発行者情報

【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2026年８月28日
【発行者の名称】	ハイネスコーポレーション株式会社
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長　緒方　一彦
【本店の所在の場所】	大阪市中央区伏見町四丁目２番１４号
【電話番号】	06-6223-2424(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役財経本部長　森定　浩士
【担当J-Adviserの名称】	株式会社ジャパンインベストメントアドバイザー
【担当J-Adviserの代表者の役職氏名】	代表取締役 白岩 直人
【担当J-Adviserの本店の所在の場所】	東京都港区赤坂一丁目８番１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.jia-ltd.com
【電話番号】	03-6804-6805（代表）
【取引所金融商品市場等に関する事項】	当社は、当社普通株式を2026年10月２日にTOKYO PRO Marketへ上場する予定であります。 当社は、上場に際して特定投資家向け取得勧誘又は特定投資家向け売付け勧誘等を実施しないことから、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第110条第３項の規定により、発行者情報に相当する情報を公表いたします。 なお、振替機関の名称及び住所は下記の通りです。 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】	ハイネスコーポレーション株式会社 https://www.highness-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】

（連結経営指標等）

回次		第32期	第33期
決算年月		2025年２月	2026年２月
売上高	（千円）	1,493,115	4,917,494
経常利益又は経常損失（△）	（千円）	△78,465	448,169
親会社株主に帰属する当期純利益	（千円）	19,360	209,793
包括利益	（千円）	△8,350	209,793
純資産額	（千円）	612,169	822,042
総資産額	（千円）	6,344,436	6,913,648
１株当たり純資産額	（円）	463.76	622.75
１株当たり配当額(うち１株当たり中間配当額)	（円）	―	―
１株当たり当期純利益金額	（円）	20.14	158.93
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	（円）	―	―
自己資本比率	（%）	9.6	11.9
自己資本利益率	（%）	3.1	29.3
株価収益率	（倍）	―	―
配当性向	（%）	―	―
営業活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	△1,498,891	△1,065,191
投資活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	△65,634	△213,644
財務活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	2,044,594	454,242
現金及び現金同等物の期末残高	（千円）	2,491,533	1,649,393
従業員数〔ほか、平均臨時雇用人員〕	（名）	82〔242〕	92〔265〕

（注）１．当社は、第32期より連結財務諸表を作成しております。
２．当社は、2026年５月27日付で普通株式１株につき400株の割合で株式分割をしております。上記の１株当たりの純資産額及び当期純利益金額は、当該株式分割が前連結会計年度の期首において行われたものと仮定して算定しております。
３．１株当たり配当額及び配当性向については、配当を行っていないため記載しておりません。

４．潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在しないため、記載しておりません。
５．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。
６．従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は平均人員を〔　〕内に外数で記載しております。
７．特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第110条第５項の規定に基づき、第33期の連結財務諸表については、監査法人アヴァンティアの監査を受けておりますが、第32期の連結財務諸表については当該監査を受けておりません。
８．「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号　2020年３月31日）等を第32期事業年度の期首から適用しており、第32期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

２ 【沿革】

当社は、1993年３月、ハイネス恒産株式会社大阪支社を母体として、MBOにより独立し、「株式会社大阪ハイネス」として設立されました。

当時は、金融引締めに端を発する地価下落と不動産不況が業界全体に広がり、事業体制の再構築が避けられない状況にありました。そのなかで当社は、大阪支社として19年にわたり築いてきた事業基盤、取引先との信頼関係、地域に根ざした住宅供給の歴史を未来につなぐため、新たな会社として歩み始めました。

設立にあたっては、「優良なる住宅の供給」を通じて社会に貢献することを使命とし、社員一人ひとりが学び、成長し、責任ある仕事に挑戦できる会社を目指しました。また、経営において二度と踏んではならない戒めとして、「原則なき経営」「労働なき利潤」「感性なき知識」「道義なき商い」「人間性なき成長」「犠牲なき貢献」を掲げ、事業活動の根幹に据えてまいりました。

こうした設立時の精神は、現在の当社グループが取り組む高齢者向け分譲マンション「中楽坊」事業にも受け継がれています。当社は今後も、住まいの供給を通じて、安心して暮らせる住環境と豊かなコミュニティの形成に貢献し、持続的な企業価値の向上を目指してまいります。

当社設立以降に係る経緯は以下の通りであります。

年月	概要
1993年　３月	「株式会社大阪ハイネス」を大阪市中央区淡路町にて創業
1995年　11月	マンション契約戸数、1,000件（販売戸数）
2000年　３月 ４月	自社分譲マンション事業第１号「ハイネスピア六甲薬師通」（18戸）の販売を開始 東京支店を京橋に開設（2003年９月登記）
2001年　１月 ３月	株式会社ライフ・ワン・サポート（マンション管理事業）を設立 マンション契約戸数、5,000件
2002年　３月	JV分譲マンション事業「ファミール宝塚グランスイートタワー」（177戸）の販売を開始
2003年　６月	「ハイネスコーポレーション株式会社」へ社名を変更し、大阪市伏見町へ本社を移転
2004年　12月	リノベーション事業「ハイネスクラウズ岸城町」（11戸）の販売を開始
2007年　２月 ４月	マンション契約戸数、10,000件（内自社事業500件） 東京支店を麹町へ移転（2008年６月登記）
2008年　４月 10月	高齢者向け分譲マンション事業第１号「マスターズステージ泉ヶ丘」（270戸）の販売を開始 高齢者向け分譲マンション「マスターズマンションひまわり」（130戸）の販売を開始
2009年　５月	マンション内コミュニティの活性化支援「わくわく倶楽部」がスタート
2010年　２月 10月 11月	高齢者向け分譲マンション「マスターズマンション東岸和田駅前」（100戸）の販売を開始 東京支店を新宿区へ移転 リノベーション事業第２弾「ファミール東灘魚崎館」（71戸）の販売を開始 高齢者向け分譲マンションにおいて、専有部への管理サービスを開始
2011年　８月	高齢者向け分譲マンション「ザ・レジデンス芦屋スイート」（432戸）の販売を開始
2012年　４月	高齢者向け分譲マンションの販売戸数が1,000件を突破 NPO法人「老いの工学研究所」の賛助会員となり、高齢者研究の委託を開始
2013年　４月	高齢者向け分譲マンションの中古住戸の買取再販事業を開始
2014年　７月	マスターズライフサポート株式会社（レストラン事業）を設立
2015年　１月 ２月	高齢者向け分譲マンションの仲介実績が、100件を突破 中楽坊シリーズ 第１号「マスターズマンション宝塚中山 中楽坊」（147戸）の販売を開始
2016年　１月 ２月	高齢者向け分譲マンションの内部で運営する、レストラン事業を開始 高齢者向け分譲マンション「マスターズセーヌ三田駅前」（106戸）の販売を開始
2017年　７月	東京支店を京橋へ移転
2018年　11月	中楽坊シリーズ２物件目「マスターズマンション神戸学園都市 中楽坊」（142戸）の販売を開始

2019年	２月	中楽坊シリーズ３物件目「マスターズマンション光明池 中楽坊」（98戸）の販売を開始
	５月	高齢者向け分譲マンション「ルミシア浦安舞浜」（88戸）の販売を開始
2020年	１月	女優の風吹ジュンさんが出演する、中楽坊のテレビＣＭを放映開始
2021年	１月	中楽坊シリーズ４物件目「マスターズマンション苦楽園 中楽坊」（123戸）販売を開始
	４月	中楽坊シリーズ５物件目「マスターズマンション吹田千里丘 中楽坊」（151戸）販売を開始
2022年	２月	中楽坊シリーズ６物件目「エクセレントマスターズ八王子 中楽坊」（108戸）販売を開始
2023年	１月	中楽坊シリーズ７物件目「おおみ路 中楽坊」（117戸）の販売を開始
	５月	中楽坊シリーズ８物件目「神戸ジェームス山 中楽坊」（136戸）の販売を開始
	６月	全国住宅産業協会の「第13回 優良事業表彰」で、『マスターズマンション吹田千里丘　中楽坊』が優良事業賞を受賞
	12月	中楽坊シリーズ９物件目「ちさと村 中楽坊」（89戸）の販売を開始
2025年	７月	中楽坊シリーズ10物件目「奈良 学園前 中楽坊」（143戸）の販売を開始
2025年	10月	東京支店を日本橋へ移転
2026年	２月	マンション契約戸数17,000件（内高齢者向けマンション企画販売数　2,400件）
	５月	中楽坊シリーズ11物件目「大宮 中楽坊」（95戸）の販売を開始

（注）１.本沿革における支店の設置・移転、本店移転および商号変更は、登記簿に記載された年月を記載しております。またマンションの販売開始は、初回の売買契約が計上された年月を記載しております。

３ 【事業の内容】

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６社、持分法適用の関連会社（６社）及び非連結子会社１社の計14社で構成されており、シニア向けのマンション「中楽坊」の企画・販売、中古マンションの仲介並びにマンション管理事業を主な事業として取り組んでおります。

中楽坊分譲事業

当社独自のシニア向け分譲マンション「中楽坊」ブランドにおいて、自社単独であるいは他社と共同で、用地取得から企画・開発、販売に至るまでを一気通貫で手がけており、企画手数料、販売手数料並びに事業利益配当等を得る事業となります（以下、上記の共同で出資し事業を行う他社を「パートナー企業」と言います）。

中楽坊流通事業

マンション購入者の従前の自宅や、中古「中楽坊」等の売買仲介を行うとともに、自社で事業用地や中古物件を取得・リフォームし、事業者や一般顧客へ販売する事業となります。

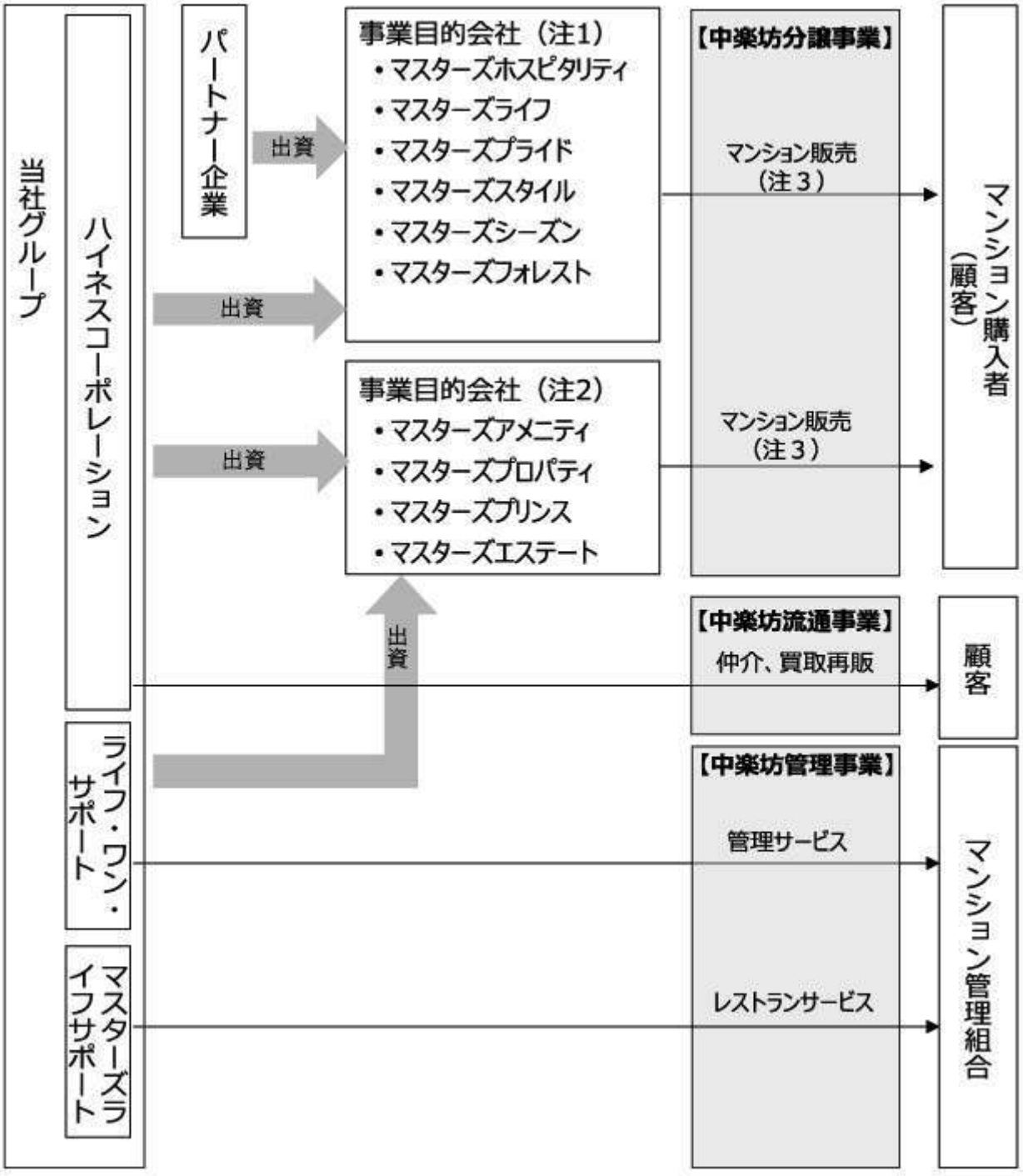
中楽坊管理事業

分譲マンションの管理組合から業務委託を受け、会計・出納、共用部の維持修繕提案等の基幹事務をはじめ、理事会・総会支援、建物設備管理、清掃・管理員業務までを提供しております。 さらに、アテンダントによる生活支援サービスやマンション内レストラン運営など、入居者の利便性を高める高付加価値サービスも提供し、入居者のハード（建物管理）とソフト（生活支援）に対してサービスを行う事業となります。

その他

上記主要３事業以外のセグメントとして、不動産賃貸を行う事業となります。

事業の系統図は、次の通りであります。



（注１）持分法適用会社となります。

（注２）連結子会社となります。

（注３）マンション販売は、当社が行っております。

※当社グループでは、シニア向け分譲マンションの開発を行う際、物件ごとに事業目的会社を設立して事業を推進しており、各事業目的会社は必要な資金を調達し、マンションの建設及び販売を行っております。

これらの事業目的会社は、当社グループが全額出資する場合は「連結子会社」、パートナー企業から出資を受ける場合は「持分法適用会社」として、それぞれの業績を当社グループの連結業績に反映しております。

連結子会社である事業目的会社は、完成物件を顧客へ引き渡す時点で売上高や売上原価等を計上いたしますが、持分法適用会社である事業目的会社につきましては、当社グループの出資割合に応じた損益を持分法投資損益として計上いたします。そのため、事業目的会社の会計上の区分（連結子会社か持分法適用会社か）によって、売上高等が変動する場合があります。

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） 株式会社ライフ・ワン・サポート（注３）	大阪市中央区	10,000	中楽坊管理事業	100.00	役員兼任　経営管理 資金援助　債務保証　設備賃貸借等
マスターズライフサポート株式会社（注３）	大阪市中央区	16,000	中楽坊管理事業	100.00 (100.00)	役員兼任　経営管理 資金援助　債務保証　設備賃貸借等
マスターズアメニティ株式会社	大阪市中央区	2,000	中楽坊分譲事業	100.00 (50.00)	役員兼任　経営管理 資金援助　債務保証　設備賃貸借等
マスターズプロパティ株式会社	大阪市中央区	2,000	中楽坊分譲事業	100.00 (50.00)	役員兼任　経営管理 資金援助　債務保証　設備賃貸借等
マスターズプリンス株式会社	奈良県奈良市	2,000	中楽坊分譲事業	100.00 (50.00)	役員兼任　経営管理 資金援助　債務保証　設備賃貸借等
マスターズエステート株式会社	大阪市中央区	2,000	中楽坊分譲事業	100.00 (50.00)	役員兼任　経営管理 資金援助　債務保証　設備賃貸借等
（持分法適用関連会社） マスターズホスピタリティ株式会社	大阪市中央区	8,000	中楽坊分譲事業	50.00	役員兼任　経営管理 資金援助　債務保証　設備賃貸借等
マスターズライフ株式会社	大阪市中央区	8,000	中楽坊分譲事業	50.00	役員兼任　経営管理 資金援助　債務保証　設備賃貸借等
マスターズプライド株式会社	大阪市中央区	8,000	中楽坊分譲事業	50.00	役員兼任　経営管理 資金援助　債務保証　設備賃貸借等
マスターズシーズン株式会社	大阪市中央区	8,000	中楽坊分譲事業	50.00	役員兼任　経営管理 資金援助　債務保証　設備賃貸借等
マスターズフォレスト株式会社	大阪市中央区	8,000	中楽坊分譲事業	50.00	役員兼任　経営管理 資金援助　債務保証　設備賃貸借等
マスターズスタイル株式会社	東京都中央区	8,000	中楽坊分譲事業	43.75	役員兼任　経営管理 資金援助　債務保証　設備賃貸借等

（注）１．「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。
２．「議決権の所有割合」欄の（内書）は間接所有であります。
３．特定子会社であります。
４．株式会社ライフ・ワン・サポート、マスターズプロパティ株式会社については、売上高（連結会社相互間の内部売上高を除く）の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

（主要な損益情報等）

株式会社ライフ・ワン・サポート		マスターズプロパティ株式会社	
①売上高	1,038,856 千円		3,378,980 千円
②経常利益	91,361		448,053
③当期純利益	100,887		297,955
④純資産額	224,701		246,817
⑤総資産額	462,324		1,519,261

５ 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2026年７月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
中楽坊分譲事業	29
中楽坊流通事業	2
中楽坊管理事業	40 (278)
全社(共通)	25
合計	96 (278)

(注) １.臨時従業員数は( )内に年間の平均人員を外数で記載しております。
２.臨時従業員には、パートタイマーを含み、派遣社員を除いております。
３.全社(共通)は、総務及び経理等の管理部門等の従業員であります。

(2) 発行者の状況

2026年７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)
56	47.7	8.2	6,157

セグメントの名称	従業員数(名)
中楽坊分譲事業	29
中楽坊流通事業	2
全社(共通)	25
合計	56

(注) １.従業者数は当社からの出向者を除き、当社グループから当社への出向者を含む就業人員数であります。
２.平均年間給与は、時間外手当その他の基準外賃金及び賞与が含まれております。
３.全社(共通)は、総務及び経理等の管理部門等の従業員であります。

(3) 労働組合の状況

当社グループにおいて労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満であり、特記すべき事項はありません。

第３ 【事業の状況】

１ 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の底堅さに加え、インバウンド（訪日外国人旅行者）需要のさらなる拡大により、緩やかな回復基調で推移いたしました。一方で、不安定な国際情勢に起因する原材料価格の高騰や、国内における時間外労働の上限規制（建設業の2024年問題）に伴う建設コストの上昇、及び金融政策の転換に伴う金利動向の不透明感など、注視すべき状況が続いております。

このような経営環境のもと、当社は、今期主力商品である中楽坊マンション２棟（神戸ジェームス山中楽坊、ちさと村中楽坊）の竣工・引渡しを行い、第１号物件の宝塚中山中楽坊が竣工以来、累計９棟の竣工・引渡しを行いました。この結果、当連結会計年度における業績としましては、売上高4,917,494千円（前連結会計年度比229.3％増）、営業利益156,325千円（前連結会計年度は営業損失342,286千円）、経常利益448,169千円（前連結会計年度は経常損失78,465千円）、親会社株主に帰属する当期純利益209,793千円（前連結会計年度比983.6％増）を計上いたしました。

なお、中楽坊事業におきましては、主に売買契約成立時ではなく、顧客への引渡し時に売上が計上されるため、その引渡時期により売上高に偏りが生じる傾向があります。

セグメントごとの業績は次の通りです。

①中楽坊分譲事業

今期は、「神戸ジェームス山中楽坊」（マスターズライフ）の竣工・引渡しが行われたことによる販売手数料の計上並びに「吹田市古江台プロジェクト」（マスターズスタイル）、「京都市洛西口プロジェクト」（マスターズフォレスト）において企画監修業務に係る売上を計上いたしました。この結果、当連結会計年度の売上高は3,664,009千円（前連結会計年度比791.8％増）、セグメント利益は406,061千円（前連結会計年度はセグメント損失70,889千円）となりました。

②中楽坊流通事業

今期は、当社が手掛ける受託販売物件の引渡しに伴う自宅売却案件が増えました。また、中古価格の上昇に伴い仲介手数料単価が増加いたしましたが、取扱数が減少しました。

この結果、当連結会計年度の売上高は146,299千円（前連結会計年度比0.6％増）、セグメント損失は9,683千円（前連結会計年度はセグメント損失39,924千円）となりました。

③中楽坊管理事業

今期は、新規の受託として、「神戸ジェームス山中楽坊」及び「ちさと村中楽坊」の管理組合より管理業務の受託を開始しました。加えて、管理業務に付随する協力業者への顧客紹介、大規模修繕に係るコンサルティングサービスを提供いたしました。

この結果、当連結会計年度の売上高は1,097,353千円（前連結会計年度比19.4％増）、セグメント利益は92,954千円（前連結会計年度はセグメント損失16,967千円）となりました。

④その他事業

今期は、空室の発生に伴う不動産賃貸収入の減少に伴い、当連結会計年度の売上高は9,833千円（前連結会計年度比44.0％減）、セグメント損失は9,583千円（前連結会計年度はセグメント損失7,771千円）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、1,649,393千円（前連結会計年度は2,491,533千円）となりました。 当連結会計年度末における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は以下の通りであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動において減少した資金は、1,065,191千円（前年同期は、1,498,891 千円の減少）となりました。これは税金

等調整前当期純利益463,530 千円があった一方で、中楽坊マンション１棟の竣工と建築中の２棟により棚卸資産が1,173,265 千円増加したこと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）
投資活動において減少した資金は、213,644千円（前年同期は、65,634 千円の減少）となりました。これは主として、有形固定資産の取得による支出152,248千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）
財務活動において増加した資金は、454,242千円（前年同期は、2,044,594 千円の増加）となりました。これは長期借入金の返済による支出が1,228,203 千円あった一方で、長期借入金が1,123,000 千円、短期借入金が467,416 千円増加したこと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

当社グループでは生産形態をとらないため、該当事項はありません。

（２）受注実績

当連結会計年度における受注実績は、次の通りであります。

セグメントの名称	受注高(千円)	前期比（%）
中楽坊分譲事業	5,222,490	104.1
合計	5,222,490	104.1

(注) １．不動産売買の「契約実績」を記載しております。

（３）販売実績

当連結会計年度における販売実績は、次の通りであります。

セグメントの名称	販売高(千円)	前期比（%）
中楽坊分譲事業	3,664,009	791.8
中楽坊流通事業	146,299	0.6
中楽坊管理事業	1,204,314	30.6
その他	9,833	△44.0
調整額(注)１	△106,961	―
合計	4,917,494	229.3

(注)１．調整額はセグメント間取引の消去であります。

２．主な相手先別の販売実績及び当該販売実績に対する割合については、その割合が10%以上に該当する相手先がないため記載を省略しております。

３ 【対処すべき課題】

当社グループが優先的に対処すべき課題としては、以下の項目を認識しております。

（１）経営環境の認識

わが国における高齢化のさらなる進展と単身高齢世帯の増加を背景に、健康で自立志向の高い層を中心とした「住み替え需要」は、今後も着実に拡大していくものと認識しております。一方で、建築費や人件費の高騰、資産価格の変動による購買力への影響など、注視すべき不透明な外部環境も継続しております。

このような環境下において、当社は、中核事業である「中楽坊」事業に経営資源を集中し、以下の強みを活かした独自の価値提供と収益構造の構築を推進いたします。

①自社グループ一体運営による独自価値の追求:

マンションの企画・販売から管理、生活支援、レストラン運営に至るまでを自社グループで一体提供する体制を堅持いたします。これにより、当社の想いや「中楽坊」での暮らし方を顧客へ直接かつ一貫性をもってお届けし、ファミリー向けマンションやサービス付高齢者向け住宅・老人ホームとの違いを明確にしていきます。

②中楽坊の価値を維持・向上させる事業サイクルの確立:

新築物件の供給に加え、入居者の従前保有不動産の売却支援や、中古物件の仲介・買取再販を強化いたします。物件の特性を熟知している強みと、約２万件の過去検討者名簿を活かし、中古流通時においても資産価値を維持・訴求することで、「中楽坊」ブランドの価値を維持・向上させる体制を構築してまいります。

③コミュニティ価値の向上:

宝塚中山中楽坊の竣工した2016年以来、長年にわたり積み上げてきたシニア層のライフスタイルに関する豊富な知見は、当社の大きな財産となっております。今後、さらなる物件供給の拡大に伴い入居者数が増加することで、顧客ニーズや対応履歴の蓄積は加速し、情報の価値はより一層高まってまいります。これらを原動力として、コミュニティの質や価値を飛躍的に向上させるとともに、次なるサービス展開やブランド強化へ繋げることで、独自の競争優位性を確立してまいります。

（２）事業計画の達成に向けた取り組み

今後は、以下の施策を推進することで、事業計画の着実な遂行を図ってまいります。

①安定的な案件ソーシング:

銀行、不動産仲介会社、デベロッパー、官公庁等の多彩なルートからなる用地情報収集体制を継続し、安定的な物件供給に向けた案件確保に努めます。

②潜在需要の開拓による顧客創造と営業力の強化:

不安や不満はあるが、住み替えという解決策に気づいていない又は躊躇している高齢者に対して、1,500名以上の中楽坊入居者の声や事例、蓄積された商談履歴の紹介等を通して、元気なうちの転居のメリットをお伝えし、潜在的な需要を顕在化させてまいります。また、入居者や契約者とのリレーションシップ・マーケティングを推進し、紹介営業の促進と成約率の向上を図ります。

③精緻な経営管理と進捗管理:

月次の予算実績管理及び資金繰り予測の見直しを徹底し、経営会議における予実差異分析を通じて、計画との乖離が生じた場合には迅速な修正策を講じてまいります。

以上の取り組みにより、中長期的な企業価値向上と事業計画の着実な完遂に邁進してまいります。

４ 【事業等のリスク】

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事項には、以下のようなものがあります。

なお、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グループが判断したものであります。

（１）法的規制について

当社グループは、不動産業及び不動産管理業に属し、宅地建物取引業の免許並びにマンション管理業者の登録を受け、「宅地建物取引業法」、「マンション管理適正化法」及び関連する各種法令により規制を受けております。当該免許及び登録等が取消しとなる事由は発生しておりませんが、将来、何らかの理由により、当該免許及び登録が取消される又はそれらの更新が認められない場合、若しくは、これらの法律等の改廃又は新たな法的規制が制定された場合等に、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。なお、宅地建物取引業免許及びマンション管理業者の登録は、当社グループの主要な事業活動に必須の免許であります。

（２）引渡時期による経営成績の変動について

当社グループの主要事業であります中楽坊分譲事業においては、マンションの売買契約成立時ではなく、顧客への引渡時に売上が計上されるため、その引渡時期により上半期と下半期では経営成績に偏りが生じております。また、天災その他予想し得ない事態による建築工期の遅延等、不測の事態により引渡時期が事業年度末を越えて遅延した場合には、当社グループの経営成績に大きく影響を及ぼす可能性があります。

（３）金利変動について

当社グループは、不動産販売における事業用地の取得資金及び建築費の一部を、主に金融機関等からの借入金により調達しております。そのため、現行の金利水準が大幅に変動した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループといたしましては、自己資本のさらなる拡充と、資金調達手法の拡張を図ることにより、上記リスクの発生・影響を最小限にとどめるよう対応に努めてまいります。

（４）人材の確保について

労働人口の減少や採用環境の急激な変化により、今後マンション管理の現場スタッフを中心に充分な人材が確保できなかった場合、安定的なサービスの提供に影響を及ぼす可能性があります。

（５）個人情報の管理、システム障害及びサイバー攻撃等について

当社グループが行う中楽坊分譲事業をはじめとして、各事業において取得した個人情報につきましては、当社のプライバシーポリシーに則り万全を期しており、今後も個人情報の取扱いには十分留意しますが、不測の事態等により、万一、個人情報が外部へ漏洩する事態が生じた場合は、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

（６）建築コスト上昇について

国内外の情勢変化による資材価格の高騰や、人手不足・労務管理厳格化に伴う人件費の上昇など、「中楽坊」マンションの建築コストは上昇傾向にあります。当初想定を超えるコスト上昇分を販売価格へ十分に転嫁できない場合、開発物件の利益率が低下するおそれがあります。さらに、資材調達の遅延等によって工期が長期化し、物件の竣工・引き渡しが遅延した場合には、売上計上の時期が翌期以降に順延されるなど、当社グループの業績に重要な影響を及ぼす可能性があります。

（７）食品衛生管理について

当社グループは、中楽坊マンションにおいて入居者等を対象としたレストラン事業を行っております。食中毒事故その他食品衛生上の問題が発生した場合、営業停止、利用者数減少、信用低下等により、事業運営、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。

（８）中楽坊分譲事業における物件販売について

当社グループのコア事業である不動産開発・分譲事業において、景気動向の悪化、金利の上昇、顧客ニーズの変化、競合他社との競争激化等により、物件の販売（契約）が計画通りに進捗しない可能性があります。販売の長期化による在庫の滞留は、手元流動性の低下や棚卸資産評価損の計上につながり、当社グループの経営成績及び財務状況に重要な影響を及ぼす可能性があります。

（９）当社グループの配当方針について

当社は、持続的な成長と企業価値の向上に向け、現在は内部留保の充実と新規の事業投資への機動的な資金配分を最優先としております。そのため、現時点における配当は実施しておりません。 なお、当社グループの主要な事業会社（ＳＰＣ）については、個別の事業プロジェクトの完了及び清算に伴い、随時配当を実施しております。

(10) 自然災害、感染症等による事業継続について

大規模地震、風水害その他の自然災害、感染症の流行等が発生した場合、販売活動、建設工事、管理物件におけるサービス提供、レストラン運営等に支障が生じる可能性があります。また、復旧費用、営業休止、工期遅延、入居者対応等により、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) J-Adviserとの契約について

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。

本発行者情報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ジャパンインベストメントアドバイザー（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、その相手方は、相当の期間（特段の事情のない限り１カ月とする。）を定めてその違反の是正又は義務の履行を書面で催告し、その催告期間内にその違反の是正又は義務の履行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、定められております。また、上記にかかわらず、当社及び同社は、合意により本契約期間中いつでもJ-Adviser契約を解除することができ、また、当社又は同社から相手方に対し、１カ月前に書面で通知することにより、J-Adviser契約を解除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係る催告期間において、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。

なお、本発行者情報の公表日現在において、当該契約の解除条項に該当する事象は生じておりません。

＜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。

・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条に定める上場会社及び新規上場申請者の義務を履行すること。

＜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、株式会社ジャパンインベストメントアドバイザー（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ものと定められております。

(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あたらないときは、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。）に債務超過の状態でなくならなかったとき。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。）第２条第22項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第48条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でなくな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でなくならなかったとき。

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（本号ただし書に定める１年以内に債務超過の状態でなくなるための計画を含む。）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に定める書類に基づき行うものとする。

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

(a)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

(b)産競法第２条第22項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第48条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、当該手続に従って成立したものであることを証する書面

(c)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従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 本号ただし書に定める１年以内に債務超過の状態でなくな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

甲が手形交換所又は電子債権記録機関の取引停止処分により、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（(3)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行為（ⅰ 非上場会社を完全子会社とする株式交換、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）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意見については「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) 法令違反及び上場規程違反等
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。）
ｄTOKYO 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
ｅTOKYO 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。

５ 【重要な契約等】

（１）財務条項付き債務

当社は、長期借入金（１年以内返済予定の長期借入金を含む）の残高のうち、融資契約に財務制限条項が付されたものがあります。

借入先	関西みらい銀行
借入人	ハイネスコーポレーション株式会社
契約締結日	①2023年９月29日、②2025年11月28日
借入額	①　１億円（融資日：2023年９月29日） ②　１億円（融資日：2025年11月28日）
借入期間	①②ともに３年
借入条件	①変動：1.8%、元金均等返済／②変動：2.2%、元金均等返済
財務制限条項	①：a.純資産維持（2023年２月期比80%以上）、b.経常利益率維持（２年連続赤字不可）、c.固定長期適合率40.1%以下 ②：a.純資産維持（2025年２月期比80%以上）、b.経常利益率維持（２年連続赤字不可）、c.EBITDA純有利子負債倍率10倍以下
保証人等	①②ともに保証人なし・抵当権設定なし
当連結会計年度末残高	①22,216千円、②94,466千円

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、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。なお、連結財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは、「第６【経理の状況】（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及び（重要な会計上の見積り）」に記載の通りであります。

(2) 財政状態の分析

（資産）

当連結会計年度末における資産合計は、前連結会計年度末に比べ569,211千円増加（対前期比 9.0％増）し、6,913,648千円となりました。流動資産の増加209,069千円は、主に販売用不動産が増加したこと等によるものであります。固定資産の増加360,142千円は、主に関係会社株式が増加したこと等によるものであります。

（負債）

当連結会計年度末における負債合計は、前連結会計年度末に比べ359,338千円増加（対前期比 6.3％増）し、6,091,606千円となりました。流動負債の減少608,290千円は、主に１年内返済予定の長期借入金が減少したこと等によるものであります。固定負債の増加967,629千円は、主に長期借入金が増加したこと等によるものであります。

（純資産）

当連結会計年度末における純資産合計は、前連結会計年度末に比べ209,873千円増加（対前期比34.3％増）し、822,042千円となりました。これは、主に利益剰余金が増加したこと等によるものであります。この結果、自己資本比率は11.9％（前連結会計年度末より2.3ポイント増加）となりました。

(3)経営成績の分析

「第３【事業の状況】１【業績等の概要】(1)業績」に記載の通りであります。

(4)キャッシュ・フローの分析

「第３【事業の状況】１【業績等の概要】(2)キャッシュ・フローの状況」に記載の通りであります。

(5)運転資本

上場予定日（2026年10月２日）から12か月間の運転資本は、自己資金及び借入による資金調達が可能であることから十分であると認識しております。

(6)経営者の問題意識と今後の方針について

「第３【事業の状況】３【対処すべき課題】」に記載しております。

第４ 【設備の状況】

１ 【設備投資等の概要】

（１）全社共通

当社グループは、首都圏における、さらなる中楽坊分譲事業の拡大を図るため、東京支店を移転いたしました。本移転に伴い、オフィス環境の整備として建物附属設備や備品等に総額で約34,000千円を投じております。

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、次の通りであります。

(1) 発行者

2026年２月28日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物附属設備	器具備品	その他	合計	
本社事務所 (大阪市中央区)	全社（共通）	事務所	65,154	1,059	14,188	80,402	49
東京支店 (東京都中央区)	全社（共通）	事務所	29,494	308	―	29,802	8

(注) １．現在休止中の主要な設備はありません。

２．上記の他、連結会社以外から賃借している設備の内容は、下記の通りであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 (千円)
本社事務所 （大阪市中央区）	全社（共通）	事務所	32,392
東京支店 （東京都中央区）	全社（共通）	事務所	7,326

(2) 子会社

2026年２月28日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
				器具備品	賃貸建物	賃貸建物用土地	合計	
株式会社ライフ・ワン・サポート	本社 (大阪市中央区)	中楽坊管理事業	事務所	725	89,383	29,100	119,208	35(265)

(注) １．現在休止中の主要な設備はありません。

２．上記の他、事務所は賃借しており、その年間賃借料は5,072千円であります。

３．従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の人数であり、パートタイマーを含み、派遣社員を除いております。

４．臨時従業員数は（　）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

３ 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第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（2026年２月28日）（株）	公表日現在発行数（2026年８月28日）（株）	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	5,280,000	3,960,000	3,300	1,320,000	非上場	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。単元株式数は100株であります。
計	5,280,000	3,960,000	3,300	1,320,000	－	－

（注）2026年５月27日付で、普通株式1株につき400株の割合で株式分割を行っております。
2026年７月21日開催の臨時株主総会の決議に基づき、１単元を100株とする単元株制度を採用しております。

(2) 【新株予約権等の状況】

2026年５月26日株主総会決議

区分	最近事業年度末現在（2026年２月28日）	公表日の前月末（2026年７月31日）
付与対象者の区分及び人数（名）	－	当社取締役　６
新株予約権の数（個）	－	600　（注）１
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	－	普通株式　60,000　（注）１
新株予約権の行使時の払込金額（円）	－	1,100　（注）２
新株予約権の行使期間	－	2028年５月27日～2036年５月26日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	－	発行価格　1,100 資本組入額　550
新株予約権の行使の条件	－	（注）３
新株予約権の譲渡に関する事項	－	当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
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）４

（注）上記は、2026年５月27日付の株式分割（１株につき400株）を反映した後の数値を記載しております。

１．新株予約権の目的となる株式の数

本新株予約権1個当たりの目的となる株式数は、100株とする。当社が株式分割（株式無償割当を含む。）又は株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、係る調整は、本新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない本新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

調整後株式数＝調整前株式数×株式分割・株式併合の比率

また、当社が吸収合併、新設合併、吸収分割、新設分割、株式交付、株式交換若しくは株式移転を行う場合又はその他やむを得ない事由が生じた場合には、本新株予約権の目的となる株式の数は、合理的な範囲で調整されるものとする。

２．新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、１円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{株式分割・株式併合の比率}}$$

また、当社が時価を下回る払込金額で募集株式の発行又は自己株式の処分を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる１円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \dfrac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{１株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

３．新株予約権の行使の条件

① 新株予約権者は、権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役、監査役、執行役員、従業員、その他これに準ずる地位を有していなければならない。ただし、取締役会が認めた場合はこの限りではない。

② 新株予約権者が死亡した場合、その相続人による新株予約権の権利行使は認めないものとする。ただし、取締役会が認めた場合は、この限りではない。

③ 新株予約権の行使は、当社普通株式がいずれかの金融商品取引所（TOKYO PRO Marketその他のプロ投資家向け市場を除く）に上場することを条件とする。

④ 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授権株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

⑤ 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

４．組織再編行為を実施する際の新株予約権の取扱い

当社が合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転をする場合において、残存する新株予約権者に対し、会社法第236条第１項第８号のイからホまでに掲げる株式会社の新株予約権を交付することとする。この場合、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。

５．新株予約権の取得事由

① 当社の買収（総株主の議決権の過半数が特定の第三者により取得される場合等）について株主総会等の承認が決議された場合には、当社は残存する本新株予約権の全部を無償で取得することができる。

② 新株予約権者が権利行使の条件に該当しなくなった場合、又は保有する本新株予約権を放棄した場合には、当社は本新株予約権の全部又は一部を無償で取得することができる。

６．新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金及び資本準備金

① 本新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、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、１円未満の端数は切り上げる。

② 増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。

７．新株予約権の行使により発生する端数の切捨て

新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。

(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）
2025年２月28日（注）１	900	3,300	－	60,000	173,078	173,078

2026年５月27日（注）2	1,316,700	1,320,000	－	60,000	－	173,078

（注）1　2025年２月28日付で、当社を株式交換完全親会社、株式会社ライフ・ワン・サポートを株式交換完全子会社とする株式交換を行いました。交換比率は１：90で、これに伴い発行済株式総数が900株増加し、資本準備金が173,078千円増加いたしました。

2　2026年５月27日付をもって、普通株式1株につき400株の割合で株式分割を行っております。これにより、発行済株式総数が1,316,700株増加し、1,320,000株となっております

(6)【所有者別状況】

2026年７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	－	－	9	10	－
所有株式数（単元）	－	－	－	5,280	－	－	7,920	13,200	－
所有株式数の割合（%）	－	－	－	40	－	－	60	100	－

※　2026年７月21日開催の臨時株主総会の決議に基づき、１単元を100株とする単元株制度を採用しております。

(7)【大株主の状況】

「第四部【株式公開情報】、第３【株主の状況】」に記載の通りです。

(8)【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 1,320,000	13,200	－
単元未満株式	－	－	－
発行済株式総数	1,320,000	－	－
総株主の議決権	－	13,200	－

（注）2026年５月27日付で、普通株式１株につき400株の割合で株式分割を行っております。また、2026年７月21日開催の臨時株主総会の決議に基づき、１単元を100株とする単元株制度を採用しております。上記はこれらを反映した数値を記載しております。

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】

特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例別記第４号様式に基づく表につきましては、同一の内容であるため、「(2)【新株予約権等の状況】」に記載の通りです。

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、将来の事業展開に向けた内部留保の確保と、株主の皆様への利益還元を重要な経営課題と認識しております。

配当につきましては、期末配当の年1回を基本方針としており、株主総会を決定機関としております（なお、定款の定めにより中間配当を行うことも可能です）。

当事業年度の配当につきましては、企業体質の強化及び将来の成長投資に向けた内部留保を優先するため、誠に遺憾ながら実施を見送らせていただくことといたしました。蓄積した内部留保資金は、競争力強化や新規事業への投資等に有効活用してまいります。

今後の配当につきましては、経営成績や財務状況、将来の事業計画を総合的に勘案し、内部留保とのバランスを考慮しながら早期の実施を検討してまいる所存です。

４ 【株価の推移】

当社株式は非上場であるため、該当事項はありません。

５ 【役員の状況】

男性８名　女性０名(役員のうち女性の比率0.0%)

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	緒方　一彦	1953年5月２日	1980年８月　永和不動産株式会社　入社 1982年４月　ハイネス恒産株式会社　入社 1993年３月　株式会社大阪ハイネス（現ハイネスコーポレーション株式会社）　取締役　就任 2003年４月　代表取締役　就任（現任） 2009年５月　株式会社ライフ・ワン・サポート　代表取締役会長　就任 2014年７月　マスターズライフサポート株式会社　代表取締役　就任（現任） 2014年７月　マスターズコミュニティ株式会社　代表取締役　就任 2017年５月　株式会社ライフ・ワン・サポート　代表取締役　就任（現任） 2017年12月　マスターズレジデンシャル株式会社　代表取締役　就任 2018年６月　マスターズアメニティ株式会社　代表取締役　就任（現任） 2018年６月　マスターズディベロップメント株式会社　代表取締役　就任 2020年７月　マスターズプリンス株式会社代表取締役　就任（現任） 2020年11月　マスターズプロパティ株式会社　代表取締役　就任（現任） 2020年12月　マスターズエステート株式会社　代表取締役　就任（現任） 2021年２月　マスターズホスピタリティ株式会社　代表取締役　就任（現任） 2024年２月　マスターズシーズン株式会社代表取締役　就任（現任） 2024年２月　マスターズセカンド株式会社代表取締役　就任（現任） 2025年８月　マスターズフォレスト株式会社　代表取締役　就任（現任）	(注)2	(注)3	248,000

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	報酬	所有株式数（株）
取締役	事業本部長	徳永　豊	1971年12月17日	1995年４月　大倉建設株式会社　入社 1995年10月　大新土木建設株式会社　入社 1997年９月　豊和開発株式会社　入社 1998年３月　白鳳産業株式会社　入社 2005年１月　ハイネスコーポレーション株式会社　入社 2009年３月　株式会社ライフ・ワン・サポート　出向 2014年１月　マスターズ事業部　部長 2018年３月　株式会社ライフ・ワン・サポート　取締役　就任（現任） 2018年３月　取締役　事業本部長　就任（現任）	(注)２	(注)３	34,800
取締役	管理本部長	岩永　周也	1971年８月18日	1994年４月　株式会社メックス　入社 2000年２月　株式会社大阪ハイネス（現ハイネスコーポレーション株式会社）　入社 2012年４月　人事総務部長 2018年３月　執行役員　管理本部長 2018年３月　株式会社ライフ・ワン・サポート　取締役　就任（現任） 2019年４月　取締役　管理本部長　就任（現任） 2021年10月　マスターズライフ株式会社代表取締役　就任（現任） 2024年11月　マスターズプライド株式会社代表取締役　就任（現任）	(注)２	(注)３	34,800
取締役	中楽坊本部長	川口　雅裕	1964年５月10日	1988年４月　株式会社リクルートコスモス入社（現 株式会社コスモスイニシア） 2002年１月　ユーネットワーク株式会社入社 2006年１月　株式会社マングローブ　入社 2012年１月　株式会社イニシアチブ・パートナーズ　代表取締役　就任 2013年７月　ハイネスコーポレーション株式会社　入社 2015年12月　SGホールディングス株式会社入社 2019年７月　ハイネスコーポレーション株式会社　執行役員　就任 2020年４月　取締役　コミュニケーション企画室長　就任 2025年４月　取締役　中楽坊本部長　就任（現任）	(注)２	(注)３	18,400

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	報酬	所有株式数（株）
取締役	営業本部長	河野　靖司	1969年 １月23日	1991年４月　ダイア建設株式会社　入社 2002年２月　株式会社大阪ハイネス（現ハイネスコーポレーション株式会社）　入社 2019年１月　営業本部長 2019年３月　執行役員 営業本部長 2023年８月　株式会社ライフ・ワン・サポート　執行役員　事業本部長　入社 2024年５月　株式会社ライフ・ワン・サポート　取締役　就任（現任） 2024年12月　マスターズライフサポート株式会社　取締役　就任（現任） 2025年８月　取締役　営業部管掌　就任 2026年４月　取締役　営業本部長　就任（現任）	(注) ２	(注) ３	－
取締役	財経本部長	森定　浩士	1968年 10月24日	1993年８月　横田建設株式会社　入社 1995年12月　株式会社ミロク情報サービス　入社 1997年11月　双葉電気通信株式会社　入社 2001年３月　中央青山監査法人（現PwC Japan有限責任監査法人）入社 2014年７月　株式会社トレード　入社 2020年１月　株式会社滝澤鉄工所（現 株式会社TAKISAWA）入社 2024年１月　ブティックス株式会社入社 2024年９月　ハイネスコーポレーション株式会社経理部長　入社 2026年３月　取締役　経理部長　就任 2026年４月　取締役　財経本部長　就任（現任）	(注) ２	(注) ３	－

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	報酬	所有株式数（株）
監査役	―	三村　淳司	1978年 ４月28日	2002年10月　公認会計士　２次試験合格 2002年10月　新日本監査法人（現　EY 新日本有限責任監査法人）入社 2012年２月　三村公認会計士事務所　開設（現任） 2012年２月　株式会社幸和製作所　監査役 2012年６月　株式会社アジュバンホールディングス　社外取締役監査等委員（現任） 2013年８月　リライズ・パートナーズ設立代表取締役（現任） 2014年３月　株式会社アグロワークス　社外取締役　（現任） 2015年６月　東和薬品株式会社　監査役 2017年５月　株式会社エーアーテイー　監査役 2018年11月　NPO法人生態会　監事　（現任） 2020年２月　井上商事株式会社　会計参与（現任） 2020年３月　株式会社ポラリス　社外監査役（現任） 2020年３月　株式会社ヴィタ　社外取締役（現任） 2021年６月　ワンズトライン株式会社　社外監査役（現任） 2022年２月　ASAHI EITOホールディングス株式会社　取締役監査等委員 2025年２月　ハイネスコーポレーション株式会社　監査役（非常勤）（現任）	(注) ４	(注) ３	―
監査役	―	谷木　祐介	1977年 ７月17日	2003年10月　公認会計士　２次試験合格 2003年10月　中央青山監査法人（現　PwC Japan有限責任監査法人）入社 2016年12月　㈱OAGビジコム　入社 2021年７月　梅山税理士法人　入社 2022年７月　一般財団法人神戸市学校給食会　監事（現任） 2025年８月　ハイネスコーポレーション株式会社　監査役（非常勤）（現任）	(注) ４	(注) ３	―
計							336,000

（注）１．監査役、三村淳司氏、谷木祐介氏は、社外監査役であります。

２．取締役の任期は、2026事業年度終了後、３ヶ月以内開催の定時株主総会の終結の時までとなります。

３．2026年２月期における役員報酬の総額は197,451千円を支給しております。

４．監査役の任期は、2028事業年度終了後、３ヶ月以内開催の定時株主総会の終結の時までとなります。

６ 【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】

①コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社及び当社グループは、持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を重要な経営目標の１つとし、株主をはじめとするすべてのステークホルダーの利益に資するため、経営環境の変化に迅速かつ柔軟に対応できる業務執行体制の構築を経営上の重要課題と位置付けております。

具体的には、経営環境の変化に迅速に対応できる組織体制と、当社及び当社グループを取り巻く社会経済環境に照らし必要な公正・公明な社内体制を構築し、持続的にコーポレート・ガバナンスが機能・維持することに取り組んでおります。また、適時適切な情報開示に努めることにより経営の透明性を高め、ステークホルダーとの円滑な関係を構築するとともに、コンプライアンス体制の強化を図りながら迅速な意思決定と業務執行が適切に行われるよう、適正かつ効率的な組織の運営に努めております。

②会社の機関の内容

ａ．取締役会

当社の取締役会は、すべての取締役により構成され、毎月開催される定時取締役会のほか必要に応じて開催される臨時取締役会により、経営上の重要な意思決定と各取締役の業務執行の監督を行っております。取締役会の運営は、「取締役会規程」により運営方法を定めるとともに、円滑な会議が実践されるよう取締役会事務局を設置しております。

ｂ．監査役及び監査役協議会

当社の監査役は、非常勤監査役の２名から構成され、「監査役規程」に基づき、各年度において監査方針・監査計画を策定し、業務分担に基づき取締役会や重要な会議体への出席、業務・財産の状況の監査などの監査業務を通じて取締役の業務執行の監査を行っております。また、監査役間における意見交換や情報共有を円滑に実践するため、任意の監査役協議会を設置し、定期的に協議する場を設けております。

ｃ．監査法人による会計監査

当社は、監査法人アヴァンティア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110条第５項の規定に基づく監査を受けております。業務を執行した公認会計士は木村直人氏及び梶原大輔氏であり、いずれも継続監査年数は７年以内であります。同監査法人及び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。

ｄ．経営会議

当社は、取締役会の下位に位置する重要な意思決定機関として、経営会議を設置しております。経営会議は、すべての取締役から構成され、「会議体規程」に基づき運営しております。経営会議においては、各部門より詳細な業務の状況報告がなされるとともに、組織間の連携を図る調整を行っております。また、重要な意思決定を役員の協議により決定し、各部門に指示する役割を担っております。

ｅ．タイムリー会議

当社は、事業用地の情報を得て事業化の検討を行う場合、事業開発部門において、必要に応じて調査を行うとともに事業化計画を策定し、すべての取締役が出席するタイムリー会議にて事業化の検討を行っております。

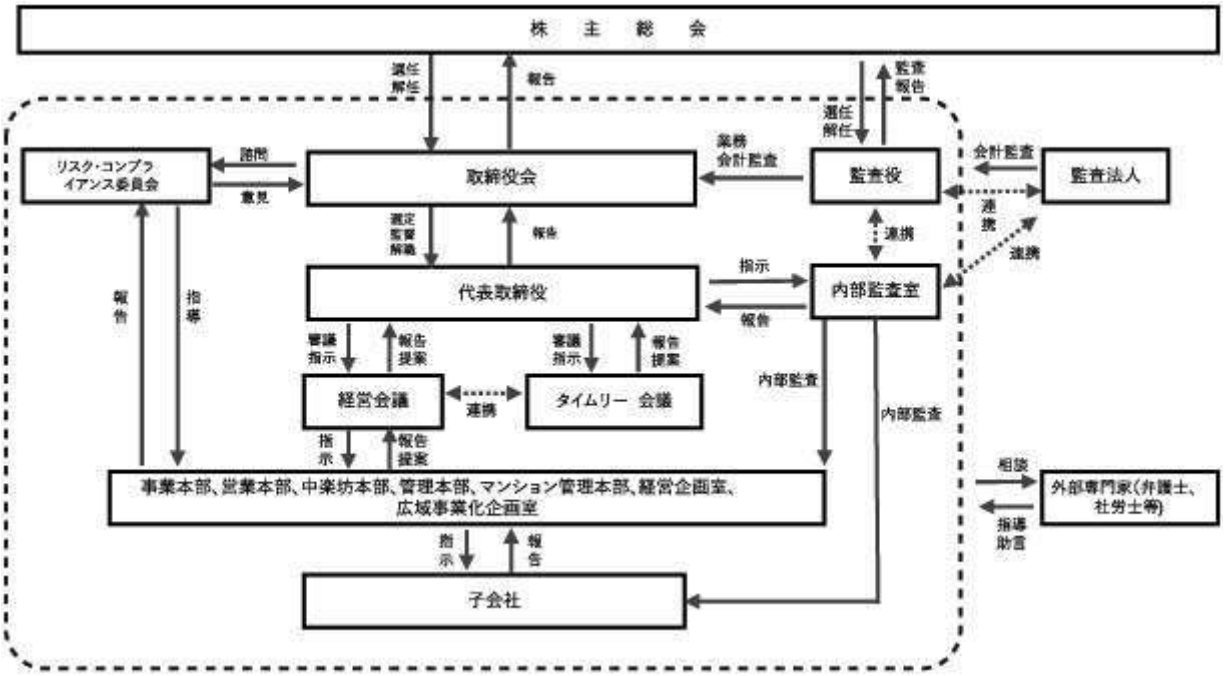
ｆ．リスク・コンプライアンス委員会

リスク・コンプライアンス委員会は、「コンプライアンス規程」に基づき役員及び従業員の代表者から構成され、定期的に委員会を開催し、法令遵守をはじめとする全役職員が実践するコンプライアンス活動の推進を支援する活動を行っております。

ｇ．内部監査室

当社は、他の業務執行部門から独立した代表取締役直轄の内部監査室を設置し、代表取締役からの指示に基づいた内部監査を実施しております。内部監査室は、代表取締役との協議により監査テーマを定め、監査計画を立案し監査結果について代表取締役に報告いたします。また、指摘した事項について、改善活動が適切に実施されているかのフォローアップ監査を実施し、確認しております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の概要図は、次の通りとなります。



③内部統制システムの整備の状況

ａ．内部統制システムに関する基本的な考え方

当社は、会社法上の大会社に該当していないため、法令上要請される内部統制システムの整備に関する取締役会決議は行っておりません。しかしながら、内部統制システムの構築は重要な経営課題と認識しており、会社法上要請される内部統制はもとより、金融商品取引法における内部統制の整備及び運用の充実を目指しており、当社及び当社グループの企業規模に相応しい組織とそれに対応した適切で有効な内部牽制機能を確保することを基本的な考えとしております。

ｂ．内部統制システムの整備状況

定款をはじめとする社内諸規程を整備し業務の有効性と効率性の向上を図るとともに、財務報告の正確性と信頼性の向上を目指した内部統制システムを整備しております。また、法令順守の企業活動を実践するため、リスク・コンプライアンス委員会を設置するなどの活動を通じた役職員に対する教育啓蒙活動や監査役監査・内部監査・監査法人による会計監査を通じた会社財産の適切な管理と保全状況のモニタリング活動を整備しております。

④内部監査及び監査役監査の状況

ａ．内部監査の状況

当社及び当社グループの内部監査は、代表取締役直轄の内部監査室が担当し、「内部監査規程」に基づく監査計画を立案し代表取締役の承認を得て、監査活動を実践しその結果を監査報告として代表取締役に報告しております。監査計画においては監査テーマを選定し、専任の監査担当者が監査活動にあたります。また、指摘した事項については、監査対象部門に対し改善指示と改善期間を設け、改善状況をフォローアップしております。

ｂ．監査役監査の状況

監査役監査は、「監査役監査基準」に基づく年間の監査方針と監査計画を立案し、業務分担に基づき取締役会その他重要な会議への出席や重要な決裁書類の閲覧を通じて、取締役の職務執行及び意思決定についての適法性・適正性を監視しております。また、取締役からの報告に基づき、取締役の職務執行の状況を監査しております。

ｃ．監査役監査、内部監査、監査法人による会計監査の連携

非常勤監査役２名、内部監査室長、及び監査法人が出席する意見交換会を年２回定期的に開催し、それぞれの実施する監査の実施状況の共有と意見交換を行っております。また、監査の実施過程において重要な課題等が生じた場合、必要に応じて臨時の会合を開催できる体制を整えております。

⑤リスク管理体制の整備の状況

当社及び当社グループのリスク管理体制は、「リスク管理規程」及び関係諸規程に基づき、関係部署が日常業務にお

けるリスク管理活動に取り組んでおります。活動結果は、事案の重要性に応じて、取締役会又は経営会議に報告され、協議の上、関係部署に対し対応方針などの指示を行う体制としております。また、必要に応じて、弁護士・公認会計士等の複数の専門家から経営判断を行う上で参考とするためのアドバイスを受ける体制をとっております。

⑥役員報酬の内容

ａ．役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、役員の報酬については報酬限度額を株主総会で決議しております。各取締役に対する報酬については、職務内容や当社の財務状況等を勘案の上、株主総会において決定された報酬限度額を上限に取締役会において決定しております。また、各監査役に対する報酬についても、株主総会において決定された報酬限度額を上限に監査役協議会において決定しております。

ｂ．提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額（千円）	報酬等の種類別の総額（千円）			対象となる役員の員数（名）
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役（社外取締役を除く。）	193,551	193,551	－	－	8
監査役（社外監査役を除く。）	－	－	－	－	－
社外役員	3,900	3,900	－	－	3
計	197,451	197,451	－	－	11

（注）上記は、2026年２月期における役員報酬の支給額であります。

ｃ．役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が１億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

⑦取締役及び監査役の定数

当社の取締役は10名以内、監査役は４名以内とする旨を定款で定めております。

⑧取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、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、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらないものとする旨を定款で定めております。

⑨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ため、会社法第309条第２項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席し、その議決権の３分の２以上をもって行う旨を定款に定めております。

⑩自己株式の取得

当社は、会社法第165条第２項の規定により、取締役会決議によって自己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。

⑪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環境を整備するため、会社法第426条第１項の規定により、任務を怠った取締役（取締役であったものを含む）及び監査役（監査役であったものを含む）の損害賠償責任を、法令の限度において、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。

⑫社外監査役との責任限定契約の内容の概要

当社と社外監査役は、会社法第427条第１項の規定に基づき、同法第423条第１項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。なお、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。

⑬中間配当に関する事項

当社は、株主への機動的な利益還元を可能とするため、会社法第454条第５項の定めに基づき、取締役会の決議により中間配当をすることができる旨を定款に定めております。

(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)
提出会社	12,000	-
連結子会社	-	-
計	12,000	-

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】

当社グループの事業規模等を勘案して監査報酬額を決定しております。

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) 当社の連結財務諸表は、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110条第６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

(1) 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110条第５項の規定に基づき、当連結会計年度(2025年３月１日から2026年２月28日まで)の連結財務諸表について、監査法人アヴァンティアにより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 (2025年２月28日)	当連結会計年度 (2026年２月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※3 2,491,533	※3 1,656,293
売掛金	70,422	103,851
仕掛販売用不動産	※3 2,723,009	※3 2,506,363
その他棚卸資産	※1 4,208	※1 5,578
販売用不動産	※3 34,854	※3 1,429,785
前払費用	332,261	436,029
返品資産	272,473	―
未収還付法人税等	585	3,994
その他	29,597	26,131
貸倒引当金	△277	△289
流動資産合計	5,958,668	6,167,738
固定資産		
有形固定資産		
建物及び建物附属設備（純額）	※2 69,177	※2 94,648
賃貸建物（純額）	―	89,383
工具、器具及び備品（純額）	※2 8,409	※2 5,907
リース資産（純額）	※2 17,070	※2 14,188
土地	―	29,100
有形固定資産合計	94,658	233,227
無形固定資産		
その他	1,280	1,280
無形固定資産合計	1,280	1,280
投資その他の資産		
関係会社株式	27,102	167,840
長期貸付金	―	124,324
繰延税金資産	118,728	25,148
差入保証金	128,100	173,383
その他	15,898	20,705
投資その他の資産合計	289,829	511,401
固定資産合計	385,767	745,910
資産合計	6,344,436	6,913,648

（単位：千円）

	前連結会計年度 （2025年２月28日）	当連結会計年度 （2026年２月28日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	33,404	47,259
前受金	471,649	463,100
前受収益	35,536	40,162
未払金	211,252	177,711
未払法人税等	4,944	152,748
短期借入金	※3 37,000	※3 504,416
１年内償還予定の社債	4,800	20,000
１年内返済予定の長期借入金	※3 1,506,903	※3 546,553
返金負債	272,473	―
その他	46,324	64,046
流動負債合計	2,624,288	2,015,997
固定負債		
長期借入金	※3 2,861,208	※3 3,716,355
社債	―	80,000
持分法適用に伴う負債	202,013	231,827
リース債務	15,607	12,436
繰延税金負債	―	7,220
資産除去債務	25,735	26,046
長期預り保証金	3,414	―
その他	―	1,722
固定負債合計	3,107,978	4,075,608
負債合計	5,732,267	6,091,606
純資産の部		
株主資本		
資本金	60,000	60,000
資本剰余金	321,128	321,128
利益剰余金	231,040	440,913
株主資本合計	612,169	822,042
純資産合計	612,169	822,042
負債純資産合計	6,344,436	6,913,648

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　2024年３月１日 至　2025年２月28日）	当連結会計年度 （自　2025年３月１日 至　2026年２月28日）
売上高	※1　1,493,115	※1　4,917,494
売上原価	450,984	2,926,173
売上総利益	1,042,131	1,991,321
販売費及び一般管理費	※2　1,384,418	※2　1,834,996
営業利益又は営業損失（△）	△342,286	156,325
営業外収益		
受取利息	464	3,212
受取配当金	91	106
持分法による投資利益	292,160	328,837
その他	32,391	12,863
営業外収益合計	325,107	345,020
営業外費用		
支払利息	12,540	16,016
持分法による投資損失	45,953	33,726
その他	2,792	3,433
営業外費用合計	61,287	53,176
経常利益又は経常損失（△）	△78,465	448,169
特別利益		
固定資産売却益	315	4
未払金戻入益	－	15,356
特別利益合計	315	15,360
特別損失		
固定資産除却損	0	－
その他	540	－
特別損失合計	540	－
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失（△）	△78,690	463,530
法人税、住民税及び事業税	10,334	152,937
法人税等調整額	△80,673	100,799
法人税等合計	△70,339	253,737
当期純利益又は当期純損失（△）	△8,350	209,793
非支配株主に帰属する当期純損失（△）	△27,711	－
親会社株主に帰属する当期純利益	19,360	209,793

【連結包括利益計算書】

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　2024年３月１日 至　2025年２月28日）	当連結会計年度 （自　2025年３月１日 至　2026年２月28日）
当期純利益又は当期純損失（△）	△8,350	209,793
包括利益	△8,350	209,793
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	19,360	209,793
非支配株主に係る包括利益	△27,711	－

③ 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自　2024年３月１日　至　2025年２月28日)

(単位：千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	60,000	－	589,483	649,483
会計方針の変更による累積的影響額	－	－	△377,803	△377,803
会計方針の変更を反映した当期首残高	60,000	－	211,679	271,679
当期変動額				
親会社株主に帰属する当期純利益	－	－	19,360	19,360
株式交換による増加	－	173,078	―	173,078
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動	―	148,050	―	148,050
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	－
当期変動額合計	－	321,128	19,360	340,489
当期末残高	60,000	321,128	231,040	612,169

	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	406,973	1,056,456
会計方針の変更による累積的影響額	△54,132	△431,936
会計方針の変更を反映した当期首残高	352,840	624,519
当期変動額		
親会社株主に帰属する当期純利益	―	19,360
株式交換による増加	―	173,078
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動	―	148,050
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△352,840	△352,840
当期変動額合計	△352,840	△12,350
当期末残高	―	612,169

当連結会計年度(自　2025年３月１日　至　2026年２月28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	60,000	321,128	231,040	612,169	612,169

当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益	－	－	209,793	209,793	209,793
決算期変更に伴う連結子会社剰余金の増減額	－	－	79	79	79
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	－	－
当期変動額合計	－	－	209,873	209,873	209,873
当期末残高	60,000	321,128	440,913	822,042	822,042

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　2024年３月１日 至　2025年２月28日）	当連結会計年度 （自　2025年３月１日 至　2026年２月28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又は税金等調整前当期純損失（△）	△78,690	463,530
減価償却費	7,806	13,989
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△3,023	11
受取利息及び受取配当金	△33,479	△3,319
支払利息	12,540	16,016
持分法による投資損益（△は益）	△246,206	△295,110
売上債権の増減額（△は増加）	4,441	△33,428
棚卸資産の増減額（△は増加）	△1,837,752	△1,173,265
前払費用の増減額（△は増加）	△20,700	△103,385
未収入金の増減額（△は増加）	34,969	△2,635
前受金の増減額（△は減少）	274,636	△9,612
仕入債務の増減額（△は減少）	33,404	13,855
未払金の増減額（△は減少）	△35,596	△12,910
その他	117,863	77,197
小計	△1,769,785	△1,049,067
利息及び配当金の受取額	273,479	3,319
利息の支払額	△10,325	△14,718
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	7,741	△4,724
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,498,891	△1,065,191

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　2024年３月１日 至　2025年２月28日）	当連結会計年度 （自　2025年３月１日 至　2026年２月28日）
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額（△は増加）	23,500	△6,900
有形固定資産の取得による支出	△62,338	△152,248
差入保証金の差入による支出	△32,489	△52,643
差入保証金の回収による収入	10,307	5,472
長期貸付けによる支出	△14,324	－
関係会社株式の取得による支出	△4,000	△7,500
その他	13,710	176
投資活動によるキャッシュ・フロー	△65,634	△213,644
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	22,000	467,416
長期借入れによる収入	2,170,000	1,123,000
長期借入金の返済による支出	△141,521	△1,228,203
社債の発行による収入	－	100,000
社債の償還による支出	△4,200	△4,800
リース債務の返済による支出	△1,684	△3,170
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,044,594	454,242
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	480,068	△824,593
現金及び現金同等物の期首残高	2,011,465	2,491,533
連結子会社の決算期変更に伴う現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	－	△17,546
現金及び現金同等物の期末残高	※1　2,491,533	※1　1,649,393

【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

６社

(連結子会社の名称)

株式会社ライフ・ワン・サポート

マスターズライフサポート株式会社

マスターズアメニティ株式会社

マスターズプロパティ株式会社

マスターズプリンス株式会社

マスターズエステート株式会社

(２)非連結子会社の名称等

マスターズセカンド株式会社

非連結子会社であるマスターズセカンド株式会社は小規模会社であり、総資産、売上高、純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

２．持分法の適用に関する事項

(１)持分法を適用した関連会社数

６社

(会社等の名称)

マスターズホスピタリティ株式会社

マスターズライフ株式会社

マスターズプライド株式会社

マスターズスタイル株式会社

マスターズシーズン株式会社

マスターズフォレスト株式会社

(２)持分法を適用しない関連会社のうち主要な会社等の名称

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

当連結会計年度において、マスターズプロパティ株式会社は、事業年度を２月１日から１月31日であったところ、当事業年度は３月１日から12月31日で決算を行っております。なお、当該子会社の2025年２月１日から2025年２月28日までの１か月分の損益については利益剰余金で調整する方法を採用しており、キャッシュ・フローについては現金及び現金同等物の期首残高で調整しております。

上記の通り、マスターズプロパティ株式会社の決算日は、12月31日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、連結決算日で実施した仮決算に基づく個別財務諸表を使用しております。なお、その他の連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

４．会計方針に関する事項

(1)重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

②棚卸資産

a 販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

b その他棚卸資産

主として移動平均法による原価法

(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（リース資産を除く）

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（建物附属設備を除く）及び2016年４月１日以降に取得した建物附属設備については、定額法を採用しております。なお、主な耐用年数は次の通りであります。

建物及び建物附属設備　10～15年

工具、器具及び備品　６～20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。

③リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3)重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

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

(4)重要な収益及び費用の計上基準

①中楽坊分譲事業

新築分譲マンションを顧客との契約に基づき、引き渡すことを履行義務としております。履行義務は、物件の引き渡しにより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中楽坊流通事業

流通事業の履行義務の充足時期については、対象となる取引の特性や契約条件に基づき、以下のそれぞれの時点において収益を認識しております。

・契約締結時点での収益認識： 媒介契約により成立させた売買契約の締結時点において、当社の仲介業務における主要な履行義務（契約条件の交渉・調整、重要事項説明等）が充足されるものとみなし、当該時点で収益を計上しております。

・対象不動産の引渡完了時点での収益認識： 媒介契約により成立させた売買契約の対象不動産が引き渡される一時点において、仲介に係るすべての履行義務が充足されるものとみなし、当該引き渡し時点において収益を計上しております。

③中楽坊管理事業

分譲マンションの管理を行う事業であります。いずれの履行義務においても、役務提供に係る収益は、時の経過により履行義務が充足されることから、契約期間に渡っ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

①消費税等の会計処理

控除対象外消費税額等については、原則として発生時に費用処理しておりますが、居住用賃貸建物の取得等に係る控除対象外消費税額等については、取得原価に算入し、減価償却を通じて費用化しております。

②広告宣伝費の前払計上

高齢者向け分譲マンションに係る広告宣伝費については、収益に対応させるため、顧客への引渡し前まで資産計上し、引渡しに応じて費用計上しております。

③支払利息の取得価額への算入

支払利息については原則として発生時に費用処理しておりますが、高齢者向け分譲マンションの開発から生じる開発期間中の正常な支払利息は、当該資産の取得価額に算入しております。なお、当連結会計年度において取得原価に算入した支払利息は144,191千円であります。

（重要な会計上の見積り）

１．販売用不動産と仕掛販売用不動産

（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
販売用不動産	34,854	1,429,785
仕掛販売用不動産	2,723,009	2,506,363

（２）識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①算出方法

棚卸資産については、棚卸資産に関する会計基準に従い、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回っている棚卸資産の帳簿価額を、正味売却価額まで切り下げる会計処理を適用しております。なお、正味売却価額は、予定販売価格から予定工事価格及び予定販売諸経費を控除したものであります。

②主要な仮定

正味売却価額は、過去の販売実績や近隣地域の取引事例・市場動向等を考慮した、物件ごとの事業計画上の予定販売価格及び予定工事価格・予定販売諸経費等に基づいて算出しております。

③翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

不動産市況などの事業環境の変化により予定販売価格や予定工事価格等が影響を受けることで、正味売却価額が帳簿価額を下回った場合には、評価損計上の処理が追加で必要になる可能性があります。

（会計方針の変更）

前連結会計年度（自 2024年３月１日 至 2025年２月28日）

中楽坊分譲事業並びに中楽坊流通事業において、主に顧客との「売買契約締結の日」をもって売上高を認識しておりましたが、顧客との契約に基づき、履行義務が充足された段階で売上計上する方法に変更しております。

当連結会計年度（自 2025年３月１日 至 2026年２月28日）

該当事項はありません。

（未適用の会計基準等）

１．「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号 2024年９月13日）

「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号 2024年９月13日）

ほか、関連する企業会計基準、企業会計基準適用指針、実務対応報告及び移管指針の改正

(1)概要
国際的な会計基準と同様に、借手のすべてのリースについて資産・負債を計上する等の取扱いを定めるもの。

(2)適用予定日
2029年２月期の期首より適用予定であります。

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

２．「後発事象に関する会計基準」（企業会計基準第41号　2026年１月９日）
「後発事象に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第35号　2026年１月９日）
ほか、関連する企業会計基準、企業会計基準適用指針、実務対応報告及び移管指針の改正

(1)概要
「後発事象に関する会計基準」等は、後発事象の定義、会計処理及び開示等を取り扱う包括的な会計基準を設定することを優先的な課題とし、日本公認会計士協会　監査・保証基準委員会　監査基準報告書560実務指針第１号「後発事象に関する監査上の取扱い」で示されている会計に関する内容を原則として踏襲して企業会計基準委員会に移管することを基本的な方針として、表現の見直し及び後発事象の評価期間の整理を行うとともに、財務諸表の公表の承認に関する注記を新たに求める等、後発事象に関する会計処理及び開示について定めたものであります。

(2)適用予定日
2029年２月期の期首より適用予定であります。

(3)当該会計基準等の適用による影響
「後発事象に関する会計基準」の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

※１　その他の棚卸資産の内訳

	前連結会計年度 (2025年２月28日)	当連結会計年度 (2026年２月28日)
商品	165	198
貯蔵品	1,429	1,462
材料	2,613	3,917
計	4,208	5,578

※２　有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2025年２月28日)	当連結会計年度 (2026年２月28日)
建物及び建物附属設備、 賃貸建物	3,554	9,884
工具、器具及び備品	6,301	6,858
リース資産	1,441	4,323

計	11,296	21,065

※３　担保資産及び担保付負債

(1)担保に供している資産は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (2025年２月28日)	当連結会計年度 (2026年２月28日)
現金及び預金	-千円	6,900千円
販売用不動産	-千円	1,344,224千円
仕掛販売用不動産	2,723,009千円	2,506,363千円
計	2,723,009千円	3,857,488千円

(2)担保付債務は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (2025年２月28日)	当連結会計年度 (2026年２月28日)
短期借入金	-千円	496,416千円
1年内返済予定の長期借入金	1,340,000千円	340,000千円
長期借入金	2,400,000千円	3,250,000千円
計	3,740,000千円	4,086,416千円

※４　債務保証

次の関係会社について、借入金に対する債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (2025年２月28日)	当連結会計年度 (2026年２月28日)
マスターズライフ株式会社	2,191,024千円	678,709千円
マスターズプライド株式会社	892,908千円	891,625千円
マスターズシーズン株式会社	73,853千円	477,873千円
マスターズスタイル株式会社	-千円	994,411千円
計	3,157,786千円	3,042,620千円

(注) 債務保証額から持分法適用に伴う負債として計上された金額を控除した金額を記載しております。

※５　財務制限条項

前連結会計年度（2025年２月28日）

借入金の一部には、財務制限条項が付されております。

当連結会計年度（2026年２月28日）

借入金の一部には、財務制限条項が付されております。

※６　非連結子会社株式及び関連会社株式

非連結子会社及び関連会社に対するものは、次の通りであります。

	前連結会計年度 (2025年２月28日)	当連結会計年度 (2026年２月28日)
関連会社株式	27,102千円	167,840千円

(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（セグメント情報等）２．報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法」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、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自　2024年３月１日 至　2025年２月28日)		当連結会計年度 (自　2025年３月１日 至　2026年２月28日)	
人件費	1,021,621	千円	1,183,686	千円
広告宣伝費	47,149	〃	272,357	〃
支払手数料	123,925	〃	119,056	〃

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自　2024年３月１日　　至　2025年２月28日）

１　発行済株式に関する事項

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）	2,400	900	－	3,300

（変動事由の概要）

当社を株式交換完全親会社、株式会社ライフ・ワン・サポートを株式交換完全子会社とする株式交換

２　自己株式に関する事項

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　2025年３月１日　　至　2026年２月28日）

１　発行済株式に関する事項

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）	3,300	－	－	3,300

２　自己株式に関する事項

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）

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

	前連結会計年度 （自　2024年３月１日 至　2025年２月28日）	当連結会計年度 （自　2025年３月１日 至　2026年２月28日）
現金及び預金勘定	2,491,533	1,656,293
預入期間が３か月超及び担保に供している定期預金	－	△6,900
現金及び現金同等物	※1　2,491,533	※1　1,649,393

（リース取引関係）

1　ファイナンス・リース取引

（借主側）

所有権移転ファイナンス・リース取引

①　リース資産の内容

・なし

②　リース資産の減価償却の方法

－

所有権移転外ファイナンス・リース取引

①　リース資産の内容

・有形固定資産　社有車（車両運搬具）であります。

②　リース資産の減価償却の方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

2　オペレーティング・リース取引

前連結会計年度(2025年２月28日)

（借主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

１年内	6,043千円
１年超	5,790千円
合計	11,833千円

当連結会計年度(2026年２月28日)

（借主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

１年内	27,019千円
１年超	78,920千円
合計	105,940千円

（金融商品関係）

1　金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、資金計画に照らして、必要な資金（主として銀行借入や社債発行）を調達しております。一時的な余剰資金は安全性に配慮し、短期的な預金等に限定して運用しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。また、持分法適用会社に対し長期貸付を行っております。

営業債務である買掛金は、ほとんど１年以内の支払期日であります。借入金、社債及びファイナンス・リース取引に係るリース債務は、主に営業活動に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長で9年後であります。このうち一部は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されております。

(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

当社は、債権管理規程に従い、営業債権及び長期貸付金について、各事業部門における営業管理部が主要な

取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。連結子会社についても、当社の債権管理規程に準じて、同様の管理を行っております。

当期の連結決算日現在における最大信用リスク額は、信用リスクに晒される金融資産の連結貸借対照表価額により表わされております。

② 市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

随時、市場金利の動向を監視する等により対応しております。

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

当社は、各部署からの報告に基づき、財務部門が適時に資金繰り計画を作成・更新し、手許流動性を維持することで管理しています。

(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、異なる前提条件を採用することにより、当該価格が変動することがあります。

(5) 信用リスクの集中

当期の連結決算日現在における特定の大口顧客に対する営業債権等はありません。

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、次の通りであります。(＊1)

前連結会計年度(2025年２月28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	－	－	－
資産計	－	－	－
(1) 社債 (＊2)	4,800	4,747	△53
(2) 長期借入金 (＊3)	4,368,111	4,552,655	184,544
(3) リース債務	18,777	17,036	△1,741
負債計	4,391,688	4,574,438	182,750

(＊1) 「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」、「未払金」、「短期借入金」、「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。

(＊2) １年内償還予定の社債を含めております

(＊3) １年内返済予定の長期借入金を含めております。

貸借対照表計上額には利息相当額を含めておりませんが、時価の算定においては将来の元利金合計額を基礎としているため、当該利息相当額が差額に含まれております。

変動金利による長期借入金は、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は借入後大きく変動していないため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

当連結会計年度(2026年２月28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	124,324	122,855	△1,468
資産計	124,324	122,855	△1,468
(1) 社債 (＊2)	100,000	96,331	△3,669
(2) 長期借入金 (＊3)	4,262,908	4,412,221	149,313
(3) リース債務	15,607	14,690	△917
負債計	4,378,515	4,523,242	144,727

(＊1) 「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」、「未払金」、「短期借入金」、「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。

(＊２) １年内償還予定の社債を含めております

(＊３) １年内返済予定の長期借入金を含めております。

連結貸借対照表計上額には利息相当額を含めておりませんが、時価の算定においては将来の元利金合計額を基礎としているため、当該利息相当額が差額に含まれております。

変動金利による長期借入金は、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は借入後大きく変動していないため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(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(2025年２月28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	2,491,533	－	－	－
売掛金	70,422	－	－	－
長期貸付金	－	－	－	－
合計	2,561,956	－	－	－

当連結会計年度(2026年２月28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	1,656,293	－	－	－
売掛金	103,851	－	－	－
長期貸付金	－	124,324	－	－
合計	1,760,144	124,324	－	－

(注２) 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2025年２月28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)
短期借入金	37,000	－	－	－	－	－
社債	4,800	－	－	－	－	－
長期借入金	1,506,903	145,025	421,289	2,139,862	38,168	116,864
リース債務	3,170	3,170	3,170	3,170	6,095	－
合計	1,551,873	148,195	424,459	2,143,032	44,263	116,864

当連結会計年度(2026年２月28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)
短期借入金	504,416	－	－	－	－	－
社債	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	－
長期借入金	546,553	549,110	2,967,082	45,116	32,996	122,051
リース債務	3,170	3,170	3,170	6,095	－	－
合計	1,074,139	572,280	2,990,252	71,211	52,996	122,051

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

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(2025年２月28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	－	－	－	－
資産合計	－	－	－	－
社債	－	4,747	－	4,747
長期借入金	－	4,552,655	－	4,552,655
リース債務	－	17,036	－	17,036
負債計	－	4,574,438	－	4,574,438

当連結会計年度(2026年２月28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	－	122,855	－	122,855
資産合計	－	122,855	－	122,855
社債	－	96,331	－	96,331
長期借入金	－	4,412,221	－	4,412,221
リース債務	－	14,690	－	14,690
負債計	－	4,523,242	－	4,523,242

(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

これらの時価は、一定の期間ごとに区分した債権ごとに、債権額と満期までの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。

社債

当社の発行する社債の時価は、元利金の合計額と、当該社債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。

長期借入金及びリース債務

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 (2025年２月28日)	当連結会計年度 (2026年２月28日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金（注）	88,832千円	240,755千円
棚卸資産未実現利益	38,054 〃	19,277 〃
前受金否認	88,982 〃	12,997 〃
減価償却超過額	808 〃	2,977 〃
未払債務	19,651 〃	2,468 〃
貸倒引当金	14 〃	15 〃
前払費用	1,972 〃	5,574 〃
未払事業税	349 〃	－ 〃
その他	－ 〃	133 〃
繰延税金資産小計	238,664千円	284,197千円
評価性引当額（繰越欠損金）	△88,832 〃	△238,523 〃
評価性引当額（一時差異）	△30,571〃	△15,949〃
繰延税金資産合計	119,260千円	29,724千円
繰延税金負債		
未収事業税	－ 〃	△433 〃
資産除去債務に対応する除去費用	△531 〃	△7,378 〃
仕掛販売用不動産	－ 〃	△3,985 〃
繰延税金負債合計	△531 〃	△11,796 〃
繰延税金資産純額	118,728千円	17,928千円

当社グループは、繰延税金資産の認識にあたり、将来減算一時差異又は繰越欠損金の一部又は全部が将来課税所得に対して利用できる可能性を考慮しています。繰延税金資産の回収可能性の評価においては、予定される将来加算一時差異の解消及び予測される将来課税所得を考慮しています。将来の課税所得に基づいて繰延税金資産の回収可能性を勘案し、税務上の繰越欠損金に係る繰延税金資産の一部については回収可能と判断しました。

（注）税務上の繰越欠損金

前連結会計年度（2025年２月28日）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超	合計
税務上の繰越欠損金	－	－	－	－	－	88,832千円	88,832千円
評価性引当額	－	－	－	－	－	△88,832 〃	△88,832 〃
繰延税金資産	－	－	－	－	－	0 〃	0 〃

当連結会計年度（2026年２月28日）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超	合計
税務上の繰越欠損金	－	－	－	－	－	240,755千円	240,755千円
評価性引当額	－	－	－	－	－	△238,523 〃	△238,523 〃
繰延税金資産	－	－	－	－	－	2,231 〃	2,231 〃

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 (2025年２月28日)	当連結会計年度 (2026年２月28日)
法定実効税率	－%	34.5%
（調整）		

交際費等永久に損金に算入されない項目	-%	0.9%
住民税均等割等	-%	0.6%
持分法投資損益	-%	△22.0%
未実現利益の消去等	-%	12.7%
税務上の繰越欠損金の利用	-%	△3.8%
法人税等還付	-%	△0.8%
評価性引当額の増加	-%	32.9%
その他	-%	△0.2%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-%	54.7%

（注）前事業年度は、連結税引前当期純損失であるため注記を省略しております。

（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

建物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

使用見込期間を取得から15年と見積り、割引率は1.371％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　2024年３月１日 至　2025年２月28日）	当連結会計年度 （自　2025年３月１日 至　2026年２月28日）
期首残高	3,197千円	25,735千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	22,409 〃	－ 〃
時の経過による調整額	129 〃	311 〃
期末残高	25,735千円	26,046千円

（賃貸等不動産関係）

当社グループは、大阪府において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しております。なお、賃貸等不動産の一部については、一部の子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次の通りであります。

（単位：千円）

		前連結会計年度 （自　2024年３月１日 至　2025年２月28日）	当連結会計年度 （自　2025年３月１日 至　2026年２月28日）
連結貸借対照表計上額	期首残高	－	－
	期中増減額	－	118,483
	期末残高	－	118,483
期末時価		－	118,483

（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．当連結会計年度の増減額のうち、主な増加額は賃貸不動産の購入等による増加額118,662千円であり、主な

減少額は減価償却費179千円であります。

３．当連結会計年度に取得したものについては、取得後の期間が短く、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。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△9,583千円（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。

（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

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項（セグメント情報等）」に記載の通りであります。

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

「（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」に記載の通りであります。

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

前連結会計年度（自　2024年３月１日　至　2025年２月28日）

（１)契約負債

	前連結会計年度
契約負債（期首残高）	177,520千円
契約負債（期末残高）	438,255千円

貸借対照表上、契約負債は、流動負債の「前受金」及び「前受収益」に計上しており、「前受金」は不動産販売事業における不動産販売契約に基づいて、顧客から受け取った手付金、及び売主(事業主）との販売提携契約（売主代理人）に基づいて受け取った販売手数料であり、収益の認識に伴い取り崩されます。「前受収益」は不動産管理事業におけるアフターサービス契約に基づいて、一定期間にわたり収益を認識する履行義務に係る対価を顧客から受け取った前受収益であり、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識した収益のうち、当連結会計年度期首に含まれていた金額は11,154千円であります。

（２)残存履行義務に配分した取引価格

１年以内	358,165千円
１年超２年以内	57,653千円
２年超	22,436千円

当連結会計年度（自　2025年３月１日　至　2026年２月28日）

（１)契約負債

	当連結会計年度
契約負債（期首残高）	438,255千円
契約負債（期末残高）	503,262千円

貸借対照表上、契約負債は、流動負債の「前受金」及び「前受収益」に計上しており、「前受金」は不動産販売事業における不動産販売契約に基づいて、顧客から受け取った手付金、及び売主(事業主）との販売提携契約（売主代理人）に基づいて受け取った販売手数料であり、収益の認識に伴い取り崩されます。「前受収益」は不動産管理事業におけるアフターサービス契約に基づいて、一定期間にわたり収益を認識する履行義務に係る対価を顧客から受け取った前受収益であり、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識した収益のうち、当連結会計年度期首に含まれていた金額は358,165千円であります。

（２)残存履行義務に配分した取引価格

１年以内	69,462千円

１年超２年以内　　406,685千円

２年超　　27,113千円

（セグメント情報等）

【セグメント情報】

１．報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社を構成する単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。当社グループは、シニア向けマンション「中楽坊」の企画・分譲を中心とした不動産に関する総合的なサービスを提供しており、提供するサービスの種類及び内容に基づき、「中楽坊分譲事業」、「中楽坊流通事業」、「中楽坊管理事業」及びそれ以外の「その他事業」を報告セグメントとしております。

①中楽坊分譲事業

シニア向け分譲マンション「中楽坊」の企画・開発、及び分譲販売を行う事業。

②中楽坊流通事業

「中楽坊」への入居を希望されるお客様に対し、従前の住居の売却支援や既存物件の売買仲介を主軸とした、円滑な住み替えを実現するための仲介業務に加え、状況に応じて自社による直接買い取りや、取得物件の再販を行う事業。

③中楽坊管理事業

ファミリーマンションと同様のマンション管理業務に加えて、「中楽坊」マンションについて、入居者に対する生活支援サービス業務及び入居者向けのレストラン運営業務を管理組合より受託して行う事業。

④その他事業

上記いずれにも該当しないその他の事業

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計処理に準拠した方法によっております。 報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

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

前連結会計年度(自 2024年３月１日　至 2025年２月28日)

	報告セグメント					調整額（注）２	連結財務諸表計上額（注）３
	中楽坊分譲事業	中楽坊流通事業	中楽坊管理事業	その他事業（注）１	計		
売上高							
外部顧客への売上高	410,835	145,466	919,238	17,574	1,493,115	―	1,493,115
セグメント間の内部売上高又は振替高	―	―	2,843	―	2,843	△2,843	―
計	410,835	145,466	922,082	17,574	1,495,959	△2,843	1,493,115
セグメント利益又は損失（△）	△70,889	△39,924	△16,967	△7,771	△135,553	△206,733	△342,286

（注）１．「その他」には、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づく賃貸料収入等が含まれております。

２．セグメント利益又は損失（△）の調整額206,733千円は、セグメント間取引消去2,843千円、各報告セグメントに配分していない全社費用203,890千円が含まれております。

３．セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業損失と調整を行っております。

４．報告セグメントごとの資産、負債その他の項目につきましては、報告セグメントに配分していないため、記載しておりません。

当連結会計年度(自 2025年３月１日　至 2026年２月28日)

	報告セグメント					調整額(注)２	連結財務諸表計上額(注)３
	中楽坊分譲事業	中楽坊流通事業	中楽坊管理事業	その他事業(注)１	計		
売上高							
外部顧客への売上高	3,664,009	146,299	1,097,353	9,833	4,917,494	―	4,917,494
セグメント間の内部売上高又は振替高	―	―	106,961	―	106,961	△106,961	―
計	3,664,009	146,299	1,204,314	9,833	5,024,456	△106,961	4,917,494
セグメント利益又は損失(△)	406,061	△9,683	92,954	△9,583	479,748	△323,423	156,325

(注) １．「その他」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入等が含まれております。
２．セグメント利益又は損失(△)の調整額323,423千円は、セグメント間取引消去106,961千円、各報告セグメントに配分していない全社費用216,461千円が含まれております。
３．セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
４．報告セグメントごとの資産、負債その他の項目につきましては、報告セグメントに配分していないため、記載しておりません。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2024年３月１日 至 2025年２月28日)

１．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、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%以上に該当する相手先がないため記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2025年３月１日 至 2026年２月28日)

１．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、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%以上に該当する相手先がないため記載を省略してお

ります。

【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 2024年３月１日 至 2025年２月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年３月１日 至 2026年２月28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 2024年３月１日 至 2025年２月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年３月１日 至 2026年２月28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 2024年３月１日 至 2025年２月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年３月１日 至 2026年２月28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

前連結会計年度(自 2024年３月１日 至 2025年２月28日)

(ア)連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
関連会社	マスターズホスピタリティ株式会社	大阪府大阪市中央区	8,000	マンションの分譲販売	(所有)直接50	役員の兼任	役員の兼任	－	－	－
						販売業務受託	販売手数料収入（注）１	230,899	－	－
						事業の配当	事業の配当（注）３	240,000	－	－
関連会社	マスターズライフ株式会社	大阪府大阪市中央区	8,000	マンションの分譲販売	(所有)直接50	役員の兼任	役員の兼任	－	－	－
						企画業務受託	企画手数料収入（注）２	4,178	売掛金	14,324
						債務保証	債務保証（注）４	2,254,800	－	－
						販売手数料前受	販売手数料の前受	27,336	前受金	68,930
						貸付金	貸付金（注）５	14,324	長期貸付金	124,324
関連会社	マスターズプライド株式会社	大阪府大阪市中央区	8,000	マンションの分譲販売	(所有)直接50	役員の兼任	役員の兼任	－	－	－
						企画業務受託	企画手数料収入（注）２	86,493	－	－
						債務保証	債務保証（注）４	965,000	－	－

関連会社	マスターズシーズン株式会社	大阪府大阪市中央区	8,000	マンションの分譲販売	(所有)直接50	役員の兼任	役員の兼任	-	-	-
						企画業務受託	企画手数料収入(注) 2	140,183	-	-
						債務保証	債務保証(注) 4	140,000	-	-

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1．販売手数料の金額については業務委託契約に基づいて決定しております。

2．企画手数料の金額については業務委託契約に基づいて決定しております。

3．出資割合にもとづく事業配当収入となります。

4．銀行からの借り入れに対して債務保証を行っております。

5．事業資金の貸付となります。なお、回収計画の進捗と妥当性を検証の上、総合的な経営判断により無利息としております。

(イ)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

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員	緒方　一彦	兵庫県宝塚市	―	当社代表取締役	(被所有)直接58.79	債務被保証	銀行借入に対する債務被保証(注) 1	2,247,563	-	-

(注) 1.当社及び当社の連結子会社及び持分法適用会社の銀行借り入れについて債務保証を行っており、取引金額は期末時点の保証残高であります。なお、保証料の支払いは行っておりません。

当連結会計年度(自 2025年３月１日 至 2026年２月28日)

(ア)連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
関連会社	マスターズホスピタリティ株式会社	大阪府大阪市中央区	8,000	マンションの分譲販売	(所有)直接50	役員の兼任	役員の兼任	－	－	－
関連会社	マスターズライフ株式会社	大阪府大阪市中央区	8,000	マンションの分譲販売	(所有)直接50	役員の兼任	役員の兼任	－	－	－
						企画業務受託	企画手数料収入(注)２	－	売掛金	14,324
						販売業務受託	販売手数料収入(注)１	207,432	売掛金	28,742
						債務保証	債務保証(注)３	678,709	－	－
						工事代金の立替	工事代金立替(注)４	500,000	－	－
						貸付金	貸付金(注)５	－	長期貸付金	124,324
関連会社	マスターズプライド株式会社	大阪府大阪市中央区	8,000	マンションの分譲販売	(所有)直接50	役員の兼任	役員の兼任	－	－	－
						債務保証	債務保証(注)３	965,000	－	－
関連会社	マスターズフォレスト株式会社	大阪府大阪市中央区	8,000	マンションの分譲販売	(所有)直接50	役員の兼任	役員の兼任	－	－	－
						企画業務受託	企画手数料収入(注)２	81,291	－	－
関連会社	マスターズシーズン株式会社	大阪府大阪市中央区	8,000	マンションの分譲販売	(所有)直接50	役員の兼任	役員の兼任	－	－	－
						債務保証	債務保証(注)３	570,000	－	－
関連会社	マスターズスタイル株式会社	東京都中央区	8,000	マンションの分譲販売	(所有)直接43.75	役員の兼任	役員の兼任	－	－	－
						企画業務受託	企画手数料収入(注)２	61,067	－	－
						債務保証	債務保証(注)３	1,020,000	－	－

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

１．販売手数料の金額については業務委託契約に基づいて決定しております。

２．企画手数料の金額については業務委託契約に基づいて決定しております。

３．銀行及び共同事業主からの借り入れに対して債務保証を行っております。

４．建設工事に係る代金の支払いについて一時的な立て替えを行ったものとなります。

５．事業資金の貸付となります。なお、回収計画の進捗と妥当性を検証の上、総合的な経営判断により無利息としております。

(イ)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

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員	緒方　一彦	兵庫県宝塚市	―	当社代表取締役	(被所有)直接18.79	債務被保証	銀行借入に対する債務被保証(注)１	1,656,487	－	－

(注)１.当社及び当社の連結子会社及び持分法適用会社の銀行借り入れについて債務保証を行っており、取引金額は期末時点の保証残高であります。なお、保証料の支払いは行っておりません。

(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

該当事項はありません。

2　親会社又は重要な関連会社に関する注記

（1）重要な関連会社の要約財務情報

当連結会計年度において、重要な関連会社はマスターズライフ株式会社及びマスターズプライド株式会社であり、両者の財務諸表を合算して作成した要約財務情報は以下の通りであります。

	前連結会計年度 （自　2024年３月１日　至　2025年２月28日）	当連結会計年度 （自　2025年３月１日　至　2026年２月28日）
流動資産合計	4,352,598千円	3,153,920千円
固定資産合計	603,436 〃	161,192 〃
流動負債合計	904,133 〃	308,494 〃
固定負債合計	4,309,124 〃	2,733,033 〃
純資産合計	△257,222 〃	273,585 〃
売上高	0 〃	5,634,569 〃
税引前当期純損益	△79,381 〃	665,843 〃
当期純損益	△79,427 〃	467,324 〃

（１株当たり情報）

	前連結会計年度 （自　2024年３月１日 至　2025年２月28日）	当連結会計年度 （自　2025年３月１日 至　2026年２月28日）
１株当たり純資産額（円）	463.76	622.75
１株当たり当期純利益金額（円）	20.14	158.93

（注）１．潜在株式調整後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。

２．当社は2026年５月27日付で普通株式１株につき400株の割合で分割しております。上記の1株当たりの純資産額及び1株当たり当期純利益金額は、当該株式分割が前連結会計年度の期首において行われたものと仮定して算定しております。

３．１株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前連結会計年度 （自　2024年３月１日 至　2025年２月28日）	当連結会計年度 （自　2025年３月１日 至　2026年２月28日）
１株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	19,360	209,793
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)	19,360	209,793
普通株式の期中平均株式数(株)	960,986	1,320,000

４．１株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前連結会計年度 (2025年２月28日)	当連結会計年度 (2026年２月28日)
純資産の部の合計額(千円)	612,169	822,042
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	-	-
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	612,169	822,042
１株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	1,320,000	1,320,000

（重要な後発事象）

（株式分割）

当社は、2026年５月19日開催の取締役会の決議に基づき、2026年５月27日付で株式分割を行っております。

(1) 分割の方法

2026年５月27日午前10時を基準日として、同時点の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する当社の普通株式１株につき400株の割合をもって分割しております。

(2) 分割により増加する株式数

① 分割前の当社発行株式総数

普通株式　　3,300株

② 今回の分割により増加する株式数

普通株式　　1,316,700株

③ 株式分割後の発行済み株式総数

普通株式　　1,320,000株

(3) 株式分割の基準日

2026年５月27日午前10時

(4) 効力発生日

2026年５月27日午前11時

(5) 一株当たり情報に及ぼす影響

株式分割による影響は「１株当たり情報」に記載しております。

(6) その他

今回の株式分割による資本金の額の変更はありません。

（新株予約権の発行）

当社は、2026年５月26日開催の株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、当社取締役６名に対する第１回新株予約権の発行を決議いたしました。なお、詳細につきましては「第５【発行者の状況】１【株式等の状況】（２）【新株予約権等の状況】」に記載しております。

（単元株制度）

当社は、2026年７月21日開催の臨時株主総会の決議に基づき、１単元を100株とする単元株制度を採用しております。

⑤ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	利率（%）	担保	償還期限
ハイネスコーポレーション㈱	第1回無担保社債	2018年10月31日	4,800	－	0.457	なし	2025年10月31日
ハイネスコーポレーション㈱	第2回無担保社債	2025年10月27日	－	100,000 (20,000)	1.11	なし	2030年10月25日
合計			4,800	100,000 (20,000)			

（注）1．（ ）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）
20,000	20,000	20,000	20,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）	返済期限
短期借入金	37,000	504,416	3.17%	－
１年以内に返済予定の長期借入金	1,506,903	546,553	2.98%	－
１年以内に返済予定のリース債務	3,171	3,171	－	－
長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く）	2,861,208	3,716,355	3.57%	2027年3月23日～2035年12月31日
リース債務（１年以内に返済予定のものを除く）	15,607	12,436	－	2029年8月27日
合計	4,423,889	4,782,931	－	－

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

３．長期借入金及びリース債務（１年以内に返済予定のものを除く）の連結決算日後５年内における１年ごとの返済予定額の総額

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	549,110	2,967,082	45,116	32,996
リース債務	3,171	3,171	6,095	－

【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) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第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	３月１日から２月末日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後３ヶ月以内
基準日	毎年２月末日
株券の種類	―
剰余金の配当の基準日	毎年８月末日、毎年２月末日
１単元の株式数	100株
株式の名義書換え（注）1	
取扱場所	大阪市中央区伏見町三丁目６番３号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社　大阪証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目４番５号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取次所	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社　全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	―
単元未満株式の買取り	
取扱場所	大阪市中央区伏見町三丁目６番３号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社　大阪証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目４番５号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取次所	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社　全国各支店
買取手数料	無料（注）2
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載する。当社の公告掲載URLは次の通りです。 https://www.highness-co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

（注） 1. 当社株式は、TOKYO PRO Marketへの上場に伴い、社債、株式等の振替に関する法律第128条第1項に規定する振替株式となることから、該当事項はなくなる予定です。

2. 単元未満株式の買取手数料は、当社株式がTOKYO PRO Marketに上場された日から「株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額」に変更されます。

3. 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できない旨、定款に定めております。

(1) 会社法第189条第２項各号に掲げる権利

(2) 会社法第166条第１項の規定による請求をする権利

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

第二部 【特別情報】

第１ 【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

第三部 【当該有価証券以外の有価証券に関する事項】

該当事項はありません。

第四部 【株式公開情報】

第１ 【特別利害関係者等の株式等の移動状況】

移動年月日	移動前所有者の氏名又は名称	移動前所有者の住所	移動前所有者の発行者との関係等	移動後所有者の氏名又は名称	移動後所有者の住所	移動後所有者の発行者との関係等	移動株数（株）	価格（単価）（円）	移動理由
2025年２月28日	ハイネスコーポレーション株式会社	大阪府大阪市中央区	発行者	緒方　泉	兵庫県宝塚市	特別利害関係者等（大株主上位10名、当社の代表取締役社長の配偶者）	900	173,078,393（192,309）（注）４	株式交換による新株発行
2025年５月27日	田淵　和重	大阪府大阪市北区	特別利害関係者等（大株主上位10名）	西澤　一二	兵庫県三田市	特別利害関係者等（大株主上位10名）	46	23,000（500）（注）３	所有者の当社退職による譲渡
2026年２月17日	緒方　一彦	兵庫県宝塚市	特別利害関係者等（大株主上位10名、当社の代表取締役社長）	株式会社惻隠坊代表取締役緒方　泉	兵庫県宝塚市	特別利害関係者等（大株主上位10名、役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社）	1,320	25,080,000（19,000）（注）３	資産管理会社への譲渡

（注）１．当社は、TOKYO PRO Marketへの上場を予定しております。株式会社東京証券取引所が定める特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第115条及び同規程施行規則第106条の規定において、当社は上場日から５年間、新規上場申請日の直前事業年度（上場日が属する事業年度の前事業年度をいい、当該上場日が事業年度の初日から定時株主総会の日までの間に当たる場合には、上場日が属する事業年度の前々事業年度をいう。）の末日（2026年２月28日）から起算して２年前（2024年３月１日）から上場日の前日までの期間において、特別利害関係者等が当社の発行する株式若しくは新株予約権の譲受け若しくは譲渡（上場前の募集、売出し、特定投資家向け取得勧誘及び特定投資家向け売付け勧誘等を除き、新株予約権の行使を含む。）を行っている場合には、それらの状況に係る記載内容についての記録を保存することとされております。

２．特別利害関係者等の範囲は次の通りであります。

(1) 当社の特別利害関係者…役員、その配偶者及び二親等内の血族（以下「役員等」という。）、役員等により総株主等の議決権の過半数が所有されている会社、当該会社の関係会社並びにその役員

(2) 当社の大株主上位10名

(3) 当社の人的関係会社及び資本的関係会社並びにこれらの役員

(4) 金融商品取引業者（金融商品取引法第28条第８項に規定する有価証券関連業を行う者に限る。）及びその役員並びに金融商品取引業者の人的関係会社又は資本的関係会社

３．移動価格は、財産基本評価通達に定める評価方式により算定した価格を参考として、当事者間で協議して決定した価格であります。

４．2025年２月28日の移動価格は、株式交換に際して算定された当社の増加資本準備金の額（173,078,393円）を交付株数（900株）で除した金額を単価として記載しております。

５．2026年５月19日開催の取締役会の決議により、2026年５月27日付で普通株式１株につき400株の割合で株式分割を行っておりますが、上記「移動株数」及び「価格（単価）」は当該株式分割前の「移動株数」及び「価格（単価）」を記載しております。

第２ 【第三者割当等の概況】

１ 【第三者割当等による株式等の発行の内容】

項目	新株予約権
発行年月日	2026年５月26日
種類	第１回新株予約権 （ストック・オプション）
発行数	普通株式60,000株
発行価格	1株につき　1,100円
資本組入額	1株につき　550円
発行価額の総額	66,000,000円
資本組入額の総額	33,000,000円
発行方法	2026年５月26日開催の定時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づく新株予約権の付与（ストック・オプション）に関する決議を行っております。
保有期間等に関する確約	（注）２

（注）１．第三者割当等による株式等の発行の制限に関し、株式会社東京証券取引所（以下、「同取引所」という。）の定める特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例並びにその期間については以下の通りであります。

(1)　同取引所の定める特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第115条及び同規則施行規則第107条の規定において、新規上場申請者が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して１年前から上場日の前日までの期間において、第三者割当による募集株式の割当てを行っている場合（上場前の募集等による場合を除く。）、第三者割当による新株予約権の割当てを行っている場合（それと同様の効果を有すると認められる自己新株予約権の割当てを含む。）、又は新株予約権の行使による株式の交付を行っている場合には、当該新規上場申請者は、割当て又は交付を受けた者をして、担当J-Adviserに対して、以下の事項について確約させるものとされております。

①割当て又は交付を受けた株式及び新株予約権（以下、「割当株式等」という。）について、割当て又は交付を受けた日から上場日以後６か月間を経過する日（割当株式等の割当て又は交付を受けた日以後１年間を経過していない場合には、当該割当て又は交付を受けた日から１年間を経過する日）まで所有すること。

②割当株式等又は割当株式等に係る取得株式等の譲渡を行う場合には、あらかじめ新規上場申請者に通知するとともに、事後において新規上場申請者にその内容を報告すること。

③その他同取引所が必要と認める事項。

(2)　新規上場申請者が、前項の規定に基づく書面の提出を行わないときは、同取引所は新規上場申請者の不受理又は受理の取引の措置をとるものとしております

(3)　当社の場合、新規上場申請日の直前事業年度の末日は、2026年２月28日であります。

２．同取引所の定める同施行規則第107条第２項第１号の規定に基づき、当社は割当て又は交付を受けた者との間で、割当て又は交付を受けた株式及び新株予約権（以下「割当株式等」という。）を、割当て又は交付を受けた日から上場日以後６か月間を経過する日（割当株式等の割当て又は交付を受けた日以後１年間を経過していない場合には、当該割当て又は交付を受けた日から１年間を経過する日）まで所有する等の確約を行っております。

３．発行価格は、類似上場会社法により算出した価格を総合的に勘案して、決定しております。

４．新株予約権行使時の払込金額、行使期間、行使の条件及び譲渡に関する事項については以下の通りです。

	新株予約権
行使時の払込金額	1,100円
行使期間	2028年５月27日から2036年５月26日まで
行使の条件	「第一部　企業情報　第５　発行者の状況　１　株式等の状況　(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡については、取締役会の承認を要するものとしております。

２ 【取得者の概況】

新株予約権①

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数(株)	価格(単価)(円)	取得者と発行者との関係
緒方　一彦	兵庫県宝塚市	会社役員	10,000	11,000,000 (1,100)	特別利害関係者等 (当社　取締役)
徳永　　豊	奈良県香芝市	会社役員	10,000	11,000,000 (1,100)	特別利害関係者等 (当社　取締役)
岩永　周也	大阪府箕面市	会社役員	10,000	11,000,000 (1,100)	特別利害関係者等 (当社　取締役)
川口　雅裕	大阪府茨木市	会社役員	10,000	11,000,000 (1,100)	特別利害関係者等 (当社　取締役)
河野　靖司	大阪府吹田市	会社役員	10,000	11,000,000 (1,100)	特別利害関係者等 (当社　取締役)
森定　浩士	京都府京都市西京区	会社役員	10,000	11,000,000 (1,100)	特別利害関係者等 (当社　取締役)

(注)　１．退職等の理由により権利を喪失した者につきましては、記載しておりません。

３ 【取得者の株式等の移動状況】

該当事項はありません。

第３ 【株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式(自己株式を除く。)の 総数に対する 所有株式数の割合(%)
株式会社惻隠坊（注）１．２．３	兵庫県宝塚市 寿楽荘1-33	528,000	38.26
緒方　泉　（注）１．２．３	兵庫県宝塚市	360,000	26.09
緒方　一彦　（注）１．２．３．４	兵庫県宝塚市	258,000 (10,000)	18.70 (0.72)
重盛　政幸　（注）１．３	東京都世田谷区	40,000	2.90
徳永　豊　（注）１．２．３．４	奈良県香芝市	44,800 (10,000)	3.25 (0.72)
岩永　周也　（注）１．２．３．４	大阪府箕面市	44,800 (10,000)	3.25 (0.72)
三輪　高嗣　（注）１．２．３	兵庫県神戸市 東灘区	18,800	1.36
緒方　俊彦　（注）１．２．３	東京都江戸川区	18,800	1.36
川口　雅裕　（注）１．２．３．４	大阪府茨木市	28,400 (10,000)	2.06 (0.72)
西澤　一二　（注）１．２．３	兵庫県三田市	18,400	1.33
河野　靖司　（注）１．２．３．４	大阪府吹田市	10,000 (10,000)	0.72 (0.72)
森定　浩士　（注）１．２．３．４	京都府京都市西京区	10,000 (10,000)	0.72 (0.72)
計	－	1,380,000 (60,000)	100.00

（注）１．特別利害関係者等（大株主上位10名）には、株式会社惻隠坊、緒方泉氏、緒方一彦氏、重盛政幸氏、徳永豊氏、岩永周也氏、三輪高嗣氏、緒方俊彦氏、川口雅裕氏、西澤一二氏が該当します。特別利害関係者等（当社取締役）には、緒方一彦氏、徳永豊氏、岩永周也氏、川口雅裕氏、河野靖司氏、森定浩士氏が該当します。

２．特別利害関係者等の属性は、以下の通りです。

・株式会社惻隠坊は、当社の代表取締役社長の配偶者の資産管理会社です。
・緒方泉氏は、当社の代表取締役社長の配偶者です。
・緒方一彦氏は、当社の代表取締役社長です。
・徳永豊氏は、当社の取締役です。
・岩永周也氏は、当社の取締役です。
・三輪高嗣氏は、当社の元取締役（2026年５月26日退任）です。
・緒方俊彦氏は、当社の代表取締役社長の二親等内の血族です。
・川口雅裕氏は、当社の取締役です。
・西澤一二氏は、当社の元取締役（2026年５月26日退任）です。
・河野靖司氏は、当社の取締役です。
・森定浩士氏は、当社の取締役です。

３．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。

４．所有株式数の（　）内は、新株予約権による潜在株式数であり、内書としております。

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

2026年８月17日

ハイネスコーポレーション株式会社

取 締 役 会　御中

監査法人アヴァンティア

大阪事務所

指 定 社 員
業務執行社員　公認会計士　木 村 直 人

指 定 社 員
業務執行社員　公認会計士　梶 原 大 輔

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110条第５項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているハイネスコーポレーション株式会社の2025年３月１日から2026年２月28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、ハイネスコーポレーション株式会社及び連結子会社の2026年２月28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。

その他の事項

会社の2025年２月28日をもって終了した前連結会計年度の連結財務諸表は監査されていない。

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表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。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