

第36回定時株主総会資料

(電子提供措置事項のうち法令及び定款に基づく)
(書面交付請求による交付書面に記載しない事項)

- 事業報告
「業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況」
- 連結計算書類
「連結株主資本等変動計算書」
「連結注記表」
- 計算書類
「株主資本等変動計算書」
「個別注記表」

第36期 (2024年3月1日から2025年2月28日まで)
株式会社アズ企画設計

上記事項につきましては、法令及び当社定款第15条の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面には記載しておりません。
なお、本株主総会におきましては、書面交付請求の有無にかかわらず、株主の皆様は電子提供措置事項から上記事項を除いたものを記載した書面を一律でお送りいたします。

業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

(1) 業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下のとおりであります。なお、2023年7月18日の取締役会において、その内容の一部を改定しております。

① 当社及び子会社の取締役及び使用人（以下「取締役等」という）の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

イ. 企業価値の向上と、法令・定款及び社会規範の遵守を経営の根幹に置き、その行動指針として「行動理念」及び「コンプライアンス規程」を定め、当社及び子会社の取締役等はこれに従い、職務の執行にあたる。

ロ. 取締役会は、「取締役会規程」に定められた基準に従い、法令に基づき職務その他業務執行に関する重要事項を決定するとともに、取締役の執行を監督する。

ハ. 当社は、代表取締役社長を委員長とする「リスク・コンプライアンス管理委員会」を設置し、重要な問題を審議するとともに、コンプライアンスの維持・向上を図り、当社及び子会社の取締役等への啓蒙・教育を行う。

ニ. 法令・社会規範等の違反行為等の早期発見・是正を目的として、「内部通報制度」を設け、効果的な運用を図る。また業務上の報告経路の他、社内外から広く情報の入手が図れるようサービスに関するお問合せ窓口等の通報制度を設置し、事態の迅速な把握と是正に努める。

ホ. 代表取締役社長直轄の内部監査担当を置き、当社各部門及び子会社の業務執行及びコンプライアンスの状況等について定期的に監査を実施する。

② 当社及び子会社の取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役会議事録、その他取締役の職務の執行に係る重要な情報の保存及び管理は、「文書管理規程」に従い、当該情報を文書又は電磁的媒体に記録し、適切に保存及び管理する。

③ 当社及び子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

イ. 当社は、代表取締役社長を委員長とするリスク・コンプライアンス管理委員会を設置し、「リスク管理規程」に基づき、全社的なリスクを総括的に管理する。

ロ. リスク・コンプライアンス管理委員会では、全社的なリスクの把握とその評価及び対応策の策定を行い、各担当取締役及び各部門長と連携しながら、リスクを最小限に抑える体制を構築する。

- ④ 当社及び子会社の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
- イ. 定例の取締役会を毎月１回開催し、重要事項に関する意思決定並びに取締役の業務執行状況の監督等を行う。
 - ロ. 業務の運営については、中期経営計画及び年次経営計画を立案し全社的な目標を設定する。職務執行が効率的に行われるよう各部門会議等の会議体を通じて、施策及び効率的な業務遂行体制を阻害する要因の分析とその改善を図る。
 - ハ. 代表取締役社長は、ＩＴを活用した情報システムを構築するため、「ＩＴ戦略基本方針」を定め、迅速かつ的確な経営情報把握に努める。
- ⑤ 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制（子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する事項）
- 当社は当社のグループ会社に対して、関係会社管理規程に基づき、報告事項や協議事項を明確にし、その他コンプライアンスに係る事項を定めた規程を整備し、グループ会社の重要事項の決定、情報の共有化を図るとともに、当社グループ全体のコンプライアンス体制を維持する。
- ⑥ 財務報告の信頼性を確保するための体制
- イ. 代表取締役社長は、財務報告の信頼性を確保するために、内部統制システムの整備を経営上の最重要項目の一つと位置付け、取締役会が定める「財務報告の基本方針」に基づき財務報告に係る内部統制を整備・運用・評価し、その状況及び内部統制報告書を定期的に取締役会に報告する。
 - ロ. 財務報告における虚偽記載リスクを低減し、未然に防ぐよう管理することで、内部統制が有効に機能する体制構築を図る。
 - ハ. 財務報告の信頼性を確保するために、内部監査人により、業務プロセスのリスク評価を継続的に実施するとともに、評価結果を代表取締役社長に報告する。必要に応じて金融商品取引法等の関連法令との適合性を考慮したうえ、諸規程の整備及び運営を行う。
- ⑦ 監査等委員会の職務を補助すべき使用人に関する事項、当該使用人の他の取締役からの独立性に関する事項、監査等委員会の当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
- イ. 監査等委員会がその職務を補助する使用人を置くことを求めた場合は、適切な人員を選定することができる。
 - ロ. 当該使用人に対する指示の実効性と取締役からの独立性を確保するために、当該使用人の任命、異動、評価、懲戒は、監査等委員会の同意を要するものとする。

- ⑧ 監査等委員会への報告に関する体制、監査等委員会へ報告した者が当該報告をしたことを理由として不利な取り扱いを受けないことを確保する体制、監査等委員の職務について生じる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
- イ. 当社及び子会社の取締役等は、法定事項の他以下の事項を監査等委員会に報告する。
- a 当社及び子会社の経営・業績に影響を及ぼす重要な事項
 - b 当社の内部監査部門の活動概要
 - c 当社及び子会社の内部統制に関する活動概要
 - d リスク・コンプライアンスホットラインの運用・通報の状況
- ロ. 当社及び子会社は、監査等委員会へ報告した者が、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための制度を整備する。
- ハ. 監査等委員の職務の執行について生ずる弁護士、公認会計士等に対する費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理は、監査等委員の職務に必要でないと認められる場合を除き、会社がこれを負担する。
- ⑨ その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- イ. 監査等委員は、重要な意思決定の過程及び業務の執行状況を把握するため、取締役会その他の重要な会議に出席し、必要に応じて意見を述べる。
- ロ. 監査等委員会は、代表取締役、会計監査人、内部監査人と定期的な会議等をもち、また監査等委員と内部監査人・会計監査人との十分な連携を図ることにより、監査が実効的に行われるための体制を整備する。
- ハ. 監査等委員は稟議書その他業務執行に関する重要な文書を閲覧し、必要に応じ取締役等に対し、その説明を求めることができる。
- ⑩ 反社会的勢力排除に向けた基本方針及び体制
- 当社は、反社会的勢力・団体・個人とは一切関わりを持たず、不当・不法な要求にも応じないことを基本方針とする。その旨を取締役等に周知徹底するとともに、平素より関係行政機関などからの情報収集に努め、事案の発生時には関係行政機関や法律の専門家と緊密に連絡を取り、組織全体として速やかに対処できる体制を整備する。

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要は以下のとおりであります。

当社は、前記の内部統制システムの整備を行い、その運用に努めてまいりました。当社の取締役会は取締役8名（うち、社外取締役3名）で構成されております。当社は、取締役会規程に基づき、原則として月1回、これに加え必要に応じて臨時に取締役会を開催しており、その取締役会では、業務執行状況の報告が適切に行われ、重要事項の審議と決議を行っております。議場において社外取締役は、独立した立場から決議に加わり、経営の監視・監督を行っております。また各監査等委員においても、監査等委員会規程に基づき、原則として月1回、これに加え必要に応じて臨時に監査等委員会を開催するとともに、取締役会への出席や代表取締役社長との定期的な情報交換、会計監査人・内部監査室との定期的なミーティングによる連携を行っております。

また、コンプライアンス経営の徹底のため、当社の従業員に対し、定期的にインサイダー研修や宅建業法、その他関連法律について研修を実施しております。

これらのうえで、上記や各規程の運用状況について、内部監査室による評価を行い、適切な運用が保持できるよう努めております。

連結株主資本等変動計算書

(2024年 3 月 1 日から
2025年 2 月28日まで)

(単位：千円)

	株 主 資 本					純 資 産 合 計
	資 本 金	資 本 剰 余 金	利 益 剰 余 金	自 己 株 式	株主資本合計	
当連結会計年度期首残高	372,519	531,239	1,591,786	△494	2,495,050	2,495,050
当連結会計年度変動額						
新 株 の 発 行	12,505	12,505			25,010	25,010
新 株 の 発 行 (新株予約権の行使)	96	96			192	192
剰 余 金 の 配 当			△23,936		△23,936	△23,936
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益			461,965		461,965	461,965
自 己 株 式 の 取 得				△115	△115	△115
株主資本以外の項目の当連結会計 年度 変 動 額 (純 額)						—
当連結会計年度変動額合計	12,601	12,601	438,029	△115	463,115	463,115
当連結会計年度末残高	385,120	543,840	2,029,815	△610	2,958,166	2,958,166

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結注記表

1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

連結計算書類作成のための基本となる重要な事項は以下のとおりであります。

(1) 連結の範囲に関する事項

① 連結子会社の状況

- ・連結子会社の数 1 社
- ・主要な連結子会社の名称 合同会社アズプラン

② 非連結子会社の状況

- ・主要な非連結子会社の名称 該当事項はありません。

③ 議決権の過半数を所有しているにもかかわらず子会社としなかった会社等の状況

- ・当該会社等の名称 該当事項はありません。

(2) 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

(3) 連結の範囲及び持分法の適用の範囲の変更に関する注記

該当事項はありません。

(4) 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結会計年度と一致しております。

(5) 会計方針に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ. その他有価証券

- ・市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

- ・市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

ロ. 棚卸資産

- ・販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）なお、賃貸中の販売用不動産については固定資産に準じて減価償却を行っております。

- ・仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ. 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法によっております。但し、建物並びに2016年4月1日以後に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。

ロ. 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。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）によっております。

ハ. リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

二．長期前払費用

定額法によっております。

③ 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

④ 重要な引当金の計上基準

イ．貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

ロ．賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

ハ．株主優待引当金

株主優待制度に基づく費用の発生に備えるため、翌連結会計年度において発生すると見込まれる額を計上しております。

⑤ 収益及び費用の計上基準

(不動産販売事業)

不動産販売事業においては、顧客との不動産売買契約に基づき物件の引き渡しを行う義務をおっており、顧客に当該物件が引き渡される一時点で当該履行義務が充足されるため、物件を引き渡した時点で収益を認識しております。

(不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業においては、取得した販売用不動産の保有期間中の賃料収入や、不動産オーナーより借り上げ、施設利用者への転貸によって得られる賃料収入については「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に従い、賃借人である顧客との間に締結した賃貸借契約に基づき、賃貸借期間にわたって収益を認識しております。

(不動産管理事業)

不動産管理事業においては、顧客との建物管理契約、賃貸管理契約等に基づき顧客の保有する物件を管理・維持する義務を負っており、サービスの提供に応じて収益を認識しております。

⑥ 重要なヘッジ会計の方法

イ. ヘッジ会計の方法

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

ロ. ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

ハ. ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で借入金の一部については金利スワップ取引を行っております。

ニ. ヘッジの有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。

⑦ その他連結計算書類の作成のための重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は固定資産等に係るものは投資その他の資産の「長期前払費用」に計上し（５年償却）、それ以外は発生年度の期間費用としております。

2. 会計上の見積りに関する注記

販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

科目名	金額
販売用不動産	7,930,579千円
仕掛販売用不動産	－千円
売上原価（棚卸資産評価損）	－千円

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資するその他の情報

①当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額の算出方法

販売用不動産については、正味売却価額が取得原価よりも下落した場合には、正味売却価額を連結貸借対照表価額としております。正味売却価額は、販売見込額から販売経費等見込額を控除した額であり、販売見込額は、販売予定価格、又は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額であります。

②重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

正味売却価額を算出するにあたり用いた主要な仮定は、想定収入や想定利回り及び割引率であり、物件の立地・規模、周辺地域の取引・賃貸の事例等を踏まえ、見積りを行っております。

③翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

販売用不動産の評価に当たっては、連結計算書類作成時点において入手可能な情報に基づいているものの、見積りに用いた仮定は不確実性を伴い、今後の経済情勢等の変化や販売価格の低下などの影響によって、見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合には、翌連結会計年度の連結計算書類に重要な影響を与える可能性があります。

固定資産の減損損失

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

科目名	金額
有形固定資産	466,491千円
無形固定資産	1,356千円
減損損失	122千円

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資するその他の情報

①当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額の算出方法

当社は主に各事業所を資産グループとして判断しており、固定資産の減損に係る会計基準に従い、減損の兆候があると判断した資産グループのうち、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回った場合、当該資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を連結損益計算書の特別損失として計上しております。回収可能価額には正味売却価額と使用価値のいずれか高い方を用いており、正味売却価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額等もしくは売買予定価格を使用し、使用価値は、将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算出しております。

②重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

割引前将来キャッシュ・フロー及び回収可能価額を算定するにあたり用いた主要な仮定は、想定される賃料や契約継続年数、想定工事費用、経費率であります。

③翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

固定資産の減損損失の算定に当たっては、連結計算書類作成時点において入手可能な情報に基づいているものの、見積りに用いた仮定は不確実性を伴い、今後の経済情勢の変化や想定される賃料の低下などの影響によって、見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合には、翌連結会計年度の連結計算書類に重要な影響を与える可能性があります。

3. 連結貸借対照表に関する注記

担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産

定期預金	750,023千円
販売用不動産	7,518,344千円
建物	377,633千円
計	8,646,000千円

② 担保に係る債務

短期借入金	1,438,493千円
1年内返済予定の長期借入金	246,331千円
長期借入金	6,456,465千円
計	8,141,290千円

4. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当連結会計年度の末日における発行済株式の種類及び総数

普通株式 1,208,000株

(2) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額

決 議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基 準 日	効 力 発 生 日
2024年4月12日 取締役会	普通株式	23	20	2024年2月29日	2024年5月16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になるもの

決 議	株式の種類	配当の原資	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
2025年4月10日 取締役会	普通株式	利益剰余金	36	30	2025年2月28日	2025年5月15日

5. 金融商品に関する注記

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は主に不動産販売事業を行うための事業計画に照らして、必要な資金（主に銀行借入）を調達しております。一時的な余資は、安全性の高い金融資産で運用しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、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並びにリスク管理体制

投資有価証券である株式は、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価を把握しております。

借入金及び社債は、主に販売用不動産の取得及び設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されておりますが、このうち長期のものの一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年2月28日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、現金は注記を省略しており、預金及び短期借入金については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価（千円）	差額（千円）
長期借入金（注）	7,332,494	7,303,693	△28,800
負債計	7,332,494	7,303,693	△28,800

（注） 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

3. 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に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 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債
該当事項はありません。

- ② 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	—	7,303,693	—	7,303,693
負債計	—	7,303,693	—	7,303,693

(注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

長期借入金

長期借入金の時価は元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっており、レベル2の時価に分類しております。ただし、変動金利による長期借入金については、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

6. 収益認識に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	報告セグメント			合計
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	
収益不動産売買	11,436,905	—	—	11,436,905
その他	57,337	113,143	223,608	394,089
顧客との契約から生じる収益	11,494,243	113,143	223,608	11,830,994
その他の収益	—	599,306	—	599,306
外部顧客への売上高	11,494,243	712,449	223,608	12,430,301

(注) 「その他の収益」は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく、賃貸収益等であり
ます。

(2) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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、「1. 連結計算書類の作成のための基
本となる重要な事項に関する注記等 (5)会計方針に関する事項 ⑤収益及び費用の計上基準」に記載のとおり
であります。

7. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|-----------------|-----------|
| (1) 1株当たりの純資産額 | 2,449円29銭 |
| (2) 1株当たりの当期純利益 | 383円89銭 |

8. 重要な後発事象に関する注記

第5回新株予約権（行使価額修正型新株予約権転換権付）及び第6回新株予約権（固定行使価額型）の発行
当社は、2025年4月21日開催の取締役会において、以下のとおり、三田証券株式会社及び当社代表取締役松本俊人氏（以下、「当社代表取締役松本氏」といい、三田証券株式会社及び当社代表取締役松本俊人氏をそれぞれ個別に又は総称して「割当予定先」といいます。）を割当先とする第三者割当の方法による第5回新株予約権（行使価額修正型新株予約権転換権付。以下、「本第5回新株予約権」といいます。）及び第6回新株予約権（固定行使価額型。以下、「本第6回新株予約権」といい、本第5回新株予約権と併せて「本新株予約権」といいます。）の発行を行うことについて決議し、2025年5月7日に本新株予約権の発行価額の総額の払込を予定しております。

(1) 新株予約権の概要

(1) 割当日	2025年5月7日
(2) 発行新株予約権数	2,900個 本第5回新株予約権 2,000個 本第6回新株予約権 900個
(3) 発行価額	総額6,929,700円 (本第5回新株予約権1個につき2,550円、本第6回新株予約権1個につき2,033円)
(4) 当該発行による潜在株式数	290,000株（新株予約権1個につき100株） 本第5回新株予約権 200,000株 本第6回新株予約権 90,000株 本新株予約権について、上限行使価額はありません。 本第5回新株予約権について、行使価額修正型に転換された場合の下限行使価額は2,000円ですが、下限行使価額においても潜在株式数は200,000株です。 本第6回新株予約権について、行使価額の修正は行われず、下限行使価額はありません（固定行使価額型）。

(5) 調達資金の額（新株予約権の行使に際して出資される財産の価額）	745,729,700円（差引手取金概算額：728,547,646円） （内訳） 本第5回新株予約権 新株予約権発行による調達額： 5,100,000円 新株予約権行使による調達額：486,800,000円 本第6回新株予約権 新株予約権発行による調達額： 1,829,700円 新株予約権行使による調達額：252,000,000円 差引手取金概算額は、本新株予約権が全て行使価額で行使された場合の調達金額を基礎とし、本新株予約権の払込金額の総額に本新株予約権の行使に際して出資された財産の価額を合算した額から、発行諸費用の概算額を差し引いた金額です。そのため、行使価額が修正又は調整された場合には、増加又は減少する可能性があります。また、本新株予約権の行使期間中に行使が行われない場合及び当社が取得した本新株予約権を消却した場合には、減少する可能性があります。
---	---

(6) 行使価額及び 行使価額の修正条 件	本第5回新株予約権 行使価額 2,434円 本第5回新株予約権については、当社は、資金調達のため必要と判断した場合、当社取締役会の決議により、本第5回新株予約権を行使価額修正型の新株予約権に転換することができ、かかる転換権の行使後は本第5回新株予約権に係る行使価額の修正を行うことができるものとします。この場合の行使価額は、本第5回新株予約権の発行要項第17項に定める本第5回新株予約権の各行使請求の効力発生日（以下、本新株予約権の発行要項第17項に定める本新株予約権の各行使請求の効力発生日を「修正日」といいます。）の直前取引日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（同日に終値がない場合には、その直前の終値）の90％に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額（以下、「修正日価額」といいます。）が、当該修正日の直前に有効な行使価額を1円以上上回る場合または下回る場合には、当該修正日の翌日以降、当該修正日価額に修正されます。但し、修正日にかかる修正後の行使価額が2,000円（以下、「下限行使価額」といい、本第5回新株予約権の発行要項第10項の規定を準用して調整されます。）を下回ることとなる場合には行使価額は下限行使価額とします。 なお、「取引日」とは、東京証券取引所において売買立会が行われる日をいいます。 本第6回新株予約権 行使価額 2,800円 本第6回新株予約権については、行使期間中に行使価額の修正は行われません（固定行使価額型）。
(7) 募集又は割当方法 (割当予定先)	第三者割当の方法により、以下のとおり割り当てます。 本第5回新株予約権 三田証券株式会社 2,000個 本第6回新株予約権 当社代表取締役松本氏 900個
(8) 新株予約権の行使 期間	2025年5月8日から2028年5月8日までの期間とする（ただし、当該期日が取引日でない日に該当する場合は、その直後の取引日を期日とする）。
(9) 本新株予約権の行 使により株式を発 行する場合の増加 する資本金及び資 本準備金	本新株予約権の行使により当社普通株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項の規定に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし（計算の結果1円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。）、当該資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額を増加する資本準備金の額とする。

(10) その他	当社は、割当予定先との間で、金融商品取引法に基づく届出の効力発生後に、本新株予約権に係る買受契約（以下、「本買受契約」といいます。）を締結する予定です。 本買受契約においては、割当予定先が当社取締役会の事前の承諾を得て本新株予約権を譲渡する場合、割当予定先からの譲受人が割当予定先の本買受契約上の地位及びこれに基づく権利義務を承継する旨が規定される予定です。 本新株予約権の譲渡について当社取締役会において承認がなされた場合には、直ちにその内容について開示いたします。
----------	---

(2) 調達する資金の具体的な使途

具体的な使途及び支出予定時期につきましては、以下のとおりです。

具体的な使途	金額（百万円）	支出予定時期
I 本第5回新株予約権		
① 不動産開発資金	428	2025年5月から2028年5月
② M&A又は戦略的提携のための成長投資資金	48	2025年5月から2028年5月
II 本第6回新株予約権		
② M&A又は戦略的提携のための成長投資資金	252	2025年5月から2028年5月
合計	728	

株主資本等変動計算書

(2024年3月1日から
2025年2月28日まで)

(単位：千円)

	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		利益剰余金 合計		
						圧縮積立金	繰越利益剰余金			
当 期 首 残 高	372,519	352,519	178,720	531,239	35	58,371	1,507,852	1,566,258	△494	2,469,522
当 期 変 動 額										
新株の発行	12,505	12,505		12,505						25,010
新株の発行 (新株予約権の行使)	96	96		96						192
剰余金の配当							△23,936	△23,936		△23,936
当期純利益							468,403	468,403		468,403
自己株式の取得									△115	△115
圧縮積立金 取 崩						△2,129	2,129			－
株主資本以外の 項目の当期 変動額(純額)										
当期変動額合計	12,601	12,601	－	12,601	－	△2,129	446,597	444,467	△115	469,553
当 期 末 残 高	385,120	365,120	178,720	543,840	35	56,241	1,954,449	2,010,725	△610	2,939,076

	純 資 産 合 計
当 期 首 残 高	2,469,522
当 期 変 動 額	
新株の発行	25,010
新株の発行 (新株予約権の行使)	192
剰余金の配当	△23,936
当期純利益	468,403
自己株式の取得	△115
圧縮積立金 取 崩	－
株主資本以外 の項目の当期 変動額(純額)	－
当期変動額合計	469,553
当 期 末 残 高	2,939,076

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

①関係会社出資金

移動平均法による原価法

②その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

なお、賃貸中の販売用不動産については固定資産に準じて減価償却を行っております。

仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法によっております。但し、建物並びに2016年4月1日以後に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。

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。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）によっております。

(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によっております。

(4) 長期前払費用

定額法によっております。

3. 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。

(3) 株主優待引当金

株主優待制度に基づく費用の発生に備えるため、翌事業年度において発生すると見込まれる額を計上しております。

5. 収益及び費用の計上基準

(不動産販売事業)

不動産販売事業においては、顧客との不動産売買契約に基づき物件の引き渡しを行う義務をおっており、顧客に当該物件が引き渡される一時点で当該履行義務が充足されるため、物件を引き渡した時点で収益を認識しております。

(不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業においては、取得した販売用不動産の保有期間中の賃料収入や、不動産オーナーより借り上げ、施設利用者への転賃によって得られる賃料収入については「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に従い、賃借人である顧客との間に締結した賃貸借契約に基づき、賃貸借期間にわたって収益を認識しております。

(不動産管理事業)

不動産管理事業においては、顧客との建物管理契約、賃貸管理契約等に基づき顧客の保有する物件を管理・維持する義務を負っており、サービスの提供に応じて収益を認識しております。

6. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、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

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

(3) ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で借入金の一部については金利スワップ取引を行っております。

(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満たしているため、有効性の判定を省略しております。

7. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は固定資産等に係るものは投資その他の資産の「長期前払費用」に計上し(5年償却)、それ以外は発生年度の期間費用としております。

2. 会計上の見積りに関する注記

販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

科目名	金額
販売用不動産	7,869,247千円
仕掛販売用不動産	－千円
売上原価（棚卸資産評価損）	－千円

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資するその他の情報

連結注記表「2. 会計上の見積りに関する注記」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

固定資産の減損損失

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

科目名	金額
有形固定資産	466,491千円
無形固定資産	1,356千円
減損損失	122千円

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資するその他の情報

連結注記表「2. 会計上の見積りに関する注記」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

3. 貸借対照表に関する注記

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

定期預金	750,023千円
販売用不動産	7,457,012千円
建物	377,633千円
計	8,584,668千円

(2) 担保に係る債務

短期借入金	1,385,493千円
1年内返済予定の長期借入金	246,331千円
長期借入金	6,456,465千円
計	8,088,290千円

2. 保証債務及び手形遡及債務等

下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。

合同会社アズプラン	53,000千円
計	53,000千円

3. 関係会社に対する金銭債権、債務

短期金銭債権	19,372千円
短期金銭債務	18千円

4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

関係会社への売上高	2,717千円
関係会社からの仕入高等	6,656千円
関係会社とのその他の営業取引高	1,368千円
関係会社との営業取引以外の取引高	889千円

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

1. 当事業年度の末日における発行済株式の種類及び総数

普通株式	1,208,000株
------	------------

2. 当事業年度の末日における自己株式の種類及び数

普通株式	237株
------	------

6. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
賞与引当金	6,632千円
減価償却超過額	7,030千円
一括償却資産	2,291千円
資産除去債務	16,700千円
未払事業税	7,428千円
未払不動産取得税	6,798千円
販売用不動産	11,700千円
その他	6,688千円
繰延税金資産小計	65,271千円
評価性引当額	△24,041千円
繰延税金資産合計	41,229千円
繰延税金負債	
資産除去債務に対応する除去費用	△10,655千円
圧縮積立金	△24,623千円
繰延税金負債合計	△35,279千円
繰延税金資産の純額	5,950千円

7. 関連当事者との取引に関する注記

該当事項はありません。

8. 収益認識に関する注記

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、「1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記 5. 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

9. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	2,433円49銭
(2) 1株当たり当期純利益	389円24銭

10. 重要な後発事象に関する注記

第5回新株予約権（行使価額修正型新株予約権転換権付）及び第6回新株予約権（固定行使価額型）の発行

連結注記表「8. 重要な後発事象に関する注記」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

以 上