

第18期計算書類等

1. 事業報告
2. 貸借対照表
3. 損益計算書
4. 株主資本等変動計算書
5. 個別注記表
6. 附属明細書（計算書類関係）

株式会社 不動産流通システム



1. 事業報告

〔 2025年1月1日から
2025年12月31日まで 〕

1. 株式会社の現況に関する事項

(1) 事業の経過及びその成果

当事業年度（2025年1月1日から2025年12月31日まで）における日本経済は、内需の回復基調が継続し、企業によるデジタル化や脱炭素化への投資が進展しました。株式市場においては、日経平均株価が史上最高値を更新するなど、景気回復の動きが見られました。一方で、米国の政治動向や中国経済の減速懸念、物価上昇の継続、中東地域の地政学リスク、金融市場の変動等、先行き不透明な要因も依然として存在しております。

不動産業界においては、地価の上昇に加え、建設資材価格及び人件費の高騰が続いております。また、2025年4月以降に着工する建築物に対して省エネルギー基準適合が義務化されたことから、新築住宅価格の上昇が見込まれる一方、既存住宅の流通が活性化する傾向が見られました。さらに、日本銀行の金融政策変更を背景に長期金利が上昇基調となり、住宅ローン金利も緩やかに上昇するなど、不動産取引を取り巻く環境は変化しております。

このような事業環境のもと、当社は前事業年度に実施した本社機能及び首都圏営業拠点の集約による組織再編を基盤として、営業体制及び業務効率の一層の向上に取り組んでまいりました。前期においては、拠点移転に伴う一過性費用の計上により増収減益となりましたが、当事業年度においては当該影響が解消され、収益構造の改善が進みました。

具体的には、不動産取引仲介事業において、SNS や WEB を活用した広告戦略の精度向上を図るとともに、顧客ニーズに即した提案力の強化を推進いたしました。また、リフォーム事業においては、採算性を重視した案件管理を徹底し、利益率の向上に努めました。加えて、広告宣伝費や外注費等のコスト管理を強化した結果、収益性が大きく改善いたしました。

これらの取り組みの結果、当事業年度の売上高 927,890 千円（前期比 122,628 千円増）、経常利益 53,351 千円（前期比 22,268 千円増）、当期利益 57,654 千円（前期比 45,147 千円増）となり、大幅な増収増益を達成いたしました。これにより、当社の財政状態及び経営基盤は着実に強化され、持続的成長に向けた体制を整えることができました。

(2) 設備投資の状況

当会計年度中の設備投資額は、建物付属設備1,843千円、工具器具備品2,846千円となりました。

(3) 資金調達の状況

2025年7月に自己株式取得資金としてきらぼし銀行より49,000千円の融資を受けました。

(4) 対処すべき課題

① 業容の拡大

これまで首都圏に限定していた営業拠点を、大阪を皮切りに将来的には全国主要都市へ展開も視野に入れる方針です。加えて、工事部門（リフォーム機能）との連携を強化し、不動産売買仲介業とリフォーム工事業のシナジーを活かすことで、付加価値の高いサービス提供を実現し、業容拡大を一層加速させます。

② 人材の確保

営業部門については、既に経験豊富な専門人材を配置済みですが、今後は質の高い即戦力人材の採用を積極化し、拡大する営業エリアへの対応力を強化します。また、管理部門については、コンプライアンス・内部統制を含む管理体制の高度化を図り、事業の成長を支える組織基盤を整備します。

③ 広告宣伝の効率化

従来のリスティング広告への依存を低減し、費用対効果に優れた SNS や生成 AI を活用した集客へシフトします。さらに、ポータルサイト（SUUMO、アットホーム等）への掲載強化に加え、既存顧客フォローや紹介案件の仕組みを整備し、多様な集客チャネルを確立します。

また、当社が監修を担当した NHK ドラマ「正直不動産」の実績を広報資産として活用し、認知度・信頼度の向上を図ることで、より効率的な広告宣伝活動を推進します。

④ 顧客管理システムによる営業活動の効率化

顧客管理システム「ZOHO CRM」を導入済みであり、営業活動の効率化・正確化を推進しています。今後は SFA（営業支援）機能等の追加やカスタマイズを順次進め、顧客データの一元管理と追客機能の強化を実現することで、生産性向上と収益機会の最大化を図ります。

(5) 財産及び損益の状況の推移

区 分	第 15 期	第 16 期	第 17 期	第 18 期
	2022 年 12 月期	2023 年 12 月期	2024 年 12 月期	2025 年 12 月期
売 上 高 (千 円)	751,589	773,688	805,262	927,890
営 業 利 益 (千 円)	▲21,780	57,389	34,069	53,404
経 常 利 益 (千 円)	▲21,338	58,552	31,082	53,351
当 期 純 利 益 (千 円)	▲24,134	45,769	12,507	57,654
1 株 当 たり 当 期 純 利 益 (円)	—	30,211.06	8,255.46	42,083.24
純 資 産 (千 円)	164,060	209,830	223,715	229,922
総 資 産 (千 円)	368,633	354,278	457,849	442,794
1 株 当 たり 純 資 産 (円)	108,290.82	138,501.88	147,666.75	190,124.20

(注) 1 株当たり当期純利益は、期中平均株式数を用いて算出しております。

(6) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社との関係

該当事項はありません。

② 重要な子会社等の状況

該当事項はありません。

(7) 主要な事業内容

事業	内容
不動産売買仲介業	不動産売買において売手または買手の契約成立を支援します
リフォーム工事業	マンション、戸建てのリフォーム工事を行います

(8) 主要な営業所

事業所名	所在地
本社・首都圏営業部	東京都新宿区
横浜営業所	横浜市神奈川区
大阪営業所	大阪市北区

- (注) 1. 2024年12月21日に本社を移転し、同時に新宿営業所を首都圏営業部として統合しました。
2. 2024年12月1日に大阪営業所を設置しました。

(9) 従業員の状況

従業員数	平均年齢	平均勤続年数
52名	51歳1カ月	4年2カ月

(10) 主要な借入先及び借入額

借入先	借入額(千円)
株式会社きらぼし銀行	104,065

(11) その他株式会社の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2. 会社の株式に関する事項

- (1) 発行可能株式数 10,000 株
(2) 発行済株式の総数 1,515 株 (自己株式 312 株を含む。)
(3) 株主数 2 名
(4) 大株主

株主名	持株数	持株比率
深谷 十三	1,010 株	83.96%
株式会社ヒノキヤグループ	193 株	16.04%

(注) 持株比率は自己株式 (312 株) を控除して算出しています。

- (5) その他株式に関する重要な事項
該当事項はありません。

3. 会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 会社役員に関する事項

- (1) 取締役の氏名等

氏名	地位及び担当	重要な兼職の状況
深谷 十三	代表取締役	
坂爪 潤	取締役	営業本部長
定森 健治	取締役	管理本部長
西牟田泰央	監査役	

- (2) 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等

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 (人)
		基本報酬	業績連動報酬等	非金銭報酬等	
取締役 (うち社外取締役)	43,800 (—)	43,800 (—)	—	—	3 名 (0 名)
監査役 (うち社外監査役)	3,950 (—)	3,950 (—)	—	—	1 名 (0 名)

- (注) 1. 株主総会の決議による取締役の報酬額は年額 100,000 千円以内 (2018 年 3 月 23 日付の臨時株主総会決議。ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれない。) であります。
2. 株主総会の決議による監査役の報酬額は年額 10,000 千円以内 (2015 年 3 月 30 日付の臨時株主総会決議。) であります

以上

2. 貸借対照表

(2025年12月31日現在)

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	333,102	流動負債	126,583
現金及び預金	298,969	買掛金	3,702
売掛金	6,845	1年以内返済予定の長期借入金	29,820
未成工事支出金	10	未払金	18,623
貯蔵品	489	前受金	651
前払費用	21,646	未払費用	35,808
その他	9,166	未払法人税等	1,402
貸倒引当金	△4,026	事業所閉鎖損失引当金	1,183
固定資産	109,691	その他	35,391
有形固定資産	36,807	固定負債	86,287
建物（純額）	27,627	長期借入金	74,245
車両運搬具（純額）	0	資産除去債務	12,042
工具器具及び備品（純額）	9,179	負債合計	212,871
無形固定資産	6,977	純資産の部	
ソフトウェア	6,977	株主資本	230,071
投資その他の資産	65,907	資本金	85,190
投資有価証券	9,851	資本剰余金	75,190
敷金及び保証金	36,900	資本準備金	75,190
長期前払費用	14,163	利益剰余金	119,611
繰延税金資産	4,992	その他利益剰余金	119,611
		繰越利益剰余金	119,611
		自己株式	△49,920
		評価・換算差額等	△149
		その他有価証券評価差額金	△149
		純資産合計	229,922
資産合計	442,794	負債・純資産合計	442,794

3. 損益計算書

(2025年1月1日から2025年12月31日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		927,890
売上原価		74,777
売上総利益		853,113
販売費及び一般管理費		799,709
営業利益		53,404
営業外収益		
受取利息	701	
ポイント還元収入	478	
受取手数料	430	
その他	30	1,640
営業外費用		
支払利息	1,429	
その他	264	1,693
経常利益		53,351
特別利益		
投資有価証券売却益	9	9
特別損失		
固定資産除却損	717	
事業所閉鎖損失	1,621	2,338
税引前当期純利益		51,022
法人税、住民税及び事業税	1,402	
法人税等調整額	△8,033	△6,631
当期純利益		57,654

4. 株主資本等変動計算書

(2025年1月1日から2025年12月31日まで)

(単位：千円)

	株主資本						評価・換算 差額合計	純資産 合計	
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式			株主資本 合計
		資本 準備金	資本 剰余金 合計	その他 利益 剰余金 繰越 利益 剰余金	利益 剰余金 合計				
当期首残高	85,190	75,190	75,190	61,957	61,957		222,337	1,377	223,715
当期変動額									
当期純利益				57,654	57,654		57,654		57,654
自己株式の取得						△49,920	△49,920		△49,920
株主資本以外の 項目の当期変動 額（純額）								△1,526	△1,526
当期変動額合計				57,654	57,654	△49,920	7,734	△1,526	6,207
当期末残高	85,190	75,190	75,190	119,611	119,611	△49,920	230,071	△149	229,922

5. 個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

原価法を採用しております。

② 棚卸資産

未成工事支出金

個別法による原価法を採用しております。

貯蔵品

最終仕入原価法

(2) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定率法（ただし、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、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物附属設備 15年

工具器具備品 2年～15年

② 無形固定資産

定額法を採用しております。なお、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) 引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、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。

② 事業所閉鎖損失引当金

事業所閉鎖に伴い発生すると見込まれる損失に備えるため、損失発生見込額を計上しております。

(4) 収益及び費用の計上基準

当社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）は以下のとおりです。

① 不動産売買仲介

不動産売買仲介は、顧客との媒介契約に基づき不動産売買契約成立に向けての一連の業務に関する義務を負っております。不動産売買仲介に係る履行義務は契約に関する物件の引渡しをもって充足されることから、当該引渡し時点で収益を認識しております。

② リフォーム工事

リフォーム工事は、原則として顧客との工事請負契約に基づき一連の業務に関する義務を負っております。リフォーム工事に係る履行義務は契約に関する物件の工事の完成による引き渡しをもって充足されます。当該履行義務は、工事期間がごく短いため、工事完成・引き渡し時点で収益を認識しております。

(5) 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を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。

(6) その他財務諸表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

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

2. 会計方針の変更に関する注記

(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。これによる財務諸表への影響はありません。

3. 会計上の見積りに関する注記

(1) 繰延税金資産の回収可能性

① 当事業年度の財務諸表に計上した金額

繰延税金資産の金額は、財務諸表「注記事項(税効果会計関係)」の1.に記載の金額と同一であります。

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

繰延税金資産については、将来の事業計画に基づく課税所得を合理的に見積もり、回収可能性があると判断した将来減算一時差異等について繰延税金資産を計上しております。

課税所得の見積りについては、事業環境や市場環境等を考慮した事業計画を基礎としております。なお、将来において課税所得の見積りの基礎となる事業環境等の変化により、課税所得の見積りに変化が生じた場合は、将来における一時差異の解消金額や繰延税金資産の計上額が変動する可能性があります。

4. 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	15,408千円
----------------	----------

5. 損益計算書に関する注記

該当事項はありません。

6. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当事業年度末の発行済株式の種類及び総数

普通株式	1,515株
------	--------

(2) 当事業年度末の自己株式の種類及び株式数

普通株式	312株
------	------

(3) 配当に関する事項

該当事項はありません

(4) 当事業年度末の新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的となる株式の種類及び数

該当事項はありません。

7. 税効果会計に関する注記

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	
事業所閉鎖損失	560
固定資産除却損	248
貸倒引当金	1,426
資産除去債務	4,266
投資有価証券評価差額金	52
その他	2,028
税務上の繰越欠損金	12,831
繰延税金資産小計	21,414
評価性引当額小計	△12,622
繰延税金資産合計	8,791
繰延税金負債	
資産除去債務に対応する除去費用	3,799
繰延税金負債合計	3,799
繰延税金資産純額	4,992

8. 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銀行等の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。また、デリバティブ取引に関しては行わない方針であります。

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。

投資有価証券は、上場株式、その他有価証券の債券であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

敷金及び保証金は、営業取引及び不動産賃貸借取引に伴い発生しているものであり、取引先の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金・未払金等は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。長期借入金は、金融機関からの借入金であります。営業債務や借入金は、流動性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

・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、経常的に発生しており、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。

・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、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握しております。

・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

営業債務及び長期借入金については月次単位での支払予定を把握するとともに、手元流動性の維持など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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)投資有価証券	9,851	9,851	-
(2)敷金及び保証金	36,900	26,234	△10,665
資産計	46,751	36,085	△10,665
長期借入金（1年内返済予定を含む）	104,065	102,086	△1,978
負債計	104,065	102,086	△1,978

(注1)「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」、「未払金」、「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、時価は帳簿価額と近似していることから、記載を省略しております。

(注2) . 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	298,969	-	-	-
売掛金	6,845	-	-	-
投資有価証券 その他有価証券のうち満期のあるもの 債権（社債）	-	9,851	-	-
敷金及び保証金	1,613	236	-	35,051
合計	307,428	10,087	-	35,051

(注3) 長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
長期借入金（1年内返済予定を含む）	29,820	74,245	-	-
合計	29,820	74,245	-	-

(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 時価で貸借対照表に計上している金融商品

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				
其他有価証券				
株式	-	-	-	-
債券	-	9,851	-	9,851
資産計	-	9,851	-	9,851

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

区分	時価 (千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
敷金及び保証金	-	26,234	-	26,234
資産計	-	26,234	-	26,234
長期借入金	-	102,086	-	102,086
負債計	-	102,086	-	102,086

(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

上場株式は相場価格を用いて評価しております。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債券は、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は認められないため、その時価をレベル2の時価に分類しております。

差入保証金

差入保証金については、合理的に見積もった償還予定時期に基づき、リスクフリーレート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。

長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を新規に同様の借入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。なお、長期借入金のうち、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借入実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価格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ます。

9. 関連当事者との取引に関する注記

親会社及び法人主要株主等

種類	会社等の名称	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）
主要株主	(株)ヒノキヤグループ	16.0%	なし	自己株式の取得(注)	49,920	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 2025年6月30日開催の臨時取締役会決議に基づき、当社普通株式312株を1株当たり160,000円で取得しております。

10. 収益認識に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	不動産売買仲介業		合計
	不動産売買仲介業	リフォーム工事業	
顧客との契約から生じる収益	819,393	108,497	927,890
その他の収益	-	-	-
外部顧客への売上高	819,393	108,497	927,890

(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

「個別注記表 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記 (4) 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります

(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事業年度末に存在する顧客との契約から翌事業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

① 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当事業年度	
	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権		
売掛金	4,606	6,845
契約負債		-
前受金	-	651

② 残存履行義務に配分した取引価格

当社においては、契約期間が1年を越える重要な取引がないため、記載を省略しております。

11. 資産除去債務に関する注記

(1) 当該資産除去債務の概要

本社及び営業所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、割引率は当該使用見込期間に見合う国債の流通利回り(0%~0.123%)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

期首残高	11,866 円
有形固定資産の取得に伴う増加額	763 千円
時の経過による調整額	185 千円
資産除去債務の履行による減少額	△773 千円
期末残高	12,042 千円

12. 1 株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額 190,124 円 20 銭

(2) 1株当たり当期純利益 42,083 円 24 銭

13. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

6. 附属明細書(計算書類関係)

1. 有形固定資産及び無形固定資産の明細

(単位：千円)

区分	資産の種類	期首帳簿価額	当期増加額	当期減少額	当期償却額	期末帳簿価額	減価償却累計額	期末取得原価
有形 固定資産	建物附属設備	28,820	1,843	-	3,036	27,627	3,512	31,140
	車両運搬具	0	-	-	-	0	578	578
	工具器具備品	6,998	-	-	1,165	5,833	4,724	10,557
	一括償却資産	4,067	2,846	-	3,567	3,345	7,357	10,703
	計	39,886	4,689	-	7,769	36,807	16,172	52,979
固定資産	ソフトウェア	11,454	250	-	4,727	6,977	16,259	23,236
	計	11,454	250	-	4,727	6,977	16,259	23,236

2. 販売費及び一般管理費の明細

(単位：千円)

科 目	金 額	摘 要
役員報酬	46,600	
給料手当	386,280	
法定福利費	57,611	
福利厚生費	4,231	
広告費	133,177	
荷造運賃	552	
旅費交通費	16,638	
販売促進費	1,843	
諸会費	1,678	
交際費	6,634	
地代家賃	55,236	
修繕費	282	
通信費	4,925	
租税公課	769	
消耗品費	9,805	
賃借料	1,647	
減価償却費	12,211	
貸倒引当金繰入額	2,013	
新聞図書費	182	
会議費	619	
支払手数料	35,381	
採用教育費	9,706	
水道光熱費	1,472	
保険料	764	
支払報酬料	11,630	
利息費用	185	
雑費	178	
計	802,262	