

証券コード 310A
2026年3月12日
(電子提供措置の開始日 2026年3月6日)

株 主 各 位

神奈川県相模原市緑区橋本1-14-3
株式会社サーティーフォー
代表取締役社長 唐 橋 一 孝

第34回 定時株主総会招集ご通知

拝啓 ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、下記のとおり当社の第34回定時株主総会を開催いたしますので、万障お繰り合わせの上ご出席賜りたくご案内申し上げます。

本定時株主総会の株主総会参考書類等（議決権行使書用紙を除く）の内容である情報（電子提供措置事項）は、電子提供措置をとっておりますので、以下の当社ウェブサイトアクセスのうえ、ご確認くださいませようお願い申し上げます。

当社ウェブサイト（IR情報） <https://www.thirty-four.co.jp/ir/>

電子提供措置事項は、東京証券取引所（東証）のウェブサイトでも電子提供措置をとっております。以下の東証ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）にアクセスのうえ、「銘柄名（会社名）」に「サーティーフォー」または「証券コード」に「310A」を入力-検索し、「基本情報」「縦覧書類/PR情報」の順に選択して、ご確認くださいませ。

東証ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

なお、当日の出席に代えて書面により議決権を行使いただくことができますので、後記の「株主総会参考資料」をご検討いただきまして、お手数ながら同封の議決権行使書用紙に、議案に対する賛否をご表示いただき、2026年3月26日（木曜日）午後5時までに到着するようご返送お願い申し上げます。

敬具

記

1. 日 時 2026年3月27日（金曜日）午後2時
2. 場 所 神奈川県相模原市緑区橋本1-14-3 本社会議室
(末尾の会場ご案内図をご参照ください。)

3. 会議の目的事項

報告事項 2025年12月期（2025年1月1日から2025年12月31日まで）
事業報告の件

決議事項

第1号議案 2025年12月期（2025年1月1日から2025年12月31日まで）

計算書類承認の件

第2号議案 定款一部変更の件

第3号議案 取締役6名選任の件

4. 招集にあたっての決定事項

(1) 書面（郵送）により議決権を行使された場合の議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとしてお取り扱いいたします。

(2) 代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する株主の方に委任するに限られます。なお、代理人は1名とさせていただきます。

以上

◎電子提供措置事項に修正が生じた場合は、上記インターネット上の当社ウェブサイトおよび東証ウェブサイトに掲載させていただきます。

事業報告

(2025年1月1日から)
(2025年12月31日まで)

1. 会社の現況

(1) 当事業年度の事業の状況

① 事業の経過及び成果

当事業年度におけるわが国経済は、物価上昇や金利上昇の影響を受け、住宅取得意欲の鈍化や不動産投資市場における利回り上昇など、不動産業界全体として厳しい経営環境が継続いたしました。

このような状況のもと、当社は創業以来の事業基盤を改めて見直し、第34期目という節目にあたり企業ミッションを刷新し、「不動産で人々の暮らしを幸せにする」ことを改めて経営の中心に据え、持続的成長に向けた事業構造改革に着手いたしました。しかしながら、当事業年度の業績は厳しい結果となりました。

事業用不動産事業においては、市場環境の急変により売却条件が悪化したことに加え、保有物件のバリューアップ活動に遅れが生じたことから、計画していた売却の実現が期中に十分進捗いたしませんでした。また、投資家層へのアクセス強化を重要課題と認識し、販売活動の高度化を目的として2025年8月に事業用不動産部を新設するなどマーケティング体制の刷新を行いましたが、期中において十分な成果を発揮するには至らず、収益改善が遅れる結果となりました。

分譲住宅事業においては、資金効率を重視した経営方針のもと、建売事業を抑制的に運営し、建築請負（注文住宅）を推進してまいりましたが、受注拡大は当初想定を下回り、十分な成果を得ることができませんでした。

以上の結果、当事業年度の売上高は4,804百万円（前事業年度比52.0%減）、営業損失は621百万円（前事業年度は109百万円の営業損失）、経常損失は632百万円（前事業年度は194百万円の経常損失）、当期純損失は665百万円（前事業年度は82百万円の当期純利益）となり極めて厳しい決算となりました。

当社はこの結果を真摯に受け止め、分譲住宅事業の収益基盤強化、事業用不動産の回転率向上などを通じて、早期の黒字化と財務基盤の安定化に全社を挙げて取り組んでまいります。

事業別の状況は次のとおりであります。

(総合不動産事業)

分譲住宅事業においては、従来は分譲住宅を主力として展開してまいりましたが、資金効率の向上及び財務リスクの低減を目的として建築請負（注文住宅）へのシフトと、商品ラインナップの強化を実施しました。

また事業用不動産事業については、前述の通り売却進捗が想定を下回り、収益への貢献は限定的となりました。

この結果、売上高は4,803百万円（前事業年度比51.9%減）、営業損失は619百万円（前事業年度は営業損失96百万円）となりました。

(その他事業)

その他事業は相模原市にて飲食店を営業しておりました。

この結果、売上高は1百万円（前事業年度比94.3%減）、営業損失は1百万円（前事業年度は9百万円の営業損失）となりました。

なお、飲食事業は2025年3月をもって廃止しております。

事業別売上高

事業区分	第33期 (2024年12月期) (前事業年度)		第34期 (2025年12月期) (当事業年度)		前事業年度比	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
総合不動産事業	9,988百万円	99.8%	4,803百万円	99.9%	5,185百万円	△51.9%
その他事業	22	0.2	1	0.1	△20	△94.3
合計	10,010	100.0	4,804	100.0	△5,206	△52.0

② 設備投資の状況

1. 設備投資の総額

(単位：千円)

設備投資の総額

44,634

2. 重要な設備の新設等

(単位：千円)

大和支店の新設

33,077

③ 資金調達の状況

当期の資金調達は、経常的な資金調達のみで、特に記載すべき事項はありません。

(2) 財産及び損益の状況

区 分	第 31 期 (2022年12月期)	第 32 期 (2023年12月期)	第 33 期 (2024年12月期)	第 34 期 (当事業年度) (2025年12月期)
売 上 高 (千円)	4,550,633	6,829,695	10,010,843	4,804,553
経 常 利 益 (千円)	106,117	184,061	△194,330	△632,563
当 期 純 利 益 (千円)	68,508	111,195	82,648	△665,776
1株当たり当期純利益 (円)	90.72	147.24	109.44	△881.88
総 資 産 (千円)	7,787,187	9,293,507	7,950,113	6,942,183
純 資 産 (千円)	1,420,903	1,519,133	1,568,332	879,035

(3) 重要な子会社の状況

会 社 名	資 本 金	当社の議決権比率	主 要 な 事 業 内 容
サーティフォー交通 株 式 会 社	30,000千円	100%	一般乗用旅客自動車運送事業

(4) 対処すべき課題

当社は、当事業年度において営業損失および経常損失を計上したことを厳粛に受け止め、2026年を起点とする3カ年を「飛躍への転換期」と位置づけ、「第二の創業」として抜本的な事業構造改革を断行してまいります。

その中核として、2026年から2028年までを対象とする「中期事業計画2026-2028」を策定し、持続的成長に向けた収益基盤の再構築を最優先課題として以下の施策を推進してまいります。

このような経営環境を鑑みて、下記事項を課題認識しております。

① 「住まいのコンビニ事業」の確立と収益基盤強化

景気動向や不動産売却状況に左右されやすい従来の事業構造から脱却し、住宅事業を主軸とした安定的な収益基盤を構築することが最重要課題であります。当社は、自社物件の販売に依存するモデルから、仲介及び建築請負を組み合わせたマーケットイン型モデルへ転換し、分譲・仲介・注文住宅・リフォームを一体化した「住まいのコンビニ事業」の確立を目指しております。その戦略拠点として、2026年1月に大和店を開設いたしました。地域密着型の店舗展開による商圈拡大に取り組んでおります。

さらに、当社がこれまでに築いてきた約2,500世帯の顧客基盤を資産とするリフォーム事業を本格化させることで、ストック型収益の積み上げに注力してまいります。

② 事業用不動産事業の再定義と高付加価値化

金利上昇局面における市場環境の変化を見据え、物件転売中心のモデルから、付加価値創造による収益安定型モデルへの転換を推進いたします。2025年8月に設置した事業用不動産部を軸に、投資家層へのアクセス強化と販売体制の再構築を進めております。さらに、良質な仕入機能の強化を目的に2026年3月には横浜支店を開設いたしました。

今後は、バリューアップ工程の早期実施による商品力の向上、非住宅分野を含む特殊建築物請負の強化、および法人・投資家向けBtoB提案型ビジネスへの構造転換を加速させ、市場の変化に強いポートフォリオを構築してまいります。

③ 財務基盤の安定化とキャッシュフロー経営の強化

当社の財務健全性を高める上で、棚卸資産の回転率向上によるキャッシュフロー経営の強化が重要な課題であります。在庫の滞留が資本コストの増大や財務効率性の低下に直結することから、商品回転率を経営の最重要管理指標（KPI）として位置づけ、販売期間の短縮と在庫圧縮を徹底してま

いります。

以上の諸課題に対し、当社は「第二の創業」として策定した中期事業計画を、全社一丸となって事業構造改革を完遂いたします。住宅事業を中心とした安定収益基盤の確立と商品回転率の向上による財務体質の改善を断行し、早期の黒字転換と持続的な利益成長体質への変革を実現し、企業価値向上を通じて株主の皆様のご期待に応えてまいります。

(5) 主要な事業内容（2025年12月31日現在）

<総合不動産事業>

当社は、分譲住宅の設計・建築・販売と土地の販売、事業用不動産の売買を行っています。

① 土地の仕入れ、開発・造成

住宅を分譲するにあたり重要な土地の仕入れは、本社所在地の神奈川県を中心に、過去の販売事例や他社の販売状況、マーケティング結果をもとに、全体の仕入数のバランスを調整し仕入れを行っています。また事業用不動産事業においては、事業用地として好立地の物件を取り扱うことで事業収益を最大化するよう仕入れ情報の精査を行っています。

② 土地や地域に合わせた設計・商品

仕入案件毎にその土地条件、地域条件を踏まえ、建物の間取りや仕様など、その土地や地域に合わせた仕様や図面を一つ一つ作成しています。住む人が地域とのつながりを感じることのできる住宅をデザインコンセプトとした上で、物件の付加価値向上・企業のブランド力向上を目指しています。

③ 新しい生活様式に対応した企画商品の販売・サービス

当社は、共働き世帯の増加や在宅時間の多様化など、変化する生活様式に対応した住宅企画を推進しております。住宅に求められる価値は、広さや価格に加え、日々の暮らしやすさへとシフトしており、家事負担を軽減する生活動線や、効率的な収納計画、家族が自然と集う空間設計への関心が高まっています。

当社では、ダイニングと連続する回遊型キッチンや、洗濯作業を一か所で完結できるランドリー空間、空間効率を高めた収納設計など、生活導線に配慮した住まいづくりを商品企画の基本思想としています。また、高断熱・高气密を標準仕様とすることで、快適性と健康への配慮を両立した住環境を提供しております。

(6) 主要な営業所及び工場 (2025年12月31日現在)

本	社	神奈川県相模原市緑区橋本一丁目14番3号
---	---	----------------------

(7) 使用人の状況 (2025年12月31日現在)

事業区分	使用人数	前事業年度末比増減
総合不動産事業	60 (4) 名	6名減 (－)
合計	60 (4)	6名減 (－)

(注) 使用人数は就業員数であり、パート及び嘱託社員は () 内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(8) 主要な借入先の状況 (2025年12月31日現在)

借入先	借入額
株式会社横浜銀行	814,478千円
株式会社神奈川銀行	732,940
山梨信用金庫	550,680

(9) その他会社の現況に関する重要な事項

当事業年度は前事業年度に比べて大幅な減収となり、重要な営業損失621,378千円、経常損失632,563千円及び当期純損失665,776千円を計上しております。この結果、前事業年度から2期連続の営業損失、経常損失となり、当事業年度末の純資産合計は879,035千円となりました。

これにより一部の取引金融機関からの借入については、現時点では期限の利益喪失に関わる条項を適用する旨の通知を受けていないものの、財務制限条項に抵触しております。

これらの事象又は状況は、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該当します。当社は当該状況を解消するべく、翌事業年度以降は「1. 会社の現況 (4) 対処すべき課題」に記載のとおり、①住まいのコンビニ事業の確立と収益基盤強化、②事業用不動産事業の再定義と高付加価値化、③財務基盤の安定化とキャッシュ・フロー経営の強化施策に注力し、早期の黒字化と経営基盤の再構築を図ります。取引金融機関とは定期的に意見交換を行うことで良好な関係を構築しており、財務制限条項への抵触に関して協議を行っている状況にあります。取引金融機関からは継続的な支援を表明いただいております。期限の利益喪失に係る権利

行使を行わない同意を得られる見通しです。

また当事業年度末から12ヶ月間の資金繰りについて検討を実施しております。新築分譲及び新築請負に保守的な仮定を置いた売上予測に基づく資金繰り計画を検討した結果、当事業年度末の翌日から12ヶ月間の資金繰りに重要な懸念はないと判断しております。

したがって、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないと判断しております。

2. 株式の状況（2025年12月31日現在）

- (1) 発行可能株式総数 3,200,000株
 (2) 発行済株式の総数 754,600株（自己株式45,400株を除く）
 (3) 株主数 33名
 (4) 大株主

株 主 名	持株数（株）	持 株 比 率
唐 橋 和 男	611,800	81.07
唐 橋 孝 子	80,000	10.60
唐 橋 一 孝	11,700	1.55
唐 橋 二 之	11,700	1.55
唐 橋 宗 三	11,700	1.55
株式会社 TAKAコーポレーション	8,400	1.11
株 式 会 社 い づ み の	3,000	0.40
サーティフォー社員持株会	2,200	0.29
株 式 会 社 T A B A T A	1,100	0.15
株 式 会 社 ア ヤ ノ 塗 装	1,000	0.13

- (注) 1. 当社は、自己株式を45,400株保有しておりますが、上記大株主からは除外して
 おります。
 2. 持株比率は自己株式を控除して計算しております。

3. 会社役員の様況

(1) 取締役及び監査役の様況 (2025年12月31日現在)

会社における地位	氏 名	担当及び重要な兼職の様況
代表取締役社長	唐橋 和男	サーティーフォー交通株式会社 取締役会長
取締役副社長	唐橋 一孝	サーティーフォー交通株式会社 取締役
専務取締役	吉武 浩	当社専務取締役用地開発本部長
常務取締役	赤池 昭彦	当社取締役営業本部長
常務取締役	照山 祐史	当社取締役商品開発・生産本部長
取締役	渡邊 和哉	当社取締役管理本部長
取締役	藤森 雄一	当社取締役アセット事業推進室室長 サーティーフォー交通株式会社 取締役
取締役	織田 昌之助	サーティーフォー交通株式会社 取締役
取締役	黒羽 秀朗	株式会社 Proud Partners 社外取締役 メディカルリサーチ株式会社 常勤取締役
監査役 (非常勤)	白倉 健太郎	白倉公認会計士税理士事務所 代表 サーティーフォー交通株式会社 監査役 株式会社ナノエッグ 監査役 ホワイトエッセンス株式会社 監査役

- (注) 1. 取締役織田昌之助氏及び取締役黒羽秀朗氏は、社外取締役であります。
2. 上記社外取締役が役員等を兼務する他の法人等と当社の間特別な利害関係はありません。
3. 監査役白倉健太郎氏は、社外監査役であります。
4. 監査役白倉健太郎氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
5. 上記社外監査役が役員等を兼務する他の法人等と当社の間特別な利害関係はありません。

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社と各社外取締役及び各社社外監査役は、会社法第427条第1項の規程に基づき、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。

(3) 取締役及び監査役の報酬等
 当事業年度に係る報酬等の総額等

区 分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額			対象となる 役員の員数 (名)
		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)	152,020 (9,600)	152,020 (9,600)	—	—	9 (2)
監 査 役 (うち社外監査役)	5,700 (4,800)	5,700 (4,800)	—	—	2 (1)
合 計 (うち社外役員)	157,720 (14,400)	157,720 (14,400)	—	—	11 (3)

- (注) 1. 2024年3月28日開催の定時株主総会において、取締役の報酬限度額を年180,000千円以内、監査役の報酬限度額を年額15,000千円以内と決議いただいております。
2. 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
3. 当期末現在の人員数は、取締役9名（うち社外取締役2名）、監査役1名です。

貸借対照表

(2025年12月31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	6,561,835	流 動 負 債	3,164,175
現金及び預金	1,657,536	買掛金	159,564
売掛金及び契約資産	37,928	電子記録債務	221,239
販売用不動産	3,125,337	短期借入金	1,207,910
仕掛販売用不動産	1,615,617	1年以内返済予定の長期借入金	1,300,239
前渡金	45,850	1年内償還予定の社債	36,000
前払費用	50,319	完成工事補償引当金	6,900
その他	29,246	未払金	79,554
固 定 負 債	380,347	未払法人税等	25
有 形 固 定 資 産	210,963	その他	152,743
建物	77,582	固 定 負 債	2,898,971
構築物	1,457	社債	250,000
車両運搬具	17,234	長期借入金	2,599,878
工具器具備品	6,403	リース債務	13,933
土地	68,400	退職給付引当金	17,586
リース資産	6,727	その他	17,574
建設仮勘定	33,077	負 債 合 計	6,063,147
その他	82	純 資 産 の 部	
無 形 固 定 資 産	10,574	株 主 資 本	1,568,332
リース資産	10,574	資本金	100,000
その他	0	利益剰余金	855,163
投 資 そ の 他 の 資 産	158,809	利益準備金	23,834
投資有価証券	20,764	その他利益剰余金	831,329
長期前払費用	68,816	別途積立金	230,000
出資金	14,000	繰越利益剰余金	601,329
関係会社株式	30,000	自己株式	△76,128
その他	25,228	純 資 産 合 計	879,035
資 産 合 計	6,942,183	負 債 純 資 産 合 計	6,942,183

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		4,804,553
売 上 原 価		4,369,639
売 上 総 利 益		434,913
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		1,056,291
営 業 損 失 (△)		△621,378
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	1,873	
受 取 配 当 金	138	
そ の 他	117,714	119,726
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	118,362	
そ の 他	12,549	130,911
経 常 損 失 (△)		△632,563
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	0	0
税 引 前 当 期 純 損 失 (△)		△632,563
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	5,991	
法 人 税 等 調 整 額	27,221	33,213
当 期 純 損 失 (△)		△665,776

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						
	資 本 金	利 益 剰 余 金				自 己 株 式	株 主 資 本 合 計
		利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計		
			別途積立金	繰越利益 剰余金			
当 期 首 残 高	100,000	21,568	230,000	1,292,027	1,543,596	△75,264	1,568,332
当 期 変 動 額							
剰 余 金 の 配 当				△22,656	△22,656		△22,656
利 益 準 備 金 の 積 立		2,265		△2,265	-		-
当 期 純 利 益				△665,776	△665,776		△665,776
自 己 株 式 の 取 得						△864	△864
株主資本以外の項目の当期変動額 (純 額)							
当 期 変 動 額 合 計	-	2,265	-	△690,698	△688,432	△864	△689,296
当 期 末 残 高	100,000	23,834	230,000	601,329	855,163	△76,128	879,035

	評 価 ・ 換 算 差 額 等		純 資 産 合 計
	そ の 他 有 価 証 券	評 価 ・ 換 算	
	評 価 差 額 金	差 額 等 合 計	
当 期 首 残 高	-	-	1,568,332
当 期 変 動 額			
剰 余 金 の 配 当			△22,656
利 益 準 備 金 の 積 立			-
当 期 純 利 益			△665,776
自 己 株 式 の 取 得			△864
株主資本以外の項目の当期変動額 (純 額)			
当 期 変 動 額 合 計	-	-	△689,296
当 期 末 残 高	-	-	879,035

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) 資産の評価基準及び評価方法

- ①満期保有目的の債券 償却原価法
- ②子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法
- ③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
- ④たな卸資産
 - ・販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による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）

定率法によっております。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によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	4年～24年
機械装置及び運搬具	2年～10年
工具器具備品	3年～15年

②無形固定資産（リース資産を除く）

- ・自社利用のソフトウェア 社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。
- ・その他の無形固定資産 定額法によっております。

③リース資産

- ・所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産 自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。
- ・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て、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 引当金の計上基準

① 完成工事補償引当金

完成工事の瑕疵担保責任に基づく補償工事費用発生に備えるため、補償工事の発生率を考慮して、補償工事費用発生見込額を計上しております。

② 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法（簡便法）により計上しております。

(4) 収益及び費用の計上基準

① 不動産売買契約

不動産の販売については、不動産売買契約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。当該履行に係る義務は、物件が引渡される一時点で充足されるものであり、引渡時点において収益を認識しております。

② 請負工事契約

請負工事契約について、財又はサービスに対する支配が顧客に一定の期間にわたり移転する場合には、財又はサービスを顧客に移転する履行義務を充足するにつれて、一定の期間にわたり収益を認識しております。履行義務の充足に係る進捗度の測定は、各報告期間の期末日までに発生した工事原価が、予想される工事原価の合計に占める割合に基づいて行っております。また、履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積もることができないが、発生する費用を回収することが見込まれる場合は、契約の初期段階にあるものを除き、原価回収基準にて収益を認識しております。なお、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約については代替的な取扱いを適用し、一定の期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

③ 無償点検サービス

住宅引渡し完了後の無償点検サービスについて、当該サービスを住宅の販売とは別個の履行義務として識別し、顧客に点検サービスを提供したときに売上高を計上しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

特例処理によっております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金

③ ヘッジ方針

金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

特例処理によっている金利スワップのみであるため、有効性の評価を省略しております。

2. 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当事業年度の計算書類に計上した金額

(単位：千円)

	当事業年度
繰延税金資産（純額）	—

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

・算出方法

将来減算一時差異及び税務上の繰越欠損金に対して、将来の収益力に基づく課税所得及びタックス・プランニングに基づき、繰延税金資産の回収可能性を判断しております。課税所得の見積りは当社の取締役会で承認された将来の事業計画を基礎としております。

・主要な仮定

課税所得の見積りの主要な仮定は、各事業の売上高見込額であります。

・翌事業年度の財務諸表に与える影響

繰延税金資産の金額は、今後の事業年度における課税所得が見積りと異なった場合に、将来減算一時差異の回収可能性の判断が変化することで増減する可能性があります。

なお、当事業年度は、将来の課税所得を見積った結果、将来減算一時差異及び税務上の繰越欠損金に係る繰延税金資産の全額に合理的な期間内の回収可能性が認められないと判断し、繰延税金資産を計上しておりません。

(2) 販売用不動産及び仕掛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

(単位：千円)

	当事業年度
販売用不動産	3,125,337
仕掛販売用不動産	1,615,617

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

棚卸資産の金額は取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得価額よりも下落している場合には、正味売却価額により評価し貸借対照表価額としております。販売用不動産及び仕掛販売用不動産の多くを占める戸建物

件の正味売却価額については、直近の販売状況や近隣の販売価格等を考慮して合理的に評価しております。

なお、不動産市場が悪化した場合等には、翌事業年度の棚卸資産評価に影響を与える可能性があります。

3. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産

現金及び預金	30,022千円
販売用不動産	2,985,039千円
仕掛販売用不動産	1,533,168千円
建物及び構築物	64,363千円
土地	68,400千円
計	4,680,992千円

② 担保に係る債務

短期借入金	1,169,910千円
1年内返済予定の長期借入金	1,142,040千円
長期借入金	1,745,735千円
計	4,057,685千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 62,495千円

(3) 関係会社に対する金銭債権、債務は次のとおりであります。

① 短期金銭債権	448千円
② 短期金銭債務	19千円

4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高	4,680千円
販売費及び一般管理費	56,774千円
営業取引以外の取引高	4,380千円

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当事業年度の末日における発行済株式の種類及び総数

普通株式	800,000株
------	----------

(2) 当事業年度の末日における自己株式の種類及び数

普通株式	45,400株
------	---------

(3) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額等

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2025年3月29日 定時株主総会	普通株式	22,656	30.00	2024年 12月31日	2025年 3月29日

② 基準日が当事業年度に属する配当のうち配当の効力発生日が翌事業年度になるもの
該当事項はございません。

6. 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り組み方針

当社は、資金運用については元本の保証された短期的な預金に限定し、資金調達については銀行等金融機関からの借入により行っております。また、投機的なデリバティブ取引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。当該リスクに関しては、信用度の高い相手先に集約することにより、リスクの低減を行っております。

投資有価証券は市場価格の変動リスクに晒されていますが、政策保有等を目的としたものであり、定期的に時価の把握を行っております。

営業債務である電子記録債務・買掛金・未払金は全て1年以内の支払期日であります。

借入金には主に仕入に必要な資金調達を目的としたものであり、返済又は償還日は原則として5年以内であります。仕入以外の借入金は設備投資を目的としたものであり、返済又は償還日は原則として5年超であります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、市場の金利動向に留意しながら資金調達をしております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジの方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、「1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記 (5) 重要なヘッジ会計の方法」に記載のとおりであります。

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
営業債権に係る信用リスクに関しては、決済までのサイトを短期間に設定するとともに、当社グループの与信管理規程に従い、取引先ごとの期日管理及び残高管理を都度行っております。
- ・市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理
借入金及び社債については、支払金利の変動を定期的にモニタリングし、金利変動リスクの早期把握を図っております。
- ・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
当社グループは、適時資金状況を確認し、手許流動性を高く維持することで流動性リスクに対処しております。

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

2025年12月31日における貸借対照表計上額、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。なお、市場価格のない株式等（貸借対照表計上額50,764千円）は、下表には含めておりません。

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 1年内償還予定の社債及び社債	(286,000)	(270,987)	(15,012)
(2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	(3,900,117)	(3,729,516)	(170,600)
負債計	(4,186,117)	(4,000,503)	(185,612)

- (注) 1. 負債に計上されているものについては、()で示しております。
2. 「現金及び預金」、「売掛金及び電子記録債務」、「買掛金」、「短期借入金」、「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。

7. 賃貸等不動産に関する注記

該当事項はございません。

8. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生の主な原因は、販売用不動産評価損、減価償却限度超過額、退職給付引当金の否認等であり、繰延税金負債の発生の主な原因は、工具器具備品(資産除去債務)であります。

9. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 子会社及び関連会社等

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	取引内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
子会社	サーティーフォー交通株式会社	所有 直接 100%	資金の援助	資金の回収 (注) 1	302,100	短期貸付金	—
			サービスの提供	タクシー利用	21,350	未払金	19
			業務委託	広告宣伝業務の委託等	35,424	未払金	—
			事務所の賃借	本社の賃貸収入	4,680	売掛金	448

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 取引条件及び取引価格は市場実績を勘案し決定しております。

10. 収益認識に関する注記

(1) 収益を理解するための基礎となる情報

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

11. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たりの純資産額

1,164円90銭

(2) 1株当たりの当期純利益

△881円88銭

12. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はございません。

13. 連結配当規制適用会社に関する注記

該当事項はございません。

14. その他の注記

該当事項はございません。

監 査 報 告 書

私は、2025年1月1日から2025年12月31日までの第34期事業年度における取締役の職務の執行を監査いたしました。その方法及び結果について以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

私は、取締役及び使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。

さらに、会計帳簿及びこれに関する資料の調査を行い、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書について検討いたしました。

2. 監査の結果

（1）事業報告等の監査結果

① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。

② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。

（2）計算書類及びその附属明細書の監査結果

計算書類及びその附属明細書は、会社の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認めます。

2026年2月26日

株式会社サーティーフォー
監査役 白倉 健太郎

以上

株主総会参考書類

第1号議案 2025年12月期（2025年1月1日から2025年12月31日まで）

計算書類承認の件

会社法第438条第2項の規定に基づき、当社第34期「2025年12月期（2025年1月1日から2025年12月31日まで）」の計算書類の承認をお願いするものがあります。

計算書類の内容につきましては、14頁から23頁に記載のとおりであります。

なお、取締役会といたしましては、計算書類が法令及び定款に従い、会社の財産及び損益の状況を正しく示しているものと判断しております。

第2号議案 定款一部変更の件

1. 提案の理由

当社は、今後の事業展開およびグループ経営の強化を見据え、子会社管理体制の明確化および機動的な M&A 戦略への対応を可能とするため、定款第2条（目的）の変更を行うものであります。

2. 変更の内容

変更の内容は、次のとおりであります。

（下線は変更部分を示しています。）

現 行 定 款	変 更 案
（目的） 第2条 当社は、次の事業を営むことを目的とする。	（目的） 第2条 当社は、次の事業を営むこと、 <u>および次の事業を営む会社、組合その他これらに準ずる事業体の株式又は持分を所有することにより、当該会社等の事業活動を支配・管理することを目的とする。</u>
<u>1. から10.（条文省略）</u>	1. から10.（現行どおり）
<u>（新設）</u>	<u>11. 道路運送法による自動車運送事業</u>
<u>（新設）</u>	<u>12. 不動産に関するコンサルティング業務</u>
<u>（新設）</u>	<u>13. 解体工事業</u>
<u>11. 上記各号に付帯または関連する一切の務</u>	<u>14. 上記各号に付帯または関連する一切の業務</u>

第3号議案 取締役6名選任の件

本定時株主総会終結の時をもって、現任取締役9名全員は任期満了となります。つきましては、取締役6名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者 番号	ふ り が な 氏 名 (生年月日)	略歴、当社における地位及び担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
1	からはし かずお 唐橋 和男 (1959年 3月 3日)	1992年12月 当社設立 代表取締役 2010年08月 (株)34ホーム (現当社) 代表取締役 2010年12月 (株)ACT&34(現当社)代表取締役 2019年 7月 サーティーフォー交通(株) 代表取締役 2024年 3月 当社代表取締役社長 サーティーフォー交通株式会 社取締役会長 2026年 1月 当社代表取締役会長 (現任)	611,800株
2	からはし かずなり 唐橋 一孝 (1980年 2月27日)	2017年 4月 当社入社 ヘルスケア事業 部部長 2020年 3月 当社取締役 2020年 8月 サーティーフォー交通(株) 取締役 (現任) 2020年11月 当社取締役最高戦略責任者 2021年 9月 当社取締役住まい・不動産事 業本部本部長兼広報・マーケ ティング事業部部長 2022年 6月 当社専務執行役員 2023年 6月 当社専務取締役COO 2024年 3月 当社取締役副社長COO 2026年 1月 当社代表取締役社長 (現任)	11,700株
3	わたなべ かずや 渡邊 和哉 (1973年 9月30日)	1996年 4月 (株)三和銀行 (現・三菱UFJ銀 行) 入行 2005年 4月 BNPパリバ証券東京支店入社 2011年10月 ソシエテジェネラル証券東京 支店入社 2013年 7月 (株)SBI証券入社 2017年 4月 (株)RIZAPグループ入社 2020年 4月 (株)ウェルス・アドバイザーズ 代表取締役 (現任) 2025年 3月 当社取締役 2026年 1月 当社取締役副社長 (現任)	一株

候補者 番号	ふ り が な 氏 名 (生年月日)	略歴、当社における地位及び担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
4	てるやま ゆうし 照山 祐史 (1966年 4月25日)	2022年 4月 当社入社 2022年 6月 当社執行役員商品開発部長 2022年10月 当社執行役員商品開発本部長 2024年 3月 当社取締役商品開発・生産本部長 2026年 1月 当社取締役建築本部本部長 (現任)	一株
5	おだ しょうのすけ 織田 昌之助 (1946年11月13日)	1970年 4月 サンウエーブ工業(株)入社 2005年 4月 サンウエーブ工業(株) 代表取締役 2011年 4月 (株)LIXIL副社長 執行役員 2013年 4月 (株)LIXIL 取締役 2015年 6月 大和ハウス工業(株) 監査役 2024年 3月 当社取締役(現任) サーティーフォー交通(株)取締役 (現任)	一株
6	くろは ひであき 黒羽 秀朗 (1965年 4月 7日)	1998年 8月 城南建設(株)(現：住宅情報館 (株)入社 2003年 4月 城南住宅販売神奈川(株) 代表取締役 2004年11月 城南建設(株)(現：住宅情報館 (株)取締役 2004年12月 城南住宅販売神奈川(株) 取締役 2005年10月 城南住宅販売東京(株) 代表取締役 2005年12月 城南住宅販売神奈川(株) 代表取締役 2006年12月 城南住宅販売神奈川(株) 取締役 2007年 3月 城南住宅販売神奈川(株) 代表取締役 2010年 3月 城南住宅販売神奈川(株) 取締役 2011年12月 住宅情報館(株) 代表取締役 2024年 6月 当社取締役(現任) 2024年 7月 (株)Proud Partners 社外取締役(現任) 2024年 8月 メディカルリサーチ(株) 常勤取締役(現任)	一株

- (注) 1. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません
2. 当社は、適材適所の観点から、営業、経営管理、地域密着事業、不動

産関連業務など、当社の事業運営に不可欠な各分野において深い専門知識・豊富な経験・高い能力を備え、加えて優れた人格と見識を有する人材をバランス良く取締役として選任しております。

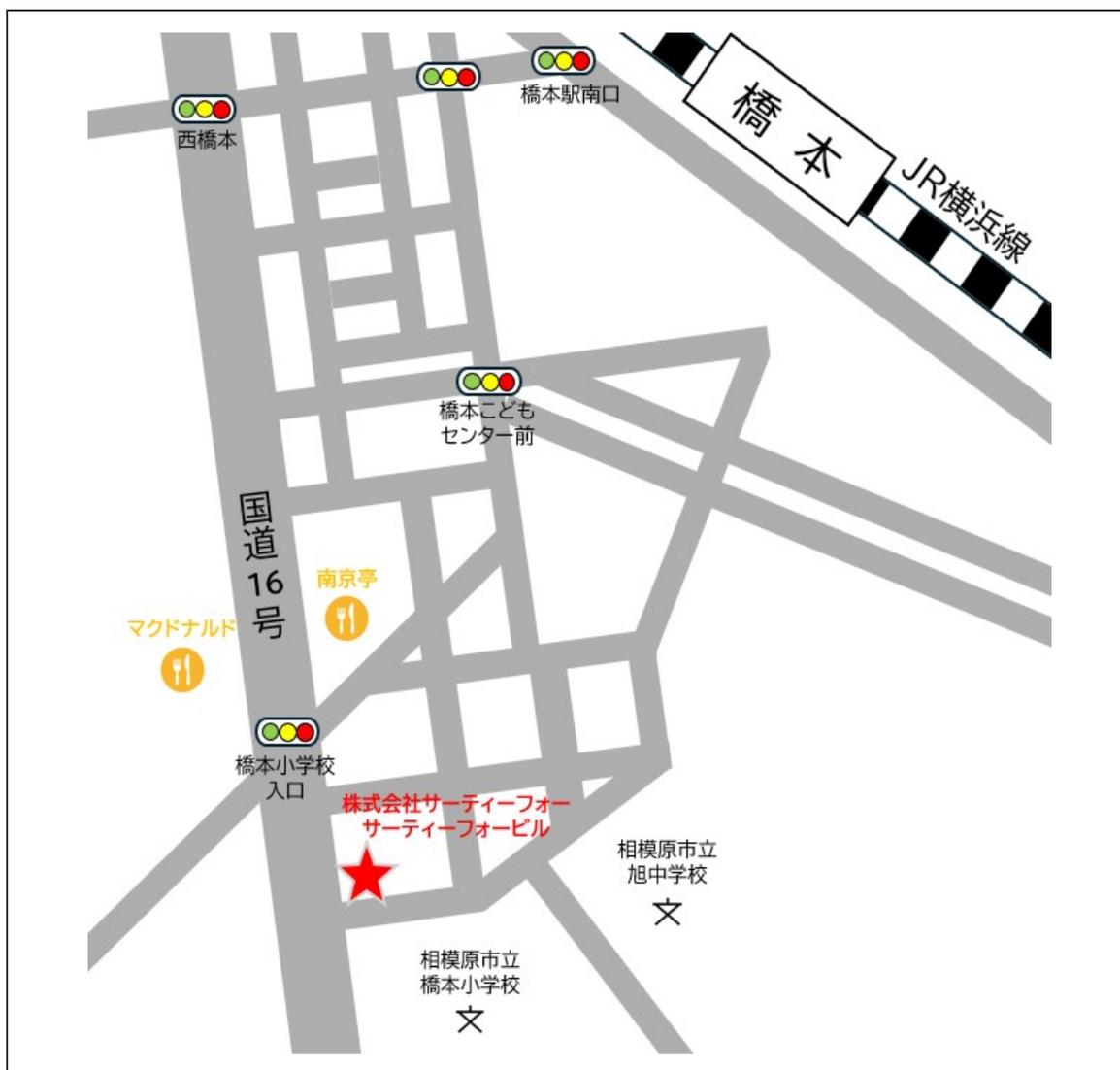
3. 各取締役候補者は、当社の経営戦略および事業の発展に照らし、必要とされる知識・経験・能力を十分に有しております。
4. 取締役織田昌之助氏及び取締役黒羽秀朗氏は、社外取締役候補であります。
5. 取締役織田昌之助氏及び取締役黒羽秀朗氏の各氏と当社との間で、当該責任限定契約を締結していますが、本株主総会において各氏の選任が承認された場合、当社は各氏との間で、当該責任限定契約を継続する予定です。
6. 社外取締役候補者とする理由および期待される役割の概要について
 - ①織田昌之助氏につきましては、住宅・建設業界において長年にわたる企業経営者としての経験を有することから経営全般に関する豊富な知見を持ち、独立した立場からの提言に加えて、業界の状況を深く理解した上で問題解決のための意見を述べ、経営全般並びに当業界に精通した的確な助言を行ってきたことから、社外取締役としての職務を適切に遂行できると判断し、再任をお願いするものです。
 - ②黒羽秀朗氏につきましては、住宅・不動産業界において、広域に展開する業界大手出身であり、マクロならびに当社商圏内のミクロ市場両方の業界動向を深く理解しており、長年にわたる企業経営者としての経験から経営全般に関する豊富な知見をもち、様々なステークホルダーを見据えた経営のポイントを理解していることから、社外取締役として当社発展の為に有用な助言・指導を期待できると判断し、再任をお願いするものです。

株主総会会場ご案内図

会場：神奈川県相模原市緑区橋本1丁目14-3

サーティーフォービル 本社会議室

TEL 042-779-7766



交通 JR横浜線・JR相模線・京王線橋本駅南口より 徒歩10分