

【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】	2024年12月20日
【事業年度】	第26期（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）
【会社名】	株式会社アスコット
【英訳名】	Ascot Corp.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 中林 毅
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区神宮前三丁目1番30号
【電話番号】	03-6721-0248（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役兼執行役員コーポレート本部長 豊泉 謙太郎
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区神宮前三丁目1番30号
【電話番号】	03-6721-0244
【事務連絡者氏名】	取締役兼執行役員コーポレート本部長 豊泉 謙太郎
【縦覧に供する場所】	株式会社アスコット 大阪支店 （大阪府大阪市西区靱本町一丁目5番18号） 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22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月		2020年9月	2021年9月	2022年9月	2023年9月	2024年9月
売上高	(百万円)	15,558	24,932	45,920	19,273	36,787
経常利益又は経常損失 ()	(百万円)	986	479	1,498	1,009	4,431
親会社株主に帰属する当期 純利益	(百万円)	776	12	2,064	898	3,017
包括利益	(百万円)	776	1,122	2,319	890	3,017
純資産額	(百万円)	12,394	24,918	26,055	25,359	28,151
総資産額	(百万円)	32,287	67,040	52,591	67,818	77,231
1株当たり純資産額	(円)	209.85	179.77	192.87	196.87	216.81
1株当たり当期純利益	(円)	13.17	0.11	15.90	6.97	23.28
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	(円)	-	0.10	15.75	6.95	-
自己資本比率	(%)	38.3	34.8	47.6	37.4	36.4
自己資本利益率	(%)	6.5	0.1	8.5	3.6	11.3
株価収益率	(倍)	14.4	1,698.3	13.3	21.5	7.6
営業活動によるキャッ シュ・フロー	(百万円)	2,116	1,117	16,722	24,096	394
投資活動によるキャッ シュ・フロー	(百万円)	3,516	2,117	4,864	3,499	473
財務活動によるキャッ シュ・フロー	(百万円)	3,561	2,300	14,362	17,846	5,026
現金及び現金同等物の期末 残高	(百万円)	2,754	8,337	10,848	8,097	11,843
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	65 (-)	272 (38)	94 (4)	105 (4)	103 (4)

(注) 1. 第22期、第26期における潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 第23期において株式会社THEグローバル社を子会社化したことに伴い、第22期と比較して従業員数が大幅に増加しております。

3. 第24期において株式会社THEグローバル社を株式譲渡により連結の範囲から除外したことに伴い、第23期と比較して従業員数が大幅に減少しております。

4. 「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24期の期首から適用しており、第24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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月	2020年9月	2021年9月	2022年9月	2023年9月	2024年9月
売上高 (百万円)	13,686	19,808	18,044	12,573	26,921
経常利益 (百万円)	1,048	1,652	1,177	406	3,700
当期純利益 (百万円)	812	1,282	794	497	2,473
資本金 (百万円)	5,367	10,867	10,867	10,867	10,867
発行済株式総数 (株)	58,948,922	129,916,662	129,916,662	129,916,662	129,916,662
純資産額 (百万円)	12,414	24,703	25,084	24,983	27,231
総資産額 (百万円)	30,820	40,907	45,829	60,530	69,801
1株当たり純資産額 (円)	210.18	189.91	193.02	193.95	209.71
1株当たり配当額 (円)	-	3.00	3.00	3.00	5.00
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	13.79	11.17	6.12	3.86	19.08
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	10.95	6.06	3.85	-
自己資本比率 (%)	40.2	60.3	54.7	41.3	39.0
自己資本利益率 (%)	6.8	6.9	3.2	2.0	9.5
株価収益率 (倍)	13.8	16.1	34.6	38.9	9.2
配当性向 (%)	-	26.86	49.02	77.72	26.20
従業員数 (人)	44	52	70	82	79
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
株主総利回り (%)	91.3	88.0	104.8	76.4	91.3
(比較指標: JASDAQ INDEX スタンダード及び東証スタンダード)	(112.7)	(125.8)	(288.8)	(341.7)	(372.2)
最高株価 (円)	266	350	258	214	228
最低株価 (円)	87	172	168	142	107

- (注) 1. 第22期、第26期における潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所スタンダード市場におけるものであり、それ以前は東京証券取引所JASDAQスタンダードにおけるものであります。
3. 「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24期の期首から適用しており、第24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。

2【沿革】

年月	事項
1999年4月	東京都港区東麻布にて資本金30百万円をもって当社設立
1999年6月	宅地建物取引業免許を取得（東京都知事免許（4）第77547号）
1999年6月	不動産開発事業（分譲マンションの企画開発）を開始
1999年10月	本店を東京都新宿区新宿に移転
2000年1月	当社の分譲マンション「アスコットパーク」シリーズ第1号物件「アスコットパーク秋葉原」の販売を開始
2000年12月	一級建築士事務所登録（東京都知事登録 第45638号）
2002年7月	100%出資子会社（株）アスコットレントを資本金10百万円で設立し、不動産管理事業を開始
2002年11月	（株）アスコットレントが宅地建物取引業免許を取得（東京都知事免許（3）第81353号）
2004年4月	本店を東京都新宿区西新宿に移転
2004年4月	（株）アスコットレントを（株）アスコットコミュニティに商号変更
2004年9月	賃貸マンション開発に着手、不動産開発事業（収益不動産開発）を本格的に開始
2005年10月	アセットマネジメント業を行う目的として100%出資子会社（株）A Sアセットマネジメントを資本金30百万円で設立
2006年4月	プライバシーマークを取得（個人情報保護の日本工業規格 JIS Q15001:2006 第10700010(01)）
2007年3月	関係会社整備の一環として、（株）ASアセットマネジメントを吸収合併（簡易合併）
2007年9月	第二種金融商品取引業 関東財務局長（金商 第1190号）
2008年8月	ジャスダック証券取引所に株式を上場
2008年10月	不動産特定共同事業者登録（金融庁長官・国土交通大臣・東京都知事第84号）
2009年5月	本店を東京都新宿区荒木町に移転
2009年8月	（株）アスコットコミュニティを（株）アスコット・アセット・コンサルティングに商号変更 また、（株）グローバル住販と資本提携し、資本金13百万円、出資比率72.0%となり、不動産コンサルティング事業の開始
2009年9月	一般不動産投資顧問業登録（国土交通大臣 一般 - 第1062号）
2010年1月	第三者割当による新株式の発行により、資本金が1,038百万円に増額
2010年3月	株主割当による新株式の発行により、資本金が1,244百万円に増額
2010年3月	第三者割当による新株式の発行等により、資本金が1,315百万円に増額
2010年4月	ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所JASDAQ（大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード））に上場
2010年6月	澤田ホールディングス（株）（現 HSホールディングス（株））が親会社へ異動
2010年11月	第三者割当による新株式の発行により、資本金が1,416百万円に増額
2013年3月	本店を東京都新宿区新宿に移転
2013年7月	大阪証券取引所と東京証券取引所の現物市場の統合に伴い、東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）に上場
2015年9月	（株）アスコット・アセット・コンサルティングの株式を追加取得し、完全子会社化
2016年5月	平安ジャパン・インベストメント1号投資事業有限責任組合が筆頭株主となる
2017年2月	本店を東京都渋谷区神宮前に移転
2017年4月	第三者割当による新株式の発行等により、資本金が5,953百万円に増額 森燐有限公司が筆頭株主となり、その間接的な親会社である力創国際有限公司、中国平安保険海外（控股）有限公司及び中国平安保険（集団）股份有限公司が親会社へ異動
2017年5月	資本金を5,367百万円に減資
2018年10月	（株）シフトライフの全株式を取得し、完全子会社化
2020年12月	第三者割当による新株式の発行により、資本金が10,867百万円に増額
2020年12月	（株）THEグローバル社の発行株式51.95%を取得し、子会社化
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の再編に伴い、東京証券取引所スタンダード市場に上場
2022年9月	（株）THEグローバル社の全株式を売却
2023年9月	大阪支店を開設

3【事業の内容】

当社グループは、当社、連結子会社4社、持分法適用会社3社及び非連結持分法非適用子会社3社の計11社より構成されております。

また、当社の主要株主であり筆頭株主である森燁有限公司（SUN YE COMPANY LIMITED）は、2024年9月30日現在、当社株式に係る議決権割合46.82%を有しております。森燁有限公司はその発行済株式の全部を力創国際有限公司が所有し、力創国際有限公司はその発行済株式の全部を中国平安保険海外（控股）有限公司が所有し、中国平安保険海外（控股）有限公司はその発行済株式の全部を中国平安保険（集団）股份有限公司が所有しております。そのため、力創国際有限公司、中国平安保険海外（控股）有限公司及び中国平安保険（集団）股份有限公司も、森燁有限公司を通じて当社普通株式を間接的に保有することとなり、当社の親会社に該当することとなります。また、当社の議決権の5.88%を直接的に有する平安ジャパン・インベストメント1号投資事業有限責任組合の無限責任組合員が平安ジャパン・インベストメント株式会社であり、中国平安保険海外（控股）有限公司がその議決権の70%を有しているため、中国平安保険海外（控股）有限公司及び中国平安保険（集団）股份有限公司は平安ジャパン・インベストメント1号投資事業有限責任組合を通じて当社の議決権の5.88%も間接的に有しております。このため、当社議決権の52.70%（間接保有52.70%含む）を保有する資本最上位会社であり最終的な影響力を行使し得る立場にある当社に与える影響が最も大きいと考えられる親会社は中国平安保険（集団）股份有限公司であるため、中国平安保険（集団）股份有限公司を実質的な親会社としております。

当社グループは東京都内における賃貸マンション開発、オフィス開発、分譲マンション開発や収益不動産投資を主軸に、郊外での物流施設開発や国内外投資家との共同投資ファンドの運営、九州一円での分譲開発等を展開しております。

当社グループの事業におけるセグメントとの関連は以下のとおりであり、以下に示す区分は報告セグメントの区分と同一であります。

なお、当連結会計年度より報告セグメントの区分の見直しを行っております。詳細につきましては、「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（セグメント情報等） セグメント情報 1 . 報告セグメントの概要 （2）報告セグメントの変更等に関する事項」をご参照ください。

（不動産開発事業、戦略国際事業）

販売先であるメインターゲットは各事業において異なるものの、賃貸マンション、オフィス、分譲マンションの各種開発、収益不動産投資（リノベーション含む）等を行っております。

賃貸マンション開発

東京都内を中心に、通勤・通学に便利な駅近の立地で都会暮らしを楽しみたい20～30代をメインターゲットに賃貸マンションを開発しております。すべての物件に対して高いデザイン性を追求し、自分らしいライフスタイルが実現できるスタイリッシュな空間を提供しております。

開発規模に応じて、以下の賃貸マンションシリーズを展開しております。

- ・「FARE」（ファーレ）シリーズ
『住まいに高揚感を』をコンセプトとした、一棟あたり15戸以下の小規模コンパクトレジデンスです。20㎡前後のワンルームを中心とした住戸に、ステータスと高揚感が得られるデザインや仕掛けを施し、生活空間にプラスアルファの魅力を付加しております。
- ・「ASTILE」（アスティール）シリーズ
『アーバンライフは進化する』をコンセプトとした、一棟あたり20戸程度の小～中規模コンパクトレジデンスです。上質で機能的な設備仕様に加え、店舗、SOHO、メゾネットタイプなど、好立地に合わせた多彩な住戸プランが魅力です。また、防音マンションや、愛猫家・愛犬家のニーズに応えるペット共生型賃貸マンション「TIPETTO」（ティベット）シリーズも展開しております。
- ・「OZIO」（オジオ）シリーズ
『暮らしを“楽しむ”上質な住まい』をコンセプトとした、一棟あたり30～50戸の中規模都心型レジデンスです。安心して暮らせる基本性能の高さを追求しながら、差別化されたデザインや間取りを提供し、住まい手の「上質な都会暮らし」の実現を後押ししております。

分譲マンション開発

東京都内を中心に、交通利便性の高いエリアでシングルからファミリーまで幅広い層をターゲットに分譲マンションを開発しております。個性的で高品質な生活空間を創造し、時間が経過しても色褪せない資産性の高い分譲マンションを提供しております。

ターゲットに応じて、以下の分譲マンションシリーズを展開しております。

- ・「ASCOT PARK」（アスコットパーク）シリーズ
『記憶と気品と都市性と』をコンセプトとした、一棟あたり20～80戸のファミリーをターゲットとした中規模レジデンスです。住まう人の多様性やこだわりに応えられるように、細やかなプランニングと「セミオーダーポイントシステム」を導入し、デザインと品質の価値を最大限に高めております。

・「KOHAKU」(コハク)シリーズ

『コンパクトな空間に、豊かさが宿る』をコンセプトとした、一棟あたり20戸超のシングルやDINKSをターゲットとしたコンパクトレジデンスです。ひとり暮らしにも配慮した高セキュリティ、細部まで使い勝手を追求した間取りと設備、「セミオーダーポイントシステム」を導入し、住み心地のよい住戸をそろえております。

オフィス開発

東京都心エリアを中心に、高い機能性と空間性を求める中小企業や個人事業主をターゲットとしたオフィス開発を行っております。従来のオフィスビルが持つ無機質で固いイメージを払拭し、「人と人が出会い、刺激が生まれ、より良いビジネスと働く人々の幸せにつながる空間」を提供しております。

・「AUSPICE」(オースピス)シリーズ

『暮らすように働く 住みたくなるオフィス』をコンセプトとし、街とつながる外観、充実した共有スペース、温かさやアートも感じる空間などを通じて、いきいきと働けるオフィス環境を提供しております。少人数のスタートアップ企業やクリエイターからニーズが高い一区画20~30㎡程度の「スモールオフィス」も展開しております。

収益不動産投資(リノベーション含む)

経年により資産価値が低下した既存の賃貸マンション、オフィスビルについて、収益性の改善が可能な物件を取得し、潜在価値を見極め、効率的な改装・改修の実施やリーシングによる稼働率の向上を図ることで総合的なリノベーションを施しております。

・「R.core」(ルコア)シリーズ

『本質の回生』をコンセプトとした、一棟ビルリノベーションです。建物の表層のみならず、その建物の核となる「本質」を再生し、周辺環境やエリアの特性にも着目することで、物件が持つポテンシャルを最大限に引き出して再生しております。

(不動産投資事業)

主に郊外において、物流施設開発を行っております。

・「Apls」シリーズ

ECの急速な普及による宅配需要と、施設老朽化に伴う建て替え需要を支えるため、物流施設開発を郊外にて展開しております。大都市圏への「ラストワンマイル」達成のため、生活居住空間に近いエリアで施設開発を行うことで、物流のリードタイムの短縮や、CO2排出軽減による環境保全、施設近隣での雇用創出等、さまざまな角度から社会に貢献できる施設開発を提供しております。

(不動産ファンド事業)

主に国内外投資家との共同投資ファンドなどの運営を行っております。

(九州開発事業)

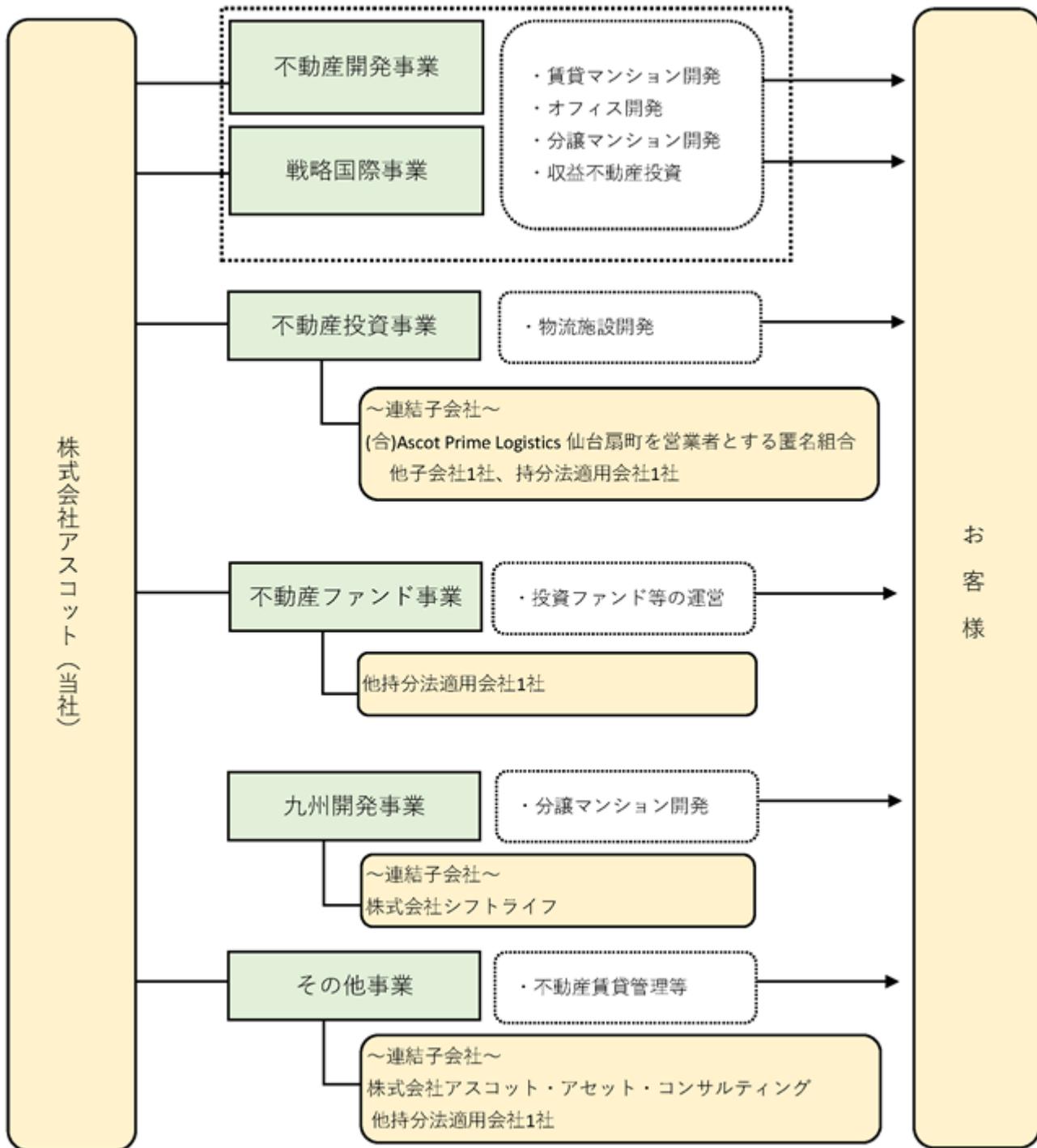
子会社にて福岡を中心とした九州一円での分譲マンション及び戸建ての開発を行っております。「お客様に喜ばれる高品質な居住空間を、驚異的な低価格で供給すること」を理念とし、工期の短縮と無駄のないコスト管理の徹底によりコストパフォーマンスに優れた、品格漂う物件開発を追求しております。

(その他事業)

賃貸事業(管理業務を含む)等を行っております。

(事業系統図)

2024年9月30日現在



(注) 非連結持分法非適用子会社3社は重要性が乏しいため、上記事業系統図での記載を省略しております。

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金	主要な事業の内容	議決権の 所有(又は 被所有)割 合(%)	関係内容
(親会社) 中国平安保険(集团)股份 有限公司	中国広東省深セン市	18,210 (百万元)	保険事業、銀行事 業、投資事業	(被所有) 52.70 (52.70)	営業上の取引なし
中国平安保険海外(控股) 有限公司	Central, Hong Kong	7,085 (百万香港ド ル)	投資事業	(被所有) 52.70 (52.70)	営業上の取引なし
力創國際有限公司	Tortola, British Virgin Islands	129 (百万USドル)	投資事業	(被所有) 46.82 (46.82)	営業上の取引なし
森燁有限公司	Central, Hong Kong	129 (百万USドル)	投資事業	(被所有) 46.82	営業上の取引なし
(連結子会社) ㈱シフトライフ (注)3	福岡県福岡市	54 (百万元)	不動産開発事業	100.00	債務保証 役員の兼任あり
㈱アスコット・アセット・ コンサルティング	東京都渋谷区	13 (百万元)	不動産コンサル ティング業	100.00	物件管理委託 役員の兼任あり
他2社					
(持分法適用会社) 3社					
(その他の関係会社) SBIホールディングス㈱	東京都港区	181,469 (百万元)	株式等の保有を通 じた企業グルー プの統括・運営等	(被所有) 33.50	役員の兼任あり
(その他の関係会社の子会 社) ㈱SBI証券	東京都港区	54,323 (百万元)	金融サービス業	(被所有) 0.00	資金貸借 役員の兼任あり
(その他の関係会社の子会 社) ㈱SBIネオトレード証券	東京都港区	3,600 (百万元)	金融サービス業	(被所有) 0.01	役員の兼任あり

- (注) 1. 議決権の所有(又は被所有)割合の()内は、間接所有割合で内数であります。
2. 議決権の被所有割合は自己株式を控除して計算しております。
3. 売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。
主要な損益情報等

	㈱シフトライフ
(1)売上高	4,895百万元
(2)経常利益	556
(3)当期純利益	813
(4)純資産額	109
(5)総資産額	2,937

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2024年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
不動産開発事業	25	(4)
戦略国際事業	17	
不動産投資事業	3	
不動産ファンド事業	8	
九州開発事業	20	
その他事業	4	
全社(共通)	26	
合計	103	(4)

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時従業員数は、同一の従業員が複数の事業の種類に従事しており、当連結会計年度の平均人員を()外数で記載しております。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
3. 当連結会計年度より報告セグメントの区分の見直しを行っております。詳細につきましては、「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(セグメント情報等) セグメント情報 1. 報告セグメントの概要(2) 報告セグメントの変更等に関する事項」をご参照ください。

(2) 提出会社の状況

2024年9月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
79	43.7	5.4	9,328,346

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産開発事業	25
戦略国際事業	17
不動産投資事業	3
不動産ファンド事業	8
九州開発事業	-
その他事業	-
全社(共通)	26
合計	79

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。なお、臨時従業員の総数は、該当がないため記載を省略しております。
2. 当社から社外への出向者は含んでおりません。
3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
4. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
5. 当事業年度より報告セグメントの区分の見直しを行っております。詳細につきましては、「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(セグメント情報等) セグメント情報 1. 報告セグメントの概要(2) 報告セグメントの変更等に関する事項」をご参照ください。

(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、労使関係は円滑に推移しております。

(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」(平成27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」(平成3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、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) 会社の経営の基本方針

当社グループ共通の経営理念として、以下の Purpose / Vision / Credo を掲げております。

Purpose (存在意義) 「人と社会、環境との共生と調和を実現する」

- ・私たちは、不動産価値の創造を通じて、人と社会に豊かさを育みます。
- ・私たちが不動産の価値創造に取り組むとき、常に環境との共生を念頭において思考し、行動します。
- ・持続可能な世界を目指して、「人・社会・環境」の調和の実現に取り組みます。

Vision (ありたい姿) 「不動産価値創造のプロフェッショナル集団」

- ・不動産の隠れた価値を見抜き、社会の変化を捉えた独自の発想力で潜在的ニーズとつなぎ、新たな価値を創造します。
- ・多彩な物件・サービスを最も適した手法で、幅広い顧客に届けるバリューチェーンを築きます。
- ・個の力を集結し、「不動産の達人」としてのプロフェッショナル集団を目指します。

Credo (信念) 「空間は、もっと人の力になれる。」

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、これまで財務基盤の強化と収益性の向上を経営目標としておりました。しかしながら、最近の当社グループを取り巻く事業環境の変化が大きいため、安定的な収益の確保にも注力し、経営成績の改善を進めてまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、1999年の創業以来、四半世紀にわたり企画開発力を活かして、都心部にデザイン性の高いレジデンスを開発する不動産デベロッパーとしてのブランドと地位を確立してまいりました。

最近5年間においては、2017年と2020年の第三者割当増資によって財務力が大きく強化され、加えて、2022年のグループ会社戦略の見直しにより、自己資本比率と手元流動性が大きく向上いたしました。

2022年12月9日に公表いたしました中期経営計画は、従来からのコアコンピタンス(強み)である企画開発力を基盤とし、強化された財務力を活かして、いかにして不透明な事業環境への対応をしつつ成長スピードを加速するかという二つの経営課題に的確に対応すべく策定しております。

まずは2023年9月期～2025年9月期の3か年を第1フェーズとして、事業面では、物流開発事業の立ち上げ、ファンドマネジメント事業の拡大、自己保有収益物件のポートフォリオ構築を主たるテーマとし、これらの実現を図る計画です。更に「金融」「国際」「DX」という3つのキーワードを掲げ、新たな資金調達手法の実現、アジア圏を中心とする海外顧客基盤の拡大、DXによる経営可視化などを促進してまいります。これらによって、「成長基盤」と「環境変化に対する耐性」の両面を強化してまいります。2026年9月期から始まる第2フェーズにおいては、第1フェーズを準備期間として位置づけたBtoBの国際事業や不動産金融事業を本格的に展開することを計画しております。両フェーズを通じて、ESGの観点から、環境に配慮した開発事業、ダイバーシティの推進、内部統制強化にも取り組んでまいります。

(4) 経営環境及び対処すべき課題

当社グループは、将来にわたってグループの成長を継続させ企業価値の向上を実現するために、以下の課題に取り組んでまいります。

1) 事業規模の拡大

企画開発力の強みを活かしたマンション開発・オフィス開発に加えて、収益不動産および物流開発などへの投資の拡大、ファンドマネジメント事業やコーポレートレンディング事業(貸金業)への参入もを行い、事業の拡大を図ってまいります。

2) コストコントロール

国内外の経済情勢等の影響による建築資材等の高騰や人員不足や働き方改革を背景とした工期の長期化等により見込まれる建設コスト増加に対応するため、施工性に配慮した企画設計とプロジェクトの進捗管理の徹底を図ってまいります。

3) 安定的な収益の確保

優良な開発不動産をより多く世の中に供給し、開発利益を得る事による事業規模の拡大をビジネスモデルの中核としておりますが、事業環境変化への耐性を強化するため、収益不動産投資等を通じてインカムゲインによる収益を確保し、安定した収益基盤の構築を推進してまいります。

4) 資金調達手段の多様化と財務基盤の健全性確保

金融市場の先行き不透明感もあり、今後金利の上昇やローン構築が困難となるケースも想定し、持続的成長のために財務基盤の健全性を確保しつつ、資金調達手段の多様化に取り組んでまいります。

5) 優秀な人材の確保・育成

中長期的な経営戦略の遂行及び対処すべき課題への取組みに際して、変化に対応し社会的な価値を創出することのできる優秀な人材を確保し、持続的な成長を支え得る人材の育成及び、パフォーマンス最大化のための環境の整備・改善に注力してまいります。

6) 内部統制・コンプライアンスの強化

企業の社会的責任として、内部統制及びコンプライアンスに徹底して取り組んでまいります。企業の継続的発展を図るためには、内部統制の行き届いた管理体制を高機能に維持していく必要があると認識しております。その一環として、当社の定める内部統制基本方針の遵守及びコンプライアンス最優先の企業経営に努めてまいります。また、反社会的勢力との関係に対しては、断固とした対応で臨むことにより一切の関係を遮断し、コンプライアンスに則った経営を行ってまいります。

7) リスクマネジメントへの取組み

新型コロナウイルス感染症の収束により社会経済活動の正常化に伴う企業収益の改善等、穏やかな回復が続く一方、中国における不動産市場の停滞、緊迫化する中東地域をめぐる情勢等による国内景気への影響、台風や酷暑等の天候不順、ウクライナ危機による世界的な資源価格の高騰をはじめとした原材料費、エネルギー価格の高騰、人件費、物流費等のコスト上昇等、事業に関するリスクは多岐にわたって注意する必要があります。当社グループのさらなる成長のために事業環境の変化に対応するための適切なリスクテイクを支える環境整備を行うなど、リスクマネジメントの強化を継続してまいります。

8) デジタルトランスフォーメーションの取組み

業績変動リスクや事業リスクなどに対し、よりの確な対応が行えるよう、デジタルトランスフォーメーション(DX)を通じて将来の業績や事業の進捗を迅速に把握できる「経営の可視化」の仕組みを構築してまいります。

当社グループは、以上のような経営方針の下、当社の発想力を発揮した事業展開を推進することで、着実な企業価値の向上を実現してまいります。

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

当社グループは、環境変化に対応した会社全体の将来ビジョンと目標を定めるため「中期経営計画」を策定し、計画達成のため、取締役の職務権限と担当業務を明確にし、職務の執行の効率化を図っております。また、リスク管理及び法令遵守の徹底のため、リスク管理委員会・コンプライアンス委員会を設置し、代表取締役社長を委員長とし、コーポレート本部長のほか、委員長が指名する役員及び従業員を構成員として定期的に開催しております。業務執行については、取締役会における決定事項の周知、執行役員相互の連絡・連携及び経営上の重要事項を審議する機関として「執行役員会」を設置するとともに、投資案件の審議の充実化と効率化を目的に「投資委員会」を設置しております。

なお、サステナビリティ関連を含む当社のコーポレート・ガバナンスの全体像につきましては、「第4 提出会社の状況 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」をご参照ください。

(2) 戦略

当社は2022年7月に経済産業省が定める「DX認定事業者」を取得し、経営管理の透明性確保、社内データの一元管理・可視化促進、業務効率化によるコスト削減などの課題に対し、DX推進による解決を戦略として掲げております。こうした戦略の実現のため、社長直轄の部署としてDX推進本部を設置し、迅速な意思決定や、全社の取り組みを推進できる組織体制を設計しております。

DX推進本部における取り組みや各会議体や委員会等で議論された内容を、中期経営計画にも還元することで、サステナビリティ課題に対処していくことを基本的な戦略としております。

当社グループでは、人生の中の「働く」時間を大切にできるよう職場環境の構築に取り組んでおります。具体的には、人材の活用・職場環境の向上のため、人事評価、報酬制度の見直し、女性活躍やダイバーシティの推進、在宅勤務の制度化等、働きやすい職場環境の確立に取り組んでおります。2023年10月には、こうした取り組みによって「健康優良企業 銀の認定」を取得しました。

また、人材の多様性の確保を含む採用や育成の方針については、性別・国籍・中途採用等の属性に関わらず全社員に平等な評価および昇格の機会を設けております。これらの人材に対する基本的考えに加え、成長途上であり新規事業展開等による事業環境の変化も多い当社グループにおいては、社内環境整備についても毎期見直しを行い、取り組むこととしております。

(3) リスク管理

当社グループでは、サステナビリティ課題を含む、リスク要因をリスク管理委員会において評価し、評価結果に応じて対応計画を策定のうえ対応しております。

また、社内における各部門の様々な情報や問題認識の共有を目的として、取締役及び執行役員を主要メンバーとして執行役員会を毎週1回開催しており、意思決定の迅速化を図るとともに、リスク要因の評価、管理、解消を図っております。

(4) 指標及び目標

当社グループは、「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等(1)会社の経営の基本方針」に記載の Purpose / Vision / Credoを経営理念に掲げ、人と人との間に豊かな空間を創造する企業として、株主をはじめとするステークホルダーの皆様から信頼される企業グループであり続けることを目指しております。その実現に向け、自らの強みを活かして「財務的価値の向上」「社会的価値の向上」「経営基盤の強化」を目的とする以下の8つのマテリアリティ(重要課題)を特定しました。引き続き、透明で健全性の高い企業経営を追求するとともに、コンプライアンスの徹底を経営の基本として位置付け、あらゆる法令やルールを厳格に遵守し、誠実に公正な企業活動を推進してまいります。

環境保全

- ・環境に配慮した不動産の企画&開発
- ・温室効果ガス排出量の削減への貢献

多様性配慮

- ・安心・安全な不動産の企画&開発
- ・まちづくりを支える不動産デザイン力の追求
- ・活用する人材づくりと働きがいのある組織づくり

透明性確保

- ・内部統制への継続的な取り組み
- ・DX推進と資本効率の改善
- ・適切な情報開示と透明性の確保

3【事業等のリスク】

当社グループの事業内容その他に関するリスクについて、投資家の皆様の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしも事業内容その他のリスク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。

当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識したうえで、その発生の予防又は回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。

また、以下の記載は当社株式への投資に関するリスクを全て網羅するものではありませんのでご留意下さい。

なお、文中における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) 経済状況及び不動産市況について

当社グループは、景気動向、金利動向、地価動向、不動産販売価格動向、不動産税制等の影響を受けやすいため、不動産市況の悪化、大幅な金利の上昇等、諸情勢に変化があった場合には、用地及び収益不動産の仕入、販売価格や販売スケジュール及び棚卸資産評価損の計上等、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、金融市場の先行き不透明感により、ローン構築の不成立や顧客購入意欲の低下の可能性があり、販売価格や保有不動産の評価を下げる必要がある等、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 建築費等の増加に関するリスク

国内外の経済情勢等の影響による物価高騰などの問題が発生した場合には、施工会社にて調達する原材料価格が高騰し、建築費の上昇という結果をもたらす可能性がありますので、経済情勢や建築費等の動向を注視し、コントロールに努めております。

また、建設マネジメント部において各工事の進捗把握に努め、施工性に配慮した企画設計とプロジェクトの進捗管理の徹底を図っており、特に重要な事象が発生した場合には当社の経営会議にて審議のうえ対応を行っておりますが、施工会社における建設技術者不足や開発計画時において予期し得なかった事象の発生に伴う工事の長期化や遅延、変更、中断等が生じた場合にはコストが増加し、コスト増加分を販売価格や賃料に転嫁することができない場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 法的規制等について

当社グループの属する不動産業界は、「建築基準法」、「国土利用計画法」、「都市計画法」、「宅地建物取引業法」等、建築や不動産取引に関わる多数の法令及び各自治体で定められる建築に関する条例等の法的規制を受けております。このため、将来におけるこれらの法的規制の改廃、大幅な変更、新法の制定等により、事業計画の見直しの必要が生じる場合やこれらの法的規制等に定める事項に違反した場合等には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 業績の変動要因について

当社グループにおける不動産の売却収入は、不動産売買契約締結後、顧客への引渡し完了した時点で売上を計上しております。このため、当社グループの業績を四半期ごとに比較した場合、マンションの竣工や引渡しのタイミングにより売上高及び経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益が変動するため、四半期ごとの業績は必ずしも他の四半期の業績と比較して均一にはならず、各四半期の業績の偏重の度合は過年度の四半期業績と同様になるとは限りません。また、仕入計画の未達、販売の不振、不動産売買契約締結後のキャンセル、建築工期の遅延や建築確認手続の遅延等により引渡し時期が各決算期末を越えた場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 棚卸資産の評価及び固定資産の減損に関する会計処理の適用等について

当社グループにおいて開発した販売用不動産、開発中の仕掛販売用不動産並びに取得した販売用不動産について、経済情勢や不動産市況の悪化等により販売用不動産としての価値が帳簿価額を下回った場合には、棚卸資産の簿価切下げ処理に伴う評価損が発生し、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループが安定的な収益及びキャッシュ・フローを長期的に獲得することを目的として保有している賃貸等不動産やその他の投資として計上している固定資産について、減損の兆候があり、当該資産の生み出す割引後将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回った場合は、減損損失が発生し、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

さらに、日本の会計制度は、国際財務報告基準導入に伴いそれまでの会計基準が大きく改訂される可能性があり、企業の財政状況及び業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 土壌汚染対策等について

土地の汚染調査や汚染の除去等の安全対策を義務付けた「土壌汚染対策法」が2003年2月15日に施行されております。当社グループにおける土地の仕入に際しては、当該土地の過去の地目、所有者、住宅地図等から地歴を調査し、当該土地について土壌汚染の有無を検討しております。当該土地において過去に工場等の存在が確認され、汚染の可能性がある場合は土壌汚染調査を行い、土壌汚染が判明した場合には専門業者による汚染原因の除去等を実施しております。これらの土壌汚染対策費用や、当該土地の近隣地からの汚染物質の流入による二次汚染等の対策費用については、当社で費用負担が発生する場合があります。当社が取得を予定している土地や既に取得した事業用地において土壌汚染が発見された場合、追加的な土壌汚染対策費用の発生や土壌汚染の除去工事による建築スケジュールの遅延等により、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 開発物件に対する周辺住民からの訴訟等について

当社グループが事業化する開発物件については、関係する法律、自治体の条例等を十分検討したうえで、周辺環境との調和を重視した開発計画を立案するとともに、必要に応じて周辺住民に対し事前に説明会を実施するなど十分な対応を講じております。しかしながら、事業化する開発物件において、土壌汚染、当該近隣地域の日照・眺望問題等の発生に起因する開発遅延や、開発段階における建設中の騒音、物件の瑕疵の発見、管理状況に対するオーナーからのクレーム、入退去時の居住者とのトラブル等の発生を理由とする又はこれらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があり、その場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 物件に纏わる費用について

不動産には、権利、地盤、地質、構造などに関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。当社グループは、建設マネジメント部により品質チェックを行って事業を推進しておりますが、欠陥、瑕疵等の状態によっては、資産価値の低下を防ぐために、予定外の費用を負担せざるを得ない場合があります。

また開発物件については、設計並びに建築工事等を設計事務所や建設会社等に発注しております。設計会社並びに建設会社の選定から工程の進捗に至るまで、入念に外注先管理を行っておりますが、外注先の倒産や工事中的事故などが発生した場合、工事の遅延・中止・建築費用の上昇などにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 個人情報の漏洩について

当社グループは、多数のお客様の個人情報等をお預かりしております。当社グループでは、プライバシーマーク（認定番号第10700010）を取得しており、個人情報については、厳重に管理しております。また、社内の情報管理システムを強化するとともに、従業員等に対する教育・研修等により情報管理の重要性の周知徹底を行っております。しかしながら、これらの対策にもかかわらず個人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等に影響を与え、業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 偶然不測の事故・自然災害について

火災、落雷、大雨及び地震等の天災や戦争、暴動、テロ等の人災により、当社グループの開発物件及び当社が保有している物件について滅失、劣化又は毀損等が生じた場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 契約不適合責任（瑕疵担保責任）について

当社グループが事業化する開発物件については、信頼しうる施工会社に建設工事を発注し、各工程での重要ポイントを確認し、体系的な品質管理による高品質な開発物件の提供を行っておりますが、万一、建物竣工後、設計・施工上の不具合等に起因する売主としての契約不適合責任（瑕疵担保責任）を問われた場合には、売買契約の錯誤無効や損害賠償請求の訴訟の対象とされる可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、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。また、土地については、土地の仕入時及び開発中において一定の調査を行っておりますが、物件の引渡し後に瑕疵が発見され、当社グループが是正又は賠償する必要が生じた場合には、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。

(12) 感染症等の影響について

テレワークや時差勤務など業務に支障が生じない体制を構築、維持しておりますが、新型コロナウイルス感染症のように、治療方法が確立されていない新型の感染症が急速に拡大した場合、当社の従業員に感染者が出る可能性を完全に排除することは困難であり、万一、社内での感染拡大が発生した場合は業務遂行に支障をきたす可能性があります。また、政府による外出自粛要請に基づく不動産取引の停滞、消費マインドの冷え込みによる長期的な景気悪化等が生じる場合には、当社の業績に影響を与える可能性があります。

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

当連結会計年度における当社グループ（当社及び連結子会社）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。

経営成績の状況

(単位：百万円、%)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
売上高	19,273	36,787	17,513	90.9
営業利益	2,004	5,896	3,891	194.1
経常利益	1,009	4,431	3,422	339.0
親会社株主に帰属する 当期純利益	898	3,017	2,119	236.0
営業利益率	10.4	16.0	5.6ポイント	

当連結会計年度（2023年10月1日～2024年9月30日）におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の収束によりインバウンド需要の回復が進むなど社会経済活動の正常化に伴う企業収益の改善、雇用・所得環境の改善の下、各種政策の効果もあり、緩やかな回復が続きました。一方、中国における不動産市場の停滞、緊迫化する中東地域をめぐる情勢等による国内景気への影響が懸念され、台風や酷暑等の天候不順、ウクライナ危機による世界的な資源価格の高騰をはじめとした原材料費、エネルギー価格の高騰、人件費、物流費等のコスト上昇を背景とした物価の上昇など、依然として先行きは不透明な状況が続いております。また、為替動向や金融資本市場の変動等の影響にも十分留意していく必要があります。

当社を含む不動産業界においては、建設業界における建築資材等の高騰、人員不足や働き方改革を背景とした工期の長期化など様々な問題に直面している一方、不動産取引においては日本の低金利と円安を背景に国内及び海外投資家からの需要が活発な状況が続いております。

このような環境の下、当社グループは2024年10月23日に開示した「通期業績予想の修正並びに期末配当予想（特別配当）に関するお知らせ」でも記載しましたとおり、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益において過去最高益を達成するに至りました。

以上の結果、当社グループの当連結会計年度における経営成績は、売上高36,787百万円（前期比90.9%増）、営業利益5,896百万円（前期比194.1%増）、経常利益4,431百万円（前期比339.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益3,017百万円（前期比236.0%増）となりました。

セグメントの業績の概要は、以下のとおりであります。各セグメントの売上高の金額は、セグメント間の内部売上高を含めない数値を記載しております。

なお、当連結会計年度より報告セグメントの区分の見直しを行っており、比較・分析は変更後の区分に基づいております。

報告セグメントの区分についての詳細は、「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（セグメント情報等）セグメント情報 1．報告セグメントの概要（2）報告セグメントの変更等に関する事項」をご参照ください。

(不動産開発事業)

(単位：百万円、%)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
売上高	9,642	19,042	9,399	97.5
セグメント利益	2,058	4,036	1,977	96.0
セグメント利益率	21.4	21.2	0.2ポイント	

当連結会計年度における売上高は19,042百万円（前期比97.5%増）、セグメント利益は4,036百万円（前期比96.0%増）となりました。

当連結会計年度の売上高は、主に物件の売却収入となります。

(戦略国際事業)

(単位：百万円、%)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
売上高	2,471	5,346	2,875	116.3
セグメント利益	174	559	384	220.2
セグメント利益率	7.1	10.5	3.4ポイント	

当連結会計年度における売上高は5,346百万円（前期比116.3%増）、セグメント利益は559百万円（前期比220.2%増）となりました。

当連結会計年度の売上高は、主に物件の売却収入となります。

(不動産投資事業)

(単位：百万円、%)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
売上高	2,311	677	1,634	70.7
セグメント利益	381	458	76	20.2
セグメント利益率	16.5	67.8	51.3ポイント	

当連結会計年度における売上高は677百万円（前期比70.7%減）、セグメント利益は458百万円（前期比20.2%増）となりました。

当連結会計年度の売上高は、主に持分法適用会社の不動産売却による分配益となります。

(不動産ファンド事業)

(単位：百万円、%)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
売上高	248	6,616	6,368	-
セグメント利益又は セグメント損失()	443	1,559	2,002	-
セグメント利益率	-	23.6	-	

(注) 売上高は、増減率が1,000%を超えているため、「-」としております。

当連結会計年度における売上高は6,616百万円（前期は248百万円）、セグメント利益は1,559百万円（前期は443百万円のセグメント損失）となりました。

当連結会計年度の売上高は、主に投資物件におけるアセットマネジメントフィー収入及び連結対象となっているSPCの不動産売却によるものとなります。なお、このSPCは匿名組合出資契約の終了により、当連結会計年度において当社の連結対象から除外しております。

(九州開発事業)

(単位：百万円、%)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
売上高	4,475	4,895	420	9.4
セグメント利益	750	834	84	11.3
セグメント利益率	16.8	17.0	0.2ポイント	

当連結会計年度における売上高は4,895百万円（前期比9.4%増）、セグメント利益は834百万円（前期比11.3%増）となりました。

当連結会計年度の売上高は、主に物件の売却収入となります。

(その他事業)

(単位：百万円、%)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
売上高	123	208	85	68.6
セグメント損失()	368	753	384	-
セグメント利益率	-	-	-	-

当連結会計年度における売上高は208百万円(前期比68.6%増)、セグメント損失は753百万円(前期は368百万円のセグメント損失)となりました。

当連結会計年度の売上高は、主に賃貸管理手数料収入となります。

財政状態の状況

(単位：百万円、%)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
総資産	67,818	77,231	9,412	13.9
負債	42,459	49,080	6,620	15.6
純資産	25,359	28,151	2,791	11.0
自己資本比率	37.4	36.4	1.0ポイント	

当連結会計年度末における総資産の残高は、前連結会計年度末に比べ9,412百万円増加し、77,231百万円となりました。主な要因といたしましては、仕掛販売用不動産が731百万円減少したものの、販売用不動産、現金及び預金がそれぞれ7,061百万円、3,838百万円増加したこと等によるものであります。

負債につきましては、前連結会計年度末に比べ6,620百万円増加し、49,080百万円となりました。主な要因といたしましては、短期借入金、長期借入金がそれぞれ3,587百万円、2,970百万円増加したこと等によるものであります。

純資産につきましては、前連結会計年度末に比べ2,791百万円増加し、28,151百万円となりました。主な要因といたしましては、利益剰余金が2,583百万円増加したこと等によるものであります。

キャッシュ・フローの状況

(単位：百万円)

	前連結会計年	当連結会計年度
営業活動によるキャッシュ・フロー	24,096	394
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,499	473
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,846	5,026
現金及び現金同等物の増減額	2,750	5,105
現金及び現金同等物の期首残高	10,848	8,097
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	1,359
現金及び現金同等物の期末残高	8,097	11,843

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、394百万円の支出（前期は24,096百万円の支出）となりました。主な要因として、棚卸資産の増加額が6,687百万円あったものの、税金等調整前当期純利益が4,408百万円、営業貸付金の減少額が1,150百万円あったこと等により賄ったものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、473百万円の収入（前期は3,499百万円の収入）となりました。主な要因として、非連結子会社に対する貸付による支出が880百万円あったものの、匿名組合出資金の払戻しによる収入1,070百万円があったこと等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)

財務活動によるキャッシュ・フローは、5,026百万円の収入（前期は17,846百万円の収入）となりました。主な要因として、棚卸資産の売却等により長期借入金の返済による支出24,260百万円があったものの、棚卸資産の取得等に伴う長期借入れによる収入、短期借入金の純増額がそれぞれ25,749百万円、3,856百万円があったこと等によるものであります。

生産、受注及び販売の実績

1) 生産及び受注実績

当社グループの各事業は、生産及び受注実績を定義することが困難であるため、生産及び受注実績の記載はしていません。

2) 仕入実績

当連結会計年度の仕入実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	
	金額(百万円)	前年同期比(%)
不動産開発事業	13,929	81.1
戦略国際事業	3,788	81.6
不動産投資事業	1,639	246.8
不動産ファンド事業	-	-
九州開発事業	613	47.2
その他事業	-	-
合計	19,970	70.8

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 当連結会計年度より報告セグメントの区分の見直しを行っており、比較は変更後の区分に基づいております。報告セグメントの区分についての詳細は、「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(セグメント情報等) セグメント情報 1. 報告セグメントの概要(2) 報告セグメントの変更等に関する事項」をご参照ください。

3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)		
	金額(百万円)	割合(%)	前年同期比(%)
不動産開発事業	19,042	51.8	197.5
戦略国際事業	5,346	14.5	216.3
不動産投資事業	677	1.8	29.3
不動産ファンド事業	6,616	18.0	-
九州開発事業	4,895	13.3	109.4
その他事業	208	0.6	168.6
合計	36,787	100.0	190.9

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 不動産ファンド事業の前年同期比は、1,000%を超えているため、「-」としております。

3. 当連結会計年度より報告セグメントの区分の見直しを行っており、比較は変更後の区分に基づいております。報告セグメントの区分についての詳細は、「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(セグメント情報等) セグメント情報 1. 報告セグメントの概要(2) 報告セグメントの変更等に関する事項」をご参照ください。

4. 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。

相手先	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
大和証券リアルティ(株)	2,310	12.0	-	-
中央日本土地建物(株)	-	-	6,200	16.9

(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、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

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りまして、決算日における資産及び負債の報告のうち、報告期間における収入、費用の報告数値に影響を与える見積りは、主に棚卸資産の評価、有形固定資産の評価、投資有価証券の評価、貸倒引当金、繰延税金資産の回収可能性及び法人税等であり、継続して評価を行っております。

なお、見積り及び判断、評価については、過去の実績や状況に応じて合理的と考えられる要因等に基づき行っておりますが、見積り特有の不確実性があるため、実際の結果は異なる場合があります。

当連結会計年度の経営成績の分析
各セグメントの物件売却状況は以下のとおりです。

セグメントの名称	前連結会計年度	当連結会計年度	増減数
不動産開発事業	14物件	28物件	+ 14物件
戦略国際事業	5物件	8物件	+ 3物件
不動産投資事業	1物件	(注1) 1物件	± 0物件
不動産ファンド事業	0物件 (15物件のフィー収入)	1物件 (20物件のフィー収入)	+ 1物件 (+ 5物件のフィー収入)
九州開発事業	分譲マンション 193戸	分譲マンション 163戸	分譲マンション 30戸

(注) 1. 持分法適用会社の保有物件が売却され、当社には分配益が計上されております。

2. 当連結会計年度より報告セグメントの区分の見直しを行っており、比較は変更後の区分に基づいております。報告セグメントの区分についての詳細は、「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(セグメント情報等) セグメント情報 1. 報告セグメントの概要(2) 報告セグメントの変更等に関する事項」をご参照ください。

当社グループは、不動産開発事業において28物件、戦略国際事業において8物件、不動産ファンド事業において1物件の売却等を行い、不動産投資事業においては、持分法適用会社の保有物件が1物件売却されました。また、九州開発事業においては分譲マンション163戸の売却を行い、当社グループの収益に大きく貢献いたしました。

この結果、当社グループの当連結会計年度における経営成績は、売上高36,787百万円(前期比90.9%増)、営業利益5,896百万円(前期比194.1%増)、経常利益4,431百万円(前期比339.0%増)、親会社株主に帰属する当期純利益3,017百万円(前期比236.0%増)となり、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益において過去最高益を達成するに至りました。

1) 売上高

当連結会計年度における売上高は36,787百万円となり、前期と比較して17,513百万円の増加(前期比90.9%増)となりました。

特に不動産開発事業において物件の売却数が前期比で大きく増加いたしました。また、不動産ファンド事業においてはホテル1物件の売却等により、売上高全体に占める割合が18.0%と大きく貢献いたしました。

セグメント別の詳細につきましては、「(1)経営成績等の状況の概要 経営成績の状況」をご参照下さい。

2) 売上原価・売上総利益

当連結会計年度における売上原価は27,739百万円となり、前期と比較して12,686百万円の増加(前期比84.3%増)となりました。これは売上高の増加に比例して増加したものととなります。

また、当連結会計年度における売上総利益は9,047百万円となり、前期と比較して4,827百万円の増加(前期比114.4%増)となりました。

3) 販売費及び一般管理費・営業利益

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は3,151百万円となり、前期と比較して935百万円の増加(前期比42.3%増)となりました。

これらの結果、当連結会計年度の営業利益は、5,896百万円となり、前期と比較して3,891百万円の増加(前期比194.1%増)となりました。

4) 営業外損益・経常利益

当連結会計年度における営業外収益は45百万円となり、前期と比較して32百万円の増加(前期比237.8%増)となりました。

主な要因として、開発物件の工期遅延による違約金収入17百万円があったこと等によるものであります。

当連結会計年度における営業外費用は1,510百万円となり、前期と比較して501百万円の増加(前期比49.7%増)となりました。

主な要因として、開発不動産の用地取得等に要した借入金の増加に伴う支払利息及び支払手数料等が増加したこと等によるものであります。

これらの結果、当連結会計年度の経常利益は4,431百万円となり、前期と比較して3,422百万円の増加(前期比339.0%)となりました。

5) 特別損益・当期純利益

当連結会計年度における特別利益は3百万円となり、前期と比較して334百万円の減少（前期比99.1%減）となりました。

主な要因として、前期において出資金売却益276百万円の計上があったこと等によるものであります。

当連結会計年度における特別損失は26百万円となり、前期と比較して26百万円の増加となりました。

主な要因として、非連結子会社の評価を行ったことによる関係会社株式評価損26百万円の計上があったことによるものであります。

これらの結果、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益は4,408百万円となり、法人税等を計上した結果、当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は3,017百万円となり、前期と比較して2,119百万円の増加（前期比236.0%増）となりました。

資本の財源及び資金の流動性

当社グループの主な資金需要は、開発用地の取得費及び建築費、収益不動産の取得費のほか、各事業における販売費及び一般管理費等の運転資金であります。

これらの資金需要に対し必要な資金を安定的に確保するため、プロジェクトごとに調達金額、期間、金利等の条件を比較のうえ借入れ先を選択し、主に金融機関より、計画的に資金の調達を行っております。

当連結会計年度末の現金及び現金同等物は11,843百万円であり、当座貸越契約も含め十分な資金の流動性を確保しております。

当社グループの資金の状況につきましては、「第2 事業の状況 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 キャッシュ・フローの状況」に記載の通りです。なお、キャッシュ・フロー関連指標の推移は以下のとおりであります。

	2022年9月期	2023年9月期	2024年9月期
自己資本比率（％）	47.6	37.4	36.4
時価ベースの自己資本比率（％）	52.4	28.5	29.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	-	-	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	-	-	-

自己資本比率：自己資本 / 総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債 / キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー / 利払い

（注）1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

3. キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを利用しております。

4. 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

5. 2022年9月期、2023年9月期及び2024年9月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスであるため記載しておりません。

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】

該当事項はありません。

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、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

2024年9月30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 (百万円)	その他 (百万円)	土地 (百万円)	合計 (百万円)	
本社 (東京都渋谷区)	全部門	本社設備	25	12	-	37	79
D.SIDE (福岡市中央区)	その他事業	商業施設	170	-	1,319 (注)1	1,489	-

(注)1. 土地の面積は372.61㎡であります。

2. 上記のほか、主要な賃借設備は、以下のとおりであります。

2024年9月30日現在

事務所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	専有面積 (㎡)	年間賃料 (百万円)
本社 (東京都渋谷区)	全部門	本社設備	1,035.68	101
大阪支店 (大阪府大阪市)	全部門	本社設備	23.90	1

(注) 賃料には共益費が含まれております。

(2) 国内子会社

2024年9月30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 (百万円)	その他 (百万円)	土地 (百万円)	合計 (百万円)	
㈱シフトライフ	本社 (福岡市中央区)	九州 開発事業	本社設備	8	8	19 (注)1	36	20

(注)1. 土地の面積は172.65㎡であります。

2. 上記のほか、主要な賃借設備は、以下のとおりであります。

2024年9月30日現在

会社名	事務所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	専有面積 (㎡)	年間賃料 (百万円)	年間共益費 (百万円)
㈱シフトライフ	本社 (福岡市中央区)	九州 開発事業	本社設備	157.23	7	1

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	235,000,000
計	235,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2024年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2024年12月20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	129,916,662	129,916,662	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数 100株
計	129,916,662	129,916,662	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

第7回新株予約権 2020年12月16日定時株主総会決議

決議年月日	2020年12月16日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 1
新株予約権の数(個)	5,364,000
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 5,364,000(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	155(注)2
新株予約権の行使期間	自 2021年2月1日 至 2026年1月31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(円)	発行価格 156.4 資本組入額 78.2(注)3
新株予約権の行使の条件	(注)4
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡については取締役会の承認を要する
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)5

当事業年度の末日(2024年9月30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(2024年11月30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。

(注)1. 本新株予約権1個当たりの目的となる株式の数(以下「付与株式数」という。)は、当社普通株式1株とする。

なお、付与株式数は、当社が株式分割(当社普通株式の無償割当てを含む。以下同じ。)又は株式併合を行う場合、次の算式により調整されるものとする。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とな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。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割(又は併合)の比率}$$

また、当社が合併、会社分割又は資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は、付与株式数は適切に調整されるものとする。

2. 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、1株当たりの払込金額(以下「行使価額」という。)に付与株式数を乗じた金額とする。

なお、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

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

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又は自己株式の処分を行う場合（新株予約権の行使に基づく新株の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。）、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。

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

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式に係る発行済株式総数から当社普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式に係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。

さらに、上記のほか、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

3. 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。

4. 新株予約権行使の条件は次のとおりであります。

- (1) 割当日から本新株予約権の権利行使期間の末日に至るまでの間に株式会社東京証券取引所における権利行使期間中の連続した30取引日の当社普通株式の終値の単純平均値が一度でも行使価額に40%を乗じた価格を下回った場合、新株予約権者は残存する全ての本新株予約権を行使価額で権利行使期間の末日までに行使しなければならないものとする。但し、次に掲げる場合に該当する場合は、この限りではない。

a) 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

b) 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

c) 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

d) 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) 新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時において、当社又は当社の関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則において規定される関係会社をいう。）の取締役であることを要する。但し、正当な理由があると当社取締役会が認めた場合は、この限りではない。

- (3) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

- (4) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

- (5) 各本新株予約権の1個未満の行使を行うことはできない。

5. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下「組織再編行為」という。）を行う場合において、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、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

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) 新株予約権の目的とな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) 新株予約権の目的とな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、前記1.に準じて決定する。

- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記2.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となる再編対象会社の株式の数を乗じた額とする。

- (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新株予約権の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
前記3. に準じて決定する。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による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
前記4. に準じて決定する。
- (9) 新株予約権の取得事由及び条件
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、又は当社が完全子会社となる株式交換契約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、前記4. 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、当社は本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】

該当事項はありません。

(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】

2024年9月30日現在

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)
2020年12月18日(注)	70,967,740	129,916,662	5,499	10,867	5,499	10,529

(注) 有償第三者割当 70,967,740株
発行価格 155円
資本組入額 77.5円
割当先 SBIホールディングス株式会社、森燐有限公司

(5) 【所有者別状況】

2024年9月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							計	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		
					個人 以外	個人			
株主数(人)	-	2	13	35	20	22	4,583	4,675	-
所有株式数 (単元)	-	7,110	10,069	444,725	615,806	545	220,834	1,299,089	7,762
所有株式数の 割合(%)	-	0.55	0.78	34.23	47.40	0.04	17.00	100.00	-

(注) 自己株式103,857株は、「個人その他」に1,038単元、「単元未満株式の状況」に57株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2024年9月30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 (%)
SUN YE COMPANY LIMITED (常任代理人SMBC日興証券(株))	23F, Two International Finance Centre, 8 Finance Street, Central, Hong Kong (東京都千代田区丸の内一丁目5番1号)	60,777,988	46.82
SBIホールディングス(株)	東京都港区六本木一丁目6番1号	43,483,870	33.50
平安ジャパン・インベストメント 1号投資事業有限責任組合	東京都千代田区大手町一丁目1番1号	7,634,500	5.88
日本証券金融(株)	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番10号	608,100	0.47
井上 辰憲	埼玉県東松山市	595,700	0.46
JPモルガン証券(株)	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	553,780	0.43
HSホールディングス(株)	東京都港区虎ノ門五丁目11番1号	500,000	0.39
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人モルガン・スタン レーMUFJ証券(株))	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA, U.K. (東京都千代田区大手町一丁目9番7号)	497,684	0.38
福田 穂積	高知県高知市	400,000	0.31
梅垣 正博	大阪府茨木市	256,400	0.20
計	-	115,308,022	88.84

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年9月30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)	(自己保有株式) 普通株式 103,800	-	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
完全議決権株式(その他)	普通株式 129,805,100	1,298,051	単元株式数 100株
単元未満株式	普通株式 7,762	-	-
発行済株式総数	129,916,662	-	-
総株主の議決権	-	1,298,051	-

【自己株式等】

2024年9月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
株式会社 アスコット	東京都渋谷区神 宮前三丁目1番 30号	103,800	-	103,800	0.08
計	-	103,800	-	103,800	0.08

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

会社法第155条第13号に該当する普通株式の取得

(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】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	118,520	-
当期間における取得自己株式	30,886	-

- (注) 1. 当事業年度における取得自己株式は、譲渡制限付株式の無償取得によるものであります。
2. 当期間における取得自己株式は、譲渡制限付株式の無償取得によるものであります。なお、2024年12月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び譲渡制限付株式の無償取得による株式数は含めておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(譲渡制限付株式報酬による自己株式の処分)	1,153,463	160,331,357	-	-
保有自己株式数	103,857	-	134,743	-

- (注) 1. 当事業年度における「その他(譲渡制限付株式報酬による自己株式の処分)」は、2023年11月22日開催の取締役会決議に基づき、2023年12月20日に実施した当社取締役(社外取締役を除く)及び当社従業員(子会社への出向者を含む正社員)を対象とした譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分であります。
2. 当期間における保有自己株式数には、2024年12月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式及び譲渡制限付株式報酬の無償取得による株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、株主様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置づけ、内部留保とのバランスを図りながら安定的な配当を行うことを基本方針としております。利益配分につきましては、企業体質を強化し、安定的な成長を可能にする内部留保の充実を図りながら、業績や資金需要見通し等を総合的に勘案し、利益配分を行う方針であります。

当社は、既存株主様をはじめとするステークホルダーの利益を高めるため、将来収益の源泉を獲得していくことが最優先課題であると認識しておりますが、当社単体の収益体質や財務基盤も安定しているため、内部留保と利益配分のバランスを加味した結果、当事業年度の配当につきましては、1株当たり5円（特別配当2円を含む）の配当とさせていただきます。

また、次期の配当につきましては、1株当たり6円を予定しております。

当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針とし、中間配当につきましては「取締役会の決議により毎年3月31日を基準日として中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

なお、当事業年度に係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)
2024年12月20日 定時株主総会決議	649	5.00

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・ガバナンスの基本的な考え方

当社は、以下のPurpose / Vision / Credoを経営理念に掲げ、人と人との間に豊かな空間を創造する企業として、株主をはじめとするステークホルダーの皆様から信頼される企業グループであり続けるために、透明で健全性の高い企業経営を目指すとともに、コンプライアンスの徹底を経営の基本として位置付け、あらゆる法令やルールを厳格に遵守し、誠実で公正な企業活動を推進してまいります。

また、適正・迅速な意思決定並びに業務の遂行を果たすため、内部監査や監査役会における監査機能の確保やチェック機能を強化し、より強固な組織体制の構築を図るとともに、適時・適切な情報開示に努め、永続的な企業価値の向上を目指してまいります。

Purpose (存在意義) 「人と社会、環境との共生と調和を実現する」

- ・私たちは、不動産価値の創造を通じて、人と社会に豊かさを育みます。
- ・私たちが不動産の価値創造に取り組むとき、常に環境との共生を念頭において思考し、行動します。
- ・持続可能な世界を目指して、「人・社会・環境」の調和の実現に取り組みます。

Vision (ありたい姿) 「不動産価値創造のプロフェッショナル集団」

- ・不動産の隠れた価値を見抜き、社会の変化を捉えた独自の発想力で潜在的ニーズとつなぎ、新たな価値を創造します。
- ・多彩な物件・サービスを最も適した手法で、幅広い顧客に届けるバリューチェーンを築きます。
- ・個の力を集結し、「不動産の達人」としてのプロフェッショナル集団を目指します。

Credo (信念) 「空間は、もっと人の力になれる。」

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

1) 企業統治の体制の概要

当社は、監査役設置会社であり、有価証券報告書提出日現在、取締役8名(うち社外取締役2名)、常勤監査役を含む監査役3名(うち社外監査役3名)を選任しております。企業統治における体制の概要は以下のとおりです。

イ. 取締役会

取締役会は、下記の議長及び構成員の計8名で構成されており、経営の基本方針、業務の意思決定及び取締役間の相互牽制による業務執行の監督、事業・経営全般に対する監督を行っております。また、業務執行の適法性の監督を目的として社外監査役が出席し、必要に応じて意見具申を行える体制となっております。定時取締役会は月1回開催されており、重要な意思決定が必要な課題が生じた場合には、逐次、臨時取締役会を開催いたしております。

議長：代表取締役社長 中林毅

構成員：代表取締役会長 羅怡文、取締役兼常務執行役員不動産開発事業本部長 村主正彦、取締役兼執行役員コーポレート本部長 豊泉謙太郎、取締役 田村達裕、取締役 クイカイビン、取締役 高村正人(社外取締役)、取締役 原田典子(社外取締役)

(取締役会の活動状況)

当事業年度において当社は取締役会を18回開催しており、定例の審議事項のほか、開発プロジェクトの採否、各種規程の改訂、資金調達等につき討議いたしました。なお、個々の取締役の出席状況については、次のとおりであります。

役職名	氏名	開催回数	出席回数
代表取締役会長	羅 怡文	18回	18回
代表取締役社長	中林 毅	18回	18回
取締役兼常務執行役員不動産開発事業本部長	村主 正彦	-	-
取締役兼執行役員コーポレート本部長	豊泉 謙太郎	18回	18回
取締役	田村 達裕	18回	17回
取締役	クイ カイビン	18回	13回
取締役(社外)	高村 正人	18回	16回
取締役(社外)	原田 典子	18回	15回

1 村主正彦氏は2024年12月20日開催の第26回定時株主総会で選任されました。

ロ. 監査役会

監査役会は、原則として月1回開催され、年間の監査方針及び監査計画に基づき、取締役会において取締役の職務執行について監査・監督を行っております。また、常勤監査役においては、重要な会議である執行役員会等へ出席し、社内における重要課題を把握し、意見を具申するとともに、業務の執行について、適法性、妥当性の監査を行い、経営監視機能強化を図っております。有価証券報告書提出日現在における構成員は、常勤監査役1名(うち社外監査役1名)、非常勤監査役2名(うち社外監査役2名)の計3名であります。

議長：常勤監査役 田中一彦

構成員：監査役 吉田修平、監査役 長尾謙太

ハ. 執行役員会・投資委員会

執行役員会は、取締役会における決定事項の周知、執行役員相互の連絡・連携及び経営上の重要事項を審議する機関として代表取締役がこれを設置し、原則として週1回開催しております。また、投資委員会は、投資案件の審議の充実化と効率化を目的に代表取締役がこれを設置し、定期的に開催しております。

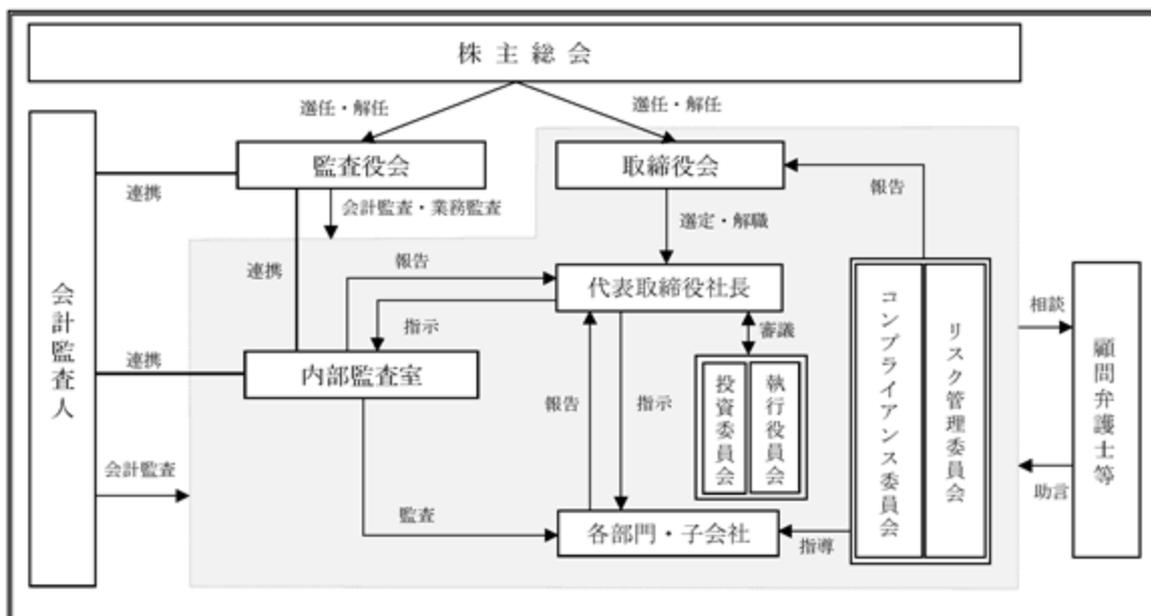
二．リスク管理委員会・コンプライアンス委員会

リスク管理委員会・コンプライアンス委員会は、リスク管理及び法令遵守の徹底のため、代表取締役社長を委員長とし、コーポレート本部長のほか、委員長が指名する役員及び従業員を構成員として定期的に開催しております。また、全職員が企業倫理への理解を深めることを目的としたコンプライアンス研修を実施し、周知の徹底、意識の維持・向上を図っております。

2) 企業統治の体制を採用する理由

当社は、取締役会に対する十分な監視機能を発揮するため、監査役3名全員を社外監査役としております。また、意思決定に外部の視点を取り入れ経営体制を強化するため、社外取締役2名を選任しており、社外役員より2名について株式会社東京証券取引所へ独立役員として届け出ております。現状の会社規模においては、取締役及び監査役は組織全体を統制することが可能であり、機動的な業務執行と内部牽制機能を確保できる体制であると判断いたしております。

なお、有価証券報告書提出日現在における当社のコーポレート・ガバナンス体制の概要図は以下のとおりです。



企業統治に関するその他の事項

1) 内部統制システム及びリスク管理体制の整備の状況

当社は取締役会において内部統制システムの整備に関する基本方針を以下のとおり決議いたしております。

イ．取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

a．当社および連結子会社（以下「当社グループ」という）は、以下のPurpose / Vision / Credoを経営理念に掲げ、すべての役員および従業員が職務を執行するに当たっての基本方針とする。

Purpose（存在意義）「人と社会、環境との共生と調和を実現する」

- ・私たちは、不動産価値の創造を通じて、人と社会に豊かさを育みます。
- ・私たちが不動産の価値創造に取り組むとき、常に環境との共生を念頭において思考し、行動します。
- ・持続可能な世界を目指して、「人・社会・環境」の調和の実現に取り組みます。

Vision（ありたい姿）「不動産価値創造のプロフェッショナル集団」

- ・不動産の隠れた価値を見抜き、社会の変化を捉えた独自の発想力で潜在的ニーズとつなぎ、新たな価値を創造します。
- ・多彩な物件・サービスを最も適した手法で、幅広い顧客に届けるバリューチェーンを築きます。
- ・個の力を集結し、「不動産の達人」としてのプロフェッショナル集団を目指します。

Credo（信念）「空間は、もっと人の力になれる。」

b．当社グループは、企業が存立を継続するためにはコンプライアンス（法令等の遵守）の徹底が必要不可欠であるとの認識のもと、すべての役員および従業員が公正で高い倫理観に基づいて行動し、広く社会から信頼される経営体制の確立に努めるものとする。

すべての役員および従業員は、「コンプライアンス規程」を通じてその精神を理解し、一層公正で透明な企業風土の構築に努める。

c．当社グループは、コンプライアンスに関する相談や不正行為等の通報のために、社外を含めた複数の窓口を設置し、通報者の保護を徹底した「内部通報規程」による内部通報制度を運用する。

- d. 当社グループは、独立性を確保した内部監査室を設置し、すべての業務が法令・定款および社内諸規程等に準拠して適正・妥当かつ合理的に行われているか、また、当社グループの制度・組織・諸規程が適正・妥当であるか、内部監査を通じて公正不偏に検証する。
 - e. 当社グループは、社会的責任および企業防衛の観点から、社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力について、取引を含め一切関係を持たず、同勢力からの不当な要求に断固として応じないこととする。
反社会的勢力による不当な要求に備えて、外部専門機関との連携体制の強化を図り、指導および助言を受け、新規取引を開始する際には事前に反社会的勢力に関する調査を実施する。
- ロ. 取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制
- a. 当社グループは、取締役会をはじめとする重要な会議の意思決定に係る議事録等の記録や各取締役が職務権限規程に基づいて決裁した文書等、取締役の職務の執行に係る情報を適正に記録し、法令および「文書管理規程」等に基づき定められた期間保存する。
 - b. 当社グループは、「情報セキュリティ規程」を定め、情報セキュリティに関する責任体制を明確化し、情報セキュリティの維持・向上のための施策を継続的に実施する。
個人情報および特定個人情報については、法令、「個人情報保護規程」および「特定個人情報取扱規程」に基づき厳重に管理する。
- ハ. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- 当社グループは、様々な損失の危険に対して、危険の大小や発生可能性に応じ、事前に適切な対応策を準備する等により、損失の危険を最小限にすべく組織的な対応を行う。
損失の危険すなわちリスクの全般的なコントロールを行うため、内部監査室によるモニタリングの下で、「リスク管理規程」に基づき定期的リスク管理に関する体制・方針および施策等を総合的に検討する。
- ニ. 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
- a. 当社グループは、環境変化に対応した会社全体の将来ビジョンと目標を定めるため、「中期経営計画」を策定する。中期経営計画を達成するため、取締役の職務権限と担当業務を明確にし、職務の執行の効率化を図る。
 - b. 当社は、取締役会における決定事項の周知、執行役員相互の連絡・連携及び経営上の重要事項を審議する機関として代表取締役が「執行役員会」を設置する。
 - c. 当社は、投資案件の審議の充実化と効率化を目的に代表取締役が「投資委員会」を設置する。
- ホ. 当社グループにおける業務の適正を確保するための体制
- a. 当社は「関係会社管理規程」に基づき、連結子会社に対する指導・支援を含む適切なグループ経営管理を行う。
 - b. 当社グループの経営の健全性および効率性の向上を図るため、当社の常勤取締役は、連結子会社の取締役を原則兼務する。
 - c. 当社は連結子会社における機関決定が当社グループの事業価値の維持向上に資する形で適切になされるよう、連結子会社との合意に基づき「経営上の重要事項」について、十分な情報入手および事前検討・事前協議を行う。
 - d. 連結子会社の取締役会で決議する事項のうち「経営上の重要事項」については、当社の取締役会に報告する。
 - e. 内部監査室は、当社グループの業務の適正性について内部監査を行い、必要に応じて連結子会社を往査する。
- ヘ. 財務報告の信頼性を確保するための体制
- a. 当社グループの財務報告に係る内部統制については、金融商品取引法その他適用のある国内外の法令に基づき、体制の整備・運用をはかり、有効性評価、維持・改善等を行う。
 - b. 当社グループの各部門は、自らの業務の遂行にあたり、職務分離による相互牽制、日常的モニタリング等を実施し、財務報告の信頼性の確保に努める。
- ト. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項
監査役が職務を補助すべき使用人を求めた場合には、その組織・要員を確保する。
- チ. 前号の使用人の取締役からの独立性に関する事項
- a. 監査役を補助すべき使用人は、監査役が必要に応じて関係部門と協議のうえ指名する。
 - b. 監査役補助使用人の取締役からの独立性を確保するために、当該使用人の異動、人事考課については、予め監査役会と事前協議をして同意を得るものとする。
 - c. 取締役は、監査役補助使用人がその監査業務を遂行する上で不当な制約を受けないように配慮しなければならないが、当該使用人は監査業務遂行にあたり不当な制約を受けたときは、監査役に報告し、制約の排除を求めることができる。
- リ. 取締役および使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
- a. 取締役及び部門長は、
当社グループの信用を著しく低下させたもの、またはその恐れのあるもの

当社グループの業績に著しく悪影響を与えたもの、またはその恐れのあるもの
企業倫理、コンプライアンス、定款に違反したもの、またその恐れのある重大なもの
その他 ~ に準ずる事項

について、発見次第速やかに監査役に報告するものとする。

- b. 取締役および従業員は、監査役求めに応じて、随時その職務の執行状況その他に関する報告を行う。
また、子会社の取締役、監査役および従業員は、当社の監査役求めに応じて、随時その職務の執行状況その他に関する報告を行うものとする。
- c. 監査役に対する職務の執行状況その他に関する報告を行ったことを理由として、当社グループの取締役および従業員に対し不利な取り扱いを行わない。
- d. 重要な決裁書類は、監査役閲覧に供するものとする。

又、監査役監査が実効的に行われることを確保するための体制

- a. 監査役が会計監査人および内部監査室と緊密な連携を保ち、足らざる点を補完しつつ相互に牽制する関係を構築し、効率的かつ効果的な監査が実施できるよう「三様監査」体制の環境を整備するものとする。
- b. 監査役は、取締役から実効的かつ機動的な報告がなされるように、社内規程の整備その他社内体制の整備を取締役に求めることができる。
- c. 監査役は、取締役会に出席するほか、必要と認める重要な会議に出席する。
- d. 監査役は、随時経理システム等の社内情報システムの情報を閲覧することができる。
- e. 監査役は、監査役会を原則として月1回定時に開催するほか、必要に応じて随時開催し、監査実施状況等について情報交換および協議を行うとともに、会計監査人から定期的に会計監査に関する報告を受け、意見交換を行う。
- f. 監査役が職務の執行のために合理的な費用の支払いを求めたときは、これに速やかに応じる。

2) 取締役の定数

当社の取締役については、9名以内とする旨を定款に定めております。

3) 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、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をもって行う旨及び累積投票によらない旨を定款に定めております。

4) 取締役及び監査役の責任免除

当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を、取締役会の決議をもって、法令の定める限度内において、その責任を免除することができる旨を定款に定めております。

5) 役員等賠償責任保険契約の内容及概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は、当社役員及び上場子会社を除く子会社の役員であり、被保険者は保険料を負担しておりません。役員が負担することになる業務の遂行に起因して損害賠償請求がなされたことによって被る損害について、当該保険契約により補填することとしておりますが、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置として、被保険者が違法であることを認識しながら行った行為等に起因する損害については、補填されないこととしております。

6) 非業務執行取締役及び監査役の責任限定契約

当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第427条第1項の規定により、非業務執行取締役及び監査役との間で、定款で「金100万円以上であらかじめ定める金額又は法令が定める額のいずれか高い額を限度とする」として、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することができる旨を定款に定めており、非業務執行取締役及び監査役との間で、当該契約を締結しております。

7) 会計監査人の責任免除及び責任限定契約

当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる会計監査人の損害賠償責任を、取締役会の決議をもって、法令の定める限度内において、その責任を免除することができる旨を定款に定めております。また、当社は、同法第427条第1項の規定により、会計監査人の同法第423条第1項の損害賠償責任につき、法令が定める額を限度として責任を負担する契約を締結することができる旨を定款に定めております。

なお、有価証券報告書提出日現在、会計監査人であるアスカ監査法人との間で当該契約の締結はしていません。

8) 自己株式取得の決定機関

当社は、会社法第165条第2項の規定により、将来の経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を可能とするために自己株式を取締役会の決議で取得することができる旨を定款に定めております。

9) 中間配当に関する事項

当社は、会社法第454条第5項の規定に基づき、取締役会の決議によって中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これは、中間配当を取締役会の権限とすることにより、機動的な利益還元を可能とすることを目的とするものです。

10) 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、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目的とするものです。

(2) 【 役員の状況】

役員一覧

男性10名 女性1名 (役員のうち女性の比率9%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 会長	羅 怡文	1963年4月29日生	1992年4月 中文書店開店 1995年10月 中文産業(株)創立代表取締役 2006年5月 上海新天地(株)(現日本観光免税(株))設立代表取締役 2009年8月 ラオックス(株)(現ラオックスホールディングス(株))代表取締役 2017年4月 当社社外取締役 2021年5月 当社代表取締役会長(現任) 2022年6月 株式会社廣済堂ホールディングス取締役会長 2023年3月 ラオックスホールディングス(株)代表取締役会長 CEO(現任) 2024年4月 株式会社岩手ホテルアンドリゾート取締役(現任) 2024年6月 株式会社廣済堂ホールディングス代表取締役会長CEO(現任)	(注)3	-
代表取締役 社長	中林 毅	1960年1月26日生	1982年4月 株式会社日本開発銀行(現株式会社日本政策投資銀行)入行 2000年6月 株式会社アイティーファーム入社 2001年6月 同社取締役 2010年6月 同社執行役員 2015年11月 平安ジャパン・インベストメント(株)代表取締役(現任) 2016年12月 当社社外取締役 2017年4月 当社取締役 2018年1月 株式会社アスコット・アセット・コンサルティング取締役 2021年1月 株式会社THEグローバル社取締役 2022年6月 株式会社廣済堂ホールディングス社外取締役 2022年7月 当社代表取締役社長(現任) 2022年8月 アスコット・インベストメント・マネジメント(株)取締役(現任) 2022年12月 株式会社アスコット・メディック代表取締役(現任)	(注)3	-
取締役兼 常務執行 役員 不動産開 発事業本 部長	村主 正彦	1972年1月18日生	1997年6月 ICESA Inc. ,D/B/A Taichi Realty入社 2003年1月 アデコ(株)入社 2004年11月 パシフィックホールディングス(株)入社 2009年6月 株式会社エム・スクエア入社 2014年11月 株式会社テイクアンドグヴィニーズ入社 2016年10月 当社入社 2017年11月 当社事業開発部長 2022年7月 当社不動産開発事業本部長 2022年12月 当社執行役員兼不動産開発事業本部長 2023年12月 当社常務執行役員兼不動産開発事業本部長 2024年12月 当社取締役兼常務執行役員不動産開発事業本部長(現任)	(注)3	70,593
取締役兼 執行役員 コーポ レート 本部長	豊泉 謙太郎	1974年12月27日生	1998年4月 株式会社さくら銀行(現株式会社三井住友銀行)入行 2003年8月 株式会社クリード入社 2009年10月 株式会社グリー入社 2010年2月 株式会社フレイ・トラスト入社 2013年9月 当社入社経営管理部長 2016年12月 当社取締役経営管理部長 2016年12月 株式会社アスコット・アセット・コンサルティング取締役 2018年10月 株式会社シフトライフ取締役(現任) 2021年6月 当社取締役兼執行役員コーポレート本部長(現任) 2021年9月 株式会社THEグローバル社取締役 2022年8月 アスコット・インベストメント・マネジメント(株)取締役(現任) 2022年12月 株式会社アスコット・アセット・コンサルティング代表取締役(現任)	(注)3	98,657
取締役	田村 達裕	1976年4月20日生	2001年4月 野村證券(株)入社 2007年5月 メリルリンチ日本証券(株)(現BofA証券(株))入社 2012年3月 ポラリス・キャピタル・グループ(株)入社 2016年1月 株式会社ロコンド(現ジェイドグループ(株))入社 2016年6月 同社取締役 2017年8月 平安ジャパン・インベストメント(株)入社(現任) 2017年12月 当社取締役(現任) 2021年1月 株式会社THEグローバル社取締役	(注)3	-
取締役	クイ カイピン	1984年8月28日生	2012年5月 中国平安保険(集団)股份有限公司 入社 2016年11月 中国平安保険海外(控股)有限公司Managing Director 2017年3月 平安ジャパン・インベストメント(株)取締役(現任) 2018年8月 中国平安保険海外(控股)有限公司(香港)Assistant General Manager, Head of Private Equity 2021年6月 当社取締役(現任) 2021年8月 中国平安保険海外(控股)有限公司(香港)Deputy General Manager, Head of Private Equity(現任)	(注)3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	高村 正人	1969年2月26日生	1992年4月 ㈱三和銀行(現㈱三菱UFJ銀行) 入行 2005年3月 イー・トレード証券(現㈱SBI証券) 入社 2005年10月 同社コーポレート部長 2006年3月 同社執行役員コーポレート部長 2007年6月 SBIイー・トレード証券(現㈱SBI証券) 取締役執行役員コーポレート部管掌 2012年4月 ㈱SBI証券常務取締役コーポレート部管掌 2013年3月 同社代表取締役社長(現任) 2016年6月 SBIホールディングス(現)取締役執行役員常務 2017年6月 SBIホールディングス(現)取締役執行役員専務 2018年6月 SBIファイナンシャルサービス(現)代表取締役社長(現任) 2018年6月 SBIホールディングス(現)取締役副社長 2018年7月 SBIネオファイナンシャルサービス(現)取締役(現任) 2019年3月 マネータップ(現)取締役(現任) 2019年6月 SBIホールディングス(現)代表取締役副社長(現任) 2020年12月 当社社外取締役(現任) 2021年1月 ㈱THEグローバル社取締役(現任) 2021年8月 ㈱ALBERT社外取締役 2023年6月 SBI地方創生サービス(現)取締役(現任) 2024年6月 SBIPTSホールディングス(現)代表取締役(現任)	(注) 1. 3	-
取締役	原田 典子	1974年4月2日生	1998年4月 SAPジャパン(現)入社 2000年12月 AOSテクノロジーズ(現)入社 2002年4月 AOSTechnologiesAmerica, Inc. 転籍 2011年11月 AOSテクノロジーズ(現)転籍 2015年3月 AI CROSS(現)代表取締役社長(現任) 2021年8月 AIXTechVentures(現)取締役(現任) 2022年12月 当社社外取締役(現任) 2024年9月 ㈱マーケットエンタープライズ取締役(現任)	(注) 1. 3	-
常勤 監査役	田中 一彦	1957年12月25日生	1981年4月 ㈱三井銀行(現 ㈱三井住友銀行)入行 2011年12月 三井倉庫(現 三井倉庫ホールディング)入社 2022年4月 ㈱ALE常勤監査役 2022年12月 インテグリカルチャー(現)常勤監査役 2023年12月 当社社外監査役(現任) 2024年2月 アスコット・インベストメント・マネジメント(現)監査役(現任)	(注) 2. 4	-
監査役	吉田 修平	1952年6月19日生	1982年4月 弁護士登録 第一東京弁護士会入会 1986年4月 吉田修平法律事務所代表弁護士(現任) 1994年4月 東京家庭裁判所調停委員 2007年12月 政策研究大学院大学特別講師 2010年5月 特定非営利活動法人首都圏定期借地借家権推進機構副理事長(現任) 2013年1月 野村不動産マスターファンド投資法人監督役員 2013年4月 一般財団法人高齢者住宅財団評議員(現任) 2013年9月 一般社団法人日本相続学会副会長(現任) 2014年5月 公益社団法人日本不動産学会理事 2014年12月 当社社外監査役(現任) 2017年6月 野村不動産マスターファンド投資法人執行役員(現任) 2024年6月 公益社団法人日本不動産学会常務理事(現任)	(注) 2. 4	-
監査役	長尾 謙太	1958年12月25日生	1986年10月 監査法人中央会計事務所入所 1990年8月 公認会計士登録 1996年2月 長尾公認会計士事務所開設 1997年7月 税理士登録 2002年6月 ㈱オービック社外監査役 2004年12月 ㈱ランドビジネス社外監査役 2011年8月 税理士法人グローイング代表社員(現任) 2019年12月 当社社外監査役(現任) 2020年9月 サスメド(現)社外監査役 2024年9月 サスメド(現)社外取締役(監査等委員)(現任)	(注) 2. 4	-
計					169,250

- (注) 1. 高村正人及び原田典子は、社外取締役であります。
2. 常勤監査役田中一彦、監査役吉田修平及び長尾謙太は、社外監査役であります。
3. 取締役の任期は、2024年12月20日開催の定時株主総会の終結後1年間であります。
4. 監査役の任期は、2023年12月22日開催の定時株主総会の終結後4年間であります。

社外役員の状況

当社の社外取締役は2名、社外監査役は3名であります。

社外取締役の高村正人氏は、現在SBIホールディングス株式会社の代表取締役を務めており、企業経営者としての長年にわたる豊富な経験や専門的かつ幅広い優れた見識を当社の経営体制の強化に活かしていただけると認識しており、当社の社外取締役として適任であると判断しております。

社外取締役の原田典子氏は、海外企業における事業経験及び企業経営者としての豊富な経験や当社が推進している国際事業及びデジタルトランスフォーメーション（DX）に関する幅広い優れた見識を当社の経営体制の強化に活かしていただけると認識しており、当社の社外取締役として適任であると判断しております。

社外監査役の田中一彦氏は、長年にわたる銀行員としての専門的見識並びに数社の常勤監査役としての豊富な知識と経験を有し、経営の監視や適切な助言をいただけると認識しており、当社の社外監査役として適任であると判断しております。

社外監査役の吉田修平氏は、弁護士として豊富な専門知識を有し、他社における豊富な監査役経験から、法令を踏まえた客観的な視点で経営を監視できると認識しており、当社の社外監査役として適任であると判断しております。

社外監査役の長尾謙太氏は、公認会計士・税理士の資格を有しており、会計税務に関する専門的な知識と長年の企業監査において培った豊富な業務経験を有していることから、当社の経営において客観的な視点で経営を監視できると認識しており、当社の社外監査役として適任であると判断しております。

各社外取締役及び社外監査役による当社株式の保有及び兼任状況については、「役員一覧」に記載のとおりであります。なお、当社と社外取締役及び社外監査役、並びに社外取締役及び社外監査役が役員もしくは使用人である他の会社との間には、特別な人的関係、資本的関係、取引関係、その他の利害関係はありません。また、当社において、社外取締役及び社外監査役を選任するための当社からの独立性に関する基準及び方針は定められておりませんが、選任にあたっては経歴や当社との関係を踏まえるとともに、株式会社東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準を参考にしております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役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

当社は、社外取締役及び社外監査役が客観的な立場から経営の監視を行う体制を構築するため、内部監査室と会計監査人が必要に応じて相互に情報交換及び意見交換を行う体制をとっております。また、常勤監査役と内部監査室並びに会計監査人との三者間の連携を密に行い、十分な情報収集と認識の共有を図ることにより、社外取締役及び社外監査役の活動を支援しております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社の監査役会は常勤監査役1名(うち社外監査役1名)、非常勤監査役2名(うち社外監査役2名)の計3名で構成され、選任にあたってはコーポレート・ガバナンスの実効性を高めるため、取締役の職務の執行に対し、豊富な経験や見識を有する、中立的な立場で適切な意見具申を行える人格を重視いたしております。

常勤監査役の田中一彦氏は、長年にわたる銀行員としての専門的見識並びに数社の常勤監査役としての豊富な知識と経験から、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っております。社外監査役の吉田修平氏は、弁護士としての豊富な実務知識及びこれらに基づく専門的見地から、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っております。社外監査役の長尾謙太氏は、公認会計士・税理士の資格を有しており、会計税務に関する専門的な知識と長年の企業監査において培った豊富な業務経験を踏まえ当社の経営において客観的な視点で経営を監視しております。弁護士・公認会計士・税理士の専門性を踏まえ、取締役会に対する忌憚のない質問、意見、指摘をしております。

監査役会は原則として月1回開催され、策定した監査計画に基づき、常勤監査役を中心として計画的かつ網羅的な日常業務の監査を実施しております。また、取締役会への出席のほか、当社の重要な会議に出席し必要に応じて意見陳述を行う等、常に取締役の業務執行を監視できる体制となっております。さらに、内部監査室や会計監査人等との連携を密に行い、監査の効率化や監査機能の向上並びに認識の共有化を強化することにより、企業統治における重要なチェック機能の役割を果たしております。

当社は、当事業年度において監査役会を12回開催しており、個々の監査役の出席状況は次のとおりであります。

なお、柳田聡氏は2023年12月22日付開催の定時株主総会終結の時をもって任期満了にて退任しております。

氏名	開催回数	出席回数	備考
柳田 聡	2	2	2023年12月22日退任までに開催された全2回に出席いたしました。
田中 一彦	10	10	2023年12月22日就任以降に開催された全10回に出席いたしました。
吉田 修平	12	12	
長尾 謙太	12	12	

また、監査役会では、年間を通じ、次のような決議、報告がなされました。

決議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・監査役監査の基本方針・基本計画の件 ・事業年度の監査役監査報告書の作成の件 ・会計監査人の解任・不再任に関する議案の内容の件 ・会計監査人の報酬等の決定に関する同意の件
報告事項	年間を通じ実施した業務監査の結果を報告(法定備置書類監査、法令遵守監査、重要書類監査、内部統制システム監査他)

内部監査の状況

当社における内部監査は、代表取締役直轄の内部監査室(内部監査室長を含め1名)が、期首に立案した内部監査計画書等に基づき、法令、社内規程等にしがって業務が行われているか、適正かつ効率的な業務が行われているかを監査し、内部監査の結果については、内部監査室長が毎月、代表取締役社長および常勤監査役に報告し、また半期毎に取締役会に報告する体制となっております。

内部監査室及び監査役、会計監査人は年間予定、監査報告等の定期的な打合せを含め、必要に応じ随時情報の交換を行うことで相互の連携を高めております。

会計監査の状況

イ．監査法人の名称
アスカ監査法人

ロ．継続監査期間
2008年9月期以降

ハ．業務を執行した公認会計士

指定社員 業務執行社員 若尾 典邦
指定社員 業務執行社員 今井 修二

なお、上記両名とも継続監査年数が7年以内であります。

ニ．監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査に係る補助者は、公認会計士4名、その他4名であります。

ホ．監査法人の選定方針と理由

会計監査人の選定については、公正妥当な監査の実施を目的とし、公益社団法人日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」などを参考に、品質管理、独立性の保持、監査体制、監査報酬の合理性及び妥当性などを確認し、実績等を踏まえたうえで、会計監査人を総合的に評価し、選定について判断しております。

当社は、会計監査人の職務の遂行に支障がある等の場合には、監査役会の決議により会計監査人の解任又は不再任を株主総会の会議の目的とすることといたします。

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

ヘ．監査役及び監査役会による監査法人の評価

会計監査人の評価については、公益社団法人日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役の実務指針」に基づき、監査役会において総合的に評価しております。

監査報酬の内容等

イ．監査公認会計士等に対する報酬

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	23	-	26	-
連結子会社	-	-	-	-
計	23	-	26	-

ロ．監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬（イ.を除く）

前連結会計年度（自2022年10月1日 至2023年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2023年10月1日 至2024年9月30日）

該当事項はありません。

ハ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

前連結会計年度（自2022年10月1日 至2023年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2023年10月1日 至2024年9月30日）

該当事項はありません。

二．監査報酬の決定方針

当社の監査報酬の決定方針については、会計監査人から説明を受けた監査計画、監査内容等の概要を検討し、報酬の妥当性を判断したうえで、決定しております。

ホ．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をしております。

(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

当社は、以下のとおり、取締役会において取締役報酬等の額の決定に関する方針を定めております。

当社は、取締役報酬等の構成については、金銭報酬としての基本報酬及び賞与並びに非金銭報酬としての株式報酬型ストックオプション及び譲渡制限付株式報酬によるものとし、各取締役の報酬については、株主総会の決議による報酬総額の限度額以内で原則として取締役会が代表取締役に一任のうえ、代表取締役が社外取締役にも意見を求めたうえで決定します。

取締役の基本報酬の額については、会社の業績や経営内容、経済情勢等を勘案し、取締役個人の業績評価・貢献度等に基づき決定し、12分割のうえ、毎月支給します。また、取締役の賞与の額については、当事業年度の業績等を考慮して決定し、毎事業年度一定の時期に支給します。

非金銭報酬としては、株式報酬型ストックオプション及び譲渡制限付株式報酬があります。

(株式報酬型ストックオプション)

株式報酬型ストックオプションは中長期的な業績及び企業価値への貢献意欲を高める目的で付与し、個人別付与数は、株主総会での決議の範囲内で、役位、役割、貢献度に応じて取締役会にて決定します。

(譲渡制限付株式報酬)

譲渡制限付株式報酬は、当社の取締役その他当社の取締役会が定める地位の退任時又は退職時に譲渡制限が解除される譲渡制限付株式とし、社外取締役を除く取締役に対し当社の業績等を踏まえ、当社の取締役会が適当と認められた時期に付与します。

基本報酬、賞与、株式報酬型ストックオプション及び譲渡制限付株式報酬の割合については、役位、取締役個人の業績評価・貢献度等を踏まえ決定しております。

当社取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬について、報酬の内容、手続等から、当該方針に沿うものであると判断しております。

また、当事業年度においては、取締役会から委任を受けた代表取締役社長が、社外取締役にも意見を求めたうえで、各取締役の報酬の額を決定しております。委任した理由は、当社全体の業績等を俯瞰しつつ各取締役の報酬水準の決定を行うためです。

当社の役員に対する報酬の限度額は、取締役については年額4億円以内(2007年12月25日開催の第9回定時株主総会決議、ただし、使用人分給与は含まない。当該決議に係る株主総会終了時点の取締役の員数は3名)、監査役については、年額30百万円以内(2022年12月26日開催の第24回定時株主総会決議、当該決議に係る株主総会終了時点の監査役の員数は3名)であり、有価証券報告書提出日現在において、これらの支給枠に基づく報酬等の支給対象となる役員は、取締役5名(うち社外取締役1名)、監査役3名(うち社外監査役3名)であります。役員のうち取締役3名(うち社外取締役1名)は無報酬のため人数に含めておりません。

なお、非金銭報酬については、中長期的な業績及び企業価値への貢献意欲を高める目的で株式報酬型ストックオプションを付与しており、個人別の付与数は、株主総会での決議の範囲内で、役位、役割貢献度に応じて、取締役会にて決定しております。また、当社の取締役その他当社の取締役会が定める地位の退任時又は退職時に譲渡制限が解除される譲渡制限付株式とし、社外取締役を除く取締役に対し当社の業績等を踏まえ、当社の取締役会が適当と認められた時期に譲渡制限付株式報酬を付与しております。

当社の取締役(社外取締役を除く。)に対して当該報酬枠とは別枠で、譲渡制限付株式報酬として普通株式の総数は年間25万株以内、その報酬の総額は年額50百万円以内(2022年12月26日開催の第24回定時株主総会決議。ただし、当社の発行済株式総数が、株式の併合又は株式の分割(株式無償割当てを含みます。)によって増減した場合には、上限数はその比率に応じて調整されるものいたします。)を設けており、有価証券報告書提出日現在において、支給枠に基づく報酬の支給対象取締役は2名であります。

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)	報酬等の種類別総額(百万円)					対象となる役員の員数(人)
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	非金銭報酬等	
取締役(社外取締役を除く)	170	67	-	100	-	3	4
監査役(社外監査役を除く)	-	-	-	-	-	-	-
社外役員	26	26	-	-	-	-	5

(注) 1. 取締役の報酬等の総額には、使用人兼務取締役の使用人給与を含んでおりません。

2. 当事業年度末現在における取締役は7名(うち社外取締役2名)、監査役は3名(うち社外監査役3名)であります。なお、上記役員の人数には2023年12月22日開催の定時株主総会の終結の時をもって任期満了により退任した社外監査役1名を含んでおります。また、無報酬の取締役3名(うち社外取締役1名)は含めておりません。

株式の保有状況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、記載しておりません。

(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、具体的な方針は定めておりません。投資先銘柄については、適宜取締役会等で審議し決定しております。

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

当社が保有する株式は非上場株式であるため、記載を省略しております。

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	1	2
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)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(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	-	-
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

特定投資株式

該当事項はありません。

みなし保有株式

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。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

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」（昭和51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」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

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（2023年10月1日から2024年9月30日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2023年10月1日から2024年9月30日まで）の財務諸表についてアスカ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正に把握し、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、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し情報の収集に努めております。

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9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,482,232	3,412,071
売掛金	9	10
販売用不動産	3,425,430	3,432,491
仕掛販売用不動産	3,426,254	3,425,523
その他	2,448	2,087
流動資産合計	62,375	72,185
固定資産		
有形固定資産		
建物	286	290
減価償却累計額	75	85
建物(純額)	3211	3205
土地	31,319	31,338
その他	78	84
減価償却累計額	57	63
その他(純額)	320	20
有形固定資産合計	1,551	1,564
無形固定資産		
のれん	83	66
その他	27	27
無形固定資産合計	111	93
投資その他の資産		
投資有価証券	4	32
匿名組合出資金	2,822	2,225
繰延税金資産	108	264
その他	2,3836	2,3865
投資その他の資産合計	3,771	3,388
固定資産合計	5,434	5,046
繰延資産		
株式交付費	8	-
新株予約権発行費	0	-
繰延資産合計	8	-
資産合計	67,818	77,231

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	481	377
短期借入金	3 4,974	3 8,562
1年内返済予定の長期借入金	3 9,002	3 7,789
未払法人税等	308	1,192
賞与引当金	19	253
その他	1 384	1 601
流動負債合計	15,169	18,776
固定負債		
社債	-	3 100
長期借入金	3 27,017	3 29,987
繰延税金負債	69	-
退職給付に係る負債	25	27
その他	177	188
固定負債合計	27,289	30,303
負債合計	42,459	49,080
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,867	10,867
資本剰余金	10,536	10,530
利益剰余金	4,162	6,745
自己株式	214	0
株主資本合計	25,352	28,144
新株予約権	7	7
純資産合計	25,359	28,151
負債純資産合計	67,818	77,231

【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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
売上高	1 19,273	1 36,787
売上原価	15,053	27,739
売上総利益	4,220	9,047
販売費及び一般管理費	2 2,215	2 3,151
営業利益	2,004	5,896
営業外収益		
受取利息	0	9
受取配当金	0	0
受取保険金	0	15
違約金収入	6	17
その他	5	3
営業外収益合計	13	45
営業外費用		
支払利息	576	927
支払手数料	391	564
その他	40	18
営業外費用合計	1,008	1,510
経常利益	1,009	4,431
特別利益		
固定資産売却益	3 13	3 1
違約金収入	47	-
出資金売却益	4 276	4 1
特別利益合計	337	3
特別損失		
関係会社株式評価損	-	5 26
固定資産除却損	6 0	-
特別損失合計	0	26
税金等調整前当期純利益	1,347	4,408
法人税、住民税及び事業税	434	1,616
法人税等調整額	21	225
法人税等合計	456	1,391
当期純利益	890	3,017
非支配株主に帰属する当期純損失()	7	-
親会社株主に帰属する当期純利益	898	3,017

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
当期純利益	890	3,017
包括利益	890	3,017
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	898	3,017
非支配株主に係る包括利益	7	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	10,867	10,530	3,659	-	25,057
当期変動額					
剰余金の配当			389		389
親会社株主に帰属する 当期純利益			898		898
自己株式の取得				382	382
自己株式の処分				167	167
その他		6	4		1
連結子会社の減少による 非支配株主持分の増減					
当期変動額合計	-	6	503	214	294
当期末残高	10,867	10,536	4,162	214	25,352

	新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	7	990	26,055
当期変動額			
剰余金の配当			389
親会社株主に帰属する 当期純利益			898
自己株式の取得			382
自己株式の処分			167
その他			1
連結子会社の減少による 非支配株主持分の増減		990	990
当期変動額合計	-	990	695
当期末残高	7	-	25,359

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	10,867	10,536	4,162	214	25,352
当期変動額					
剰余金の配当			386		386
親会社株主に帰属する 当期純利益			3,017		3,017
自己株式の処分		54		214	160
利益剰余金から資本剰 余金への振替		48	48		-
当期変動額合計	-	6	2,583	214	2,791
当期末残高	10,867	10,530	6,745	0	28,144

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	7	25,359
当期変動額		
剰余金の配当		386
親会社株主に帰属する 当期純利益		3,017
自己株式の処分		160
利益剰余金から資本剰 余金への振替		-
当期変動額合計	-	2,791
当期末残高	7	28,151

【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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30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	1,347	4,408
減価償却費	377	384
賞与引当金の増減額（は減少）	78	234
転貸損失引当金の増減額（は減少）	0	-
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	0	1
受取利息及び受取配当金	0	10
違約金収入	47	-
支払利息	576	927
繰延資産償却額	34	8
のれん償却額	16	16
有形固定資産除売却損益（は益）	13	1
匿名組合投資損益（は益）	430	850
関係会社出資金売却損益（は益）	276	-
関係会社株式評価損	-	26
売上債権の増減額（は増加）	8	1
棚卸資産の増減額（は増加）	23,873	6,687
仕入債務の増減額（は減少）	26	103
株式報酬費用	33	60
営業貸付金の増減額（は増加）	1,150	1,150
その他	470	200
小計	23,128	1,065
利息及び配当金の受取額	0	9
利息の支払額	540	879
違約金収入の受取額	47	-
法人税等の支払額	475	590
営業活動によるキャッシュ・フロー	24,096	394

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
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	102	95
定期預金の払戻による収入	-	3
投資有価証券の取得による支出	4	454
投資有価証券の売却及び償還による収入	-	416
有形固定資産の取得による支出	0	29
有形固定資産の売却による収入	28	1
無形固定資産の取得による支出	9	-
貸付けによる支出	-	880
貸付金の回収による収入	-	740
出資金の払込による支出	-	33
関係会社出資金の売却による収入	952	-
敷金及び保証金の差入による支出	65	-
敷金及び保証金の差戻による収入	4	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	2 2,434	-
連結の範囲の変更を伴う匿名組合出資持分の譲渡による収入	3 212	-
匿名組合出資金の払込による支出	22	281
匿名組合出資金の払戻による収入	12	1,070
その他	58	16
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,499	473
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）	2,224	3,856
長期借入れによる収入	25,539	25,749
長期借入金の返済による支出	8,902	24,260
社債の発行による収入	-	100
配当金の支払額	390	387
自己株式の取得による支出	382	-
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	158	30
非支配株主への払戻による支出	84	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,846	5,026
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	2,750	5,105
現金及び現金同等物の期首残高	10,848	8,097
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	4 1,359
現金及び現金同等物の期末残高	1 8,097	1 11,843

【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
- ・ 主要な連結子会社の名称
 - (株)シフトライフ
 - (株)アスコット・アセット・コンサルティング
 - (同)Ascot Prime Logistics仙台扇町を営業者とする匿名組合
 - 小郡開発特定目的会社
 - ・ 連結の範囲の変更
 - 当連結会計年度において匿名組合出資契約の満了に伴い、(同)Ascot Prime Logistic Kazoを営業者とする匿名組合及び(同)ハッピー浅草を営業者とする匿名組合を連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社の名称等

- ・ 非連結子会社の数 3社
- ・ 主要な非連結子会社の名称
 - アスコット・インベストメント・マネジメント(株)
 - (株)アスコット・メディック
 - アスコット・キャピタル(株)
- ・ 連結の範囲から除いた理由
 - 小規模であり、総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社の状況

- ・ 持分法を適用した関連会社数 3社
- ・ 持分法適用会社の名称
 - R4ACA合同会社
 - 小郡ロジ特定目的会社
 - ハッピーフューチャー(同)を営業者とする匿名組合

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の状況

- ・ 主要な会社の名称
 - アスコット・インベストメント・マネジメント(株)
 - (株)アスコット・メディック
 - アスコット・キャピタル(株)
- ・ 持分法を適用しない理由
 - 小規模であり当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

(株)アスコット・アセット・コンサルティング及び(同)Ascot Prime Logistics仙台扇町を営業者とする匿名組合の決算日は、連結決算日と一致しております。

(株)シフトライフの決算日は7月31日であります。連結決算日との差は3か月以内であるため、連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

小郡開発特定目的会社においては、9月30日現在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、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

- (イ) 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)によっております。
- (ロ) 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。なお、匿名組合出資金及び特定目的会社に対する優先出資証券については、契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

棚卸資産

- (イ) 販売用不動産・仕掛販売用不動産
 - 個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)を採用しております。また、賃貸中の建物については定額法にて減価償却を行っております。
 - なお、主な耐用年数は次のとおりであります。
 - 建物 10~47年
- (ロ) 貯蔵品

最終仕入原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）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

有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降取得の建物附属設備及び構築物については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	8～39年
その他	3～20年

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

（３）重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売上債権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。

賞与引当金

役職員及び従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

転貸損失引当金

賃貸支出が賃貸収入を上回る部分について、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額に対して個別契約ごとに損失見込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

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

（イ）不動産開発事業、戦略国際事業

販売先であるメインターゲットは各事業で異なるものの、賃貸マンション、オフィス、分譲マンション等の開発と収益不動産投資（リノベーション含む）に軸を置き、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は、物件が引き渡される一時点で充足されると判断し、当該引渡時点において収益を認識しております。なお、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日）の対象となる不動産（不動産信託受益権を含む）の譲渡については、当該基準に基づき、収益を認識しております。

また、収益不動産投資においては、取得した不動産をリーシング並びにリノベーション等により資産価値を高めた後、投資用不動産として顧客へ販売しており、保有期間における不動産の賃貸収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い会計処理のうえ、賃貸借期間にわたり収益を認識しております。

（ロ）不動産投資事業

主に物流施設開発投資を行っており、当該業務から生じる収益については、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日）に従い収益を認識しております。

（ハ）不動産ファンド事業

不動産ファンド事業は、国内外投資家との共同投資ファンド等の運営を行っており、顧客とのアセットマネジメント契約に基づき運用資産の管理、運用資産の取得又は譲渡を行う運用に係る業務提供への履行義務を負っております。当該履行義務は、アセットマネジメント契約に基づく役務提供された時点で充足されるものであり、当該契約期間にわたり収益を認識しております。

（ニ）九州開発事業

主に九州一円で分譲マンション開発を行っております。不動産開発事業等と同様、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は、物件が引き渡される一時点で充足されると判断し、当該引渡時点において収益を認識しております。

（５）重要な外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

特例処理の要件を充たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

借入金の金利変動リスクを回避するため、金利スワップ取引を行っております。

ヘッジ方針

支払金利の変動リスクを抑制するために、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を充たしているため、有効性の評価を省略しております。

(7) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その効果の発現する期間を見積もり、見積期間に応じて均等償却しております。

(8) 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リスクしか負わない取得日から3ヵ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。

(9) 匿名組合出資金の会計処理

匿名組合等の損益のうち当社グループに帰属する持分相当損益については、「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに匿名組合出資金を加減する方法としております。

(10) 退職給付に係る会計処理方法

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産等の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

当社グループは当連結会計年度において、販売用不動産32,491百万円及び仕掛販売用不動産25,523百万円を連結貸借対照表に計上しております。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(イ) 算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は個別法による原価法により評価され、正味売却価額が貸借対照表価額を下回った場合には、収益性が低下したものと評価損を計上する必要があります。なお、正味売却価額の算定にあたり、適切な販売公表価格又は販売予定価格がない場合には、不動産鑑定評価基準等に基づいて販売可能見込額を合理的に見積る必要があります。

(ロ) 主要な仮定

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の正味売却価額は、予定販売価格及び予定販売費等に基づいて算定しております。また、正味売却価額は、近隣地域における取引事例、予定販売価格及びマンション需要予測等を踏まえて見積もっております。

(ハ) 翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

将来の経済条件の変動等により正味売却価額の見直しが必要となった場合には、翌連結会計年度の連結財務諸表において追加の棚卸資産評価損が計上される可能性があります。

(未適用の会計基準等)

- ・「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日)
- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日)

(1) 概要

その他の包括利益に対して課税される場合の法人税等の計上区分及びグループ法人税制が適用される場合の子会社株式等の売却に係る税効果の取扱いを定めるもの。

(2) 適用予定日

2025年9月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(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9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 顧客との契約から生じた債権及び契約負債の金額は、「注記事項(収益認識関係)3 (1)契約資産及び契約負債の残高等」に記載しております。

2 非連結子会社および関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
投資その他の資産(その他)	208百万円	212百万円
計	208	212

3 担保に提供している資産
担保提供資産

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
現金及び預金	132百万円	227百万円
販売用不動産	23,693	28,047
仕掛販売用不動産	21,861	21,222
建物	176	170
土地	1,319	1,319
有形固定資産(その他)	0	-
投資その他の資産(その他)	24	24
計	47,206	51,011

対応債務

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
短期借入金	4,668百万円	8,331百万円
1年内返済予定の長期借入金	7,263	6,841
ノンリコース社債	-	100
長期借入金	21,341	23,677
ノンリコース長期借入金	3,560	2,590
計	36,833	41,539

4 ノンリコース債務に対応する資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
現金及び預金	291百万円	518百万円
販売用不動産	4,348	1,993
仕掛販売用不動産	503	545
計	5,144	3,056

なお、現金及び預金以外は「担保提供資産」に含まれております。

(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(セグメント情報等)セグメント情報
3.報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収
益の分解情報」に記載しております。

2 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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
役員報酬	114百万円	141百万円
給与手当	746	771
広告宣伝費	5	9
仲介手数料	237	539
支払報酬	97	143
租税公課	338	488
販売代理手数料	4	-
のれん償却額	16	16
賞与引当金繰入額	21	258
退職給付費用	1	1

3 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
その他	13百万円	1百万円

4 出資金売却益の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
出資金売却益	276百万円	1百万円

5 関係会社株式評価損の内訳は次のとおりであります。

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

関係会社株式評価損は、非連結子会社である(株)アスコット・メディックの株式に係る評価損でありま
す。

6 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
その他	0百万円	- 百万円

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 の株式数(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 の株式数(株)
発行済株式数				
普通株式	129,916,662	-	-	129,916,662
合計	129,916,662	-	-	129,916,662
自己株式				
普通株式(注)	-	2,015,100	876,300	1,138,800
合計	-	2,015,100	876,300	1,138,800

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加は、取締役会決議による自己株式の取得2,000,000株、譲渡制限付株式の無償取得15,100株であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少は、譲渡制限付株式の付与876,300株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	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	第7回新株予約権	-	-	-	-	-	7
	合計	-	-	-	-	-	7

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
2022年12月26日 定時株主総会	普通株式	389	3	2022年9月30日	2022年12月27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
2023年12月22日 定時株主総会	普通株式	386	利益剰余金	3	2023年9月30日	2023年12月25日

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 の株式数（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 の株式数（株）
発行済株式数				
普通株式	129,916,662	-	-	129,916,662
合計	129,916,662	-	-	129,916,662
自己株式				
普通株式（注）	1,138,800	118,520	1,153,463	103,857
合計	1,138,800	118,520	1,153,463	103,857

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数の増加は、譲渡制限付株式の無償取得118,520株であります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少は、譲渡制限付株式の付与1,153,463株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	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	第7回新株予約権	-	-	-	-	-	7
	合計	-	-	-	-	-	7

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
2023年12月22日 定時株主総会	普通株式	386	3	2023年9月30日	2023年12月25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12月20日 定時株主総会	普通株式	649	利益剰余金	5	2024年9月30日	2024年12月23日

（注）1株当たり配当額には特別配当2円が含まれております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金勘定	8,232百万円	12,071百万円
預入期間3ヵ月超の定期預金及び担保に供している定期預金	135	227
現金及び現金同等物	8,097	11,843

- 2 株式の取得及び事業の譲り受けにより新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳
前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
該当事項はありません。

- 3 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
匿名組合事業出資持分の譲渡により連結子会社でなくなったハッピーフューチャー(同)を営業者とする匿名組合の持分譲渡時の資産及び負債の内訳並びに、同社持分の譲渡価額と売却による支出との関係は次のとおりであります。

流動資産	4,206百万円
固定資産	124
流動負債	39
固定負債	2,485
非支配株主持分	943
出資金売却後の投資勘定	455
出資金売却益	48
出資持分譲渡対価	455
現金及び現金同等物	243
差引：売却に伴う収入	212

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
該当事項はありません。

- 4 匿名組合契約の満了に伴い連結子会社でなくなった会社の連結除外時の資産及び負債の内訳

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

合同会社Ascot Prime Logistic Kazoを営業者とする匿名組合

流動資産(注)	69百万円
固定資産	-
資産合計	69
流動負債	32
固定負債	-
負債合計	32

合同会社ハッピー浅草を営業者とする匿名組合

流動資産(注)	3,311百万円
固定資産	-
資産合計	3,311
流動負債	166
固定負債	-
負債合計	166

(注)現金及び現金同等物が両社合計で1,359百万円含まれており、連結キャッシュ・フロー計算書において「連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額」として表示しております。

(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かつ流動性の高い預金等に限定し、また、資金調達については事業計画及び資金計画に基づき、必要な資金を調達することとしております。その調達方法は、主に金融機関等からの間接金融、又は新株式発行等による直接金融による方針であります。デリバティブは、金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は株式及び外貨建債券並びに匿名組合出資金等であり、事業推進目的で保有しております。これら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。

借入金は、主に不動産仕入に係るものであります。これらは流動性リスクに晒されております。返済期日は、最長で決算日後34年であります。借入金には、変動金利によるものが含まれており、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

イ. 信用リスクの管理

営業債権は、各事業部門において主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。連結子会社についても、同様の管理を行っております。投資有価証券及び匿名組合出資金については、定期的に発行体の財務情報等を把握しております。

ロ. 市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

当社は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、銀行や証券会社より金融商品に関する情報を収集し、定期的に借入先及び契約内容の見直しを実施しております。

ハ. 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

各部署からの報告に基づき、コーポレート本部が適時に資金繰り計画を作成・更新するなどにより、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる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。なお、重要性の乏しいものは記載を省略しております。

前連結会計年度(2023年9月30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) 長期借入金	27,017	26,997	19
負債計	27,017	26,997	19

当連結会計年度(2024年9月30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	100	100	-
(2) 長期借入金	29,987	29,916	71
負債計	30,087	30,016	71

「現金及び預金」「売掛金」「買掛金」「短期借入金」「1年内返済予定の長期借入金」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

- 2 市場価格のない株式等は、上表には含めておりません。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	前連結会計年度 (百万円)	当連結会計年度 (百万円)
(1) 投資有価証券	4	30
(2) 匿名組合出資金	2,822	2,225
合計	2,827	2,256

(注) 1. 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(2023年9月30日)

	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	8,232	-	-	-
売掛金	9	-	-	-
合計	8,241	-	-	-

当連結会計年度(2024年9月30日)

	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	12,071	-	-	-
売掛金	10	-	-	-
合計	12,082	-	-	-

(注) 2. 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(2023年9月30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)
社債	-	-	-	-	-	-
長期借入金	9,002	9,630	10,766	758	189	5,671
合計	9,002	9,630	10,766	758	189	5,671

当連結会計年度(2024年9月30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)
社債	-	-	-	100	-	-
長期借入金	7,789	12,438	8,801	2,189	2,716	3,841
合計	7,789	12,438	8,801	2,289	2,716	3,841

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(2023年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2024年9月30日)

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9月30日)

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	-	-	-	-
長期借入金	-	26,997	-	26,997
負債計	-	26,997	-	26,997

当連結会計年度（2024年9月30日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	-	100	-	100
長期借入金	-	29,916	-	29,916
負債計	-	30,016	-	30,016

（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

変動金利によるものは、短期間で当社の信用度が市場金利へ反映され、時価は帳簿価額とほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割引いた現在価値によって算定しており、レベル2の時価に分類しております。

（有価証券関係）

1. その他有価証券

前連結会計年度（2023年9月30日）

該当事項はありません。

なお、市場価格のない非上場株式（連結貸借対照表計上額：4百万円）及び匿名組合出資金（連結貸借対照表計上額2,822百万円）については記載していません。

当連結会計年度（2024年9月30日）

該当事項はありません。

なお、市場価格のない非上場株式（連結貸借対照表計上額：30百万円）及び匿名組合出資金（連結貸借対照表計上額2,225百万円）については記載していません。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（2023年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（2024年9月30日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

（デリバティブ取引関係）

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引
金利関連

前連結会計年度（2023年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（2024年9月30日）

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

一部の連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、非積立型の確定給付制度を採用しております。退職一時金制度(非積立型制度であります。)では、退職給付として、給与と勤務期間に基づいた一時金を支給しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	自 2022年10月1日 至 2023年9月30日 (百万円)	自 2023年10月1日 至 2024年9月30日 (百万円)	自 2023年10月1日 至 2024年9月30日 (百万円)	自 2024年9月30日 (百万円)
退職給付に係る負債の期首残高	24		25	
退職給付費用	1		1	
退職給付の支払額	0		-	
退職給付に係る負債の期末残高	25		27	

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 2023年9月30日 (百万円)	当連結会計年度 2024年9月30日 (百万円)
非積立型制度の退職給付債務	25	27
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	25	27
退職給付に係る負債	25	27
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	25	27

(3) 退職給付費用

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	自 2022年10月1日 至 2023年9月30日 (百万円)	自 2023年10月1日 至 2024年9月30日 (百万円)	自 2023年10月1日 至 2024年9月30日 (百万円)	自 2024年9月30日 (百万円)
簡便法で計算した退職給付費用	1		1	

(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
該当事項はありません。
2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額
該当事項はありません。
3. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要
(1) 権利確定条件付き有償新株予約権の内容

	2020年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役 1名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)1	普通株式 5,364,000株
付与日	2021年1月8日
権利確定条件	(注)2
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません
権利行使期間	自 2021年2月1日 至 2026年1月31日

(注)1. 株式数に換算して記載しております。

2. 2020年ストック・オプションの権利行使の条件は以下のとおりであります。

- (1) 割当日から本新株予約権の権利行使期間の末日に至るまでの間に株式会社東京証券取引所における権利行使期間中の連続した30取引日の当社普通株式の終値の単純平均値が一度でも行使価額に40%を乗じた価格を下回った場合、新株予約権者は残存する全ての本新株予約権を行使価額で権利行使期間の末日までに行使しなければならないものとする。但し、次に掲げる場合に該当する場合は、この限りではない。
 - a) 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
 - b) 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
 - c) 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
 - d) 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
- (2) 新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時において、当社又は当社の関係会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則において規定される関係会社をいう。)の取締役であることを要する。但し、正当な理由があると当社取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- (3) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- (4) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- (5) 各本新株予約権の1個未満の行使を行うことはできない。

(2) 権利確定条件付き有償新株予約権の規模及びその変動状況

当連結会計年度(2024年9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。

ストック・オプションの数

	2020年ストック・オプション
権利確定前(株)	
前連結会計年度末残	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後(株)	
前連結会計年度末残	5,364,000
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	5,364,000

単価情報

	2020年ストック・オプション
権利行使価格(円)	155
行使時平均株価(円)	-

4. 採用している会計処理の概要

新株予約権を発行したときは、その発行に伴う払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上しております。

新株予約権が行使され、新株を発行するときは、当該新株予約権の発行に伴う払込金額と新株予約権の行使に伴う払込金額を、資本金及び資本準備金に振り替えております。

なお、新株予約権が失効したときは、当該失効に対応する額を失効が確定した会計期間の利益として処理しております。

(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9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金(注)2	8百万円	-百万円
賞与引当金	6	46
退職給付に係る負債	8	9
減価償却費	40	84
不動産取得税	5	11
譲渡制限付株式報酬	9	27
未払事業税	41	92
減損損失	14	14
関係会社株式評価損	6	6
連結上の未実現利益に係る税効果	4	18
その他	9	19
繰延税金資産小計	156	330
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	8	-
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	39	66
評価性引当額小計(注)1	47	66
繰延税金資産合計	108	264
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	-	-
圧縮積立金	-	-
資本連結による評価差額	-	-
その他	69	-
繰延税金負債合計	69	-
繰延税金資産(は負債)の純額	39	-

(注)1. 評価性引当額が18百万円増加しております。この増加の主な内容は、譲渡制限付株式報酬の評価性引当額の増加によるものです。

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9月30日)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	-	-	-	-	-	8	8百万円
評価性引当額	-	-	-	-	-	8	8百万円
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-百万円

(a) 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。

当連結会計年度(2024年9月30日)

該当事項はありません。

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

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
法定実効税率	30.6%	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
(調整)		
永久に損金に算入されない項目	1.1	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.0	
賃上げ促進税制による税額控除	1.6	
住民税均等割	0.3	
評価性引当額	1.7	
のれん償却額	0.4	
未実現利益	4.8	
組織再編による影響	1.1	
その他	1.1	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.9	

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(2023年9月30日)

当社グループは、事務所等の不動産賃借契約に基づき、退去時における原状回復に係る債務を資産除去債務として認識しております。

なお、賃借契約に関連する敷金が資産に計上されているため、当該資産除去債務の負債計上に代えて、当該不動産賃借契約に係る敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当期の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

この見積りにあたり、使用見込期間は、不動産賃借契約開始からの平均退去年数である6~10年を用いております。

また、敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額のうち、当連結会計年度の負担に属する金額は1百万円であり、当連結会計年度末において敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額は2百万円であります。

当連結会計年度(2024年9月30日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社は、九州地区において賃貸等不動産(土地を含む)を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は5百万円(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関する賃貸損益は4百万円(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。

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,517	1,495
期中増減額	21	12
期末残高	1,495	1,508
期末時価	1,010	938

(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及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期末時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書及び固定資産税評価額に基づき自社で算定した金額であります。

(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

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

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

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) 契約資産及び契約負債の残高等

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

	金額(百万円)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	0
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	9
契約負債(期首残高)	236
契約負債(期末残高)	71

契約負債は、主に、不動産開発事業及び九州開発事業において、顧客との契約に基づく支払条件により、顧客より受け取った前受金に関連するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。当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、236百万円であります。

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

	金額(百万円)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	9
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	10
契約負債(期首残高)	71
契約負債(期末残高)	252

契約負債は、主に、不動産開発事業、戦略国際事業及び九州開発事業において、顧客との契約に基づく支払条件により、顧客より受け取った前受金に関連するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。当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、70百万円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社及び連結子会社では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めておりません。残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は以下のとおりであります。

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

	金額(百万円)
1年以内	6,775
1年超	-
合計	6,775

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

	金額(百万円)
1年以内	8,905
1年超	1,449
合計	10,354

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

不動産開発事業	主に都心部を中心とした賃貸マンション開発・オフィス開発・分譲マンション開発、収益不動産投資（リノベーション含む）などをおこなっております。
戦略国際事業	不動産開発事業と同様の事業のほか、借地権を活用した不動産開発や子会社である㈱シフトライフとの協業など、これまでにないノウハウも取り入れた事業もおこなっております。また、海外投資家向けの販売を目的とした収益不動産投資（リノベーション含む）や民泊・旅館用途へのコンバージョンなどをおこなっております。
不動産投資事業	主に物流施設開発事業をおこなっている事業になります。
不動産ファンド事業	主に国内外投資家との共同投資ファンドなどの運営をおこなっております。
九州開発事業	子会社の㈱シフトライフがおこなっている事業となります。 主に九州一円で分譲マンション開発をおこなっております。

(2) 報告セグメントの変更等に関する事項

(報告セグメントの変更)

当社グループの経営管理及び事業実態に合わせた損益管理を行なうため、「戦略開発事業」「国際事業」の2つの区分を「戦略国際事業」として集約することといたしました。

これにより、当社グループのセグメント区分は「不動産開発事業」「戦略国際事業」「不動産投資事業」「不動産ファンド事業」「九州開発事業」及び「その他事業」となります。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。

報告セグメントの利益又は損失は、営業利益又は営業損失ベースの数値であります。セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報
前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結 財務諸表 計上額 (注)3
	不動産 開発事業	戦略国際 事業	不動産 投資事業	不動産 ファンド 事業	九州 開発事業	計				
売上高										
一時点で移転 される財及び サービス	9,140	2,382	-	-	4,464	15,987	1	15,989	-	15,989
一定期間にわ たり移転され る財及びサー ビス	-	-	1	46	-	47	57	105	-	105
顧客との契約 から生じる収 益	9,140	2,382	1	46	4,464	16,035	59	16,095	-	16,095
その他の収益 (注)4	501	89	2,310	201	10	3,113	64	3,177	-	3,177
外部顧客への 売上高	9,642	2,471	2,311	248	4,475	19,149	123	19,273	-	19,273
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	306	38	-	344	3	348	348	-
計	9,642	2,471	2,617	286	4,475	19,494	127	19,621	348	19,273
セグメント利益 又は損失()	2,058	174	381	443	750	2,922	368	2,553	549	2,004
セグメント資産	37,263	6,748	2,857	6,968	5,514	59,352	4,834	64,186	3,631	67,818
その他の項目										
減価償却費	113	22	0	204	8	349	6	355	21	377
のれんの償却 額	-	-	-	-	16	16	-	16	-	16
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	-	-	-	-	0	0	-	0	10	11

(注)1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

2. セグメント利益又は損失の調整額 549百万円は、セグメント間取引消去17百万円と全社費用 566百万円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額3,631百万円は、セグメント間取引消去 3,652百万円及び各報告セグメントに配分していない全社資産7,284百万円であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金、預金及び管理部門に係る資産であります。なお、減価償却費の調整額21百万円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額10百万円は、管理部門の資産に係るものであります。

3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

4. 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」及び「金融商品に関する会計基準」、「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」で認識される収益が含まれております。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

（単位：百万円）

	報告セグメント						その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産 開発事業	戦略国際 事業	不動産 投資事業	不動産 ファンド 事業	九州 開発事業	計				
売上高										
一時点で移転 される財及び サービス	15,450	5,143	-	-	4,895	25,488	74	25,563	-	25,563
一定期間にわ たり移転され る財及びサー ビス	-	-	-	176	-	176	43	219	-	219
顧客との契約 から生じる収 益	15,450	5,143	-	176	4,895	25,664	117	25,782	-	25,782
その他の収益 (注) 4	3,592	203	677	6,440	-	10,913	91	11,004	-	11,004
外部顧客への 売上高	19,042	5,346	677	6,616	4,895	36,578	208	36,787	-	36,787
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	1,299	1,299	20	1,319	1,319	-
計	19,042	5,346	677	6,616	6,194	37,877	229	38,106	1,319	36,787
セグメント利益 又は損失()	4,036	559	458	1,559	834	7,449	753	6,695	799	5,896
セグメント資産	43,019	9,230	6,643	939	4,666	64,499	2,811	67,311	9,920	77,231
その他の項目										
減価償却費	161	59	14	122	5	364	6	370	14	384
のれんの償却 額	-	-	-	-	16	16	-	16	-	16
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	-	-	-	-	24	24	-	24	13	37

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

2. セグメント利益又は損失の調整額 799百万円は、セグメント間取引消去 22百万円と全社費用 777百万円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額9,920百万円は、セグメント間取引消去 1,640百万円及び各報告セグメントに配分していない全社資産11,561百万円であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金、預金及び管理部門に係る資産であります。なお、減価償却費の調整額14百万円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額13百万円は、管理部門の資産に係るものであります。

3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

4. 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」及び「金融商品に関する会計基準」、「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」で認識される収益が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報
セグメント情報に同様の内容を開示しているため、記載を省略しております。
2. 地域ごとの情報
 - (1) 売上高
本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。
 - (2) 有形固定資産
海外に所在している有形固定資産がないため、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	売上高	関連するセグメント名
大和証券リアルティ(株)	2,310	不動産投資事業

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報
セグメント情報に同様の内容を開示しているため、記載を省略しております。
2. 地域ごとの情報
 - (1) 売上高
本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。
 - (2) 有形固定資産
海外に所在している有形固定資産がないため、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	売上高	関連するセグメント名
中央日本土地建物(株)	6,200	不動産ファンド事業

【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】

前連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）
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】

前連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

(単位:百万円)

	報告セグメント						その他	合計	調整額	合計
	不動産 開発事業	戦略国際 事業	不動産 投資事業	不動産 ファンド 事業	九州 開発事業	計				
当期 償却額	-	-	-	-	16	16	-	16	-	16
当期末残 高	-	-	-	-	83	83	-	83	-	83

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

(単位:百万円)

	報告セグメント						その他	合計	調整額	合計
	不動産 開発事業	戦略国際 事業	不動産 投資事業	不動産 ファンド 事業	九州 開発事業	計				
当期 償却額	-	-	-	-	16	16	-	16	-	16
当期末残 高	-	-	-	-	66	66	-	66	-	66

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】
前連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）
該当事項はありません。

【関連当事者情報】

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

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（百万円）	科目	期末残高（百万円）
その他の関係会社の子会社	株SBI証券	東京都港区	54,323 (百万円)	金融サービス業	-	資金貸借	資金の借入 (注1)	4,000	短期借入金	4,000
その他の関係会社の子会社	SBIエステートファイナンス株	東京都新宿区	2,405 (百万円)	金融サービス業	-	資金貸借	資金の借入 資金の返済 (注1)	1,300 300	短期借入金	1,000
その他の関係会社の子会社	株SBI新生銀行	東京都中央区	512,205 (百万円)	金融サービス業	-	資金貸借	資金の借入 資金の返済 (注1)	1,677 1,185	一年内返済 予定の長期 借入金 長期借入金	35 641
その他の関係会社の子会社	新生インベストメント&ファイナンス株	東京都中央区	100 (百万円)	金融サービス業	-	資金貸借	資金の借入 資金の返済 (注1)	790 1,473	短期借入金 一年内返済 予定の長期 借入金	380 320
非連結の子会社	アスコット・キャピタル株	東京都渋谷区	49 (百万円)	不動産 金融業	(所有) 直接 100.00	資金貸借 利息受領	資金の貸付 貸付の返済 (注1) 利息受領 (注2)	880 740 8	短期貸付金 未収入金	140 0

(注) 1. 資金借入の取引条件については、市場金利を勘案して決定しております。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針については、市場価格を勘案し、一般取引条件と同様に決定しております。

(イ) 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

前連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

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

前連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

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

(1) 親会社情報

当社の親会社等には、「森燁有限公司」、「力創國際有限公司」、「中国平安保險海外（控股）有限公司」及び「中国平安保險（集團）股份有限公司」の4社があります。当社の実質的な親会社である「中国平安保險（集團）股份有限公司」は、外国上場会社（香港証券取引所及び上海証券取引所）であります。「中国平安保險海外（控股）有限公司」は「中国平安保險（集團）股份有限公司」の子会社であり、「力創國際有限公司」は「中国平安保險（集團）股份有限公司」の子会社であります。当社の直接の親会社「森燁有限公司」は、「力創國際有限公司」の子会社であります。

(2) 重要な関連会社の要約財務諸表

当連結会計年度において、重要な関連会社であるR4ACA合同会社の要約財務諸表は次のとおりであります。

（単位：百万円）

	前連結会計年度	当連結会計年度
流動資産合計	27,492	29,162
固定資産合計	-	-
流動負債合計	18,775	20,516
固定負債合計	-	-
純資産合計	8,717	8,646
売上高	158	174
税引前当期純損失（ ）	1,877	1,902
当期純損失（ ）	1,877	1,902

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
1株当たり純資産額	196円87銭	216円81銭
1株当たり当期純利益	6円97銭	23円28銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	6円95銭	-

- (注) 1. 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、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 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。

項目	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	898	3,017
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)	898	3,017
期中平均株式数 (株)	128,796,385	129,614,855
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
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)	343,476	-
(うち新株予約権) (株)	(343,476)	(-)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	2020年12月16日取締役会決議による新株予約権第7回新株予約権(新株予約権の数5,364,000個)

(重要な後発事象)

(特定子会社の異動の取り下げ)

当社は、2024年6月10日付け「匿名組合出資に係る子会社等(特定子会社)の異動に関するお知らせ」(以下「前回開示」といいます)にて公表いたしましたとおり、合同会社Ascot Prime Logistics鶴ヶ島に対する匿名組合出資に向けた協議・検討を行ってまいりましたが、2024年11月13日付けにて合同会社Ascot Prime Logistics鶴ヶ島に対する匿名組合出資を中止することを決定いたしました。

1. 中止の理由

前回開示のとおり、合同会社Ascot Prime Logistics鶴ヶ島は埼玉県における物流開発を目的として、不動産の取得を進めてまいりましたが、取得を見込んでいた不動産が第三者に販売されたこと、及び代替不動産を探したものの事業採算が見込める不動産の取得目途が立たないため合同会社Ascot Prime Logistics鶴ヶ島による土地取得を断念したことから、当社は、合同会社Ascot Prime Logistics鶴ヶ島への匿名組合出資を中止することを決定いたしました。

2. 今後の見通し

本件が2025年9月期の連結業績に与える影響については、2024年11月13日付け、2024年9月期決算短信に記載の「2025年9月期の連結業績予想(2024年10月1日~2025年9月30日)」に織り込み済みです。
詳細は、2024年11月13日付けの『(開示事項の中止)「匿名組合出資に係る子会社等(特定子会社)の異動に関するお知らせ」』をご参照ください。

【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
小郡開発特定目的会社	第1回 一般担保付 特定社債	2024年 4月26日	-	100	1.73	一般担保	2027年 12月29日
合計	-	-	-	100	-	-	-

【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	4,974	8,562	2.18	-
1年以内に返済予定の長期借入金	9,002	7,789	1.72	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	23,457	27,397	1.90	2025年～2059年
ノンリコース長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	3,560	2,590	2.46	2028年
その他有利子負債	-	-	-	-
計	40,994	46,338	-	-

(注) 1. 平均利率については、借入金の期末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、ノンリコース長期借入金(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	12,308	7,211	2,189	1,846
ノンリコース長期借入金	130	1,590	-	870

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結 会計年度
売上高(百万円)	3,517	7,067	15,110	36,787
税金等調整前四半期(当期)純利益又は 税金等調整前四半期純損失()(百万円)	108	224	1,334	4,408
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 又は親会社株主に帰属する四半期純損失 ()(百万円)	78	181	767	3,017
1株当たり四半期(当期)純利益又は 1株当たり四半期純損失()(円)	0.61	1.40	5.93	23.28

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益又は 1株当たり四半期純損失()(円)	0.61	0.80	7.33	17.36

(注)第3四半期に係る四半期報告書は提出していませんが、第3四半期に係る各数値については金融商品取引所の定める規則により作成した四半期情報を記載しており、期中レビューは受けておりません。

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9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,476	10,278
売掛金	13	10
販売用不動産	1 20,970	1 29,432
仕掛販売用不動産	1 21,788	1 21,787
営業貸付金	1,150	-
前渡金	1 1,025	420
前払費用	802	1,254
短期貸付金	-	490
その他	1 39	20
流動資産合計	52,266	63,696
固定資産		
有形固定資産		
建物	280	280
減価償却累計額	74	83
建物(純額)	1 205	1 196
工具、器具及び備品	52	57
減価償却累計額	42	44
工具、器具及び備品(純額)	1 9	12
土地	1 1,319	1 1,319
有形固定資産合計	1,534	1,527
無形固定資産		
商標権	0	0
ソフトウェア	27	26
その他	0	0
無形固定資産合計	27	27
投資その他の資産		
投資有価証券	620	314
関係会社株式	561	566
出資金	51	84
長期前払費用	290	357
繰延税金資産	69	224
匿名組合出資金	4,934	2,843
その他	1 164	1 160
投資その他の資産合計	6,693	4,550
固定資産合計	8,255	6,105
繰延資産		
株式交付費	8	-
新株予約権発行費	0	-
繰延資産合計	8	-
資産合計	60,530	69,801

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	391	317
短期借入金	1 4,152	1 7,532
1年内返済予定の長期借入金	1 8,484	1 7,384
未払金	67	99
未払費用	29	54
未払法人税等	74	1,055
預り金	21	14
前受金	19	179
賞与引当金	8	247
その他	0	42
流動負債合計	13,251	16,928
固定負債		
長期借入金	1 22,138	1 25,459
長期預り保証金	156	182
固定負債合計	22,295	25,641
負債合計	35,546	42,570
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,867	10,867
資本剰余金		
資本準備金	10,529	10,529
その他資本剰余金	6	-
資本剰余金合計	10,535	10,529
利益剰余金		
利益準備金	16	16
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,770	5,809
利益剰余金合計	3,787	5,826
自己株式	214	0
株主資本合計	24,976	27,223
新株予約権	7	7
純資産合計	24,983	27,231
負債純資産合計	60,530	69,801

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
売上高	12,573	26,921
売上原価	9,688	19,362
売上総利益	2,884	7,559
販売費及び一般管理費	2 1,866	2 2,743
営業利益	1,018	4,815
営業外収益		
受取利息	0	1 17
受取配当金	0	0
違約金収入	6	14
受取保険金	-	14
関係会社業務委託収入	0	3
その他	2	1
営業外収益合計	9	51
営業外費用		
支払利息	390	749
支払手数料	191	407
株式交付費償却	34	8
その他	5	0
営業外費用合計	621	1,166
経常利益	406	3,700
特別利益		
固定資産売却益	-	3 1
会員権売却益	-	4 1
出資金売却益	5 228	-
違約金収入	47	-
特別利益合計	275	3
特別損失		
関係会社株式評価損	-	6 26
特別損失合計	-	26
税引前当期純利益	682	3,677
法人税、住民税及び事業税	195	1,358
法人税等調整額	10	154
法人税等合計	185	1,204
当期純利益	497	2,473

【売上原価明細書】

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
用地費	4,806	49.6	11,731	60.6
建築費	3,739	38.6	5,956	30.8
その他経費	1,143	11.8	1,673	8.6
計	9,688	100.0	19,362	100.0

原価計算の方法

原価計算の方法は、個別原価計算を採用しております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	10,867	10,529	-	10,529	16	3,663	3,679	-	25,077
当期変動額									
剰余金の配当						389	389		389
当期純利益						497	497		497
自己株式の取得								382	382
自己株式の処分								167	167
利益剰余金から資本剰余金への振替									
その他			6	6					6
当期変動額合計	-	-	6	6	-	107	107	214	100
当期末残高	10,867	10,529	6	10,535	16	3,770	3,787	214	24,976

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	7	25,084
当期変動額		
剰余金の配当		389
当期純利益		497
自己株式の取得		382
自己株式の処分		167
利益剰余金から資本剰余金への振替		
その他		6
当期変動額合計	-	100
当期末残高	7	24,983

当事業年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

(単位：百万円)

	株主資本								自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余金合計		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金				
当期首残高	10,867	10,529	6	10,535	16	3,770	3,787	214	24,976	
当期変動額										
剰余金の配当						386	386		386	
当期純利益						2,473	2,473		2,473	
自己株式の処分			54	54			-	214	160	
利益剰余金から資本剰余金への振替			48	48		48	48		-	
当期変動額合計	-	-	6	6	-	2,038	2,038	214	2,247	
当期末残高	10,867	10,529	-	10,529	16	5,809	5,826	0	27,223	

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	7	24,983
当期変動額		
剰余金の配当		386
当期純利益		2,473
自己株式の処分		160
利益剰余金から資本剰余金への振替		-
当期変動額合計	-	2,247
当期末残高	7	27,231

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) その他有価証券

(イ) 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)によっております。

(ロ) 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。なお、匿名組合出資金及び特定目的会社に対する優先出資証券については、契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な決算書を基礎とし、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

(1) 販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)を採用しております。また、賃貸中の建物については定額法にて減価償却を行っております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 10～47年

(2) 貯蔵品

最終仕入原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)を採用しております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降取得の建物附属設備及び構築物については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 8～39年

工具、器具及び備品 3～20年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

(3) リース資産

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については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上債権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

役員員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

6. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

（イ）不動産開発事業、戦略国際事業

販売先であるメインターゲットは各事業で異なるものの、賃貸マンション、オフィス、分譲マンション等の開発と収益不動産投資（リノベーション含む）に軸を置き、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は、物件が引き渡される一時点で充足されると判断し、当該引渡時点において収益を認識しております。なお、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日）の対象となる不動産（不動産信託受益権を含む）の譲渡については、当該基準に基づき、収益を認識しております。

また、収益不動産投資においては、取得した不動産をリーシング並びにリノベーション等により資産価値を高めた後、投資用不動産として顧客へ販売しており、保有期間における不動産の賃貸収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い会計処理のうえ、賃貸借期間にわたり収益を認識しております。

（ロ）不動産投資事業

主に物流施設開発投資を行っており、当該業務から生じる収益については、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）に従い収益を認識しております。

（ハ）不動産ファンド事業

不動産ファンド事業は、国内外投資家との共同投資ファンド等の運営を行っており、顧客とのアセットマネジメント契約に基づき運用資産の管理、運用資産の取得又は譲渡を行う運用に係る業務提供への履行義務を負っております。当該履行義務は、アセットマネジメント契約に基づく役務提供された時点で充足されるものであり、当該契約期間にわたり収益を認識しております。

7. ヘッジ会計の方法

（1）ヘッジ会計の方法

特例処理の要件を充たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。

（2）ヘッジ手段とヘッジ対象

借入金の金利変動リスクを回避するため、金利スワップ取引を行っております。

（3）ヘッジ方針

支払金利の変動リスクを抑制するために、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

（4）ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を充たしているため、有効性の評価を省略しております。

8. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

匿名組合出資金の会計処理

匿名組合等の損益のうち、当社に帰属する持分相当損益については、「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに匿名組合出資金を加減する方法としております。

（重要な会計上の見積り）

販売用不動産等の評価

（1）当事業年度の財務諸表に計上した金額

当社は当事業年度において、販売用不動産29,432百万円及び仕掛販売用不動産21,787百万円を貸借対照表に計上しております。

（2）識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

（イ）算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は個別法による原価法により評価され、正味売却価額が貸借対照表価額を下回った場合には、収益性が低下したものとして評価損を計上する必要があります。なお、正味売却価額の算定にあたり、適切な販売公表価格又は販売予定価格がない場合には、不動産鑑定評価基準等に基づいて販売可能見込額を合理的に見積る必要があります。

（ロ）主要な仮定

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の正味売却価額は、予定販売価格及び予定販売費等に基づいて算定しております。また、正味売却価額は、近隣地域における取引事例、予定販売価格及びマンション需要予測等を踏まえて見積もっております。

（ハ）翌事業年度の財務諸表に与える影響

将来の経済条件の変動等により正味売却価額の見直しが必要となった場合には、翌事業年度の財務諸表において追加の棚卸資産評価損が計上される可能性があります。

(貸借対照表関係)

1 担保に提供している資産

担保提供資産

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
販売用不動産	19,344百万円	25,107百万円
仕掛販売用不動産	20,060	19,360
前渡金	650	-
流動資産(その他)	0	-
建物	176	170
工具、器具及び備品	0	-
土地	1,319	1,319
投資その他の資産(その他)	24	24
計	41,574	45,982

対応債務

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
短期借入金	3,966百万円	7,351百万円
1年内返済予定の長期借入金	6,943	6,472
長期借入金	20,155	21,863
計	31,065	35,686

2 保証債務

次の関係会社について、金融機関等からの借入れに対し債務保証を行っております。

債務保証

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
株式会社シフトライフ	1,508百万円	2,460百万円
株式会社アスコット・アセット・コンサルティング	-	703
計	1,508	3,163

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
関係会社からの受取利息	- 百万円	16百万円

2 人件費に属する費用のおおよその割合は前事業年度49%、当事業年度48%、販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度15%、当事業年度21%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度36%、当事業年度31%であります。

主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
役員報酬	91百万円	93百万円
給与手当	653	671
広告宣伝費	2	4
仲介手数料	220	539
支払報酬	84	108
減価償却費	7	6
租税公課	306	443
賞与引当金繰入額	2	247

3 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
その他	- 百万円	1百万円

4 会員権売却益の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
その他	- 百万円	1百万円

5 出資金売却益の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
出資金売却益	228百万円	- 百万円

前事業年度において関連会社であるR4ACA合同会社の出資持分の一部を譲渡したことによるものであります。

6 関係会社株式評価損の内訳は次のとおりであります。
前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

関係会社株式評価損は、非連結子会社である(株)アスコット・メディックの株式に係る評価損であります。

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(2023年9月30日)

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
子会社株式	561
関連会社株式	-
合計	561

当事業年度(2024年9月30日)

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
子会社株式	566
関連会社株式	-
合計	566

(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9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
繰延税金資産		
賞与引当金	2百万円	45百万円
減価償却費	40	84
不動産取得税	5	11
譲渡制限付株式報酬	9	27
未払事業税	21	81
減損損失	14	14
関係会社株式評価損	6	6
その他	8	19
繰延税金資産小計	109	290
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	39	66
評価性引当額小計	39	66
繰延税金資産合計	69	224

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

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
永久に損金に算入されない項目	1.8	0.4
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.0	0.0
賃上げ促進税制による税額控除	3.2	-
住民税均等割	0.6	0.1
評価性引当額	3.0	0.7
その他	0.3	0.9
税効果会計適用後の法人税等の負担率	27.1	32.7

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(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、財務諸表「注記事項(重要な会計方針) 6.収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

「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(重要な後発事象)」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。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

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)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	280	-	-	280	83	9	196
工具、器具及び備品	52	6	1	57	44	3	12
土地	1,319	-	-	1,319	-	-	1,319
有形固定資産計	1,651	6	1	1,656	128	12	1,527
無形固定資産							
商標権	0	-	-	0	0	0	0
ソフトウェア	66	7	26	47	20	8	26
その他	0	-	-	0	-	-	0
無形固定資産計	67	7	26	48	20	8	27
長期前払費用	439	578	-	1,017	660	366	357
繰延資産							
株式交付費	99	-	-	99	99	8	-
新株予約権発行費	2	-	-	2	2	0	-
繰延資産計	102	-	-	102	102	8	-

(注) 当期増減額のうち主なものは次のとおりであります。

長期前払費用	増加額(百万円)	融資手数料及び株式報酬費の計上	137
--------	----------	-----------------	-----

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
賞与引当金	8	247	8	-	247

(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	10月1日から9月30日まで
定時株主総会	毎年12月
基準日	9月30日
剰余金の配当の基準日	9月30日及び3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	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
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(掲載URL https://www.ascotcorp.co.jp/)の方法により行う。ただし、やむを得ない事由により電子公告による公告ができない場合は、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) 当社の株主は、定款の定めにより、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ません。

- 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】

当社の金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等は、中国平安保険（集団）股份有限公司、中国平安保険海外（控股）有限公司、力創國際有限公司及び森燁有限公司であります。

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
(第25期 自 2022年10月1日 至 2023年9月30日) 2023年12月22日関東財務局長に提出
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類
2023年12月22日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書
(第26期第1四半期) (自 2023年10月1日 至 2023年12月31日) 2024年2月14日関東財務局長に提出
(第26期第2四半期) (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日) 2024年5月14日関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書
2023年12月22日関東財務局長に提出
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の規定（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。
2024年3月21日関東財務局長に提出
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3号の規定（特定子会社の異動）に基づく臨時報告書であります。
2024年6月10日関東財務局長に提出
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3号の規定（特定子会社の異動）に基づく臨時報告書であります。
2024年7月26日関東財務局長に提出
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3号の規定（特定子会社の異動）に基づく臨時報告書であります。
- (5) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書
訂正有価証券報告書（第25期有価証券報告書の訂正報告書）及び確認書を2024年2月19日関東財務局長に提出
訂正有価証券報告書（第21期有価証券報告書の訂正報告書）及び確認書を2024年8月14日関東財務局長に提出
訂正有価証券報告書（第22期有価証券報告書の訂正報告書）及び確認書を2024年8月14日関東財務局長に提出
訂正有価証券報告書（第23期有価証券報告書の訂正報告書）及び確認書を2024年8月14日関東財務局長に提出
訂正有価証券報告書（第24期有価証券報告書の訂正報告書）及び確認書を2024年8月14日関東財務局長に提出
訂正有価証券報告書（第25期有価証券報告書の訂正報告書）及び確認書を2024年8月14日関東財務局長に提出
- (6) 臨時報告書の訂正報告書
2024年11月13日関東財務局長に提出
2024年6月10日提出の臨時報告書（特定子会社の異動）に係る訂正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及び内部統制監査報告書

2024年12月13日

株式会社アスコット

取締役会 御中

アスカ監査法人

東京都港区

指定社員
業務執行社員 公認会計士 若尾典邦

指定社員
業務執行社員 公認会計士 今井修二

< 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」に掲げられている株式会社アスコットの2023年10月1日から2024年9月30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、株式会社アスコット及び連結子会社の2024年9月30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。

販売用不動産等の評価の妥当性	
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>連結財務諸表注記（重要な会計上の見積り）に記載の通り、会社は当連結会計年度において、販売用不動産32,491百万円及び仕掛販売用不動産25,523百万円を連結貸借対照表に計上している。これらのたな卸資産（以下「販売用不動産等」という）の合計額58,015百万円は、連結総資産の75%を占めている。</p> <p>これらの販売用不動産等は、個別法による原価法により評価され、正味売却価額が貸借対照表価額を下回った場合には、収益性が低下したものと評価損を計上する必要がある。なお、正味売却価額の算定にあたり、適切な販売公表価格又は予定販売価格がない場合には、不動産鑑定評価基準等に基づいて販売可能見込額を合理的に見積る必要がある。</p> <p>販売用不動産及び仕掛販売用不動産の正味売却価額は、予定販売価額及び予定販売費等に基づいて算定している。また、正味売却価額は、近隣地域における取引事例、予定販売価額及びマンション需要予測等を踏まえて見積もっている。</p> <p>これらの見積りには高い不確実性が存在し、経営者による判断が見積りに重要な影響を及ぼす。</p> <p>以上から、当監査法人は、販売用不動産等の評価の妥当性が、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」の一つに該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産等の評価の妥当性を検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>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。</p> <p>正味売却価額の算定方法について、会計基準の定めを踏まえ、その適切性を評価した。</p> <p>評価に影響する事象を把握するために、取締役会議事録を閲覧及び経営者に質問し、把握された事象が販売用不動産等の評価に反映されているか否かを検討した。</p> <p>販売用不動産等の物件視察を実施し、売価及び見積追加コストの見積りに影響を及ぼし得る要因の有無を確認した。</p> <p>近隣の取引事例や直近の販売実績又は外部機関が公表している物件の販売価格と比較し、経営者の見積りの合理性を評価した。</p> <p>不動産鑑定評価について経営者が利用する専門家の適性、能力及び客観性を評価し、専門家の業務について理解した。</p> <p>不動産鑑定評価書の閲覧を行い、使用された測定方法の適切性や評価の基礎となる賃料収入等の合理性を検討した。</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、監査役及び監査役会の責任は、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並びに監査役及び監査役会の責任

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。

監査役及び監査役会の責任は、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、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役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。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社アスコットの2024年9月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社アスコットが2024年9月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制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。

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に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、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の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。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。

- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書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、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の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、監査役及び監査役会に対して、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。

< 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、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、「提供会社の状況」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

-
1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は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

2024年12月13日

株式会社アスコット

取締役会 御中

アスカ監査法人

東京都港区

指定社員
業務執行社員 公認会計士 若尾典邦

指定社員
業務執行社員 公認会計士 今井修二

<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」に掲げられている株式会社アスコットの2023年10月1日から2024年9月30日までの第26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、株式会社アスコットの2024年9月30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。

販売用不動産等の評価の妥当性	
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>財務諸表注記（重要な会計上の見積り）に記載の通り、会社は当事業年度において販売用不動産29,432百万円及び仕掛販売用不動産21,787百万円を貸借対照表に計上している。これらのたな卸資産（以下「販売用不動産等」という）の合計額51,220百万円は、総資産の73%を占めている。</p> <p>監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由、並びに監査上の対応については、連結財務諸表の監査報告書に記載されている会社に関する監査上の主要な検討事項（販売用不動産等の評価の妥当性）と同一内容であるため、記載を省略している。</p>	<p>左記の通りであり、記載を省略している。</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、監査役及び監査役会の責任は、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並びに監査役及び監査役会の責任

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。

監査役及び監査役会の責任は、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。

財務諸表の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、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役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

1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は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。