

## 発行者情報

【表紙】

【公表書類】

発行者情報

【公表日】

2024年3月29日

【発行者の名称】

株式会社フロンティアハウス  
(Frontier House Co., Ltd.)

【代表者の役職氏名】

代表取締役社長CEO 佐藤 勝彦

【本店の所在の場所】

神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目7番1号  
オーシャンゲートみなとみらい8階

【電話番号】

045-319-6345(代表)

【事務連絡者氏名】

取締役CMO兼経営企画部部長 古谷 幸治

【担当J-Adviserの名称】

フィリップ証券株式会社

【担当J-Adviserの代表者の役職氏名】

代表取締役社長 永堀 真

【担当J-Adviserの本店の所在の場所】

東京都中央区日本橋4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.phillip.co.jp/>

【電話番号】

03-3666-2321(代表)

【取引所金融商品市場等に関する事項】

株式会社東京証券取引所 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】

株式会社フロンティアハウス  
<https://www.frontier-house.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、発行情報により公表された情報を慎重に検討したうえ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またはこれらに準ずる者)をいう。)は、発行情報のうち重要な事項について虚偽の情報があり、また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、情報が虚偽でありまた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、また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、また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おります。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、株式会社東京証券取引所のホームページ等に掲げられるTOKYO PRO Marketに係る諸規則に留意する必要があります。
4. 株式会社東京証券取引所は、発行情報の内容(発行情報に虚偽の情報があるか否か、また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、何らの表明また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26期(中間)
会計期間	自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
売上高 (千円)	4,070,770
経常利益 (千円)	142,775
親会社株主に帰属する中間純利益 (千円)	80,571
中間包括利益 (千円)	83,890
純資産額 (千円)	1,273,671
総資産額 (千円)	9,655,486
1株当たり純資産額 (円)	1,299.66
1株当たり配当額 (円)	—
(うち1株当たり中間配当額)	(—)
1株当たり中間純利益 (円)	82.22
潜在株式調整後1株当たり中間純利益 (円)	—
自己資本比率 (%)	13.2
自己資本利益率 (%)	6.5
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)	155,322
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△48,790
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	312,338
現金及び現金同等物の中間期末残高 (千円)	1,531,485
従業員数 (名)	60

- (注) 1. 当社グループは、第26期中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。
- (注) 2. 1株当たり配当額及び配当性向については、配当を実施していないため記載しておりません。
- (注) 3. 潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- (注) 4. 株価収益率については、期中での取引実績がないため記載しておりません。
- (注) 5. 従業員数は就業人員数であります。
- (注) 6. 「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、第26期中間連結会計期間の中間連結財務諸表について監査法人コスモスの中間監査を受けております。

## 2. 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について重要な変更はありません。

また、主要な関係会社については、「3. 【関係会社の状況】」に記載しております。

当社グループの事業系統図は、次のとおりであります。



### 3. 【関係会社の状況】

当中間連結会計期間において、以下の会社が当社の関係会社となりました。

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) 株式会社ライン管理	神奈川県 藤沢市	10,000	不動産業	100.0	役員の兼任 (2名)

(注) 特定子会社に該当します。

### 4. 【従業員の状況】

#### (1) 連結会社の状況

2023年12月31日現在

従業員数(名)	60
---------	----

(注) 1. 従業員数は、就業人員数であります。なお、臨時雇用者数は、その総数が従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。

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

#### (2) 発行者の状況

2023年12月31日現在

従業員数(名)	57
---------	----

(注) 1. 従業員数は、就業人員数であります。なお、臨時雇用者数は、その総数が従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。

(注) 2. 当社は不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

#### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

### 第3 【事業の状況】

#### 1. 【業績等の概要】

##### (1) 業績

第26期中間連結会計期間(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

当中間連結会計期間における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の分類が5類へ引き下げられたことに伴う行動制限の緩和により、インバウンド需要やサービス消費を中心に回復基調で推移しており、社会全体の経済活動は正常化に向かっております。

一方で、不安定な海外情勢などを背景とした大幅な物価上昇をはじめ、欧米の金融引き締めによる景気停滞、地政学的リスクや自然災害に対する不安感の高まりに伴う経済への影響などといった懸念も多く、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界においては、需要は底堅く横ばい傾向にあるものの、資材価格や労務費の上昇等による建築コストの高騰に加え、地価の高止まり、一部金融機関の金利引き上げに伴う金利上昇の懸念拡大など楽観視できない状況は続いており、今後も引き続き慎重に開発・販売を行う必要があります。

このような事業環境のもと、当社グループは不動産賃貸管理事業で安定した収益を確保しつつ、長年に亘り築き上げた不動産業界のネットワークを有効活用することで、神奈川県内や都心部の人気エリアを中心とした希少性の高い不動産用地の取得に注力し、収益用不動産及び居住用不動産の企画・開発・販売に取り組んでまいりました。

以上の結果、当中間連結会計期間の売上高は4,070,770千円、営業利益は142,534千円、経常利益は142,775千円、親会社株主に帰属する中間純利益は80,571千円となりました。

なお、当社グループは不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント情報の記載を省略しております。

また、当中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、前中間連結会計期間との比較分析は行っておりません。

##### (2) キャッシュ・フローの状況

第26期中間連結会計期間(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、1,531,485千円となりました。当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次のとおりであります。

なお、当中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、前中間連結会計期間との比較分析は行っておりません。

##### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果獲得した資金は155,322千円となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益139,540千円、棚卸資産の減少額44,728千円、減価償却費32,546千円、前払費用の減少額32,253千円、法人税等の支払額72,353千円、未収消費税等の増加額21,468千円によるものです。

##### (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48,790千円となりました。これは主に、連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出218,477千円、定期預金等の預入による支出33,801千円、出資金の払込による支出20,000千円、固定資産の取得による支出10,718千円、保険積立金の解約による収入235,535千円によるものです。

(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312,338千円となりました。これは主に、長期借入れによる収入 1,899,733千円、長期借入金返済による支出 888,087千円、短期借入金の純減少額 680,206千円によるものです。

## 2. 【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

当社グループは生産活動を行っておりませんので、該当事項はありません。

### (2) 受注実績

当社グループにおいては、請負工事や修繕、リフォーム等といった受注生産も一部行っておりますが、受注高及び受注残高の金額に重要性がないため記載を省略しております。

### (3) 販売実績

当中間連結会計期間における販売実績を示すと、次のとおりであります。

事業内容	当中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	前年同期比(%)
不動産売買事業(千円)	3,652,648	—
不動産賃貸管理事業(千円)	405,854	—
その他事業(千円)	12,268	—
合計(千円)	4,070,770	—

(注) 1. 当社グループは、当中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、前年同期比については記載しておりません。

(注) 2. 当社グループは不動産事業の単一セグメントであるため、事業別に記載しております。

(注) 3. 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりです。また、割合が100分の10未満の場合は記載を省略しております。

相手先	当中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	
	金額(千円)	割合(%)
A社	851,656	20.9
B社	840,689	20.7

(注) 4. A社及びB社については、売買契約上守秘義務が課されていること及び今後の譲渡先における事業への影響等が懸念されることから社名の公表は控えさせていただきます。

## 3. 【対処すべき課題】

当中間連結会計期間において、当社グループ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】

当中間連結会計期間において、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、経営者が当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があるとして認識している以下の主要なリスクが発生しております。なお、(1)を除き2023年9月28日に公表した発行者情報に記載した「事業等のリスク」について重要な変更はありませんが、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。

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日(2023年12月31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) M&Aについて

当社グループは、事業領域の拡大や成長の加速を目的としたM&Aを事業戦略の一環として考えており、今後も推進していく方針です。M&Aの実施にあたっては、対象企業の財務内容や契約関係等について公認会計士及び弁護士等の外部専門家の助言を含めたデューデリジェンスの実施等により、各種リスクの低減に努めております。

しかしながら、対象企業との事業統合が計画どおり進まない可能性や想定していたシナジー効果が実現しない可能性、対象企業の価値評価等を見誤る可能性、事業悪化やのれんの償却または減損の可能性など、M&Aの実施後における予期しない事業リスク等が発生した場合、当社グループの経営成績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

##### (2) 担当J-Adviserとの契約について

当社は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に上場しております。当社では、2021年1月29日にフィリップ証券株式会社との間で担当J-Adviser契約(以下「当該契約」といいます。)を締結しております。当該契約は、TOKYO PRO Marketにおける当社株式の新規上場及び上場維持の前提となる契約であり、当該契約を解除し、かつ、他の担当J-Adviserを確保できない場合、当社株式はTOKYO PRO Marketから上場廃止となります。当該契約における契約解除に関する条項及び契約解除に係る事前催告に関する事項は以下のとおりであります。

なお、当中間連結会計期間に係る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、フィリップ証券株式会社(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年以内に債務超過の状態から脱却しえなかったとき、すなわち債務超過の状態となった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(以下この項において「猶予期間」という。)において債務超過の状態から脱却しえなかった場合を指す。但し、甲が法律の規定に基づく再生手続若しくは更生手続、産業競争力強化法第2条第16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業競争力強化法第52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。)また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から脱却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(審査対象事業年度の末日の翌日から起算して2年を経過する日(猶予期間の最終日の翌日から起算して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年を経過する日後最初に到来する事業年度の末日)までの期間内)に債務超過の状態から脱却しえなかった場合となる。

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、猶予期間の最終日の属する連結会計年度(甲が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でなくなるための計画を含む。)を公表している甲を対象とし、甲が提出する当該再建計画並びに次の(ア)及び(イ)に定める書類に基づき行う。

(ア) 次の(a)または(c)の場合の区分に従い、当該(a)または(c)に規定する書面

(a) 法律の規定に基づく再生手続または更生手続を行う場合

当該再建計画が、再生計画また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16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52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したが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

(イ) 本号但し書に定める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または停止されることが確実となった旨の報告を書面で受けた場合

## ③ 破産手続、再生手続または更生手続

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、再生手続または更生手続の原因があることにより、破産手続、再生手続または更生手続を必要と判断した場合)また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、再生手続また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 甲が債務超過または支払不能に陥りまた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、債務超過または支払不能に陥りまた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または断念する旨を取締役会等において決議また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または解散について株主総会また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また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また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または第三者と行った場合(当該債務の免除の額また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、以下に定め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。  
再建計画とは次のaないしcの全てに該当するものをいう。
  - a 次の(a)または(b)に定める場合に従い、当該(a)または(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または更生手続を必要とするに至った場合  
当該再建計画が、再生計画また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に規定する債権者また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) 当該上場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または同(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または投資者保護の観点から適当でない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をいう。)また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または一部として次の(a)または(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) 上場株券等が、その発行者である甲の合併による解散により上場廃止となる場合  
当該合併に係る新設会社若しくは存続会社または存続会社の親会社(当該会社が発行者である株券等を当該合併に際して交付する場合に限る。)が上場申請を行い、速やか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つては、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、前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(③b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また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 非上場会社を子会社化する株式交付、iii 会社分割による非上場会社からの事業の承継、iv 非上場会社からの事業の譲受け、v 会社分割による他の者への事業の承継、vi 他の者への事業の譲渡、vii 非上場会社との業務上の提携、viii 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、ix その他非上場会社の吸収合併またはこれら i から viii までと同等の効果をもたらすと認められる行為)を行った場合で、甲が実質的な存続会社でない乙が認めた場合

⑦ 支配株主との取引の健全性の毀損

第三者割当により支配株主が異動した場合(当該割当により支配株主が異動した場合及び当該割当により交付された募集株式等の転換または行使により支配株主が異動する見込みがある場合)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 有価証券報告書または四半期報告書並びに発行者情報等の提出遅延

甲が提出の義務を有する有価証券報告書または四半期報告書並びに発行者情報等につき、法令及び上場規程等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 虚偽記載または不適正意見等

次のaまたは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」または「意見の表明をしない」旨(天災地変等、甲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または上場規程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

甲が株式事務を株式会社東京証券取引所の承認する株式事務代行機関に委託しないこととなった場合また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

甲が当該銘柄に係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

甲が株式交換また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

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して、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乙が認めた場合でかつ株主及び投資者の利益を侵害するおそれ大きいと乙が認める場合、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

- a 買収者以外の株主であることを行使また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、なお廃止また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または決定(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また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 上場株券等について、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または決定
  - e 上場株券等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上場株券等より低い株式をいう。)の発行に係る決議または決定
  - f 議決権の比率が300%を超える第三者割当に係る決議または決定  
ただし、株主及び投資者の利益を侵害するおそれが少ないと乙が認める場合は、この限りでない。
  - 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または決定
- ⑯ 全部取得  
甲が当該銘柄に係る株式の全部を取得する場合
  - ⑰ 株式等売渡請求による取得  
特別支配株主が甲の当該銘柄に係る株式の全部を取得する場合
  - ⑱ 株式併合  
甲が特定の者以外の株主の所有するすべての株式を1株に満たない端数となる割合で株式併合を行う場合
  - ⑲ 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 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
  - ⑳ その他  
前各号のほか、公益また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当該銘柄の上場廃止を適当と認めた場合

<J-Adviser 契約解除に係る事前催告に関する事項>

- (A) いずれかの当事者が、本契約に基づく義務の履行を怠り、または、その他本契約違反を犯した場合、相手方は、相当の期間(特段の事情のない限り1ヶ月とする。)を定めてその違反の是正また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または義務の履行がなされなかったときは本契約を解除することができる。
- (B) 前項の定めにかかわらず、甲及び乙は、合意により本契約期間中いつでも本契約を解除することができる。また、いずれかの当事者から相手方に対し、1ヶ月前に書面で通知することにより本契約を解除することができる。
- (C) 契約を解除する場合、特段の事情のない限り乙はあらかじめ本契約を解除する旨を株式会社東京証券取引所に通知しなければならない。  
このほか、株主総会の特別決議を経て、当社が株式会社東京証券取引所へ「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. 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6. 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7. 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日(2023年12月31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

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

(2) 財政状態の分析

当中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、前連結会計年度末との比較分析は行っておりません。

第26期中間連結会計期間(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

(流動資産)

当中間連結会計期間末における流動資産の残高は、6,477,775千円となりました。この主な内訳は、仕掛販売用不動産が4,332,556千円、現金及び預金が1,925,657千円、販売用不動産が40,179千円であります。

(固定資産)

当中間連結会計期間末における固定資産の残高は、3,177,711千円となりました。この主な内訳は、土地が1,878,628千円、建物及び構築物が631,003千円、機械装置及び運搬具が136,260千円、投資有価証券が40,330千円、繰延税金資産が30,913千円であります。

(流動負債)

当中間連結会計期間末における流動負債の残高は、4,025,232千円となりました。この主な内訳は、短期借入金が2,594,620千円、1年内返済予定の長期借入金が1,021,065千円、未払法人税等が59,600千円、工事未払金が42,887千円であります。

(固定負債)

当中間連結会計期間末における固定負債の残高は、4,356,581千円となりました。この主な内訳は、長期借入金が4,119,754千円、繰延税金負債が54,821千円、社債が43,200千円であります。

(純資産)

当中間連結会計期間末における純資産の残高は、1,273,671千円となりました。この主な内訳は、利益剰余金1,169,300千円、資本金100,000千円であります。

(3) 経営成績の分析

「1. 【業績等の概要】(1)業績」に記載のとおりであります。

(4) キャッシュ・フローの状況の分析

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

#### 第4【設備の状況】

当社グループは、不動産事業の単一セグメントであるため、セグメントに関連付けた記載はしていません。

##### 1.【主要な設備の状況】

###### (1) 発行者

当中間連結会計期間において増加した主要な設備は、次のとおりであります。

なお、当中間連結会計期間においては、販売用不動産の一部について保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産の有形固定資産(建物261,984千円、土地253,115千円)への振替を実施いたしました。

事業所名 (所在地)	設備の 内容	帳簿価額(千円)			従業員数 (名)
		建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	合計	
賃貸物件 (神奈川県横浜市港北区)	居住用不動産	259,102	253,115 (333.50)	512,218	—

###### (2) 国内子会社

当中間連結会計期間において、株式会社ライン管理を連結子会社としたことにより、株式会社ライン管理の本社及び一部の設備が新たに当社グループの主要な設備となりました。

その設備の状況は次のとおりであります。

会社名	事業所名 (所在地)	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物及び 構築物	機械装置 及び 運搬具	土地 (面積㎡)	その他	合計	
株式会社 ライン管理	本社 (神奈川県 藤沢市)	本社機能	1,000	0	— (—)	0	1,000	3
株式会社 ライン管理	賃貸物件 (神奈川県 藤沢市)	貸店舗	96,327	—	140,900 (147.88)	0	237,227	—
株式会社 ライン管理	賃貸物件 (神奈川県 逗子市)	貸店舗	17,878	—	141,900 (160.71)	—	159,778	—
株式会社 ライン管理	賃貸物件 (神奈川県 横浜市南区)	居住用 不動産	2,401	—	35,426 (160.55)	—	37,827	—

(注) 土地の帳簿価額及び面積には借地権を含めて表示しております。

##### 2.【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)	中間連結会計期間末現在発行数(株) (2023年12月31日)	公表日現在発行数(株) (2024年3月29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	4,000,000	3,000,000	1,000,000	1,000,000	東京証券取引所 (TOKYO PRO Market)	単元株式数 100株
計	4,000,000	3,000,000	1,000,000	1,000,000	—	—

(注) 中間連結会計期間末現在発行数及び公表日現在発行数には、自己保有株式である20,000株が含まれております。

#### (2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3) 【MSCB等の行使状況等】

該当事項はありません。

#### (4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

#### (5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(千円)	資本金残高(千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
2023年7月1日～ 2023年12月31日	—	1,000,000	—	100,000	—	—

#### (6) 【大株主の状況】

2023年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社フューチャーアセットパートナーズ	神奈川県横浜市都筑区7002番地3	656,600	67.00
佐藤 勝彦	神奈川県横浜市都筑区	323,300	32.98
株式会社アズ企画設計	埼玉県川口市戸塚二丁目12番20号	100	0.01
計	—	980,000	100.00

(注) 1. 2023年8月21日公表「株式会社フューチャーアセットパートナーズによる当社株式(証券コード:5528)の公開買付けに準ずる行為として政令で定める買集め行為並びに主要株主である筆頭株主及び支配株主



(親会社を除く。)の異動(見込み)に関するお知らせ」及び2023年9月13日公表「(開示事項の経過)主要株主である筆頭株主及び支配株主(親会社を除く。)の異動に関するお知らせ」のとおり、株式会社フューチャーアセットパートナーズが新たに筆頭株主となりました。なお、株式会社フューチャーアセットパートナーズは当社代表取締役社長CEO佐藤勝彦が全株式を保有する資産管理会社であります。

(注) 2. 発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を切り捨てしております。

(注) 3. 上記のほか当社保有の自己株式20,000株があります。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2023年12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)	(自己保有株式) 普通株式 20,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 980,000	9,800	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無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	1,000,000	—	—
総株主の議決権	—	9,800	—

② 【自己株式等】

2023年12月31日現在

所有者の 氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有 株式数の 合計(株)	発行済 株式総数に 対する所有 株式数の 割合(%)
(自己保有株式) 株式会社 フロンティアハウス	神奈川県横浜市 西区みなとみらい 三丁目7番1号	20,000	—	20,000	2.0
計	—	20,000	—	20,000	2.0

(8) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

(9) 【従業員株式所有制度の内容】

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	2023年7月	2023年8月	2023年9月	2023年10月	2023年11月	2023年12月
最高(円)	—	—	—	—	—	—
最低(円)	—	—	—	—	—	—

(注) 1. 最高・最低株価は株式会社東京証券取引所(TOKYO PRO Market)におけるものです。

(注) 2. 2023年7月から2023年12月については、売買実績がありません。

## 3. 【役員状況】

前事業年度の発行者情報の公表後、当中間連結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。

### (1) 新任役員

該当事項はありません。

### (2) 退任役員

役職名	氏名	退任年月日
専務取締役	水上 裕之	2024年1月10日

### (3) 役職の異動

該当事項はありません。

### (4) 異動後の役員男女別人数及び女性の比率

男性3名 女性1名(役員のうち女性の比率25.0%)

## 第6 【経理の状況】

### 1. 中間連結財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の中間連結財務諸表は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成11年 大蔵省令第24号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の中間連結財務諸表については、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則」第116条第3項で認められた会計基準のうち、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。
- (3) 当社は、当中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、比較情報を記載しておりません。

### 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、当中間連結会計期間(2023年7月1日から2023年12月31日まで)の中間連結財務諸表について、監査法人コスモスの中間監査を受けております。

1 【中間連結財務諸表等】

(1) 【中間連結財務諸表】

① 【中間連結貸借対照表】

(単位：千円)

	当中間連結会計期間 (2023年12月31日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,925,657
売掛金	※2 10,228
販売用不動産	※2、※5 40,179
仕掛販売用不動産	※2 4,332,556
未成工事支出金	16,289
貯蔵品	787
その他	152,076
流動資産合計	6,477,775
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物(純額)	※2 631,003
機械装置及び運搬具(純額)	※2 136,260
土地	※2 1,878,628
その他	2,087
有形固定資産合計	※1、※5 2,647,979
無形固定資産	
のれん	6,028
その他	※2 143,002
無形固定資産合計	149,030
投資その他の資産	
投資有価証券	40,330
繰延税金資産	30,913
その他	※2 309,456
投資その他の資産合計	380,700
固定資産合計	3,177,711
資産合計	9,655,486

(単位：千円)

当中間連結会計期間  
(2023年12月31日)

負債の部	
流動負債	
買掛金	11,389
工事未払金	42,887
短期借入金	※2、※4 2,594,620
1年内償還予定の社債	18,400
1年内返済予定の長期借入金	※2 1,021,065
未払法人税等	59,600
未成工事受入金	22,998
前受金	23,770
その他	230,500
流動負債合計	4,025,232
固定負債	
社債	43,200
長期借入金	※2、※4 4,119,754
繰延税金負債	54,821
その他	138,806
固定負債合計	4,356,581
負債合計	8,381,814
純資産の部	
株主資本	
資本金	100,000
利益剰余金	1,169,300
自己株式	△2,000
株主資本合計	1,267,300
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	6,371
その他の包括利益累計額合計	6,371
純資産合計	1,273,671
負債純資産合計	9,655,486

② 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】  
 【中間連結損益計算書】

(単位：千円)

	当中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
売上高	※1 4,070,770
売上原価	3,481,682
売上総利益	589,087
販売費及び一般管理費	※2 446,553
営業利益	142,534
営業外収益	
受取利息	9
受取配当金	3
保険解約返戻金	70,200
その他	2,127
営業外収益合計	72,339
営業外費用	
支払利息	71,646
社債利息	197
その他	254
営業外費用合計	72,098
経常利益	142,775
特別利益	
固定資産売却益	※3 1,799
特別利益合計	1,799
特別損失	
投資有価証券評価損	5,033
特別損失合計	5,033
税金等調整前中間純利益	139,540
法人税、住民税及び事業税	59,602
法人税等調整額	△633
法人税等合計	58,969
中間純利益	80,571
親会社株主に帰属する中間純利益	80,571

【中間連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	当中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
中間純利益	80,571
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	3,318
その他の包括利益合計	3,318
中間包括利益	83,890
(内訳)	
親会社株主に係る中間包括利益	83,890

③ 【中間連結株主資本等変動計算書】

当中間連結会計期間(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本			
	資本金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合計
当期首残高	100,000	1,093,628	△2,000	1,191,628
当中間期変動額				
剰余金の配当		△4,900		△4,900
親会社株主に帰属する 中間純利益		80,571		80,571
株主資本以外の項目の 当中間期変動額(純額)				—
当中間期変動額合計	—	75,671	—	75,671
当中間期末残高	100,000	1,169,300	△2,000	1,267,300

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	3,052	3,052	1,194,681
当中間期変動額			
剰余金の配当			△4,900
親会社株主に帰属する 中間純利益			80,571
株主資本以外の項目の 当中間期変動額(純額)	3,318	3,318	3,318
当中間期変動額合計	3,318	3,318	78,990
当中間期末残高	6,371	6,371	1,273,671



## ④ 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	当中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前中間純利益	139,540
減価償却費	32,546
のれん償却額	317
受取利息及び受取配当金	△12
保険解約返戻金	△70,200
支払利息及び社債利息	71,843
固定資産売却益	△1,799
投資有価証券評価損	5,033
売上債権の増減額(△は増加)	△5,070
棚卸資産の増減額(△は増加)	44,728
前払費用の増減額(△は増加)	32,253
未収消費税等の増減額(△は増加)	△21,468
未払消費税等の増減額(△は減少)	△1,378
その他流動資産の増減額(△は増加)	7,562
その他固定資産の増減額(△は増加)	1,375
仕入債務の増減額(△は減少)	△11,571
未成工事受入金の増減額(△は減少)	22,998
未払金の増減額(△は減少)	△2,649
前受金の増減額(△は減少)	7,153
その他流動負債の増減額(△は減少)	13,604
その他固定負債の増減額(△は減少)	19,322
小計	284,131
利息及び配当金の受取額	10
利息の支払額	△56,465
法人税等の支払額	△72,353
営業活動によるキャッシュ・フロー	155,322
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金等の預入による支出	△33,801
定期預金等の払戻による収入	1,200
固定資産の取得による支出	△10,718
固定資産の売却による収入	7,529
投資有価証券の取得による支出	△10,000
出資金の払込による支出	△20,000
保険積立金の積立による支出	△58
保険積立金の解約による収入	235,535
連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	※2 △218,477
投資活動によるキャッシュ・フロー	△48,790

(単位：千円)

	当中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
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)	△680,206
長期借入れによる収入	1,899,733
長期借入金の返済による支出	△888,087
社債の償還による支出	△14,200
配当金の支払額	△4,900
財務活動によるキャッシュ・フロー	312,338
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	418,869
現金及び現金同等物の期首残高	1,112,615
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 1,531,485

## 【注記事項】

(中間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

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称 株式会社ライン管理

当中間連結会計期間において、株式会社ライン管理の全株式を取得したことにより、連結の範囲に含めております。

なお、みなし取得日を2023年9月30日としているため、同社の2023年10月1日以降の損益計算書を連結しております。

### 2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

### 3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社の中間決算日は、中間連結決算日と一致しております。

当中間連結会計期間において、連結子会社の株式会社ライン管理は決算日を9月30日から6月30日に変更し、連結決算日と同一となっております。

なお、当中間連結会計期間における会計期間は3ヶ月となっております。

### 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

##### a 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

##### b その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

##### ② 棚卸資産

##### a 販売用不動産

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

##### b 仕掛販売用不動産

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

##### c 未成工事支出金

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

##### d 貯蔵品

最終仕入原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定)

## (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)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 4～50年

機械装置及び運搬具 2～17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。

なお、主な償却年数は次のとおりであります。

ソフトウェア(自社利用分) 5年(社内における利用可能期間)

## (3) 重要な収益及び費用の計上基準

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

### ① 不動産売買事業

不動産売買事業は、主に投資用不動産、新築分譲戸建て及び新築分譲マンションの売買を行っており、顧客との不動産売買契約書に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。取引の対価については、契約の定めにより、契約時、引渡し時に分割して受領している場合があります。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

### ② 不動産賃貸管理事業

#### a 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、主として新築投資用1棟マンションや新築投資用1棟アパート等の賃貸を行っており、顧客との賃貸借契約等による合意内容に基づき、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い収益を認識しております。

#### b 不動産管理事業

##### (a) 賃貸仲介に係る手数料

賃貸仲介事業は、借主と貸主の間に立ち、賃貸契約を成立させる事業であり、関連する一連の業務に関する義務を負っております。これらの取引は、仲介対象の賃貸物件への入居が可能となった時点で収益を認識しております。

##### (b) 賃貸管理に係る手数料

賃貸管理事業では、不動産オーナーが保有する物件について、建物等のメンテナンス管理及び契約者・テナントに対する管理業務を行っており、管理委託契約等に基づき賃貸管理や建物管理等のサービスを提供する義務を負っております。当該履行義務は、賃貸管理に関連する履行義務の内容に応じて一時点または一定の期間にわたり充足されるものであり、役務提供完了時点または管理受託契約期間にわたり収益を認識しております。

##### (c) その他サービスに係る収益

その他サービスに係る収益には、賃貸物件の保険代理業務に係る手数料等が含まれ、これらの取引は契約上のサービスが提供された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

(4) のれんの償却方法及び償却期間

5年間の均等償却を行っております。

(5) 中間連結キャッシュ・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り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投資からなっております。

(中間連結貸借対照表関係)

※1 有形固定資産の減価償却累計額

	当中間連結会計期間 (2023年12月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	465,340 千円

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	当中間連結会計期間 (2023年12月31日)
売掛金	1,562 千円
販売用不動産	39,588 千円
仕掛販売用不動産	3,936,522 千円
建物及び構築物	604,434 千円
機械装置及び運搬具	103,526 千円
土地	1,816,676 千円
その他の無形固定資産(借地権)	140,900 千円
その他の投資その他の資産(保険積立金)	121,205 千円
計	6,764,417 千円

(注) 上記の担保に供している資産のほか、長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む。)の担保として当社が保有する連結子会社株式を差し入れております。

担保付債務は、次のとおりであります。

	当中間連結会計期間 (2023年12月31日)
短期借入金	2,507,620 千円
1年内返済予定の長期借入金	979,632 千円
長期借入金	4,039,673 千円
計	7,526,925 千円

3 連結会社以外の会社の金融機関等からの借入金に関して、次のとおり債務保証を行っております。

当中間連結会計期間 (2023年12月31日)	
株式会社日本セルバン	240,000 千円
計	240,000 千円

※4 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と当座貸越契約を締結しております。当中間連結会計期間における当座貸越契約に係る借入未実行残高は次のとおりであります。

当中間連結会計期間 (2023年12月31日)	
当座貸越極度額	338,400 千円
借入実行残高	197,376 千円
差引額	141,023 千円

※5 保有目的の変更により、以下の金額を振り替えております。

当中間連結会計期間 (2023年12月31日)	
販売用不動産から有形固定資産	515,100 千円

(中間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、中間連結財務諸表「注記事項(収益認識関係) 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

当中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	
給料手当	160,642 千円
支払手数料	52,533 千円

※3 有形固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。

当中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	
建物及び構築物	1,072 千円
土地	727 千円
計	1,799 千円

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

当中間連結会計期間(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度 期首株式数	当中間連結会計期間 増加株式数	当中間連結会計期間 減少株式数	当中間 連結会計期間末 株式数
普通株式(株)	1,000,000	—	—	1,000,000

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度 期首株式数	当中間連結会計期間 増加株式数	当中間連結会計期間 減少株式数	当中間 連結会計期間末 株式数
普通株式(株)	20,000	—	—	20,000

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

(1) 配当金の支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2023年 9月28日 定時株主総会	普通株式	4,900千円	5円00銭	2023年 6月30日	2023年 9月29日

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間連結会計期間の  
末日(2023年12月31日)後となるもの

該当事項はありません。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に記載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。

	当中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
現金及び預金	1,925,657千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金等	△394,172千円
現金及び現金同等物	1,531,485千円

※2 当中間連結会計期間に株式の取得により新たな連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により新たに株式会社ライン管理を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに同社株式の取得価額と同社株式取得のための支出(純額)との関係は、次のとおりであります。

流動資産	254,647 千円
固定資産	460,388 千円
のれん	6,345 千円
流動負債	△114,515 千円
固定負債	△206,866 千円
同社株式の取得価額	400,000 千円
同社の現金及び現金同等物	△181,522 千円
差引：同社取得のための支出	218,477 千円

(金融商品関係)

1. 金融商品の時価等に関する事項

中間連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

当中間連結会計期間(2023年12月31日)

	中間連結 貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)投資有価証券			
① 満期保有目的の債券	10,000	10,000	—
② その他有価証券	30,330	30,330	—
資産計	40,330	40,330	—
(1)長期借入金(1年内返済予定を含む)	5,140,819	5,328,545	187,726
(2)社債(1年内償還予定を含む)	61,600	61,200	△399
負債計	5,202,419	5,389,746	187,327

(注)1. 「現金及び預金」「売掛金」「買掛金」「工事未払金」「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。

(注)2. 金融商品時価等に関する補足説明

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



## 2. 金融商品の時価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また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) 時価で中間連結貸借対照表に計上している金融商品

当中間連結会計期間(2023年12月31日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 その他有価証券 株式	30,330	—	—	30,330
資産計	30,330	—	—	30,330

### (2) 時価で中間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

当中間連結会計期間(2023年12月31日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 満期保有目的の債券 国債・地方債等	—	10,000	—	10,000
資産計	—	10,000	—	10,000
長期借入金(1年内返済予定を含む)	—	5,328,545	—	5,328,545
社債(1年内返済予定を含む)	—	61,200	—	61,200
負債計	—	5,389,746	—	5,389,746

(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

#### 投資有価証券

上場株式は、取引所の価格または取引金融機関等から提示された価格に基づいて算出しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。一方で当社が保有している地方債は、市場での取引頻度が低く、活発な市場における相場価格と認められないため、その時価をレベル2の時価に分類しています。

また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、中間連結財務諸表「注記事項(有価証券関係)」をご参照ください。

## 長期借入金及び社債

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。

(有価証券関係)

### 1. 満期保有目的の債券

当中間連結会計期間(2023年12月31日)

	種類	中間連結 貸借対照表 計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
中間連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式	—	—	—
	(2)債券	—	—	—
	(3)その他	—	—	—
小計		—	—	—
中間連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	—	—	—
	(2)債券	10,000	10,000	—
	(3)その他	—	—	—
小計		10,000	10,000	—
合計		10,000	10,000	—

### 2. その他有価証券

当中間連結会計期間(2023年12月31日)

	種類	中間連結 貸借対照表 計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額(千円)
中間連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式	20,145	9,960	10,185
	(2)債券	—	—	—
	(3)その他	—	—	—
小計		20,145	9,960	10,185
中間連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	10,185	15,009	△4,823
	(2)債券	—	—	—
	(3)その他	—	—	—
小計		10,185	15,009	△4,823
合計		30,330	24,969	5,361

(注) 当中間連結会計期間において、有価証券について5,033千円(その他有価証券の株式5,033千円)減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては中間期末における時価が、取得原価に比べ50%以上下落した場合にはすべて減損処理を行い、30~50%程度下落した場合には、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称	株式会社ライン管理
事業の内容	不動産業

(2) 企業結合を行った主な理由

株式会社ライン管理は、神奈川県藤沢市を中心に不動産売買、仲介、管理、賃貸事業を展開しており、その中で、30年以上湘南エリアで管理業務等を行っている点を活かした地主・不動産業者との強固なネットワークを強みとしております。

一方、創業以来、横浜市、川崎市を主な商圏として、マンション・アパート等の投資用不動産の開発を中心に、土地仕入、建築、販売、リーシング、賃貸管理までをワンストップスキームで行う、総合不動産サービス事業を展開してきた当社において、神奈川県下における「横浜市」と「藤沢市」という近隣地域で、さらなる飛躍を図るための推進力とし、事業規模及びエリアの拡大に向けて必要不可欠と判断したためであります。

(3) 企業結合日

2023年9月29日(株式取得日)
2023年9月30日(みなし取得日)

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

2. 中間連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2023年10月1日から2023年12月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	400,000千円
取得原価		400,000千円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等	25,000千円
-----------	----------

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれんのご金額

6,345千円

(2) 発生原因

取得原価が企業結合日における時価純資産を上回ったため、その差額をのれんとして認識しております。

(3) 償却方法及び償却期間

5年間にわたる均等償却

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	254,647千円
固定資産	460,388千円
資産合計	715,036千円
流動負債	114,515千円
固定負債	206,866千円
負債合計	321,381千円

7. 企業結合が当中間連結会計期間の開始の日に完了したと仮定した場合の当中間連結会計期間の中間連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

金額的重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(資産除去債務関係)

当中間連結会計期間(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

当社グループは、事業所等の不動産賃貸借契約に基づき、退去時における原状回復に係る債務を資産除去債務として認識しております。

なお、不動産賃貸借契約に関連する敷金が資産に計上されているため、当該資産除去債務の負債計上に代えて、当該不動産賃貸借契約に係る敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当中間連結会計期間の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

(賃貸等不動産関係)

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

(単位：千円)

		当中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
中間連結貸借対照表計上額	期首残高	1,670,961
	期中増減額	923,248
	中間期末残高	2,594,210
中間期末時価		2,022,773

(注) 1. 中間連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

- (注) 2. 期中増減額のうち、当中間連結会計期間の主な増加は、販売用不動産から有形固定資産への振替(515,100千円)、株式会社ライン管理の連結子会社化による増加(435,827千円)であり、減少額は減価償却費(21,884千円)、固定資産の売却(5,794千円)であります。
- (注) 3. 中間期末時価は、固定資産税評価額に基づいて自社で算定した金額及び社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当中間連結会計期間(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

(単位：千円)

	不動産 売買事業	不動産 賃貸管理事業	その他事業	合計
顧客との契約から生じる収益	3,652,648	122,483	12,268	3,787,400
その他の収益	—	283,370	—	283,370
外部顧客への売上高	3,652,648	405,854	12,268	4,070,770

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、中間連結財務諸表「注記事項(中間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 (3) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並び当中間連結会計期間末において存在する顧客との契約から当中間連結会計期間の末日(2023年12月31日)後に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約負債の残高等

(単位：千円)

	当中間連結会計期間
顧客との契約から生じた債権(中間期末残高)	10,604
契約負債(中間期末残高)	46,768

- (注) 1. 当中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、「顧客との契約から生じた債権」及び「契約負債」の期首残高は記載しておりません。
- (注) 2. 契約負債は、不動産売買契約に基づいて顧客から受け取った手付金等の前受金及び工事請負契約に基づく顧客から受け取った未成工事受入金に関するものであります。
- (注) 3. 契約負債は収益の認識に伴い取り崩されます。
- (注) 4. 契約負債の期首残高は、すべて当中間連結会計期間の収益として認識されております。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループにおいて、当初の予想契約期間が1年を超える重要な取引を認識していないため、実務上の便法を適用し、残存履行義務に関する情報は開示しておりません。

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

(セグメント情報等)

**【セグメント情報】**

当社グループは不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント情報の記載を省略しております。

**【関連情報】**

当中間連結会計期間(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が中間連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、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

顧客の名称又は氏名	売上高(千円)
A社	851,656
B社	840,689

(注) 1. 当社グループは不動産事業の単一セグメントであるため、関連するセグメント名の記載を省略しております。

(注) 2. A社及びB社については、売買契約上守秘義務が課されていること及び今後の譲渡先における事業への影響等が懸念されることから社名の公表は控えさせていただきます。

**【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】**

当中間連結会計期間(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

**【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】**

当中間連結会計期間(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

当社グループは、不動産事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

**【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】**

当中間連結会計期間(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

	当中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり純資産額	1,299円66銭
1株当たり中間純利益	82円22銭

(注) 1. 当中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、前中間連結会計期間の数値は記載しておりません。

(注) 2. 潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 3. 1株当たり中間純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項目	当中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
親会社株主に帰属する中間純利益(千円)	80,571
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 中間純利益(千円)	80,571
普通株式の期中平均株式数(株)	980,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

第7 【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。



## 第二部 【特別情報】

### 第1 【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

## 独立監査人の中間監査報告書

2024年3月29日

株式会社フロンティアハウス  
取締役会 御中

監査法人 コスモス  
愛知県名古屋市

代表社員 公認会計士 新開 智之  
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 小室 豊和

### 中間監査意見

当監査法人は、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第128条第3項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社フロンティアハウスの2023年7月1日から2024年6月30日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2023年7月1日から2023年12月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結株主資本等変動計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書、中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社フロンティアハウス及び連結子会社の2023年12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連結会計期間（2023年7月1日から2023年12月31日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

### 中間監査意見の根拠

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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間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、中間監査の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。

### 中間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中間連結財務諸表の作成基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し有用な情報を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連結財務諸表を作成し有用な情報を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中間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中間連結財務諸表の作成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。

## 中間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、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体としての中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間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、中間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中間監査の基準に従って、中間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中間連結財務諸表の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中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の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。なお、中間監査手続は、年度監査と比べ監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間連結財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、分析的な手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。
- 中間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中間監査手続を立案するために、中間連結財務諸表の作成と有用な情報の表示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中間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、継続企業的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。継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、中間監査報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、中間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。
- 中間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中間連結財務諸表の作成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中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を表示しているかどうかを評価する。
- 中間連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の中間監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で中間監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役に対して、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間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中間監査上の重要な発見事項、及び中間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

---

(注) 上記は中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(発行者情報提出会社)が別途保管しております。