

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年3月31日
【事業年度】	第12期（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）
【会社名】	コロンビア・ワークス株式会社
【英訳名】	Columbia Works Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 中内 準
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区渋谷二丁目17番1号
【電話番号】	03-6427-1562
【事務連絡者氏名】	取締役 水山 直也
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区渋谷二丁目17番1号
【電話番号】	03-6427-1562
【事務連絡者氏名】	取締役 水山 直也
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月
売上高 (百万円)	10,002	11,013	14,469	20,981
経常利益 (百万円)	1,029	1,854	2,382	3,519
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	682	1,174	1,516	2,238
包括利益 (百万円)	682	1,174	1,516	2,238
純資産額 (百万円)	4,715	5,798	7,140	12,101
総資産額 (百万円)	19,263	26,983	32,001	52,186
1株当たり純資産額 (円)	1,886.32	2,319.28	2,856.22	3,485.84
1株当たり当期純利益 (円)	272.83	469.75	606.54	691.91
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益 (円)	-	-	-	690.84
自己資本比率 (%)	24.48	21.49	22.31	23.19
自己資本利益率 (%)	15.41	22.34	23.44	23.26
株価収益率 (倍)	-	-	-	5.52
営業活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	2,174	5,740	1,778	14,347
投資活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	1,943	345	1,587	1,596
財務活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	4,158	5,965	3,434	17,085
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	3,153	3,033	3,101	4,243
従業員数 (外、平均臨時雇用者 数) (人)	42 (3)	46 (3)	47 (4)	57 (11)

- (注) 1. 第9期から第11期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在しないため、記載しておりません。
2. 当社株式は2024年3月27日付をもって東京証券取引所スタンダード市場に上場したため、第12期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新規上場日から第12期の末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
3. 株価収益率については、2024年3月27日に東京証券取引所スタンダード市場に上場したため、第12期より記載しております。
4. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であります。なお、平均臨時雇用者数は、年間の平均人員を()内に外数で記載しております。
5. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第10期の期首から適用しており第10期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
6. 従来、販売用不動産に係る控除対象外消費税等については、発生した連結会計年度の期間費用として販売費及び一般管理費に計上しておりましたが、第11期より、各資産の取得原価へ算入する方法に変更したため、当該会計方針の変更を反映した遡及修正後の数値を記載しております。
7. 当社は、2022年9月15日開催の取締役会決議により、2022年10月2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。第9期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月
売上高 (百万円)	8,838	9,922	10,879	13,721	20,346
経常利益 (百万円)	873	1,049	1,818	1,965	3,426
当期純利益 (百万円)	540	702	1,160	1,215	2,194
資本金 (百万円)	100	100	100	100	1,576
発行済株式総数 (株)	2,500	2,500	2,500,000	2,500,000	3,471,400
純資産額 (百万円)	4,181	4,784	5,852	6,893	11,810
総資産額 (百万円)	13,741	19,166	26,611	31,305	42,894
1株当たり純資産額 (円)	1,672,776.12	1,913.67	2,340.93	2,757.34	3,402.00
1株当たり配当額 (円)	40,000.00	36,800.00	69.60	91.00	115.00
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	216,399.62	280.89	464.05	486.01	678.36
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	677.31
自己資本比率 (%)	30.43	24.96	21.99	22.02	27.53
自己資本利益率 (%)	13.73	15.66	21.81	19.07	23.46
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	5.63
配当性向 (%)	18.48	13.10	14.99	18.72	18.19
従業員数 (人)	24	26	29	32	36
株主総利回り (%)	-	-	-	-	-
(比較指標: -) (%)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
最高株価 (円)	-	-	-	-	4,985
最低株価 (円)	-	-	-	-	2,306

(注) 1. 第8期から第11期の潜在株式調整後1株あたり当期純利益については、潜在株式は存在しないため、記載しておりません。

2. 当社株式は2024年3月27日付をもって東京証券取引所スタンダード市場に上場したため、第12期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新規上場日から第12期の末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

3. 株価収益率については、当社は2024年3月27日に東京証券取引所スタンダード市場に上場したため第12期より記載しております。

4. 第9期以降の財務諸表については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、双葉監査法人の監査を受けております。

なお、第8期の数値については、「会社計算規則」(2006年法務省令第13号)の規定に基づき算出した各数値を記載しております。また、当該各数値については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を受けておりません。

5. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、平均臨時雇用者数は、臨時雇用者数の総数が従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。

6. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第10期の期首から適用しており、第10期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

7. 従来、販売用不動産に係る控除対象外消費税等については、発生した事業年度の期間費用として販売費及び一般管理費に計上しておりましたが、第11期より、各資産の取得原価へ算入する方法に変更したため、当該会計方針の変更を反映した遡及修正後の数値を記載しております。
8. 当社は、2022年9月15日開催の取締役会決議により、2022年10月2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。第9期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。なお、第9期の1株当たり配当額は株式分割前の金額を記載しております。
10. 第8期から第12期の株主総利回り、比較指標については、当社株式は非上場でありましたので記載しておりません。
11. 最高株価及び最低株価は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであります。なお、当社株式は2024年3月27日をもって、同取引所に上場いたしましたので、それ以前の株価については記載しておりません。

2【沿革】

年月	事業の変遷
2013年5月	立地特性に応じた付加価値の極大化を図る不動産開発を行うことを目的として、東京都渋谷区渋谷一丁目において当社を設立
2013年8月	宅地建物取引業免許（東京都知事）を取得、不動産開発サービスを開始
2014年1月	業容拡大に伴い、東京都渋谷区渋谷二丁目に本社移転
2014年8月	開発物件の賃貸管理を目的として、当社、株式会社ジェクトワン、株式会社アンセムの3社による合併で、JACコミュニティ株式会社（現 コロンビア・コミュニティ株式会社）を設立し、関連会社化（当社出資比率 33.3%）。不動産賃貸管理サービスを開始
2018年1月	連結子会社のコロンビアホテル&リゾート株式会社を設立（100%出資の子会社）、ホテル運営サービスを開始
2018年7月	業容拡大に伴い、東京都渋谷区渋谷三丁目に本社移転
2018年9月	株式会社ジェクトワンからJACコミュニティ株式会社の株式（発行済株式総数の22.2%）を取得し、子会社化（出資比率55.5%）
2020年9月	株式会社アンセムからJACコミュニティ株式会社の株式（発行済株式総数の44.4%）を取得し、完全子会社化（出資比率100% 現連結子会社）
2021年7月	JACコミュニティ株式会社をコロンビア・コミュニティ株式会社に商号変更
2023年4月	アセットマネジメントサービスの提供を目的として、コロンビア・アセットマネジメント株式会社を設立（100%出資の子会社）
2024年3月	東京証券取引所スタンダード市場に株式を上場
2024年9月	業容拡大に伴い、東京都渋谷区二丁目に本社移転
2024年10月	合同会社RC1号を営業者とする匿名組合に出資し、子会社化（出資比率100%、現連結子会社）

3【事業の内容】

当社グループ（当社及び連結子会社。以下同じ。）は、当社と連結子会社4社から構成されており、不動産開発サービスを主な事業の内容とし、それに付随する後述の不動産賃貸管理サービス、ホテル運営サービス、アセットマネジメントサービスの事業活動を行っております。なお、2025年2月（みなし取得日 2025年3月31日）にACSホールディングス株式会社及び株式会社サンクス沖縄を連結子会社化しましたので、本書提出日現在における連結子会社は6社です。

当社グループでは、「人が輝く舞台を世界につくる」という企業理念のもと、人々の想像する街を具現化し、住む人や訪れる人が多彩な感性で体験することで、創造性を活性化させ、培っていきような場づくりを使命として、街との調和を考慮した集合住宅の開発や、土地の新たな価値を生み出す開発を行っております。

具体的な内容は以下のとおりです。

- ・私たちの使命
「ユニキュベーション によって想像と体験のサイクルを生み出し人が輝く舞台を世界につくる」
一人ひとりが持つ感性と個性を、自らの努力と発想で育て上げ、心の底から思う「あったらいいな」を実現します。
- ・私たちのめざす姿
「誰もが主演」
時代と共に進化し、世界中の誰もが人生の主演になれる舞台を提供できる会社をめざします。
- ・私たちが大切にしている価値観
「好奇心、上昇志向、一体感」
当社が創出する都市開発により、利用者、居住者やそこに訪れる人みなさんの人生の質“Quality of Life”を向上させる街づくりを社会に提供し続けます。

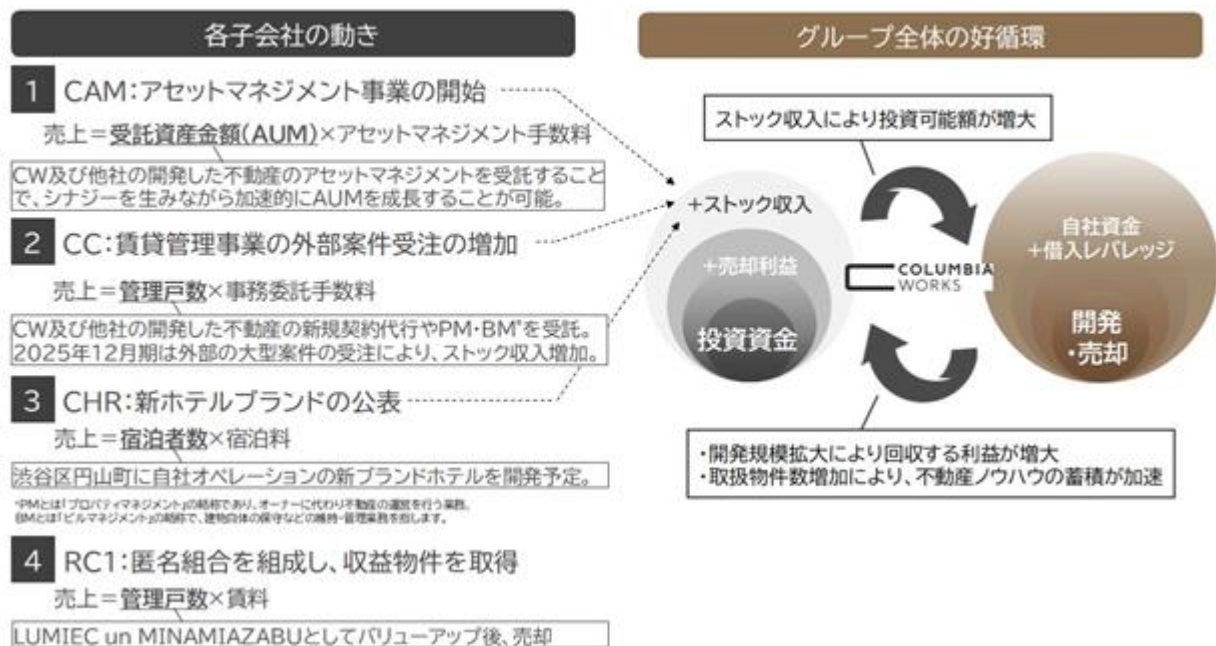
ユニキュベーションとは、Uniqueness（面白さ）とIncubation（育成）を組み合わせた造語です。
独自の視点で社会及び地域の課題解決に繋げる、唯一無二の建物の創出を目指します。

また、当社グループ全体としてストック収入の増大・不動産ノウハウの蓄積など、相乗効果が得られるような事業展開を行っております。

CW=コロンビア・ワークス株式会社

CAM=コロンビア・アセットマネジメント株式会社 CC=コロンビア・コミュニティ株式会社

CHR=コロンビア・ホテル&リゾーツ株式会社 RC1=合同会社RC1号を営業者とする匿名組合



当社グループは不動産開発事業の単一セグメントであるため、主なサービスの内容について記載致します。

(1) 不動産開発サービス

レジデンス（賃貸マンション）、オフィス、ホテル等を不動産開発サービスの対象とし、レジデンスは「Blancé（ブランセ）」、「LUMIEC（ルミック）」、「LUMIEC un（ルミックアン）」、オフィスは「BIASTA（ピアスタ）」のブランド名で開発を行っております。

a. 特徴

当社では、案件担当者が仕入から開発、販売まで一貫して担当することによりスピード感を持った判断、機動力のある迅速な業務執行が可能であると共に、不動産開発サービスに関するノウハウ及び開発後の運営に関するノウハウを持ち合わせていることから、企画から運営まで一気通貫の不動産開発サービスの提供が可能となっております。

また、不動産賃貸管理やホテル運営の各サービスを当社グループにおいて提供することにより、世の中が求めているサービスのニーズをタイムリーに把握し、他社ではあまり手掛けられていない新たなサービスの提案を行うなど、不動産開発サービスに生かすことができる体制となっております。

これまでにおいては、定額制のパーソナルトレーニングサービスや朝食提供サービスを導入したレジデンスの案件や、住宅街の駅前にクリニックを集めたメディカルモールの案件を販売するなど、相場賃料や想定利用人数といった建物の需要にとどまらず、周辺地域でどのようなサービスが求められているかに至るまで徹底的なリサーチを行うことにより、その用地に合わせたサービスの付加を企画するといった特徴的な案件開発の実績を重ねております。

また、テナントを先に決めた上でその需要に合わせて建設を行うBTS（Build To Suit）型施設の開発も行っており、PET-CTなど高度な医療機器を備えた人間ドック受診センターや学生マンションの開発も手掛けております。なお、BTS（Build To Suit）型施設とは、大規模施設の開発の際に、入居するテナントや顧客のニーズに合わせて、施設の用地選定から、テナント仕様で設計・開発などを行ういわゆるオーダーメイド型の施設を意味します。

そのほかにも建設期間中の開発案件をSPCへ売却し、販売後も当社のノウハウを活かし、投資家及びCM（コンストラクション・マネジメント）として関与するファンド型のスキームも継続して行っております。なお、SPC（特別目的会社）とはSpecial Purpose Companyの略であり、当社では特定の不動産について当社の信用リスクから切り離し、資金を調達するために設立する場合があります。また、CMとは、プロジェクト全体計画に従い、主にコストやスケジュール管理を行い、計画通りにプロジェクトを完了させるための業務であります。当事業年度においては、2024年10月に合同会社RC1号を営業者とする匿名組合に100%出資し、フロンティアレジデンス南麻布（現 LUMIEC un MINAMIAZABU）を取得いたしました。

朝食提供サービスを導入した賃貸マンション LUMIEC MEGURO



所在地	東京都目黒区目黒
用途	店舗、共同住宅
特徴	壁柱と逆梁の構造体をそのまま意匠とする外観デザインで、一階には京都から「CoffeeBase」を誘致。居住者へは、朝食が毎日無料というサービスの提供を行っている朝食サービス付きマンションです。

渋谷駅より徒歩8分のスモールオフィス BIASTA渋谷道玄坂



所在地	東京都渋谷区円山町
用途	店舗、事務所
特徴	渋谷駅から徒歩近い「超都心」で開発を実施した案件。前面道路の並木道との調和を目標んで、本物の木の角材をファサードに利用したスモールオフィスビルで、賃貸に対してコロナ禍でも多くの引き合いをいただきました。

人間ドック受診センター セントラルクリニック世田谷



所在地	東京都世田谷区上野毛
用途	診療所
特徴	緑豊かな「国分寺崖線」の丘の上に位置する会員制の人間ドック健診センターで、高機能な医療機器を備える受診エリアと、上質なラウンジとそれに連なる屋外テラスの充実した休憩エリアを持つ医療施設です。

b. 顧客層、商圏

レジデンスやオフィス等を開発対象として用地を仕入れ、リターンを得られる投資対象として案件を組成した後、1棟販売にて数十億円程度のロットがある案件は不動産投資家に直接販売し、数億円程度のサイズが小さい案件は仲介業者を通して個人富裕層または当該個人の資産管理会社、一般事業法人向けに販売をしております。

不動産開発サービスは、当社が大都市圏を対象に行っております。

(2) 不動産賃貸管理サービス

不動産開発サービスにおいて開発した案件について、販売後も顧客に責任をもってフォローするため、顧客の「良き代理人」であることを当社グループの使命として、不動産賃貸管理サービスを行っております。

具体的なサービス内容は以下のとおりです。

a. 商業施設等

商業施設、複合施設のエリア特性やトレンド等の市場調査を元に賃貸を支援する業務（リーシング）を行っております。施設運営に欠かせない清掃・各種設備の保守点検等は専門業者を派遣し、日常のスケジュール管理や、行政への報告などを代行しております。

b. オフィス

物件のコンセプトや特徴をアピールした資料作りや、オフィス専門の仲介業者との協力体制のもと、テナント誘致を行っております。オーナー様のご要望や物件に即したテナントであるか調査した上で、契約の締結、入居後のサポートまで代行しております。

c. レジデンス

地域に根差した仲介業者との協力体制のもと、年間を通し、時期的・地域的特性を踏まえリーシング条件の提案を行っております。共用部の有効活用や環境維持、設備保守等の建物規模に応じた提案をしております。

不動産賃貸管理サービスは、連結子会社のコロンピア・コミュニティ株式会社が1都3県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)を対象に行っております。

(3) ホテル運営サービス

連結子会社のコロンビアホテル&リゾート株式会社が、当社が開発したアートホテルなどの空間演出によるホテル運営サービスを行っております。

現在、運営を行っているホテルは以下のとおりです。

BnA Alter Museum 京都府京都市下京区
 BnA STUDIO Akihabara 東京都千代田区
 MIZUKA DAIMYO 4 福岡県福岡市中央区

美術館でもホテルでもない実験と発信の場、宿泊型ミュージアム




BnA Alter Museum	
所在地	京都市下京区河原町
客室数	31室
特徴	9人のアートディレクターと、16人のアーティストが31部屋の泊まれるアート作品を制作。ただ部屋に絵を飾る・描くだけではなく、すべてオリジナルの造作であり「作品の中に泊まる」がコンセプトの体験型アートホテル

BnA STUDIO Akihabara	
所在地	東京都千代田区外神田
客室数	5室
特徴	“Curated for Life”をテーマに、東京の気鋭のアーティストが独自のアーバンライフスタイルを提案し、泊まれるアート作品を制作。ただ部屋に絵を飾る・描くだけではなく、すべてオリジナルの造作であり「作品の中に泊まる」がコンセプトの体験型アートホテル

(4) アセットマネジメントサービス

アセットマネジメントサービスにおいて投資家の委託を受けて資産形成や資産の運用、保全を行うことで、これまでなかった収益獲得の機会を得るため、2023年4月にコロンビア・アセットマネジメント株式会社を設立しました。同社の委託元や取引先とのリレーションを活用することにより、当社の売却先候補の拡大などのシナジー効果も見込めると考えております。

当事業年度において、投資助言・代理業及び総合不動産投資顧問業の登録が完了し、当社にて開発した不動産のアセットマネジメントサービスを2024年11月から開始しております。

(5) 多様な収益ポイント

当社グループは、土地に建物を建てて売却を行う不動産開発のみならず自社開発型、ファンド型及びバリューアップ型の3つの事業スキームを展開しております。ひとつの土地に対して最適なスキームを選択することで利益の最大化及び資産効率の最適化を図ることができます。加えて、どのスキームでも当社グループ内でのシナジー効果が活用できることで多様な収益ポイントを確保することが可能となります。

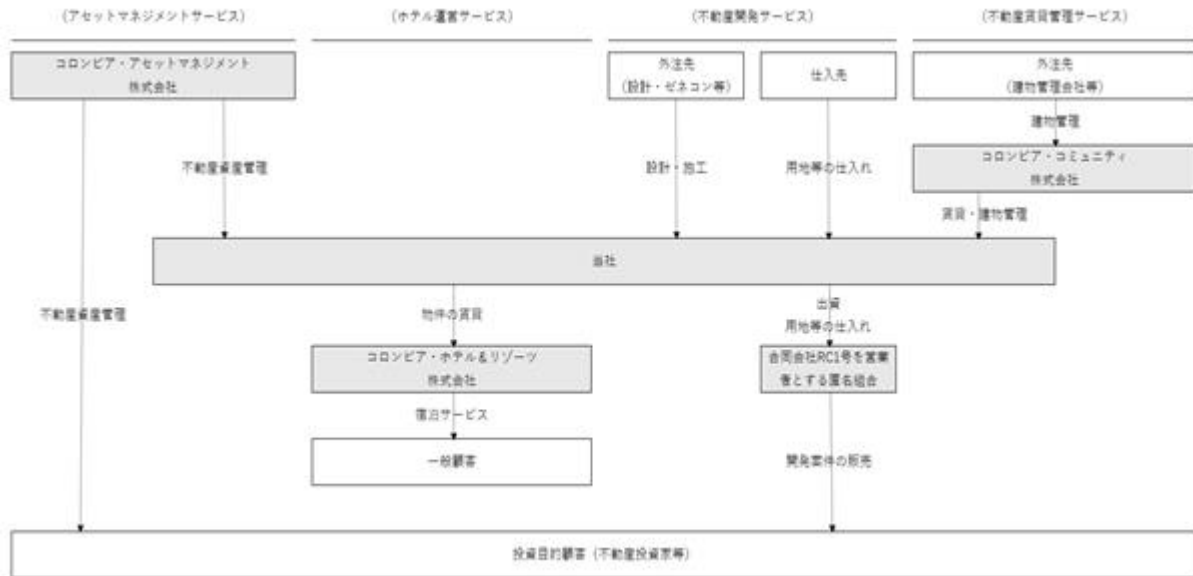


収益ポイント

①	土地に合った企画や開発を行った上で売却をし、収益を獲得いたします。また竣工後売却までの間、賃料収入を計上します。
②	土地及び既存建物に企画を付し、リノベーション等で付加価値をつけた上で売却をし、収益を計上します。
③	開発SPCへ土地を売却、出資を行い、収益を計上します。
④	プロジェクトを成功に導くため、プロジェクトの企画や開発などのマネジメント業務を行うことでコンストラクション・マネジメント(CM)報酬を計上します。
⑤	開発SPCから不動産投資家へ売却時に成功報酬を計上します。
⑥	コロンビア・コミュニティ株式会社により不動産賃貸管理サービスを受託することでプロパティマネジメント(PM)サービスによる報酬を計上します。
⑦	対象物件がホテルの場合、コロンビアホテル&リゾート株式会社がホテル運営サービスを受託することで報酬を計上します。
⑧	コロンビア・アセットマネジメント株式会社が資産の運用・保全を行うアセットマネジメント(AM)サービスを受託することで報酬を計上します。

〔事業系統図〕

事業系統図によって示すと次のとおりであります。



2025年2月(みなし取得日 2025年3月31日)にACSホールディングス株式会社及び株式会社サンクス沖縄を連結子会社化しておりますが、上記事業系統図には記載しておりません。

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (出資金)	主要な事業 の内容	議決権の所有割合 又は被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) コロンビア・コミュニティ株式会社	東京都 渋谷区	42百万円	不動産 賃貸管理 サービス	100	賃貸物件の管理、賃貸仲介、 管理部門全般業務の委託、 役員の兼任1名
コロンビアホテル& リゾート株式会社	東京都 渋谷区	100百万円	ホテル運営 サービス	100	物件の賃貸、運転資金の貸付、 管理部門全般業務の委託、 役員の兼任2名
コロンビア・アセット マネジメント株式会社	東京都 渋谷区	50百万円	アセット マネジメント サービス	100	管理部門全般業務の委託、 役員の兼任2名
合同会社RC1号を営業 者とする匿名組合 (注)3	東京都 千代田 区	2,480百万円	不動産開発 サービス	(100)	

(注) 1. 「議決権の所有割合又は被所有割合」欄の()内は出資総額に対する出資比率であります。

2. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

3. 特定子会社に該当しております。

4. 当社は2025年2月(みなし取得日 2025年3月31日)にACSホールディングス株式会社及び株式会社サンクス沖縄を取得し連結子会社としております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2024年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産開発事業	57 (11)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 当社グループは不動産開発事業の単一セグメントであるため、セグメントごとの記載は省略しております。

(2) 提出会社の状況

2024年12月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
36	36.9	3.2	8,139

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、平均臨時雇用者数は、臨時雇用者数の総数が従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 当社は不動産開発事業の単一セグメントであるため、セグメントごとの記載は省略しております。

(3) 労働組合の状況

当社グループにおいては、労働組合は結成されておりませんが、全従業員の互選により労働者代表が選出されております。なお、労使関係は円滑であり、特記すべき事項はありません。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

提出会社及び連結子会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(2015年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(1991年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。
なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 会社の経営の基本方針及び経営環境

当社グループでは、「人が輝く舞台を世界につくる」という企業理念のもと、生活空間において個々人がそれぞれに自らの生活を豊かにし、活気ある社会をビジョンとして掲げております。健康で文化的な生活基盤があってこそ、活潑な社会生活をおくることができることを前提として、「健康」をテーマにした住宅開発や「芸術」をテーマにしたホテル開発等を行っております。

また、「ハード」×「サービス」をモットーとして、建物を建設するだけの不動産開発ではなく、その建物を使う人が望むであろう「サービス」運営まで提供する不動産開発事業を事業の基本方針として掲げております。具体的には、サービス付きの賃貸住宅を開発することや体験型ホテル等を開発することで競合他社と差別化しております。また、不動産開発スキームを多様化しております。これにより、市場環境やプロジェクト特性に応じた開発スキームを採用し、当社の強みである不動産開発のノウハウを活かして、資金効率を高めた資産効率の向上を経営の基本方針としております。

経営環境としては、建築資材の供給制約に伴う建築コストの上昇や、継続する用地価格高騰の影響、金利上昇リスクの高まりといった要素がある一方で、賃貸マンション市場や分譲マンション市場における国内外投資家の購入意欲は依然として高く、一般財団法人日本不動産研究所「第51回不動産投資家調査」(2024年10月現在)においても、今後1年間の投資姿勢として、回答者の94%が「新規投資を積極的に行う」と回答しております。こうした環境下で、当社の住宅開発においてはデザイン性を重視し、サービスを付加した賃貸マンションを開発しており、競合他社が提供する賃貸マンションと差別化し、コスト上昇に伴う価格転嫁を適切に行っております。さらに、非住宅の開発においても、テナント独自の仕様の建物を新築で供給し、長期の賃貸借契約を締結することで安定的な収入が得られる投資商品を開発しており、市場環境に左右されにくい安定的な投資用不動産を開発しております。

また、国内外のファンドやアセットマネジメント会社と接点を持ち、機関投資家向けに当社商品を販売する一方で、国内の事業会社や個人富裕層に対しては多くの不動産仲介会社を通して販売しております。変動する金融環境に対応するべく、自社の資産のみで不動産開発をすすめるだけでなく、建設期間中の開発案件をSPCへ売却した上で、当社グループで開発を進めるファンド型での開発スキームも行っております。

(2) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループでは、業容拡大フェーズにあることから、配当による株主還元十分に留意しつつ、事業環境の変化や将来の事業展開に備えた財務基盤の強化や企業経営の安定化を図り、貸借対照表の純資産の充実を重視するB/S経営を経営方針としております。株式上場により資本市場からの資金調達を目指すと共に、市況の変化にも柔軟に対応できるよう、事業の安定化にも努めてまいります。

そのために、従来の用地に合わせた用途を企画する開発のほかにも、需要に合わせたBTS (Build To Suit) 型施設の開発を行うなど、開発手法の多様化を図っております。

中長期的には、不動産賃貸管理サービスの拡大や、新たに準備を行っているアセットマネジメントサービスにより、当社グループの開発案件をパイプラインとして収益機会を確保し、事業の安定化を図ることも検討しております。

(3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標

当社グループでは、財務基盤の強化や企業経営の健全化を図ることを経営課題としており、資産を効率よく活用した上でリターンを適切に生み出し、利益を確保することで自己資本の充実を図っております。従って売上と営業利益、ROA及び自己資本比率を重視する指標と位置付けております。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

a. 安定した仕入の実施

当社グループの事業の中心は不動産開発サービスであることから、開発用地の確保が重要な要素となっております。不動産開発サービスでは、大手から小規模に至るまでの仲介業者や不動産所有者に対面を含めて定期的に接触し情報交換を行うことで、有用な情報を確保し、集めた情報を正確かつスピード感をもって分析をして、取り組める余地があるものに対して経営陣が事業性を確保できるのか、リスクの特定と取り得る対応策等について迅速な判断を行うことにより、開発用地の安定確保に努めております。

b. 優良案件の確保

当社グループが主に開発用地として取り扱っている都心や首都圏のターミナル駅周辺は競合が激しく、優良な用地を継続的に確保できるようにすることが課題となっております。当社グループの強みとして、コンパクトな組織体制を活かした意思決定の速さにより、他社よりも早く用地仕入を進められること、また上記のように用地に合わせた開発を行う企画や課題を抱える用地に対するソリューション提案を、所有者の売却意向が出始めた早い段階から行うことで、情報の他社流出を抑制できることなどが挙げられます。これらの特徴を活かし、今後も継続して優良案件を確保してまいります。

c. 財務体質の強化

当社グループの事業の中心である不動産開発サービスは、開発用地を仕入れ、建設資金を手当てし、不動産開発を行った後に売却をするというビジネスモデルのため、手元資金の他に、銀行からの借入れにより仕入資金及び開発資金を調達しております。今後も開発用地の仕入を継続していく必要があることから、市況の変化に左右されずに安定的な資金調達を行うための財務体質の強化が必要となります。そのため、金融機関との円滑なリレーションを構築することや、タイムリーな物件情報の共有により相互理解を深めることで、資金調達が円滑に行われるように意識しております。株式上場の実現により、自己資本が充実し財務体質の強化を図れるとともに、信用力向上による調達金利の抑制も見込めるため、金利上昇局面においても金利負担軽減を図ることができると考えております。

また、資産の効率化をすべく、他社が開発した建物を購入後、当社のノウハウを活かしてリノベーションを実施後、売却するソリューション型のスキーム、建設期間中の開発案件をSPC(特別目的会社)へ売却し、販売後も当社のノウハウを活かし、投資家及びCM(コンストラクション・マネジメント)として関与するファンド型のスキームも継続して行うことで、資本コストを考慮した事業投資にも取り組んでおります。

d. リーシングの多様化

当社グループでは、これまでに他社が実施していないサービスの提供を心掛けるなど、「ハード」×「サービス」をモットーとして事業を展開しており、差別化された賃貸物件の供給を行っております。賃貸不動産のテナントや入居者の募集(リーシング)において、従来は賃貸不動産ポータルサイトや雑誌等へ募集情報を掲載することで一元化して発信を行っていましたが、当社の強みを活かしてSNSや自社ホームページを利用し、直接的にテナント等へアプローチする方法を採用するなど、より多様な手段にてリーシングの強化を行ってまいります。

e. 建設コスト上昇や建設技術者不足による工期延長等に対応した開発期間中の工程管理の徹底

建設材料の上昇や2019年4月から順次施工されてきた「働き方改革を推進するための関係法律の整備に関する法律」による人件費の上昇等により、建設工事費用は高い水準で推移しており、建設コストの管理と建設期間中の工程管理は重要な課題です。当社では、各開発プロジェクトを推進するプロダクトマネージャーに加えて、建設コスト試算や工程管理において企画開発部門もプロジェクトに参画し、建設会社との交渉や工事期間中のモニタリングをしております。工期延長等のリスクに迅速に対応できる体制を強化することで、当社の事業計画遂行上の変動リスクを最小限にとどめられるように管理しております。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組みは次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) ガバナンス

サステナビリティに関連するリスク及び機会については、中長期的な企業価値向上の観点から、自社のサステナビリティを巡る取組みが重要であることを認識しております。当社グループの主要な事業として「人が輝く舞台を世界につくる」をミッションとした不動産開発を行っておりますが、中でも「健康」をキーコンセプトとした賃貸マンション等を企画するなど、特に商品企画においてサステナビリティを巡る取組みを行っております。現在はサステナビリティを巡る取組みについての基本的な方針は定めておりませんが、今後につきましては、経営方針や具体的な経営戦略を踏まえ、基本的な方針の策定について検討してまいります。

(2) 戦略、人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針

当社グループでは、管理職への登用等に当たっては、年齢、性別、社歴や国籍等では区分せず、意欲と能力のある従業員が平等に機会を得られるような人事評価制度とキャリアプランを整備しております。そのため、女性、外国人等の区分での目標とする管理職の構成割合や人数を定めておりません。今後も、人数等の目標は設定せず、従業員の最大限の能力を発揮できる職場環境や企業風土の醸成に努め、意欲と能力のある従業員を育成し、適性のある人材を管理職として登用していく方針であります。

また、多様性の確保に向けた人材育成と社内環境整備については、今後継続的に取り組んでまいります。

(3) リスク管理

当社グループのリスク管理体制については、当社の取締役会がリスク管理体制を構築する責任と権限を有しており、また個別の事象についてはリスク管理委員会にて検討を行う体制としております。リスク管理委員会では当社グループにおける現時点及び将来発生し得るリスクの識別・評価を行い、対応策を検討し、適宜取締役会に報告しております。

(4) 指標及び目標

当社グループでは、そもそも従業員数が少ないことや、その登用に当たっては上記のとおり年齢、性別、社歴、国籍等で区別していないことから、それらの区分での目標とする管理職の構成割合や人数を定めておりません。今後、従業員規模の拡大に応じて、管理職に占める女性従業員の割合や男性従業員の育休取得率などの指標や目標について検討してまいります。

3【事業等のリスク】

本書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。また、必ずしもリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家の皆様に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。当社は、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。

当社では、リスク管理規程を定め、リスク管理委員会において、リスクマネジメントを行う体制を整備しております。また実際にリスクが顕在化した場合はリスク管理委員会への報告を行い、取締役会へ報告を行うとともに、当該リスクへの対応を行うこととしております。

なお、文中における将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであり、将来において発生可能性がある全てのリスクを網羅するものではありません。

(1) 経済情勢について

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：大
当社グループが属する不動産業界は、景気動向、金利動向及び地価動向等の経済情勢の影響を受けやすく、現に物価上昇や円安の継続、今後の米国の政策転換、日銀による利上げ動向などがみられる中、当社グループの業績についてもこれらの経済情勢の変化に影響を受けます。当社グループは、不動産開発事業において豊富な経験と高い専門知識を持った人材で組織構成しており、リスクの軽減と収益確保のために、業界のマーケットの動きには注視しておりますが、今後、国内外における経済情勢の悪化や社会構造の変革により、不動産への投資意欲の低下、不動産取引の減少、空室率の上昇や賃料の下落といった事態が生じた場合には、当社グループの業績及び財政状態に大きな影響を及ぼす可能性があります。

(2) 天災等による業績変動について

発生可能性：低、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中
当社グループは、1都3県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)を中心に不動産開発事業を展開しているため、当該地域において、台風、洪水、地震等の自然災害や、火災、テロ、戦争その他の人災等を含む何らかの異変が発生した場合には、想定していた収入の減少及び消失、開発中もしくは保有する不動産の価値の毀損等が生ずる可能性があります。このため、万が一に備えて各種保険への加入等を行っておりますが、予測を超えた事態が生じた場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 引渡時期による業績変動について

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：大
不動産開発サービスに係る売上高は主に開発した案件の売却金額であり、当社グループの収益に占める割合が高いことから、不動産開発サービスの売上高の動向により当社グループ全体の業績も大きく変動する可能性があります。特に四半期毎の経営成績においては、案件売却の有無により売上高及び収益が短期的に偏る可能性があります。期末近くは竣工・引渡を予定している案件については予め翌期の販売計画に組み込むなど、引渡がずれ込んだとしても期を超えた販売計画の変更が生じないようにリスクの低減を図っております。ただし、天災、事故、その他の予測し得ない不測の事態、あるいは各プロジェクトの進捗状況、販売計画の変更、販売動向の変化及び建設工事等の遅延により、案件の引渡時期が期末を越える遅延が生じた場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 競合の状況について

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中
当社グループは、1都3県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)を中心に、大都市圏を商圏として不動産開発事業を展開しておりますが、当該エリアは競合他社も多く、その参入状況によっては競争がより激化することが考えられます。当社は案件担当者が仕入から開発、販売まで一貫して担当することによりスピーディな収益化を目指していることに加えて、不動産賃貸管理やホテル運営、アセットマネジメントの各サービスを当社グループにおいて提供することにより、世の中が求めているサービスをタイムリーに把握し、他社ではあまり手掛けられていないサービスの提案を行うなど差別化を図ることでリスクを低減しておりますが、計画どおりに優良案件が確保できないことで開発用地の仕入ができないこと、需要の低下、並びに急激な価格変動等、当社グループの競争力を維持できなくなる可能性があります。当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 外注管理について

発生可能性：低、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中
当社グループは、不動産開発サービスを中心に多くの業務を外部委託していることから、外注先に対しては、与信調査を行うと共に、委託する業務内容を踏まえて、規模感や実績が適合するか不動産開発業務規程に定めた確認を行った上で委託を実施しております。しかしながら、外注先において予想外の事態が発生した場合、外注先を十分に確保できない場合、又は外注先の経営不振及び工期遅延が発生する場合、あるいは建設資材等の高騰による建設費用の増加があった場合には、当社グループの不動産開発サービスにおいても遅延の発生や売上原価が増加するなどが想定され、その場合は当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 法的規制等について

発生可能性：低、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：大
当社グループの属する不動産業界は、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法等、不動産取引に関する多数の法的規制を受けております。当社グループでは、事業継続のため、これら多数の法的規制に対応できる体制を構築しており、現時点において事業継続に支障をきたすことはありませんが、今後、何らかの理由によりこれらの法的規制の大幅な変更があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

特に当社、コロンビア・コミュニティ株式会社、コロンビア・アセットマネジメント株式会社の各社は、不動産開発事業を営むため東京都から宅地建物取引業免許、投資助言・代理業を取得しております。現時点において当該免許の取り消し等重大な行政処分の対象となる事由は発生しておりませんが、将来何らかの理由によって当該免許の取り消しを含む行政処分がなされ、またはその更新が認められない場合には、当社グループの事業活動に支障をきたすとともに、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産業界は税制の変更による影響を受けやすい傾向にあり、これらも当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループが取得等をしている免許等に関して、その有効期間やその他の期限が法令等により定められている主なものは下表のとおりであります。

(当社)

許認可等の名称	許認可番号等 / 有効期間	規制法令	免許等取消条項等
宅地建物取引業者免許	東京都知事(3)第95744号 2023年8月31日～2028年8月30日	宅地建物取引業法	第5条、第66条等
不動産特定共同事業許可	東京都知事第136号 有効期限無し	不動産特定共同事業法	第36条
賃貸住宅管理業者登録	国土交通大臣(01)第002178号 2021年10月27日～2026年10月26日	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律	第23条

(コロンビアホテル&リゾート株式会社)

許認可等の名称	許認可番号等 / 有効期間	規制法令	免許等取消 条項等
旅館業営業許可(神田)	旅館・ホテル営業 (29千千保生環き第94号) 有効期限無し	旅館業法	第8条
旅館業営業許可(福岡)	旅館・ホテル営業 (福中保環第013088号) 有効期限無し	旅館業法	第8条
旅館業営業許可(京都)	旅館・ホテル営業 (京都市指令保医セ第87号) 有効期限無し	旅館業法	第8条
飲食店営業許可(バー)	飲食店営業許可 (京都指定京保セ第8340号) 2025年3月1日 ~ 2031年2月28日	食品衛生法	第60条、 第61条

(コロンビア・コミュニティ株式会社)

許認可等の名称	許認可番号等 / 有効期間	規制法令	免許等取消条項等
宅地建物取引業者免許	東京都知事(2)第98533号 2020年11月21日～2025年11月20日	宅地建物取引業法	第5条、 第66条等
賃貸住宅管理業者登録	国土交通大臣(01)第001742号 2021年10月6日～2026年10月5日	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律	第23条

(コロンビア・アセットマネジメント株式会社)

許認可等の名称	許認可番号等 / 有効期間	規制法令	免許等取消条項等
宅地建物取引業者免許	東京都知事(1)第109605号 2023年7月29日～2028年7月28日	宅地建物取引業法	第5条、 第66条等
投資助言・代理業	関東財務局(金商)第3433号 有効期限無し	金融商品取引法	第52条、 第54条

上記のほか、2025年2月(みなし取得日 2025年3月31日)に連結子会社化した株式会社サンクス沖縄が宅地建物取引業者免許を保有しております。

(7) 訴訟リスクについて

発生可能性：低、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中
当社グループが不動産の売買・賃貸・管理等を行う事業に関連して、取引先等による訴訟が発生する可能性があります。その結果によっては当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。
当社グループでは、各関連法令を遵守した事業活動を推進すると共に、不動産開発サービスに際しては、近隣説明会の開催や専門業者による近隣対策の実施等により、トラブルの回避を図っておりますが、顧客との認識の齟齬その他に起因して、開発、販売案件にトラブルが生じる場合や、あるいは建築に際して近隣住民とのトラブル等が発生する場合があります。
当社グループにおいては、弁護士等の関与のもと必要と考えられる相手先との協議・対応を行っており、現在重大な訴訟事件等は生じておりません。
しかしながら、今後これらのトラブル等に起因して重大な訴訟が提起された場合には、当社グループにおける顧客からの信用・信頼の低下及び損害賠償請求等により、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 契約不適合責任について

発生可能性：低、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中
当社グループは、民法及び宅地建物取引業法により、宅地建物取引業者以外へ案件を販売した場合、販売した案件に係る契約不適合責任を負っております。
開発案件については、法令遵守の状況をモニタリングし、不適合のものを排除しております。また、中古案件については、エンジニアリングレポートを取得し、問題がある部分は是正をした上で販売を行っております。それでも、当社グループが販売した案件に重大な契約不適合な事象があるとされ、これを原因とする損害賠償請求が行われた場合や補修工事費用の負担が発生した場合には、当社グループの信用力が低下するとともに、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 有利子負債への依存について

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中
当社グループでは、事業の主力である不動産開発サービスにおける用地仕入や開発費用等の資金を、主として個別案件毎に金融機関からの借入金によって調達しているため、総資産に占める有利子負債の割合は高い水準にあります。
最近2連結会計年度における有利子負債の状況は次のとおりであります。

	前連結会計年度	当連結会計年度
有利子負債残高(百万円)	23,266	37,650
総資産(百万円)	32,001	52,186
有利子負債依存度(%)	72.7	72.1

不動産開発サービスにおいては開発用地を継続して仕入れる必要があり、その後の建物の建設資金などとあわせて資金需要が常に発生し、これらの費用は主に金融機関からの借入に調達する計画であることから、金融市場の動向を踏まえて柔軟に適應する方針ではあるものの、現時点では今後の有利子負債依存度も当面の間70%以上の水準が続く見込みです。

当社グループでは、金利等の動向を注視しつつ、将来の環境変化にも柔軟な対応が可能な調達形態の維持・構築に努めており、条件面について各金融機関に対して定期的に見直しを要請しております。資金調達に係る流動性リスクについては、各部署からの報告に基づき財務部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手元流動性を維持することなどにより管理しております。また、取引金融機関との関係強化に努め、資金調達力の強化を図っております。

しかしながら、事業の規模拡大に伴う資金需要増により有利子負債の割合が上昇するとともに、将来において金利が上昇した場合には、資金調達コストの増加、社会情勢の変化などによる金融機関の貸出姿勢変化等、資金調達における制約などが発生することにより、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 不動産の保有在庫及び固定資産について

発生可能性：低、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中
当社グループの不動産開発サービスでは開発用地の仕入を行っており、常に一定規模の棚卸資産を所有しております。総資産に占める販売用不動産、仕掛販売用不動産の割合は、当連結会計年度末において67.8%となっております。

開発用地の仕入や開発、販売は、中長期的な経済展望に基づいて実施をすると共に、市場の動向を見て早期に商品化や販売を行っております。しかしながら、経済環境の変化等により、想定していた価格での販売が困難になり、販売価格の値下げにより利益が減少する場合や多額の棚卸資産評価損が発生する場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

加えて、賃貸収益を得ることを目的として保有している賃貸等不動産の時価が著しく下落した場合、固定資産の減損会計の適用に伴う損失処理が発生することがあり、その場合には当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 財務制限条項について

発生可能性：低、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：小
当社グループが行っている借入契約の中には、各年度の決算期末における単体の貸借対照表の純資産額や、損益計算書の経常損益を基準とした財務制限条項が付されているものがあります。当社グループの財政状態や経営成績は、かかる財務制限条項の要求水準との間に相応のマージンがあり、また今後についても抵触しないよう十分に管理を行ってまいります。これに抵触した場合には借入金の返済を求められ、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 情報漏洩について

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：大
当社グループが提供する業務では、取引先の機密情報や個人情報を取得することがあります。そのため情報セキュリティ管理規程や個人情報取扱規程等を制定するとともに、定期的を実施しているコンプライアンス研修において、守秘義務の遵守、機密情報や個人情報の管理の徹底を周知し、情報漏洩の発生を予防しております。しかしながら、不測の事態により、これらの情報が外部に漏洩した場合には、当社グループの社会的信用に重大な影響を与え、また補償による費用の発生などにより、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(13) クレームや風評リスクについて

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：小
当社グループの事業は、開発過程における関係者からのクレームや顧客からの品質やサービス、納期等に対する指摘・意見・不満等のクレームを受ける可能性があります。当社グループでは、クレームが発生しないように、日常的に社員への教育・研修や顧客満足度の向上に取り組んでおりますが、こうしたクレームの発生により顧客からの信頼が低下する場合は、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。また、悪意を持った第三者が、意図的に噂や憶測、評判等のあいまいな情報を流すこと、あるいは何らかの事件事故等の発生に伴う風評により、当社グループに対する誤解、誤認等が生じ、事業に対し直接間接に影響を被ることが発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 特定人物への依存について

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中
当社代表取締役の中内 準は、当社の創業者であり、創業時より代表取締役を務めております。同氏は、不動産開発事業に関する豊富な経験と知識を有しており、経営方針や事業戦略の決定及び遂行において重要な役割を果たしております。当社は、取締役会等における役員及び幹部社員の情報共有や経営組織の強化を図り、同氏に過度に依存しない経営体制の整備を進めておりますが、何らかの理由により同氏が当社の業務を継続することが困難になった場合、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 人材の確保について

発生可能性：中、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：大
当社グループでは、今後の事業展開のため、優秀な人材の採用・確保及び育成が重要であると考えております。従業員同士のコミュニケーションの促進や企業理念の浸透を図るなどにより優秀な人材の確保をしておりますが、採用及び育成が計画どおりに進まない場合や、優秀な人材の社外流出が生じた場合には、競争力の低下や事業規模拡大の制約、顧客に提供するサービスレベルの低下をもたらす、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(16) 大株主について

発生可能性：低、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：小
期末日現在において、当社株式の大部分は当社代表取締役である中内準（発行済株式総数の27.7%）及びその資産管理会社であるNstyle株式会社（発行済株式総数の37.5%）により保有されております。Nstyle株式会社及び中内準は、当社の株式保有方針を安定的な長期保有とし、その議決権の行使にあたっては株主共同の利益に配慮する方針としております。当社では、当社代表取締役である中内準に対して当社株式の保有方針等を定期的に確認する等、適切な対応を図ってまいります。
今後は、当社の事業計画に沿った成長資金の公募増資による調達や既存株主への一部売出し要請等により流動性の向上を図っていく方針であります。何らかの事情により流動性が低下する場合には、当社株式の市場における売上が停滞する可能性があり、それにより当社株式の需給関係にも影響を及ぼす可能性があります。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー(以下「経営成績等」という。)の状況の概要は次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において判断したものであります。

当社グループは不動産開発事業の単一セグメントのため、セグメント別の記載は省略しております。

a. 財政状態の状況

(資産)

当連結会計年度末における流動資産合計は前連結会計年度末と比較して18,737百万円増加し、40,764百万円となりました。これは主に現金及び預金1,135百万円、販売用不動産14,354百万円、仕掛販売用不動産3,075百万円の増加等によるものです。固定資産合計は前連結会計年度末と比較して1,448百万円増加し、11,422百万円となりました。これは主に建物及び構築物1,087百万円、土地164百万円の増加等によるものです。

この結果、資産合計は前連結会計年度末と比較して20,185百万円増加し52,186百万円となりました。

(負債)

当連結会計年度末における流動負債合計は前連結会計年度末と比較して165百万円増加し、9,117百万円となりました。これは短期借入金995百万円の減少、買掛金352百万円、1年内返済予定の長期借入金186百万円、未払法人税等543百万円の増加等によるものです。固定負債合計は前連結会計年度末と比較して15,059百万円増加し30,967百万円となりました。これは長期借入金15,219百万円の増加等によるものです。

この結果、負債合計は前連結会計年度末と比較して15,224百万円増加し40,085百万円となりました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は前連結会計年度末と比較して4,960百万円増加し、12,101百万円となりました。これは新規上市における一般募集増資及び第三者割当増資による資本金1,476百万円及び資本剰余金1,473百万円、親会社株主に帰属する当期純利益の計上による利益剰余金2,010百万円の増加によるものです。

この結果、自己資本比率は23.1%（前連結会計年度末は22.3%）となりました。

b. 経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国の経済は、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の回復等を背景に緩やかな景気回復の動きが見られました。一方で、物価上昇や円安の継続、今後の米国の政策転換、日銀による利上げ動向など、依然として先行きは不明瞭な状況にあります。

当社グループが属する不動産業界においては、建設資材価格の高騰により建築コストの上昇や、日銀の金融政策の変更による金利上昇などの懸念はありますが、住宅を中心とした賃料の上昇や円安、欧米と比較して相対的な低金利環境を背景に国内及び海外投資家による国内不動産への投資需要は堅調に推移していくことが予想されます。

このような状況のもと、当社グループでは需要が堅調なレジデンス物件を中心に開発を行ってまいりました。当連結会計年度においては、当期に販売を行ったものも含めて、33,757百万円の販売用不動産の投資を行いました。

この結果、当連結会計年度における当社グループの経営成績は、売上高20,981百万円（前連結会計年度比45.0%増）、営業利益3,892百万円（同43.2%増）、経常利益3,519百万円（同47.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益2,238百万円（同47.6%増）となりました。

なお、当社グループは不動産開発事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

c. キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べて1,141百万円増加して4,243百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果使用した資金は、14,347百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益3,518百万円、不動産取得及び不動産竣工による販売用不動産の増加額14,478百万円、仕掛販売用不動産の増加額3,084百万円、法人税等の支払額1,188百万円によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は、1,596百万円となりました。これは主に、収益の安定化を一定程度保つ経営方針に基づき、賃貸用不動産の取得をしたことに伴う有形固定資産の取得による支出1,571百万円によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果得られた資金は、17,085百万円となりました。これは主に、東京証券取引所スタンダード市場へ新規上場したことに伴う株式の発行による収入2,929百万円、不動産取得や開発中の建築資金等に伴う長期借入れによる収入31,394百万円、不動産の売却等に伴う長期借入金の返済による支出15,988百万円及び短期借入金の純減額995百万円によるものであります。

d. 生産、受注及び販売の実績

(a) 生産実績

当社グループは、不動産開発サービスを主要な事業としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしておりません。

(b) 受注実績

当社グループは、受注生産及び受注仕入を行っていないため、該当事項はありません。

(c) 販売実績

当社グループの事業は不動産開発事業の単一セグメントであります。当連結会計年度の販売実績をサービス別に記載すると、次のとおりであります。

サービスの名称	当連結会計年度 (自2024年1月1日 至2024年12月31日)	
	金額(百万円)	前年同期比(%)
不動産開発サービス	20,355	148.4
不動産賃貸管理サービス	278	255.5
ホテル運営サービス	304	126.6
アセットマネジメントサービス	43	10.8
合計	20,981	145.0

(注) 1. 各サービス間の取引については相殺消去しております。

2. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

(前連結会計年度)

相手先	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)
ジー・エイ・ワン・レジデンス・フォー 特定目的会社	2,880	19.9
相鉄不動産株式会社	2,001	13.8
東京建物株式会社	1,815	12.5
大成有楽不動産株式会社	1,800	12.4

(当連結会計年度)

相手先	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)
GCP2合同会社	7,913	37.7
リコーリース株式会社	3,320	15.8

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において判断したものであります。

a. 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたって、資産・負債や収益・費用に影響を与える見積りは、過去の実績や状況に応じて合理的と考えられる各種の要因に関して仮定設定、情報収集を行い、見積り金額を算出しておりますが、実際の結果は見積り自体に不確実性があるために、これらの見積りと異なる場合があります。連結財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載しております。

b. 経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

(a) 経営成績

当社グループの事業の中核である不動産開発サービスにおいては、立地を厳選した事業活動を継続しており、当連結会計年度においては、レジデンス10棟(自社開発7棟、中古物件3棟)、開発用地4件、オフィスビル1棟(中古物件)、区分所有レジデンス1件(中古物件)の計16件の案件引渡しを行うことができました。

不動産開発サービスの当連結会計年度における主な販売実績は以下のとおりとなります。

物件名	種別	竣工	用途	延床 (㎡)	規模	敷地 (㎡)	戸数等
渋谷道玄坂	開発用地	-	開発用土地	-	-	102.71	-
LUMIEC CHITOSEFUNABA SHI	レジデンス	2024年5月	共同住宅	1,397.10	RC造 地上5階建	526.61	23戸
LUMIEC KITASHINAGAWA	レジデンス	2024年7月	共同住宅・ 店舗	2,404.37	RC造 地上10階建	589.31	49戸・1 区画

「渋谷道玄坂」は、銀座線「渋谷」駅より徒歩6分、井の頭線「神泉」駅より徒歩5分に位置する開発用地の販売となりました。

「LUMIEC CHITOSEFUNABASHI」は、「車を飾れるマンション」をコンセプトにして開発いたしました。日常的に愛車を楽しむギャラリースペース付きの部屋を4部屋、ギャラリースペースのない部屋が19部屋あり、ギャラリースペース付きの4部屋は、1LDK+ショールーム、または2LDK+ショールームの2タイプのルームプランとなっ

ております。ギャラリースペースのない19部屋は、単身者やカップル、書斎や趣味の部屋が欲しい方など、一人一人にあったスペースとなっております。

ギャラリースペース付きの部屋の4部屋のうち2部屋は、2台の車を収容可能であり、他の2部屋もバイクと車を収容可能です。一部の部屋は、ガラス張りの観覧スペース付きとなっており、部屋からダイレクトに愛車を眺めることも可能です。

「LUMIEC KITASHINAGAWA」は、1DK(25.34㎡)から3LDK(70.93㎡)までの合計14タイプからなる多様なルームプランにより、単身者をはじめとし、共働き夫婦やファミリー層にも選んで頂けるような物件を開発致しました。また、入居者のみならず地域住民の方々にも喜ばれる物件を開発したいという想いから1階店舗区画にはドラッグストアを誘致致しました。

こうした世の中が求めているニーズや隠れたウォンツを把握し、他社ではあまり手掛けられていない不動産開発サービスを提供した結果、売上高は20,981百万円となり、売上原価は15,308百万円、売上総利益は5,673百万円となりました。

販売費及び一般管理費は租税公課、人件費等の費用が増加した結果、1,780百万円となり、営業利益は3,892百万円となりました。

匿名組合出資益等により営業外収益は171百万円、支払利息等の発生により営業外費用は545百万円となり、経常利益は3,519百万円、固定資産売却益等の発生により特別利益は8百万円、投資有価証券評価損の発生により特別損失は9百万円、税金等調整前当期純利益は3,518百万円となりました。

法人税等は1,280百万円であったことから、親会社株主に帰属する当期純利益は2,238百万円となりました。

(b) 財政状態の状況

財政状態の状況につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 a. 財政状態の状況」に記載したとおりです。

c. キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

キャッシュ・フローの状況の分析・検討につきましては「(1) 経営成績等の状況の概要 c. キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりです。

当社グループの資金需要の主なものは、不動産開発サービスにおける販売用不動産等の仕入に係る費用であります。当該販売用不動産等を担保とした金融機関からの借入金等及び営業活動で獲得した資金によって充当しております。

資金調達に係る流動性リスクについては、各部署からの報告に基づき財務部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、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。また、取引金融機関との関係強化に努め、資金調達手段の多様化を図っております。

d. 経営成績に重要な影響を与える要因について

経営成績に重要な影響を与える要因につきましては、「第2 事業の状況 3 事業等のリスク」に記載しております。

e. 経営者の問題認識と今後の方針について

当社の経営者は、現在の事業環境及び入手可能な情報に基づき最善の経営方針を立案し、当社が今後さらなる成長と発展を遂げるため、厳しい環境の中、様々な課題に対処しております。

具体的には、「第2 事業の状況 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」に記載しております。

f. 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等について

経営上の目標達成状況を判断するための客観的な指標につきましては、「第2 事業の状況 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」に記載の通り、営業利益、ROA及び自己資本比率を重視する指標と位置付けております。

営業利益について、当連結会計年度は3,892百万円であり、前年同期比で43.2%増加しております。この要因としては、販売案件数が前年同期比で6件増加したこと、売上高総利益率が前年同期比0.4ポイント改善したことにより営業利益が増加いたしました。今後は、資本効率の高いバリューアップ型の比重を高めつつ、テーマ型不動産開発を推進し、グループ会社とのシナジー効果を活用することで営業利益の成長を維持してまいります。

ROAは総資産(期首期末平均)に対する経常利益の割合として計算しており、当連結会計年度が8.3%であるところ、引き続き8%の水準の維持を目指しております。

また自己資本比率は金融市場の状況を踏まえつつも、当連結会計年度23.1%であるところ、短期的には25%、中長期的には30%を確保することを目標としております。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度における設備投資総額は1,669百万円であります。その主な内訳は、建物1,241百万円、土地259百万円、工具、器具及び備品63百万円で、主な内容は賃貸用不動産の取得及び開発によるものであります。

当連結会計年度における重要な設備の除却及び売却等はありません。

なお、当社グループは不動産開発事業の単一セグメントであるため、セグメントごとの記載はしていません。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

2024年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
本社 (東京都渋谷区)	不動産開発事業	本社設備	-	- (-)	48	48	36
開発用地 (東京都港区)	不動産開発事業	開発用地	-	830 (162.18)	-	830	-
ホテル (京都府京都市下京区)	不動産開発事業	賃貸用不動産	677	- (-)	3	680	-
賃貸用店舗 (東京都目黒区)	不動産開発事業	賃貸用不動産	105	768 (709.78)	-	874	-
賃貸用レジデンス (東京都品川区)	不動産開発事業	賃貸用不動産	107	528 (293.78)	0	636	-
賃貸用レジデンス (東京都渋谷区)	不動産開発事業	賃貸用不動産	902	1,026 (509.81)	9	1,939	-

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は工具、器具及び備品であります。

2. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、平均臨時雇用者数は、臨時雇用者数の総数が従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。

3. 現在休止中の主要な設備はありません。

4. 本社は他の者から賃借しており、その内容は下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	設備の内容	賃借床面積 (㎡)	年間賃借料 (百万円)
本社 (東京都渋谷区)	本社設備	873.31	126

(2) 国内子会社

2024年12月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の 内容	帳簿価額				従業 員数 (人)
				建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
コロンビア・コ ミュニティ株式 会社	本社 (東京都渋谷区)	不動産開発事業	本社設備	6	- (-)	4	10	10
	賃貸用不動産 (東京都渋谷区)	不動産開発事 業	賃貸用 不動産	132	- (-)	1	133	-
コロンビアホテ ル&リゾート株 式会社	ホテル (京都府京都市下 京区)	不動産開発事 業	ホテル 設備	0	- (-)	1	2	8
	ホテル (東京都千代田区 外神田)	不動産開発事 業	ホテル 設備	1	- (-)	0	2	-
コロンビアア セットマネジメ ント株式会社	本社 (東京都渋谷区)	不動産開発事 業	本社設 備	4	- (-)	2	6	3

(注) 1. 国内子会社の本社は他の者から賃借しており、その内容は下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	設備の内容	賃借床面積 (㎡)	年間賃借料 (百万円)
コロンビア・コ ミュニティ株式 会社 (東京都渋谷区)	本社設備	45.36	6
コロンビアアセ ットマネジメン ト株式会社 (東京都渋谷区)	本社設備	30.24	4

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	10,000,000
計	10,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2024年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (2025年3月31日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	3,471,400	3,471,400	東京証券取引所 スタンダード市場	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	3,471,400	3,471,400	-	-

(注) 1. 当社株式は2024年3月27日付で、東京証券取引所スタンダード市場に上場いたしました。

2. 「提出日現在発行数」には、2025年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

第2回新株予約権

決議年月日	2024年9月20日取締役会決議
付与対象者の区分及び人数	当社従業員9名、当社子会社従業員3名
新株予約権の数	58個
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数	当社普通株式 5,800株(新株予約権1個につき100株)
新株予約権の行使時の払込金額	新株予約権1個当たり368,600円
新株予約権の行使期間	2026年10月7日から2034年9月20日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格1株当たり3,686円 資本組入額1株当たり1,843円
新株予約権の行使条件	() 1
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による本新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項(会社法第236条第1項第8号に規定する事項をいう。)	() 2

当事業年度の末日(2024年12月31日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2025年2月28日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

() 1.

(1) 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時において、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。

(2) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

(3) 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発行可能株式総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。

(4) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

() 2. 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、株式交換または株式移転(以上を総称して以下、「組織再編行為」という。)を行う場合において、組織再編行為の効力発生日

に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号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。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、株式交換契約また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
 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。
- (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を勘案のうえ、次の算式に準じて決定する。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。
 調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割（または併合）の比率
- (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、次の算式で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、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た額とする。なお、調整による1株未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割（または併合）の比率}}$$

また、当社が当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行また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新株の発行及び自己株式の処分または合併、会社分割、株式交換及び株式交付による新株の発行及び自己株式の交付の場合を除く。）、次の算式により行使価額を調整し、調整による1株未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株あたり払込金額}}{\text{新規発行前の1株あたりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式にかかる発行済株式総数から当社普通株式にかかる自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式にかかる自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

- (5) 新株予約権を行使することができる期間
 新株予約権の行使期間の初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行使期間の末日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
 以下に準じて決定する。
 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における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の金額とする。計算の結果1株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ける増加する資本準備金の額は、上記記載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。
- (7) 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の制限については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。
- (8) その他新株予約権の行使の条件
 上記（ ）1に準じて決定する。
- (9) 新株予約権の取得事由及び条件
 以下に準じて決定する。
 当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、または当社が完全子会社となる株式交換契約、株式交付計画もしくは株式移転計画について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。
 新株予約権者が権利行使をする前に、上記（ ）1に定める規定により本新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、行使ができなくなった当該新株予約権を無償で取得することができる。
- (10) その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

第1回新株予約権

決議年月日	2024年9月20日取締役会決議
付与対象者の区分及び人数	当社代表取締役1名、当社取締役2名、当社子会社取締役1名
新株予約権の数	206個
新株予約権のうち自己新株予約権の数 (個)	-
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数	当社普通株式 20,600株(新株予約権1個につき100株)
新株予約権の行使時の払込金額	新株予約権1個当たり351,000円
新株予約権の行使期間	2024年10月7日から2034年9月20日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格1株当たり3,510円 資本組入額1株当たり1,755円
新株予約権の行使条件	() 1
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡し、これに担保権を設定し、またはその他の処分をすることができない。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項(会社法第236条第1項第8号に規定する事項をいう。)	() 2

当事業年度の末日(2024年12月31日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2025年2月28日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

() 1 .

(1) 割当日から本新株予約権の行使期間の終期に至るまでの間に金融商品取引所における当社普通株式の普通取引終値が一度でも行使価額に50%を乗じた価格を下回った場合、新株予約権者は残存するすべての本新株予約権を行使期間の満期日までに行使しなければならないものとする。ただし、次に掲げる場合に該当するときはこの限りではない。

当社の開示情報に重大な虚偽が含まれることが判明した場合

当社が法令や金融商品取引所の規則に従って開示すべき重要な事実を適正に開示していなかったことが判明した場合

当社が上場廃止となったり、倒産したり、その他本新株予約権発行日において前提とされていた事情に大きな変更が生じた場合

その他、当社が新株予約権者の信頼を著しく害すると客観的に認められる行為をなした場合

(2) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

(3) 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発行可能株式総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。

(4) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

() 2 . 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、株式交換または株式移転(以上を総称して以下、「組織再編行為」という。)を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号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。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、株式交換契約また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
 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。
- (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を勘案のうえ、次の算式に準じて決定する。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。
 調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割（または併合）の比率
- (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、次の算式で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、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た額とする。なお、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割（または併合）の比率}}$$

また、当社が当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行また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新株の発行及び自己株式の処分または合併、会社分割、株式交換及び株式交付による新株の発行及び自己株式の交付の場合を除く。）、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株あたり払込金額}}{\text{新規発行前の1株あたりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式にかかる発行済株式総数から当社普通株式にかかる自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式にかかる自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

- (5) 新株予約権を行使することができる期間
 新株予約権の行使期間の初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行使期間の末日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
 以下に準じて決定する。
 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における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の金額とする。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ける増加する資本準備金の額は、上記記載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。
- (7) 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の制限については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。
- (8) その他新株予約権の行使の条件
 上記()1に準じて決定する。
- (9) 新株予約権の取得事由及び条件
 以下に準じて決定する。
 当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、または当社が完全子会社となる株式交換契約、株式交付計画もしくは株式移転計画について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。
- (10) その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

- (注) 1. 当事業年度末日における新株予約権の状況は権利行使済が1,000株であります。
 2. 2024年12月31日時点の新株予約権の保有者は4名となります。

- (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】
 該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2022年10月2日 (注)1	2,497,500	2,500,000	-	100	-	-
2024年3月26日 (注)2	833,400	3,333,400	1,265	1,365	1,265	1,270
2024年4月23日 (注)3	137,000	3,470,400	207	1,573	207	1,478
2024年12月19日 (注)4	1,000	3,471,400	3	1,576	-	1,478

(注)1. 株式分割(1:1,000)によるものであります。

2. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 3,300円

引受価額 3,336円

資本組入額 1,518円

3. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

割当価格 3,036円

資本組入額 1,518円

割当先 野村證券株式会社

4. 新株予約権の権利行使による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

2024年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人 以外	個人			
株主数 (人)	-	4	24	22	21	7	1,043	1,121	-
所有株式数 (単元)	-	1,752	1,759	13,284	2,699	38	15,168	34,700	1,400
所有株式数 の割合 (%)	-	5.0	5.1	38.3	7.8	0.1	43.7	100.0	-

(6) 【大株主の状況】

2024年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
Nstyle株式会社	東京都港区白金6丁目21番4-301号	1,300,000	37.45
中内 準	東京都港区	960,200	27.66
水山 直也	東京都杉並区	159,700	4.60
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG(FE-AC) (常任代理人株式会社三菱UFJ銀行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A2BB UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内1丁目4番5号)	116,400	3.35
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	114,200	3.29
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区赤坂1丁目8番1号赤坂インターシティAIR	53,700	1.55
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社)	25 CABOT SQUARE,CANARY WHARF, LONDON E14 4QA, U.K. (東京都千代田区大手町1丁目9-7大手町 フィナンシャルシティサウスタワー)	31,100	0.90
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目9番2号	28,800	0.83
東海東京証券株式会社	名古屋市中村区名駅4丁目7番1号	28,500	0.82
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1丁目13番1号	28,100	0.81
計	-	2,820,700	81.26

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,470,000	34,700	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 1,400	-	-
発行済株式総数	3,471,400	-	-
総株主の議決権	-	34,700	-

【自己株式等】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3【配当政策】

当社では、株主に対する利益還元を経営の重要事項の一つと認識しております。配当につきましては、事業環境の変化や将来の事業展開に備えて財務基盤の充実に努めつつ、配当性向は15%～20%を目標として、今後の収益状況の見通しなどを総合的に勘案して決定すべきものと考えております。

当社の剰余金の配当については、期末配当の年1回を基本方針としておりますが、期末配当の基準日を12月31日、中間配当の基準日を6月30日としており、会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議によって定める旨を定款に定めております。

当事業年度の期末配当金については、2025年2月13日開催の取締役会において、1株につき115.00円とすることを決定しました。

内部留保資金の用途につきましては、今後の事業展開への備えとしていくこととしております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
2025年2月13日 取締役会決議	399	115.00

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、継続的に企業価値を向上させ、株主、取引先、従業員等のステークホルダーの信頼と期待に応え、企業としての社会的責任を果たすためには、コーポレート・ガバナンスの確立が必要不可欠であると考えております。

具体的には、法令等の遵守、取締役の監督責任の明確化やコンプライアンス体制の強化を通じた経営の健全性の確保とステークホルダーへの説明責任を果たすための適時・適切な情報開示による経営の透明性の確保を意識し、企業活動を行ってまいります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、会社法に基づく機関として、株主総会、取締役会、監査等委員会、会計監査人を設置している他、任意の指名・報酬委員会、リスクマネジメントの機関としてリスク管理委員会、コンプライアンス委員会を設置しております。

a. 会社の機関の基本説明

(a) 取締役会

当社の取締役会は、代表取締役である中内 準が議長を務め、その他監査等委員でない取締役水山 直也、取締役魚住 剛、社外取締役小俣 学、社外取締役田代 尚子、監査等委員である取締役岩本 徹、監査等委員である社外取締役高嶋 希、監査等委員である社外取締役大庭 崇彦の計8名で構成されております。取締役会は、原則として毎月1回定期的に開催し、業務執行の意思決定機関として重要な経営事項の審議及び意思決定を行います。また、迅速な意思決定の必要な課題が生じた場合には、適宜、臨時取締役会を開催することとなっております。

また、取締役会には監査等委員である取締役が出席し、監査等委員でない取締役の職務執行の状況を監査できる体制となっております。

(b) 監査等委員会

当社の監査等委員会は、常勤の監査等委員である岩本 徹が議長を務め、同氏と監査等委員（社外取締役）の高嶋 希及び大庭 崇彦の3名で構成されております。監査等委員会は、原則として毎月1回定期的に開催し、重要な事項等が発生した場合には、必要に応じて臨時監査等委員会を開催しております。

定例の監査等委員会では監査計画の策定、監査実施状況の報告、監査結果等の検討、及び監査等委員間の相互の情報共有を図っております。また、監査等委員は、内部監査室及び会計監査人と定期的に意見交換会を開催し、監査結果や抽出された課題等の情報共有を行い、相互に連携を図っております。

(c) 指名・報酬委員会

当社は、2023年7月18日付で取締役会の任意の諮問機関として、委員の過半数が独立社外取締役（監査等委員である独立社外取締役を含む）で構成する指名・報酬委員会を設置いたしました。

任意の指名・報酬委員会は、当社及び子会社の取締役の指名等及び報酬に係る取締役会の機能の独立性・客観性と説明責任を強化することを目的としており、取締役会からの諮問を受け、委員会での協議を経て審議結果を取締役に答申いたします。透明性及客観性を確保するため、独立社外取締役である大庭 崇彦を委員長とし、独立社外取締役小俣 学と代表取締役中内 準が委員となっております。また、指名・報酬委員会の決議では、特別な利害関係を有する委員は議決権を行使できない規程としております。

(d) 会計監査人

当社は、会計監査人として、双葉監査法人と監査契約を締結しており、会計監査を受けております。当社と同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員との間には特別な利害関係はありません。

(e) リスク管理委員会

リスク管理委員会は、経営企画部課長を委員長として、代表取締役である中内 準、取締役水山 直也、魚住 剛の常勤取締役3名、部門長及びグループ各社の代表取締役で構成され、原則として毎月1回開催され、当社グループの事業上のリスク分析及びリスク発生予防のための措置を協議しております。また、重大なリスクが発生した場合には、リスクに関する情報収集、対応策の決定、再発防止策の策定などを行うために必要に応じて臨時でリスク管理委員会を開催しております。

(f) コンプライアンス委員会

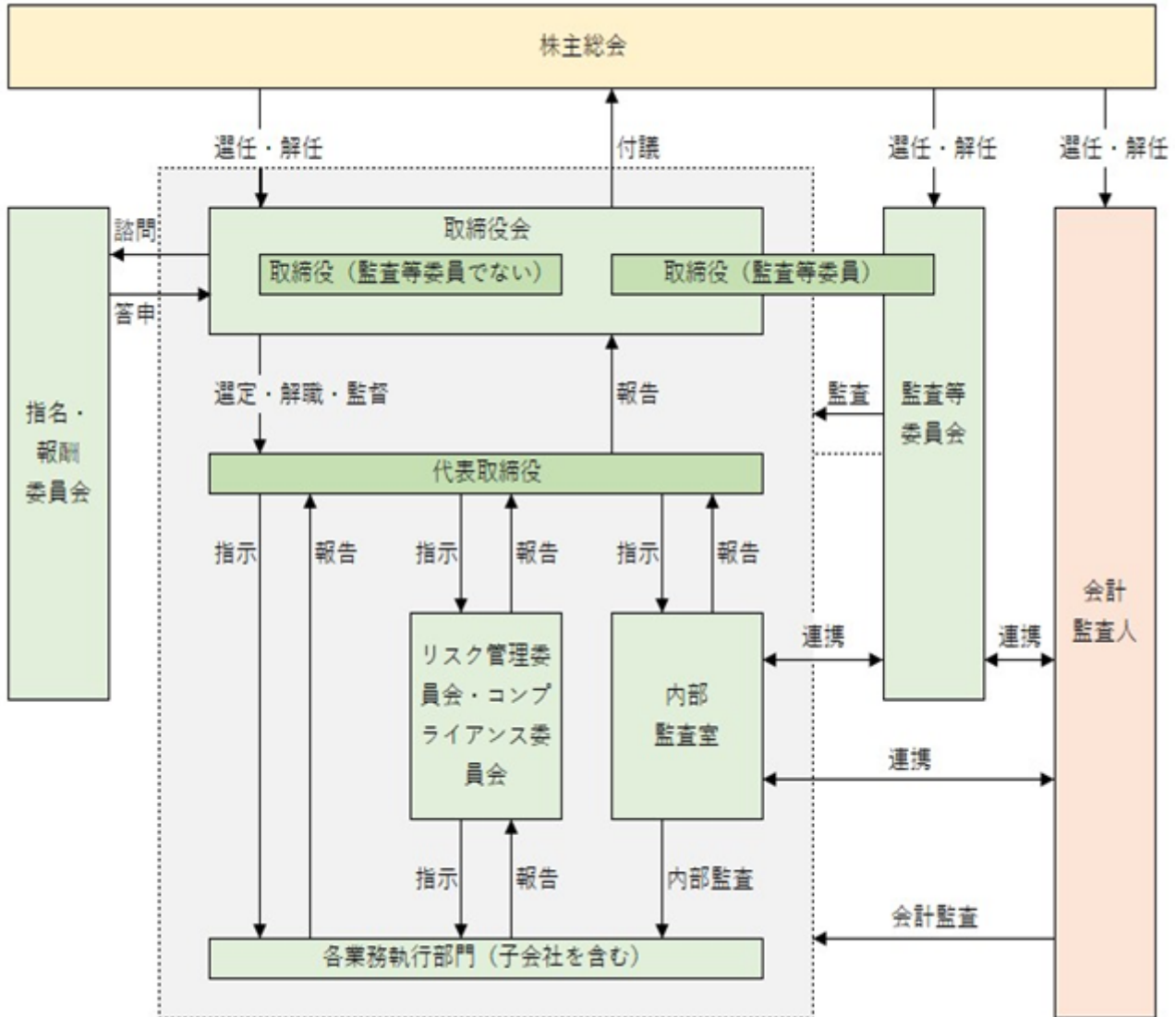
コンプライアンス委員会は、法務・コンプライアンスチーム長を委員長として、代表取締役である中内 準、監査等委員でない取締役水山 直也、魚住 剛の常勤取締役3名、グループ各社の代表取締役及び社外の弁護士で構成され、原則として3カ月に1回定時開催され、コンプライアンスに関する基本的事項等について協議しております。また、コンプライアンスに関する重大な違反が生じたときには、必要に応じて臨時でコンプライアンス委員会を開催しております。

(g) 内部監査室

当社では、内部監査を担当する部署として2023年1月に内部監査室を設置し、内部監査室長1名が代表取締役の承認を得た内部監査計画書に基づき、当社グループの業務全般を監査しております。内部監査結果については、内部監査室長は、指摘対象部門長（現場長）に事実確認を行ったうえで対象部門長に通知いたします。指摘対象部門長は、改善計画書を提出し、業務改善を行い、改善結果を内部監査室長に通知いたします。内部監査室長は、その結果を定期的に取りまとめて代表取締役へ報告し、代表取締役は、その報告を確認し、当該改善結果が思わしくない等の場合、必要に応じて業務改善命令書にて改善勧告を行っております。これらの一連の流れを通じて継続的な業務改善を行っております。

b. コーポレート・ガバナンス体制

当社のコーポレート・ガバナンスの状況を図示すると以下のとおりであります。



企業統治に関するその他の事項

イ．取締役会において決議した内部統制システムの整備に係る基本方針

当社では、会社法及び会社法施行規則に基づき、以下の業務の適正性を確保するための体制整備の基本方針として、取締役会において、「内部統制システム構築の基本方針」を定める決議を行い、当該基本方針に基づいた運営を行っております。

1. 取締役及び使用人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

- (1) 当社及び子会社は、透明性の高い健全な経営を実現するべく、取締役及び使用人が国内外の法令、定款及び社内規程、社会常識、モラル、一般規範等のルールを遵守した行動をとるためのコンプライアンス体制を確立する。
- (2) 法務・コンプライアンスチームは、コンプライアンス意識の徹底のため、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルに基づき、各部門と連携を取ってコンプライアンス体制の整備を全社横断的に実施する。
- (3) コンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンス意識の維持・向上を図る。
- (4) 内部通報制度を設け、問題の早期発見・未然防止を図り、適切かつ迅速に対処する。
- (5) 取締役会は、取締役会規程に基づいて運営し、取締役は相互にその業務執行を監督する。監査等委員は取締役会に出席し、取締役の業務執行を監査する。
- (6) 社外取締役を選任することで、経営の透明性と公正な意思決定を実現する。
- (7) 当社及びその子会社の取締役及び使用人は、反社会的勢力排除規程に基づき、反社会的勢力及び団体との関係を常に遮断し、被害の防止とステークホルダーの信頼を損なわぬよう行動する。

2. 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

- (1) 取締役は、株主総会議事録、取締役会議事録、稟議書類及びその添付資料、その他重要会議書類をはじめ、その職務の執行に係る重要な情報を法令及び文書管理規程に基づき適切に保存及び管理する。
- (2) 取締役は、これらの文書等を常時閲覧できる。

3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (1) リスク管理規程に基づき、リスク状況の把握とその適切な評価に努めるとともに、緊急体制の整備を図り、迅速かつ効果的なリスク管理体制を整備する。
- (2) 個人情報取扱規程、情報セキュリティ管理規程に基づき、情報の適切な管理体制を整備する。
- (3) リスク管理委員会を設置し、事業活動における各種リスクに対する予防・軽減体制の強化を図る。
- (4) 大規模地震や火災、水害などによる危機発生時には、対策本部を設置し、迅速かつ適切な対応のもと、損失、危険の最小化を図る。

4. 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

- (1) 原則月1回の取締役会及び経営会議、また必要に応じて臨時取締役会を開催し、取締役間の情報の共有と業務執行に係る重要な意思決定を行うとともに、取締役会は取締役の職務執行の監督を行う。
- (2) 取締役会規程、業務分掌規程、職務権限規程等により、取締役の職務執行に関する権限及び責任を明確化する。

5. 当社並びにその子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

- (1) 当社の内部監査は当社及び子会社各社を対象とする。
- (2) 子会社の事業展開及び事業計画の進捗を把握・管理するために、当社が定める関係会社管理規程に基づき子会社から当社に協議・報告を行わせる。

6. 監査等委員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における当該使用人に関する事項

監査等委員会の要請により、監査等委員業務補助のため、監査等委員が指揮権を有する専任のスタッフを定めることができる。

7. 第6項の使用人に対する監査等委員でない取締役からの独立性に関する事項

当該専任スタッフの人事異動及び考課は、事前に監査等委員の同意を得るものとする。

8. 第6項の使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

監査等委員の指揮権は、監査等委員でない取締役により妨げられることはない。

9. 監査等委員ではない取締役及び使用人等が監査等委員会に報告をするための体制

(1) 監査等委員は、当社の経営会議等の重要会議に出席し、監査等委員でない取締役及び使用人から当社の重要な職務執行に係る報告及び子会社を含めたグループ全体の管理の状況に係る報告又は説明を受け、関係資料を閲覧することができる。また監査等委員は、必要に応じて、子会社の取締役及び使用人に対し、当該管理の状況について報告を求めることができる。

(2) 当社及び子会社の監査等委員でない取締役及び使用人は、法令・定款に違反する事実、当社又は子会社に著しい損害を与えるおそれのある事実、当社及び子会社の監査等委員でない取締役の職務執行に関して不正行為があった場合には、速やかに監査等委員にその内容を報告する。

10. 監査等委員会へ報告をした者が当該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

コンプライアンス・マニュアルに基づき、内部通報制度を通じた通報を含め、監査等委員に報告した者に対し、当該通報・報告をしたことを理由として、解雇その他不利な取扱いを行うことを禁止し、これを当社及び子会社の監査等委員でない取締役及び使用人に周知徹底をする。

11. 監査等委員の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

当社は、監査等委員からその職務の執行について生ずる費用の前払い等の請求があった場合には、当該請求に係る費用又は債務等が監査等委員の職務執行に必要でないと認められた場合を除き、速やかにこれに応じる。

12. その他監査等委員の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- (1) 監査等委員である社外取締役を選任することで、透明性と公正さを担保する。
- (2) 監査等委員は、監査等委員監査の実効性を高めるため、代表取締役と定期的に意見交換を行う。
- (3) 監査等委員は、定期的に会計監査人及び内部監査担当者と連携を取り、監査等委員監査を行う。

ロ．リスク管理体制の整備状況

当社では、リスク管理規程において、リスク発生時の的確な対応及び再発防止を図ることを目的としたリスクマネジメントに関する事項を規定しております。社内体制としては、リスク管理委員会を全社的なリスクマネジメントの推進機関と位置づけ、識別されたリスクに係る影響の評価、防止策の検討を行っております。

また、監査等委員会による監査や内部監査の実施によりリスクの発見に努め、必要に応じて、会計監査人や顧問弁護士等の外部専門家よりリスク対応に係る助言を受けることができる体制を整備し、リスクの軽減に努めております。

ハ．子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

当社グループは、当事業年度の末日（2024年12月31日）において連結子会社4社を有しており、関係会社に対する管理は、関係会社との緊密な連携のもとに企業集団としての経営効率の向上を図ることを基本方針として、関係会社管理規程に基づいて行っております。なお、当社の監査等委員の監査、内部監査は連結子会社を対象に含んでおり、内部通報制度も当社と同様のものが導入されています。また重要な規程等であり当社が必要と認めるときは、当社及び連結子会社双方の合意により、制度、規程を適用できるようにしております。

取締役の定数

当社の取締役（監査等委員である者を除く）は、6名以内、監査等委員である取締役は4名以内とする旨を定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、監査等委員である取締役とそれ以外の取締役とを区別して、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任する旨を定款に定めております。また、取締役の選任決議は累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に掲げる事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定めることができる旨を定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって自己株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境に応じた機動的な資本政策の遂行を可能にするためであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の特別決議の要件について、会社法第309条第2項に基づき、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役は、会社法第427条第1項に基づき、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。当該契約に基づく損害賠償の限度額は法令が規定する額としています。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

取締役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合における取締役（取締役であった者を含む）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。これは、取締役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

支配株主との取引を行う際における少数株主の保護についての方策

当社の代表取締役中内 準は、支配株主に該当しております。当社では原則として、支配株主との取引を行わないこととしております。支配株主との間で取引を行う必要が生じた場合には、その取引内容の合理性及び取引条件の妥当性について一般の取引条件と同様の適切な条件であるか、取締役会において、審議・承認を受けることとしております。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、当社及び子会社の取締役（監査等委員である取締役を含む）を被保険者とする会社法第430条の3第1項に規定する会社役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結する予定であります。被保険者が会社の役員等の地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等を当該保険契約により填補することといたします。保険料は全額当社が負担する予定であります。なお、贈収賄などの犯罪行為や意図的に違法行為を行った役員自身の損害等は補償対象外とすることにより、役員等の職務の執行の適正性が損なわれないように措置を講じる予定であります。

取締役会の活動状況

取締役会については、1ヵ月に1回以上、必要に応じて開催されており、当事業年度における取締役会の活動状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	開催回数	出席回数
代表取締役	中内 準	27回	27回
取締役	水山 直也	27回	27回
取締役	魚住 剛	27回	27回
社外取締役	小俣 学	27回	27回
取締役（監査等委員）	岩本 徹	27回	27回
社外取締役（監査等委員）	高嶋 希	27回	27回
社外取締役（監査等委員）	大庭 崇彦	27回	27回

当事業年度における具体的な検討内容は、取締役会規程に定める付議基準に該当する事項の審議や業務執行にかかる運営状況報告の他、経営計画及び予算の策定、規程等の制定及び改訂、その他の重要な業務執行に関する事項であります。

監査等委員会の活動状況

監査等委員会の活動状況につきましては「(3) 監査の状況 監査等委員会監査の状況」に記載しております。

指名・報酬委員会の活動状況

任意の指名・報酬委員会を設置し、必要に応じて開催されており、当事業年度における指名・報酬委員会の活動状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	開催回数	出席回数
代表取締役	中内 準	4回	4回

社外取締役	小俣 学	4回	4回
社外取締役(監査等委員)	大庭 崇彦	4回	4回

当該事業年度における具体的な検討内容は、株主総会に付議する取締役候補者の原案及び取締役報酬総額に関する原案策定、個別の取締役報酬原案策定、子会社における取締役の選任、社外取締役の選任、その他業務執行に関する事項であります。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性 7名 女性 1名 (役員のうち女性の比率12.5%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役	中内 準	1975年10月3日生	2000年4月 明和地所株式会社 入社 2004年11月 オリックス株式会社 入社 2004年11月 オリックス不動産株式会社 出向 2010年4月 同社 統括部 2011年1月 同社 リスク管理本部不動産投資チーム(審査部門) 2013年5月 当社 代表取締役 (現任) 2014年8月 JACコミュニティ株式会社(現 コロンビア・コミュニティ株式会社) 代表取締役 (現任) 2018年1月 コロンビアホテル&リゾート株式会社 代表取締役 (現任) 2019年11月 Nstyle株式会社 代表取締役 (現任)	(注) 2	2,260,200 (注) 4
取締役	水山 直也	1982年9月21日生	2007年4月 オリックス株式会社 入社 2007年4月 同社 流通店舗営業(商業施設開発) 2013年7月 当社 入社 2014年1月 当社 取締役 投資事業部長 2018年1月 当社 取締役 運営事業部長 兼 財務部長 兼 人事総務部長 2019年10月 当社 取締役 運営事業部長 兼 財務部長 兼 人事総務部長 兼 経営企画室長 2020年3月 当社 取締役(現任)	(注) 2	159,700
取締役	魚住 剛	1980年9月17日生	2006年4月 森トラスト株式会社 入社 2013年7月 ヒューリック株式会社 入社 2017年4月 株式会社三越伊勢丹ホールディングス 出向 2019年4月 当社 入社 2022年1月 当社 営業本部長 2023年4月 コロンビア・アセットマネジメント株式会社 代表取締役 2023年9月 当社 取締役 (現任)	(注) 2	-
社外 取締役	小俣 学	1975年12月10日生	1998年4月 三井不動産販売株式会社(現 三井不動産リアルティ株式会社) 入社 2001年1月 オリックス株式会社 入社 2001年1月 オリックス不動産株式会社 出向 2008年9月 株式会社大京 出向 2011年3月 株式会社プライムホーム 専務取締役 2012年6月 株式会社プライムエステート 取締役 (現任) 2014年11月 株式会社プライムホーム 代表取締役 (現任) 2015年6月 株式会社Hosty 取締役 (現任) 2017年11月 株式会社よるず屋不動産 取締役 (現任) 2020年5月 株式会社SKコンサルタント 取締役 (現任) 2021年7月 当社 社外取締役 (現任)	(注) 1, 2	-
社外 取締役	田代 尚子	1966年5月10日生	1989年4月 株式会社フジテレビジョン入社 2024年6月 リージョナルフィッシュ株式会社取締役就任(現任) 2025年3月 当社 社外取締役 (現任)	(注) 1, 2, 5	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	岩本 徹	1953年2月26日生	1971年4月 株式会社第一銀行(現 株式会社みずほ銀行) 入行 1996年6月 同行 秋田支店 副支店長 1998年7月 同行 大船支店 副支店長 2003年3月 清和興業株式会社(現 清和綜合建物株式会社) 入社 2003年5月 同社 転籍 2006年4月 株式会社清和クリエイト 出向 2008年7月 同社 執行役員 営業部長 2014年7月 同社 常務執行役員 2014年7月 清和綜合建物株式会社 執行役員 2015年7月 同社 理事 2018年3月 当社 投資事業部 業務推進役 2020年7月 当社 監査役 2022年3月 当社取締役(監査等委員) (現任)	(注)3	-
社外取締役 (監査等委員)	高嶋 希	1986年8月18日生	2012年12月 長島・大野・常松法律事務所(現任) 2018年9月 Kirkland&Ellis LLP NY office 2019年10月 三菱商事株式会社 法務部 2021年4月 当社 社外監査役 2022年3月 当社 社外取締役(監査等委員) (現任)	(注)1,3	-
社外取締役 (監査等委員)	大庭 崇彦	1981年4月30日生	2006年12月 有限責任監査法人トーマツ 入所 2010年7月 公認会計士登録 2011年5月 大庭崇彦公認会計士事務所所長(現任) 2011年10月 株式会社Bridge創業(現 ブリッジコンサルティンググループ株式会社)代表取締役COO 2021年1月 株式会社テトラワークス創業 代表取締役(現任) 2021年3月 当社 社外監査役(現任) 南富士有限責任監査法人グループ設立 理事長(現任) 2022年1月 株式会社ユナイテッド・フロント・パートナーズ 社外取締役(監査等委員) (現任) 2022年3月 当社 社外取締役(監査等委員) (現任) 2022年11月 ケイティケイ株式会社 社外取締役(現任) 2023年1月 MINAMI FUJI ASIA PACIFIC SINGAPORE PTE LTD 設立 DIRECTOR (現任) 2023年1月 株式会社ハンモック 社外監査役(現任) 2024年8月 株式会社IKホールディングス取締役(監査等委員) (現任)	(注)1,3	-
計					2,419,900

(注)1. 小俣学、田代尚子、大庭崇彦、高嶋希は社外取締役であります。

2. 2025年3月28日開催の定時株主総会において選任され、任期は選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

3. 2024年3月28日開催の定時株主総会において選任され、任期は選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
4. 代表取締役中内準の所有株式数は、同氏の資産管理会社であるNstyle株式会社が保有する株式数も含んでおります。
5. 田代尚子氏の戸籍上の氏名は堀江尚子です。

社外役員の状況

当社の社外取締役は4名であります。

社外取締役を選任するにあたっては、会社経営に関する見識や専門的な見地に基づく客観的かつ的確な助言を頂けることを個別に判断し、また会社との関係、代表取締役その他取締役及び主要な使用人との関係において独立性に問題のない候補者から選任しております。

社外取締役の小俣 学は、経営者としての豊富な経験を活かし、その経歴を通じて培われた幅広い見識を当社の経営の監督に活かして頂くため、当社の社外取締役に選任しております。なお、当社と同氏の間には、人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。当社は同氏を㈱東京証券取引所の定めに基づく独立役員に指定し、同取引所に届け出ております。

社外取締役の田代 尚子は、広報領域や女性活躍のための活動に対する知見、前職において構築した多様な業界における経営者とのコネクションやサービス内容に対する知識を当社の経営の監督に活かして頂くため、当社の社外取締役に選任しております。なお、当社と同氏の間には、人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。当社は同氏を㈱東京証券取引所の定めに基づく独立役員に指定し、同取引所に届け出ております。

社外取締役（監査等委員）の高嶋 希は、弁護士として企業法務に関する専門的な知識と幅広い見識を有していることから、当社の社外取締役（監査等委員）に選任しております。なお、当社と同氏の間には、人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役（監査等委員）の大庭 崇彦は、公認会計士として財務及び会計に関する相当程度の知見を有していることから、当社の社外取締役（監査等委員）に選任しております。なお、当社と同氏の間には、人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。当社は同氏を㈱東京証券取引所の定めに基づく独立役員に指定し、同取引所に届け出ております。

当社は、会社法の社外要件及び東京証券取引所が定める独立性基準に基づき、一般株主との間に利益相反が生じるおそれがない独立した立場にあること、取締役会における率直・活発で建設的な検討への貢献が期待出来る人物であること等を総合的に判断し選定しております。

社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、取締役会を通じて適宜、助言・提言を行い、また、定期的に監査等委員との情報交換の場を設け、必要な情報収集を行っております。

社外取締役（監査等委員）は、常勤の取締役（監査等委員）を中心に、会計監査人及び内部監査室と適宜協議をすることで、必要な情報共有や意見交換を行い、それぞれとの適時な連携を図っております。また、監査等委員会を通じて、各監査等委員間での適時な情報連携を行い、業務の適正性の確保に努めております。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

当社の監査等委員会は、常勤の監査等委員1名、非常勤の監査等委員2名で構成されており、原則として毎月開催しております。監査等委員は取締役会等の重要会議への出席のほか、取締役からの業務報告の聴取、重要な決裁書類や契約書の閲覧等を行うことにより、取締役の職務の執行状況を十分監視できる体制になっております。なお、社外取締役の監査等委員である大庭 崇彦は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する豊富な専門的見識を有しているため、当該財務及び会計に関する知識を活用し、監査等委員相互の連携を図ることで一層効果的な監査を実施しております。

当事業年度においては監査等委員会を16回開催しており、個々の出席状況は次のとおりです。

役職名	氏名	開催回数	出席回数
取締役（監査等委員）	岩本 徹	16回	16回
社外取締役（監査等委員）	高嶋 希	16回	16回
社外取締役（監査等委員）	大庭 崇彦	16回	16回

監査等委員会においては、主に、監査計画及び監査方針の策定、会計監査人の監査の方法及び結果の相当性、重要会議への出席及び重要書類の閲覧に基づく監査上の重要事項等について協議・検討を行っております。

常勤監査等委員の活動としては、重要会議への出席、重要書類の閲覧、代表取締役との定例会合及び取締役との面談、内部監査・監査法人との連携、会計監査、各部署の監査を実施しております。

内部監査の状況

当社は、内部監査室長1名が内部監査を担当しております。内部監査室長は、年間の内部監査計画に基づき、各部門に対し、内部統制システムの整備、コンプライアンス、リスク管理体制の遵守、整備状況を監査するとともに、内部監査の結果については、改善状況を確認し、その内容を代表取締役へ報告しております。

内部監査の実効性を担保するため、監査等委員とは独立した監査を実施しつつも、監査等委員と月次ミーティングを行い、内部監査の進捗状況、重要なリスクや課題、監査結果に対する報告が行われております。また、監査法人とも監査内容や課題について共通認識を深めるために情報交換を積極的に行うとともに連携を図り効率的な内部監査の実施を行っております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

双葉監査法人

b. 継続監査期間

7年間

c. 業務を執行した公認会計士

代表社員 業務執行社員 菅野 豊

代表社員 業務執行社員 平塚 俊充

d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士4名であります。

e. 監査法人の選定方針と理由

当社の監査法人の選定方針は、会計監査人としての品質管理体制、独立性及び専門性の有無、当社が展開する事業分野への理解度、当社の監査実施の有効性及び効率性の観点等を総合的に勘案し、検討して選定を行います。

双葉監査法人の選定理由については、独立性、専門性、効率性などを総合的に勘案した結果、当社の会計監査が適正に行われる体制を備えていると判断したためであります。

なお監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める事由に該当すると認められる場合には解任するほか、会計監査人の法令違反、会計監査人の適格性・独立性を害する事由の発生等により、会計監査人が職務を遂行することが困難と認められる場合には、会計監査人の解任又は不再任に関する議案を株主総会に提案することとしています。

f. 監査等委員及び監査等委員会による会計監査人の評価

監査等委員及び監査等委員会では、会計監査人との面談や提出された報告書類等により、会計監査人の独立性、品質管理の状況、職務遂行体制の適切性及び過年度における監査状況等を総合的に評価しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	14	-	16	1
連結子会社	-	-	-	-
計	14	-	16	1

当社における非監査業務の内容は、当社が当社株式を上場し、新株発行による資金調達を行った際、双葉監査法人が、引受事務証券会社の求める手続きに従い調査を実施し、調査結果に基づく書簡の作成を行ったことへの対価を支払ったものであります。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬（a.を除く）

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の事業規模や特性に照らして監査計画、監査内容、監査日数等を勘案し、双方協議の上で監査報酬を決定しております。

e. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は、会計監査人の監査計画、監査業務の進行状況及び概算見積もり等が、当社の規模や内容に対して適切であるか否かの検証を行い、会計監査人の報酬等について同意の判断を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社の役員の報酬等の額は、株主総会において定められた報酬総額の範囲内で決定されます。

株主総会決議による役員の報酬総額は、監査等委員でない取締役については2025年3月28日開催の第12期定時株主総会において150百万円、監査等委員である取締役については2024年3月28日開催の第11期定時株主総会において16百万円と定められております。本書提出日現在における監査等委員でない取締役の員数は5名（うち社外取締役2名）、監査等委員である取締役の員数は3名（うち社外取締役2名）です。

個別の役員報酬の算定については、株主総会の決議によって監査等委員である取締役と監査等委員でない取締役とを区別して上限を定めています。なお、当社の役員報酬等は、固定報酬と業績連動による賞与により構成されます。監査等委員でない取締役の報酬等は、独立性・客観性を有する独立取締役を含む指名・報酬委員会に諮問し、その答申を受けて取締役会にて、担当業務、貢献度等、経済情勢等を総合的に勘案したうえで、株主総会にて承認された報酬限度額の範囲内で協議し、決定します。なお、賞与は、当期における当社グループの連結業績にかかわる重要指標（売上高、営業損益等）に基づき算定し、取締役会において決定します。当該決定方針に基づき、取締役会は任意の指名・報酬委員会を設置し、取締役候補者及び個人別報酬等について、指名・報酬委員会に諮問し、その答申を受けて決定しております。また、監査等委員会は、取締役（監査等委員である取締役を除く）の個人別報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等が当該決定方針に沿うものであるか確認しております。監査等委員である取締役の報酬等については、その職責に鑑み基本報酬のみとし、監査等委員である取締役の個人別報酬等の額は、株主総会にて承認された報酬限度額の範囲内で、監査等委員である取締役の協議にて決定しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役（監査等委員及び社外取締役を除く）	97	57	40	-	-	3
取締役（監査等委員） （社外取締役を除く）	8	8	-	-	-	1
社外役員	7	7	-	-	-	3

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載していません。

使用人兼務役員の使用人分支給のうち重要なもの

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、専ら株式の価値の変動又は配当の受領によって利益を得ることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式、それ以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式としております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容
 当社は、保有目的が純投資以外の目的である投資株式について、当該株式の保有が安定した取引関係の構築や、事業シナジーを目的とした業務提携などにより当社の中長期的な価値の向上に資すると判断した場合には継続保有し、一方その保有の意義が薄れたと判断した場合は売却する方針であります。その方針のもと、個別の純投資以外の目的である投資株式について、定期的に保有する意義や経済合理性を検証し、保有の適否を判断しております。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	2	7
非上場株式以外の株式	-	-

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)
 該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式	1	4
非上場株式以外の株式	-	-

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報
 該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式
 該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。
また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2024年1月1日から2024年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2024年1月1日から2024年12月31日まで)の財務諸表について、双葉監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、セミナーへの参加や機関誌の購読等情報収集を行っております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 3,158	1 4,293
売掛金	39	53
販売用不動産	1 1,729	1 16,083
仕掛販売用不動産	1, 3 16,204	1 19,280
営業出資金	470	-
前渡金	214	545
その他	210	508
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	22,027	40,764
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1, 2 2,442	1, 2 3,529
土地	1 6,075	1 6,240
建設仮勘定	442	488
その他(純額)	1, 2 9	1, 2 75
有形固定資産合計	3 8,969	10,334
無形固定資産	90	213
投資その他の資産		
投資有価証券	20	7
その他	893	866
投資その他の資産合計	913	874
固定資産合計	9,973	11,422
資産合計	32,001	52,186
負債の部		
流動負債		
買掛金	172	524
短期借入金	1 3,251	1 2,255
1年内返済予定の長期借入金	1 4,675	1 4,862
1年内償還予定の社債	26	8
未払法人税等	499	1,043
賞与引当金	14	24
その他	4 312	4 398
流動負債合計	8,952	9,117
固定負債		
社債	16	8
長期借入金	1 15,296	1 30,515
その他	595	443
固定負債合計	15,908	30,967
負債合計	24,860	40,085
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	1,576
資本剰余金	5	1,478
利益剰余金	7,034	9,045
株主資本合計	7,140	12,100
新株予約権	-	0
純資産合計	7,140	12,101
負債純資産合計	32,001	52,186

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
売上高	1 14,469	1 20,981
売上原価	10,617	15,308
売上総利益	3,851	5,673
販売費及び一般管理費	2 1,132	2 1,780
営業利益	2,718	3,892
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	0
解約返戻金	-	34
収用補償金	-	15
助成金収入	3	2
売電収入	4	2
受取遅延損害金	1	-
匿名組合出資益	-	113
その他	2	3
営業外収益合計	11	171
営業外費用		
支払利息	291	396
借入関連費用	37	108
その他	18	40
営業外費用合計	348	545
経常利益	2,382	3,519
特別利益		
固定資産売却益	-	3 7
投資有価証券売却益	-	1
特別利益合計	-	8
特別損失		
投資有価証券評価損	4 108	4 9
特別損失合計	108	9
税金等調整前当期純利益	2,274	3,518
法人税、住民税及び事業税	838	1,336
法人税等調整額	81	56
法人税等合計	757	1,280
当期純利益	1,516	2,238
親会社株主に帰属する当期純利益	1,516	2,238

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
当期純利益	1,516	2,238
包括利益	1,516	2,238
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,516	2,238
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計		
当期首残高	100	5	5,692	5,798	-	5,798
当期変動額						
新株の発行						-
新株予約権の発行						-
新株の発行（新株予約権の行使）						-
剰余金の配当			174	174		174
親会社株主に帰属する当期純利益			1,516	1,516		1,516
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					-	-
当期変動額合計	-	-	1,342	1,342	-	1,342
当期末残高	100	5	7,034	7,140	-	7,140

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計		
当期首残高	100	5	7,034	7,140	-	7,140
当期変動額						
新株の発行	1,473	1,473		2,946		2,946
新株予約権の発行					0	0
新株の発行（新株予約権の行使）	3			3		3
剰余金の配当			227	227		227
親会社株主に帰属する当期純利益			2,238	2,238		2,238
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					0	0
当期変動額合計	1,476	1,473	2,010	4,960	0	4,960
当期末残高	1,576	1,478	9,045	12,100	0	12,101

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	2,274	3,518
固定資産売却損益(は益)	-	7
減価償却費	220	320
貸倒引当金の増減額(は減少)	0	0
賞与引当金の増減額(は減少)	1	10
受取利息及び受取配当金	0	0
助成金収入	3	2
太陽光売電収入	4	2
受取遅延損害金	1	-
解約返戻金	-	34
収用補償金	-	15
支払利息	291	396
投資有価証券売却損益(は益)	-	1
投資有価証券評価損益(は益)	108	9
売上債権の増減額(は増加)	19	13
販売用不動産の増減額(は増加)	2,589	14,478
仕掛販売用不動産の増減額(は増加)	625	3,084
営業出資金の増減額(は増加)	210	470
仕入債務の増減額(は減少)	34	352
前渡金の増減額(は増加)	159	331
その他	29	59
小計	654	12,832
助成金の受取額	3	2
太陽光売電収入の受取額	4	2
遅延損害金の受取額	1	-
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	292	381
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	840	1,188
解約返戻金の受取額	-	34
収用補償金の受取額	-	15
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,778	14,347
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	19	11
定期預金の払戻による収入	4	17
投資有価証券の売却による収入	-	4
有形固定資産の取得による支出	1,136	1,571
有形固定資産の売却による収入	-	20
無形固定資産の取得による支出	1	128
出資金の払込による支出	197	-
出資金の回収による収入	-	64
敷金及び保証金の差入による支出	220	224
敷金及び保証金の回収による収入	-	221
その他	17	12
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,587	1,596

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	620	995
長期借入れによる収入	12,054	31,394
長期借入金の返済による支出	9,019	15,988
株式の発行による収入	-	2,929
社債の償還による支出	46	26
配当金の支払額	174	227
新株予約権の発行による収入	-	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,434	17,085
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	68	1,141
現金及び現金同等物の期首残高	3,033	3,101
現金及び現金同等物の期末残高	3,101	4,243

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 4社

連結子会社の名称

コロンビアホテル&リゾート株式会社

コロンビア・コミュニティ株式会社

コロンビア・アセットマネジメント株式会社

合同会社RC1号を営業者とする匿名組合

上記のうち、当連結会計年度において合同会社RC1号を営業者とする匿名組合の出資持分を取得したため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用の関連会社

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が連結決算日と異なる会社は次のとおりであります。

会社名	決算日
合同会社RC1号を営業者とする匿名組合	10月31日 (注)

(注) 連結決算日時点で本決算に準じた仮決算を行った財務諸表を基礎としております。

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

イ 有価証券

その他有価証券(営業出資金を含む)

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)を採用しております。

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。また、匿名組合出資金(「営業出資金」として計上する匿名組合への出資金含む)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な直近の決算書等を基礎とし、匿名組合の損益のうち持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

ロ 棚卸資産

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)を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、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。

建物及び構築物 4年~47年

ロ 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。

ハ 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、残存価額をゼロとする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、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。

ロ 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、将来の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) 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益は、顧客との契約に定められる対価に基づき測定しております。顧客との契約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。

イ 不動産開発サービス

不動産開発に係る収益は、顧客との不動産売買契約に基づき、物件を顧客へ引き渡すことを履行義務として識別しております。当該履行義務は物件が引き渡される時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

また、不動産（不動産信託受益権を含む）の譲渡等の取引については「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」（企業会計基準委員会移管指針第10号 2024年7月1日）等に従い収益を認識しております。

ロ 不動産賃貸管理サービス

不動産賃貸管理に係る収益は、主に賃貸借契約に基づく不動産の賃貸収入となります。賃貸借取引については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に従い収益を認識しております。

ハ ホテル運営サービス

ホテル運営に係る収益は、顧客への施設営業等によるサービス提供を履行義務として識別しております。当該履行義務は顧客が施設利用による便益を享受した時点で充足されるものであり、当該時点において収益を認識しております。

(5) 連結キャッシュ・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スクしか負わない取得日から3カ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) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、棚卸資産に係る部分を除いて発生時に販売費及び一般管理費に計上しております。なお、棚卸資産に係る控除対象外消費税等は取得原価に算入しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 棚卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	1,729百万円	16,083百万円
仕掛販売用不動産	16,204百万円	19,280百万円

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

算出方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産は、個別法における原価法（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）による評価を実施しております。収益性の低下により、期末における正味売却価額が帳簿価額よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。

主要な仮定

販売用不動産、仕掛販売用不動産の評価において主要な仮定は正味売却価額の算出に当たって利用した将来の売却予定額であり、一部の不動産については社外の不動産鑑定士の評価を利用しております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

正味売却価額は、市況の変化、金利動向、その他の事象によりその前提となる事業計画が計画通り進捗しないリスク等により、翌連結会計年度の連結財務諸表に重要な影響を与える可能性があります。

2. 固定資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	8,969百万円	10,334百万円
無形固定資産	90百万円	213百万円

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

算出方法

当社グループは、固定資産の減損を把握するにあたって、賃貸不動産、宿泊施設等の各不動産について、原則として個別物件単位で資産のグルーピングを行っております。また、本社等、特定のプロジェクトとの関連が明確でない資産については共用資産とし、遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。

固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した価額を貸借対照表価額としております。減損損失額は、資産又は資産グループにおいて営業活動から生ずる損益等の継続的なマイナス、経営環境の著しい悪化、市場価格の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の要否を判定しております。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り、減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上しております。

主要な仮定

宿泊施設を除く不動産の減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける主要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フロー、正味売却価額の算出に当たって利用した将来の賃料や空室率であります。また、宿泊施設の減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける主要な仮定は、客室平均単価、稼働率であります。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

これらの仮定は、経済環境等の変化によって影響を受ける可能性があり、主要な仮定に見直しが必要となった場合には、翌連結会計年度以降の減損損失の認識の要否判定及び測定される減損損失の金額に重要な影響を与える可能性があります。

(未適用の会計基準等)

(リースに関する会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会) 等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

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。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
現金及び預金	20百万円	20百万円
販売用不動産	1,423	16,018
仕掛販売用不動産	16,198	18,863
建物及び構築物	2,255	3,148
土地	5,995	6,173
その他の固定資産	38	38
計	25,932	44,262

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
短期借入金	3,018百万円	1,838百万円
1年内返済予定の長期借入金	4,555	4,658
長期借入金	8,569	29,694
計	16,143	36,191

2 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	501百万円	645百万円

3 保有目的の変更

保有目的の変更により、以下の金額を振替えております。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
仕掛販売用不動産から有形固定資産	2,410百万円	-百万円

4 流動負債のその他のうち、契約負債の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)3(1)契約負債の残高等」に記載しております。

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)	当連結会計年度 (自2024年1月1日 至2024年12月31日)
給料	224百万円	260百万円
賞与引当金繰入額	14	34
租税公課	220	473

3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)	当連結会計年度 (自2024年1月1日 至2024年12月31日)
土地	- 百万円	7百万円
計	-	7

4 投資有価証券評価損

前連結会計年度(自2023年1月1日 至2023年12月31日)

当社が保有する投資有価証券の一部(非上場株式1銘柄)について、取得価額に比べて評価が著しく下落したため、減損処理による投資有価証券評価損108百万円を計上しております。

当連結会計年度(自2024年1月1日 至2024年12月31日)

当社が保有する投資有価証券の一部(非上場株式1銘柄)について、取得価額に比べて評価が著しく下落したため、減損処理による投資有価証券評価損9百万円を計上しております。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自2023年1月1日 至2023年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	2,500,000	-	-	2,500,000
合計	2,500,000	-	-	2,500,000

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 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年2月10日 定時株主総会	普通株式	174	69.60	2022年12月31日	2023年3月15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 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年2月9日 取締役会	普通株式	227	利益剰余金	91.00	2023年12月31日	2024年3月29日

当連結会計年度(自2024年1月1日 至2024年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1.	2,500,000	971,400	-	3,471,400
合計	2,500,000	971,400	-	3,471,400

(注)1. 普通株式の発行済株式総数の増加971,400株は有償一般募集増資による新株式833,400株、第三者割当増資による新株式137,000株、新株予約権の権利行使1,000株による増加であります。

2. 新株予約権に関する注記

	新株予約権の内訳	新株予約 権の目的 となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会 計年度末 残高(百 万円)
			当連結会 計年度期 首	当連結会 計年度増 加	当連結会 計年度減 少	当連結会 計年度末	
提出会社	新株予約権(第1回) (注)1.	普通株式	-	21,600	1,000	20,600	0
	ストックオプションと しての新株予約権(第 2回)(注)2.	-	-	-	-	-	0

(注)1. 新株予約権(第1回)の当連結会計年度減少は、権利行使によるものであります。

2. スtockオプションとしての新株予約権(第2回)は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 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 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年2月9日 取締役会	普通株式	227	91.00	2023年12月31日	2024年3月29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 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2025年2月13日 取締役会	普通株式	399	利益剰余金	115.00	2024年12月31日	2025年3月14日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)	当連結会計年度 (自2024年1月1日 至2024年12月31日)
現金及び預金勘定	3,158百万円	4,293百万円
預入期間が3カ月を超える定期預金	56	50
現金及び現金同等物	3,101	4,243

(リース取引関係)

(借主側)

ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として本社で使用する電話機一式であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(金融商品関係)

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

当社グループは、資金運用については安全性の高い金融資産に限定し、また、銀行等金融機関からの借入れ又は、社債等の発行により資金を調達しております。

(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。営業出資金は、主に資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資及び特別目的会社に対する匿名組合出資等であり、それぞれ発行体の信用リスク、金利の変動リスク及び市場価格の変動リスクに晒されております。非上場株式である投資有価証券及び出資金は、発行体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は、1年以内の支払期日であります。借入金のうち、変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

経理担当者が、取引先別に期日及び残高を管理するとともに、入金状況を各営業担当者に随時連絡しております。これにより各取引先の財政状態等の悪化による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

営業出資金及び投資有価証券については、定期的に発行体の財務状況等を把握し、管理しております。

市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

当社グループは、必要に応じて、金利条件の見直しや借換えを行うことで金利の変動リスクを管理しております。

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

当社グループは、各部門からの報告に基づき、財務担当者が適時に資金繰り計画を作成・更新することにより、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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

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。

前連結会計年度（自2023年1月1日 至2023年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 社債 2	43	43	0
(2) 長期借入金 3	19,971	19,967	4
負債計	20,015	20,010	4

1. 「現金及び預金」については、現金であること、及び預金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。また「売掛金」、「買掛金」、「短期借入金」、「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ものであることから、記載を省略しております。
2. 1年内償還予定の社債は社債に含めております。
3. 1年内返済予定の長期借入金は長期借入金に含めております。
4. 市場価格のない株式等は、上表には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度(百万円)
出資金	738
投資有価証券(非上場株式)	20

(注) 1. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	3,158	-	-	-
売掛金	39	-	-	-
合計	3,197	-	-	-

2. 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	3,251	-	-	-	-	-
社債	26	16	-	-	-	-
長期借入金	4,675	5,301	3,902	463	462	5,165
合計	7,954	5,318	3,902	463	462	5,165

当連結会計年度（自2024年1月1日 至2024年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 社債 2	16	16	0
(2) 長期借入金 3	35,377	35,376	1
負債計	35,393	35,392	1

- 「現金及び預金」については、現金であること、及び預金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。また「売掛金」、「買掛金」、「短期借入金」、「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ものであることから、記載を省略しております。
- 1年内償還予定の社債は社債に含めております。
- 1年内返済予定の長期借入金は長期借入金に含めております。
- 市場価格のない株式等は、上表には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度(百万円)
出資金	202
投資有価証券(非上場株式)	7

(注) 1. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	4,293	-	-	-
売掛金	53	-	-	-
合計	4,346	-	-	-

2. 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	2,255	-	-	-	-	-
社債	16	-	-	-	-	-
長期借入金	4,862	9,146	5,212	651	9,215	6,290
合計	7,134	9,146	5,212	651	9,215	6,290

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：同一の資産又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) 時価で連結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) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度（2023年12月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	-	43	-	43
長期借入金	-	19,967	-	19,967

当連結会計年度（2024年12月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	-	16	-	16
長期借入金	-	35,376	-	35,376

(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

社債及び長期借入金

これらの時価は、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基に、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。

(有価証券関係)

前連結会計年度（2023年12月31日）

1. その他有価証券

投資有価証券(連結貸借対照表計上額20百万円)は、市場価格のない株式等であることから、記載していません。

2. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において、有価証券について108百万円（その他有価証券の非上場株式）減損処理をおこなっております。なお、非上場株式の減損処理にあたっては、発行会社の財政状態の悪化により実質価額が著しく低下した場合には、回復可能性等を考慮して減損処理を行っております。

当連結会計年度（2024年12月31日）

1. その他有価証券

投資有価証券(連結貸借対照表計上額7百万円)は、市場価格のない株式等であることから、記載していません。

2. 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において、有価証券について9百万円（その他有価証券の非上場株式）減損処理を行っております。なお、非上場株式の減損処理にあたっては、発行会社の財政状態の悪化により実質価額が著しく低下した場合には、回復可能性等を考慮して減損処理を行っております。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自2023年1月1日 至2023年12月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は、確定拠出型の制度として、中小企業退職金共済制度を採用しております。

2. 確定拠出制度

当社及び一部の連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、当連結会計年度6百万円であります。

当連結会計年度(自2024年1月1日 至2024年12月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は、確定拠出型の制度として、中小企業退職金共済制度を採用しております。

2. 確定拠出制度

当社及び一部の連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、当連結会計年度6百万円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
販売費及び一般管理費	-	0

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

当連結会計年度(2024年12月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

(1) スtock・オプションの内容

会社名	提出会社
種類	第2回新株予約権
決議年月日	2024年9月20日
付与対象者の区分及び人数	当社従業員9名、当社子会社従業員3名
株式の種類別のストック・オプションの数	普通株式 5,800株
付与日	2024年10月7日
権利確定条件	新株予約権者は、新株予約権の権利行使時において、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
対象勤務期間	勤務対象期間の定めはありません。
権利行使期間	2026年10月7日～2034年9月20日

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

ストック・オプションの数

会社名	提出会社
種類	第2回新株予約権
決議年月日	2024年9月20日
権利確定前	(株)
前連結会計年度末	-
付与	5,800
失効	-
権利確定	-
未確定残	5,800
権利確定後	(株)
前連結会計年度末	-
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	-

単価情報

会社名	提出会社
種類	第2回新株予約権
決議年月日	2024年9月20日
権利行使価格	(円) 3,686
行使時平均株価	(円) -
付与日における公正な評価単価	(円) 915

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された第2回新株予約権についての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

使用した評価技法 ブラック・ショールズ方式

主な基礎数値及び見積方法

	第2回新株予約権
株価変動性(注)1	38.10%
予想残存期間(注)2	6年
予想配当利回り(注)3	2.59%
無リスク利率(注)4	0.521%

(注)1. 2018年10月16日から2024年10月7日までの株価実績に基づき算定しております。

上場後2年に満たないため、類似上場会社のボラティリティの単純平均を採用しております。

2. 十分なデータの蓄積がなく、権利行使までの期間を合理的に見積もることができないため、算定時点から権利行使期間の中間点までの期間を予想残存期間として推定しております。

3. 2023年12月期の配当実績91円に基づき2.59%と算定しております。

4. 評価基準日(2024年10月7日)における償還年月日2030年9月20日の超長期国債121の流通利回りであります。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

1. 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

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	4百万円	6百万円
減価償却費	39	31
未払事業税	46	37
有価証券評価損	63	59
控除対象外消費税	13	43
税務上の繰越欠損金(注)2	45	36
その他	33	46
繰延税金資産小計	246	262
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	34	34
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	13	0
評価性引当額小計(注)1	48	35
繰延税金資産合計	197	227
繰延税金負債		
会計方針の変更による影響額	28	2
オープンイノベーション税制による特別控除	17	15
繰延税金負債合計	45	17
繰延税金資産の純額	152	209

(注)1. 評価性引当額の主な変動の内容は、連結子会社における税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額の減少によるものです。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2023年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越 欠損金(1)	-	-	-	-	-	45	45
評価性引当額	-	-	-	-	-	34	34
繰延税金資産 (2)	-	-	-	-	-	10	10

(1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(2) 税務上の繰越欠損金45百万円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産10百万円を計上しております。当該繰延税金資産10百万円は、連結子会社における税務上の繰越欠損金の残高45百万円(法定実効税率を乗じた額)の一部について認識したものであります。当該繰延税金資産を計上した税務上の繰越欠損金は、将来の課税所得の計画により回収可能と判断し、評価性引当額を認識しておりません。

当連結会計年度(2024年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越 欠損金(1)	-	-	-	-	-	36	36
評価性引当額	-	-	-	-	-	34	34
繰延税金資産 (2)	-	-	-	-	-	2	2

- (1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。
- (2) 税務上の繰越欠損金36百万円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産2百万円を計上しております。当該繰延税金資産2百万円は、連結子会社における税務上の繰越欠損金の残高36百万円(法定実効税率を乗じた額)の一部について認識したものであります。当該繰延税金資産を計上した税務上の繰越欠損金は、将来の課税所得の計画により回収可能と判断し、評価性引当額を認識しておりません。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	当連結会計年度 (2024年12月31日)
法定実効税率	30.62%
(調整)	
交際費等永久に 損金に算入されない項目	0.17%
受取配当金等永久に 益金に算入されない項目	0.00%
住民税均等割	0.04%
税額控除	0.33%
評価性引当額の増減	0.11%
留保金課税	5.07%
税率変更による影響	1.18%
その他	0.25%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.39%

なお、前連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、東京都その他の地域において賃貸用マンション等を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、192百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、137百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)	当連結会計年度 (自2024年1月1日 至2024年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	4,265百万円	7,472百万円
期中増減額	3,207	1,571
期末残高	7,472	9,043
期末時価	8,471	11,137

- (注) 1. 連結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。
- 2. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて社外の不動産鑑定士が算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。
- 3. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な内訳は、賃貸等不動産の取得886百万円による増加、仕掛販売用不動産からの振替2,410百万円による増加等であります。当連結会計年度は賃貸等不動産の取得1,571百万円による増加等であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	前連結会計年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)	当連結会計年度 (自2024年1月1日 至2024年12月31日)
不動産開発サービス	10,334百万円	19,179百万円
ホテル運営サービス	233	295
その他	494	321
顧客との契約から生じる収益	11,062	19,796
その他の収益(注)	3,406	1,185
外部顧客への売上高	14,469	20,981

(注) 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」(企業会計基準委員会移管指針第10号2024年7月1日)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. 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

「(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4. 会計方針に関する事項 (4) 重要な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及び時期に関する情報

(1) 契約負債の残高等

	前連結会計年度	当連結会計年度
契約負債(期首残高)	91百万円	0百万円
契約負債(期末残高)	0	23

契約負債は、主に不動産売買契約に基づき顧客から受領した手付金等の前受金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

前連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、91百万円であります。

なお、連結貸借対照表において、顧客との契約から生じた契約負債は流動負債の「その他」に含めて表示しております。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループにおいては、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な取引がないため、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社グループは、不動産開発事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

前連結会計年度(自2023年1月1日 2023年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
ジー・エイ・ワン・レジデンス・フォー 特定目的会社	2,880	不動産開発事業
相鉄不動産株式会社	2,001	不動産開発事業
東京建物株式会社	1,815	不動産開発事業
大成有楽不動産株式会社	1,800	不動産開発事業

当連結会計年度（自2024年1月1日 2024年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
GCP2合同会社	7,913	不動産開発事業
リコーリース株式会社	3,320	不動産開発事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自2023年1月1日 至2023年12月31日）

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等
該当事項はありません。

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権の所有 (被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	中内 準	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接41.4 間接52.0	債務被保証	当社の借入に対する債務被保証 (注)1	-	-	-
							連結子会社の借入に対する債務被保証 (注)2	-	-	-
役員が議決権の過半数を所有している会社	Nstyle株式会社	東京都港区	9	資産管理	(被所有) 直接52.0	債務保証	金融機関借入に対する債務保証 (注)3	-	-	-

- (注) 1. 当社は、金融機関からの借入に対して代表取締役中内準より債務保証を受けておりました。なお、保証料の支払は行っておりません。また、当連結会計年度末日現在において、本債務保証取引は解消されております。
2. 当社の連結子会社は、金融機関からの借入に対して当社代表取締役中内準より債務保証を受けておりました。なお、保証料の支払いは行っておりません。また、当連結会計年度末日現在において、本債務保証取引は解消されております。
3. Nstyle株式会社における金融機関からの借入に対し、当社が債務保証を行っておりました。なお、当該債務保証に対して保証料を受領しておりません。また、当連結会計年度末日現在において、本債務保証取引は解消されております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2024年1月1日 至2024年12月31日）

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等
該当事項はありません。

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)	当連結会計年度 (自2024年1月1日 至2024年12月31日)
1株当たり純資産額	2,856.22円	3,485.84円
1株当たり当期純利益	606.54円	691.91円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	-	690.84円

- (注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在しないため、記載していません。
2. 当社株式は2024年3月27日付をもって東京証券取引所スタンダード市場に上場したため、当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新規上場日から当連結会計年度の末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
3. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後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。

	前連結会計年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)	当連結会計年度 (自2024年1月1日 至2024年12月31日)
1株当たり当期純利益		
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	1,516	2,238
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	1,516	2,238
普通株式の期中平均株式数(株)	2,500,000	3,234,586
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(株)	-	4,997
(うち新株予約権(株))	-	(4,997)
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	新株予約権1種類 新株予約権の数58個 (普通株式5,800株)

4. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	7,140	12,101
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	-	0
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	7,140	12,100
1株当たり純資産の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	2,500,000	3,471,400

(重要な後発事象)

当社は、2025年1月21日開催の取締役会において、ACSホールディングス株式会社(以下、「ACS社」という)の全株式を取得し、完全子会社化することについて決議し、2025年1月23日付でACS社代表取締役である神田 哲良氏との間で株式譲渡契約を締結いたしました。この株式取得に伴い、ACS社の完全子会社である株式会社サンクス沖縄(以下、「サンクス沖縄社」という)は、当社の孫会社となります。

(1) 企業結合の概要

被取得企業の名称及びその事業の内容

(子会社)

被取得企業の名称：ACSホールディングス株式会社

事業の内容：新築分譲マンション、新築一戸建ての企画・販売・販売代理、土地、建物、新築、中古、投資、軍用地、不動産全般の買取・仲介

(孫会社)

被取得企業の名称：株式会社サンクス沖縄

事業の内容：新築分譲マンション、新築一戸建ての企画・販売・販売代理、土地、建物、新築、中古、投資、軍用地、不動産全般の買取・仲介

本企业結合を行った理由

ACS社は、沖縄県那覇市に本店を置く不動産デベロッパーであるサンクス沖縄社を完全子会社として有する持株会社であり、サンクス沖縄社の完全子会社化を目的として、ACS社の全株式を取得いたします。

サンクス沖縄社は、自社マンションブランド「アレイール」、新築戸建ブランド「オリハナシリーズ」の開発・分譲を中心に、外国人向け賃貸アパートの開発・運営、不動産仲介など幅広く事業を展開しております。

また、サンクス沖縄社は2009年の創業以来 15年の社歴を有し、長年にわたって培った仕入・企画・販売ノウハウに加え、地場の設計業者、施工業者や各種協力会社との強固な関係性を構築していることから、沖縄県における当社の事業規模の拡大に寄与するものと判断し、ACS社の全株式を取得し、サンクス沖縄社を完全子会社化することとしました。

企業結合日

株式取得日：2025年2月28日

企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

結合後企業の名称

変更はありません。

取得した議決権比率

100%

(2) 被取得企業の取得価額及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価 現金 1,600百万円

取得の原価 1,600百万円

(3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザーに対する報酬・手数料等 48百万円

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定していません。

(5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定していません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
コロンビア・ワークス 株式会社	第5回無担保社債	2019.9.25	10 (10)	- (-)	0.30	無担保社債	2024.9.25
コロンビア・ワークス 株式会社	第6回無担保社債	2022.12.30	33 (16)	16 (16)	0.60	無担保社債	2025.12.30
合計	-	-	43 (26)	16 (16)	-	-	-

(注) 1. () 内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
16	-	-	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	3,251	2,255	1.3	-
1年以内に返済予定の長期借入金	4,675	4,862	1.2	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	15,296	30,515	1.2	2026年~2059年
合計	23,223	37,633	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	9,146	5,212	651	9,215

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高 (百万円)	6,983	20,981
税金等調整前中間 (当期)純利益 (百万円)	853	3,518
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (百万円)	562	2,238
1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	187.79	691.91

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 2,506	1 3,459
売掛金	1	2
販売用不動産	1 1,729	1 5,440
仕掛販売用不動産	1, 4 16,204	1 19,280
営業出資金	470	-
前渡金	214	545
前払費用	67	41
未収入金	2 7	2 36
関係会社短期貸付金	-	2 50
その他	2 128	2 228
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	21,329	29,084
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 2,246	1 3,314
構築物	1 57	1 69
車両運搬具	-	4
工具、器具及び備品	6	59
リース資産	-	3
土地	1 6,075	1 6,240
建設仮勘定	442	488
有形固定資産合計	4 8,829	10,181
無形固定資産		
借地権	40	167
ソフトウェア	4	4
その他	4	-
無形固定資産合計	50	172
投資その他の資産		
投資有価証券	20	7
関係会社株式	120	120
関係会社出資金	-	2,479
出資金	267	202
関係会社長期貸付金	50	-
長期前払費用	8	9
繰延税金資産	139	201
敷金及び保証金	326	284
その他	162	150
投資その他の資産合計	1,096	3,456
固定資産合計	9,975	13,810
資産合計	31,305	42,894

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2 172	2 502
短期借入金	1 3,251	1 2,255
1年内返済予定の長期借入金	1 4,664	1 4,847
1年内償還予定の社債	26	8
未払金	2 15	2 45
未払費用	31	33
未払法人税等	351	1,002
預り金	28	39
前受収益	57	18
賞与引当金	10	16
リース債務	-	4
その他	14	6
流動負債合計	8,625	8,781
固定負債		
社債	16	8
長期借入金	1 15,149	1 21,875
預り敷金保証金	2 520	358
その他	100	60
固定負債合計	15,786	22,302
負債合計	24,411	31,084
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	1,576
資本剰余金		
資本準備金	-	1,473
利益剰余金		
利益準備金	25	25
その他利益剰余金		
任意積立金	32	34
繰越利益剰余金	6,735	8,700
利益剰余金合計	6,793	8,760
株主資本合計	6,893	11,809
新株予約権	-	0
純資産合計	6,893	11,810
負債純資産合計	31,305	42,894

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
売上高	1 13,721	1 20,346
売上原価	1 10,621	1 15,180
売上総利益	3,099	5,165
販売費及び一般管理費	1, 2 868	1, 2 1,422
営業利益	2,230	3,743
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1	1
売電収入	4	2
助成金収入	2	0
受取遅延損害金	1	-
貸倒引当金戻入額	69	-
解約返戻金	-	34
収用補償金	-	15
匿名組合出資益	-	112
その他	1 1	7
営業外収益合計	80	173
営業外費用		
支払利息	289	366
借入関連費用	37	89
その他	18	34
営業外費用合計	345	490
経常利益	1,965	3,426
特別利益		
固定資産売却益	-	3 7
投資有価証券売却益	-	1
特別利益合計	-	8
特別損失		
投資有価証券評価損	4 108	4 9
特別損失合計	108	9
税引前当期純利益	1,857	3,425
法人税、住民税及び事業税	691	1,293
法人税等調整額	48	61
法人税等合計	642	1,231
当期純利益	1,215	2,194

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)		当事業年度 (自2024年1月1日 至2024年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地、建物取得及び売却費用		10,324	97.2	14,343	94.5
経費		297	2.8	837	5.5
合計		10,621	100.0	15,180	100.0

原価計算の方法

原価計算の方法は、個別原価計算による実際原価計算であります。

内訳は次のとおりであります。

項目	前事業年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)	当事業年度 (自2024年1月1日 至2024年12月31日)
減価償却費	199百万円	278百万円
仲介手数料	14	55
賃借料	83	504

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自2023年1月1日 至2023年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							株主資本 合計	新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計			
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益 剰余金					
					任意積立金	繰越利益 剰余金				
当期首残高	100	-	-	24	32	5,694	5,752	5,852	-	5,852
当期変動額										
新株の発行										-
新株予約権の発行										-
新株の発行（新株予 約権の行使）										-
剰余金の配当				0		174	174	174		174
当期純利益						1,215	1,215	1,215		1,215
任意積立金の積立										
当期変動額合計	-	-	-	0	-	1,040	1,041	1,041		1,041
当期末残高	100	-	-	25	32	6,735	6,793	6,893	-	6,893

当事業年度（自2024年1月1日 至2024年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							株主資本 合計	新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計			
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益 剰余金					
					任意積立金	繰越利益 剰余金				
当期首残高	100	-	-	25	32	6,735	6,793	6,893	-	6,893
当期変動額										
新株の発行	1,473	1,473	1,473					2,946		2,946
新株予約権の発行									0	0
新株の発行（新株予 約権の行使）	3							3		3
剰余金の配当						227	227	227		227
当期純利益						2,194	2,194	2,194		2,194
任意積立金の積立					1	1	-	-		-
当期変動額合計	1,476	1,473	1,473	-	1	1,964	1,966	4,916	0	4,916
当期末残高	1,576	1,473	1,473	25	34	8,700	8,760	11,809	0	11,810

【注記事項】

(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

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

関係会社出資金

匿名組合への出資については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書等を基礎とし、匿名組合の損益のうち持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

その他有価証券（営業出資金を含む）

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）を採用しております。

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。また、匿名組合出資については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な直近の決算書等を基礎とし、匿名組合の損益のうち持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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）を採用しております。

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、建物（建物附属設備を除く）及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備並びに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 4年～47年

構築物 10年～30年

工具、器具及び備品 3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）に基づく定額法を採用しております。

(3) 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、残存価額をゼロ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) 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、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、将来の支給見込み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は、顧客との契約に定められる対価に基づき測定しております。顧客との契約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) 不動産開発サービス

不動産開発に係る収益は、顧客との不動産売買契約に基づき、物件を顧客へ引き渡すことを履行義務として識別しております。当該履行義務は物件が引き渡される時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

また、不動産（不動産信託受益権を含む）の譲渡等の取引については「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」（企業会計基準委員会移管指針第10号2024年7月1日）等に従い収益を認識しております。

(2) 不動産賃貸管理サービス

不動産賃貸管理に係る収益は、主に賃貸借契約に基づく不動産の賃貸収入となります。賃貸借取引については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に従い収益を認識しております。

5. 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

控除対象外消費税等は、棚卸資産に係る部分を除いて発生時に販売費及び一般管理費に計上しております。なお、棚卸資産に係る控除対象外消費税等は取得原価に算入しております。

（重要な会計上の見積り）

1. 棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

（単位：百万円）

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	1,729	5,440
仕掛販売用不動産	16,204	19,280

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1)の金額の算出方法は、連結財務諸表「注記事項（重要な会計上の見積り）1. 棚卸資産の評価」の内容と同一であります。

2. 固定資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

（単位：百万円）

	前事業年度	当事業年度
有形固定資産	8,829	10,181
無形固定資産	50	172

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

(1)の金額の算出方法は、連結財務諸表「注記事項（重要な会計上の見積り）2. 固定資産の評価」の内容と同一であります。

（表示方法の変更）

前事業年度において独立掲記していた「前受金」は金額の重要性が乏しくなったため、当事業年度より「流動負債」の「その他」に含めております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動負債」の「前受金」10百万円、「その他」4百万円は、「流動負債」の「その他」14百万円として組み替えております。

(貸借対照表関係)

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。

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
現金及び預金	20百万円	20百万円
販売用不動産	1,423	5,375
仕掛販売用不動産	16,198	18,863
建物	2,064	2,946
構築物	57	68
土地	5,995	6,173
計	25,760	33,448

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
短期借入金	3,018百万円	1,838百万円
1年内返済予定の長期借入金	4,548	4,652
長期借入金	8,440	21,063
計	16,007	27,555

2 関係会社項目

関係会社に対する資産及び負債には区分掲記されたもののほか次のものがあります。

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
短期金銭債権	6百万円	62百万円
短期金銭債務	3	28
長期金銭債務	5	-

3 保証債務

関係会社の金融機関からの借入債務に対し保証を行っております。

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
コロンビア・コミュニティ株式会社	135百万円	128百万円

4 保有目的の変更

保有目的の変更により、以下の金額を振替えております。

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
仕掛販売用不動産から有形固定資産	2,410百万円	-百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)	当事業年度 (自2024年1月1日 至2024年12月31日)
営業取引による取引高		
売上高	1百万円	71百万円
仕入高	14	55
販売費及び一般管理費	0	30
営業取引以外の取引高(営業外収益)	1	-

2 販売費及び一般管理費の内訳割合は、販売費が28.2%、一般管理費が71.8%、当事業年度における販売費及び一般管理費の内訳割合は、販売費が33.6%、一般管理費が66.4%となっております。

	前事業年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)	当事業年度 (自2024年1月1日 至2024年12月31日)
給料	160百万円	175百万円
賞与引当金繰入額	10	16
減価償却費	12	19
租税公課	218	471

3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)	当事業年度 (自2024年1月1日 至2024年12月31日)
土地	-百万円	7百万円
計	-	7

4 投資有価証券評価損

前事業年度(自2023年1月1日 至2023年12月31日)

当社が保有する投資有価証券の一部(非上場株式1銘柄)について、取得価額に比べて評価が著しく下落したため、減損処理による投資有価証券評価損108百万円を計上しております。

当事業年度(自2024年1月1日 至2024年12月31日)

当社が保有する投資有価証券の一部(非上場株式1銘柄)について、取得価額に比べて評価が著しく下落したため、減損処理による投資有価証券評価損9百万円を計上しております。

(有価証券関係)

前事業年度(2023年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額 120百万円)は、市場価格のない株式等であることから、記載していません。

当事業年度(2024年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額 120百万円)は、市場価格のない株式等であることから、記載していません。

(税効果会計関係)

1. 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

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	3百万円	5百万円
減価償却費	38	31
未払事業税	32	34
有価証券評価損	63	59
関係会社株式評価損	34	30
控除対象外消費税	13	43
その他	33	46
繰延税金資産小計	220	250
評価性引当額	35	31
繰延税金資産合計	184	219
繰延税金負債		
会計方針の変更による影響額	28	15
オープンイノベーション税制による特別控除	17	2
繰延税金負債合計	45	17
繰延税金資産の純額	139	201

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	当事業年度 (2024年12月31日)
法定実効税率	30.62%
(調整)	
交際費等永久に 損金に算入されない項目	0.14%
受取配当金等永久に 益金に算入されない項目	0.00%
住民税均等割	0.03%
税額控除	0.34%
留保金課税	5.08%
税率変更による影響	1.21%
その他	0.79%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.95%

なお、前事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(収益認識関係)

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は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」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。

(重要な後発事象)

(ACSホールディングス株式会社及び株式会社サンクス沖縄の株式の取得)

『連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」』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。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

区 分	資産の種類	当期首 残 高 (百万円)	当 期 増加額 (百万円)	当 期 減少額 (百万円)	当 期 償却額 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	減価償却 累計額 (百万円)
有形 固定資産	建物	2,246	1,224	1	155	3,314	529
	構築物	57	16	-	5	69	65
	車両運搬具	-	6	-	1	4	1
	工具器具備品	6	63	0	9	59	29
	リース資産	-	4	-	0	3	0
	土地	6,075	259	94	-	6,240	-
	建設仮勘定	442	2,740	2,694	-	488	-
	計	8,829	4,315	2,790	172	10,181	627
無形 固定資産	借地権	40	126	-	-	167	-
	ソフトウェア	4	4	-	4	4	23
	その他	4	-	4	-	-	-
	計	50	131	4	4	172	23

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	賃貸用不動産の取得	944 百万円
土地	賃貸用不動産の取得	259 百万円

【引当金明細表】

科 目	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	0	0	0	0
賞与引当金	10	16	10	16

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年1月1日から同年12月31日まで
定時株主総会	毎事業年度の末日の翌日から3か月以内
基準日	毎年12月31日
剰余金の配当の基準日	毎年6月30日 毎年12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	-
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。 公告掲載URL： https://columbiaworks.jp ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度第11期(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日) 2024年3月29日関東財務局長へ提出

(2) 四半期報告書及び確認書

第12期第1四半期(自 2024年1月1日 至 2024年3月31日) 2024年5月13日関東財務局長へ提出

(3) 半期報告書及び確認書

第12期中(自 2024年1月1日 至 2024年6月30日) 2024年8月9日関東財務局長へ提出

(4) 臨時報告書

2024年3月29日関東財務局長へ提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2
(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2025年3月28日

コロンビア・ワークス株式会社

取締役会 御中

双葉監査法人

東京都新宿区

代表社員 公認会計士 菅野 豊
業務執行社員

代表社員 公認会計士 平塚 俊充
業務執行社員

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているコロンビア・ワークス株式会社の2024年1月1日から2024年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、コロンビア・ワークス株式会社及び連結子会社の2024年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売目的で保有する収益不動産等の検討	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、販売目的で保有する収益不動産を、連結貸借対照表に棚卸資産として「販売用不動産」に16,083百万円、「仕掛販売用不動産」に19,280百万円を計上しており、この金額の連結総資産に占める割合は約67%である。販売目的で保有する収益不動産には、将来における市況の変化や開発の遅延などのリスクがあり、これらのリスクが顕在化する場合、長期間の滞留や不動産価格の低下に伴う収益性の低下が生じ、評価損が発生する可能性がある。</p> <p>「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」の評価に関して、注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）の「3. 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 口. 棚卸資産」に、経営者による説明が記述されている。</p> <p>「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」の評価は、物件ごとに見積られた正味売却価額に基づいており、正味売却価額は、経済環境や金利の変動、不動産市場における競合の状況、不動産関連税制や不動産及び金融関連法制の変更、自然災害等により大きな影響を受ける。このため、見積りの不確実性が高く、経営者の主観的な判断を伴うことになる。また、物件ごとに会社が利用する社外の不動産鑑定士の評価は、将来における「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」に係る市況について、仮定と判断を伴うものである。</p> <p>以上から、当監査法人は、「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」の評価の合理性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」の評価の合理性を検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>（1）内部統制の評価</p> <p>「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」の評価に係る内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。整備状況については、経理規程及び決算処理・財務報告マニュアルを閲覧し、「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」の評価について適切な権限者により査閲・承認されることが定められていることを確認した。また運用状況については、整備された内部統制手続が不動産売買契約書等の関係資料をとおして適切に運用されていることを確認した。</p> <p>取締役会等各種会議体の議事録の閲覧及び所管部署への質問を実施し、把握された事象が評価に反映されているか検討した。</p> <p>（2）正味売却価額の見積りの合理性の評価</p> <p>会社が採用する正味売却価額における売価の算定方法について、会計基準の要求事項等を踏まえ、その適切性を検討した。当年度売却した物件について前年度の売却見込額と比較し、評価方法の合理性について検討した。</p> <p>物件ごとに、事業計画上の売却予定額と帳簿価額を比較し検討した。</p> <p>「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」の状況について、購入した土地物件から任意に物件を選択し現場視察を行った。</p>

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、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関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、当連結会計年度の会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2025年3月28日

コロンビア・ワークス株式会社

取締役会 御中

双葉監査法人

東京都新宿区

代表社員 公認会計士 菅野 豊
業務執行社員

代表社員 公認会計士 平塚 俊充
業務執行社員

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているコロンビア・ワークス株式会社の2024年1月1日から2024年12月31日までの第12期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、コロンビア・ワークス株式会社の2024年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売目的で保有する収益不動産等の検討

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（販売目的で保有する収益不動産等の検討）と同一内容であるため、記載を省略している。なお、会社は、貸借対照表に棚卸資産として「販売用不動産」に5,440百万円、「仕掛販売用不動産」に19,280百万円を計上しており、この金額の総資産に占める割合は約57%である。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、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関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。