発行者情報

【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2026年10月26日
【発行者の名称】	エヌバイテクノロジーズ株式会社 (N TECHNOLOGIES Inc.)
【代表者の役職氏名】	代表取締役　中山　耕一
【本店の所在の場所】	名古屋市中区大須四丁目11番５号
【電話番号】	052-212-6072(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員管理本部長　村中　智光
【担当J-Adviserの名称】	株式会社日本Ｍ＆Ａセンター
【担当J-Adviserの代表者の役職氏名】	代表取締役社長　竹内　直樹
【担当J-Adviserの本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目８番２号
【担当J-Adviserの財務状況が公表されるウェブサイトのアドレス】	https://www.nihon-ma.co.jp/ir/
【電話番号】	03-5220-5454
【取引所金融商品市場等に関する事項】	東京証券取引所 TOKYO PRO Market なお、振替機関の名称及び住所は下記のとおりです。 名称：株式会社証券保管振替機構 住所：東京都中央区日本橋兜町７番１号
【公表されるホームページのアドレス】	エヌバイテクノロジーズ株式会社 https://www.nakayamafudousan.co.jp/ 株式会社　東京証券取引所 https://www.jpx.co.jp/

【投資者に対する注意事項】

１．TOKYO PRO Marketは、特定投資家等を対象とした市場であり、その上場会社は、高い投資リスクを含んでいる場合があります。投資者は、TOKYO PRO Marketの上場会社に適用される上場適格性要件及び適時開示基準並びに市場価格の変動に関するリスクに留意し、自らの責任で投資を行う必要があります。また、投資者は、発行者情報により公表された情報を慎重に検討した上で投資判断を行う必要があります。特に、「第一部　第３　４【事業等のリスク】」において公表された情報を慎重に検討する必要があります。

２．発行者情報を公表した発行者のその公表の時における役員(金融商品取引法(以下「法」という。)第21条第１項第１号に規定する役員(取締役、会計参与、監査役若しくは執行役又はこれらに準ずる者)をいう。)は、発行者情報のうちに重要な事項について虚偽の情報があり、又は公表すべき重要な事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けていたときは、法第27条の34において準用する法第22条の規定に基づき、当該有価証券を取得した者に対し、情報が虚偽であり又は欠けていることにより生じた損害を賠償する責任を負います。ただし、当該有価証券を取得した者がその取得の申込みの際に、情報が虚偽であり、又は欠けていることを知っていたときは、この限りではありません。また、当該役員は、情報が虚偽であり又は欠けていることを知らず、かつ、相当な注意を用いたにもかかわらず知ることができなかったことを証明したときは、上記賠償責任を負いません。

３．TOKYO PRO Marketにおける取引所規則の枠組みは、基本的な部分において日本の一般的な取引所金融商品市場に適用される取引所規則の枠組みと異なっています。すなわち、TOKYO PRO Marketにおいては、J-Adviserが重要な役割を担います。TOKYO PRO Marketの上場会社は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例(以下「特例」という。)に従って、各上場会社のために行動するJ-Adviserを選任する必要があります。J-Adviserの役割には、上場適格性要件に関する助言及び指導、並びに上場申請手続のマネジメントが含まれます。これらの点について、投資者は、東京証券取引所のホームページ等に掲げられるTOKYO PRO Marketの諸規則に留意する必要があります。

４．東京証券取引所は、発行者情報の内容(発行者情報に虚偽の情報があるか否か、又は公表すべき事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けているか否かという点を含みますが、これらに限られません。)について、何らの表明又は保証等をしておらず、前記賠償責任その他の一切の責任を負いません。

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16期 (中間)	第17期 (中間)	第18期 (中間)	第16期	第17期
会計期間		自 2024年２月１日 至 2024年７月31日	自 2025年２月１日 至 2025年７月31日	自 2026年２月１日 至 2026年７月31日	自 2024年２月１日 至 2025年１月31日	自 2025年２月１日 至 2026年１月31日
売上高	(千円)	2,042,737	2,073,350	3,231,303	5,077,854	7,250,540
経常利益又は経常損失(△)	(千円)	29,713	△205,179	71,018	50,755	172,318
中間(当期)純利益又は 中間純損失(△)	(千円)	18,594	△136,778	42,782	28,990	118,597
持分法を適用した場合の 投資利益	(千円)	―	―	―	―	―
資本金	(千円)	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
発行済株式数	(株)	40,000	40,000	200,000	40,000	200,000
純資産額	(千円)	334,895	193,882	462,389	345,291	449,259
総資産額	(千円)	3,176,571	5,142,341	7,360,473	3,433,009	4,643,949
１株当たり純資産額	(円)	1,674.48	969.41	2,303.33	1,726.46	2,246.30
１株当たり配当額 (うち、１株当たり 中間配当額)	(円)	― (―)	― (―)	― (―)	― (―)	156.00 (―)
１株当たり中間(当期) 純利益又は中間純損失(△)	(円)	92.97	△683.89	213.91	144.95	592.99
潜在株式調整後１株当たり 中間(当期)純利益	(円)	―	―	―	―	―
自己資本比率	(%)	10.5	3.8	6.3	10.1	9.7
自己資本利益率	(%)	5.7	△50.7	9.4	8.8	29.9
株価収益率	(倍)	―	―	―	―	―
配当性向	(%)	―	―	―	―	26.3
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	△296,743	△1,856,494	△2,929,809	△212,049	△673,664
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	△102,410	14,896	△31,603	△143,223	△11,112
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	307,732	1,835,551	2,677,344	409,708	948,731
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高	(千円)	304,669	444,937	430,888	450,516	714,873
従業員数 〔ほか、平均臨時雇用人員〕	(名)	38 〔13〕	53 〔18〕	57 〔11〕	43 〔22〕	50 〔21〕

(注) １．当社は中間連結財務諸表を作成しておりませんので、中間連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については掲載しておりません。
２．持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載しておりません。
３．１株当たり配当額及び配当性向については、第16期中間期、第16期、第17期中間期及び第18期中間期において配当を実施していないため、記載しておりません。

４．第16期中間会計期間、第16期及び第17期の潜在株式調整後１株当たり中間(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。
第17期中間会計期間の潜在株式調整後１株当たり中間純利益については、１株当たり純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
第18期中間会計期間の潜在株式調整後１株当たり中間純利益については、潜在株式は存在するものの希薄化効果を有していないため、記載しておりません。
５．株価収益率は株式取引の実績がなく株価の算定ができないため記載しておりません。
６．従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数は期中の平均人員を〔〕外数で記載しております。
７．2025年11月８日付で普通株式１株につき５株の割合で株式分割を行っております。そのため、第16期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、１株当たり純資産額及び１株当たり中間（当期）純利益又は中間純損失を算定しております。
８．第18期中間会計期間より、販売用不動産に係る関連費用の会計処理について会計方針の変更を行っております。当該会計方針の変更は遡及適用され、第17期中間会計期間及び第17期の関連する主要な経営成績等については、遡及適用後の数値を記載しております。なお、第16期以前に係る累積的影響額については、第17期の期首の純資産に反映しております。

2 【事業の内容】

当中間会計期間において、当社が営む事業について重要な変更はありません。

3 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

4 【従業員の状況】

(1) 発行者の状況

2026年７月31日現在

従業員数(名)	57(11)

(注) １．従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、期中の平均人員を()外数で記載しております。
２．当社の事業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ております。

(2) 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

当社は不動産買取再販・収益不動産販売・賃貸管理を主体とする不動産事業を行っており単一セグメントで事業活動を展開しております。

当中間会計期間における我が国の経済は、雇用・所得環境の改善や企業収益の改善等を背景として、緩やかな回復基調で推移しました。一方で、物価上昇の継続に加え、中東情勢をはじめとする地政学的リスクや金融資本市場の変動等により、先行きは依然として不透明な状況が続いております。

当業界におきましては、都市部を中心とした不動産需要は底堅く推移している一方で、建築資材価格や人件費の高止まりによる建築コストの上昇に加え、金利上昇に伴う資金調達コストの増加など、事業環境の変化を注視する必要があります。一方、投資用不動産市場においては、賃料上昇への期待等を背景として不動産投資需要は引き続き堅調に推移しており、物件の収益性や立地等を重視した選別の動きが強まっております。

こうした環境のもと、当社は、収益不動産の販売を中心とした事業展開を進めるとともに、新築木造アパートの開発、中古マンション・テナントビルの再生、中古ワンルームのリノベーションなど、投資用不動産の開発・提供に取り組んでまいりました。その結果、収益不動産の販売が進捗したこと等により売上高は前年同期を上回り、販売費及び一般管理費が増加したものの、営業利益、経常利益及び中間純利益はいずれも前年同期から改善いたしました。

なお、当中間会計期間より会計方針の変更及び表示方法の変更を行っております。これに伴い、前年同期の数値については、会計方針の変更を遡及適用するとともに、表示方法の変更を反映した組替え後の数値を用いて比較しております。

これらの結果、売上高は3,231,303千円(前年同期比55.8%増加）、営業利益は178,687千円(前年同期は営業損失153,705千円)、経常利益は71,018千円(前年同期は経常損失205,179千円)、中間純利益は42,782千円(前年同期は中間純損失136,778千円)となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当中間会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」といいます。）の残高は430,888千円（前事業年度末比283,984千円減少）となりました。各キャッシュ・フローの状況と主な要因は以下のとおりです。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果、使用した資金は2,929,809千円（前年同期は1,856,494千円の使用）となりました。これは主に販売用不動産の増減額3,079,829千円、税引前中間純利益71,018千円等によるものです。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果、使用した資金は31,603千円（前年同期は14,896千円の獲得）となりました。これは主に定期預金の払戻しによる収入55,111千円、定期預金の預入れによる支出33,800千円、出資金の払込による支出18,500千円、無形固定資産の取得による支出13,400千円等によるものです。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果、獲得した資金は2,677,344千円（前年同期は1,835,551千円の獲得）となりました。これは主に短期借入れによる収入4,594,779千円、長期借入れによる収入665,000千円、短期借入金の返済による支出2,396,860千円等によるものです。

2 【生産、受注及び販売の状況】

当社は不動産買取再販・収益不動産販売・賃貸管理を主体とする不動産事業を行っており単一セグメントであるため、セグメント別の記載に代えて記載しております。

(1) 生産実績

不動産事業は生産の形態をとらないため、該当事項はありません。

(2) 受注実績

不動産事業は受注の形態をとらないため、該当事項はありません。

(3) 販売実績

当中間会計期間における販売実績は、次のとおりであります。

事業の種別	販売高(千円)	前年同期比(%)
不動産事業	3,187,974	156.0
その他事業	43,328	143.1
合計	3,231,303	155.8

(注) 主な相手先別の販売実績及び総販売実績に対する割合

相手先	前中間会計期間		当中間会計期間	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
ハクユウ株式会社	491,528	23.7	―	―
トラストリアルエステート株式会社	―	―	331,428	10.3

3 【対処すべき課題】

当中間会計期間において、当社の経営方針及び対処すべき課題について、重要な変更はありません。

４ 【事業等のリスク】

当中間会計期間において、当発行者情報に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある新たな事業等のリスクの発生、又は2026年４月27日に公表した「事業等のリスク」について重要な変更はありませんが、当社株式の株式会社東京証券取引所が運営を行っております証券市場TOKYO PRO Marketの上場維持の前提となる契約に関し、以下に記載いたします。

担当J-Adviserとの契約の解除に関するリスクについて

特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第102条の定めにより、TOKYO PRO Market上場企業は、東京証券取引所より認定を受けたいずれかの担当J-Adviserと、株式上場の適格性審査及び株式上場後の上場適格性を維持するための指導、助言、審査等の各種業務を委託する契約(以下、「J-Adviser契約」とします。)を締結する義務があります。本書公表日時点において、当社がJ-Adviser契約を締結しているのは株式会社日本Ｍ＆Ａセンター(以下、「同社」とします。)であり、同社とのJ-Adviser契約において当社は、下記の義務の履行が求められております。下記の義務の履行を怠り、又はJ-Adviser契約に違反した場合、相手方は、相当の期間(特段の事情のない限り１ヶ月)を定めてその義務の履行又は違反の是正を書面で催告し、その催告期間内にその義務の履行又は違反の是正がなされなかったときは、J-Adviser契約を解除することができる旨の定めがあります。また、上記にかかわらず、当社及び同社は、両当事者による書面による合意又は相手方に対する１ヶ月前以上の書面による通知を行うことにより、いつでもJ-Adviser契約を解約することができる旨の定めがあります。当社が同社より上記の解除にかかる催告期間中において、下記の義務の履行又は違反の是正が果たせない場合、又は同社に代わる担当J-Adviserを確保できない場合は、当社普通株式のTOKYO PRO Market上場廃止につながる可能性があります。

＜J-Adviser契約上の義務＞

・特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第113条に定める上場適格性要件を継続的に満たすこと
・特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例及び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に従い、投資者への適時適切な会社情報の開示に努めること
・上場規程特例に定める上場会社及び新規上場申請者の義務を履行すること

また、当社において下記の事象が発生した場合には、同社からの催告無しでJ-Adviser契約を解除することができるものと定められております。

＜J-Adviser契約解除に関する条項＞

当社(以下「甲」という。)が次のいずれかに該当する場合には、同社(以下「乙」という。)は J-Adviser 契約(以下「本契約」という。)を即日無催告解除することができる。

① 債務超過

甲がその事業年度の末日に債務超過の状態である場合において、１年以内(審査対象事業年度の末日の翌日から起算して１年を経過する日(当該１年を経過する日が甲の事業年度の末日に当たらないときは、当該１年を経過する日の後最初に到来する事業年度の末日)までの期間をいう。以下、本号において同じ。また「２年以内」も同様。)に債務超過の状態を解消できなかったとき。ただし、甲が法律の規定に基づく再生手続若しくは更生手続、産業競争力強化法(以下、「産競法」という。)に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生(当該手続が実施された場合における産競法に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。)又は私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行うことにより、当該1年を経過した日から起算して１年以内に債務超過の状態を解消することを計画している場合(乙が適当と認める場合に限る。)には、２年以内に債務超過の状態を解消できなかったとき。

なお、乙が適当と認める場合に適合するかどうかの審査は、甲が審査対象事業年度に係る決算(上場会社が連結財務諸表を作成すべき会社である場合には連結会計年度、連結財務諸表を作成すべき会社でない場合には事業年度に係る決算とする。)の内容を開示するまでの間において、再建計画(本号但し書に定める１年以内に債務超過の状態を解消するための経営計画を含む。)を公表している場合を対象とし、甲が提出する当該再建計画並びに次の(ａ)及び(ｂ)に定める書面に基づき行うものとする。

(ａ)次のイからハまでに掲げる場合の区分に従い、当該イからハまでに定める書面

イ　法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を行う場合

当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得ているものであることを証する書面

ロ　産競法に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生(当該手続が実施された場合における産競法に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。)を行う場合

当該再建計画が、当該手続にしたがって成立したものであることを証する書面

ハ　私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行う場合

当該再建計画が、当該ガイドラインにしたがって成立したものであることについて債権者が記載した書面

(ｂ)本号ただし書に規定する１年以内に債務超過の状態を解消するための経営計画の前提となった重要な事項等が、公認会計士等により検討されたものであることについて当該公認会計士等が記載した書面

②　銀行取引の停止

甲が発行した手形等が不渡りとなり銀行取引が停止された場合又は停止されることが確実となった場合。

③　破産手続、再生手続又は更生手続

甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続若しくは更生手続を必要とするに至った場合(甲が、法律に規定する破産手続、再生手続又は更生手続の原因があることにより、破産手続、再生手続又は更生手続を必要と判断した場合)又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次のａからｃまでに掲げる場合その他甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合に準ずる状態になったと乙が認めた場合をいうものとし、当該ａからｃまでに掲げる場合には当該ａからｃまでに定める日に本号前段に該当するものとして取り扱う。

ａ　甲が債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあるときなどで再建を目的としない法律に基づかない整理を行う場合

甲から当該整理を行うことについての書面による報告を受けた日

ｂ　甲が、債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあることなどにより事業活動の継続について困難である旨又は断念する旨を取締役会等において決議又は決定した場合であって、事業の全部若しくは大部分の譲渡又は解散について株主総会又は普通出資者総会に付議することの取締役会の決議を行った場合

甲から当該事業の譲渡又は解散に関する取締役会の決議についての書面による報告を受けた日(事業の大部分の譲渡の場合には、当該事業の譲渡が事業の大部分の譲渡であると乙が認めた日)

ｃ　甲が、財政状態の改善のために、債権者による債務の免除又は第三者による債務の引受若しくは弁済に関する合意を当該債権者又は第三者と行った場合(当該債務の免除の額又は債務の引受若しくは弁済の額が直前事業年度の末日における債務の総額の100分の10に相当する額以上である場合に限る。)

甲から当該合意を行ったことについての書面による報告を受けた日

④　前号に該当することとなった場合においても、甲が次のａからｃまでに該当する再建計画の開示を行った場合には、原則として本契約の解除は行わないものとする。

ａ　次の(ａ)又は(ｂ)に定める場合に従い、当該(ａ)又は(ｂ)に定める事項に該当すること。

(ａ)甲が法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合

当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得られる見込みがあるものであること。

(ｂ)甲が前号ｃに規定する合意を行った場合

当該再建計画が、前号ｃに規定する債権者又は第三者の合意を得ているものであること。

ｂ　当該再建計画に次の(ａ)及び(ｂ)に掲げる事項が記載されていること。

(ａ)TOKYO PRO Marketに上場する有価証券の全部を消却するものでないこと。

(ｂ)前ａの(ａ)に規定する見込みがある旨及びその理由又は同(ｂ)に規定する合意がなされていること及びそれを証する内容

ｃ　当該再建計画に上場廃止の原因となる事項が記載されているなど公益又は投資者保護の観点から適当でないと認められるものでないこと。

⑤　事業活動の停止

甲が事業活動を停止した場合(甲及びその連結子会社の事業活動が停止されたと乙が認めた場合)又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次のａからｃまでに掲げる場合その他甲が事業活動を停止した場合に準ずる状態になった場合と乙が認めた場合をいうものとし、当該ａからｃまでに掲げる場合には当該ａからｃまでに掲げる日に同号に該当するものとして取り扱う。

ａ　甲が、合併により解散する場合のうち、合併に際して甲の株主に対してその株券等に代わる財産の全部又は一部として次の(ａ)又は(ｂ)に該当する株券等を交付する場合は、原則として、合併がその効力を生ずる日の３日前(休業日を除外する。)の日

(ａ)TOKYO PRO Marketの上場株券等

(ｂ)特例第132条の規定の適用を受け、速やかにTOKYO PRO Marketに上場される見込みのある株券等

ｂ　甲が、前ａに規定する合併以外の合併により解散する場合は、甲から当該合併に関する株主総会(普通出資者総会を含む。)の決議についての書面による報告を受けた日(当該合併について株主総会の決議による承認を要しない場合には、取締役会の決議(委員会設置会社にあっては、執行役の決定を含む。)についての書面による報告を受けた日)

ｃ　甲が、ａ及び前ｂに規定する事由以外の事由により解散する場合(本条第３号ｂの規定の適用を受ける場合を除く。)は、甲から当該解散の原因となる事由が発生した旨の書面による報告を受けた日

⑥　不適当な合併等

甲が非上場会社の吸収合併又はこれに類するもの(ⅰ　非上場会社を完全子会社とする株式交換、ⅰの２　非上場会社を子会社とする株式交付、ⅱ　会社分割による非上場会社からの事業の承継、ⅲ　非上場会社からの事業の譲受け、ⅳ　会社分割による他の者への事業の承継、ⅴ　他の者への事業の譲渡、ⅵ　非上場会社との業務上の提携、ⅶ　第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、ⅷ　その他非上場会社の吸収合併又はⅰからⅶまでと同等の効果をもたらすと認められる行為)で定める行為(以下本号において「吸収合併等」という。)を行った場合に、甲が実質的な存続会社でないと乙が認めた場合

⑦　支配株主との取引の健全性の毀損

第三者割当により甲の支配株主(甲の親会社又は甲の議決権の過半数を直接若しくは間接に保有する者)が異動した場合(当該割当により交付された募集株式等の転換又は行使により支配株主が異動する見込みがある場合を含む)において、支配株主との取引に関する健全性が著しく毀損されていると乙が認めるとき

⑧　発行者情報等の提出遅延

甲が提出の義務を有する特定証券情報、発行者情報又は有価証券報告書等につき、特例及び法令に定める期間内に提出しなかった場合で、乙がその遅延理由が適切でないと判断した場合

⑨　虚偽記載又は不適正意見等

次のａ又はｂに該当する場合

ａ　甲が開示書類等に虚偽記載を行い、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合

ｂ　甲の財務諸表等に添付される監査報告書等において、公認会計士等によって、監査報告書については「不適正意見」又は「意見の表明をしない」旨(天災地変等、上場会社の責めに帰すべからざる事由によるものである場合を除く。)が記載され、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合

⑩　法令違反及び上場契約違反等

甲が重大な法令違反又は特例に関する重大な違反を行った場合

⑪　株式事務代行機関への委託

甲が株式事務を特例で定める株式事務代行機関に委託しないこととなった場合又は委託しないこととなることが確実となった場合

⑫　株式の譲渡制限

甲がTOKYO PRO Marketに上場する株式の譲渡につき制限を行うこととした場合

⑬　完全子会社化

甲が株式交換又は株式移転により他の会社の完全子会社となる場合

⑭　指定振替機関における取扱い

甲が発行する株券が指定振替機関の振替業における取扱いの対象とならないこととなった場合

⑮　株主の権利の不当な制限

甲が次のａからｇまでのいずれかに掲げる行為を行っている場合において、株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると乙が認めた場合その他株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると乙が認めた場合をいう。

ａ　買収者以外の株主であることを行使又は割当ての条件とする新株予約権を株主割当て等の形で発行する買収防衛策(以下「ライツプラン」という。)のうち、行使価額が株式の時価より著しく低い新株予約権を導入時点の株主等に対し割り当てておくものの導入(実質的に買収防衛策の発動の時点の株主に割り当てるために、導入時点において暫定的に特定の者に割り当てておく場合を除く。)

ｂ　ライツプランのうち、株主総会で取締役の過半数の交代が決議された場合においても、なお廃止又は不発動とすることができないものの導入

ｃ　拒否権付種類株式のうち、取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされたものの発行に係る決議又は決定(持株会社である甲の主要な事業を行っている子会社が拒否権付種類株式又は取締役選任権付種類株式を甲以外の者を割当先として発行する場合において、当該種類株式の発行が甲に対する買収の実現を困難にする方策であると乙が認めるときは、甲が重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされた拒否権付種類株式を発行するものとして取り扱う。)。

ｄ　TOKYO PRO Marketに上場している株券について、株主総会において議決権を行使することができる事項のうち取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について制限のある種類の株式への変更に係る決議又は決定。

ｅ　TOKYO PRO Marketに上場している株券より議決権の多い株式(取締役の選解任その他の重要な事項について株主総会において一個の議決権を行使することができる数の株式に係る剰余金の配当請求権その他の経済的利益を受ける権利の価額等がTOKYO PRO Marketに上場している株券より低い株式をいう。)の発行に係る決議又は決定。

ｆ　議決権の比率が300%を超える第三者割当に係る決議又は決定。

ｇ　株主総会における議決権を失う株主が生じることとなる株式併合その他同等の効果をもたらす行為に係る決議又は決定。

⑯　全部取得

甲がTOKYO PRO Marketに上場している株券に係る株式の全部を取得する場合。

⑰　反社会的勢力の関与

甲が反社会的勢力の関与を受けている事実が判明した場合において、その実態がTOKYO PRO Marketの市場に対する株主及び投資者の信頼を著しく毀損したと乙が認めるとき。

⑱　その他

前各号のほか、公益又は投資者保護のため、乙若しくは株式会社東京証券取引所が上場廃止を適当と認めた場合。

このほか、株主総会の特別決議を経て、当社が東京証券取引所へ「上場廃止申請書」を提出した場合にも上場廃止となります。なお、本発行者情報公表日時点において、J-Adviser契約の解約につながる上記の事象は発生しておりません。

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、本書公表日現在において当社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

当社の中間財務諸表は、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。この中間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、過去の実績等を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

(資産の部)

総資産は7,360,473千円（前期末比2,716,523千円増加）となりました。流動資産につきましては、7,003,528千円（同2,706,226千円増加）となりました。これは主に、販売用不動産が3,079,829千円増加した一方、現金及び預金277,985千円減少したこと等によるものです。固定資産につきましては、349,109千円（同11,204千円増加）となりました。これは主に、出資金18,500千円、投資有価証券9,445千円及びソフトウエアが8,441千円増加した一方、長期預金17,700千円及び繰延税金資産が15,245千円減少したこと等によるものです。繰延資産につきましては、7,835千円（同907千円減少）となりました。

(負債の部)

総負債は6,898,084千円（前期末比2,703,393千円増加）となりました。流動負債につきましては、5,560,145千円（同2,139,940千円増加）となりました。これは主に、短期借入金が2,197,919千円増加したこと等によるものです。固定負債につきましては、1,337,938千円（同563,452千円増加）となりました。これは主に、長期借入金が584,571千円増加したこと等によるものです。

(純資産の部)

純資産につきましては、462,389千円（前期末比13,129千円増加）となりました。これは主に、中間純利益42,782千円の計上及び配当金31,200千円の支払い等によるものです。

(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 【主要な設備の状況】

当社の主要な設備は、次のとおりであります。

2026年７月31日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額(千円)						従業員数 (名)
		建物	車両運搬具	工具、器具 及び備品	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (名古屋市中区)	本社設備	57,018	7,350	9,590	－	33,978	107,937	53(11)
東京支店 (東京都港区)	事務所設備	11,224	2,674	1,681	－	－	15,580	4(－)
名古屋地区 物件(２棟)	賃貸用不動産	14,592	－	－	18,861 (122.62)	－	33,454	－

(注) １．当社は、不動産買取再販・収益不動産販売・賃貸管理を主体とする不動産事業を行っており、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．「その他」は、リース資産、ソフトウエア及びソフトウエア仮勘定であります。

３．従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、期中の平均人員を()外数で記載しております。

２ 【設備の新設、除却等の計画】

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）	中間会計期間末現在発行数（株）（2026年７月31日）	公表日現在発行数（株）（2026年10月26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	800,000	600,000	200,000	200,000	東京証券取引所（TOKYO PRO Market）	単元株式数100株
計	800,000	600,000	200,000	200,000	－	－

（注）未発行株式数には新株予約権の行使により発行される予定の普通株式数10,400株が含まれております。

(2) 【新株予約権等の状況】

第１回新株予約権（2026年4月24日取締役会決議）

項目	当中間会計期間末現在（2026年7月31日）	公表日の前月末現在（2026年９月30日）
新株予約権の数（個）	100	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	－	同左
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	10,000（注）1	同左
新株予約権の行使時の払込金額（円）	5,000（注）2	同左
新株予約権の行使期間	2027年10月1日から2037年9月30日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 5,165.50 資本組入額 2,582.75（注）3	同左
新株予約権の行使の条件	（注）4	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による本新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	－	同左
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）5	同左

（注）１．本新株予約権１個当たりの目的となる株式の数は、当社普通株式100株であります。
ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整し、調整の結果生じる１株未満の端数は、これを切り捨てる。

調整後付与株式数 ＝ 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

また、当社が合併、会社分割又は資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じて付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は付与株式数を適切に調整するものとする。

２．新株予約権の行使時の払込金額は、１株当たり5,000円であります。
新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる１円未満の端数は切り上げる。

$$調整後払込金額 = 調整前払込金額 \times \frac{1}{分割・併合の比率}$$

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる１円未満の端数は切り上げる。

$$調整後払込金額 = 調整前払込金額 \times \frac{既発行株式数 + \frac{新株発行(処分)株式数 \times 1株当たり払込金額}{1株当たり時価}}{既発行株式数 + 新株発行(処分)株式数}$$

３．本新株予約権の行使により株式を発行する場合の発行価格は、行使時の払込金額5,000円に、本新株予約権１

個当たりの発行価額16,550円を付与株式数100株で除した金額165.50円を加算した5,165.50円であります。また、資本組入額は、会社計算規則第17条第１項に従い算出される資本金等増加限度額の２分の１の金額とし、計算の結果１円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

４．本新株予約権の行使の条件は、以下のとおりであります。

① 新株予約権者は、2027年1月期の事業年度において、当社の監査済みの損益計算書に記載された営業利益が501百万円を超過した場合にのみ、本新株予約権を行使することができるものとします。なお、本新株予約権に関連する株式報酬費用が計上された場合には、その影響を排除した株式報酬費用控除前の修正後営業利益をもって判定するものとする。

② 上記①の条件を充足した場合であっても、本新株予約権の目的である当社普通株式がTOKYO PRO Marketを除く日本国内の金融商品取引所に上場した日から１年を経過する日までは、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権の総数の50％を上限として行使することができるものとします。なお、１個未満の端数が生じる場合には、これを切り捨てるものとし、残りの新株予約権については、当該上場日から１年を経過した日以後に行使することができるものとする。

③ 新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時においても、原則として当社又は当社関係会社の取締役、監査役又は従業員のいずれかの地位にあることを要するものとします。ただし、任期満了による退任、定年退職、新株予約権者が死亡した場合における相続人による行使その他正当な理由があると当社が認めた場合は、この限りではない。

④ その他、新株予約権者の破産・個人再生、懲戒解雇等に相当する事由、競業行為、相続、授権株式数の超過、１個未満の行使及び新株予約権割当契約違反等について、発行要項及び新株予約権割当契約に定める行使条件を満たすことを要するものとする。

⑤ 上記①から④までの定めにかかわらず、本新株予約権の目的である当社普通株式がTOKYO PRO Marketを除く日本国内のいずれかの金融商品取引所に上場されていない場合には、本新株予約権を行使することができないものとする。

５．当社が合併、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転を行う場合には、組織再編行為の効力発生日において、発行要項に定める条件に従い、再編対象会社の新株予約権を新株予約権者に交付するものとする。

第２回新株予約権（2026年6月12日取締役会決議）

項目	当中間会計期間末現在 （2026年７月31日）	公表日の前月末現在 （2026年９月30日）
新株予約権の数（個）	4	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	－	同左
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	400（注）1	同左
新株予約権の行使時の払込金額（円）	5,000（注）2	同左
新株予約権の行使期間	2027年10月1日から 2037年9月30日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 5,167.64 資本組入額 2,583.82（注）3	同左
新株予約権の行使の条件	（注）4	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による本新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	－	同左
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）5	同左

（注）１．本新株予約権１個当たりの目的となる株式の数は、当社普通株式100株であります。

ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整し、調整の結果生じる１株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 ＝ 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

また、当社が合併、会社分割又は資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じて付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は付与株式数を適切に調整するものとする。

２．新株予約権の行使時の払込金額は、１株当たり5,000円であります。

新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整

により生ずる１円未満の端数は切り上げるものとする。

$$調整後払込金額 = 調整前払込金額 \times \frac{1}{分割・併合の比率}$$

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる１円未満の端数は切り上げる。

$$調整後払込金額 = 調整前払込金額 \times \frac{既発行株式数 + \frac{新株発行(処分)株式数 \times １株当たり払込金額}{１株当たり時価}}{既発行株式数＋新株発行(処分)株式数}$$

３．本新株予約権の行使により株式を発行する場合の発行価格は、行使時の払込金額5,000円に、本新株予約権１個当たりの発行価額16,764円を付与株式数100株で除した金額167.64円を加算した5,167.64円であります。また、資本組入額は、会社計算規則第17条第１項に従い算出される資本金等増加限度額の２分の１の金額とし、計算の結果１円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

４．本新株予約権の行使の条件は、以下のとおりであります。

① 新株予約権者は、2027年1月期の事業年度において、当社の監査済みの損益計算書に記載された営業利益が501百万円を超過した場合にのみ、本新株予約権を行使することができるものとします。なお、本新株予約権に関連する株式報酬費用が計上された場合には、その影響を排除した株式報酬費用控除前の修正後営業利益をもって判定するものとする。

② 上記①の条件を充足した場合であっても、本新株予約権の目的である当社普通株式がTOKYO PRO Marketを除く日本国内の金融商品取引所に上場した日から１年を経過する日までは、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権の総数の50％を上限として行使することができるものとします。なお、１個未満の端数が生じる場合には、これを切り捨てるものとし、残りの新株予約権については、当該上場日から１年を経過した日以後に行使することができるものとする。

③ 新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時においても、原則として当社又は当社関係会社の取締役、監査役又は従業員のいずれかの地位にあることを要するものとします。ただし、任期満了による退任、定年退職、新株予約権者が死亡した場合における相続人による行使その他正当な理由があると当社が認めた場合は、この限りではない。

④ その他、新株予約権者の破産・個人再生、懲戒解雇等に相当する事由、競業行為、相続、授権株式数の超過、１個未満の行使及び新株予約権割当契約違反等について、発行要項及び新株予約権割当契約に定める行使条件を満たすことを要するものとする。

⑤ 上記①から④までの定めにかかわらず、本新株予約権の目的である当社普通株式がTOKYO PRO Marketを除く日本国内のいずれかの金融商品取引所に上場されていない場合には、本新株予約権を行使することができないものとする。

５．当社が合併、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転を行う場合には、組織再編行為の効力発生日において、発行要項に定める条件に従い、再編対象会社の新株予約権を新株予約権者に交付するものとする。

(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)
2023年１月31日(注)１	39,980	40,000	－	1,000	－	－
2024年４月30日(注)２	－	40,000	9,000	10,000	－	－
2025年11月８日(注)３	160,000	200,000	－	10,000	－	－

(注)１．株式分割(1:2,000)によるものであります。

２．2024年４月26日開催の株主総会決議に基づき、利益剰余金の額の減少を行い、その金額を資本金に組み入れたものであります。

３．株式分割(1:5)によるものであります。

(6) 【大株主の状況】

2026年７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(%)
Ｓ＆Ｋ株式会社	愛知県名古屋市中区千代田3丁目 18 番6号	100,000	50.00
中山耕一	愛知県名古屋市中区	99,500	49.75
株式会社秀陽	愛知県名古屋市中区新栄２丁目44番20号	500	0.25
計	－	200,000	100.00

(注) 株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第３位を四捨五入しております。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2026年７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 200,000	2,000	完全議決権株式であり、株主としての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ます。なお、単元株式数は100株となっております。
単元未満株式	－	－	－
発行済株式総数	200,000	－	－
総株主の議決権	－	2,000	－

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

２ 【株価の推移】

【最近６月間の月別最高・最低株価】

月別	2026年２月	３月	４月	５月	６月	７月
最高(円)	－	－	－	－	－	－
最低(円)	－	－	－	－	－	－

(注) １．最高・最低株価は、東京証券取引所(TOKYO PRO Market)におけるものであります。
２．2026年２月から2026年７月については、売買実績はありません。

３ 【役員の状況】

前事業年度の発行者情報の公表後、当中間会計期間に係る発行者情報の公表日までの役員の異動は次のとおりであります。

新任役員

役職名	氏名	略歴		任期	所有株式数（株）	就任年月日
取締役	松田 晃和 （1965年８月７日生）	1988年４月 2002年４月 2011年４月 2013年４月 2015年４月 2017年４月 2018年４月 2021年12月 2023年４月 2025年３月 2026年６月	野村證券株式会社入社 同社　たまプラーザ支店長 同社　横浜支店長 同社　経営役　営業部門金融・公共公益法人担当兼法人開発担当 同社　執行役員　中国・四国・九州地区担当 同社　常務執行役員　ビジネス統括（西日本） 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社取締役社長 同社　会長 株式会社日本経営金融人材　開業　取締役社長（現任） 当社　顧問 当社　取締役（社外取締役）就任（現任）	（注）１	―	2026年６月１日

（注）１．取締役の任期は、選任後１年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。

２．松田晃和氏は、会社法第２条第15号に定める社外取締役であります。

３．所有株式数は、当中間発行者情報の公表日現在の株式数であります。

第６ 【経理の状況】

１．中間財務諸表の作成方法について

(1) 当社の中間財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（1963年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

当社の中間財務諸表は、第一種中間財務諸表であります。

(2) 当社の中間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項の規定に基づき、当中間会計期間（2026年２月１日から2026年７月31日まで）の中間財務諸表について、かがやき監査法人の期中レビューを受けております。

３．中間連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、中間連結財務諸表を作成しておりません。

【中間財務諸表等】

(1) 【中間財務諸表】

① 【中間貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2026年１月31日)	当中間会計期間 (2026年７月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※ 788,016	※ 510,031
売掛金	24,820	24,907
販売用不動産	※ 2,392,678	※ 5,472,508
仕掛販売用不動産	※ 944,237	※ 855,113
前渡金	78,310	59,138
前払費用	45,501	67,795
その他	29,347	15,931
貸倒引当金	△5,610	△1,898
流動資産合計	4,297,302	7,003,528
固定資産		
有形固定資産		
建物	※ 87,324	※ 82,836
車両運搬具	12,027	10,024
工具、器具及び備品	13,720	11,272
土地	※ 18,861	※ 18,861
リース資産	1,655	1,160
有形固定資産合計	133,589	124,154
無形固定資産		
ソフトウエア	516	8,958
ソフトウエア仮勘定	19,360	23,860
無形固定資産合計	19,876	32,818
投資その他の資産		
投資有価証券	―	9,445
出資金	23,360	41,860
長期前払費用	13,799	15,493
長期預金	※ 33,800	16,100
保険積立金	※ 31,866	※ 33,967
繰延税金資産	70,563	55,318
その他	11,049	19,952
投資その他の資産合計	184,438	192,136
固定資産合計	337,904	349,109
繰延資産		
社債発行費	8,743	7,835
繰延資産合計	8,743	7,835
資産合計	4,643,949	7,360,473

（単位：千円）

	前事業年度 （2026年１月31日）	当中間会計期間 （2026年７月31日）
負債の部		
流動負債		
買掛金	155,339	206,551
短期借入金	※ 2,622,000	※ 4,819,919
１年内償還予定の社債	64,000	64,000
１年内返済予定の長期借入金	※ 178,156	※ 137,926
未払金	91,784	110,007
未払費用	24,494	36,779
未払法人税等	67,623	12,895
リース債務	1,066	930
契約負債	23,055	23,370
賞与引当金	63,966	49,303
完成工事補償引当金	5,232	6,119
その他	123,486	92,342
流動負債合計	3,420,204	5,560,145
固定負債		
社債	202,000	170,000
長期借入金	※ 544,590	※ 1,129,161
長期未払金	14,230	11,072
リース債務	834	377
資産除去債務	1,912	1,912
その他	10,918	25,415
固定負債合計	774,485	1,337,938
負債合計	4,194,690	6,898,084
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
利益剰余金		
利益準備金	－	2,500
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	439,259	448,342
利益剰余金合計	439,259	450,842
株主資本合計	449,259	460,842
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	－	△175
評価・換算差額等合計	－	△175
新株予約権	－	1,722
純資産合計	449,259	462,389
負債純資産合計	4,643,949	7,360,473

② 【中間損益計算書】

（単位：千円）

	前中間会計期間 （自　2025年２月１日 至　2025年７月31日）	当中間会計期間 （自　2026年２月１日 至　2026年７月31日）
売上高	2,073,350	3,231,303
売上原価	1,696,537	2,455,753
売上総利益	376,812	775,549
販売費及び一般管理費	※　530,518	※　596,861
営業利益又は営業損失(△)	△153,705	178,687
営業外収益		
受取利息及び配当金	373	610
受取手数料	87	124
受取保険金	537	1,645
為替差益	468	83
保険解約返戻金	―	1,390
解約違約金収入	―	1,300
その他	187	86
営業外収益合計	1,653	5,242
営業外費用		
支払利息	52,783	74,654
支払手数料	―	33,849
その他	344	4,407
営業外費用合計	53,127	112,911
経常利益又は経常損失(△)	△205,179	71,018
特別損失		
固定資産除却損	1,374	―
特別損失合計	1,374	―
税引前中間純利益又は税引前中間純損失(△)	△206,554	71,018
法人税、住民税及び事業税	166	12,895
法人税等調整額	△69,942	15,340
法人税等合計	△69,775	28,235
中間純利益又は中間純損失(△)	△136,778	42,782

③ 【中間キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前中間会計期間 （自　2025年２月１日 至　2025年７月31日）	当中間会計期間 （自　2026年２月１日 至　2026年７月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益又は税引前中間純損失(△)	△206,554	71,018
減価償却費	13,488	10,493
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△39	△3,712
賞与引当金の増減額(△は減少)	△8,145	△14,662
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	△450	887
受取利息及び受取配当金	△373	△610
支払利息	52,783	74,654
固定資産除却損	1,374	－
売上債権の増減額(△は増加)	881	△86
販売用不動産の増減額(△は増加)	△1,402,495	△3,079,829
仕掛販売用不動産の増減額(△は増加)	△277,326	89,123
仕入債務の増減額(△は減少)	△24,316	51,212
その他資産の増減額(△は増加)	13,215	30,290
その他負債の増減額(△は減少)	84,805	12,993
小計	△1,753,151	△2,758,227
利息及び配当金の受取額	365	610
利息の支払額	△68,390	△104,568
法人税等の支払額	△35,317	△67,623
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,856,494	△2,929,809
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入れによる支出	△23,000	△33,800
定期預金の払戻しによる収入	53,007	55,111
有形固定資産の取得による支出	△1,356	－
無形固定資産の取得による支出	－	△13,400
投資有価証券の取得による支出	－	△9,716
出資金の払込による支出	△2,560	△18,500
保険積立金の積立による支出	△1,954	△2,101
その他	△9,240	△9,197
投資活動によるキャッシュ・フロー	14,896	△31,603

（単位：千円）

	前中間会計期間 （自　2025年２月１日 至　2025年７月31日）	当中間会計期間 （自　2026年２月１日 至　2026年７月31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	2,931,615	4,594,779
短期借入金の返済による支出	△1,534,798	△2,396,860
長期借入れによる収入	345,000	665,000
長期借入金の返済による支出	△84,412	△120,659
社債の発行による収入	191,607	－
社債の償還による支出	△10,000	△32,000
リース債務の返済による支出	△617	△593
割賦債務の返済による支出	△2,844	△2,844
新株予約権の発行による収入	－	1,722
配当金の支払額	－	△31,200
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,835,551	2,677,344
現金及び現金同等物に係る換算差額	468	83
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△5,578	△283,984
現金及び現金同等物の期首残高	450,516	714,873
現金及び現金同等物の中間期末残高	※　444,937	※　430,888

【注記事項】

（会計方針の変更）

（費用計上区分の変更）

従来、当社が保有する販売用不動産に関連して発生する一定の費用については、販売用不動産の取得原価に含めて計上しておりましたが、当中間会計期間より、維持管理費用、販売活動に係る費用及び経常的な修繕費等の費用（以下「維持管理費用等」といいます。）については、発生した会計期間の売上原価又は販売費及び一般管理費に計上する方法に変更しております。

この変更は、投資用（収益）不動産の取扱いが拡大し、物件取得後の賃貸運用、リーシング及び維持管理の事業上の重要性が高まっていることを踏まえ、販売用不動産に関連して発生する費用の性質及び収益との対応関係について改めて検討した結果、維持管理費用等については、販売用不動産の取得原価に含めるのではなく、発生した会計期間の売上原価又は販売費及び一般管理費として計上することが、当社の事業実態及び経営成績をより適切に反映するものと判断したことによるものであります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前事業年度及び前中間会計期間については、遡及適用後の財務諸表となっております。

この結果、遡及適用前と比較して、前事業年度の貸借対照表は、販売用不動産が31,884千円減少、繰延税金資産が10,720千円増加し、繰越利益剰余金が21,163千円減少しております。

また、前中間会計期間の中間損益計算書は、売上原価が4,808千円、販売費及び一般管理費が11,563千円増加し、営業損失、経常損失及び税引前中間純損失がそれぞれ16,372千円増加しております。

前中間会計期間の中間キャッシュ・フロー計算書は、税引前中間純損失が16,372千円増加し、販売用不動産の増減額が同額増加しております。

また、前事業年度の期首の純資産に累積的影響額を反映したことにより、繰越利益剰余金の前事業年度期首残高は14,629千円減少しております。

（表示方法の変更）

（中間損益計算書関係）

従来、発生時に費用処理していた販売用不動産の保有及び管理物件に係る管理費、修繕費及び水道光熱費については、「販売費及び一般管理費」に含めて表示しておりましたが、当中間会計期間より「売上原価」に含めて表示する方法に変更しております。

これは、当中間会計期間において損益管理区分の見直しを行い、販売用不動産の保有及び管理物件に直接起因して発生する費用と、販売活動及び一般管理業務に係る費用とを区分することにより、営業活動の実態をより適切に反映するとともに、売上高と売上原価の対応関係をより適切に表示するために行ったものであります。この表示方法の変更を反映させるため、前中間会計期間の中間損益計算書の組替えを行っております。

この結果、前中間会計期間の中間損益計算書において、「販売費及び一般管理費」に表示していた16,541千円を「売上原価」に組み替えております。

従来、「売上原価」に含めて表示しておりました販売用不動産の売却に係る仲介手数料等については、当中間会計期間より「販売費及び一般管理費」に含めて表示する方法に変更しております。

これは、当中間会計期間において損益管理区分の見直しを行い、販売用不動産の取得原価に対応する売上原価と、販売活動のために発生する費用とを明確に区分することにより、営業活動の実態をより適切に反映し、売上高と売上原価の対応関係を明確にして売上総利益をより適切に表示するために行ったものであります。この表示方法の変更を反映させるため、前中間会計期間の中間損益計算書の組替えを行っております。

この結果、前中間会計期間の中間損益計算書において「売上原価」に表示していた28,915千円を「販売費及び一般管理費」に組み替えております。

（中間貸借対照表関係）

※　担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保に係る債務は次のとおりであります。

（単位：千円）

	前事業年度 （2026年１月31日）	当中間会計期間 （2026年７月31日）
現金及び預金（定期預金）	60,000	45,000
販売用不動産	2,194,419	5,280,356
仕掛販売用不動産	871,715	772,603
建物	15,136	14,592
土地	18,861	18,861
長期預金	10,000	－
保険積立金	31,866	33,967
計	3,201,998	6,165,381

（単位：千円）

	前事業年度 （2026年１月31日）	当中間会計期間 （2026年７月31日）
短期借入金	2,622,000	4,786,919
１年内返済予定の長期借入金	106,141	118,546
長期借入金	258,023	1,019,573
計	2,986,164	5,925,038

（中間損益計算書関係）

※　販売費及び一般管理費

主要な費目の内訳

（単位：千円）

	前中間会計期間 （自　2025年２月１日 至　2025年７月31日）	当中間会計期間 （自　2026年２月１日 至　2026年７月31日）
給料手当	131,621	149,233
賞与引当金繰入額	18,250	46,290

（中間株主資本等変動計算書関係）

前中間会計期間（自　2025年２月１日　至　2025年７月31日）

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当中間会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間会計期間後となるもの

該当事項はありません。

当中間会計期間（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の 総額（千円）	１株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日	配当の原資
2026年４月24日 定時株主総会	普通株式	31,200	156.00	2026年１月31日	2026年４月27日	利益剰余金

(2) 基準日が当中間会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間会計期間後となるもの

該当事項はありません。

(中間キャッシュ・フロー計算書関係)

※　現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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。

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自　2025年２月１日 至　2025年７月31日)	当中間会計期間 (自　2026年２月１日 至　2026年７月31日)
現金及び預金	517,169	510,031
預入期間が３か月を超える定期預金	△82,700	△80,000
証券口座預け金(その他流動資産)	10,468	857
現金及び現金同等物	444,937	430,888

(金融商品関係)

金融商品の当中間貸借対照表計上額と時価との差額及び前事業年度に係る貸借対照表計上額と時価との差額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社は、不動産買取再販・収益不動産販売・賃貸管理を主体とする不動産事業を行っており、単一セグメントであるため、記載を省略しております。

（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

（表示方法の変更）

前中間会計期間において、顧客との契約から生じる収益の分解情報については、「不動産買取再販」、「収益不動産販売」、「賃貸仲介」及び「求職者支援訓練事業」と区分して表示しておりましたが、前事業年度より、当社の収益構造をより適切に反映し、投資者等の理解に資する情報を提供するため、「居住用物件販売」、「投資用物件販売（新築１棟）」、「投資用物件販売（中古１棟）」、「投資用物件販売（１R）」、「賃貸管理」及び「教育CSR事業」へと区分を変更して表示しております。

この表示方法の変更を反映させるため、前中間会計期間について注記の組替えを行っております。

前中間会計期間(自 2025年２月１日 至 2025年７月31日)

（単位：千円）

	不動産事業	その他	合計
居住用物件販売	204,756	－	204,756
投資用物件販売(新築１棟)	806,028	－	806,028
投資用物件販売(中古１棟)	655,217	－	655,217
投資用物件販売(１R)	255,048	－	255,048
賃貸管理	36,444	－	36,444
教育CSR事業	－	30,283	30,283
顧客との契約から生じる収益	1,957,494	30,283	1,987,778
その他の収益	85,572	－	85,572
外部顧客への売上高	2,043,067	30,283	2,073,350

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

当中間会計期間(自 2026年２月１日 至 2026年７月31日)

（単位：千円）

	不動産事業	その他	合計
居住用物件販売	182,479	－	182,479
投資用物件販売(新築１棟)	926,340	－	926,340
投資用物件販売(中古１棟)	1,303,775	－	1,303,775
投資用物件販売(１R)	591,440	－	591,440
賃貸管理	76,754	－	76,754
教育CSR事業	－	43,328	43,328
顧客との契約から生じる収益	3,080,791	43,328	3,124,119
その他の収益	107,183	－	107,183
外部顧客への売上高	3,187,974	43,328	3,231,303

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

（１株当たり情報）

１株当たり中間純利益又は中間純損失及び算定上の基礎は次のとおりであります。

	前中間会計期間 （自　2025年２月１日 至　2025年７月31日）	当中間会計期間 （自　2026年２月１日 至　2026年７月31日）
１株当たり中間純利益又は中間純損失(△)	△683円89銭	213円91銭
(算定上の基礎)		
中間純利益又は中間純損失(△)(千円)	△136,778	42,782
普通株主に帰属しない金額(千円)	―	―
普通株式に係る中間純利益又は中間純損失(△)(千円)	△136,778	42,782
普通株式の期中平均株式数(株)	200,000	200,000

(注) １．前中間会計期間の潜在株式調整後１株当たり中間純利益については、１株当たり中間純損失であり、かつ、潜在株式が存在しないため記載しておりません。当中間会計期間の潜在株式調整後１株当たり中間純利益については、潜在株式が存在するものの希薄化効果を有していないため記載しておりません。

２．2025年11月８日付で普通株式１株につき５株の割合で株式分割を行っております。そのため、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、１株当たり中間純利益又は中間純損失を算定しております。

３．（会計方針の変更）に記載のとおり、当中間会計期間における会計方針の変更は遡及適用され、前中間会計期間については遡及適用後の中間財務諸表となっております。この結果、遡及適用を行う前と比べて、前中間会計期間の１株当たり中間純損失は54円09銭増加しております。

（重要な後発事象）

（多額な資金の借入）

１．当社は、2026年８月４日の取締役会において、販売用不動産の取得資金として、下記のとおり資金の借入れを行うことを決議し、2026年８月７日付で借入れを実行いたしました。

(1) 借入先　新生インベストメント&ファイナンス株式会社
(2) 借入金額　280,000千円
(3) 借入実行日　2026年８月７日
(4) 借入期間　２年
(5) 金利　変動金利
(6) 担保提供資産の有無　有
(7) 資金使途　販売用不動産の取得

２．当社は、2026年８月31日の取締役会において、販売用不動産の取得資金として、下記のとおり資金の借入れを行うことを決議し、同日付で借入れを実行いたしました。

(1) 借入先　岡崎信用金庫
(2) 借入金額　310,000千円
(3) 借入実行日　2026年８月31日
(4) 借入期間　１年
(5) 金利　変動金利
(6) 担保提供資産の有無　有
(7) 資金使途　販売用不動産の取得

第７ 【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。

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。

独立監査人の中間財務諸表に対する期中レビュー報告書

2026年10月26日

エヌバイテクノロジーズ株式会社
　取締役会　御中

かがやき監査法人

名古屋事務所

指定社員 業務執行社員	公認会計士	林　　幹　　根
指定社員 業務執行社員	公認会計士	牛　　丸　　智　　詞

監査人の結論

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項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているエヌバイテクノロジーズ株式会社の2026年２月１日から2027年１月31日までの第18期事業年度の中間会計期間（2026年２月１日から2026年７月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間財務諸表が、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、エヌバイテクノロジーズ株式会社の2026年７月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間財務諸表の期中レビュー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、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間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中間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中間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。

中間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中間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。

中間財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間財務諸表に対する結論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期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、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。

・　主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

・　継続企業の前提に関する事項について、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と判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、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、期中レビュー報告書において中間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中間財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した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。

・　中間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ないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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ないと信じさせる事項が認められない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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見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。

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