証券コード　358A
2025 年 12 月 5 日
（電子提供措置の開始日　2025 年 12 月 3 日）

株主各位

東京都渋谷区道玄坂 1 丁目 17 番 11 号
ミナミビル 9 階
株式会社ゼン・ランド
代表取締役社長 藤井 善英

第 13 回定時株主総会招集ご通知

拝啓　平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、当社第 13 回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の当社ウェブサイトに「第 13 回定時株主総会招集ご通知」として掲載しておりますので、以下のウェブサイトにアクセスのうえ、ご確認くださいますようお願い申し上げます。

当社ウェブサイト　https://zenland.jp/ir_info/

また、電子提供措置事項は、当社ウェブサイトのほか、東京証券取引所のウェブサイトにも掲載いたしておりますので、東京証券取引所のウェブサイトにアクセスいただき、「銘柄名（会社名）」に「ゼン・ランド」又は「コード」に当社証券コード「358A」を入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類/PR 情報」を順に選択して、「縦覧書類」にある「株主総会招集通知/株主総会資料」欄よりご確認ください。

東京証券取引所ウェブサイト
https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show

なお、当日ご出席されない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数でながら株主総会参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、2025 年 12 月 24 日（水曜日）19 時 00 分までに到着するよう、ご送付いただきたくお願い申し上げます。

敬具

記

1．　日時　　2025年12月25日（木曜日）15時00分

2．　場所　　東京都渋谷区道玄坂1丁目17番11号　ミナミビル6階
当社本社会議室

3．　目的事項

報告事項　　第13期（2024年10月1日から2025年9月30日まで）事業報告の件

決議事項

第1号議案　第13期（2024年10月1日から2025年9月30日まで）計算書類承認の件

第2号議案　定款一部変更の件

第3号議案　監査役の報酬額の件

第4号議案　取締役1名選任の件

4．　議決権行使のご案内

次項以降の「議決権の代理行使の勧誘に関する参考書類」に記載のとおりであります。

以上

◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願いいたします。

◎電子提供措置事項に修正が生じた場合は、上記インターネット上の当社ウェブサイト及び東証ウェブサイトにおいて、その旨、修正前及び修正後の事項を掲載いたします。

事業報告

（　2024年10月１日から　2025年９月30日まで　）

１．会社の現況に関する事項

（１）当事業年度の事業の状況

①　事業の経過及びその成果

当事業年度における我が国経済は、輸出関連企業が円安による好業績の維持をはじめ、設備投資も緩やかに増加しており企業収益の改善が見られます。また、個人消費も雇用・所得環境の改善を背景として物価上昇の影響を受けつつも底堅く推移しております。このように前向きな動きが見られる一方で、欧米では高い金利水準が継続しており、米国の通商政策や関税措置等の影響もあり、物価上昇の継続が今後の個人消費にどのような影響を及ぼすか等、依然として景気の先行きが不透明な状況が続いております。

当社が属する不動産業界においては、インバウンド消費の回復が継続しており、都内の店舗賃料はインバウンド需要の高いエリアで賃料上昇の流れが継続していることが見受けられます。引き続きインバウンドの増加による賃料上昇の傾向は継続するものと思われます。

このような事業環境のもと、当社は安定した収益の確保並びに事業規模の継続的拡大のため、通期を通した人材採用及び社内外の講師による社員教育を実施すると共に、集客力強化のためにタクシー広告をはじめSNS広告にも積極的に広告宣伝費用を投じることに努めてまいりました。

以上の結果、当事業年度の売上高は475,099千円（前年同期比10.5％増）、営業利益は49,475千円（前年同期比6.6％減）、経常利益は49,503千円（前年同期比1.3％減）、当期純利益は26,266千円（前年同期比26.0％減）となりました。

なお、当社の報告セグメントは、「商業用不動産事業」のみの単一セグメントであり、セグメントごとの記載は省略しております。

②　資金調達の状況

当事業年度におきましては、資金調達は行っておりません。

③　設備投資の状況

当事業年度におきましては、重要な設備投資は行っておりません。

（２）財産及び損益の状況

項目	第10期 2022年９月期	第11期 2023年９月期	第12期 2024年９月期	第13期(当期) 2025年９月期
売上高 （千円）	620,032	481,486	429,854	475,099
経常利益 （千円）	6,269	16,321	50,160	49,503
当期純利益又は当期純損失（△） （千円）	△3,832	435	35,482	26,266
１株当たり当期純利益又は１株当たり当期純損失（△） （円）	△4.26	0.48	36.34	25.87
総資産 （千円）	276,477	285,630	289,155	288,000
純資産 （千円）	35,969	36,404	71,886	158,153
１株当たり純資産 （円）	39.97	40.45	71.89	149.20

（注）１．１株当たり当期純利益又は１株当たり当期純損失は、普通株式の期中平均発行済株式総数で除して算出しております。

２．当社は2025年２月７日付で普通株式１株につき100株の割合で株式分割を行っております。第10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又は１株当たり当期純損失、１株当たり純資産を算定しております。

３．第12期より「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年３月31日）等を適用しており、第12期以降の財産および損益の状況については、当該会計基準等を適用した後の数値を記載しております。

（３）重要な親会社及び子会社の状況

①　親会社の状況

特記すべき事項はありません。

②　子会社の状況

該当事項はありません。

（４）対処すべき課題

当社は、今後の継続的な企業成長のために、当面の対処すべき課題として以下の課題に取り組む必要があると考えております。

①　事業拡大に対応する人材の確保及び育成

当社にとって最大の資産は、当社の保有する経験・ノウハウを担っていく「人」であり、継続的に企業価値を向上していくためにも優秀な人材を安定的に確保していくことは極めて重要であると考えております。人材の獲得競争が激しさを増す現況下において、経営資源である人材を十分かつ適時に確保するために、採用力を強化し、人材の獲得に向けて積極的に活動するとともに、労働環境の向上や福利厚生の充実などにより、職場環境がより働きやすいものとなるように努め、離職率の低減を図ってまいります。また、人員の増加にあわせ、定期的にス

キルの向上やコンプライアンス等研修を実施し、人材の育成と強化に努めてまいります。

② 内部統制、リスク管理体制の整備・強化及びコンプライアンスの徹底

当社の継続的な拡大を支えていくために、当社としては業況推移を常時正確に把握し、適時・適切に経営判断へ反映させていくことが重要であると考えております。また、当社の属する不動産業界は、建築基準法、国土利用計画法、都市計画法、宅地建物取引業法等、建築や不動産取引に関わる多数の法令及び条例等の法的規制を受けております。企業の社会的責任を積極的かつ十分に果たしていくためには、企業は自身の責任と判断でそのリスクを管理する必要があり、コンプライアンス体制のさらなる充実・強化が重要であると認識しております。社会環境と安全性を重視し、法令及び規則の遵守をより確実に実践するために、取締役会、経営会議の機能強化と社内の徹底した情報共有化のための施策に取り組んでまいります。

③ 財務基盤の強化

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

④ 安定した収益力の確保

当社は商業用不動産事業の賃貸仲介及び売買仲介を事業の主軸としておりますが、これらの顧客は主に新規顧客が中心であり、また、外部要因によっても売上高が大きく増減する可能性がございます。よって、営業力の強化、新規顧客獲得は勿論のこと、経営資源活用による新規事業の構築等により、安定した収益力の確保を実施してまいります。

⑤ 知名度の向上

当社が運営するサイトである「TEMPOLY」は、テナント及びテナントへサービス提供を行う不動産業者からの認知度は徐々に高まってきております。しかしながら事業の更なる成長を実現するためには、より多くのテナントやこれから店舗事業の開業を目指す潜在層、幅広い事業者層を獲得する必要があります。当社では、「TEMPOLY」のリブランディングに加え、引き続き、サイト内のコンテンツ最適化やWebマーケティングに投資することにより、より幅広い層のテナントや事業者の獲得を目指してまいります。

（5）主要な事業内容（2025年9月30日現在）

当社は主に、商業用不動産の賃貸仲介、売買仲介、自社売買、物件管理等を行っております。

（6）主要な営業所（2025年9月30日現在）

名称	所在地
本社	東京都渋谷区道玄坂1丁目17番11号

（７）使用人の状況（2025 年９月 30 日現在）

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
14 名	－	35.2 歳	3.2 年

（注）使用人数は就業人員数であり、臨時従業員（パートタイマー及び派遣社員）は含んでおりません。

（８）主要な借入先及び借入額（2025 年９月 30 日現在）

借入先	借入残高
興産信用金庫	30,306 千円
株式会社日本政策金融公庫	29,065 千円

２．会社の株式に関する事項

（１）発行可能株式総数　　4,000,000 株

（注）2025 年２月７日付にて実施した株式分割（１株を 100 株に分割）に伴い、発行可能株式総数は 3,900,000 株増加しております。

（２）発行済株式の総数　　1,060,000 株

（注）１．株式分割（１株を 100 株に分割）の実施により、発行済株式の総数は 990,000 株増加しております。

２．転換社債型新株予約権付社債の転換により、発行済株式の総数は 60,000 株増加しております。

（３）当事業年度末の株主数　　15 名

（４）大株主

株主名	持株数	持株比率
藤井　善英	859,900 株	81.12%
矢野　拓也	135,000 株	12.74%
川島　勇之介	12,000 株	1.13%
中山　俊士	12,000 株	1.13%
霞ヶ関キャピタル株式会社	10,000 株	0.94%
末永　照雄	8,000 株	0.75%
田中　大祐	5,000 株	0.47%
株式会社アンデム	4,000 株	0.38%
中里　奈々	4,000 株	0.38%
石津　大輔	2,000 株	0.19%
井上　和重	2,000 株	0.19%
小林　真弓	2,000 株	0.19%
佐藤　泰道	2,000 株	0.19%
安田　広幸	2,000 株	0.19%

（注）自己株式は保有しておりません。

3．会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4．会社役員に関する事項

（1）取締役及び監査役の氏名等

地位	氏名	担当又は主な職業
代表取締役社長	藤井　善英	－
専務取締役	眞木　拓也	営業本部長
取締役	嘉味元　義人	管理本部長
取締役	田中　茂孝	株式会社 PJ 顧問 株式会社 USEN-NEXT HOLDINGS（現株式会社 U-NEXT HOLDINGS） 顧問
監査役	外山　吉丸	PROGRESO CONSULTING/外山吉丸公認会計士事務所 代表 株式会社旅工房 社外監査役

（注）1．取締役田中茂孝氏は、社外取締役であります。

2．監査役外山吉丸氏は、社外監査役であります。

3．監査役外山吉丸氏は、公認会計士の資格を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

4．当社定款及び会社法第 423 条第 1 項の規定により、当社は田中茂孝氏及び外山吉丸氏と損害賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく責任の限度額は法令の定める最低責任限度額となります。

（2）取締役及び監査役の報酬等の総額

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	業績連動報酬等	非金銭報酬等	
取締役 （うち社外取締役）	117,900 （2,400）	117,900 （2,400）	－	－	4 （1）
監査役 （うち社外監査役）	2,910 （2,910）	2,910 （2,910）	－	－	1 （1）
計	120,810	120,810	－	－	5

（注）1．当社の取締役（最大 7 名）の報酬等の総額は、2023 年 12 月 25 日開催の定時株主総会において、経済情勢の変化、諸般の事情を考慮して、年額 500 百万円以内（ただし、使用人兼務役員の使用人分を除く）と決議しております。本定時株主総会終結時点の取締役数の員数は 4 名（うち、社外取締役は 1 名）です。

2．当社の監査役（最大 3 名）の報酬等の総額は、2023 年 12 月 25 日開催の定時株主総会において、経済情勢の変化、諸般の事情を考慮して、年額 50 百万円以内と決議しております。本定時株主総会終結時点の監査役数の員数は 1 名です。

3．取締役会は、代表取締役 藤井善英に対し、各取締役の報酬額の個別具体的な配分について、決定を委任しております。個別の報酬額の決定にあたり、常勤取締役の報酬は前事業年度の業績の成果を判断し、また、社外取締役の報酬は、期待される役割と会社業績等を総合的に勘案しております。

（3）社外役員に関する事項

① 重要な兼職先と当社との関係

重要な兼職の状況については「（1）取締役および監査役の氏名等」に記載のとおりであります。なお、兼職先である各法人等と当社との間に特別な関係はございません。

② 当事業年度における主な活動状況

区分	氏名	出席状況、発言状況および 社外取締役に期待される役割に関して行った職務の概要
社外取締役	田中　茂孝	第13期の出席状況 ・取締役会17回開催中17回出席 複数企業での役員経験及び実務経験など、豊富な経験と見識により客観的立場から適宜発言を行っております。 また、同氏は各取締役と定期的な会合を開き、取締役会での審議を充実させるための情報共有を行うとともに、内部管理体制をより充実させるための監督・助言を行っております。
社外監査役	外山　吉丸	第13期の出席状況 ・取締役会17回開催中17回出席 公認会計士としての経理・財務に関する高度な専門知識から発言を行っております。 また、同氏は各取締役と定期的な会合を開き、取締役会での審議を充実させるための情報共有を行うとともに、内部管理体制をより充実させるための監督・助言を行っております。

5．会社の新株予約権等に関する事項

2023年5月23日開催の臨時株主総会決議に基づく2025年6月30日満期70,000千円第1回無担保転換社債型新株予約権付社債に付された新株予約権は、2025年6月30日の償還額10,000千円を除き、すべての行使が完了いたしております。

6．会計監査人の状況

当社は会計監査人の設置はしておりません。

貸 借 対 照 表

（2025 年 9 月 30 日現在）

（単位：千円）

科目	金額	科目	金額
（資産の部）		**（負債の部）**	
流動資産	**245,502**	**流動負債**	**95,554**
現金及び預金	219,150	1 年内返済予定の長期借入金	25,078
売掛金	727	未払金	12,914
販売用不動産	18,585	未払費用	17,442
前払金	1,148	未払法人税等	15,231
前払費用	5,685	未払消費税等	12,643
その他流動資産	205	預り金	11,820
固定資産	**42,498**	その他流動負債	423
有形固定資産	**27,659**	**固定負債**	**34,293**
建物及び構築物	13,707	長期借入金	34,293
車両運搬具	12,856	**負債合計**	**129,847**
工具、器具及び備品	1,094		
無形固定資産	**1,022**		
ソフトウエア	1,022		
投資その他の資産	**13,816**		
投資有価証券	6,986	**（純資産の部）**	
出資金	30	**株主資本**	**158,153**
長期前払費用	374	**資本金**	**100,000**
敷金及び保証金	3,956	**利益剰余金**	**58,153**
繰延税金資産	2,469	**純資産合計**	**158,153**
資産合計	**288,000**	**負債純資産合計**	**288,000**

（注）金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

（ 2024年10月１日から 2025年９月30日まで ）

（単位：千円）

科　　目	金　　額	
売上高		**475,099**
売上原価		**16,778**
売上総利益		**458,320**
販売費及び一般管理費		**408,844**
営業利益		**49,475**
営業外収益		
受取利息	331	
受取配当金	0	
投資有価証券運用益	304	
補助金収入	726	
祝金受取額	1,190	
その他営業外収益	21	2,575
営業外費用		
支払利息	2,538	
その他営業外費用	7	2,546
経常利益		**49,503**
税引前当期純利益		**49,503**
法人税、住民税及び事業税	24,407	
法人税等調整額	△1,169	**23,237**
当期純利益		**26,266**

（注）金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

株 主 資 本 等 変 動 計 算

（ 2024年10月１日から 2025年９月30日まで ）

（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	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
2024年10月１日残高	10,000	－	－	61,886	61,886	71,886	71,886
事業年度中の変動額							
新株の発行（新株予約権の行使）	30,000	30,000	30,000	－	－	60,000	60,000
当期純利益	－	－	－	26,266	26,266	26,266	26,266
準備金から資本金への振替	30,000	△30,000	△30,000	－	－	－	－
利益剰余金から資本金への振替	30,000	－	－	△30,000	△30,000	－	－
事業年度中の変動額合計	90,000	－	－	△3,733	△3,733	86,266	86,266
2025年９月30日残高	100,000	－	－	58,153	58,153	158,153	158,153

（注）金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

個 別 注 記 表

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

１．資産の評価基準及び評価方法

（１）有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

市場価格のない株式等・・・・・・・移動平均法による原価法

なお、組合への出資については、入手可能な直近の決算書を基礎とし持分相当額を純額で取り込む方法によっています。

（２）棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産・・・・・・・・・・・・・個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

２．固定資産の減価償却の方法

（１）有形固定資産（リース資産を除く）

定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　　10 年～15 年

車両運搬具　　６年

工具、器具及備品　３年

（２）無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

（３）長期前払費用

定額法を採用しております。

３．引当金の計上基準

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事業年度に見合う分を計上しております。

なお、事業年度末時点で債務が確定した場合には、賞与引当金から未払費用へ振替えております。

4．収益費用の計上基準

（1）商業用不動産仲介事業

商業用不動産仲介業務は、ビル所有者との業務委託契約に基づき、テナントの募集に関する義務を負っております。また、出店希望者との業務委託契約に基づき、店舗候補物件の調査に関する履行義務を負っています。これらの履行義務はビル所有者と出店希望者との賃貸借契約が締結される一時点で充足されるものであり、当該契約時点において収益を認識しております。

（2）商業用不動産売買事業

商業用不動産売買業務は、区分店舗、店舗ビル、用地等の不動産販売であり、顧客との不動産売買契約書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、当該所有権移転時点において収益を計上しております。

（3）商業用不動産管理事業

商業用不動産物件管理業務は、ビル所有者との業務委託契約に基づき、不動産の管理・清掃・保守業務等の建物管理サービスを履行する義務を負っております。当該履行義務はサービス提供につれて顧客に支配が移転するものであり、履行義務の充足に従い一定期間にわたり収益を認識しております。

また、サブリース物件及び自社所有物件の賃借人との賃貸借契約に基づき、電気ガス等を提供する義務等を負っております。当該履行義務はサービス提供につれて顧客に支配が移転するものであり、履行義務の充足に従い一定期間にわたり収益を認識しております。

工事を必要としているビル所有者を工事業者に紹介する取引に関しては、工事業者とビル所有者との請負契約が締結される一時点で履行義務が充足されるものであり、当該契約時点において収益を認識しております。

なお、サブリース物件及び自社所有物件の賃貸収入に関しては『リース取引に関する会計基準』（企業会計基準第 13 号 2007 年 3 月 30 日）等に基づき収益を認識しております。

5．その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理方法

控除対象外消費税については、当事業年度の費用として処理しております。

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

（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）等を当事業年度の期首から適用しております。

なお、当該会計方針の変更による計算書類に与える影響はありません。

（表示方法の変更に関する注記）

該当事項はありません。

（会計上の見積りに関する注記）

1．販売用不動産の評価

（1）当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産　　18,585 千円

（2）識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

当社は、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、販売用不動産に係る収益性の低下等による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、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。

② 主要な仮定

正味売却価額の算出に用いた主要な仮定は販売価格であり、近隣の取引事例や直近の販売実績などを考慮し算出しております。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

景気動向、金利の変化、不動産関連税制や金融関連法制の変更等、将来の不確実な条件の変動の結果によって影響を受ける可能性があり、見直しが必要となった場合、翌事業年度の計算書類に影響を与える可能性があります。

2．繰延税金資産の回収可能性

（1）当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産　　2,469 千円

（2）識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

繰延税金資産は、「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第 26 号 2018 年 2 月 16 日）に基づき、将来減算一時差異のうち将来にわたり税金負担額を軽減することが認められる範囲で認識しております。

② 主要な仮定

課税所得の見積りについては、将来の事業計画に基づく利益並びに課税所得の発生時期及び金額を基礎としております。事業計画には、将来の取引案件数等を主要な仮定として織り込んでおります。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

将来の不確実な経済条件の変動等によって影響を受ける可能性があり、実際に発生した利益並びに課税所得の時期及び金額の見直しが必要となった場合、翌事業年度の計算書類に影響を与える可能性があります。

（貸借対照表に関する注記）

有形固定資産の減価償却累計額　27,712 千円

（損益計算書に関する注記）

通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額

売上原価　12,656 千円

（株主資本等変動計算書に関する注記）

1．発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当事業年度 期首の株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末の 株式数
普通株式	10,000 株	1,050,000 株	－株	1,060,000 株

（注）1．発行済株式の総数の増加は 2025 年２月７日付で普通株式１株につき 100 株の割合で株式分割を行ったことによるものであります。これにより発行済株式は 990,000 株増加し、1,000,000 株となっております。

2．発行済株式の総数の増加は 2025 年７月１日付で転換社債型新株予約権付社債の転換を行ったことによるものであります。これにより発行済株式は 60,000 株増加し、1,060,000 株となっております。

2．当事業年度末における自己株式の種類及び株式数

該当事項はありません。

3．当事業年度末における新株予約権の種類及び株式数

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。

（税効果に関する注記）

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
未払事業税	1,499 千円
棚卸資産評価損	4,484 千円
資産除去債務	102 千円
減価償却超過額	116 千円
広告宣伝費	691 千円
業務委託料	58 千円
繰延税金資産小計	6,953 千円
評価性引当額	△4,484 千円
繰延税金資産合計	2,469 千円

（リースにより使用する固定資産に関する注記）

該当事項はありません。

（金融商品に関する注記）

1．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

当社は、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については主として金融機関からの借入及び新株発行による方針であります。

（2）金融商品の内容及びそのリスク

売掛金は顧客の信用リスクに晒されております。投資有価証券は、任意組合出資金であり発行先の信用リスクに晒されております。

未払金、未払費用、未払法人税等、未払法人税等、預り金は、すべて1年以内の支払期日であります。長期借入金及び転換社債型新株予約権付社債は、主に物件購入資金または運転資金に対する資金調達であり、このうち一部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

営業債権である売掛金等については、各部署における担当者が、所定の手続きに従い債権回収の状況について定期的にモニタリングを行い、支払遅延の早期把握や回収リスクの軽減を図っております。

② 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

投資有価証券については、定期的に組合の決算書を入手し、組合の財務状況や運用状況を把握することで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

資金調達については、各部署からの報告に基づき担当部署が、適時に資金繰り計画を作成・更新すると共に、返済時期を分散させることにより流動性リスクを管理しております。

（4）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

２．金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

当事業年度（2025 年９月 30 日）

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
長期借入金（１年内返済予定を含む。）	59,371	58,630	△740
負債計	59,371	58,630	△740

（※１）「現金及び預金」については、現金であること、「未払金」「未払費用」「未払法人税等」「未払消費税等」「預り金」については、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。

（※２）任意組合出資金については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 31 号 2021 年６月 17 日）第 24-16 に基づき、時価開示の対象とはしておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当事業年度（千円）
任意組合出資金	6,986

（注）１．金銭債権の決算日後の償還予定額

当事業年度（2025 年９月 30 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	219,150	―	―	―
売掛金	727	―	―	―
合計		―	―	―

２．転換社債型新株予約権付社債、長期借入金の決算日後の返済予定額

当事業年度（2025 年９月 30 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）
長期借入金	25,078	20,168	9,720	4,220	185	―
合計	25,078	20,168	9,720	4,220	185	―

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

（１）時価で貸借対照表に計上している金融商品

該当事項はありません。

（２）時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

	時価（千円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
長期借入金 （１年内返済予定を含む。）	―	58,630	―	58,630
負債計	―	58,630	―	58,630

（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

長期借入金及び転換社債型新株予約権社債

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

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

転換社債型新株予約権付社債は、元利金の合計額を新規に同様の社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値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。

（賃貸等不動産に関する注記）

該当事項はありません。

（関連当事者との取引に関する注記）

該当事項はありません。

（１株当たり情報に関する注記）

１株当たり純資産額　　149 千円 20 銭

１株当たり当期純利益　 25 千円 87 銭

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

（重要な後発事象に関する注記）

（多額な資金の借入）

当社は、2025 年 11 月 4 日開催の臨時取締役会及び 2025 年 11 月 14 日開催の臨時取締役会において、下記のとおり資金の借入について決議し、実行いたしました。

１．資金の借入の理由

当社は、財務基盤の一層の強化および安定した資金繰りの確保を目的として、本件借入を実行いたしました。これにより、健全な財務体制の維持と持続的な事業運営の安定化を図ってまいります。

２．借入の概要

（１） 借入先興産信用金庫
（２） 借入金額 30,000 千円
（３） 借入実行日 2025 年 11 月 4 日
（４） 借入期間７年
（５） 金利 1.85%（固定金利）
（６） 担保の有無なし

（１） 借入先興産信用金庫
（２） 借入金額 30,000 千円
（３） 借入実行日 2025 年 11 月 4 日
（４） 借入期間５年
（５） 金利 3.00%（固定金利）
（６） 担保の有無なし

（１） 借入先株式会社日本政策金融公庫
（２） 借入金額 30,000 千円
（３） 借入実行日 2025 年 11 月 10 日
（４） 借入期間５年
（５） 金利 3.10%（固定金利）
（６） 担保の有無なし

（1） 借入先株式会社商工組合中央金庫
（2） 借入金額 50,000 千円
（3） 借入実行日 2025 年 11 月 14 日
（4） 借入期間 1 年
（5） 金利 2.40%（固定金利）
（6） 担保の有無なし

監査報告書

2024 年 10 月 1 日から 2025 年９月 30 日までの第 13 期事業年度の取締役の職務の執行を監査致しました。その方法及び結果につき以下のとおり報告致します。

１．監査の方法及びその内容

私は、取締役及び使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な稟議書類等を閲覧し、本社において業務及び財産の状況を調査致しました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討致しました。さらに、会計帳簿又はこれに関する資料の調査を行い、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表及びその附属明細書について検討致しました。

２．監査の結果

(1) 事業報告の監査結果

一　事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。

二　取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

計算書類及びその附属明細書は、会社の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認めます。

2025 年 11 月 28 日

株式会社ゼン・ランド

監査役　外山　吉丸　印

株主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案　第13期(2024年10月1日から2025年9月30日まで)計算書類承認の件

会社法第438条第2項の規定に基づき、当社第13期(2024年10月1日から2025年9月30日)の計算書類のご承認をお願いするものであります。

取締役会といたしましては、第13期の計算書類が、法令及び定款に従い、会社の財産及び損益の状況を正しく示しているものと判断しております。

第2号議案　定款一部変更の件

(1) 変更目的

当社はこれまで店舗の賃貸仲介や商業用不動産の売買を中心に事業を展開してまいりました。今後、出店形態の多様化や移動販売・通販需要の拡大を踏まえ、当社の不動産に関する知見やネットワークを活かした新たな収益機会の創出が必要であると判断しております。

当社自ら飲食店経営や通信・移動販売事業を行うことで、既存事業とのシナジーや店舗運営ノウハウの蓄積、顧客への提供価値向上にもつながることから、これらの事業を定款に追加するものであります。

(下線部分は変更箇所)

変更前	変更後
第1章　総則	第1章　総則
(商号)	(商号)
第1条　(条文省略)	第1条　(現行どおり)
(目的)	(目的)
第2条　当会社は、次の事業を営むことを目的とする。	第2条　当会社は、次の事業を営むことを目的とする。
1.～6.　(条文省略)	1.～6.　(現行どおり)
(新設)	7. 飲食店の経営および通信・移動販売(キッチンカーを含む)事業
7.～8.　(条文省略)	8.　(現行どおり)
	9.　(現行どおり)

第3号議案　監査役の報酬額の件

監査役の報酬等を年額3,000千円としたく、ご承認をお願いするものであります。

第４号議案　取締役１名選任の件

当社の事業拡大に伴いさらなる経営体制の強化を図ることが必要であるから、取締役を 1 名増員し、より適切かつ迅速な経営判断を行える体制を構築するため、選任をお願いするものであります。

取締役候補者は次のとおりであります。

氏　　名 （生年月日）	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社の普通株式数
棚田（たなだ）　純大（じゅんだい） （1984年7月27日生）	2007年８　月　株式会社LaLa Plan 入社 2010年８　月　株式会社富士誇 入社 2012年４　月　株式会社ネオキャリア 入社 2012年12月　株式会社SHIFT 入社 2014年１　月　同社 コーポレートディベロップメント本部 人事部 部長 2019年３　月　人事本部 本部長 2021年９　月　人事総務統括部 統括部長 2021年12月　株式会社システムアイ 取締役 2022年１　月　株式会社HOPES 取締役 2023年９　月　BuildPlus株式会社 取締役 2023年10月　インフィニック株式会社 取締役 2025年８　月　株式会社AETHOS 代表取締役（現任）	－株
（取締役候補者とした理由） 棚田純大氏は、株式会社 SHIFT の人事総務統括部統括部長及び同社グループ会社における取締役等を歴任し、総務、人事、経営管理全般に関する豊富な専門的知識を有しております。このようなことから、取締役として、当社の経営についての的確な意思決定や監督ができるものと判断いたしました。		

以上