7月28日
N o . 1 都市開発㈱	第15回無担保社債（株式会社中国銀行保証付・適格機関投資家限定）	2020年 7月31日	30,000	10,000 (10,000)	0.05	なし	2025年 7月31日
N o . 1 都市開発㈱	第16回無担保社債（株式会社広島銀行保証付・適格機関投資家限定、分割譲渡制度特約付）	2021年 1月29日	72,000	36,000 (36,000)	0.41	なし	2026年 1月29日
N o . 1 都市開発㈱	第17回無担保社債（株式会社山口銀行保証付および適格機関投資家限定）	2021年 1月29日	40,000	20,000 (20,000)	0.40	なし	2026年 1月29日
N o . 1 都市開発㈱	第18回無担保社債（株式会社もみじ銀行保証付および適格機関投資家限定）	2021年 9月30日	25,000	15,000 (10,000)	0.10	なし	2026年 9月30日
N o . 1 都市開発㈱	第19回無担保社債（株式会社山口銀行保証付および適格機関投資家限定）	2022年 1月31日	100,000	100,000	0.45	なし	2029年 1月31日
N o . 1 都市開発㈱	第20回無担保社債（株式会社中国銀行保証付・適格機関投資家限定）	2022年 10月7日	102,700	84,500 (18,200)	0.36	なし	2029年 10月7日
N o . 1 都市開発㈱	第21回無担保社債（株式会社広島銀行保証付・適格機関投資家限定、分割譲渡制度特約付）	2022年 11月18日	70,000	50,000 (20,000)	0.40	なし	2027年 11月18日
N o . 1 都市開発㈱	第22回無担保社債（株式会社山口銀行保証付および適格機関投資家限定）	2023年 3月31日	86,000	72,000 (14,000)	0.62	なし	2030年 3月29日
N o . 1 都市開発㈱	第23回無担保社債（株式会社中国銀行保証付・適格機関投資家限定）	2023年 6月30日	186,000	158,000 (28,000)	0.35	なし	2030年 6月30日
N o . 1 都市開発㈱	第24回無担保社債（株式会社山口銀行保証付および適格機関投資家限定）	2024年 6月28日	-	93,000 (14,000)	0.78	なし	2031年 6月27日
合計	—	—	861,700	688,500 (220,200)			—

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

2. 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
220,200	99,200	84,200	174,200	69,700

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
1年以内に返済予定の長期借入金	324,760	396,685	1.24	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	1,286,922	982,578	1.21	2027年6月～ 2035年4月
合計	1,611,682	1,379,263	—	—

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

2. 長期借入金の連結決算日以降5年以内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	285,780	233,204	154,501	101,024

【資産除去債務明細表】

明細表に記載すべき事項が連結財務諸表規則第15条の23に規定する注記事項として記載されているため、記載を省略しております。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

第 7 【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。

第 8 【発行者の株式事務の概要】

事業年度	毎年 6 月 1 日から翌年 5 月 31 日まで
定時株主総会	営業年度末日の翌日から 3 ヶ月以内
基準日	毎年 5 月 31 日
株券の種類	—
剰余金の配当の基準日	毎年 11 月 30 日 毎年 5 月 31 日
1 単元の株式数	100 株
株式の名義書換え	
取扱場所	—
株主名簿管理人	—
取次所	—
名義書換手数料	—
新券交付手数料	—
単元未満株式の買取り	
取扱場所	—
株主名簿管理人	—
買取手数料	—
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告としております。 当社の公告掲載 URL は次のとおりです。 https://no-1t.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

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

会社法第 189 条第 2 項に掲げる権利

会社法第 166 条第 1 項の規定による請求をする権利

株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第二部 【特別情報】

第 1 【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

2025年8月28日

№. 1 都市開発株式会社
取締役会 御中

新月有限責任監査法人
大阪府大阪市

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 佐野明彦

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 本川雅昭

監査意見

当監査法人は、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第128条第3項の規定に準じた監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている№. 1 都市開発株式会社の2024年6月1日から2025年5月31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、№. 1 都市開発株式会社及び連結子会社の2025年5月31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。

その他の記載内容

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

当監査法人の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及び監査役の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して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を表明するために、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を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施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、監査役に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

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

利害関係

会社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