

株 主 各 位

第 11 期 定 時 株 主 総 会
そ の 他 の 電 子 提 供 措 置 事 項
(交 付 書 面 省 略 事 項)

■ 連結計算書類

連結株主資本等変動計算書

連結注記表

■ 計算書類

株主資本等変動計算書

個別注記表

(2022年10月1日から2023年9月30日まで)

■ 株主総会参考資料（第1号議案関連）

他の株式移転完全子会社（株式会社新日本建物）の
最終事業年度に係る計算書類等

株式会社タスキ

第11期定時株主総会招集ご通知に際して提供すべき書類のうち、上記の事項につきましては、
法令及び当社定款第15条の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト
(<https://tasukicorp.co.jp/>) に掲載することにより株主の皆様提供しております。

連結株主資本等変動計算書

(2022年10月1日から
2023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	自己株式	株主資本 合計	
当 期 首 残 高	1,049,640	734,640	2,078,156	△ 93	3,862,343	3,862,343
当 期 変 動 額						
新 株 の 発 行	1,205,133	1,205,133			2,410,267	2,410,267
剰 余 金 の 配 当			△ 683,378		△ 683,378	△ 683,378
親会社株主に帰属 する当期純利益			1,537,841		1,537,841	1,537,841
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						—
当 期 変 動 額 合 計	1,205,133	1,205,133	854,463	—	3,264,730	3,264,730
当 期 末 残 高	2,254,773	1,939,773	2,932,619	△ 93	7,127,073	7,127,073

連結注記表

1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記

(1) 連結の範囲に関する事項

① 連結子会社の状況

- ・ 連結子会社の数 1社
- ・ 主要な連結子会社の名称 (株)タスキプロス

② 非連結子会社の状況

- ・ 非連結子会社の数 2社
- ・ 非連結子会社は、小規模であり、総資産、純資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除いております。

(2) 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

(3) 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結会計年度の末日と一致しております。

(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

有価証券

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を採用しております。
- 投資事業有限責任組合 入手可能な直近の決算書に基づき、組合の損益のうち当社の持分相当額を加減する方法によっております。
- への出資
- 販売用不動産及び 個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）を採用
- 仕掛販売用不動産 しております。

② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

定額法

（リース資産を除く）

なお、主な耐用年数は次の通りであります。

建物及び構築物 15～17年

機械装置及び運搬具 6年

工具、器具及び備品 4～15年

無形固定資産

定額法

（リース資産を除く）

なお、主な耐用年数は次の通りであります。

商標権 10年

ソフトウェア 社内における利用可能期間（5年）

リース資産

①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

②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、残存価額を零とする定額法

③ 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒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。

賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

役員賞与引当金

役員の賞与の支給に備えるため、支給見込額のうち当連結会計年度の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。

Life Platform 事業

Life Platform 事業は、用地仕入から施工まで行った新築投資用 IoT レジデンスの販売及び他デベロッパー向けの開発用地等の販売であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き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、当該引渡時点において収益を計上しております。

⑤ その他連結計算書類の作成のための重要な事項

- ・退職給付に係る会計処理の方法
退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、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を用いた簡便法を適用しております。
- ・消費税等の会計処理
控除対象外消費税等は発生年度の期間費用としております。
- ・繰延資産の処理方法
 - 創立費 5年で均等償却しております。
 - 開業費 5年で均等償却しております。
- ・譲渡制限付株式報酬制度
当社の譲渡制限付株式報酬制度（リストラクテッド・ストック）に基づき、当社の取締役を支給した報酬等については、対象勤務期間にわたる定額法により償却しております。

2. 会計方針の変更に関する注記

（時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用）

「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。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第 27-2 項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、これによる連結計算書類への影響はありません。

3. 会計上の見積りに関する注記

（販売用不動産の評価）

(1) 当連結会計年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	451,483 千円
仕掛販売用不動産	8,662,960 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理解に資する情報

① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額の算定方法

連結計算書類に計上した販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、その物件ごとの販売計画により予測される正味売却価額と帳簿価額のいずれか低い方の金額で評価しております。

② 主要な仮定及び翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

正味売却価額の見積りについては、所在する地域の市場動向や価格情報、物件における収益利回り等に基づいて算定しております。

正味売却価額の算定にあたっては慎重に検討しておりますが、販売計画や市場環境の変化により、その見積額の前提とした条件や仮定に変更が生じ、正味売却価額が帳簿価額を下回る場合には評価損が必要となる可能性があります。

4. 連結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付債務

① 担保に供している資産	
販売用不動産	451,483千円
仕掛販売用不動産	8,096,325千円
計	<u>8,547,809千円</u>
② 担保付債務	
短期借入金	714,460千円
1年内返済予定の長期借入金	1,431,400千円
長期借入金	5,384,550千円
計	<u>7,530,410千円</u>

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 10,559千円

(3) 当座貸越契約及びコミットメントライン契約

当社グループは、運転資金の効率的な調達を行うために取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。

当連結会計年度末におけるこれらの契約に係る借入未実行残高は次のとおりであります。

貸出コミットメントの総額	700,000千円
借入実行残高	<u>250,000千円</u>
	450,000千円

5. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数	当連結会計年度 増加株式数	当連結会計年度 減少株式数	当連結会計年度 末株式数
発行済株式				
普通株式	11,744,000株	2,343,200株	—	14,087,200株
合計	11,744,000株	2,343,200株	—	14,087,200株
自己株式				
普通株式	96株	—	—	96株
合計	96株	—	—	96株

(注) 普通株式の増加株式2,343,200株は、2023年3月13日を払込期日とする公募による新株式発行2,000,000株、2023年3月29日を払込期日とする第三者割当による新株式発行298,500株、2023年1月17日を払込期日とする譲渡制限付株式報酬としての新株式発行44,700株であります。

(2) 配当に関する事項

① 配当金支払額

決議	株式の 種類	配当金の 総額(千円)	配当の 原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年12月22日 定時株主総会	普通株式	387,548	利益 剰余金	33	2022年9月30日	2022年12月23日
2023年5月9日 取締役会	普通株式	295,829	利益 剰余金	21	2023年3月31日	2023年6月2日

② 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の 種類	配当金の 総額(千円)	配当の 原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年12月21日 定時株主総会	普通株式	408,526	利益 剰余金	29	2023年9月30日	2023年12月22日

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

当社及び連結子会社は、資金運用については短期的な預金または安全性の高い金融資産に限定しております。

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、保有状況を継続的に見直しております。

借入金は、主として新築投資用 IoT レジデンスなどの開発販売事業を行うためのプロジェクトに照らして、必要な資金を調達（主に銀行借入）しております。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2023年9月30日における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。なお、市場価格のない株式等は、次表には含めておりません（(注)1をご参照ください）。

また、現金は注記を省略しており、預金、短期貸付金、工事未払金、短期借入金、未払金、及び未払法人税等は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

	貸借対照表 計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
社債（1年内償還予定を含む）	182,000	180,496	△ 1,503
長期借入金（1年内返済予定を含む）	8,127,972	8,127,861	△ 110
負債計	8,309,972	8,308,358	△ 1,613

(注) 1. 市場価格のない株式等

区分	連結貸借対照表計上額（千円）
関係会社株式	99,053
非上場株式	200,000
合同会社出資金	47,000

(注) 2. 連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資については記載を省略しております。当該出資の連結貸借対照表計上額は9,324千円であります。

(3) 金融商品の時価の適切な区分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：同一の資産または負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できない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 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債 該当事項はありません。

② 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

(単位：千円)

	時価			合計
	レベル1	レベル2	レベル3	
社債（1年内償還予定を含む）	—	180,496	—	180,496
長期借入金（1年内返済予定を含む）	—	8,127,861	—	8,127,861
負債計	—	8,308,358	—	8,308,358

(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

社債（1年内償還予定を含む）は、元利金の合計額を、同様の新規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。

長期借入金（1年内返済予定を含む）は、元利金の合計額を、同様の新規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。

7. 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)

	Life Platform 事業	Finance Consulting 事業	合計
新築投資用 IoT レジデンス等の販売	16,776,627	—	16,776,627
その他	201,985	32,490	234,475
顧客との契約から生じる収益	16,978,613	32,490	17,011,103
その他の収益	1,451,736	102,573	1,554,310
外部顧客への売上高	18,430,350	135,063	18,565,413

- (注) 1. 連結グループ会社間の内部取引控除後の金額を表示しております。
 2. その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第 13 号)に基づく賃貸料収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第 15 号)の対象となる不動産(不動産信託受益権を含む。)の譲渡等であります。

(2) 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、「1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記 (4) 会計方針に関する事項 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・フローとの関係及び当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額並びに時期に関する情報

① 契約負債の残高等

	当連結会計年度 (千円)
契約負債 (期首残高)	79,500
契約負債 (期末残高)	9,150

契約負債は主に引渡時に収益を認識する顧客との不動産売買契約について、支払条件に基づき顧客から受け取った前受金に関するものであります。契約負債は収益の認識に伴い取崩されます。契約負債の増減は前受金の受領による増加及び収益認識により生じたものであります。

過去の期間に充足(又は部分的に充足)した履行義務から、当連結会計年度に認識した収益の額に重要性はありません。

② 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格については、契約期間が1年を超える重要な契約がなく、主に1年内の契約であるため、実務上の便法を適用し、残存履行義務に配分した取引価格の記載を省略しております。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。

8. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 505円93銭
 (2) 1株当たり当期純利益 117円98銭

株主資本等変動計算書

（ 2022年10月1日から
2023年9月30日まで ）

(単位：千円)

	株 主 資 本						株主資本 合計	純資産合計
	資本金	資 本 剰 余 金		利 益 剰 余 金		自己株式		
		資本準備金	資本剰余金 合計	繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計			
当 期 首 残 高	1,049,640	734,640	734,640	2,076,006	2,076,006	△ 93	3,860,193	3,860,193
当 期 変 動 額								
新株の発行	1,205,133	1,205,133	1,205,133				2,410,267	2,410,267
剰余金の配当				△ 683,378	△ 683,378		△ 683,378	△ 683,378
当期純利益				1,522,423	1,522,423		1,522,423	1,522,423
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								—
当期変動額合計	1,205,133	1,205,133	1,205,133	839,045	839,045	—	3,249,313	3,249,313
当 期 末 残 高	2,254,773	1,939,773	1,939,773	2,915,052	2,915,052	△ 93	7,109,506	7,109,506

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

有価証券

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を採用しております。

投資事業有限責任組合への出資 入手可能な直近の決算書に基づき、組合の損益のうち当社の持分相当額を加減する方法によっております。

販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）を採用しております。

(2) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産

定額法

（リース資産を除く） なお、主な耐用年数は次の通りであります。

建物 15～17年

車両運搬具 6年

工具器具備品 4～15年

無形固定資産

定額法

（リース資産を除く） なお、主な耐用年数は次の通りであります。

商標権 10年

ソフトウェア 社内における利用可能期間（5年）

リース資産

①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

②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、残存価額を零とする定額法

(3) 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒に備えるため、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。

賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。

退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務（自己都合退職による期末要支給額の100%）の見込額に基づき計上しております。

役員賞与引当金

役員の賞与の支給に備えるため、支給見込額のうち当事業年度の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。

Life Platform 事業

Life Platform 事業は、用地仕入から施工まで行った新築投資用 IoT レジデンスの販売及び他デベロッパー向けの開発用地等の販売であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き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、当該引渡時点において収益を計上しております。

(5) 消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は発生事業年度の期間費用としております。

(6) その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

当社の譲渡制限付株式報酬制度（リストラクテッド・ストック）に基づき、当社の取締役等に支給した報酬等については、対象勤務期間にわたる定額法により償却しております。

2. 会計方針の変更に関する注記

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「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。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、これによる計算書類への影響はありません。

3. 会計上の見積りに関する注記

(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	451,483千円
仕掛販売用不動産	8,662,960千円

(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理解に資する情報

連結注記表「3. 会計上の見積りに関する注記」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

4. 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付債務

① 担保に供している資産

販売用不動産	451,483千円
仕掛販売用不動産	8,096,325千円
計	8,547,809千円

② 担保付債務

短期借入金	714,460千円
1年内返済予定の長期借入金	1,431,400千円
長期借入金	5,384,550千円
計	7,530,410千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 10,437千円

(3) コミットメントライン契約

当社は、運転資金の効率的な調達を行うために取引銀行と貸出コミットメント契約を締結しております。当事業年度末におけるこれらの契約に係る借入未実行残高は次のとおりであります。

貸出コミットメントの総額	500,000千円
借入実行残高	250,000千円
	250,000千円

(4) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

短期金銭債権	2,677千円
短期金銭債務	484千円

(5) 保証債務

以下の会社の金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。

㈱タスキプロス	183,200千円
---------	-----------

5. 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(支出分)	8,380千円
営業取引以外の取引による取引高(収入分)	30,821千円

6. 株主資本等変動計算書に関する注記
 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 96 株

7. 税効果会計に関する注記
 繰延税金資産の主な発生原因別内訳

繰延税金資産	
未払事業税等	27,875 千円
貸倒引当金	15,750 千円
役員賞与引当金	15,351 千円
賞与引当金	6,905 千円
退職給付引当金	4,333 千円
譲渡制限付株式	3,428 千円
その他	12,363 千円
繰延税金資産 合計	86,009 千円

8. 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)
子会社	㈱タスキプロス	直接 100.0%	資金の貸付 役員の兼任 債務保証	資金の貸付 資金の回収 (注1)	2,701,000 2,527,000	短期貸付金	1,019,000
				債務保証 (注2)	183,200	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. ㈱タスキプロスに対する資金の貸付については、市場金利を勘案して決定しております。
 2. 銀行借入に対して債務保証を行っており、債務保証料は受領しておりません。

(2) 役員及び個人主要株主等

種類	会社等の名称	議決権等の被所有割合	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	村田 浩司	直接 1.2%	譲渡制限付株式の付与	譲渡制限付株式の付与	22,945	—	—
役員	柏村 雄	直接 1.1%	譲渡制限付株式の付与	譲渡制限付株式の付与	21,843	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 2022年12月22日開催の第10期定時株主総会において、譲渡制限付株式の付与のために支給する金銭報酬債権としての報酬額について承認をいただき、具体的な支給時期及び配分については、取締役会の前営業日の東京証券取引所における当社普通株式の終値を基礎として、2022年12月22日開催の取締役会において決定しております。

9. 収益認識に関する注記

収益を理解するための基礎となる情報
 連結注記表に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

10. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 504円68銭
 (2) 1株当たり当期純利益 116円80銭

■株主総会参考資料(第1号議案関連)
他の株式移転完全子会社(株式会社新日本建物)の
最終事業年度に係る計算書類等

事 業 報 告
(2022年4月1日から)
(2023年3月31日まで)

1. 会社の現況に関する事項

(1) 事業の経過及びその成果

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響から回復基調にあり、全国旅行支援等による対面型サービスを中心とした個人消費の増加が景気の緩やかな持ち直しを後押ししました。また、水際対策緩和や円安効果により、インバウンド需要は回復傾向にあり、今後一層の需要拡大が見込まれ、アフターコロナの環境下での更なる景気の改善が期待されます。一方で、ウクライナ情勢の長期化に起因する資源価格の高騰や物価の上昇、また世界的な金融引き締め、円安の進行は景気の下振れリスクとなっており、家計においても、節約志向の強まりから個人消費の回復が遅れるリスクが潜在している等、今後の動向については留意が必要です。

当社が属する不動産業界では、不動産投資市場については、海外投資家による投資意欲は引き続き旺盛であったものの、国内投資家による投資は慎重になり、累計投資額は前年を下回りました。物流施設市場におきましては、首都圏において新規供給の拡大により空室率は上昇しているものの、物流企業やeコマース事業者を中心に需要は底堅く推移しています。賃貸オフィス市場では、都心エリアを中心にオフィスワークとリモートワークの併用を考慮したテナント移転が活発になったものの、新規オフィスビルの大量供給により、空室率はやや高い状況となりました。新築マンション市場については、首都圏において、資材価格の上昇や半導体不足による建設工事費の高騰、また、供給が抑制されたことによるマンション価格の上昇等が要因となり、供給戸数が2年ぶりに減少しました。

このような事業環境のもと、当社は中長期的な成長に向けて、強みである仕入企画力や事業提案力を活かし、事業用地の仕入・販売活動に取り組んでまいりました。流動化事業においては、大型案件のプロジェクトを完了させる等、他デベロッパー向けの開発用地の販売を着実に積み上げました。マンション販売事業においては、東京23区にて、当社最上位グレードの「ルネサンスプレミアムコート」シリーズをはじめ、駅近で高品質な資産運用型マンションの一棟販売並びに複数棟一括販売を進捗させました。

この結果、当事業年度の業績は、売上高は211億5百万円(前期比8.4%増)、営業利益は20億2百万円(前期比15.5%増)、経常利益は18億15百万円(前期比19.8%増)、当期純利益は18億86百万円(前期比52.6%増)と増収・増益を達成いたしました。

(2) セグメント別の営業の概況

セグメント別の売上高及び営業損益の金額は、以下のとおりです。

(流動化事業)

当事業年度は、東京23区を中心に他デベロッパー向け開発用地の仕入・販売活動を行ってまいりました。

販売面におきましては、都心物件の「六本木プロジェクト」(東京都港区)や、「御茶ノ水プロジェクト」(東京都文京区)、「駒込プロジェクト」(東京都北区)、大型案件である「中河原プロジェクト」(東京都府中市)をはじめとする16件(前期16件)の引渡しを行いました。

この結果、売上高は91億73百万円(前期比13.5%減)、営業利益は12億23百万円(前期比9.9%減)となりました。

(マンション販売事業)

当事業年度は、東京23区にて仕入・開発・販売活動を展開し、資産運用型マンションの棟販売並びに複数棟一括販売を行ってまいりました。

販売面におきましては「ルネサンス松濤プレミアムコート(8戸)」(東京都渋谷区)、「ルネサンスコート築地(28戸)」(東京都中央区)、「ルネサンスコート高田馬場(28戸)」(東京都新宿区)、「ルネサンスコート世田谷若林(38戸)」(東京都世田谷区)など、合計で14棟、販売戸数318戸(前期比97戸増)の引渡しを行いました。

この結果、売上高は118億47百万円(前期比34.7%増)、営業利益は16億54百万円(前期比54.3%増)となりました。

(アセットホールディング事業)

当事業年度は、所有する2棟の賃貸用不動産を継続して運営を行った結果、売上高62百万円(前期比1.9%減)、営業利益20百万円(前期比3.7%増)となりました。

(その他)

当事業年度の売上高は20百万円となり、営業利益は11百万円を計上いたしました。

(3) 設備投資等の状況

当事業年度に実施いたしました設備投資は総額31,312千円であり、主に本社の内装整備工事によるものであります。

(4) 資金調達の状況

当事業年度の資金調達は、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。

(5) 会社の財産及び損益の状況の推移

項目別 \ 期 別	第 36 期 (2019年4月1日から 2020年3月31日まで)	第 37 期 (2020年4月1日から 2021年3月31日まで)	第 38 期 (2021年4月1日から 2022年3月31日まで)	第 39 期 (当事業年度) (2022年4月1日から 2023年3月31日まで)
売 上 高 (百万円)	16,907	15,794	19,468	21,105
経 常 利 益 (百万円)	1,570	1,433	1,515	1,815
当期純利益 (百万円)	1,328	973	1,236	1,886
1 株 当 たり 当期純利益 (円)	66.73	48.90	62.11	94.79
総 資 産 (百万円)	23,254	21,462	20,419	26,313
純 資 産 (百万円)	6,298	6,810	7,612	9,096

(6) 対処すべき課題

わが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響から回復基調にあり、ウィズコロナの環境下での個人消費の増加が景気の緩やかな持ち直しを後押ししました。

一方で、ウクライナ情勢の長期化による原材料・物流費の高騰や、食品・サービスの値上げ等の物価上昇、また世界的な金利の上昇等は依然として企業物価指数の上昇や家計の圧迫等、景気の下振れリスクとなっており、今後の動向については留意が必要です。

当社はそのような状況の中、首都圏を中心とする営業基盤において、安定的な収益の確保と中長期的な企業価値の向上を図るため①資産運用型マンション事業の積極的な展開②物流施設開発事業を含む流動化事業の多様化③資産価値と地球環境保全を両立する資産運用型マンションの開発④人材育成と強固な組織体制の構築⑤財務基盤の安定化を引き続き重要な経営課題として取り組んでまいります。

今後におきましても、市況を見極めながら資産運用型マンション開発用地や物流施設用地等の新規物件の取得を計画的に進め、市場環境の変化に柔軟に対応する経営基盤を強化することにより、更なる企業価値の向上に努めてまいります。

(7) 重要な親会社及び子会社の状況

重要な子会社の状況

当事業年度において、当社子会社については、当企業集団の財政状態及び経営成績の状況に関する合理的な判断を妨げない程度に重要性が乏しいものとして、連結の範囲から除外しております。

(8) 主要な事業内容

当社は、東京23区内を中心として他デベロッパー向けの開発用地等の販売や収益物件等の企画販売、マンション等の開発・販売を主な事業の内容としております。

当社の事業内容及び事業に係る位置付けは次のとおりであり、セグメントと同一の区分によっております。

セグメント区分	主要な商品又はサービス等
流動化事業	主要な商品は、主に都心部における他デベロッパー向けの開発用地等であります。また、物流施設等の収益不動産の開発、販売を行っております。当社が、情報収集、調査、企画、設計等を一貫して行うほか、事業推進に係る附帯業務請負を行っております。
マンション販売事業	主要な商品は、主に都心部において自社開発や他社との共同開発等によるマンションであります。当社が、情報収集、調査、企画、設計等を一貫して行うほか、事業推進に係る附帯業務請負を行っております。
アセットホールディング事業	福岡県において賃貸マンションを保有しております。
その他	建築請負事業、仲介事業、不動産に関するコンサルティング事業等を行っております。

(9) 主要な事業所

名 称	所 在 地
本 社	東京都新宿区
横 浜 支 店	神奈川県横浜市

(10) 従業員の状況

セグメントの名称	従業員数 (名)
流動化事業	11
マンション販売事業	12
アセットホールディング事業	1
その他	1
全社 (共通)	15
合計	40

- (注) 1. 全社 (共通) として記載している従業員数は、管理部門に所属しているものであります。
2. 当事業年度末において、当社において使用する従業員の平均年齢は39.1歳であり、平均勤続年数は6.2年であります。

(11) 主要な借入先の状況

借 入 先	借 入 金 残 高
城北信用金庫	2,100百万円
株式会社きらぼし銀行	1,989百万円
湘南信用金庫	1,383百万円
大東京信用組合	1,021百万円
株式会社静岡銀行	904百万円

2. 会社の株式に関する事項

- (1) ① 発行可能株式総数 49,060,000株
- ② 発行済株式の総数 19,914,617株(うち自己株式13,956株)
- (2) 当事業年度末の株主数 17,835名
- (3) 大 株 主

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
株式会社ユニテックス	2,273,400 株	11.42 %
株式会社東京ウエルズ	1,243,460 株	6.25 %
村上 三郎	800,000 株	4.02 %
株式会社ジェイ・エス・ビー	688,460 株	3.46 %
京東株式会社	628,400 株	3.16 %
中野 孝一	404,200 株	2.03 %
JPモルガン証券株式会社	334,684 株	1.68 %
ルーデン・ホールディングス株式会社	320,000 株	1.61 %
株式会社大勝	300,000 株	1.51 %
松下 彰利	250,000 株	1.26 %

(注) 持株比率は、自己株式(13,956株)を控除して計算しております。

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) 取締役及び監査役の氏名等（2023年3月31日現在）

地 位	氏 名	担当職務及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	近 藤 学	社長執行役員 事業本部長
専 務 取 締 役	長 岡 淳	専務執行役員 事業本部都市開発一部長
取 締 役	茂 木 敬 裕	執行役員 管理本部長兼財務経理部長
取 締 役 会 長	村 上 三 郎	
取 締 役	田 口 雄	税理士 田口雄税理士事務所代表
取 締 役	根 本 美 緒	
常 勤 監 査 役	荒 井 禎 司	
監 査 役	小 林 秀 一	税理士 小林法務会計事務所代表
監 査 役	大 江 耕 治	弁護士 桃尾・松尾・難波法律事務所パートナー

- (注) 1. 取締役田口 雄氏及び根本 美緒氏は、社外取締役であります。なお、当社は取締役田口 雄氏及び根本 美緒氏を、一般株主と利益相反の生じるおそれのない独立役員として指定し、株式会社東京証券取引所に対し届け出ております。
2. 取締役田口 雄氏は、税理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しております。
3. 取締役茂木 敬裕氏及び根本 美緒氏は、2022年6月28日開催の第38期定時株主総会において新たに取締役に選任され就任いたしました。
4. 取締役根本 美緒氏の戸籍上の氏名は、野尻 美緒であります。
5. 監査役小林 秀一氏及び大江 耕治氏は、社外監査役であります。なお、当社は監査役小林 秀一氏及び大江 耕治氏を、一般株主と利益相反の生じるおそれのない独立役員として指定し、株式会社東京証券取引所に対し届け出ております。
6. 監査役小林 秀一氏は、税理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しております。
7. 監査役大江 耕治氏は、2022年6月28日開催の第38期定時株主総会において新たに監査役に選任され就任いたしました。
8. 池田 友彦氏及び佐藤 啓明氏は、2022年6月28日付で任期満了により取締役を退任いたしました。
9. 菊地 謙治氏は、2022年6月28日付で任期満了により監査役を退任いたしました。

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項に基づき、社外取締役及び監査役との間において、同法第423条第1項の損害賠償責任について、職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がないときは、会社法第425条第1項各号に定める額の合計額を限度とする契約を締結しております。

(3) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要等

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は当社の取締役、監査役及び執行役員であり、被保険者は保険料を負担しておりません。当該保険契約により保険期間中に被保険者に対して提起された損害賠償請求にかかる訴訟費用及び損害賠償金等が補填されることとなります。ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、当該被保険者が法令違反の行為であることを認識して行った行為に起因して生じた損害の場合には補填の対象とならない等、一定の免責事由があります。

(4) 取締役及び監査役の報酬等の額

	支給人員	報酬等の額	摘 要
取締役 (うち社外取締役)	8名 (2名)	295,322千円 (8,970千円)	
監査役 (うち社外監査役)	4名 (3名)	20,592千円 (6,270千円)	
計	12名 (5名)	315,914千円 (15,240千円)	

- (注) 1. 上記報酬等の額には、当事業年度に計上した役員退職慰労引当金繰入額23百万円（取締役21百万円、監査役1百万円）を含んでおります。
2. 上記の取締役及び監査役の支給人員には、2022年6月28日開催の第38期定時株主総会の終結の時をもって退任した取締役2名及び監査役1名を含んでおります。
3. 上記報酬等の額その他、2022年6月28日開催の第38期定時株主総会決議に基づき、同総会終結の時をもって退任した取締役2名に対し、退職慰労金として141百万円を贈呈しております。なお、この金額には上記及び過年度の事業報告において開示した役員退職慰労引当金繰入額65百万円が含まれております。
4. 上記報酬等の額その他、2022年6月28日開催の第38期定時株主総会決議に基づき、同総会終結の時をもって退任した監査役1名に対し、退職慰労金として2百万円を贈呈しております。なお、この金額には上記及び過年度の事業報告において開示した役員退職慰労引当金繰入額2百万円が含まれております。

(5) 報酬決議に関する事項

当社取締役の金銭報酬の額は1994年6月2日開催の臨時株主総会において限度額を年額300百万円以内として決議しております（使用人兼務取締役の使用人分の給与額は含まないものとする）。当該臨時株主総会終結時点の取締役の員数は6名です。

当社監査役の金銭報酬の額は1994年6月2日開催の臨時株主総会において限度額を50百万円以内として決議しております。当該臨時株主総会終結時点の監査役の員数は1名です。

(6) 取締役の報酬の決定方針に関する事項

ア. 当該方針の決定方法

2021年2月16日開催の取締役会決議により決定しております。

イ. 当該方針の内容の概要

当社の取締役の報酬等の額又は方法の決定に関して、役員の役割及びその職責等を踏まえた適正な水準とすることを基本方針とします。

具体的には、短期的な業績の変動にとらわれずに、中長期的な業績の向上と企業価値の増大への貢献を促すために、基本報酬（金銭報酬）を支払うものとします。

基本報酬は、株主総会で決議された取締役の報酬限度額、役位、職責、在任年数に応じて他社水準、当社の経営内容・業績並びに社員給与の水準とのバランス等を考慮しながら、総合的に勘案して決定するものとします。

また、基本報酬は月例の月額固定報酬と各事業年度内に賞与として支給する報酬とします。

ウ. 当該事業年度に係る個人別報酬の内容が当該方針に沿うものであると取締役会が判断した理由

当該基本方針については、当該取締役会決議日以前から既に社内規程において規定され、これに基づいて運用を行ってきたものであり、これまでも各取締役の報酬については、各取締役の職責や役割等が勘案されていることから、取締役会は、当該事業年度においても当該基本方針に沿い適正な評価が行われていると判断しております。

(7) 取締役会の決議による報酬の決定の委任に関する事項

当社は、取締役会の委任決議に基づき代表取締役社長（社長執行役員 事業本部長）である近藤 学氏が各取締役の個人別の報酬額を決定しております。その権限の内容は月例の月額固定報酬と各事業年度内に賞与として支給する報酬からなる基本報酬の額です。

これらを委任した理由は、当社経営及び当社事業に精通し、当社全体の業績を俯瞰しつつ各取締役の担当業務の評価を行うには、代表取締役社長が最も適しているからであります。

(8) 社外役員に関する事項

① 取締役

取締役 田口 雄

ア. 取締役会への出席状況

当事業年度において16回開催のうち14回出席、発言は豊富な経験・実績・見識により、出席の都度、適切な意見の表明がありました。

イ. 重要な兼職先と当社との関係

田口雄税理士事務所の代表であります。同事務所と当社との間に資本関係及び取引関係はありません。

ウ. 当社子会社から当事業年度の役員として受けた報酬等

該当事項はありません。

エ. 社外取締役が果たすことが期待される役割に関して行った職務の概要

行政分野における多様な経験に加え、税理士として税務及び財務会計に関する専門的な知識を有しており、当該視点から監督機能を果たしていただくことを期待しております。当社取締役会において、当該視点から積極的な発言をいただくなど、当社の社外取締役として業務執行に対する監督、助言等適切な役割を果たしていただいております。

取締役 根本 美緒

ア. 取締役会への出席状況

取締役就任後において13回開催のうち12回出席、発言は豊富な経験・実績・見識により、出席の都度、適切な意見の表明がありました。

イ. 重要な兼職先と当社との関係

該当事項はありません。

ウ. 当社子会社から当事業年度の役員として受けた報酬等

該当事項はありません。

エ. 社外取締役が果たすことが期待される役割に関して行った職務の概要

気象予報士、フリーキャスターの経験や地球環境学等の専門研究に基づく知見を活かして、当社のESG（環境・社会・企業統治）課題に関する提言等を期待するとともに、多様な人材による企業競争力の強化に向けた女性活躍の視点から監督機能を果たしていただくことを期待しております。当社取締役会において、当該視点から積極的な発言をいただくなど、当社の社外取締役として業務執行に対する監督、助言等適切な役割を果たしていただいております。

② 監査役

監査役 小林 秀一

ア. 取締役会への出席状況

当事業年度において16回開催のうち14回出席、発言は豊富な経験・実績・見識により、出席の都度、適切な意見の表明がありました。

イ. 監査役会への出席状況

当事業年度において12回開催のうち11回出席、発言は豊富な経験・実績・見識により、出席の都度、適切な意見の表明がありました。

ウ. 重要な兼職先と当社との関係

小林法務会計事務所の代表であります。同事務所と当社との間に資本関係及び取引関係はありません。

エ. 当社子会社から当事業年度の役員として受けた報酬等

該当事項はありません。

監査役 大江 耕治

ア. 取締役会への出席状況

監査役就任後において13回開催のうち11回出席、発言は豊富な経験・実績・見識により、出席の都度、適切な意見の表明がありました。

イ. 監査役会への出席状況

監査役就任後において10回開催のうち9回出席、発言は豊富な経験・実績・見識により、出席の都度、適切な意見の表明がありました。

ウ. 重要な兼職先と当社との関係

桃尾・松尾・難波法律事務所のパートナー弁護士であります。同事務所と当社との間に資本関係及び取引関係はありません。

エ. 当社子会社から当事業年度の役員として受けた報酬等

該当事項はありません。

5. 会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称及び当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

名 称	内 容	支 払 額
R S M 清 和 監 査 法 人	公認会計士法第2条第1項の業務に係る報酬等の額	25,000千円
	公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務に係る報酬等の額	一 千円
	当社及び当社子会社が会計監査人に支払うべき報酬等の合計額	25,000千円

(注) 1. 当社と会計監査人との監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

2. 監査役会は、会計監査人の監査実施体制、監査の効率性と品質の確保についての基本的な考え方、重点監査項目、報酬の前提となる監査工数の見積りの妥当性及び前事業年度に係る監査報酬額を検討した結果、会計監査人の報酬等の額について同意いたしました。

(2) 会計監査人の報酬等に監査役が同意した理由

監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、前事業年度監査計画と実績の比較、監査時間及び報酬額の推移並びに監査体制を確認したうえで、報酬額の妥当性を検討した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(3) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の遂行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合、会計監査人の解任又は不再任に関する議案を決定いたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合には、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

6. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

(1) 業務の適正を確保するための体制

当社は、内部統制の基本方針に関し、取締役会において次のとおり決議しております。

- ア. 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
- ・法令遵守を経営の最重要課題として位置付け、「コンプライアンスマニュアル」に定めた行動規範、行動原則を取締役及び従業員全員が遵守するよう徹底することとする。
 - ・取締役会規程により、取締役会を月1回以上開催することを原則とし、その他必要に応じて随時開催して取締役間の意思疎通を図るとともに、相互に業務執行を監督することとする。
 - ・取締役が他の取締役の法令・定款違反行為を発見した場合は、直ちに監査役及び取締役会に報告し、その是正を図ることとする。
- イ. 使用人の職務の遂行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
- ・「コンプライアンスマニュアル」をグループウェアに掲示するほか、研修・勉強会等を通じて従業員に徹底し、これらの遵守を図ることとする。
 - ・内部監査部門として業務執行部門から独立した監査室を置くこととする。
 - ・取締役は当社において重大な法令違反その他コンプライアンスに関する重要な事実を発見した場合には、直ちに監査役に報告することとし、遅滞なく取締役会において報告することとする。
 - ・法令違反その他のコンプライアンスに関する事実についての社内報告体制として社内通報制度を整備し、「企業倫理ホットライン規程」に基づきその運用を行うこととする。
- ウ. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
- ・取締役は、その職務の執行に係る文書その他の重要な情報を、「文書管理規程」及び「情報システム安全対策規程」に基づき、その保存媒体に応じて適切な状態で保存・管

理することとする。

エ. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・ 当社の業務執行に係るリスク（不確実性）を洗い出し、それぞれのリスク毎に管理・対応策を定め、リスクの軽減に取り組むこととする。
- ・ 不測の事態が発生した場合は「緊急時対策マニュアル」によって事業本部長又は管理本部長を本部長（室長）とする対策本部（対策室）を設置し、迅速かつ適切に対応することにより事業の継続を確保するための体制を整えることとする。
- ・ 事業本部長、管理本部長、各部室長等のメンバーにより構成する「内部統制委員会」の定期的な開催により、リスク情報の収集、情報の共有化、対策の検討等を行うこととする。

オ. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ・ 取締役会の決定に基づく業務執行については、「組織規程」、「業務分掌規程」、「職務権限規程」等においてそれぞれの責任者及びその責任、執行手続の詳細について定めることとする。

カ. 当社企業グループにおける業務の適正を確保するための体制

- ・ 「関係会社管理規程」により、当社グループ各社に対する管理の基準を定め、必要に応じて当社への報告を求め、当社グループ各社における法令及び定款に適合するための指導、育成を行うものとする。
- ・ 業務執行を担当する取締役・執行役員は、それぞれの職務分掌に従い、当社グループ各社が適切な内部統制システムの整備を行うよう指導することとする。
- ・ 監査室は、当社グループ各社における内部監査を実施し、当社グループ各社の業務全般にわたる内部統制の有効性と妥当性を確保するよう努める。
- ・ 監査役は、当社グループ各社の監査役と緊密な連携を保ち、効果的な監査を行うよう努める。
- ・ 当社及び当社グループ各社は財務報告の適正性、信頼性を確保し、社会的信用の維持・向上を確かなものとする内部統制の体制を構築する。

キ. 監査役の職務を補助すべき使用人に関する事項、当該使用人の取締役からの独立性に

関する事項、当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

- ・ 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合は、必要に応じて監査役の業務補助者を置くこととし、その人事については取締役と監査役が意見交換を行うものとする。また、業務補助者は、監査役から指示された職務が発生した場合、監査役の指揮命令に従うものとする。

ク. 取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他監査役への報告に関する体制、報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

- ・ 当社の取締役及び使用人並びに当社グループ各社の取締役、監査役及び使用人は、業務又は業績に重大な影響を及ぼすおそれのある事態を発見したときは、遅滞なくその内容を当社の監査役に報告することとする。また、当社の監査役は取締役会その他、全体会議等の重要な会議に出席するとともに主要な稟議書その他業務執行に関する重要な書類を閲覧し、必要に応じて当社の取締役及び使用人並びに当社グループ各社の取締役、監査役及び使用人に対して報告を求めることとする。
- ・ 当社は、当社の監査役へ報告を行った当社の取締役及び使用人並びに当社グループ各社の取締役、監査役及び使用人に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行わない。
- ・ 取締役は、「企業倫理ホットライン規程」による通報の内容、会社の対応等の顛末についても必要に応じて監査役に報告することとする。

ケ. その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- ・ 監査役は、代表取締役社長及び会計監査人と定期的な意見交換会を開催し、適切な意思疎通及び効果的な監査業務を遂行することとする。
- ・ 当社は、監査役もしくは監査役会が、その職務の執行について生じる費用の前払又は償還等を請求したときは、当該監査役又は監査役会の職務の執行に必要なでない認められる場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理することとする。

コ. 反社会的勢力排除に向けた体制

- ・ 当社及び当社グループ各社は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力及び団体とは一切の関係を遮断する。また反社会的勢力及び団体から不当な要求があった場合には、必要に応じて外部機関（警察、弁護士等）と連携して組織的に取り組み、

毅然とした対応をとる。

また、自治体（都道府県）が制定する暴力団排除条例の遵守に努め、暴力団等反社会的勢力の活動を助長し、又は暴力団等反社会的勢力の運営に資することとなる利益の供与は行わない。

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当事業年度における業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要は次のとおりであります。

- ・取締役会は社外取締役2名を含む取締役6名で構成され、社外監査役2名を含む監査役3名も出席しております。取締役会は16回開催し、各議案についての審議を行い、取締役間意思疎通を図るとともに相互に業務執行の監督がなされており、取締役の職務執行の適正は確保されております。
- ・内部統制委員会を4回開催し、各部室長よりリスクやコンプライアンス等に関する報告を受け、対策の検討等を行い、損失の危険の管理に取り組んでおります。
- ・業務執行部門から独立した監査室にて、子会社を含めて内部監査を実施しており、業務の適正の確保を行っております。
- ・監査役は、社長懇談会を3回、会計監査人との意見交換会を6回開催し、監査役の監査を実効的に行っております。

(注) 本事業報告中の記載数字は、金額及び株式数については表示単位未満を切り捨て、比率その他については四捨五入しております。

貸借対照表

(2023年3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	24,565,840	流動負債	8,416,042
現金及び預金	6,920,669	工事未払金	391,676
販売用不動産	3,212,035	短期借入金	2,194,000
仕掛販売用不動産	13,895,131	1年内返済予定の長期借入金	4,315,793
原材料及び貯蔵品	1,130	1年内償還予定の社債	50,000
前渡金	172,100	リース債務	4,196
前払費用	30,289	未払金	10,027
その他	334,483	未払費用	82,662
		未払法人税等	175,034
固定資産	1,744,266	前受り金	1,125,217
有形固定資産	607,063	預り金	10,292
建物	506,682	賞与引当金	56,872
構築物	6,646	その他の	269
工具、器具及び備品	13,980	固定負債	8,800,633
土地	79,594	社債	150,000
リース資産	158	長期借入金	8,455,973
無形固定資産	6,518	リース債務	1,127
借地権	1,465	資産除去債務	26,212
ソフトウェア	282	退職給付引当金	51,926
リース資産	4,771	役員退職慰労引当金	79,766
投資その他の資産	1,130,684	その他の	35,627
投資有価証券	690,102	負債合計	17,216,676
関係会社株	20,389	純資産の部	
出資	31,630	株主資本	8,971,887
長期前払費用	5,169	資本金	854,500
差入保証金	76,376	資本剰余金	40,983
繰延税金資産	287,116	資本準備金	40,983
その他の	34,707	利益剰余金	8,080,907
貸倒引当金	△14,807	利益準備金	172,641
		その他利益剰余金	7,908,265
繰延資産	2,925	繰越利益剰余金	7,908,265
社債発行費	2,925	自己株式	△4,502
		評価・換算差額等	124,467
		その他有価証券評価差額金	124,467
資産合計	26,313,031	純資産合計	9,096,355
		負債及び純資産合計	26,313,031

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書
(2022年4月1日から
2023年3月31日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		21,105,371
売上原価		17,148,752
売上総利益		3,956,619
販売費及び一般管理費		1,954,191
営業利益		2,002,427
営業外収益		
受取利息及び配当金	4,823	
受取地代家賃	27,939	
保険解約返戻金	21,150	
その他の	1,167	55,080
営業外費用		
支払利息	239,548	
その他	2,055	241,603
経常利益		1,815,904
特別利益		
関係会社株式売却益	340,000	340,000
特別損失		
投資有価証券売却損	2,390	
関係会社株式評価損	5,637	
工事補償損失	44,601	52,629
税引前当期純利益		2,103,274
法人税、住民税及び事業税	294,793	
法人税等調整額	△77,882	216,910
当期純利益		1,886,363

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書
(2022年4月1日から)
(2023年3月31日まで)

(単位：千円)

	株 主 資 本					
	資 本 金	資 本 剰 余 金		利 益 剰 余 金		
		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
当 期 首 残 高	854,500	40,983	40,983	159,234	6,473,138	6,632,373
当 期 変 動 額						
剰 余 金 の 配 当				13,407	△451,237	△437,829
当 期 純 利 益					1,886,363	1,886,363
自己株式の取得						
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)						
当 期 変 動 額 合 計	—	—	—	13,407	1,435,126	1,448,533
当 期 末 残 高	854,500	40,983	40,983	172,641	7,908,265	8,080,907

	株 主 資 本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当 期 首 残 高	△4,192	7,523,664	88,882	88,882	7,612,547
当 期 変 動 額					
剰 余 金 の 配 当		△437,829			△437,829
当 期 純 利 益		1,886,363			1,886,363
自己株式の取得	△310	△310			△310
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)			35,585	35,585	35,585
当 期 変 動 額 合 計	△310	1,448,223	35,585	35,585	1,483,808
当 期 末 残 高	△4,502	8,971,887	124,467	124,467	9,096,355

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

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) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び 関連会社株式	移動平均法による原価法
-------------------	-------------

その他有価証券

市場価格のない株式等 以外のもの	決算期末日の市場価格等に基づく時価法（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) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び 仕掛販売用不動産	個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）を採用しております。
----------------------	--

(3) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産

（リース資産を除く）

定率法

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	8～50年
----	-------

構築物	10～20年
-----	--------

工具、器具及び備品	3～20年
-----------	-------

無形固定資産

（リース資産を除く）

定額法

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）に基づく定額法によっております。

リース資産
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、残存価額を零とする定額法によっております。

(4) 引当金の計上基準

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検討し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金
従業員に対して支給する賞与に充てるため、翌事業年度支給見込額のうち当事業年度負担額を計上しております。

退職給付引当金
従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務（自己都合退職による期末要支給額の100%）の見込額に基づき計上しております。

役員退職慰労引当金
役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。

(5) 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 流動化事業

流動化事業は、他デベロッパー向けの開発用地等の販売及び当社が用地仕入から施工まで行った物流倉庫及びオフィスビル等の販売であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き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、当該引渡時点において収益を計上しております。

② マンション販売事業

マンション販売事業は、用地仕入から施工まで行ったマンションを顧客へ販売しており、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き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、当該引渡時点において収益を計上しております。

③ アセットホールディング事業

アセットホールディング事業は、自社保有の居住用マンションの賃貸事業を行っており、「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)に基づいて収益を計上しております。

(6) その他計算書類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、税抜方式を採用しております。

なお、控除対象外消費税等は発生事業年度の期間費用としております。ただし2020年10月1日以後の居住用賃貸建物の取得等に係る控除対象外消費税等については、流動資産に計上し当該販売用不動産及び仕掛販売用不動産の販売及び引渡した事業年度の期間費用としております。

2. 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	3,212,035千円
仕掛販売用不動産	13,895,131千円

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

(イ) 当事業年度の計算書類に計上した金額の算定方法

計算書類に計上した販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、プロジェクトごとの事業計画により予測される正味売却価額と帳簿価額のいずれか低い方の金額で評価しております。

(ロ) 主要な仮定及び翌事業年度の計算書類に与える影響

正味売却価額の見積りについては、所在する地域の市場動向や価格情報、物件における収益利回り等に基づいて算定しております。

正味売却価額の算定にあたっては慎重に検討しておりますが、販売計画や市場環境の変化により、その見積額の前提とした条件や仮定に変更が生じ、正味売却価額が帳簿価額を下回る場合には評価損が必要となる可能性があります。

(2) 繰延税金資産の見込み額

① 当事業年度の計算書類に計上した金額

繰延税金資産	287,116千円
--------	-----------

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

繰延税金資産の認識は、将来の事業計画に基づく課税所得の発生時期及び金額によって見積っております。当該見積りは、将来の不確実な経済条件の変動などによって影響を受ける可能性があり、実際に発生した課税所得の時期及び金額が見積りと異なった場合、翌事業年度の計算書類において、繰延税金資産の金額に重要な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付債務

① 担保に供している資産

販売用不動産	3,212,035千円
仕掛販売用不動産	13,270,834千円
建物	402,974千円
土地	79,594千円
合計	<u>16,965,439千円</u>

② 担保付債務

短期借入金	2,194,000千円
1年内返済予定の長期借入金	4,301,790千円
長期借入金	8,278,887千円
合計	<u>14,774,677千円</u>

上記以外に、信用保証会社に対する手付金等保証のため投資有価証券5,000千円及び差入保証金36,400千円を、顧客の住宅ローン保証のため差入保証金997千円を担保に供しております。

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 181,624千円

(3) 偶発債務

次の会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

保証先	当事業年度
(株)エール	332,000千円
合計	332,000千円

(4) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

関係会社に対する短期金銭債権 487千円

4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

(1) 営業取引高

売上高 16,614千円

営業費用 159,076千円

(2) 営業取引以外の取引高

営業外収益 1,336千円

(注) 当社の関係会社（子会社）であった株式会社エールは、当事業年度中で全株式を譲渡いたしました。そのため、上記の金額には、当該関係会社（子会社）に該当していた期間の取引高を含んでおりません。

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	19,914,617	—	—	19,914,617
合計(株)	19,914,617	—	—	19,914,617

(2) 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	13,256	700	—	13,956
合計(株)	13,256	700	—	13,956

(注) 普通株式の自己株式の増加700株は、単元未満株式の買取による増加であります。

(3) 配当に関する事項

① 配当金支払額

2022年6月28日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

(イ) 配当金の総額	437,829千円
(ロ) 配当の原資	利益剰余金
(ハ) 1株当たり配当額	22円
(ニ) 基準日	2022年3月31日
(ホ) 効力発生日	2022年6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となるもの

2023年6月28日開催の定時株主総会において、次のとおり決議を予定しております。

・普通株式の配当に関する事項

(イ) 配当金の総額	597,019千円
(ロ) 配当の原資	利益剰余金
(ハ) 1株当たり配当額	30円
(ニ) 基準日	2023年3月31日
(ホ) 効力発生日	2023年6月29日

(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。

6. 収益認識に関する注記

(1) 収益の分解情報

(単位：千円)	売上区分				合計
	流動化事業	マンション 販売事業	アセットホール ディング事 業	その他	
一時点で移転される財	9,173,754	11,799,382	59	20,932	20,994,128
一定の期間にわたり移 転される財	—	—	—	—	—
顧客との契約から生じ る収益	9,173,754	11,799,382	59	20,932	20,994,128
その他の収益（注）	—	48,593	62,649	—	111,243
外部顧客への売上高	9,173,754	11,847,976	62,709	20,932	21,105,371

(注) 「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく収入等であります。

(2) 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「(5)収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。また、当事業年度より、経営資源の配分・経営管理体制等の実態を踏まえ、より適切な経営情報の開示を行うため、従来報告セグメントとしていた「戸建販売事業」を「その他」へ含めるとともに、「その他」に含まれていた「アセットホールディング事業」を報告セグメントとして記載することといたしました。

(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・フローとの関係及び当事業年度末において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並びに時期に関する情報

契約負債の残高等

(単位：千円)	当事業年度
契約負債（期首残高）	23,020
契約負債（期末残高）	1,125,217

契約負債は主に引渡時に収益を認識する顧客との不動産売買契約について、支払条件に基づき顧客から受け取った前受金に関するものであります。契約負債は収益の認識に伴い取崩されます。契約負債の増減は前受金の受領による増加及び収益認識により生じたものであります。

過去の期間に充足（又は部分的に充足）した履行義務から、当事業年度に認識した収益の額に重要性はありません。

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

貸倒引当金	4,534千円
繰越欠損金	313,148千円
その他	145,467千円
繰延税金資産 小計	463,150千円
評価性引当額	△114,262千円
繰延税金資産 合計	348,887千円

繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	△54,932千円
資産除去債務に係る固定資産	△6,839千円
繰延税金負債 合計	△61,771千円
繰延税金資産 純額	287,116千円

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

当社は、資金運用については短期的な預金等に限定しており、資金調達については主に銀行等金融機関からの借入によっております。

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。顧客の信用リスクは、販売管理規程に沿ってリスク低減を図っております。また、投資有価証券は主として株式であり、市場価格等の変動リスクに晒されております。

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、保有状況を継続的に見直しております。なお、当事業年度末時点において売掛金は保有しておりません。

借入金は、主としてマンションや物流施設などの開発販売事業を行うためのプロジェクトに照らして、必要な資金を調達（主に銀行借入）しております。

デリバティブ取引は、主として支払金利の変動リスクを回避するための金利スワップ取引をヘッジ手段として利用し、投機的な取引は行わない方針であります。なお、当事業年度末時点においてデリバティブ取引は行っておりません。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2023年3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。

	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(※ 2)	209,300	209,300	—
資産計	209,300	209,300	—
② 社債(※ 3)	200,000	199,630	△369
③ 長期借入金(※ 4)	12,771,766	12,770,591	△1,174
負債計	12,971,766	12,970,222	△1,543

(※ 1) 「現金及び預金」及び「短期借入金」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) 市場価格のない株式等は、「①投資有価証券」には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	当事業年度 (千円)
非上場株式	480,802

(※ 3) 1年内償還予定の社債を含めて表示しております。

(※ 4) 1年内返済予定の長期借入金を含めて表示しております。

(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	209,300	—	—	209,300
資産計	209,300	—	—	209,300

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
社債	—	199,630	—	199,630
長期借入金	—	12,770,591	—	12,770,591
負債計	—	12,970,222	—	12,970,222

(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。

社債及び長期借入金

社債及び長期借入金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元に、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。

9. 賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

福岡県において賃貸マンションを保有しております。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)
561,751	758,000

(注) 1. 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. 時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書等（「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的な考え方」に基づく原則的時価算定）に基づく金額であります。また、新規取得したものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、貸借対照表計上額をもって時価としております。

10. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 役員及び個人主要株主等

種類	会社等の名称又は氏名	議決権等の被所有割合	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)
重要な子会社の役員	池田 友彦	0.4%	子会社代表取締役社長	関係会社株式の譲渡 (注) 1	92,700	—	—

(注) 1. 関係会社株式の譲渡については、2022年11月に一部株式を譲渡したものであり、その価格条件については、第三者機関による株価算定の結果を踏まえ、決定しております。

(注) 2. 池田 友彦氏は、2023年3月に当社が保有する㈱エール株式の全てを同社の自己株式取得に応じて譲渡したことにより重要な子会社の役員に該当しなくなりました。上記事項は該当取引が行われた時点での状況に基づき記載しております。

11. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額 457円09銭

(2) 1株当たり当期純利益 94円79銭

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は次のとおりであります。

損益計算書上の当期純利益	1,886,363千円
普通株主に帰属しない金額	—
普通株式に係る当期純利益	1,886,363千円
普通株式の期中平均株式数	19,901千株