

2026年1月8日

株主各位

東京都中央区日本橋本石町3-1-2
大阪ガス都市開発日本橋ビル4階
マークスライフ株式会社
代表取締役 花原浩二

第16期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、当社第16期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、お手数ながら後記の参考書類をご検討くださいますと、同封の委任状用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、ご押印のうえ、ご送付くださいますようお願い申し上げます。

当社WEBサイト <https://marks-house.jp/irs/>

敬 具

記

1. 日 時 2026年1月30日（金曜日） 午後1時
2. 場 所 東京都中央区日本橋本石町3-1-2
大阪ガス都市開発日本橋ビル4階 当社本店 会議室
3. 目的事項
報告事項
第1号報告 第15期（2023年11月1日から2024年10月31日まで）
事業報告の内容報告の件
第2号報告 第16期（2024年11月1日から2025年10月31日まで）
事業報告の内容報告の件
決議事項
第1号議案 第15期（2023年11月1日から2024年10月31日まで）
計算書類承認の件
第2号議案 第16期（2024年11月1日から2025年10月31日まで）
計算書類承認の件
第3号議案 定款変更の件
第4号議案 取締役5名選任の件

議案の概要は、後記「議決権の代理行使の勧誘に関する参考書類」（４７頁から４８頁）に記載のとおりであります。

以 上

- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の委任状用紙を会場受付にご提出ください。
- ◎*事業報告および計算書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト（<https://marks-house.jp/irs/>）に掲載させていただきます。

事業報告

(自2023年11月1日 至2024年10月31日)

1. 会社の現況に関する事項

(1) 事業の経過および成果

当事業年度における我が国経済は、個人消費の穏やかな回復やインバウンド需要の増加が見られる一方、中国経済の成長鈍化、地政学的な緊張に加えて、常態化している円安の影響による原材料価格の高騰及びそれに伴う物価上昇が慢性的に発生しており、依然として先行き不透明な状況が続いております。

このような状況下において、当社は「不動産の可能性を追求し世の中の困りごとを解決する」をビジョンに掲げ、事故物件、再建築不可物件、中立な立場での不動産査定、不動産の生前対策などの様々な問題に向き合い、自社一環で手掛ける独自の仕組みを創り続け、不動産の正しい流通の実現に挑み続けています。

以上の結果、当事業年度の売上高は4,755,220千円（前年同期比106.0%増）、営業利益は229,688千円（前年同期は70,700千円の営業損失）、経常利益は177,668千円（前年同期は92,504千円の経常損失）、当期純利益は93,919千円（前年同期は60,222千円の当期純損失）となりました。

(2) 設備投資の状況

当事業年度における設備投資額は21百万円であり、その主なものは、建物附属設備の取得7百万円であります。

(3) 資金調達の状況

2024年2月に第三者割当増資により総額105百万円、2024年8月に第三者割当増資により総額61百万円の資金調達を行いました。

(4) 対処すべき課題

(1) 内部管理体制の強化について

当社は、比較的小規模な組織であるため、継続的な成長を実現できる企業体質を確立する必要があります。そのため、リスク管理や業務運営管理をはじめとする内部管理体制の強化が重要な課題であると認識しております。今後の企業規模拡大に備え、各部門の内部管理体制の整備と適切な運用を推進し、経営の公正性及び透明性を確保するため、体制強化に取り組んでおります。

(2) 財務基盤の維持・充実について

安定的かつ継続的にバリューアップ後の事故物件等を提供していくためには、金融機関からの資金調達が不可欠であり、金融機関との良好な取引関係を保つことが、安定した借入を継続的に行っていくため必要となります。常に様々な視点から当社のおかれている状況を分析し、定期的に金融機関に業績説明を行い、良好な関係を維持することに努めてまいります。

(3) 優秀な人材の確保及び教育研修の充実について

当社の安定的な成長のためには、不動産の仕入・販売といった専門的な知識及び経験を有する人材や宅地建物取引士等の専門的な資格を有する優秀な人材を継続して確保、育成することが重要だと考えております。入社後も定期的に教育研修の機会を与え、専門能力や知識の維持向上を図ってまいります。

ます。

(4) 法的規制について

当社は、不動産関連事業を展開しており、遵守すべき法令・規制は宅地建物取引業法となります。従って、宅地建物取引業者として「宅地建物取引業法」に基づく免許を受けて事業を行っております。そのため、当社では法令遵守を徹底し、免許等の取消事由や更新欠格事由が発生しないように努めております。

(5) コンプライアンス経営の強化について

当社は、コンプライアンス経営の重要性を認識しており、当社の継続的な成長や社会的信用の構築に不可欠であると認識しております。そのため、役員及び社員は、常に倫理観を持って行動するよう、定期的にコンプライアンスに関する研修を行っております。また、内部監査担当者、監査役、監査法人との連携を強化することが監査機能の充実を図り、コンプライアンス強化につながると考え、連携強化を図っております。

(5) 財産および損益の状況の推移

(単位:百万円)

	第12期 (2021年10月期)	第13期 (2022年10月期)	第14期 (2023年10月期)	第15期 (当事業年度) (2024年10月期)
売上高	603	1,461	2,308	4,755
営業利益(▲は損失)	48	19	▲70	229
経常利益(▲は損失)	38	5	▲92	177
当期純利益(▲は損失)	37	14	▲62	93
総資産	381	664	1,396	1,951
純資産	45	57	▲23	239

(6) 重要な親会社および子会社の状況

① 親会社の状況

会社名	資本金	当社の出資比率	主要な事業内容
BOX株式会社	1百万円	66.3% (間接所有 40.8%を含む)	当社代表取締役花原浩二の資産管理会社

② 重要な子会社の状況

該当事項はありません。

(7) 主要な事業内容

当社は主に「不動産買取再販」「不動産仲介」「不動産活用コンサルティング」の事業を営んでおります。

(8) 主要な営業所

名 称	所 在 地
本社・東京本店	東京都中央区日本橋本石町3-1-2 FORECAST新常盤橋4階
横浜支店	神奈川県横浜市中区海岸通2-8-1 プラウド馬車道303号室
さいたま支店	埼玉県さいたま市大宮区仲町2-28-3 Mitsutaka Bldg2階
大阪支店	大阪府大阪市北区中津1-2-20 新清風中津ビル4階A号室
福岡支店	福岡市中央区赤坂1-7-10 リアン赤坂ビル4階
千葉支店	千葉県千葉市中央区富士見2-13-1 第2山崎ビル5階C号室
浜松支店	静岡県浜松市中央区高林5-1-22
神奈川大和支店	神奈川県大和市中央4-9-4 富士オフィス2階
静岡支店	静岡県静岡市葵区馬場町116 MTビル 30D
名古屋支店	愛知県名古屋市中区武平町5-1 名古屋栄ビルディング7階
仙台支店	宮城県仙台市太白区長町南3-15-3 レジデンス長町南201号

(9) 従業員の状況

従業員数	前期末比増減
84名	+30名

(注) 従業員数は、就業人員数であります。

(10) 主要な借入先

借 入 先	借 入 額
株式会社セゾンファンデックス	276,142 千円
かながわ信用金庫	152,414 千円
大東京信用組合	97,522 千円
東京シティ信用金庫	92,670 千円
北陸銀行	75,500 千円

2. 会社の株式に関する事項

- (1) 発行可能株式総数 4,300,000株
 (2) 発行済株式総数 1,126,000株
 (3) 株主数 43名
 (4) 大株主

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
株式会社BOX	459,000 株	40.8 %
花原 浩二	288,000 株	25.6 %
株式会社FMS	148,000 株	13.1 %
株式会社スマイル	40,000 株	3.6 %
株式会社サイバーアシスト	24,000 株	2.1 %
株式会社エスエヌジー	20,000 株	1.8 %
株式会社VIDA Corporation	20,000 株	1.8 %
太田 猛也	12,000 株	1.1 %
森 勇樹	10,000 株	0.9 %
宮本 洋輔	10,000 株	0.9 %

- (5) 当事業年度中に職務執行の対価として会社役員に交付した株式の状況
 該当事項はありません。
- (6) 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

当社の新株予約権等に関する事項

①当事業年度の末日に当社役員が有する職務執行の対価として交付された新株予約権等の内容の概要

名 称	第1回新株予約権
新株予約権の数	53個
保有人数	
当社取締役(社外役員を除く)	2名
当社監査役	—
新株予約権の目的である株式の種類及び数	当社普通株式 5,300株 (注) 1 (新株予約権1個につき100株)
新株予約権の発行価額	無償
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額	1株につき 1,200円 (注) 2
新株予約権の行使期間	2026年6月29日から2034年6月28日
新株予約権の主な行使条件	(注) 4

②当事業年度中に当社使用人に対して職務執行の対価として交付された新株予約権等の内容の概要

名 称	第1回新株予約権
発行決議日	2024年7月12日
新株予約権の数	595個
交付された者の人数	
当社使用人(当社の役員を兼ねている者を除く。)	70名
新株予約権の目的である株式の種類及び数	当社普通株式 59,500株 (注) 1 (新株予約権1個につき100株)
新株予約権の発行価額	無償
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額	1株につき 1,200円 (注) 2
新株予約権の行使期間	2026年6月29日から2034年6月28日
新株予約権の主な行使条件	(注) 4

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。

なお、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、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない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。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

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、株式交換も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、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は、次により決定される1株当たりの払込金額(以

下「行使価額」という。)に(注)1に定める新株予約権1個の株式数を乗じた金額とする。

行使価額は、1,200円とする。

なお、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。

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

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(新株予約権の行使に基づく株式の発行・処分を除く)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。

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

上記算式において「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には「新規発行」を「自己株式の処分」、「1株当たり払込金額」を「1株当たり処分金額」と読み替えるものとする。

さらに、上記のほか、当社が吸収合併、新設合併、吸収分割、新設分割、株式交付、株式交換も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、行使価額は、合理的な範囲で調整されるものとする。

3. 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、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。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準備金の額は、上記の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
4. 新株予約権の行使の条件
 - ①新株予約権の割当を受けた者(以下「新株予約権者」という。)は、権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役、執行役員、従業員、顧問、社外協力者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、新株予約権者が任期満了により退任又は定年退職した場合、あるいは取締役会が正当な理由があると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(東京プロマーケットを除く)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權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。
5. 新株予約権の取得事由
 - ①新株予約権者が権利行使をする前に、当社が消滅会社となる合併契約承認の議案又は当社が完全子会社となる株式交換契約承認もしくは株式移転計画承認の議案につき株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要の場合は、当社取締役会決議がなされた場合)は、当社は、取締役会が別途定める日に、無償で新株予約権を取得することができる。
 - ②新株予約権者が権利行使をする前に、新株予約権の行使の条件の規定に該当しなくなった場合、及び新株予約権者が保有する新株予約権を放棄した場合には、当社は、取締役会の決議により別途定める日において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、一部を取得する場合は、取締役会の決議により取得する本新株予約権を決定するものとする。
6. 当社が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(以上を総称して以下「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生日において残存する新株予約権(以下「残存新株予約権」という。)の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社(以下「再編対象会社」という。)の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、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。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移

転計画において定めた場合に限るものとする。

- ①交付する再編対象会社の新株予約権の数
組織再編行為の効力発生の時点において残存する募集新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
 - ②新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
 - ③新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、表内「新株予約権の目的となる株式の種類及び数」及び(注) 1 に準じて決定する。
 - ④新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記(注) 2 で定められた行使価額を調整して得られる再編後払込金額に上記③に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
 - ⑤新株予約権を行使することができる期間
表内「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使できる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、表内「新株予約権の行使期間」定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
 - ⑥新株予約権の行使の条件
(注) 4 に準じて決定する。
 - ⑦増加する資本金及び資本準備金に関する事項
(注) 3 に準じて決定する。
 - ⑧譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要するものとする。
 - ⑨新株予約権の取得事由
(注) 5 に準じて決定する。
7. 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。

4. 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の状況（2024年10月31日現在）

氏 名	地 位	重要な兼務の状況
花原 浩二	代表取締役	BOX株式会社代表取締役
笹尾 里枝	常務取締役	
鈴木 成知	取締役	
柳 昭駒	監査役	柳公認会計士事務所 代表 OLTA株式会社 常勤監査役 paiza株式会社 監査役

（注）①監査役柳昭駒氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であり、公認会計士の資格を有し相当程度

の知見を有しています。

②当社は、監査役との間で、会社法第423条第1項の責任につき、善意でかつ重大な過失がないときは、

法令が定める額を限度として責任を負担する契約を締結することができる旨を定款で定めております。

これに基づき監査役である柳昭駒氏は、当社と責任限定契約を締結しております。

(2) 当事業年度に係る取締役および監査役の報酬等

役員区分	報酬等の額 (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	賞与	非金銭報酬等	
取締役 (うち社外取締役)	46,200 (—)	46,200 (—)	— (—)	— (—)	3 (—)
監査役 (うち社外監査役)	1,799 (1,799)	(1,799)	— (—)	— (—)	1 (1)

(3) 社外役員に関する事項

①重要な兼務先である法人等と当社の関係

重要な兼務状況については「(1)取締役及び監査役の状況」に記載の通りであります。

なお、兼務先である各法人等と当社との間に特別な関係はありません。

②当事業年度における主な活動状況

区 分	氏 名	出席状況、発言状況及び 期待される役割に対して行った職務の概要
監 査 役	柳 昭 駒	当事業年度開催の取締役会には、16回中16回に出席し、議案審議につき公認会計士として専門的な知識、見地に基づき、適宜発言を行い、取締役の職務執行状況を監査し経営の健全性、透明性の確保に努めております。

計算書類

第 15 期

自 2023 年 11 月 1 日
至 2024 年 10 月 31 日

マークスライフ株式会社

貸 借 対 照 表

(2024年10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	1,766,803	流 動 負 債	1,119,621
現 金 及 び 預 金	367,249	買 掛 金	73,241
売 掛 金	61	短 期 借 入 金	550,430
販 売 用 不 動 産	1,053,894	1 年 内 返 済 長 期 借 入 金	192,802
仕 掛 販 売 用 不 動 産	299,575	リ ー ス 債 務	3,451
貯 蔵 品	756	未 払 金	58,041
そ の 他	45,264	未 払 費 用	46,138
固 定 資 産	184,329	未 払 法 人 税 等	67,650
有 形 固 定 資 産	77,663	未 払 消 費 税 等	18,696
建 物	1,082	契 約 負 債	13,150
建 物 附 属 設 備	49,818	賞 与 引 当 金	89,622
構 築 物	168	そ の 他	6,397
車 両 運 搬 具	43	固 定 負 債	592,214
工 具 、 器 具 及 び 備 品	3,044	社 債	26,000
土 地	6,793	長 期 借 入 金	529,530
リ ー ス 資 産	16,711	リ ー ス 債 務	15,264
無 形 固 定 資 産	4,821	資 産 除 去 債 務	21,239
ソ フ ト ウ ェ ア	4,821	そ の 他	180
投 資 そ の 他 の 資 産	101,844	負 債 合 計	1,711,836
長 期 性 預 金	18,680	(純 資 産 の 部)	
敷 金 及 び 保 証 金	29,913	株 主 資 本	239,271
投 資 有 価 証 券	3,124	資 本 金	220,000
出 資 金	1,370	資 本 剰 余 金	52,466
繰 延 税 金 資 産	30,393	資 本 準 備 金	52,466
長 期 未 収 入 金	31,385	利 益 剰 余 金	△33,194
そ の 他	18,363	利 益 準 備 金	1,511
貸 倒 引 当 金	△31,385	そ の 他 利 益 剰 余 金	△34,706
		繰 越 利 益 剰 余 金	△34,706
		新 株 予 約 権	24
		純 資 産 合 計	239,295
資 産 合 計	1,951,132	負 債 ・ 純 資 産 合 計	1,951,132

損 益 計 算 書

(自2023年11月 1 日 至2024年10月31日)

(単位：千円)

科 目		金 額	
売 上 高			4,755,220
売 上 原 価			3,337,067
売 上 総 利 益			1,418,153
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費			1,188,465
営 業 利 益			229,688
営 業 外 収 益			
受 取 保 険 金	2,967		
受 取 利 息	20		
受 取 配 当 金	21		
補 助 金 収 入	2,691		
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	8,000		
雑 収 入	3,998		17,698
営 業 外 費 用			
支 払 利 息	44,388		
社 債 利 息	3,307		
融 資 手 数 料	17,103		
そ の 他	4,918		69,716
経 常 利 益			177,668
特 別 利 益			
リ ー ス 解 約 益	481		481
特 別 損 失			
固 定 資 産 除 却 損	1,738		
投 資 有 価 証 券 評 価 損	2,099		
リ ー ス 解 約 損	634		
不 正 関 連 損 失	24,359		28,832
税 引 前 当 期 純 利 益			149,318
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	59,884		
法 人 税 等 調 整 額	△4,485		55,398
当 期 純 利 益			93,919

株主資本等変動計算書

(自2023年11月 1 日 至2024年10月31日)

(単位：千円)

	資本金	資本剰余金		利益準備金			株主資本 合計	新株 予約権	純資産 合計
		資本 準備金	資本剰余金 合計	利益 準備金	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計			
2023年11月 1 日 残高	105,000	666	666	1,511	△130,940	△129,428	△23,762	—	△23,762
誤謬の訂正による 累積的影響額					2,315	2,315	2,315		2,315
遡及処理後の 2023年11月 1 日残高	105,000	666	666	1,511	△128,625	△127,114	△21,447	—	△21,447
事業年度中の変動額									
新株の発行	115,000	51,800	51,800				166,800		166,800
当期純利益					93,919	93,919	93,919		93,919
株主資本以外の 項目の当期変動 額(純額)								24	24
事業年度中の変動額 合計	115,000	51,800	51,800	—	93,919	93,919	260,719	24	260,743
2024年10月31日 残高	220,000	52,466	52,466	1,511	△34,706	△33,194	239,271	24	239,295

個別注記表

重要な会計方針

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

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

①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基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。

②貯蔵品

個別法による原価法

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)

定率法を採用しております。ただし、建物及び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	4年
建物附属設備	3～18年
構築物	10年
車両運搬具	2年
工具、器具及び備品	3～20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。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) リース資産

①所有権移転外ファイナンス・リースに係るリース資産

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。

(4) 長期前払費用

定額法によっております。

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) 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、支給見込額に基づき当事業年度負担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、主に中古戸建住宅の買取再販を行っており、顧客との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、当該物件の引渡し時点において収益を認識しております。

(2) 不動産仲介事業

不動産仲介事業は、不動産の売買仲介及び賃貸仲介を行っており、顧客との媒介契約に基づき売買契約又は賃貸借契約成立に向けた役務提供を行う義務を負っております。当該履行義務は媒介により成立した売買契約又は賃貸借契約に係る物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該物件の引渡し時点において収益を認識しております。

5. 誤謬の訂正に関する注記

前事業年度において税効果会計処理等に誤りが判明したため、誤謬の訂正を行いました。

当該誤謬の訂正による累積的影響額は、当事業年度の期首の純資産の帳簿価額に反映されております。

影響額につきましては、株主資本等変動計算書の「誤謬の訂正による累積的影響額」に記載しております。

貸借対照表に関する注記

※1 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。

(単位：千円)	
	当事業年度 (2024年10月31日)
販売用不動産	1,053,894
仕掛販売用不動産	299,575
計	1,353,470

担保付債務は次のとおりであります。

(単位：千円)	
	当事業年度 (2024年10月31日)
短期借入金	525,600
1年内返済長期借入金	156,418
長期借入金	338,046
計	1,020,064

※2 有形固定資産の減価償却累計額

有形固定資産の減価償却累計額は次のとおりであります。

(単位：千円)	
	当事業年度 (2024年10月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	20,590

株主資本等変動計算書に関する注記

1. 当事業年度末における発行済株式の種類及び総数
普通株式 1,126,000株
2. 当事業年度末における自己株式の種類及び総数
該当事項はありません。
3. 当該事業年度中に行った剰余金の配当に関する事項
該当事項はありません。
4. 当該事業年度の末日における株式引受権に係る株式の種類及び総数
該当事項はありません。
5. 当該事業年度の末日における新株予約権の目的となる株式の種類及び総数
 - ①第1回新株予約権
普通株式 64,800株
 - ②第2回新株予約権
普通株式 1,000株

税効果会計関係に関する注記

繰延税金資産の発生の主な原因は、賞与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、資産除去費用であります。

金融商品に関する注記

1. 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(2024年10月31日)

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 長期未収入金	31,385	—	—
貸倒引当金(*2)	△31,385	—	—
	—	—	—
(2) 長期性預金	18,680	18,208	△471
資産計	18,680	18,208	△471
(3) 社債	26,000	27,878	1,878
(4) 長期借入金(*3)	722,333	743,521	21,188
(5) リース債務(*3)	18,715	18,264	△450
負債計	767,048	789,644	22,616

(*1)「現金及び預金」「売掛金」「買掛金」「短期借入金」「未払金」「未払費用」「未払法人税等」「未払消費

税等」「契約負債」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、記載を省略しております。

(*2) 長期未収入金に対して個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(*3) 1年以内の返済額を含んでおります。

(*4) 市場価格のない株式等は、上表に含まれておりません。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	貸借対照表計上額(千円)
投資有価証券	3,124
出資金	1,370

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、時価の算定に用いた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
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
当事業年度(2024年10月31日)

	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
(1) 長期性預金	—	18,208	—	18,208
資産計	—	18,208	—	18,208
(2) 社債	—	27,878	—	27,878
(3) 長期借入金	—	743,521	—	743,521
(4) リース債務	—	18,264	—	18,264
負債計	—	789,664	—	789,664

(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

(1) 長期性預金

一定の期間ごとに区分して、将来のキャッシュ・フローを割引いて現在価値を算定しており、残存期間及び信用リスクを加味した利率で割引いた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。

(2) 社債、(3) 長期借入金、(4) リース債務

元利金の合計額を当該社債、長期借入金及びリース債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割引いた現在価値により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。

関連当事者との取引に関する注記

1. 親会社及び法人主要株主等

当事業年度(自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)

会社名	資本金	当社の出資比率	主要な事業内容
BOX株式会社	1 百万円	66.3% (間接所有 40.8%を含む)	当社代表取締役花原浩二の資産管理会社

2. 役員及び個人主要株主等

当事業年度(自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	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 主要株主	花原浩二	(被所有) 直接25.6 間接40.8	債務被保証	銀行借入に対する 債務被保証(注) 1	563,156	—	—
			債務被保証	不動産賃貸契約に 対する債務被保証 (注) 2	3,885	—	—

(注) 1. 当社は、一部の銀行借入に対して債務保証を受けております。取引金額については保証を受けている銀行

借入の期末残高を記載しており、保証料の支払いは行っておりません。

2. 当社は、一部の不動産賃貸借契約に対して債務保証を受けております。取引金額については年間賃借料を

記載しており、保証料の支払いは行っておりません。

一株当たり情報に関する注記

	当事業年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)
1株当たり純資産額	212円50銭
1株当たり当期純利益	88円49銭

(注) 1. 当社は2024年6月28日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っております。

当事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して「1株当たり純資産額」「1株当たり当期純利益」を算定しております。

2. 2024年10月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は2024年10月期末において非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。

3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当事業年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)
当期純利益(千円)	93,919

普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	93,919
普通株式の期中平均株式数(株)	1,061,314
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	第1回新株予約権 648個 (普通株式 64,800株) 第2回新株予約権 10個 (普通株式 1,000株)

監 査 報 告 書

私は、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

なお、マークスライフ株式会社は、第 15 期事業年度（2023 年 11 月 1 日から 2024 年 10 月 31 日）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並びに第 15 期事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について訂正を行いました。従って、これらの訂正後事業報告並びに訂正後計算書類及びその附属明細書について再度監査を行い、その結果を本監査報告書に基づき報告するものです。

1 監査の方法及びその内容

私は、監査役監査の基準に準拠し、監査の方針に従い、取締役、内部監査部門その他の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、報告を受けました。

以上の方法に基づき、上記の訂正後事業報告並びに訂正後計算書類（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) 訂正後事業報告及びその附属明細書の監査結果

訂正後の第 15 期事業年度に係る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) 訂正後計算書類及びその附属明細書の監査結果

訂正後の第 15 期事業年度に係る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 1 月 8 日

マークスライフ株式会社

監査役

柳

昭駒



事業報告

(自2024年11月1日 至2025年10月31日)

1. 会社の現況に関する事項

(1) 事業の経過および成果

当事業年度における我が国経済は、個人消費の持ち直しが継続する一方、海外経済の減速への懸念や地政学的リスクの高まりに伴う不確実性が依然として存在しております。また、円安基調が続くなかでエネルギー価格・原材料価格の上昇が家計・企業双方に影響を及ぼし、物価高が長期化するなど、景気回復の勢いには慎重な見方が広がり、先行き不透明な状況が続いております。

加えて、少子高齢化の進展に伴い、相続を契機とした空き家の増加や管理不全不動産の問題が顕在化するなど、不動産を取り巻く社会課題は一層深刻化しており、これらの課題を総合的かつ迅速に解決できる体制の重要性が高まっております。

このような状況下において、当社は「不動産の可能性を追求し世の中の困りごとを解決する」をビジョンに掲げ、事故物件、再建築不可物件、不動産の相続・生前対策など、多様化・複雑化する不動産の課題に対し、調査・査定からコンサルティング、流通までを自社一貫体制で対応する仕組みの強化・拡充を進めることで、顧客の負担軽減と課題解決の高度化を図ってまいりました。特に、空き家の増加という社会的背景は、当社が長年培ってきた不動産再生・流通に関するノウハウや対応力を発揮できる分野であり、当社の強みを活かした事業機会の拡大につながっております。

さらに、近年の新築物件価格の高騰や金利上昇を背景に、中古住宅の再生・流通が活発化しており、当社にとっても着実な成長機会となっております。

今後も当社は、不動産の正しい流通の実現に向けて事業基盤のさらなる強化を進め、社会的課題の解決と持続的な企業価値の向上に取り組んでまいります。

以上の結果、当事業年度の売上高は7,894,168千円（前年同期比66.0%増）、営業利益は658,472千円（前年同期比186.6%増）、経常利益は570,603千円（前年同期比221.1%増）、当期純利益は352,863千円（前年同期比275.7%増）となりました。

(2) 設備投資の状況

当事業年度における設備投資額は91百万円であり、その主なものは、建物附属設備の取得46百万円、リース資産の取得19百万円、工具器具備品10百万円、土地10百万円であります。

(3) 資金調達の状況

当事業年度における資金調達は、主として金融機関からの借入によるものであり、その内容について別表「主要な借入先」に記載のとおりであります。

なお、当事業年度において新たな資本政策は実施しておりません。

(4) 対処すべき課題

(1) 内部管理体制の強化について

当社は、比較的小規模な組織であるため、継続的な成長を実現できる企業体質を確立する必要があります。そのため、リスク管理や業務運営管理をはじめとする内部管理体制の強化が重要な課題であると認識しております。今後の企業規模拡大に備え、各部門の内部管理体制の整備と適切な運用を推進し、経営の公正性及び透明性を確保するため、体制強化に取り組んでおります。

(2) 財務基盤の維持・充実にについて

安定的かつ継続的にバリュアップ後の事故物件等を提供していくためには、金融機関からの資金

調達が不可欠であり、金融機関との良好な取引関係を保つことが、安定した借入を継続的に行っていくため必要となります。常に様々な視点から当社のおかれている状況を分析し、定期的に金融機関に業績説明を行い、良好な関係を維持することに努めてまいります。

(3) 優秀な人材の確保及び教育研修の充実について

当社の安定的な成長のためには、不動産の仕入・販売といった専門的な知識及び経験を有する人材や宅地建物取引士等の専門的な資格を有する優秀な人材を継続して確保、育成することが重要だと考えております。入社後も定期的に教育研修の機会を与え、専門能力や知識の維持向上を図ってまいります。

(4) 法的規制について

当社は、不動産関連事業を展開しており、遵守すべき法令・規制は宅地建物取引業法となります。従って、宅地建物取引業者として「宅地建物取引業法」に基づく免許を受けて事業を行っております。そのため、当社では法令遵守を徹底し、免許等の取消事由や更新欠格事由が発生しないように努めております。

(5) コンプライアンス経営の強化について

当社は、コンプライアンス経営の重要性を認識しており、当社の継続的な成長や社会的信用の構築に不可欠であると認識しております。そのため、役員及び社員は、常に倫理観を持って行動するよう、定期的にコンプライアンスに関する研修を行っております。また、内部監査担当者、監査役、監査法人との連携を強化することが監査機能の充実を図り、コンプライアンス強化につながると考え、連携強化を図っております。

(5) 財産および損益の状況の推移

(単位:百万円)

	第13期 (2022年10月期)	第14期 (2023年10月期)	第15期 (2024年10月期)	第16期 (当事業年度) (2025年10月期)
売上高	1,461	2,308	4,755	7,894
営業利益(▲は損失)	19	▲70	229	658
経常利益(▲は損失)	5	▲92	177	570
当期純利益(▲は損失)	14	▲62	93	352
総資産	664	1,396	1,951	3,611
純資産	57	▲23	239	592

(6) 重要な親会社および子会社の状況

① 親会社の状況

会社名	資本金	当社の出資比率	主要な事業内容
BOX株式会社	1百万円	66.3% (間接所有 40.8%を含む)	当社代表取締役花原浩二の資産管理会社

② 重要な子会社の状況

該当事項はありません。

(7) 主要な事業内容

当社は主に「不動産買取再販」「不動産仲介」「不動産活用コンサルティング」の事業を営んでおります。

(8) 主要な営業所

名 称	所 在 地
本社・東京本店	東京都中央区日本橋本石町3-1-2 大阪ガス都市開発日本橋ビル4階
札幌支店	北海道札幌市中央区南一条西5-20 郵政福祉札幌第一ビル6階
仙台支店	宮城県仙台市太白区長町南3-15-3 レジデンス長町南201号
高崎支店	群馬県高崎市あら町206 高崎あら町センタービル3階B号
さいたま支店	埼玉県さいたま市大宮区仲町2-28-3 Mitsutaka Bldg2階
千葉支店	千葉県千葉市中央区富士見2-13-1 第2山崎ビル5階C号室
新宿支店	東京都新宿区新宿1-25-1 新宿センタービル35階
横浜支店	神奈川県横浜市西区北幸1-7-6 日土地横浜西口第一ビル8階
神奈川大和支店	神奈川県大和市中央4-9-4 富士オフィス2階
静岡支店	静岡県静岡市葵区追手町2-20 ヤマムラビル追手町4階B号室
浜松支店	静岡県浜松市中央区高林5-1-22
名古屋支店	愛知県名古屋市東区武平町5-1 名古屋栄ビルディング7階
大阪支店	大阪府大阪市北区中津1-2-20 新清風中津ビル4階A号室
大阪中央支店	大阪府大阪市中央区南久宝寺3-2-7 南久宝寺ビル9階 INOVE3号室
広島支店	広島県広島市中区本通6-11 明治安田生命広島本通ビル7階
福岡支店	福岡市中央区赤坂1-7-10 リアン赤坂ビル4階
熊本支店	熊本県熊本市中央区山崎町66-7 熊本中央ビル3階

(9) 従業員の状況

従業員数	前期末比増減
128名	+44名

(注) 従業員数は、就業人員数であります。

(10) 主要な借入先

借 入 先	借 入 額
セゾンファンデックス	250,888 千円
全宅ファイナンス	236,200 千円
七十七銀行	156,672 千円
日本政策投資銀行	142,368 千円
武蔵野銀行	133,000 千円
北陸銀行	111,100 千円
神奈川銀行	90,132 千円
かながわ信用金庫	84,926 千円
千葉銀行	81,000 千円

2. 会社の株式に関する事項

- (1) 発行可能株式総数 4,300,000株
 (2) 発行済株式総数 1,126,000株
 (3) 株主数 42名
 (4) 大株主

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
株式会社BOX	459,000 株	40.8 %
花原 浩二	288,000 株	25.6 %
株式会社FMS	108,000 株	9.6 %
株式会社スマイル	40,000 株	3.6 %
明治安田生命保険相互会社	40,000 株	3.6 %
株式会社サイバーアシスト	26,000 株	2.3 %
株式会社エスエヌジー	20,000 株	1.8 %
株式会社VIDA Corporation	20,000 株	1.8 %
太田 猛也	12,000 株	1.1 %
笹尾 里枝	11,000 株	1.0 %

- (5) 当事業年度中に職務執行の対価として会社役員に交付した株式の状況
 該当事項はありません。
- (6) 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

当社の新株予約権等に関する事項

①当事業年度の末日に当社役員が有する職務執行の対価として交付された新株予約権等の内容の概要

名 称	第 1 回新株予約権
新株予約権の数	92個
保有人数	
当社取締役(社外役員を除く)	4名
当社監査役	—
新株予約権の目的である株式の種類及び数	当社普通株式 9,200株 (注) 1 (新株予約権 1 個につき100株)
新株予約権の発行価額	無償
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額	1 株につき 1,200円 (注) 2
新株予約権の行使期間	2026年 6 月 29 日から2034年 6 月 28 日
新株予約権の主な行使条件	(注) 4

(注) 1. 新株予約権 1 個につき目的となる株式数は、100株であります。

なお、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、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない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。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

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、株式交換も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、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は、次により決定される 1 株当たりの払込金額 (以下「行使価額」という。)に(注) 1 に定める新株予約権 1 個の株式数を乗じた金額とする。

行使価額は、1,200円とする。

なお、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。

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

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(新株予約権の行使に基づく株式の発行・処分を除く)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。

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

上記算式において「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には「新規発行」を「自己株式の処分」、「1

株当たり払込金額」を「1株当たり処分金額」と読み替えるものとする。

さらに、上記のほか、当社が吸収合併、新設合併、吸収分割、新設分割、株式交付、株式交換も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、行使価額は、合理的な範囲で調整されるものとする。

3. 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、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。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準備金の額は、上記の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

4. 新株予約権の行使の条件

- ①新株予約権の割当を受けた者（以下「新株予約権者」という。）は、権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役、執行役員、従業員、顧問、社外協力者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、新株予約権者が任期満了により退任又は定年退職した場合、あるいは取締役会が正当な理由があると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（東京プロマーケットを除く）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權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。

5. 新株予約権の取得事由

- ①新株予約権者が権利行使をする前に、当社が消滅会社となる合併契約承認の議案又は当社が完全子会社となる株式交換契約承認もしくは株式移転計画承認の議案につき株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社取締役会決議がなされた場合）は、当社は、取締役会が別途定める日に、無償で新株予約権を取得することができる。
- ②新株予約権者が権利行使をする前に、新株予約権の行使の条件の規定に該当しなくなった場合、及び新株予約権者が保有する新株予約権を放棄した場合には、当社は、取締役会の決議により別途定める日において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、一部を取得する場合は、取締役会の決議により取得する本新株予約権を決定するものとする。

6. 当社が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（以上を総称して以下「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、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。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

- ①交付する再編対象会社の新株予約権の数
組織再編行為の効力発生の時点において残存する募集新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- ②新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- ③新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、表内「新株予約権の目的となる株式の種類及び数」及び（注）1に準じて決定する。
- ④新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘

案のうえ、前記(注) 2 で定められた行使価額を調整して得られる再編後払込金額に上記③に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数に乗じて得られる金額とする。

⑤新株予約権を行使することができる期間

表内「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使できる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、表内「新株予約権の行使期間」定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

⑥新株予約権の行使の条件

(注) 4 に準じて決定する。

⑦増加する資本金及び資本準備金に関する事項

(注) 3 に準じて決定する。

⑧譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要するものとする。

⑨新株予約権の取得事由

(注) 5 に準じて決定する。

7. 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。

4. 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の状況（2025年10月31日現在）

氏 名	地 位	重要な兼務の状況
花原 浩二	代表取締役	BOX株式会社代表取締役
笹尾 里枝	常務取締役	
下田 啓人	取締役	
宮本 洋輔	取締役	
鈴木 成知	取締役	
柳 昭駒	監査役	柳公認会計士事務所 代表 株式会社スカイマティクス 常勤監査役 paiza株式会社 監査役 caname株式会社 監査役

(注) ①監査役柳昭駒氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であり、公認会計士の資格を有し相当程度

の知見を有しています。

②当社は、監査役との間で、会社法第423条第1項の責任につき、善意でかつ重大な過失がないときは、

法令が定める額を限度として責任を負担する契約を締結することができる旨を定款で定めております。

これに基づき監査役である柳昭駒氏は、当社と責任限定契約を締結しております。

(2) 当事業年度に係る取締役および監査役の報酬等

役員区分	報酬等の額 (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	賞与	非金銭報酬等	
取締役 (うち社外取締役)	70,149 (—)	70,149 (—)	— (—)	— (—)	5 (—)
監査役 (うち社外監査役)	2,749 (2,749)	(2,749)	— (—)	— (—)	1 (1)

(3) 社外役員に関する事項

①重要な兼務先である法人等と当社の関係

重要な兼務状況については「(1)取締役及び監査役の状況」に記載の通りであります。

なお、兼務先である各法人等と当社との間に特別な関係はありません。

②当事業年度における主な活動状況

区 分	氏 名	出席状況、発言状況及び 期待される役割に対して行った職務の概要
監 査 役	柳 昭 駒	当事業年度開催の取締役会には、14回中14回に出席し、議案審議につき公認会計士として専門的な知識、見地に基づき、適宜発言を行い、取締役の職務執行状況を監査し経営の健全性、透明性の確保に努めております。

計算書類

第16期

自 2024年11月 1 日
至 2025年10月31日

マークスライフ株式会社

貸 借 対 照 表

(2025年10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	3,246,994	流 動 負 債	2,240,782
現 金 及 び 預 金	1,118,067	買 掛 金	107,862
売 掛 金	700	短 期 借 入 金	1,137,079
販 売 用 不 動 産	1,710,278	1 年 内 返 済 長 期 借 入 金	236,523
仕 掛 販 売 用 不 動 産	324,949	リ ー ス 債 務	7,107
貯 蔵 品	923	未 払 金	50,988
そ の 他	92,073	未 払 費 用	96,715
固 定 資 産	364,755	未 払 法 人 税 等	268,676
有 形 固 定 資 産	146,602	未 払 消 費 税 等	8,629
建 物	3,215	契 約 負 債	27,100
建 物 附 属 設 備	87,208	賞 与 引 当 金	291,644
構 築 物	956	そ の 他	8,457
工 具 、 器 具 及 び 備 品	9,867	固 定 負 債	778,807
土 地	17,049	長 期 借 入 金	712,467
リ ー ス 資 産	28,305	リ ー ス 債 務	27,306
無 形 固 定 資 産	5,821	資 産 除 去 債 務	38,126
ソ フ ト ウ ェ ア	3,320	そ の 他	906
リ ー ス 資 産 無 形	2,501	負 債 合 計	3,019,590
投 資 そ の 他 の 資 産	212,331	(純 資 産 の 部)	
長 期 性 預 金	16,500	株 主 資 本	592,134
敷 金 及 び 保 証 金	69,092	資 本 金	220,000
投 資 有 価 証 券	30	資 本 剰 余 金	52,466
出 資 金	2,711	資 本 準 備 金	52,466
繰 延 税 金 資 産	102,560	利 益 剰 余 金	319,668
長 期 未 収 入 金	31,385	利 益 準 備 金	1,511
そ の 他	21,436	そ の 他 利 益 剰 余 金	318,156
貸 倒 引 当 金	△31,385	繰 越 利 益 剰 余 金	318,156
		新 株 予 約 権	24
		純 資 産 合 計	592,158
資 産 合 計	3,611,749	負 債 ・ 純 資 産 合 計	3,611,749

損 益 計 算 書

(自2024年11月 1 日 至2025年10月31日)

(単位：千円)

科 目		金 額	
売 上 高			7,894,168
売 上 原 価			5,236,907
売 上 総 利 益			2,657,261
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費			1,998,788
営 業 利 益			658,472
営 業 外 収 益			
受 取 利 息	461		
受 取 配 当 金	22		
補 助 収 入	4,917		
雑 収 入	3,976		9,378
営 業 外 費 用			
支 払 利 息	50,943		
社 債 利 息	2,328		
融 資 手 数 料	41,537		
そ の 他	2,438		97,247
経 常 利 益			570,603
特 別 利 益			
固 定 資 産 売 却 益	338		338
特 別 損 失			
固 定 資 産 除 却 損	237		
投 資 有 価 証 券 評 価 損	3,094		
不 正 関 連 損 失	3,292		6,623
税 引 前 当 期 純 利 益			564,318
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	283,622		
法 人 税 等 調 整 額	△72,167		211,455
当 期 純 利 益			352,863

株主資本等変動計算書

(自2024年11月1日 至2025年10月31日)

(単位：千円)

	資本金	資本剰余金		利益準備金			株主資本 合計	新株 予約権	純資産 合計
		資本 準備金	資本剰余金 合計	利益 準備金	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計			
2024年11月1日 残高	220,000	52,466	52,466	1,511	△34,706	△33,194	239,271	24	239,295
事業年度中の変動額									
当期純利益					352,863	352,863	352,863		352,863
事業年度中の 変動額合計	—	—	—	—	352,863	352,863	352,863	—	352,863
2025年10月31日 残高	220,000	52,466	52,466	1,511	318,156	319,668	592,134	24	592,158

個別注記表

重要な会計方針

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

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

① 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基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。

② 貯蔵品

個別法による原価法

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)

定率法を採用しております。ただし、建物及び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	4～17年
建物附属設備	3～18年
構築物	10～20年
車両運搬具	2年
工具、器具及び備品	3～20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。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) リース資産

① 所有権移転外ファイナンス・リースに係るリース資産

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。

(4) 長期前払費用

定額法によっております。

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) 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、支給見込額に基づき当事業年度負担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、主に中古戸建住宅の買取再販を行っており、顧客との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、当該物件の引渡し時点において収益を認識しております。

(2) 不動産仲介事業

不動産仲介事業は、不動産の売買仲介及び賃貸仲介を行っており、顧客との媒介契約に基づき売買契約又は賃貸借契約成立に向けた役務提供を行う義務を負っております。当該履行義務は媒介により成立した売買契約又は賃貸借契約に係る物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該物件の引渡し時点において収益を認識しております。

貸借対照表に関する注記

※1 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。

	(単位：千円)
	当事業年度 (2025年10月31日)
現金及び預金(定期預金)	7,502
販売用不動産	1,400,927
仕掛販売用不動産	285,543
計	1,693,973

担保付債務は次のとおりであります。

	(単位：千円)
	当事業年度 (2025年10月31日)
短期借入金	1,101,165
1年内返済長期借入金	140,538
長期借入金	331,749
計	1,573,453

※2 有形固定資産の減価償却累計額

有形固定資産の減価償却累計額は次のとおりであります。

	(単位：千円)
	当事業年度 (2025年10月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	38,668

株主資本等変動計算書に関する注記

1. 当事業年度末における発行済株式の種類及び総数
普通株式 1,126,000株
2. 当事業年度末における自己株式の種類及び総数
該当事項はありません。
3. 当該事業年度中に行った剰余金の配当に関する事項
該当事項はありません。
4. 当該事業年度の末日における株式引受権に係る株式の種類及び総数
該当事項はありません。
5. 当該事業年度の末日における新株予約権の目的となる株式の種類及び総数
 - ①第1回新株予約権
普通株式 64,800株
 - ②第2回新株予約権
普通株式 1,000株

税効果会計関係に関する注記

繰延税金資産の発生の主な原因は、賞与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、資産除去費用であります。

金融商品に関する注記

1. 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10月31日)

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 長期未収入金	31,385	—	—
貸倒引当金(*2)	△31,385	—	—
	—	—	—
(2) 長期性預金	16,500	15,265	△1,234
資産計	16,500	15,265	△1,234
(3) 社債	—	—	—
(4) 長期借入金(*3)	948,991	934,163	△14,827
(5) リース債務(*3)	34,413	34,761	347
負債計	983,404	968,925	△14,479

(*1) 「現金及び預金」「売掛金」「買掛金」「短期借入金」「未払金」「未払費用」「未払法人税等」「未払消費

税等」「契約負債」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、記載を省略しております。

(*2) 長期未収入金に対して個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(*3) 1年以内の返済額を含んでおります。

(*4) 市場価格のない株式等は、上表に含まれておりません。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	貸借対照表計上額(千円)
投資有価証券	30
出資金	2,711

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、時価の算定に用いた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

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

当事業年度(2025年10月31日)

	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
(1) 長期性預金	—	15,265	—	15,265
資産計	—	15,265	—	15,265
(2) 社債	—	—	—	—
(3) 長期借入金	—	934,163	—	934,163
(4) リース債務	—	34,761	—	34,761
負債計	—	968,925	—	968,925

(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

(1) 長期性預金

一定の期間ごとに区分して、将来のキャッシュ・フローを割引いて現在価値を算定しており、残存期間及び信用リスクを加味した利率で割引いた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。

(2) 社債、(3) 長期借入金、(4) リース債務

元利金の合計額を当該社債、長期借入金及びリース債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割引いた現在価値により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。

関連当事者との取引に関する注記

1. 親会社及び法人主要株主等

当事業年度(自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)

会社名	資本金	当社の出資比率	主要な事業内容
BOX株式会社	1百万円	66.3% (間接所有 40.8%を含む)	当社代表取締役花原浩二の資産管理会社

2. 役員及び個人主要株主等

当事業年度(自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	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 主要株主	花原浩二	(被所有) 直接25.6 間接40.8	債務被保証	銀行借入に対する 債務被保証(注) 1	187,194	—	—
			債務被保証	不動産賃貸契約に 対する債務被保証 (注) 2	2,455	—	—

(注) 1. 当社は、一部の銀行借入に対して債務保証を受けております。取引金額については保証を受けている銀行

借入の期末残高を記載しており、保証料の支払いは行っておりません。

2. 当社は、一部の不動産賃貸借契約に対して債務保証を受けております。取引金額については年間賃借料を

記載しており、保証料の支払いは行っておりません。

一株当たり情報に関する注記

	当事業年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
1株当たり純資産額	525円87銭
1株当たり当期純利益	313円38銭

(注) 1. 2025年10月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は

2025年10月期末において非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当事業年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
当期純利益(千円)	352,863
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	352,863

普通株式の期中平均株式数(株)	1,126,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	第1回新株予約権 648個 (普通株式 64,800株) 第2回新株予約権 10個 (普通株式 1,000株)

監 査 報 告 書

私は、2024年11月1日から2025年10月31日までの第16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

監査役は、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。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若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1月8日

マークスライフ株式会社

監査役

柳 昭駒 

議決権の代理行使の勧誘に関する参考書類

1. 議決権の代理行使の勧誘者

マークスライフ株式会社
代表取締役 花原浩二

2. 議案および参考事項

第1号議案 第15期（2023年11月1日から2024年10月31日まで） 計算書類承認の件

添付書類13頁から23頁に記載の計算書類につきまして、会社法438条2項の規定に基づき株主総会の承認を得る必要があります。本議案については、2025年1月31日開催の株主総会にて承認されておりますが、修正項目が発生したため、ご承認をお願いするものであります。

第2号議案 第16期（2024年11月1日から2025年10月31日まで） 計算書類承認の件

添付書類35頁から45頁に記載の計算書類につきまして、会社法438条2項の規定に基づき株主総会の承認を得る必要があるため、ご承認をお願いするものであります。

第3号議案 定款変更の件

事業拡大に伴う業務範囲の明確化及び将来の新規事業展開に備えるため、定款の目的事項を追加・整備する必要があります。

つきましては、以下のとおり定款の目的に関する条文を変更いたしたく、承認をお願いします

るものであります。

【変更内容】

現行の目的に加え、以下の事業目的を追加します（下線部が追加項目）。

1. 不動産の所有、売買、賃貸、管理運営及び仲介業務
2. 不動産コンサルタント
3. 土地、建物の有効利用に関する企画、調査、設計
4. 建築工事業及びリフォーム工事業に関する企画、請負、施工、設計、管理
5. 照明電気機器、通信機器、防災設備機器、映像関連機器、受変電設備機器、昇降機、給排水設備機器、給湯設備機器、空調機器等の住宅設備機器の販売、リース
6. 空調設備工事、通信システム設備工事、防犯カメラ設備工事等の設計、施工、監理、メンテナンス並びに請負
7. 建造物、工作物解体工事業
8. 損害保険の代理店業及び自動車損害賠償保障法に基づく保険代理店業
9. 遺品整理及び不動産清掃業
10. 古物営業法に基づく古物商
11. M&A仲介事業
12. 空き家管理事業
13. 民泊及び宿泊事業
14. 駐車場の賃貸、管理事業
15. 小規模商業施設の開発、運営事業
16. 前各号に附帯する一切の業務

第4号議案 取締役5名選任の件

現任取締役5名は、本株主総会終結の時をもって任期満了となります。

つきましては、引き続き当社の経営体制の継続および業務の円滑な遂行を図るため、現任取締役5名をいずれも重任（再任）いたしたく、承認をお願いするものであります。

なお、本議案における候補者は全員が現任取締役であり、氏名・略歴・保有株式数等の記載は省略させていただきます。

以上