

決算公告

第 13 期

自 2024 年 10 月 1 日
至 2025 年 9 月 30 日

証券コード 358A
東京都渋谷区道玄坂一丁目 17 番 11 号
株式会社ゼン・ランド
代表取締役社長 藤井 善英

貸借対照表

(2025 年 9 月 30 日現在)

(単位：千円)

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

(注) 金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

(2024年10月 1 日から
2025年 9 月30日まで)

(単位：千円)

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

(注) 金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

株 主 資 本 等 変 動 計 算

(2024年10月1日から
2025年9月30日まで)

(単位：千円)

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

(注) 金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

個 別 注 記 表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

市場価格のない株式等・・・・・・・・移動平均法による原価法

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

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は、次のとおりであります。

建物 10年～15年

車両運搬具 6年

工具、器具及備品 3年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

(3) 長期前払費用

定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

賞与引当金

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

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

4. 収益費用の計上基準

(1) 商業用不動産仲介事業

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

(2) 商業用不動産売買事業

商業用不動産売買業務は、区分店舗、店舗ビル、用地等の不動産販売であり、顧客との不動産売買契約書に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該所有権移転時点において収益を計上しております。

(3) 商業用不動産管理事業

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

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

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

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

5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理方法

控除対象外消費税については、当事業年度の費用として処理しております。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

(法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第 27 号 2022 年 10 月 28 日）等を当事業年度の期首から適用しております。

なお、当該会計方針の変更による計算書類に与える影響はありません。

(表示方法の変更に関する注記)

該当事項はありません。

(会計上の見積りに関する注記)

1. 販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産 18,585 千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

当社は、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、販売用不動産に係る収益性の低下等による期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。

② 主要な仮定

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

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

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

2. 繰延税金資産の回収可能性

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産 2,469 千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

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

② 主要な仮定

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

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

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

(貸借対照表に関する注記)

有形固定資産の減価償却累計額 27,712 千円

(損益計算書に関する注記)

通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額

売上原価 12,656 千円

(株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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

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

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

2. 当事業年度末における自己株式の種類及び株式数

該当事項はありません。

3. 当事業年度末における新株予約権の種類及び株式数

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

(税効果に関する注記)

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

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

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

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

② 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

投資有価証券については、定期的に組合の決算書を入手し、組合の財務状況や運用状況を把握することでリスクを管理しております。

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

当事業年度（2025年9月30日）

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

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

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

区分	当事業年度 (千円)
任意組合出資金	6,986

(注) 1. 金銭債権の決算日後の償還予定額

当事業年度（2025年9月30日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	219,150	—	—	—
売掛金	727	—	—	—
合計		—	—	—

2. 転換社債型新株予約権付社債、長期借入金の決算日後の返済予定額

当事業年度（2025年9月30日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	25,078	20,168	9,720	4,220	185	—
合計	25,078	20,168	9,720	4,220	185	—

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で貸借対照表に計上している金融商品

該当事項はありません。

(2) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

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

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

長期借入金及び転換社債型新株予約権社債

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

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

転換社債型新株予約権付社債は、元利金の合計額を新規に同様の社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(賃貸等不動産に関する注記)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

該当事項はありません。

(1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額 149千円20銭

1株当たり当期純利益 25千円87銭

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

(重要な後発事象に関する注記)

(多額な資金の借入)

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

1. 資金の借入の理由

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

2. 借入の概要

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

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

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

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