

【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】	2022年12月23日
【事業年度】	第36期（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）
【会社名】	株式会社マリオン
【英訳名】	Mullion Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 福田 敬司
【本店の所在の場所】	東京都新宿区富久町9番11号
【電話番号】	03 - 3226 - 7841
【事務連絡者氏名】	取締役経営管理本部長経理財務部長 肥田 理
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区富久町9番11号
【電話番号】	03 - 3226 - 7841
【事務連絡者氏名】	取締役経営管理本部長経理財務部長 肥田 理
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

提出会社の経営指標等

回次	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月	2018年9月	2019年9月	2020年9月	2021年9月	2022年9月
売上高 (千円)	2,736,339	2,735,685	3,769,291	1,841,398	2,159,719
経常利益 (千円)	359,083	321,378	386,033	129,856	90,807
当期純利益 (千円)	251,503	221,321	258,157	87,550	60,396
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	1,387,642	1,387,642	1,387,642	1,387,642	1,387,642
発行済株式総数 普通株式 (株)	1,602,200	1,602,200	1,602,200	1,602,200	1,602,200
純資産額 (千円)	3,441,157	3,584,944	3,809,955	3,854,425	3,878,001
総資産額 (千円)	16,374,784	16,670,908	16,079,330	16,027,281	15,378,984
1株当たり純資産額 (円)	2,197.98	2,289.82	2,433.64	2,458.22	2,468.51
1株当たり配当額 (円)	30.00	30.00	30.00	9.00	10.00
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	202.75	141.37	164.90	55.92	38.58
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	21.0	21.5	23.7	24.0	25.1
自己資本利益率 (%)	8.4	6.3	7.0	2.3	1.6
株価収益率 (倍)	12.58	9.51	6.76	21.06	24.18
配当性向 (%)	14.8	21.2	18.2	16.1	25.9
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,308,990	1,260,143	2,398,822	146,846	969,508
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	122,587	1,769,040	637,326	859,606	54,170
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	885,468	223,564	1,033,335	37,730	776,293
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	921,387	636,055	1,364,215	689,186	828,230
従業員数 (人)	19	22	25	24	24
(外、平均臨時雇用者数)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
株主総利回り (%)	-	55.0	47.2	50.9	40.8
(比較指標：TOPIX(東証株価指数)) (%)	(-)	(92.5)	(104.2)	(116.3)	(267.0)
最高株価 (円)	3,860	2,980	1,543	1,465	1,275
最低株価 (円)	2,505	985	750	982	819

(注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載しておりません。

4. 第32期から第36期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありませんが、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。
5. 従業員数には臨時従業員は含んでおりません。また、従業員数欄の(外書)は、臨時従業員(パートタイマー及び人材派遣会社からの派遣社員)の年間平均雇用人員数(1日8時間換算)であります。
6. 最高株価及び最低株価は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。なお、2022年4月4日以降の最高株価及び最低株価は、東京証券取引所(スタンダード市場)におけるものであります。
7. 当社は、2018年9月13日付で東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に株式を上場いたしましたので、第32期までの株主総利回り及び比較指標については記載しておりません。
8. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第33期の期首から適用しており、第32期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。
9. 「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)等を当事業年度の期首から適用しており、当事業年度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】

当社は、1986年11月、株式会社マリオン管財として発足し、不動産賃貸、売買、仲介斡旋コンサルティング等の不動産関連業務を展開してまいりました。

2004年6月、不動産特定共同事業法（以下「不特法」といいます）に基づく東京都知事許可を取得し、同年9月、マリオンボンドの名称のもと、賃貸不動産取得資金を一般投資家から募り、投資家との間で匿名組合契約を締結することにより、賃貸物件の賃料を投資家とシェアリングする証券化商品の取扱いを開始いたしました。

2015年7月には、サラリーマンボンドの名称のもと、100,000円単位でインターネットでの申込が可能なクラウドファンディング（注1）形式での不動産証券化商品の取扱いを開始いたしました。また、2019年4月には、2017年12月付けの不特法の一部改正に伴って可能となった申込から契約までを電磁的に完結できる改正不特法の金融庁長官・国土交通大臣許可を取得し、2019年5月には、i-Bondの名称のもと、全取引を電磁的に完結できる不動産証券化商品の取扱いを開始いたしました。

2007年1月、名称を株式会社マリオン管財から株式会社マリオンに変更し、現在、株式会社マリオンとして、不動産賃貸、不動産賃料を原資としたクラウドファンディング型不動産証券化商品の販売及びそれらに付随する不動産売買を事業としております。

株式会社マリオン管財発足以降の主な経緯は以下に記載の通りであります。

1986年11月	不動産の賃貸、売買、仲介斡旋及びコンサルティング業務を行うことを目的として、東京都新宿区に株式会社マリオン管財を設立
2003年3月	不動産管理業務を行うことを目的として、本陣管理サービス株式会社を設立
2004年6月	不動産特定共同事業許可を取得（東京都知事第57号）
2004年9月	不動産特定共同事業許可に基づく不動産証券化商品の取扱いを開始
2005年2月	特定の不動産賃貸業務を行う100%出資子会社として、株式会社MULLION TRUSTを設立
2005年4月	特定の不動産賃貸業務を行うことを目的として、株式会社マリオン管財全額拠出からなる一般社団法人ホンジン・ホールディングスを設立し、一般社団法人ホンジン・ホールディングス100%出資により有限会社HONJINを設立
2007年1月	商号を株式会社マリオン管財から株式会社マリオンに変更
2009年2月	太蔵観光株式会社を吸収合併し、同社の不動産賃貸業務を統合
2013年3月	特定の不動産賃貸業務を行う100%出資子会社として、株式会社M1を設立
2013年3月	特定の不動産賃貸業務を行う100%出資子会社として、株式会社M25を設立
2013年4月	特定の不動産賃貸業務を行う100%出資子会社として、株式会社M2を設立
2013年8月	株式会社MULLION TRUSTを吸収合併し、不動産賃貸業務を統合
2013年11月	株式会社M1を吸収合併し、不動産賃貸業務を統合
2014年11月	ユーインターラクション株式会社を吸収合併し不動産賃貸業務を統合
2015年7月	ウェブ申込型不動産証券化商品サラリーマンボンド1号の取扱いを開始
2016年2月	株式会社エム・オー・シーを吸収合併し、不動産賃貸業務を統合
2016年2月	株式会社M25を吸収合併し、不動産賃貸業務を統合
2016年2月	株式会社M2を解散
2016年3月	一般社団法人ホンジン・ホールディングスの実質的な支配を喪失したことに伴い非連結子会社化
2016年4月	有限会社HONJINを吸収合併し、不動産賃貸業務を統合
2016年4月	有限会社HONJINの合併対価として、一般社団法人ホンジン・ホールディングスに1,500株を交付
2016年8月	株式会社産業ネットサービスを吸収合併（損害保険代理業他）
2016年9月	本陣管理サービス株式会社の株式を同社経営陣に譲渡し、非連結子会社化
2018年9月	東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）に株式を上場
2019年4月	不動産特定共同事業法許可を取得（金融庁長官・国土交通大臣 第100号）
2019年5月	ウェブ取引完結型不動産証券化商品i-Bondの取扱いを開始
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）から同取引所スタンダード市場に移行

（注1）クラウドファンディングとは、不特定多数の人が主にインターネット経由で他の人々や組織に財源の提供や協力などを行う仕組みです。

### 3【事業の内容】

当社は、首都圏を中心に全国の主要都市において、居住者向け、中でも単身世帯向けを中心とした賃貸不動産を所有しております。

経営理念に「不動産の賃貸料から生成されるマリオンのサービスを以て、年金・医療・介護・環境のサプリメントとなし、皆様に夢のある快適な老後と幸せをお届けすること」を掲げ、2004年の不動産特定共同事業法（以下「不特法」といいます）の許可取得以降、マリオンボンドの名称のもと賃貸不動産の賃料収入を証券化する投資家向け不動産証券化サービスを提供しており、2015年以降は、これをインターネット経由で資金を募るクラウドファンディング型商品であるサラリーマンボンドとして、また、2019年5月以降は、インターネット経由で取引を完結できるi-Bondとして販売しております。提出日現在、マリオンボンドは41号まで、サラリーマンボンドは3号まで、i-Bondは7回にわたり組成しております。

当社事業は不動産賃料を原資としたクラウドファンディング型不動産証券化商品の提供及びそれらに付随する不動産売買等からなる不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであり、賃貸不動産の仕入れ、保有期間における不動産賃料の獲得及び証券化商品については賃料収入の配分、所有不動産の収益実現及び証券化商品の満期対応等としての賃貸不動産売却、賃貸不動産売却見合いまたはポートフォリオ組換・増強のための賃貸不動産仕入れに至る一連のライフサイクルによるサービスの提供を行っており、事業ライフサイクルを通じての事業収益の確保を行うものであります。

当社事業は不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであり、セグメント別の記載は行っておりませんが、以下事業サービス内容に基づく記載を行っております。

#### [事業サービス内容]

##### (1)不動産賃貸サービス

快適な居住空間は全ての生活者に必要とされる基本ニーズであるとの認識に立ち、当社は居住者向け賃貸不動産を中心に、特に大都市圏において賃貸不動産を所有し、賃貸サービスを提供しております。

サービスの提供にあたっては、交通利便性が高く品質に優れた賃貸不動産を厳選することに加え、事業の採算性の向上と安定性の確保のため、不動産の賃貸管理業務を自社で行うこと等により入居者のニーズに合致した建物設備の導入を図るなど、入居率の向上と安定化のための施策を実施しています。

また、2022年9月末現在、首都圏における当社所有・賃貸管理に係る居住用不動産の戸数695戸のうち30.6%に相当する213戸を安定性、信用度に優れた地方公共団体東京事務所等（県庁や政令指定都市等の地方公共団体が、中央省庁との連絡調整や情報収集、東京における情報発信等を行うために設置する事務所等を指します）に賃貸しており、かかる地方公共団体顧客の基盤を当社賃貸業務の安定性・優位性の源泉と認識し、地方公共団体顧客の通勤利便に合致する所在地の賃貸不動産選定、生活家電の無償貸与、職場への送迎サービスの提供など、顧客ニーズにきめ細かく対応した付加価値を提供することにより、サービス基盤の安定につとめております。

不動産賃貸サービスには、大別して、当社所有賃貸不動産を当社自らが賃貸人として賃借人に提供する長期所有不動産賃貸サービス、賃貸不動産を所有する賃貸人から当社が賃借人として一括して借り上げ、これを賃貸人承諾のもと第三者に転貸するマスターリース・サブリースサービス、及び賃貸不動産所有者に提供するプロパティマネジメント受託サービスの3種類があります。

##### 長期所有不動産賃貸サービス

首都圏を中心に、札幌、名古屋、京都、博多等の主要都市において、居住者向け、中でも単身者向けの賃貸不動産を所有・運営しております。

2022年9月末現在、当社所有の長期所有賃貸不動産の賃貸戸数（当社所有不動産のうち次項記載の不動産証券化サービス対象賃貸不動産の賃貸戸数を除いたもの）は672戸（前事業年度比10戸減）、当事業年度（2022年9月期）の不動産売却を除く売上高に占める比率は50.2%であります。また、用途別内訳は、住居500戸（前事業年度比4戸減）、店舗・事務所42戸（前事業年度比1戸増）、駐車場130台（前事業年度比7台減）となっております。

##### マスターリース・サブリースサービス及びプロパティマネジメント受託サービス

マスターリース・サブリースサービスは、当社からの賃貸不動産購入者または賃貸不動産を所有する賃貸人から当社が賃借人として一括して借り上げ、これを賃貸人承諾のもと第三者に転貸するものであります。

プロパティマネジメント受託サービスは、賃貸不動産所有者に、賃借人募集、賃料の収受、建物管理等の賃貸関連管理サービスを提供するものであります。

2022年9月末現在、当該賃貸不動産の戸数は300戸（前事業年度比2戸増）、当事業年度（2022年9月期）の賃貸不動産売却を除く売上高に占める比率は29.4%であります。また、用途別内訳は、住居272戸（前事業年度比2戸増）、店舗・事務所7戸（同増減無）、駐車場・駐輪場21台（同増減無）となっております。

## (2)不動産証券化サービス

当社は、経営理念に「年金・医療・介護・環境のサプリメント」の提供を掲げ、不動産証券化商品への投資を通じて、公的年金等を補完する運用収入を投資家の皆様に提供しております。2004年に不特法に基づく許可を取得し、マリオンボンドの名称のもと、不動産賃料を原資とする不動産証券化商品を組成し、投資家の皆様に提供してまいりました。また、2015年以降、サラリーマンボンドの名称のもと、インターネットでの申込が可能な不動産証券化商品を、2019年以降、i-Bondの名称のもと、申込から契約までの全取引プロセスをインターネットで完結できるクラウドファンディング商品を提供しております。

当社が組成する不動産証券化商品は、当社所有または新規仕入れ賃貸不動産を原資産に、投資家の皆様との間で匿名組合契約を締結することにより不動産賃貸業務を当社と投資家の皆様との共同事業とし、営業者としての当社が賃貸不動産の所有にかかるリスク及び賃貸業務運営の責任を負担した上で、投資家の皆様と不動産賃料のシェアを行うことにより不動産賃料収入を投資リターンとして分配するものであります。

一方、匿名組合契約形態であることから対象不動産の所有権は当社に帰属し、投資資金は預り金として当社にとっての資金調達となります。不動産市況の低迷時等、金融機関からの資金調達の難易度が增大する金融経済環境での賃貸不動産仕入れを可能とするほか、匿名組合契約の期間の長期化、満期到来時の匿名組合契約の更新などの手段により、不動産市況の回復までの待機を可能とするなど、賃貸不動産所有に係わる市況リスク対応の選択肢の多様化も可能としています。

2022年9月末現在の匿名組合預り金残高は4,235百万円であり、当社総負債金額の36.8%を不動産証券化商品により調達しております。

2022年9月末現在、不動産証券化サービス対象賃貸不動産の賃貸戸数は292戸（前事業年度比59戸減）、当事業年度（2022年9月期）の賃貸不動産売却を除く売上高に占める比率は16.9%であります。また、用途別内訳は、住居238戸（前事業年度比45戸減）、店舗・事務所0戸（前事業年度比1戸減）、駐車場54台（前事業年度比13台減）となっております。

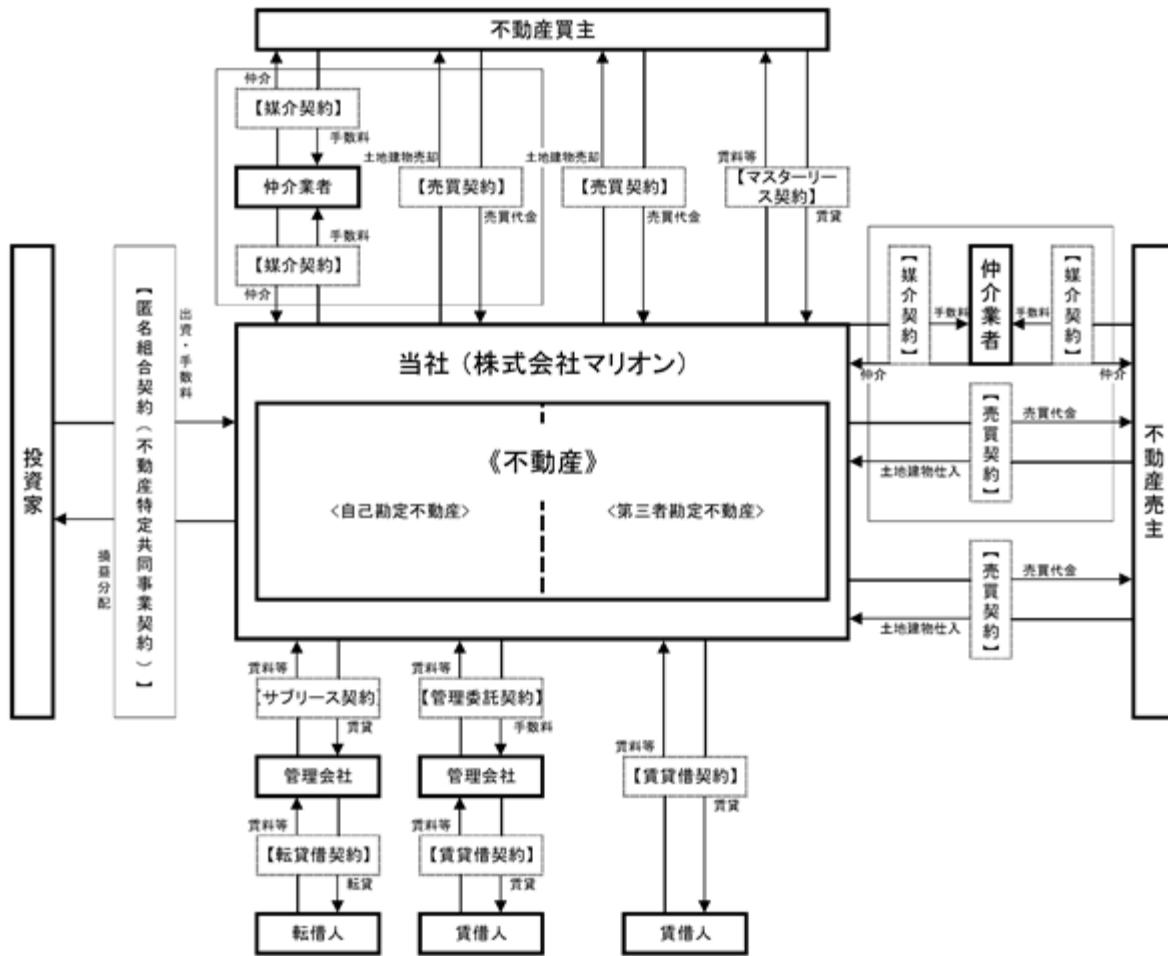
## (3)不動産売買

不動産賃貸サービス対象賃貸不動産、不動産証券化サービス対象賃貸不動産の別を問わず、当社所有賃貸不動産の出口戦略の一環として、不動産の売却を行います。不動産賃貸サービス対象賃貸不動産においては、含み益の実現益への転換による投資収益の確定に向けて、適時売却を実施いたします。一方、不動産証券化サービス対象賃貸不動産については、不動産証券化商品の償還時点に向けての市況の見通し等を踏まえて、償還対応の一環としての売却を行います。更に、賃貸不動産ポートフォリオの増強、新規不動産証券化商品の組成、償還見合いの投資家の皆様にに向けた代替商品の提供のための仕入れ等の目的で、不動産売買市場からの購入も行います。

これら不動産売買については、不動産賃貸サービス、不動産証券化サービスのいずれについても、一連のライフサイクルの一環として実施しており、適時適切な売買を組み合わせることにより所有賃貸不動産の所有期間を通じての投資収益の確定を図り、当社の不動産賃貸関連サービス総体としての収益の増強を目的とするものであります。

事業内容と事業の系統図は次の通りであります。

[ 事業系統図 ]



#### 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の 内容	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
(その他の関係会社) 一般社団法人ホンジン・ ホールディングス	東京都中央区	8,000 (基金)	緑化事業、医療・ 介護等研究、助成	被所有19.2	役員の兼任1名

(注)「主要な事業の内容」欄には、同社団法人の定款の目的事項の主な内容を記しております。

#### 5【従業員の状況】

##### (1) 提出会社の状況

2022年9月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
24 (4)	47.8	9.0	6,234,546

(注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員(パートタイマー及び人材派遣会社からの派遣社員)は、年間の平均雇用人員数(1日8時間換算)を( )外数で記載しております。また、従業員数には役員は含まれておりません。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

3. 当社の事業は、不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであるため、セグメント別の記載を行っておりません。

##### (2) 労働組合の状況

当社において労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。



## 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】

文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において、当社が判断したものであります。

#### (1) 経営方針

当社は、「不動産の賃貸料から生成されるマリオンのサービスを以て、年金・医療・介護・環境のサブプリメントとなし、皆様に夢のある快適な老後と幸せをお届けすること」を経営理念に掲げております。

この経営理念を具体化するため、リスクの適切な制御のもと、居住用を中心とした賃貸不動産による安定的な事業基盤を確保するとともに、不動産賃貸事業の基盤に基づく経営理念を具現化する不動産証券化商品を生成し、かかる住に関連したサービスを通じて社会に貢献することにより当社の企業価値を高め、ステークホルダー各位の期待に応えてまいります。

#### (2) 目標とする経営指標

不動産市況等のリスクを適切に制御しつつ、不動産賃貸事業及び不動産証券化商品の組成・販売による安定成長を目指していくことを基本方針に、財務指標としては売上高経常利益率の水準と推移を、業務指標としては入居率の推移を重視しております。

#### (3) 経営環境

2022年の基準地価は住宅地や商業地など全用途の全国平均が2年ぶりに上昇に転じました。一方、新型コロナウイルス感染の継続と拡大は、人の移動の制限等による経済活動の落ち込み、消費の減少、インバウンド客の減少等によりホテルや商業施設に影響を及ぼし、テレワークの浸透や働き方の変化によるオフィスビルの空室率増加や仕事スペースを確保するための住環境を見直すなどの変化も起きてきています。

一方、海外の金融緩和マネーの流入や建設工事費の高止まりにより不動産売買価格が高値圏で推移していることから、賃貸不動産の投資利回りは首都圏を中心に低下が著しく、賃貸不動産の仕入れにあたっては、収益性と不動産市況リスクの見極めが一層重要になる局面にあるものと考えられます。

新型コロナウイルス感染症拡大の本格的な終息まで、不動産業界への影響につきましては注視していく必要があると認識しております。

当社が許可を有する不特法関連では、国土交通省が2016年3月に取り纏めた「不動産投資市場の成長戦略～2020年に向けた成長目標と具体的取組」の中で、不特法の事業については、投資家保護とのバランスを斟酌しつつ、既存の枠組みについて必要な検討を行い、事業の充実を図る必要があるとされ、2017年6月2日に公布された改正不特法において、一連の取引を電磁的に完結するクラウドファンディング対応に係る改正が盛り込まれ、2017年12月1日に施行、2019年4月15日に関連施行規則の改正が実施されております。

かかる中、当社は、施行規則改正日同日付にて、電磁取引を含む改正不特法に基づく金融庁長官・国土交通大臣許可を取得し、改正不特法に基づくクラウドファンディング業務運営の体制を整備致しました。

#### (4) 中長期的な経営戦略

当社といたしましては、これらの状況を踏まえまして、以下のとおり考えております。

##### ① 不動産賃貸サービス

当事業の基盤を構成する不動産賃貸サービスについては、相対的に入居率変動リスクが少なく、底堅い需要が期待される居住者向け賃貸不動産、中でも単身者向けを中心に事業を展開致します。

当事業年度末現在、当社の賃貸業務の比較優位性のひとつである地方公共団体等は首都圏における当社賃貸顧客の28.8%を占め、安定的な賃貸顧客基盤の維持拡大など、既存所有賃貸不動産の入居率の維持・安定・改善施策の着実な実施につとめることにより、ストック収益の安定的な確保を図ってまいります。

投資利回りの低下、不動産市況リスクの増大を踏まえて、新規賃貸不動産仕入れについては慎重検討を基本としつつ、利回りの低下は特に首都圏において顕著であることから、首都圏以外の政令指定都市における仕入れ機会を引き続き追求し、賃貸業務基盤の拡充と、新規不動産証券化案件の組成につなげてまいります。

) 不動産証券化サービス

不特法に基づく当社の不動産証券化商品は、当事業年度末現在当社総負債の36.8%、当事業年度売上高に占める対象賃貸不動産の賃貸売上比率が16.9%を構成するなど、当社事業において重要な位置付けにあるほか、不動産業界向けの金融機関の融資姿勢の後退時など金融環境が難しい状況下にあっても、投資家の皆様からの直接の資金調達に基づく賃貸不動産の仕入れを可能とし、当社賃貸不動産ポートフォリオ構築において大きな役割を果たしてまいりました。

不動産売買価格が高騰する中、賃貸不動産購入に対する金融機関の融資姿勢の厳格化が懸念されるなか、証券化商品についての投資家の皆様との関係の維持発展に努めるとともに、新たに取得した電磁的取引に関する改正不特法許可に基づく不動産クラウドファンディング型証券化商品の展開を進めることにより、当該分野における当社の優位性を維持強化してまいります。

) 不動産売買

当社は、賃貸・証券化業務のライフサイクルの一環として、含み益の実現益への転換による投資収益の確定の手段として賃貸不動産の売却を行います。また、長期所有および新規不動産証券化の対象賃貸不動産の仕入れ、既存ポートフォリオの入れ替え等の目的で、賃貸不動産の購入を実施致します。

不動産市況の状況を踏まえ、所有賃貸不動産の売却については、所有賃貸不動産にかかる含み益の実現益への転換に向けての取り組みの一環として引き続き時宜を捉えた対応を行う一方、賃貸不動産の購入については、当面の方針としては、案件の選別、利回りの検討等において慎重な対応を基本としつつ、仕入れ好適時期の到来に向けての時宜を得た対応を可能とする体制の整備を進める方針であります。

(5) 会社の対処すべき課題

このような経営環境の下、株主をはじめ、賃貸顧客、投資家の皆様などの利害関係者各位の期待に応え、当社が持続的な成長を実現し株主価値を高めるために優先的に対処すべき課題として、以下を認識しております。

賃貸不動産仕入れ力の持続的強化と査定力の一段の強化

不動産賃貸事業基盤の持続的拡大を実現するとともに、安定的かつ継続的に不動産証券化サービスを提供していくためには、優良不動産の仕入れを安定的に実現していくことが課題であります。

現下の市場環境においては、優良賃貸不動産の価格は高止まりの状況にあり、投資利回りが低下していることから、賃貸不動産の仕入れについてはリスク分析に基づく選別を強化するとともに、首都圏ならびに政令指定都市における優良不動産の情報収集力、価値査定力の継続的強化を図っていく方針です。

所有賃貸不動産の収益力・競争力の維持向上

安定的な収益基盤を確保するためには、保有不動産を競争力のあるものに維持し向上させていくことが課題であります。そのため、計画的な修繕の実施や賃貸顧客のニーズが高い設備の導入等の取り組みにより、保有不動産の収益力・競争力の維持向上につとめてまいります。

資金調達基盤の維持拡大

金融機関及び不特法に基づく匿名組合出資調達基盤の維持・拡大・選択肢の多様化が課題であります。そのため、金融市場の動向を注視し、資金調達環境の変化の捕捉につとめるとともに、金融機関、証券化商品のお客様との関係の維持向上を図っております。

不動産証券化商品対象物件の品質の維持向上

不動産証券化サービスの提供においては、安定的な賃貸収益基盤に基づく優良運用商品を投資家の皆様に継続的に提供することが求められ、不動産証券化商品対象賃貸不動産の高い品質を維持することが課題であります。このため、計画的な修繕や所有賃貸不動産の入れ替えを行う等、保有不動産のきめ細かな管理と品質の継続的な維持向上を図ってまいります。

#### 内部統制とコーポレート・ガバナンスの強化

経営の透明性を確保し、持続的な成長を実現するためには、適正な内部統制環境の整備と、コーポレート・ガバナンスの不断の強化が継続的な課題であります。

そのため、組織体制の整備、内部管理体制の継続的な強化を図るとともに、2015年に監査等委員会設置会社に移行し、全役員10名のうち、2名の社外取締役監査等委員、3名の社外取締役を配し、社外取締役による牽制のもとでの事業運営を行っております。

また、当社は、宅地建物取引業法、不特法をはじめとする各種法規制等のもとで事業を行っております。そのため、コンプライアンスを重視した企業経営を推進し、高い倫理観と社会的良識を持った事業運営を進めてまいります。

#### 人財の育成と確保

適正なコーポレート・ガバナンス体制のもとで組織的な事業運営を行い、当社の成長を実現するためには、各種施策を組織のもとで適切に遂行できる人財（注）の育成と確保が課題であります。そのため、人事基本方針の策定をはじめとした人財戦略を経営戦略の重要課題と位置づけ、人財の育成と確保に向けた施策を実施してまいります。

（注）当社では従業員を会社の財産と捉えて「人財」という表現を用いています。

#### 商品力及びサービス内容の継続的強化と拡充

不特法の改正（2017年6月2日に「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律（平成29年法律第46号）」公布、2017年12月1日施行、2019年4月15日関連施行規則実施）に伴い、クラウドファンディングの進展への対応を可能とするため、従来書面での締結が要件とされていた不動産証券化商品の契約についても、電磁的方法が認められることとなりました。

当社は、改正不特法施行規則実施当日に、改正不特法に基づく金融庁長官・国土交通大臣許可を取得し、同許可に基づく新規不動産証券化商品i-Bondのサービス提供を開始いたしました。

不動産分野におけるクラウドファンディングの一段の進展を展望し、商品力及びサービス内容の継続的強化と拡充に向けた諸施策を講じてまいります。

#### 情報開示体制の強化

当社の不動産証券化商品について、お客様が有用な運用商品と認識して出資を実行・継続するためには、不動産証券化対象の各賃貸不動産の運用状況についての適切な情報開示を行い、当社及び当社商品に対する信頼を醸成・維持・向上することが課題となります。

当社は、インターネットでの申し込みが可能なサラリーマンボンド及びインターネットでの申し込みから契約締結までを完結することが可能な不動産証券化商品i-Bondについては、ウェブページ上で、不動産証券化商品対象賃貸不動産毎の入居・収入状況等を月次で開示しており、お客様が各人の投資資産の状況を検索できる機能を提供しております。不特法改正を受けたクラウドファンディングの一段の進展も踏まえて、システム対応の一段の強化等の施策を実施し、適切な開示と利便性の向上に努めてまいります。

#### ESG(注1)・SDGs(注2)経営の推進

当社が所有する賃貸不動産は、多くの入居者様や利用者様が日々を安全に安心して過ごされる場所であり、多くの投資家の皆様や管理会社の皆様にもご協力、ご支援をいただいています。また、所有賃貸不動産が所在する地域社会や環境への影響を考えると、所有賃貸不動産を通じて様々なステークホルダーの皆様と関係性があり、当社の不動産賃貸サービス、不動産証券化サービス、不動産売買における環境や社会に与える影響は大きく、その責任は重要な課題であります。

当社は、従来、社内委員会として位置付けていましたISO委員会をサステナビリティ委員会とし、当社と社会の更なる持続的発展を目指し、ESG経営を経営計画の中核に据え、社会が直面する様々な危機に対して当社が解決できる領域を広げ、社会にとってなくてはならない存在になるためにサステナビリティに関する取り組みの検討を行ってまいります。

（注1）企業が長期的に成長するための経営視点として環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)の英語の頭文字を合わせた言葉

（注2）2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2016年から2030年までの国連目標、持続可能な開発目標の意味で、「Sustainable Development Goals」の英語の頭文字を合わせた言葉

## 2【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が提出会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

### (1)事業を取り巻く経営環境に関するリスク

#### 不動産市況の動向について

当社が属する不動産業界は、景気動向、金利動向、地価動向、金融機関の貸出姿勢、税制改正等の経済市況や人口動態変化の影響を受けやすく、加えて新型コロナウイルスによる短期的な影響として人の移動制限等による経済活動の落ち込み、雇用・所得環境の悪化による入居率・収入率の低下、長期的な影響としてテレワークや電子商取引の進展、住宅地選択の選好変化、都心部への人口流入の減退等による賃料収入の減少、金利負担増、所有賃貸不動産に関する減損等、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

当社は、賃貸不動産の仕入れの時期・エリア・規模等の選定、所有不動産の売却時期・金額等の判断、不動産証券化商品組成に係る分配率の設定等に当たっては、景気動向、市場環境、不動産市況等の動向を慎重に見極めて運営しておりますが、当該リスクは当社のリスク管理施策によって完全に排除できる性格のものではないことから、市場の急変等の場合においては、顕在化の時期・規模に応じた影響度をもって顕在化する可能性があるものと認識しております。

#### 競合について

当社が属する不動産業界には、大手企業やJ-REITを含む事業者が多数存在しており、優良賃貸不動産の仕入れ等において事業者間での競合が存在します。事業者間での競合は、賃貸不動産の投資利回りの悪化を招き、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

当社は、売却賃貸不動産情報の早期入手、直接取引の推進、個別賃貸不動産の競合状況の精査等のきめ細かな仕入れ施策により、競合リスクの影響度の軽減を図っておりますが、競合リスクは事業運営に内在するリスクであり完全な排除は困難であることから、事業運営の過程で日常的に顕在化する可能性があります。顕在化した場合の影響度は、顕在化の時期、その態様により変動するため確定的な見積もりを行うことは困難ですが、通常の事業運営における競合リスクについては、その影響は当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの通常の変動の範囲内にとどまるものと認識しております。

また、不特法の許可に基づき当社が取り扱う不動産証券化業務については、許可を要することから相応の参入制限が存在するものの、大手企業をはじめ他の事業者も事業に参画しており、他の事業者または他の事業者の扱う商品に関する事象・風評等が、不特法に基づく商品設計、コスト及び信頼性一般に影響を与え、それが当社の扱う商品の設計、コスト、販売等に波及する可能性があります。

当社は不特法に関する他社動向等を緊密にモニターすることで、かかる事象の顕在化リスクの早期把握につとめておりますが、かかる他社に関する風評等の波及リスクは、当社独自で軽減・排除できる性格のものではないことから、顕在化の時期・影響度について確定的な予測を行うことは困難であると認識しております。

### (2)当社の業態に関するリスク

#### 販売に関するリスク

##### a. 不動産賃貸業に関するリスク

当社は入居率の変動リスク分散が可能な居住者向け賃貸不動産を中心に不動産賃貸業を行っておりますが、2022年9月末現在、賃貸不動産の賃貸売上の16.2%を店舗・事務所が占めており、かかる店舗・事務所関連の大口賃借人の退去があった場合には、リスク分散が相対的に難しいことから、当社の経営成績に影響を与える可能性があります。

当社は、退去リスクは不動産賃貸業に固有の日常的な業務運営上のリスクとして捉え、各賃貸借契約の契約更改時期の管理を徹底するとともに、大口賃借人の契約更改動向等を適切にモニターすることにより、リスクの顕在に対する対策と、顕在化の場合の善後策を適時適切に講じております。かかる通常の退去リスクについては、顕在化の頻度・影響度は当社の通常の不動産賃貸サービスの営業成績の変動の範囲内にとどまり、その影響は限定的であると判断しております。予期せぬ大口退去等、当該リスクが突発的に顕在化する可能性は皆無ではないものの、その蓋然性は極めて低いと認識しております。

## b. 賃貸不動産の売却に関するリスク

当社は、不動産証券化商品の償還等に際して、市況に応じて、証券化の対象となった賃貸不動産を売却することにより償還資金の手当てを行うとともに、含み益の実現等を図っております。かかる市場売却は、他の選択肢との比較において、売却による償還に経済合理性が認められる場合に実施いたしますが、不動産市況や金融環境の急変、購入者の資金手当て能力の状況、競合賃貸不動産の状況等によっては、所期どおりの金額・時期での売却が実現できない可能性があり、その場合、償還資金の別途の手当て、売却金額の調整または売却の見送りなどを余儀なくされることにより、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

当社は、不動産市況をはじめとする外部環境、購入候補者の属性等を慎重に見極めて売却時期・売却先等を選定するとともに、不動産証券化商品の償還に伴う売却については、償還時期到来前から十分な準備期間を以て売却活動を行うなど、リスクの軽減につとめております。

不動産価格の上昇や金融緩和局面が相当期間に亘り継続していること、一部新型コロナウイルス禍による金融機関の不動産購入への融資姿勢の厳格化の兆しが認められること等から、不動産市況等急変の顕在化の可能性もありうるものと認識しており、市況の見極めを一段と強化しておりますが、かかるリスクは当社独自のリスク管理施策のみを以て軽減・排除できるものではなく、実際に顕在化した場合には一定程度の影響を蒙ることは不可避であると認識しております。

顕在化した場合の影響度は、顕在化の時期、規模、態様や各事業年度内において計画する所有賃貸不動産の売却の比重によって変動しますが、仮に全ての売却が不首尾に終わる規模での急変が事業年度の初期に顕在化した場合、その影響度は、各事業年度における不動産売却の比重如何では、当社経営成績の過半に及ぶ可能性もあると認識しております。

## 賃貸不動産仕入れに関するリスク

当社は、不動産賃貸業務基盤の維持拡大、償還した不動産証券化商品の代替物件の手当てなど、賃貸不動産ポートフォリオの維持拡大並びに品質向上のため、新規の賃貸不動産の仕入れ機会を追求しております。かかる賃貸不動産の仕入れ原資は、主として金融機関からの借入または不動産証券化商品による出資金により賄いますが、市場環境の急変、金融機関の貸出姿勢の変化、投資家の皆様のリスク選好の変化等によっては資金手当てが十分ではなく、所期どおりの賃貸不動産仕入れが実現できない可能性があり、その場合、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

金融緩和局面が相当期間継続していること、一部新型コロナウイルス禍による不動産購入に対する金融機関融資姿勢の厳格化が認められること等から、当該リスク顕在化の可能性は増大していると認識しておりますが、かかるリスクは、当社独自のリスク管理のみを以て軽減・排除できるものではなく、顕在化した場合の影響度は、顕在化の時期、規模、仕入れ競合先各社への影響度合い等により変動することから、確定的な見積もりを行うことは困難であると認識しております。当社は、当社の財務状況等への信任の維持、金融機関及び既存の不動産証券化商品投資家の皆様との良好な関係の維持、金融機関の貸出スタンスのきめ細かな確認、新規の不動産証券化商品への投資家の皆様の投資拡大、不動産証券化商品の商品性向上等の施策を実施することにより、かかるリスクが顕在化した場合の影響度の軽減と相対的な優位性の確保につとめております。

また、当社は精査の上で賃貸不動産の仕入れを行いますが、仕入れ後において、建築基準法等の隠れた瑕疵が判明した場合等においては、仕入れた賃貸不動産を当初目的に沿って活用できず、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。当該リスクの顕在化の可能性は僅少であると判断しております。

## 在庫・固定資産に関するリスク

当社は、売却目的で棚卸資産に計上した資産については、「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号、平成20年9月26日）を、賃貸不動産については、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号、平成23年3月25日）及び「固定資産の減損に係る会計基準」（企業会計審議会、平成14年8月9日）並びに同適用指針（企業会計基準適用指針第6号、平成21年3月27日及び企業会計基準適用指針第23号、平成20年11月28日）を適用しており、販売用不動産の評価損、賃貸用不動産の減損損失が計上された場合、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、賃貸不動産の取得に当たっては、個別の賃貸不動産の立地、賃貸不動産の入居状況、入居率の維持・向上の可能性等を慎重に検討のうえで取得判断を行うとともに、所有賃貸不動産それぞれの入居率、キャッシュ・フローの状況をきめ細かく確認の上所有ポートフォリオの管理を行っており、個別賃貸不動産に起因する減損等のリスクの顕在化の可能性は高くないと判断しております。不動産市況の急変、自然災害等の外部要因を起因とするリスクについては、当社のリスク管理のみを以て軽減・排除できるものではないことから、かかる事態が発生した場合には、顕在化の時期・規模に応じた影響を蒙る可能性があります。かかるリスクの顕在化の可能性は高くないと認識しております。

不測の事故・自然災害等による経営成績変動について

当社は、首都圏を始め、主要都市に賃貸不動産を所有しておりますが、当該エリアにおいて、火災、暴動、テロ、地震、噴火、津波等の不測の事故や自然災害が発生した場合、不動産の資産価値の低下、不動産投資意欲の冷え込み、空室の長期化、所有賃貸不動産の被災に伴う補修等による費用負担の増加等を通じて、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、賃貸不動産の取得にあたっては、自然災害の発生リスクが高いと認められる地域に所在する賃貸不動産を回避すること、火災保険等の付保などの対策を講じること、事前の対策が可能な災害等については影響度軽減のための事前対策を講じること、災害前後での所有賃貸不動産の状況の適時の確認と対応策の実施等により、当社所有賃貸不動産に対する自然災害リスクの低減につとめております。かかるリスクは当社独自のリスク管理施策のみを以て軽減・回避出来るものではなく、顕在化した場合には、リスク顕在の頻度、顕在リスクの規模等に応じた影響を蒙る可能性があります。当該リスクの態様に照らし、その影響度について確定的な見積もりを行うことは困難であると認識しております。

法的規制等について

a. 法的規制について

当社が属する不動産業界は、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、借地借家法等、不動産取引に関する多数の法的規制を受けております。また、当社が取扱う不特法に基づく商品についても、種々の法的規制があります。

当社では、事業継続のため、これら多数の法的規制に対応できる体制を構築しており、現時点において事業継続に支障をきたす事項はありませんが、今後、何らかの理由によりこれらの法的規制の大幅な変更があった場合には、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、当社の法令遵守体制等に起因するリスクの顕在化の可能性は高くないと認識しており、法的規制の変更等の外部要因に起因するリスクについても、関連法令の改正等の動向をモニターすることにより顕在化のリスクを早期に把握し体制の整備を行う方針であります。かかる外部要因によるリスクについては、その顕在化の内容、時期等を当社が制御できるものではないことから、その影響度を事前に見積もることは困難であると認識しております。

b. 許認可等について

当社の主要事業におきましては、事業活動に際して、以下の免許、許認可等を取得しております。

当事業年度末現在、当該免許及び許認可等が取消となる事由は発生しておりませんが、今後、何らかの理由によりこれらの免許、登録、許可の取消等があった場合、当社の主要事業の活動に支障をきたすとともに経営成績に重大な影響を与える可能性があります。

当社は、法令等遵守を徹底するとともに、内部管理・内部統制体制を整備することにより、登録・免許の取消事由を惹起することのない業務運営につとめており、かかる免許・登録・許可の取消しリスクの顕在化の可能性は僅少であると認識しております。

取得・登録者名	取得年月日・許認可等の名称及び所管官庁等	許認可等の内容及び有効期限	主な許認可等の取消事由
株式会社 マリオン	1995年2月24日 宅地建物取引業者免許 東京都	宅地建物取引業に関する許可 東京都知事 (6)第72526号 2018年2月25日から 2023年2月24日まで(5年間) 以後5年ごと更新	宅地建物取引業法 第5条、第66条及び第67条
株式会社 マリオン	2007年9月30日 第二種金融商品取引業 関東財務局	第二種金融商品取引業 関東財務局長 (金商)第1502号	金融商品取引法第52条
株式会社 マリオン	2019年4月15日 不動産特定共同事業許可 金融庁長官・国土交通大臣	不動産特定共同事業法第3条 第1項に基づく許可 金融庁長官・国土交通大臣第 100号	不動産特定共同事業法 第36条

### (3) 当社事業体制に関するリスク

#### 小規模組織に関するリスクについて

当社は、当事業年度末現在、従業員24名と小規模組織であり、内部管理体制についても組織の規模に応じたものとなっております。また、小規模な組織であるため、業務を特定の個人に依存している場合があります。

今後の業務拡大に応じて求められる組織体制を整備するため、所要の人財の採用と教育研修による人財の育成を行い、社内管理体制の継続的な充実を図ってまいります。

しかしながら、当社の事業拡大に見合った適切かつ十分な組織体制の構築に至らなかった場合、適切なリスク管理と内部統制のもとでの事業運営、事業拡大に制約が発生し、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当事業年度末現在、かかる体制整備について特段の問題を認めておらず、かかるリスクの顕在化の可能性は僅少であると認識しております。

#### 個人情報の管理について

当社は、賃貸不動産の入居者や不動産証券化商品の投資家の皆様など、事業を通じて取得した個人情報を保有しており、「個人情報の保護に関する法律」等による規制を受けております。

個人情報の管理については、個人情報保護規程、特定個人情報保護規程等による規程化、外部侵入防止システムの採用、物理的・論理的アクセス権限の設定、セキュリティ意識の向上を目的とした教育・研修等による周知徹底等により、細心の注意を払い取り扱っておりますが、個人情報の不正利用、その他不測の事態によって重要な情報が外部に漏洩した場合、当社への信用の低下や損害賠償請求等により、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社は個人情報管理体制の適切な運用につとめており、かかるリスクが顕在化する蓋然性は低いと認識しております。

#### 特定の人物への依存リスクについて

当社の創業者であり代表取締役社長である福田敬司は、当社設立以来、当社の経営方針、経営戦略、資金調達等、事業活動の推進にあたり重要な役割を担ってまいりました。

当社は、監査等委員会設置会社への移行、社外取締役の配置等のガバナンス体制の強化、役職員の情報共有の強化や職務権限の明確化、権限委譲を進め、創業者に過度に依存しない経営体制の整備を進めてまいりましたが、体制の整備の過程において、同氏が職務を遂行出来なくなるような不測の事態が生じた場合、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、取締役会をはじめとした特定の人物に依存しないガバナンス体制に基づく業務運営を行っており、現状体制に特記すべき問題は認めていないことから、かかるリスクが顕在化する可能性は低いと認識しております。

### (4) その他のリスク

#### ストック・オプションと株式希薄化のリスク

当社は、当社の取締役及び従業員に対し、当社の経営成績向上に関する貢献意欲や士気を高めるとともに、株主との価値観の共有を推進することによる企業価値向上を図るため、新株予約権を付与しております。当事業年度末現在、新株予約権による潜在株式数は65,900株であり、これは発行済株式総数の4.1%に相当しております。今後、これらの新株予約権が行使された場合、当社の1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

現行の市場環境、新株予約権の行使条件等に照らして、短期的にかかる希薄化リスクが顕在化する可能性は低いと認識しております。

#### 有利子負債依存と金利変動のリスク

当社は、賃貸不動産仕入れ資金の相当部分を金融機関からの借入金に依存しております。借入については、基本的に固定金利またはそれに準じた条件での長期借入としておりますが、金融機関との協議により変動金利による長期借入もあり、今後も事業拡大に伴い、不特法に基づく匿名組合への出資金と並んで、有利子負債については相応の水準で推移すると想定され、金利が上昇した場合には、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、既存金融機関との緊密な連携を行うとともに、金融機関の融資姿勢、金融政策の動向、既存有利子負債の満期構成、借入条件等をモニターすることにより、かかるリスクの軽減につとめておりますが、金融市場全体や、業界他社動向等に起因するリスクについては、当社独自の対策によって軽減・排除が難しいことから、顕在化した場合には、その時期、規模、態様等に応じて影響を受けるものと判断しておりますが、顕在化の影響を確定的に見積もることは困難であると認識しております。

当事業年度、前事業年度の有利子負債残高、総資産額ならびに有利子負債依存度は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
有利子負債残高(a)	7,475,612	6,622,142
総資産額(b)	16,027,281	15,378,984
有利子負債依存度(a/b)	46.6%	43.1%

(注)有利子負債残高は、短期借入金、長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)、リース債務(短期及び長期)の合計額であります。

#### 借入金にかかる財務制限条項について

当社は、賃貸不動産仕入れにかかる資金調達方法の一つとして金融機関から融資を受けておりますが、これらのうちには、2期連続して経常利益を赤字にしないことや純資産額を一定以上に保つこと、借入の担保となる資産の稼働状況を一定以上に保つことを確約する条項が存在するものがあります。当社がこれらの条項に抵触した場合、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

現状の当社経営成績や財政状態は、かかる財務制限条項の要求水準との間に相当の安全マージンを確保していること、当社は財務制限条項の遵守状況を適切に管理し、財務制限条項を安定的に充足するべく業務運営を行っていることから、現状かかる財務制限条項抵触リスクは僅少であると認識しております。

#### 一般社団法人ホンジン・ホールディングスとの関係について

一般社団法人ホンジン・ホールディングスは、2005年4月に当社の前身である株式会社マリオン管財の全額拠出により設立され、当社グループにおいて不動産賃貸業を行う有限会社HONJINの株式100%を保有するとともに、当社代表取締役社長福田敬司が単独理事及び単独社員の任にあったことから、当社が実質的に支配しているとして2016年3月まで連結子会社の位置付けにありました。

2016年3月1日付で開催された同法人臨時社員総会において、当社代表取締役社長福田敬司の単独議決権を放棄するとともに、事業目的から不動産の保有・取得・処分等を削除し、地球緑化、医療介護等の公益福祉目的を事業目的とする法人となりました。2016年4月1日付での当社による有限会社HONJINの吸収合併に伴い、合併対価としての普通株式1,500株を取得し、当事業年度末現在、当社株式の議決権19.2%を保有しております。

同社団法人は、前述のとおり当社の株主となっており、当社代表取締役社長福田敬司が同法人の代表理事を兼任しております。なお、当社代表取締役社長福田敬司を含む当社関係者の役員は、同法人の保有する当社株式に係る議決権行使については関与をしない方針です。

現状、同社団法人の議決権の状況には変化は見込まれておらず、同社団法人の関係についての当社方針を変更する予定はないことから、同社団法人との関係に関するリスクの態様が変化する可能性は僅少と認識しております。



### 3【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) 経営成績等の概要

##### 経営成績

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス禍に伴う世界交易の縮小、本邦における感染の継続、国際情勢を受けての資源価格の高騰、円安進行による交易条件の悪化等を受けて、減速傾向が継続いたしました。

当社の主要業務である賃貸住宅分野においては、貸家の住宅着工戸数は2021年3月以降前年同月比増加に転じましたが、当社が主に取り扱う単身世帯向けの居住用賃貸住宅については、総務省の発表によれば、人口減少のなか世帯数は増加が継続し、なかでも単独世帯は2000年以降一貫して増加、2010年対比で一般世帯に占める割合は32.4%から34.6%に上昇しており、当社の賃貸住宅についても堅調な需要が継続しました。

コロナ禍の賃料収入への影響も、当社が主力とする居住用賃貸住宅については現時点では僅少であり、今後の状況推移によるリスクの増大の可能性は認められるものの、当面の入居需要は引き続き堅調に推移するものと見込まれます。

一方、マンションの不動産価格指数は、国土交通省の発表によれば、112ヶ月連続で前年同期比上昇し、2022年6月時点では179.2と高水準にあり、新規物件仕入れに伴うリスク増加傾向が継続しております。

このような事業環境のもと、当社は、新規賃貸物件の仕入れについては引き続き慎重対応を基本とし、既存賃貸物件の入居率の維持向上と、入居率等へのコロナ禍の影響を注視し、可能な対策を講じることによるリスク管理のもとでの安定的な賃料収入の維持確保に努めるとともに、手持ち不動産の選別的な売却による利益の確定を実施いたしました。

なお、当事業年度より、「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）等を適用しておりますが、当事業年度については従来の方法に比べて、売上、利益に与える影響は軽微であります。詳細については、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項(会計方針の変更)」をご参照ください。

また、文中の前年同期比較については、収益認識会計基準等の適用前の前年同期実績を用いております。

##### < 不動産賃貸サービス >

当事業年度における不動産賃貸サービス業務においては、利回り及び不動産市況リスクの状況を踏まえて、保有物件、サブリース物件及び受託物件の入居率の維持向上に注力するとともに、岡山県倉敷市に保有する居住用共同住宅1棟を売却いたしました。

この結果、不動産賃貸サービスの売上高として、1,259百万円（前事業年度比3.5%増）を計上いたしました。

##### < 不動産証券化サービス >

当事業年度における不動産証券化サービスにおいては、既存証券化サービス物件の入居率の維持向上につとめるとともに、東京都台東区に保有するマリオン浅草雷門を原資産とするサラリーマンbond 2号、愛知県名古屋市に保有するアンナマリーミズホを原資産とするマリオンbond 40号及び岡山県岡山市に保有するA Sレジデンス厚生町を原資産とするマリオンbond 41号の満期償還を実施するとともに、東京都新宿区に保有するコンパルティア新宿を原資産とするサラリーマンbond 3号が満期を迎えました。

この結果、不動産証券化サービスの売上高として276百万円（前事業年度比15.1%減）を計上いたしました。

##### < 不動産売買 >

当事業年度における不動産売買においては、岡山県倉敷市に保有する居住用共同住宅1棟を売却いたしました。

この結果、不動産売買の売上高として593百万円（前事業年度比111.4%増）を計上いたしました。

以上の結果、当事業年度の当社の業績は、売上高は2,159百万円（前事業年度比17.3%増）、営業利益は226百万円（同22.9%減）、経常利益は90百万円（同30.1%減）、当期純利益は60百万円（同31.0%減）となりました。

当社事業は、不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであるため、セグメント別の記載は行っておりません。

## キャッシュ・フロー

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、短期借入金及び長期借入金の返済等により財務活動によるキャッシュ・フローが776百万円の支出を計上する一方、販売用不動産の売却により棚卸資産が486百万円減少するとともに、税引前当期純利益91百万円の計上等により営業活動によるキャッシュ・フローが969百万円の収入を計上しました。この結果、前事業年度末に比べ139百万円増加し、当事業年度末には828百万円となりました。

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

### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果獲得した資金は969百万円（前事業年度は146百万円の獲得）となりました。

収入の主な内訳は、税引前当期純利益91百万円、減価償却費206百万円、棚卸資産の減少額486百万円、匿名組合損益分配額67百万円であり、支出の主な内訳は法人税等の支払額22百万円であります。

### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果支出した資金は54百万円（前事業年度は859百万円の支出）となりました。

支出の主な内訳は、有形固定資産の取得による支出29百万円、定期預金の預入による支出21百万円であり、ます。

### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果支出した資金は776百万円（前事業年度は37百万円の獲得）となりました。

収入の主な内訳は、短期借入れによる収入479百万円、匿名組合預り金の預りによる収入1,171百万円及び長期借入れによる収入605百万円であり、支出の主な内訳は、短期借入金の返済による支出1,070百万円、匿名組合預り金の償還による支出1,080百万円及び長期借入金の返済による支出867百万円であります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社で行う事業は、提供する商品・サービスの性格上、生産実績の記載になじまないため、当該記載を省略しております。

b. 受注実績

当社は受注に基づく生産もしくは商品・サービスの提供を行っておりませんので、当該記載を省略しております。

c. 販売実績

当事業年度の販売実績は次のとおりであります。

不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであるため、事業内容別に区分した記載としております。

事業内容	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	前年同期比(%)
不動産賃貸サービス(千円)	1,259,485	103.5
不動産証券化サービス(千円)	276,849	84.9
不動産売買(千円)	593,200	211.4
小計(千円)	2,129,535	116.7
その他(千円)	30,183	174.8
合計(千円)	2,159,719	117.3

(注) 1. 不動産証券化サービスの販売実績は、証券化商品の販売等に係わる手数料の他、証券化対象賃貸不動産に係わる賃料収入等の売上実績を記載しております。

2. 不動産売買の販売実績は、不動産の売却によるものを別記したものであり、当事業年度については、全て不動産賃貸サービス対象不動産にかかるものであります。

3. 主な相手先別の販売実績は、前事業年度及び当事業年度は居住用物件の販売であります。

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

相手先	前事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)		当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
株式会社ジャストビジョン	270,630	14.7	-	-
株式会社マリモ	-	-	593,200	27.5

(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、当事業年度末現在において判断したものであります。

当事業年度の財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社の当事業年度の財政状態及び経営成績は、以下のとおりであります。

a. 財政状態の分析

(a) 流動資産

当事業年度末における流動資産は2,163百万円となり、前事業年度末に比べ24百万円増加いたしました。

これは主に、匿名組合預り金の増加等に伴い現金及び預金が159百万円増加した一方、未収還付法人税等が13百万円、未収消費税等が92百万円減少したことによるものであります。

(b) 固定資産

当事業年度末における固定資産は13,215百万円となり、前事業年度末に比べ672百万円減少いたしました。

これは主に、土地及び建物の販売用不動産への振替により、有形固定資産が618百万円減少したことによるものであります。

(c) 流動負債

当事業年度末における流動負債は1,369百万円となり、前事業年度末に比べ1,320百万円減少いたしました。

これは主に、返済により短期借入金が591百万円減少するとともに、償還等により1年内償還予定の匿名組合預り金が876百万円減少したことによるものであります。

(d) 固定負債

当事業年度末における固定負債は10,131百万円となり、前事業年度末に比べ648百万円増加いたしました。

これは主に、返済により長期借入金が267百万円減少する一方、匿名組合預り金が937百万円増加したことによるものであります。

(e) 純資産

当事業年度末における純資産は3,878百万円となり、前事業年度末に比べ23百万円増加いたしました。

これは主に、剰余金配当により14百万円減少する一方、当期純利益の計上60百万円により利益剰余金が22百万円増加したことによるものであります。

b. 経営成績の分析

(売上高)

当事業年度における売上高は2,159百万円となり、前事業年度に対し318百万円の増加（前事業年度比17.3%増）となりました。これは、主に当事業年度の販売用不動産の売却による売上高が前事業年度と比較して増加しているためです。

(売上原価、売上総利益)

当事業年度における売上原価は1,340百万円となり、前事業年度に対し339百万円の増加となりました。これは、主に販売用不動産関連原価が増加したことによるものであります。

その結果、当事業年度の売上総利益は819百万円（前事業年度比21百万円減、2.6%減）となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当事業年度における販売費及び一般管理費は593百万円となり、前事業年度に対し45百万円の増加となりました。これは主に、業務委託費32百万円及び給与手当が13百万円増加したことによるものであります。

その結果、当事業年度の営業利益は226百万円（前事業年度比67百万円減、22.9%減）となりました。

(営業外損益、経常利益)

当事業年度における営業外収益は18百万円となり、前事業年度に対し9百万円の減少となりました。これは主に、受取手数料が4百万円増加した一方、受取和解金が12百万円減少したことによるものであります。

当事業年度における営業外費用は154百万円となり、前事業年度に対し38百万円の減少となりました。これは主に、匿名組合損益分配額が30百万円減少したことによるものであります。

その結果、当事業年度の経常利益は90百万円（前事業年度比39百万円減、30.1%減）となりました。

また、売上高経常利益率は4.2%（前事業年度比2.8ポイント減）となりました。

(当期純利益)

その結果、法人税等30百万円を控除し、当事業年度の当期純利益は60百万円（前事業年度比27百万円減少、31.0%減）となりました。

当社の経営成績に重要な影響を与える要因といたしましては、法的規制、景気や金利の変動などの経済状況の影響など様々な要因が挙げられます。詳細につきましては、「第2 事業の状況 2 事業等のリスク」をご参照ください。

当社事業は、不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであるため、セグメントごとの財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容は行っていません。

#### 資本の財源及び資金の流動性

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

当社の資金需要の主なものは、賃貸不動産の取得費用であり、その調達手段は主として、金融機関からの借入金及び不特法許可に基づく匿名組合預り金によっております。賃貸不動産取得費用以外の運転資金につきましては、自己資金で対応することを原則とし、一定程度の手元流動性を維持し、金融費用を低減するよう努めております。

#### 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、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しております。この財務諸表の作成にあたりまして、決算日における資産・負債の報告数値及び報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積り及び仮定設定を行っております。

当該見積りにつきましては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる様々な要因に関して適切な仮定設定、情報収集を行い、見積り金額を計算しておりますが、実際の結果は見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは以下のとおりであります。

##### 販売用不動産の評価

販売用不動産について、正味売却価額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を正味売却価額まで減額し、当該減少額を評価損として計上しております。そのため、販売計画や市場環境の変化により、その見積額の前提とした条件や仮定に変更が生じ正味売却価額が帳簿価額を下回る場合には評価損が必要となる可能性があります。

##### 固定資産の評価

固定資産について、土地と建物を一体として物件単位でグルーピングしており、減損の兆候があり、かつ資産の回収可能価額が帳簿価額を下回る場合は、回収可能価額まで減損処理を行うこととしております。

減損の兆候の判定及び回収可能性の見積りは、不動産鑑定士による鑑定評価額及び将来キャッシュ・フローの見積り等であります。不動産市況、経済情勢等の著しい変化や収益状況の悪化等により、見積額の前提とした条件や仮定に変更が生じ減少した場合、減損損失の発生する可能性があります。

##### 新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積り

新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積りについては、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」をご参照ください。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当事業年度の重要な設備投資及び除却、売却はありません。

#### 2【主要な設備の状況】

当社における主要な設備は、次のとおりであります。

2022年9月30日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
		建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
ハイホーム本陣 (東京都新宿区)	本社機能、賃貸 用不動産(店 舗、マンショ ン)	415,509	2,265,424 (1,476.99)	4,468	2,685,402	24 (4)
門前仲町貳番館他20棟 (東京都江東区 他)	賃貸用不動産 (マンション)	2,970,703	4,510,178 (4,706.14)	39,468	7,520,349	-
マリオン田端他2棟 (東京都北区 他)	賃貸用不動産 (戸建て)	17,645	23,928 (1,115.13)	-	41,573	-
マリオン浅草雷門他5棟 (東京都台東区 他)	賃貸用不動産 (店舗、マン ション)	757,195	996,124 (1,398.17)	6,817	1,760,138	-
北電商販(株)サトウビル他3棟 (北海道札幌市 他)	賃貸用不動産 (店舗)	402,743	474,133 (2,706.99)	157	877,034	-
寿3丁目倉庫 (東京都台東区)	賃貸用不動産 (倉庫)	0	5,420 (61.38)	-	5,420	-

(注) 1. 従業員数の( )は臨時従業員数を外書きしております。

2. 帳簿価額のうち、「その他」は工具、器具及び備品並びに借地権等であります。

3. 当社の事業は、不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであるため、セグメント別の記載を行っておりませ  
ん。

#### 3【設備の新設、除却等の計画】

##### (1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

##### (2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	6,000,000
計	6,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2022年9月30日)	提出日現在発行数 (株) (2022年12月23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	1,602,200	1,602,200	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数は100株で あります。
計	1,602,200	1,602,200	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には2022年12月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により、発行された株式数は含まれておりません。



(2)【新株予約権等の状況】

【ストック・オプション制度の内容】

決議年月日	2017年9月15日	2020年12月23日
付与対象者の区分及び人数 (名)	当社取締役(監査等委員会である取締役を除く) 5 監査等委員会である当社取締役 1 従業員 18	当社取締役(監査等委員会である取締役を除く) 5 監査等委員会である当社取締役 3 従業員 19
新株予約権の数(個)	15,950(注)1	340(注)1
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 31,900 (注)1、4	普通株式 34,000(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	4,250(注)2、4	1,027(注)2
新株予約権の行使期間	当社株式の上場日または2019年9月28日のいずれか遅い日から2026年9月15日まで	自 2022年12月23日 至 2030年12月22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 4,250 資本組入額 2,125 (注)4	発行価格 1,027 資本組入額 514
新株予約権の行使の条件	新株予約権発行時において当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)、監査等委員である取締役、または従業員であった者は、新株予約権の権利行使時においても、当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)、監査等委員である取締役、または従業員の地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由がある場合には、この限りではない。 新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。	
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡、質入れその他の一切の処分ができない。	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3	

当事業年度の末日(2022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(2022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. 新株予約権の目的である株式の数は、2017年9月15日決議分は新株予約権1個当たり1株とし(2018年5月30日の1株を2株にする株式分割後は2株)、2020年12月23日決議分は新株予約権1個当たり100株とする。

なお、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない新株予約権の目的である株式の数について行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割または併合の比率}$$

また、当社が合併、会社分割、株式交換または株式移転(以下総称して「合併等」という。)を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他株式数の調整を必要とする場合には、各新株予約権につき、調整後株式数に調整後行使価額を乗じた額が調整前株式数に調整前行使価額を乗じた額と同額になるよう、各新株予約権の行使により発行される株式の数は適切に調整されるものとする。

ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない新株予約権の目的である株式の数について行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

2. 新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合等を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は、これを切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \div \text{分割または併合の比率}$$

また、当社普通株式につき、時価を下回る価額で新株を発行または自己株式の処分を行う場合（新株予約権の行使、株式交換による自己株式の移転の発生による場合を除く。）は、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、これを切り上げる。

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

上記算式において、「既発行株式数」とは、当社の発行済普通株式総数から当社が保有する普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、また、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。

さらに、本新株予約権の割当日後、当社が合併等を行う場合、株式の無償割当てを行う場合、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、それぞれの条件等を勘案のうえ、合理的な範囲内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. 当社が合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以下、これらを総称して「組織再編行為」という。）する場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、組織再編行為時に定める契約書または計画書等に記載された条件に基づき、会社法第236条第1項第8号イ乃至ホに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を一定の条件に基づきそれぞれ交付することとする。

この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は、新株予約権を新たに発行するものとする。

4. 2018年5月14日開催の取締役会決議により、2018年5月30日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。

これにより2017年9月15日決議分は「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「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」が調整されております。

【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】

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 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2018年5月14日 (注)1	普通株式 96,000 A種優先株式 48,000	普通株式 762,900	-	1,304,000	-	838,960
2018年5月30日 (注)2	普通株式 762,900	普通株式 1,525,800	-	1,304,000	-	838,960
2018年9月12日 (注)3	普通株式 40,000	普通株式 1,565,800	43,792	1,347,792	43,792	882,752
2018年9月21日 (注)4	普通株式 36,400	普通株式 1,602,200	39,850	1,387,642	39,850	922,602

(注)1. 2018年5月14日付で、SBIホールディングス株式会社に対してA種優先株式48,000株の取得と引換えに普通株式96,000株を発行・交付し、当社が取得したA種優先株式48,000株は、同日開催の取締役会決議により、同日付で全て消却しております。これによりA種優先株式は48,000株減少し0株に、普通株式は96,000株増加し、762,900株となりました。

2. 株式分割(1:2)による増加であります。

3. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 2,380円  
引受価額 2,189.6円  
資本組入額 1,094.8円  
払込金総額 87,584千円

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

割当先: 株式会社SBI証券  
発行価格 2,189.6円  
資本組入額 1,094.8円

(5) 【所有者別状況】

2022年9月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	2	12	12	7	1	381	415	-
所有株式数(単元)	-	22	314	6,342	504	1	8,836	16,019	300
所有株式数の割合(%)	-	0.14	1.96	39.59	3.15	0.01	55.16	100.00	-

(注) 自己株式36,660株は「個人その他」に366単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2022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(%)
福田敬司	東京都新宿区	571,000	36.47
一般社団法人ホンジン・ホールディングス	東京都中央区日本橋兜町1-10 日証館305号室	300,000	19.16
SBIホールディングス株式会社	東京都港区六本木1丁目6-1	192,000	12.27
西川勝子	愛知県名古屋市昭和区	92,200	5.89
株式会社ベルーナ	埼玉県上尾市宮本町4番2号	90,000	5.75
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社)	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA, U.K. (東京都千代田区大手町1丁目9-7)	40,300	2.57
株式会社フレンドステージ	埼玉県上尾市富士見2丁目1番25号	40,000	2.55
須田 忠雄	群馬県桐生市	25,200	1.61
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1丁目13番1号	18,400	1.18
田中 俊彦	東京都渋谷区	15,200	0.97
計	-	1,384,300	88.42

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

2022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)	普通株式 36,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,565,300	15,653	単元株式数は100株で あります。
単元未満株式	普通株式 300	-	-
発行済株式総数	1,602,200	-	-
総株主の議決権	-	15,653	-

【自己株式等】

2022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 (%)
株式会社マリオン	東京都新宿区富 久町9番11号	36,600	-	36,600	2.3
計	-	36,600	-	36,600	2.3

## 2【自己株式の取得等の状況】

### 【株式の種類等】

普通株式

#### (1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

#### (2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

#### (3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

#### (4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

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	-	-	-	-
保有自己株式数	36,660	-	36,660	-

(注) 当期間における保有自己株式には、2022年12月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取による株式数は含めておりません。

## 3【配当政策】

当社は、株主利益の最大化を重要な経営目標の一つとして認識しており、今後の株主への剰余金の配当につきましては、業績の推移・財務状況、今後の事業・投資計画等を総合的に勘案し、内部留保とのバランスをとりながら、配当性向20%を目安として、配当による株主への利益還元を安定的かつ継続的に実施する方針であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき、当期は1株当たり10円の配当を実施することを決定しました。この結果、当事業年度の配当性向は25.9%となりました。

内部留保資金につきましては、事業拡大を目的とした中長期的な事業原資として利用していく予定であります。

なお、剰余金の配当を行う場合、年1回の期末配当を基本方針としており、当社は、剰余金の配当については、「会社法第459条第1項各号に定める事項については、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議によって定めることが出来る」旨定款に定めております。また、当社は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。

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 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2022年11月25日 取締役会決議	15,655	10

## 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

#### コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、株主をはじめとしたステークホルダーの期待に応え、企業としての持続的成長を通じて企業価値の向上を果たすためには、コーポレート・ガバナンス体制の不断の強化を通じて、経営の健全性・効率性及び透明性の維持向上につとめ、必要な施策を講じるとともに説明責任を果たしていくことが、経営の最重要課題であると認識しております。

#### 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、取締役会の監督機能の一層の強化を図る観点から、2015年8月24日開催の臨時株主総会における定款変更により、監査役設置会社から監査等委員会設置会社に移行しております。

会社法に基づく機関として、株主総会、取締役会、監査等委員会及び会計監査人を設置し、社外取締役5名(うち2名は監査等委員)を選任しております。

外部の視点からの経営監査機能は有効に機能するものと判断し、当該体制を採用しております。

#### a. 取締役会

当社の取締役会は、取締役10名で構成し、うち5名が社外取締役、1名が常勤監査等委員であり、社外取締役5名のうち2名が社外取締役監査等委員であります。毎月1回の定時取締役会を開催するほか、必要に応じて臨時に取締役会を開催し、経営の基本方針や重要事項の決議を行うとともに、取締役の業務執行状況の監督を行っております。

また、法令、定款に定められた事項のほか、経営状況や予算と実績の差異分析など、経営の重要項目に関する決議・報告を行っております。

#### b. 監査等委員会

当社の監査等委員会は監査等委員である取締役3名で構成し、うち1名が常勤監査等委員、2名が社外取締役監査等委員であります。

毎月1回の定時監査等委員会を開催するほか、必要に応じて臨時に監査等委員会を開催し、監査等委員会で定めた監査の基本方針・監査計画に従い、取締役会への出席、重要な決裁書類の閲覧及び内部監査担当の報告や関係者の聴取などにより、取締役の業務執行及び内部統制についての監査を実施しております。

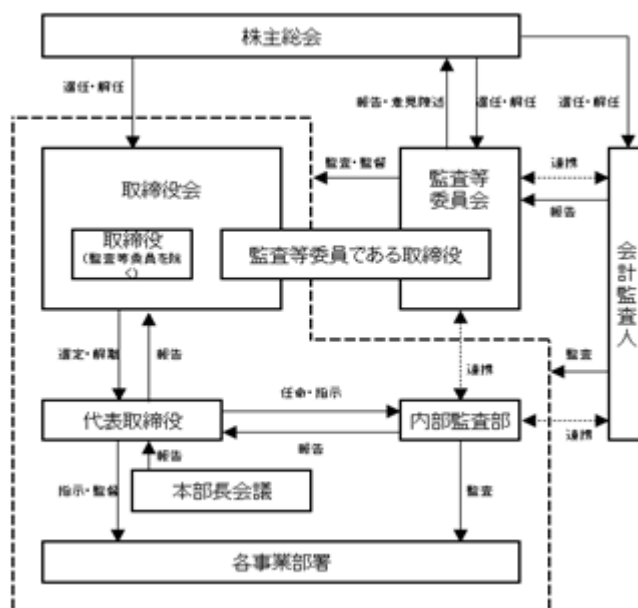
#### c. 内部監査

内部監査部を置き、内部監査基本計画及び個別内部監査計画の立案、内部監査規程に基づいた監査を実施し、内部監査報告書に基づき監査結果及び業務改善事項を代表取締役及び監査等委員会に報告しております。

#### d. 本部長会議

当社は、「会議規程」に則り、社長、本部長及び経営企画部長により構成する本部長会議を設置し、取締役会において決定した経営の基本方針に基づく全般的業務執行方針及び業務執行に係る計画並びに重要な業務執行案件に関する審議機関として本部長会議を、原則、毎月2回以上開催しております。

e. 当社のコーポレート・ガバナンス体制の状況（模式図）



f. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (a) 社長を最高責任者とするコンプライアンス・リスク委員会を設置し、リスク管理に関する重要課題を審議いたします。
- (b) BCP（緊急時事業継続計画）および災害時緊急対応マニュアルを定め、地震、風水害、火災等大規模災害に伴うリスクが顕在化した際に、可能な限り事業継続を図れるように基本的な対応を定め、株主、顧客、取引先等のステークホルダーへの影響の最小化に努めております。
- (c) 情報システム及び情報資産管理の基本方針・規程等を定め、情報資産の保護と適正な利用を図っております。
- (d) コンプライアンス・リスク規程において、リスク管理に関する重要事項の取扱いについて定めております。
- (e) 内部監査部を設け、業務運営の適正性・リスクに関する内部監査を行っております。

企業統治に関するその他の事項

a. 内部統制システムの整備の状況

当社は、会社法第362条第4項第6号に規定する株式会社の業務の適正を確保するための体制の基本方針について、2020年9月11日開催の取締役会において以下のとおり決議しております。

(a) 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

取締役及び使用人が、法令、定款及び社会規範を遵守する行動規範として、コンプライアンス・リスク規程を定めております。

併せて、コンプライアンス全体に関わる担当部署としてコンプライアンス部を設置し、コンプライアンス部長を統括責任者とするとともに、社長を最高責任者とし、コンプライアンス部長をはじめとする取締役会において選任された社内委員及び当社との利害関係のない社外弁護士で構成するコンプライアンス・リスク委員会を設置し、コンプライアンス推進に関する重要課題を審議しております。

また、内部監査部を設け、業務の適正性に関する内部監査を行うとともに、使用人等が、法令・定款及び社内規程上疑義のある行為等を認知し、それを告発しても、当該使用人等に不利益な扱いを行わない旨等を規定する内部通報制度規程を制定、内部通報窓口を設置し、社内受付窓口および社外法律事務所を定めております。

(b) 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

取締役の職務執行に係わる情報は、文書または電磁的媒体に記録し、文書管理規程等に従いこれらを保存、管理しております。

また、取締役の職務執行に係わる上記文書等は、監査等委員会が選定した監査等委員の求めに応じて、閲覧・謄写・複写できる状態を維持しております。



(c)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

定例の取締役会を原則毎月1回開催し、当該取締役会の決定に基づく業務執行については、組織規程、業務分掌規程、職務権限規程において、それぞれの責任者およびその責任、執行手続の詳細について定めております。

また、中・長期的な視野に立った経営計画を定期的に策定し、当該経営計画を実現するために、年度ごとに全社的な目標を設定した経営計画を立案し、各部署において目標達成に向け具体策を実行しております。なお、取締役会は、定款及び取締役会規程に基づき、重要な業務執行の決定の全部または一部を社長に委任することができます。

b. リスク管理体制の整備状況

当社は、リスクの認識、管理、制御に関する基本方針をコンプライアンス・リスク規程に定め、リスクの適正な管理のもとに業務運営を行っております。また、社長を委員長とするコンプライアンス・リスク委員会を開催し、リスクの管理に関する重要事項を審議しております。

責任限定契約に関する事項

当社と取締役（業務執行取締役等である者を除く）は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結することが出来る旨を定款に定めており、社外取締役及び監査等委員との間で契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償契約の限度額は、100万円以上であらかじめ定める額または法令が規定する額のいずれか高い額としております。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要等

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は取締役、執行役員及び管理職従業員であり、当該保険の保険料は全額当社が負担しております。当該保険契約により被保険者がその地位に基づいて行った行為に起因して、損害賠償請求された場合の法律上の損害賠償金及び争訟費用の損害が填補されることとなります。

ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、被保険者が違法に利益または便宜を得た場合、犯罪行為、不正行為、詐欺行為または法令、規則または取締役法規に違反することを認識しながら行った行為の場合には填補の対象としないこととしております。

取締役の定数

当社の取締役は12名以内（うち、監査等委員である取締役は5名以内）とする旨を定款に定めております。

取締役の選任及び解任の決議要件

当社は、取締役の選任決議は、監査等委員である取締役とそれ以外の取締役を区別して選任するものとし、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持って行う旨及び選任決議は、累積投票によらない旨を定款に定めております。

なお、解任決議については、会社法と異なる別段の定めはありません。

取締役会で決議できる株主総会決議事項

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

株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、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。

( 2 ) 【 役員の状況】

役員一覧

男性9名 女性1名 ( 役員のうち女性の比率10% )

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 ( 株 )
代表取締役 社長	福田 敬司	1947年 2 月 1 日生	1986年11月 株式会社マリオン管財(現: 当社)設立 代表取締役社長 2010年 7 月 一般社団法人ホンジン・ホー ルディングス代表理事(現 任) 2019年 6 月 株式会社 1 代表取締役(現 任) 2021年10月 一般財団法人マリオン財団代表 理事(現任) 2021年12月 当社代表取締役社長 内部監査 部担当 社長室担当 コンプラ イアンス部担当 経営企画部担 当 ミドルオフィス部担当 2022年 7 月 当社代表取締役社長 経営管理本部担当 コンプライア ンス部担当 内部監査部担当 経営 管理部担当 ミドルオフィス部担 当 2022年10月 当社代表取締役社長 コンプライアンス部担当 内部監 査部担当(現任)	( 注 ) 3	571,000
取締役 経営管理本部長 経理財務部長	肥田 理	1954年 8 月13日生	2012年 7 月 ステート・ストリート信託銀 行株式会社 取締役リスク管理 本部長 2013年 6 月 スリープログループ株式会社 ( 現 : ギグワークス株式会社 ) CFO兼執行役員管理本部長 2015年 6 月 当社入社 財務統括室長 コン プライアンス室長 2015年 9 月 当社取締役 2017年 1 月 当社取締役 経営企画部担当 経営企画部長 2019年12月 当社取締役 経理財務部担当 経理財務部長 2022年10月 当社取締役 経営管理本部担当 経営管理本部長 経理財務部長 ( 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 営業本部長 アセットマネジ メント部長	飛田 明彦	1980年5月20日生	2009年4月 当社入社 営業部投資事業課課 長 2016年6月 当社営業部長 2016年12月 当社取締役 営業部長 2018年11月 当社取締役 営業事務管理部担 当 営業部長 2019年12月 当社取締役 営業部担当 営業 部長 2022年7月 当社取締役 営業本部長 営業 本部長 アセットマネジメン ト部長(現任)	(注)3	-
取締役 経営企画部長 ミドルオフィス 部長 サステナビリティ委員会 委員長	武藤 亮一	1965年12月25日生	2019年7月 株式会社MORIO(現:株式会社 STUMP)取締役CFO 2020年7月 当社入社 2020年10月 当社営業管理部長 2021年11月 当社ミドルオフィス部長 サ ステナビリティ委員会委員 長 2022年7月 当社経営企画部長 ミドルオ フィス部長 サステナビリティ 委員会委員長 2022年12月 当社取締役 経営企画部長 ミ ドルオフィス部長 サステナビ リティ委員会委員長(現任)	(注)3	-
取締役	山田 源	1972年5月25日生	1995年4月 監査法人トーマツ(現:有限 責任監査法人トーマツ)入所 1998年5月 公認会計士登録 2011年10月 株式会社パスポート(現: REXT株式会社)入社 2013年3月 同社社長室長 2014年5月 GFA株式会社入社 2014年6月 同社取締役 2016年7月 山田源経営会計事務所開設 代表(現任) 2017年2月 当社社外取締役(現任)	(注)3	-
取締役	高橋 和彦	1970年1月7日生	2008年1月 SBIプロパティ・アドバイザー ズ株式会社(現:SBIホール ディングス株式会社)代表取 締役 2016年6月 SBIエーステートファイナンス株 式会社代表取締役(現任) 2016年6月 SBIエーステートサービス株式会 社(現:SBIスマイル株式会 社)代表取締役(現任) 2017年4月 SBIエーステートマネジメント株 式会社 代表取締役会長有価証 券投資運用部部長 2017年12月 当社社外取締役(現任) 2019年9月 学校法人SBI大学 監事(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	増岡 健司	1965年4月18日生	1994年9月 ますおか歯科クリニック開業 2000年3月 医療法人社団審歯会(現:医療法人社団MEDIQOL)設立 理事長(現任) 2018年12月 MEDIQOLビジネスサポート合同会社 代表社員(現任) 2018年12月 ユーサムトラスト株式会社 代表取締役(現任) 2018年12月 当社社外取締役(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 (常勤監査等委員)	深澤 智広	1969年5月29日生	2007年10月 当社入社 2016年6月 当社経営企画部課長 2016年12月 当社取締役 常勤監査等委員 (現任) 2021年10月 一般財団法人マリオン財団評議員(現任)	(注)4	-
取締役 (監査等委員)	鎌田 昭良	1956年3月29日生	1980年4月 防衛庁(現:防衛省)入庁 2007年1月 防衛省大臣官房審議官 2007年9月 同省沖縄防衛局長 2008年1月 同省北関東防衛局長 2009年10月 同省大臣官房審議官 2010年12月 同省大臣官房審議官 大臣官房報道官 2012年1月 同省大臣官房長 2013年7月 同省装備施設本部長 2014年11月 東京海上日動火災保険株式会社 顧問 2015年6月 一般社団法人自衛隊援護協会理事(現任) 2016年11月 当社社外取締役 監査等委員 (現任) 2017年6月 公益財団法人防衛基盤整備協会理事長(現任) 2018年12月 楽天損害保険株式会社 顧問 (現任)	(注)4	-
取締役 (監査等委員)	上田 美帆	1972年1月19日生	2017年4月 サンライズ法律事務所入所 (現任) 2018年6月 トレイダーズホールディングス株式会社 社外取締役 2018年6月 ジェコス株式会社 補欠監査役 (現任) 2021年6月 株式会社リーガルコーポレーション 社外取締役(現任) 2022年12月 当社社外取締役 監査等委員 (現任)	(注)4	-
計					571,000

- (注) 1. 2015年8月24日開催の臨時株主総会において定款の変更が決議されたことにより、当社は2015年9月1日付で監査等委員会設置会社に移行しております。
- 当社の監査等委員会の体制は次のとおりであります。
- 委員長 深澤智弘、委員 鎌田昭良、委員 上田美帆
- なお、深澤智弘は常勤の監査等委員であります。常勤の監査等委員を選定している理由は、実効性のある監査を可能とすることが出来るものと考えているからであります。
- 取締役 山田源、高橋和彦、鎌田昭良、増岡健司、上田美帆は社外取締役であります。
  - 取締役（監査等委員である取締役を除く）の任期は、2022年9月期に係る定時株主総会終結の時から1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
  - 監査等委員である取締役の任期は、2022年9月期に係る定時株主総会終結の時から2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。

#### 社外役員の状況

当社は、本書提出日時点において、山田源、高橋和彦、増岡健司、鎌田昭良、上田美帆の5名の社外取締役を選任しており、うち、鎌田昭良、上田美帆の2名は監査等委員であります。

山田源は、公認会計士であり、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

高橋和彦は、SBIグループ勤務で培われた企業経営における豊富な経験と知見を有しております。

増岡健司は、医療法人社団MEDIQOLの理事長として、医院経営等に携わっており、企業経営に対する深い洞察力を備えております。

鎌田昭良は、長年にわたる防衛庁（現：防衛省）及び楽天損害保険株式会社での豊富な実務経験と幅広い見識を有しております。

上田美帆は、弁護士として企業法務に精通し、上場企業での社外取締役の経験を有していることから、豊富な経験を有しております。

上記の通り、当社の社外取締役はそれぞれが専門的な知識と豊富な実務経験、幅広い見識を有しており、いずれも毎月1回開催する定時取締役会、及び必要に応じて開催する臨時取締役会に出席し、専門的な観点及び第三者としての観点から経営全般を監査・監督し、客観的・中立的な立場から職務執行に関する監督及び助言を積極的に行っております。

高橋和彦は、主要株主であるSBIホールディングス株式会社の子会社及び関連会社の代表取締役、取締役または監査役を務めており、当社はSBIホールディングス株式会社との間で資本関係があります。

他の取締役と当社との間で人的・資金的関係、または取引関係、その他の重要な利害関係はありません。

なお、社外取締役を選任するための会社からの独立性に関する基準または方針はないものの、選任にあたっては、株式会社東京証券取引所の定めに基づく一般株主との利益相反が生じるおそれのない独立役員の独立性に関する判断基準を参考とし、検討を行っております。

社外取締役による監督または監査と内部監査、監査等委員会監査及び会計監査の相互連携並びにこれらの監査と内部統制部門の関係

監査等委員会と会計監査人間では、監査等委員が会計監査人から監査方針及び監査計画を聴取し、監査結果の報告を受けることにより、また、監査等委員会と内部監査部間では、相互発見事項の共有などを通じた情報交換及び意見交換を行うことにより、さらに、監査等委員、会計監査人、内部監査部による定期的な会合を実施し情報交換及び意見交換を行うことにより、監査の実効性確保につとめております。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

当社の監査等委員会は監査等委員である取締役3名で構成し、うち1名が常勤監査等委員、2名が社外取締役監査等委員であります。

各監査等委員は、監査等委員会で定めた監査の基本方針・監査計画に従い、取締役会への出席、重要な決裁書類の閲覧及び内部監査部の報告や関係者の聴取などにより、取締役の業務執行及び内部統制についての監査を実施しております。

なお、監査等委員の深澤智広氏は公益社団法人日本証券アナリスト協会認定アナリストとして上場会社の決算説明会等に参加し経営分析に携わるなど、財務・会計に関する相当程度の知見を有し、当社の監査に有用な知識を持ち合わせております。

当事業年度において当社は監査等委員会を月1回以上開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
深澤 智広	19回	19回
鎌田 昭良	19回	19回
海老根 靖典	19回	17回

監査等委員における主な検討事項として、下記事項があります。

- ・取締役会等の意思決定及び意思決定プロセスに関する監査
- ・会計監査人の監査体制及び監査状況
- ・内部統制に係る体制の整備及び運用

常勤監査等委員の活動として、稟議申請内容、押印申請等を確認し、必要に応じて担当の取締役に聞き取りを行い、取締役会以外の意思決定プロセスの確認も行っております。

また、常勤者としての特性を踏まえ、社内の情報収集、監査環境の整備に努め、内部統制システムの構築・運用の状況、業務及び財産の状況を調査するなど、多角的かつ日常的に監視・検証をしております。また、非常勤の監査等委員にその状況等を報告し、情報の共有をしております。

内部監査の状況

内部監査につきましては、代表取締役社長直属の組織として内部監査部を置き、内部監査基本計画及び個別内部監査計画の立案、内部監査規程に基づいた監査を実施し、内部監査報告書に基づき監査結果及び業務改善事項を代表取締役及び監査等委員会に報告しております。

また、内部監査、監査等委員会監査、会計監査人監査の連携といたしましては、監査等委員会と会計監査人間では、監査等委員が会計監査人から監査方針及び監査計画を聴取し、監査結果の報告を受けることにより、また、監査等委員会と内部監査部間では、相互発見事項の共有などを通じた情報交換及び意見交換を行うことにより、さらに、監査等委員、会計監査人、内部監査部による定期的な会合を実施し情報交換及び意見交換を行うことにより、監査の実効性確保に努めております。

会計監査の状況

a. 会計監査人の名称

シンシア監査法人

b. 継続監査期間

1年間

c. 業務を執行した公認会計士

指定社員 業務執行社員 金野 栄太郎

指定社員 業務執行社員 石田 和寛

継続監査年数につきましては、両名とも7年以内であるため、記載を省略しております。

d. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 9名

e. 監査法人の選定方針と理由

当社の会計監査人に求められる専門性、独立性及び適切性を有しており、当社の会計監査が適正かつ妥当に行われることを確保する体制を備えているものと判断したためであります。

また、会計監査人の解任または不再任の決定の方針としましては、当社が、会計監査人が会社法第340条第1項各号に該当すると判断したときは、監査等委員会の決定に基づき、会計監査人を解任する方針であります。会計監査人が関係諸法令等に照らして適格性において問題があると判断したときは、監査等委員会の決定に基づき、会計監査人を再任せず、他の適切な監査法人を選定して会計監査人選任議案を株主総会に諮る方針であります。

f. 監査等委員による監査法人の評価

監査等委員による監査法人の評価については、日本監査役協会が公表した「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」を参考として、会計監査人の品質管理体制、監査等委員及び経営者とのコミュニケーションの状況、監査報酬の妥当性等について評価しております。

g. 監査法人の異動

当社の監査法人は次のとおり異動しております。

前事業年度 東陽監査法人  
当事業年度 シンシア監査法人

なお、臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

(1) 当該異動に係る監査公認会計士等の名称

選任する監査公認会計士等の名称  
シンシア監査法人

退任する監査公認会計士等の名称  
東陽監査法人

(2) 異動の年月日 2021年12月24日(第35回定時株主総会開催予定日)

(3) 退任する監査公認会計士等が監査公認会計士等となった年月日  
2016年3月30日

(4) 退任する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等の意見等に関する事項  
該当事項はありません。

(5) 当該異動の決定又は異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人である東陽監査法人は、2021年12月24日に開催予定の当社第35回定時株主総会終結の時をもって任期満了となります。これを機に、監査等委員会は、今後の当社の事業展開を加味した上で、複数の監査法人の、監査業務と監査費用の適正性・合理性を比較し、上記3.の理由により、新たに会計監査人としてシンシア監査法人を選任するものであります。

(6) 上記(5)の理由及び経緯に対する意見

退任する公認会計士等の意見  
特段の意見はない旨の回答を得ております。  
監査等委員会の意見  
妥当であると判断しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
20,000	-	18,000	-

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

前事業年度  
該当事項はありません。  
当事業年度  
該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

前事業年度



該当事項はありません。  
当事業年度  
該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士に対する監査報酬の決定方針としましては、事前に提示された監査計画、監査日数及び当社の規模等を勘案して、監査等委員会において監査報酬額の見積りの妥当性を検討し同意した上で、監査公認会計士等と協議し報酬額を決定しております。

e. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

取締役会が提案した会計監査人に対する報酬等に対して、当社の監査等委員会が会社法第399条第1項の同意をした理由は、2021年11月5日開催の臨時監査等委員会におきまして、前事業年度の監査の状況、支払った報酬等を勘案、妥当と判断し、同意しております。

(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、2021年2月12日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針を決議しております。

また、取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が取締役会で決議された決定方針と整合しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針の内容は次のとおりです。

a. 基本方針

取締役の報酬は、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブとして十分に機能するよう株主利益と連動した報酬体系とし、個々の取締役の報酬の決定に際しては各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針とする。具体的には、取締役の報酬は、固定報酬としての基本報酬、役員賞与、ストック・オプションにより構成する。

b. 基本報酬等(金銭報酬)の個人別の報酬等の額の決定に関する方針(報酬等を与える時期又は条件の決定に関する方針を含む。)

取締役の基本報酬は、2015年8月24日開催の当社臨時株主総会において年額300百万円以内の決議に基づき、月例の固定報酬ならびに役員賞与とし、職務の内容、職位および実績・成果等を勘案して、総合的に決定するものとする。

c. 非金銭報酬等の内容および額または数の算定方法の決定に関する方針(報酬等を与える時期又は条件の決定に関する方針を含む。)

非金銭報酬等は、ストック・オプションとしての新株予約権であり、2017年9月15日開催の当社臨時株主総会において、新株予約権の行使価額である8,500円に新株予約権の上限数6,750個を乗じた額を上限として決議しており、取締役に対して上限数である6,750個の新株予約権を割り当てている。

2019年12月20日開催の当社定時株主総会において決議している取締役に割り当てる新株予約権に関する報酬等の総額を、業務執行取締役に年額100百万円、社外取締役に年額10百万円を上限とし、新株予約権の総数は50,000個を各事業年度に係る定時株主総会の日から1年以内の日に割り当てる新株予約権の上限とする。

また、新株予約権については、その割当てに際して公正価額を基準として定める払込金額とし、新株予約権の割当てに際して割当日において適用すべき諸条件をもとに公正な算定方式を用い算定された公正価額を基準として取締役会において定める額とする。

d. 金銭報酬の額または非金銭報酬等の額の取締役の個人別の報酬等の額に対する割合の決定に関する方針

取締役の種類別の報酬割合については、当社と同程度の事業規模や関連する業種・業態に属する企業をベンチマークとする報酬水準を踏まえ、取締役の個人別の報酬等の内容を決定することとする。

e. 取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

個人別の報酬額については取締役会決議にもとづき代表取締役社長福田敬司がその具体的内容について委任を受けるものとし、その権限の内容は、各取締役の基本報酬の額および各取締役の業績を踏まえた賞与とする。委任した理由は、当社全体の業績等を勘案しつつ各取締役の評価を行うには代表取締役社長が適していると判断したためである。なお、ストック・オプションは、取締役会で取締役個人別の割当株式数を決議する。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる役員の員数 (人)
		固定報酬 基本報酬	業績連動報酬		左記のうち、非金銭報酬等	
			ストック・オプション	賞与		
取締役(監査等委員及び社外取締役を除く)	69	69	-	-	-	5
取締役(監査等委員)(社外取締役を除く)	6	6	-	-	-	1
社外役員	7	7	-	-	-	4

役員ごとの報酬等の総額

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。

使用人兼務役員の使用人給与のうち重要なもの  
該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、取引先との関係の維持・強化など事業戦略上の目的から保有する株式を政策保有目的と区分し、それ以外の資金運用を目的として保有する株式を純投資目的と区分しております。

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

中長期的・継続的成長の観点から重要な取引先との取引関係の維持・強化は必要不可欠との観点から企業価値向上のため、事業戦略上の重要性、取引先との取引関係等を総合的に勘案し、政策的に株式を保有することとしております。

当該方針を踏まえ、個別銘柄の保有の適否は長期的戦略に基づき保有することにより当社の不動産賃貸サービス、不動産証券化サービス、不動産の新規物件購入等の事業拡大に貢献するシナジー効果の程度、保有先との取引内容・関係性、保有に伴う便益やリスク等を踏まえ、中長期的な経済合理性の観点から保有の適否を総合的に検証しております。

また、保有している政策保有株式については取締役会等でその意義や経済合理性等を総合的に評価・検証し、保有する妥当性が認められない場合は縮減に努める方針であります。

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(千円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	1	53,473

(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(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	1	2,980	取引先持株会を通じた継続的株式取得

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

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

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式 の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
株式会社 ペルーナ	76,609	72,564	(保有目的) 取引関係の維持・強化のため保有 (株式数が増加した理由) 取引先持株会を通じた継続的株式 取得	有
	53,473	61,969		

(注) 定量的な保有効果については記載が困難であります。保有の合理性については取締役会等で経済合理性を含めて適宜検証をしております。

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。

## 第5【経理の状況】

### 1. 財務諸表の作成方法について

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、事業年度（2021年10月1日から2022年9月30日まで）の財務諸表について、シンシア監査法人による監査を受けております。

### 3. 連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

### 4. 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、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時・適切に把握し会計基準の変更等に迅速に対応するため、財務・会計専門誌の定期購読及び監査法人等が主催するセミナーへの積極的な参加を行っております。

## 1【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	690,086	849,130
販売用不動産	1,297,292	1,281,547
貯蔵品	2,812	1,887
前払費用	24,374	22,621
未収還付法人税等	13,350	-
未収消費税等	92,674	-
その他	19,347	9,531
貸倒引当金	671	753
流動資産合計	2,139,265	2,163,964
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,652,620	6,158,032
減価償却累計額	1,502,141	1,602,918
建物(純額)	1,502,141	4,555,114
構築物	56,974	55,370
減価償却累計額	41,087	42,163
構築物(純額)	15,886	13,206
車両運搬具	12,515	12,515
減価償却累計額	12,515	12,515
車両運搬具(純額)	0	0
工具、器具及び備品	59,411	66,004
減価償却累計額	36,958	36,888
工具、器具及び備品(純額)	22,453	29,116
土地	1,847,843	8,322,837
リース資産	3,744	3,744
減価償却累計額	811	1,560
リース資産(純額)	2,932	2,184
有形固定資産合計	13,540,596	12,922,459
無形固定資産		
特許権	162	108
借地権	27,425	27,425
商標権	2,855	1,973
ソフトウェア	60,517	37,461
その他	1,656	1,581
無形固定資産合計	92,616	68,549
投資その他の資産		
投資有価証券	77,095	67,076
出資金	13,180	8,180
関係会社出資金	8,000	8,000
長期貸付金	38,592	38,239
破産更生債権等	20,961	20,961
長期前払費用	26,947	24,676
その他	96,328	80,732
貸倒引当金	26,303	23,853
投資その他の資産合計	254,802	224,011
固定資産合計	13,888,015	13,215,020
資産合計	16,027,281	15,378,984

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借入金	1,170,000	1,579,000
1年内返済予定の長期借入金	1,325,206	1,325,348
1年内償還予定の匿名組合預り金	1,009,800	133,800
リース債務	823	823
未払金	86,221	136,192
未払費用	56,031	63,212
未払法人税等	5,147	7,878
未払消費税等	-	28,753
契約負債	-	53,424
前受金	95,984	94,691
預り金	6,931	7,526
賞与引当金	5,971	5,260
その他	859	761
流動負債合計	2,689,977	1,369,674
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1,360,500,111	1,357,823,322
匿名組合預り金	3,164,020	4,101,540
繰延税金負債	41,269	34,619
リース債務	2,471	1,647
その他	225,005	211,178
固定負債合計	9,482,878	10,131,308
負債合計	12,172,855	11,500,983
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	1,387,642	1,387,642
資本剰余金		
資本準備金	922,602	922,602
その他資本剰余金	217,881	217,881
資本剰余金合計	1,140,484	1,140,484
利益剰余金		
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	151,838	149,835
繰越利益剰余金	1,190,347	1,215,244
利益剰余金合計	1,342,186	1,365,079
自己株式	40,981	40,981
株主資本合計	3,829,332	3,852,225
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	24,004	14,679
繰延ヘッジ損益	4,896	2,356
評価・換算差額等合計	19,107	12,322
新株予約権	5,985	13,453
純資産合計	3,854,425	3,878,001
負債純資産合計	16,027,281	15,378,984

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
売上高	1,841,398	1 2,159,719
売上原価	1,000,229	1,340,148
売上総利益	841,168	819,570
販売費及び一般管理費	2 547,427	2 593,019
営業利益	293,741	226,551
営業外収益		
受取利息	1,872	1,260
受取配当金	1,346	1,663
受取手数料	9,002	13,844
受取和解金	12,000	-
その他	4,723	2,212
営業外収益合計	28,944	18,979
営業外費用		
支払利息	83,083	84,876
匿名組合損益分配額	98,258	67,749
その他	11,487	2,097
営業外費用合計	192,829	154,723
経常利益	129,856	90,807
特別利益		
新株予約権戻入益	-	1,039
特別利益合計	-	1,039
特別損失		
固定資産除却損	-	485
特別損失合計	-	485
税引前当期純利益	129,856	91,361
法人税、住民税及び事業税	49,941	24,727
法人税等調整額	7,635	6,237
法人税等合計	42,305	30,965
当期純利益	87,550	60,396



【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)		当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産売上原価					
土地		94,217	9.4	124,884	9.3
建物		5,083	0.5	340,968	25.4
計		99,301	9.9	465,853	34.8
不動産賃貸原価		900,407	90.0	873,606	65.2
その他		520	0.1	688	0.1
当期売上原価		1,000,229	100.0	1,340,148	100.0

(注) の主な内訳は次のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
減価償却費	183,489	175,847
地代家賃	364,338	364,290
業務委託費	107,922	107,850
租税公課	86,574	74,999

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2020年10月1日 至 2021年9月30日）

（単位：千円）

	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	その他利益剰余金					
					固定資産 圧縮積立 金	繰越利益 剰余金				
当期首残高	1,387,642	922,602	217,881	1,140,484	153,841	1,147,759	1,301,601	40,981	3,788,747	
当期変動額										
剰余金の配当						46,966	46,966		46,966	
固定資産圧縮積立金の取崩					2,003	2,003	-		-	
当期純利益						87,550	87,550		87,550	
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	-	-	2,003	42,588	40,584	-	40,584	
当期末残高	1,387,642	922,602	217,881	1,140,484	151,838	1,190,347	1,342,186	40,981	3,829,332	

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計		
当期首残高	28,451	7,243	21,207	-	3,809,955
当期変動額					
剰余金の配当					46,966
固定資産圧縮積立金の取崩					-
当期純利益					87,550
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	4,446	2,346	2,099	5,985	3,885
当期変動額合計	4,446	2,346	2,099	5,985	44,470
当期末残高	24,004	4,896	19,107	5,985	3,854,425

当事業年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

（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	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
					固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	1,387,642	922,602	217,881	1,140,484	151,838	1,190,347	1,342,186	40,981	3,829,332
会計方針の変更による累積的影響額						23,413	23,413		23,413
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,387,642	922,602	217,881	1,140,484	151,838	1,166,934	1,318,773	40,981	3,805,919
当期変動額									
剰余金の配当						14,089	14,089		14,089
固定資産圧縮積立金の取崩					2,003	2,003	-		-
当期純利益						60,396	60,396		60,396
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									-
当期変動額合計	-	-	-	-	2,003	48,309	46,306	-	46,306
当期末残高	1,387,642	922,602	217,881	1,140,484	149,835	1,215,244	1,365,079	40,981	3,852,225

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	24,004	4,896	19,107	5,985	3,854,425
会計方針の変更による累積的影響額					23,413
会計方針の変更を反映した当期首残高	24,004	4,896	19,107	5,985	3,831,012
当期変動額					
剰余金の配当					14,089
固定資産圧縮積立金の取崩					-
当期純利益					60,396
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9,325	2,540	6,785	7,467	682
当期変動額合計	9,325	2,540	6,785	7,467	46,988
当期末残高	14,679	2,356	12,322	13,453	3,878,001

## 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	129,856	91,361
減価償却費	215,345	206,795
受取利息及び受取配当金	3,218	2,923
支払利息	83,083	84,876
匿名組合損益分配額	98,258	67,749
棚卸資産の増減額(は増加)	119,429	486,973
その他	165,791	180,413
小計	476,964	1,115,247
利息及び配当金の受取額	2,969	2,923
利息の支払額	85,791	84,818
匿名組合損益の分配額	87,561	66,416
法人税等の支払額	160,655	22,777
法人税等の還付額	921	13,350
受取和解金	-	12,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	146,846	969,508
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	-	21,200
定期預金の払戻による収入	-	1,200
有形固定資産の取得による支出	850,460	29,353
無形固定資産の取得による支出	6,662	-
長期貸付金の回収による収入	6,058	353
その他	8,542	5,170
投資活動によるキャッシュ・フロー	859,606	54,170
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	1,320,000	479,000
短期借入金の返済による支出	160,000	1,070,000
長期借入れによる収入	2,439,000	605,800
長期借入金の返済による支出	2,346,831	867,446
匿名組合預り金の預りによる収入	1,586,540	1,171,720
匿名組合預り金の償還による支出	2,753,200	1,080,410
配当金の支払額	46,954	14,133
その他	823	823
財務活動によるキャッシュ・フロー	37,730	776,293
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	675,028	139,044
現金及び現金同等物の期首残高	1,364,215	689,186
現金及び現金同等物の期末残高	689,186	828,230

【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

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)を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ

時価法を採用しております。

3. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

(1)販売用不動産

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

(2)貯蔵品

総平均法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。

4. 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)

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 16～50年

構築物 6～40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。

5. 引当金の計上基準

(1)貸倒引当金

債権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検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2)賞与引当金

従業員の賞与金の支払に備えて、賞与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)は以下の通りであります。

不動産賃貸サービス及び不動産証券化サービス

不動産賃貸サービス及び不動産証券化サービスは、賃貸借契約に基づき居住用マンション、駐車場、店舗及び事務所等の賃貸件を顧客に使用収益させるものであり、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 平成19年3月30日)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号 平成23年3月25日)の範囲に含まれるリース取引として、収益を認識しております。

不動産売買

不動産売買は、主に賃貸物件の投資回収の出口戦略を担うものであり、顧客との契約に基づき当社は物件を引き渡す履行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ことから、当該引き渡し時点において、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

繰延ヘッジ処理によっております。

(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...借入金の利息

(3)ヘッジ方針

当社の社内規程により定める基本ルールに基づき借入金利の変動に伴うキャッシュ・フロー変動リスクを回避する目的で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

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計との比較により有効性を評価しております。

8. 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ヶ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. その他財務諸表の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

棚卸資産に係る控除対象外消費税等は当期の負担すべき期間費用として処理しており、固定資産に係る控除対象外消費税等は「投資その他の資産」の「その他」として計上し、法人税法の規定する期間にわたり償却しております。

(重要な会計上の見積り)

前事業年度(2021年9月30日)

新型コロナウイルス感染症の収束時期については合理的に見積ることはできないものの、翌事業年度以降において、事業への影響が一定程度継続するとの仮定に基づき、会計上の見積りを行っております。

なお、これによる当社の経営成績及び財政状態に与える影響については、現時点において重要性はありません。ただし、今後の状況の変化によって、判断を見直した結果、翌事業年度以降の財務諸表において重要な影響を与える可能性があります。

販売用不動産

- (1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額 1,297,292千円
- (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

販売用不動産の正味売却価額(見積仲介手数料控除後)が帳簿価額を下回った場合は当該正味売却価額を貸借対照表価額とするとともに、正味売却価額と帳簿価額の差額は販売用不動産評価損として計上しております。

見積りに用いた主要な仮定

正味売却価額の算定における主要な仮定は将来の販売見込額であり、契約で合意された販売予定価格又は不動産鑑定事務所による外部評価額を基礎としております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

経済情勢、不動産市況の悪化等の外部経営環境の動向により正味売却価額が想定以上に下落した場合、翌事業年度以降の財務諸表において販売用不動産の評価損を計上する可能性があります。

当事業年度(2022年9月30日)

新型コロナウイルス感染症の収束時期については合理的に見積ることはできないものの、翌事業年度以降において、事業への影響が一定程度継続するとの仮定に基づき、会計上の見積りを行っております。

なお、これによる当社の経営成績及び財政状態に与える影響については、現時点において重要性はありません。ただし、今後の状況の変化によって、判断を見直した結果、翌事業年度以降の財務諸表において重要な影響を与える可能性があります。

販売用不動産

- (1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額 1,281,547千円
- (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

販売用不動産の正味売却価額(見積仲介手数料控除後)が帳簿価額を下回った場合は当該正味売却価額を貸借対照表価額とするとともに、正味売却価額と帳簿価額の差額は販売用不動産評価損として計上しております。

見積りに用いた主要な仮定

正味売却価額の算定における主要な仮定は将来の販売見込額であり、契約で合意された販売予定価格又は不動産鑑定事務所による外部評価額を基礎としております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

経済情勢、不動産市況の悪化等の外部経営環境の動向により正味売却価額が想定以上に下落した場合、翌事業年度以降の財務諸表において販売用不動産の評価損を計上する可能性があります。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

これにより賃貸借契約時及び賃貸借契約更新時に一括して収益を認識していた礼金、更新料について、賃貸借契約期間にわたり収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の

期首の繰越利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当事業年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用していません。

この結果、当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。繰越利益剰余金期首残高が23百万円減少、繰延税金負債が10百万円減少しております。



収益認識会計基準等を適用したため当事業年度より「前受金」、「契約負債」に分けて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

さらに、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「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)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。

なお、財務諸表に与える影響はありません。

(未適用の会計基準等)  
該当事項はありません。

(表示方法の変更)  
該当事項はありません。

## (貸借対照表関係)

## 1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
販売用不動産	798,549千円	788,027千円
建物	2,573,617	2,361,312
土地	5,786,478	5,593,300
計	9,158,645	8,742,640

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
短期借入金	1,170,000千円	579,000千円
1年内返済予定の長期借入金	252,206	258,348
長期借入金	6,050,111	5,782,322
計	7,472,318	6,619,671

(注) 前事業年度及び当事業年度の担保に供している資産には、銀行取引に係る根抵当権が設定されているものの、これに対応する債務がないものが含まれております。

当該資産残高は前事業年度で107,532千円(極度額840,000千円)、当事業年度で103,650千円(極度額700,000千円)であります。

## 2 固定資産の保有目的の変更

前事業年度(2021年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(2022年9月30日)

従来、固定資産として保有しておりました土地・建物・構築物469,530千円については、保有目的を変更し、当事業年度より販売用不動産に振り替えております。

## 3 財務制限条項

前事業年度(2021年9月30日)

(1) 当社の借入金のうち、2014年9月26日付で(株)りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計243,573千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を0円以上に維持すること。

融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を70%以上に維持すること。

(2) 当社の借入金のうち、2014年11月25日付で(株)りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計339,714千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を0円以上に維持すること。

融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を70%以上に維持すること。

(3) 当社の借入金のうち、2015年3月11日付で(株)りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計546,424千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を0円以上に維持すること。

融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を70%以上に維持すること。

- (4) 当社の借入金のうち、2016年3月29日付で㈱りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計337,168千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を0円以上に維持すること。

融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を75%以上に維持すること。

- (5) 当社の借入金のうち、2016年12月30日付で㈱りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計504,981千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

融資対象不動産について、各事業年度末日時点における平均月額賃料を2,542千円以上に維持すること。

当事業年度（2022年9月30日）

- (1) 当社の借入金のうち、2014年9月26日付で㈱りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計230,769千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を0円以上に維持すること。

融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を70%以上に維持すること。

- (2) 当社の借入金のうち、2014年11月25日付で㈱りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計325,038千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を0円以上に維持すること。

融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を70%以上に維持すること。

- (3) 当社の借入金のうち、2015年3月11日付で㈱りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計523,096千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を0円以上に維持すること。

融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を70%以上に維持すること。

- (4) 当社の借入金のうち、2016年3月29日付で㈱りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計325,744千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を0円以上に維持すること。

融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を75%以上に維持すること。

- (5) 当社の借入金のうち、2016年12月30日付で㈱りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計484,977千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

融資対象不動産について、各事業年度末日時点における平均月額賃料を2,542千円以上に維持すること。

- 4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行3行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく事業年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
当座貸越極度額及び貸出 コミットメントの総額	800,000千円	950,000千円
借入実行残高	100,000	250,000
差引額	700,000	700,000

(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す。顧客との契約から生じる収益の金額は、財務諸表「注記事項(収益認識関係)1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度7.2%、当事業年度5.2%、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92.8%、当事業年度94.8%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
役員報酬	82,575千円	83,295千円
給料及び手当	138,802	151,623
賞与引当金繰入額	5,971	5,260
業務委託費	29,852	62,074
減価償却費	31,855	30,948
貸倒引当金繰入額	-	81

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2020年10月1日 至 2021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

	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度増加株 式数(株)	当事業年度減少株 式数(株)	当事業年度末株式 数(株)
発行済株式				
普通株式	1,602,200	-	-	1,602,200
合計	1,602,200	-	-	1,602,200
自己株式				
普通株式	36,660	-	-	36,660
合計	36,660	-	-	36,660

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)				当事業年 度末残高 (千円)
			当事業年 度期首	当事業年 度増加	当事業年 度減少	当事業年 度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約 権	-	-	-	-	-	5,985
合計			-	-	-	-	5,985

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 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力 発生日
2020年 11月20日 取締役会	普通株式	46,966千円	30円	2020年 9月30日	2020年 12月24日

(2) 当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度になるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当金の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力 発生日
2021年 11月24日 取締役会	普通株式	14,089千円	利益剰余金	9円	2021年 9月30日	2021年 12月27日

当事業年度（自 2021年10月1日 至 2022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

	当事業年度期首 株式数（株）	当事業年度増加株 式数（株）	当事業年度減少株 式数（株）	当事業年度末株式 数（株）
発行済株式				
普通株式	1,602,200	-	-	1,602,200
合計	1,602,200	-	-	1,602,200
自己株式				
普通株式	36,660	-	-	36,660
合計	36,660	-	-	36,660

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）				当事業年 度末残高 （千円）
			当事業年 度期首	当事業年 度増加	当事業年 度減少	当事業年 度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	13,453
合計			-	-	-	-	13,453

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 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力 発生日
2021年 11月24日 取締役会	普通株式	14,089千円	9円	2021年 9月30日	2021年 12月27日

(2) 当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度になるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当金の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力 発生日
2022年 11月25日 取締役会	普通株式	15,655千円	利益剰余金	10円	2022年 9月30日	2022年 12月26日



(キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
現金及び預金勘定	690,086千円	849,130千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	900千円	20,900千円
現金及び現金同等物	689,186千円	828,230千円

(リース取引関係)

(借主側)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前事業年度 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
1年内(千円)	287,204	142,772
1年超(千円)	249,350	94,390
合計(千円)	536,555	237,162

(貸主側)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前事業年度 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
1年内(千円)	164,047	59,757
1年超(千円)	262,028	289,272
合計(千円)	426,075	349,029

(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

当社は必要に応じて短期的な運転資金や賃貸物件購入資金等を銀行借入や匿名組合出資等により調達しております。デリバティブ取引は、借入金利の変動に伴うキャッシュ・フロー変動リスクを回避ないし軽減する目的に限定し、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

未収入金、貸付金は事業活動から生じた債権であり、顧客・取引先の信用リスクが存在します。投資有価証券は主に業務上の関係を有する企業等の株式等であり、時価又は実質価額が取得原価を下回るリスクが存在します。

未払金は事業活動から生じた営業債務であり、全て1年以内に支払期日が到来します。

未払法人税等及び未払消費税等は全て1年内の支払期日となっております。

借入金及び匿名組合預り金は主に賃貸物件購入資金に係る資金調達であり、流動性リスク、市場金利変動リスク、キャッシュ・フロー変動リスクが存在します。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスクの管理

未収入金、貸付金の債権については定期的取引相手先ごとの信用状況の把握、債権回収の期日や債権残高の管理を実施しております。

市場変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクの管理

投資有価証券については、定期的な時価及び発行体企業の財政状況等を把握し、時価又は実質価額が下回るリスクを把握・管理しております。

借入金等は、市場金利変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクが存在しますが、金融機関との適時な協議を実施し、変動金利と固定金利の取引条件の変更の伴う借換等を適宜実施し、市場金利変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクを管理しております。

また、変動金利の借入金について借入金利の変動に伴うキャッシュ・フロー変動リスクを回避するために、必要に応じて、個別契約ごとに金利スワップ取引をヘッジ手段として利用する方針であります。

なお、当社では、デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が決裁担当者の承認を得て行っております。

資金調達に係る流動性リスクの管理

資金調達については適時に資金繰り計画を作成・更新や返済時期を分散させることにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要素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

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前事業年度（2021年9月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券	76,939	76,939	-
(2) 長期貸付金	38,592	38,592	-
資産計	115,531	115,531	-
(1) 長期借入金(1年内返済予定を含む)	6,302,318	6,328,815	26,497
負債計	6,302,318	6,328,815	26,497
デリバティブ取引( 1)	7,057	7,057	-

( 1) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、で示しております。

( 2) 「現金及び預金」「未収還付法人税等」「未収消費税等」「短期借入金」「未払金」「未払法人税等」「1年内償還予定の匿名組合預り金」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。

( 3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	前事業年度 (2021年9月30日)
投資有価証券	156
出資金	13,180
関係会社出資金	8,000
匿名組合預り金	3,164,020
預り敷金保証金	217,900

預り敷金保証金は、貸借対照表の固定負債のその他に含まれております。

当事業年度（2022年9月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表上計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券	66,919	66,919	-
(2) 長期貸付金	38,239	38,239	-
資産計	105,159	105,159	-
(1) 長期借入金(1年内返済 予定を含む)	6,040,671	6,013,272	27,398
負債計	6,040,671	6,013,272	27,398
デリバティブ取引 ( 1 )	3,396	3,396	-

( 1 ) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、で示しております。

( 2 ) 「現金及び預金」「短期借入金」「未払金」「未払法人税等」「1年内償還予定の匿名組合預り金」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。

( 3 ) 市場価格のない株式等は、「(1)投資有価証券」に含まれておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

（単位：千円）

区分	当事業年度 (2022年9月30日)
投資有価証券	156
出資金	8,180
関係会社出資金	8,000
匿名組合預り金	4,101,540
預り敷金保証金	207,734

預り敷金保証金は、貸借対照表の固定負債のその他に含まれております。

(注) 1. 金銭債権の決算日後の償還予定額  
前事業年度(2021年9月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	690,086	-	-	-
未収還付法人税等	13,350	-	-	-
未収消費税等	92,674	-	-	-
長期貸付金	344	1,515	1,731	35,000
合計	796,456	1,515	1,731	35,000

当事業年度(2022年9月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	849,130	-	-	-
長期貸付金	392	1,687	1,158	35,000
合計	849,523	1,687	1,158	35,000

(注) 2. 短期借入金及び長期借入金の決算日後の返済予定額  
前事業年度(2021年9月30日)

(単位:千円)

	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
短期借入金	1,170,000	-	-	-	-	-
長期借入金(1年以内 返済予定を含む)	252,206	253,317	254,442	255,579	256,730	5,030,041
合計	1,422,206	253,317	254,442	255,579	256,730	5,030,041

当事業年度(2022年9月30日)

(単位:千円)

	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
短期借入金	579,000	-	-	-	-	-
長期借入金(1年以内 返済予定を含む)	258,348	260,084	261,166	262,201	263,248	4,735,622
合計	837,348	260,084	261,166	262,201	263,248	4,735,622

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

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

(1) 時価で貸借対照表に計上している金融商品  
当事業年度（2022年9月30日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	53,473	-	-	53,473
その他	13,446	-	-	13,446
資産計	66,919	-	-	66,919
デリバティブ取引				
金利関連	-	3,396	-	3,396
負債計	-	3,396	-	3,396

(2) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品  
当事業年度（2022年9月30日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期貸付金	-	-	38,239	38,239
資産計	-	-	38,239	38,239
長期借入金（1年内返済予定を含む）	-	6,013,272	-	6,013,272
負債計	-	6,013,272	-	6,013,272

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式及びその他（投資信託）は相場価格を用いて評価しております。上場株式及びその他（投資信託）は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

デリバティブ取引

金利スワップの時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期貸付金

長期貸付金の時価は与信管理上のリスクを鑑み、回収可能な将来キャッシュ・フローを見積ることにより評価しておりますが、時価に対して観察できないインプットを使用して算定した時価のため、レベル3の時価に分類しております。

長期借入金（1年内返済予定を含む）

長期借入金の時価は、元利金の合計と当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により、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

前事業年度（2021年9月30日）

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	61,969	31,724	30,245
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	14,969	11,788	3,181
	小計	76,939	43,513	33,426
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		76,939	43,513	33,426

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められるその他有価証券の貸借対照表計上額  
非上場株式(貸借対照表計上額156千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当事業年度(2022年9月30日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	53,473	34,705	18,767
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	4,254	1,688	2,565
	小計	57,727	36,393	21,333
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	9,192	10,100	907
	小計	9,192	10,100	907
合計		66,919	46,493	20,426

(注) 非上場株式(貸借対照表計上額156千円)については、市場価格がない株式等に該当するため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引  
該当取引はありません。
2. 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  
前事業年度(2021年9月30日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等	契約額のうち 1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	337,168	325,744	7,057
合計			337,168	325,744	7,057

( )時価の算定方法

取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

当事業年度(2022年9月30日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等	契約額のうち 1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	325,744	314,320	3,396
合計			325,744	314,320	3,396

( )時価の算定方法

取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(退職給付関係)

該当事項はありません。



(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
販売費及び一般管理費	5,985	8,506

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役(監査等委員である取締役を除く) 5名 監査等委員である当社取締役 1名 当社従業員 18名	当社取締役(監査等委員である取締役を除く) 5名 監査等委員である当社取締役 3名 当社従業員 19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 36,600株(注2)	普通株式 36,700株
付与日	2017年9月28日	2021年1月18日
権利確定条件	(注3)(注4)	
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	当社株式の上場日または2019年9月28日のいずれか遅い日から2026年9月15日まで	自 2022年12月24日 至 2030年12月22日

(注1) 株式数に換算して記載しております。

(注2) 2018年5月30日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

(注3) 新株予約権発行時において当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)、監査等委員である取締役、または従業員であった者は、新株予約権の権利行使時においても、当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)、監査等委員である取締役、または従業員の地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由がある場合には、この限りではない。

(注4) 新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度(2022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

	第1回新株予約権(注)	第2回新株予約権
権利確定前 (株)		
前事業年度末	-	36,700
付与	-	-
失効	-	2,700
権利確定	-	-
未確定残	-	34,000
権利確定後 (株)		
前事業年度末	(注) 33,100	-
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	1,200	-
未行使残	31,900	-

(注) 2018年5月30日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
権利行使価格 (円)	(注) 4,250	1,027
行使時平均株価 (円)	-	-
付与日における公正な評価単価 (円)	-	449

(注) 2018年5月30日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)による分割後の価格に換算して記載しております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

(1) 第1回新株予約権

ストック・オプションの付与日時点において、当社は株式を証券取引所に上場していないことから、ストック・オプションの公正な評価単価の見積り方法を単位当たりの本源的価値の見積りによっております。また、単位当たりの本源的価値の算定基礎となる自社の株式の評価方法は、純資産価額法と類似業種比較法の折衷法及び直近売買事例をもとに算定した価格を用いております。

算定の結果、株式の評価額が新株予約権の行使時の払込金額を上回らず、単位当たりの本源的価値は零となっていることから、費用計上はしていません。

(2) 第2回新株予約権

2020年ストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

使用した評価技法                      ブラック・ショールズ式

主な基礎数値及び見積方法

	第2回新株予約権
株価変動性(注)1	63.39%
予想残存期間	5.93年
予想配当(注)2	30円/株
無リスク利率(注)3	0.09%

(注) 1. 2.34年(上場時2018年9月から2021年1月まで)の株価実績に基づき算定しております。

2. 直近の配当実績によっております。

3. 算定基準日の安全資産利回り曲線から算出される金利を連続複利方式に変換した金利。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

5. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当事業年度末における本源的価値の合計額及び当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

(1) 当事業年度末における本源的価値の合計額                      - 千円

(2) 当事業年度において権利行使された本源的価値の合計額                      - 千円

(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 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
繰延税金資産		
販売用不動産評価損	40,718千円	39,970千円
未払事業税	1,814	2,615
土地売却等修正損	74,343	74,343
土地評価損否認	29,131	26,727
建物評価損否認	2,633	1,765
貸倒引当金	8,259	7,534
その他	10,202	15,935
繰延税金資産小計	167,103	168,892
評価性引当額	131,938	131,638
繰延税金資産合計	35,164	37,254
繰延税金負債		
固定資産圧縮積立金	67,012	66,127
その他有価証券評価差額金	9,422	5,746
繰延税金負債合計	76,434	71,874
繰延税金負債の純額	41,269	34,619

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 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3	0.7
住民税均等割	0.7	1.0
株式報酬費用否認	1.4	2.5
評価性引当額の増減	0.3	0.3
その他	0.1	0.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.6	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)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当社は、東京都その他の地域において、賃貸用のマンション(土地を含む)等を有しており、その一部は当社で使用する部分を含む「賃貸用不動産として使用される部分を含む不動産」であります。

前事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産については153,091千円、それ以外の不動産については499,922千円であり、賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上されております。

当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産については170,383千円、それ以外の不動産については502,219千円であり、賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上されております。

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

(1) 賃貸用不動産として使用される部分を含む不動産

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	2,747,173	2,730,009
期中増減額	17,164	15,455
期末残高	2,730,009	2,714,554
期末時価	4,522,446	4,522,278

(2) それ以外の不動産

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	10,122,846	10,797,097
期中増減額	674,251	608,077
期末残高	10,797,097	10,189,020
期末時価	13,664,545	13,097,649

(注) 1. 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. 期中増減の主な内容

前事業年度においてはそれ以外の不動産につき、新規取得による増加(833,853千円)、減価償却費(164,315千円)であります。

当事業年度においてはそれ以外の不動産につき、減価償却費による減少(156,189千円)、保有目的の変更をしたことによる減少(469,530千円)であります。

3. 時価の算定方法

事業年度末の時価は、主要な物件については不動産鑑定評価基準に基づく金額及び収益還元法に基づく金額であります。

その他の物件については適切に市場価格を反映していると考えられる指標に基づく金額、また、一部の物件については適正な帳簿価額をもって時価としております。

(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

(単位：千円)

	サービス別				その他 (注)2	合計
	不動産 賃貸	不動産 証券化	不動産 売買	計		
一時点で移転される財	7,529	2,625	593,200	603,354	30,183	633,538
一定の期間にわたり移転 される財	33,673	4,654	-	38,328	-	38,328
顧客との契約から 生じる収益	41,202	7,280	593,200	641,683	30,183	671,867
その他の収益(注)1	1,218,283	269,569	-	1,487,852	-	1,487,852
外部顧客への売上高	1,259,485	276,849	593,200	2,129,535	30,183	2,159,719

(注)1. 「その他の収益」は「リース取引に関する会計基準」に基づく賃料収入等であります。

2. 「その他」の区分はサービス別に含まれない収益であり、不動産売買媒介報酬、顧客紹介の手数料及び天然水の販売等に係る取引によるものであります。

2.収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は「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。

3.当事業年度及び翌事業年度以降の収益を理解するための情報

契約負債の残高等

(単位：千円)

	当 事 業 年 度
契 約 負 債 ( 期 首 残 高 )	33,746
契 約 負 債 ( 期 末 残 高 )	53,424

契約負債は、主に、不動産賃貸契約について受領する礼金及び更新料に関するものであります。契約負債は、賃貸契約期間にわたる収益認識に伴い取り消されます。

当事業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、21,314千円であります。また、当事業年度において、契約負債が19,678千円増加した主な理由は、期首残高に含まれていた契約負債の収益認識に伴う減少及び当事業年度において受領した礼金・更新料の収益認識期間未到来分による増加並びに翌事業年度に決済・引渡を予定する不動産売買契約に伴う手付金の受領に伴う増加であり、これによりそれぞれ、21,314千円減少し、40,992千円増加しております。

残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下の通りであります。なお、当社では、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。

(単位：千円)

	当 事 業 年 度
1 年 以 内	20,773
1 年 超	11,413

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社は、不動産賃貸関連サービス事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

前事業年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位:千円)

	不動産賃貸 サービス	不動産証券化 サービス	その他	合計
外部顧客への売上高	1,498,081	326,051	17,265	1,841,398

2. 地域ごとの状況

(1)売上高

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

(2)有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの状況

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社ジャストビジョン	270,630	-

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位:千円)

	不動産賃貸 サービス	不動産証券化 サービス	その他	合計
外部顧客への売上高	1,852,686	276,849	30,183	2,159,719

2. 地域ごとの状況

(1)売上高

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

(2)有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの状況

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社マリモ	593,200	-

**【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】**

前事業年度（自 2020年10月1日 至 2021年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2021年10月1日 至 2022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】**

前事業年度（自 2020年10月1日 至 2021年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2021年10月1日 至 2022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負ののれん発生益に関する事項】**

前事業年度（自 2020年10月1日 至 2021年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

該当事項はありません。



【関連当事者情報】

関連当事者との取引

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  
前事業年度（自 2020年10月1日 至 2021年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

該当事項はありません。

( 1株当たり情報 )

	前事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
1株当たり純資産額	2,458.22円	2,468.51円
1株当たり当期純利益金額	55.92円	38.58円

(注) 1. 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金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(千円)	87,550	60,396
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益金額(千円)	87,550	60,396
普通株式の期中平均株式数(株)	1,565,540	1,565,540
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	第1回新株予約権 新株予約権の数 16,550個 (普通株式 33,100株)  第2回新株予約権 新株予約権の数 367個 (普通株式 36,700株)	第1回新株予約権 新株予約権の数 15,950個 (普通株式 31,900株)  第2回新株予約権 新株予約権の数 340個 (普通株式 34,000株)  新株予約権の概要は「第4提出会社の状況1株式等の状況のストックオプション制度の内容」に記載の通りであります。

3. 1株当たり純資産額の算定の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
純資産の部の合計額(千円)	3,854,425	3,878,001
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	5,985	13,453
(うち新株予約権(千円))	5,985	13,453
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	3,848,440	3,864,548
1株当たりの純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	1,565,540	1,565,540

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	6,523,620	7,975	373,563	6,158,032	1,602,918	169,968	4,555,114
構築物	56,974	218	1,821	55,370	42,163	2,898	13,206
車両運搬具	12,515	-	-	12,515	12,515	-	0
工具、器具及び備品	59,411	16,260	9,668	66,004	36,888	9,113	29,116
土地	8,477,843	10,926	165,931	8,322,837	-	-	8,322,837
リース資産	3,744	-	-	3,744	1,560	748	2,184
有形固定資産計	15,134,109	35,380	550,985	14,618,504	1,696,045	182,728	12,922,459
無形固定資産							
特許権	-	-	-	434	325	54	108
借地権	-	-	-	27,425	-	-	27,425
商標権	-	-	-	5,910	3,936	882	1,973
ソフトウェア	-	-	-	139,443	101,981	23,055	37,461
その他	-	-	-	1,731	150	75	1,581
無形固定資産計	-	-	-	174,944	106,394	24,066	68,549
長期前払費用	43,467	-	1,587	41,880	17,203	2,271	24,676

(注) 1. 当期減少額のうち主なものは、次の建物及び土地を一体としての賃貸物件につき保有目的を変更したことによる減少であります。

岡山県岡山市	302,953 千円
愛知県名古屋市	234,552 千円
北海道白老町	3,016 千円
合計	540,522 千円

2. 無形固定資産の金額が資産の総額の1%以下であるため、「当期首残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,170,000	579,000	1.3%	-
1年以内に返済予定の長期借入金	252,206	258,348	1.2%	-
1年以内に返済予定のリース債務	823	823	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	6,050,111	5,782,322	1.2%	2022年～2052年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	2,471	1,647	-	2022年～2025年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	7,475,612	6,622,142	-	-

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

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を貸借対照表に計上しているため記載しておりません。

3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後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 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	260,084	261,166	262,201	263,248
リース債務	823	823	-	-

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	26,975	664	-	3,032	24,606
賞与引当金	5,971	5,260	5,971	-	5,260

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額及び貸倒懸念債権の回収額であります。

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

a. 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	85
預金	
当座預金	122
普通預金	828,022
定期預金	20,900
小計	849,044
合計	849,130

b. 販売用不動産

地域別	面積 (㎡)	金額 (千円)
北海道地区	9,780.45	33,324
関東地区	1,503.39	0
中部地区	17,980.71	201,536
中国四国地区	255.40	258,658
九州地区	781.82	788,027
合計	30,301.77	1,281,547

c. 貯蔵品

区分	金額 (千円)
アマゾンギフト等	1,887

固定負債

匿名組合預り金

区分	金額 (千円)
サラリーマンボンド3号	133,800
i-Bond	4,101,540
合計	4,235,340

(注)上記金額には1年内償還予定の匿名組合預り金を含んでおります。

( 3 ) 【その他】

当事業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	当事業年度
売上高 ( 千円 )	389,176	1,362,935	1,772,820	2,159,719
税引前四半期 ( 当期 ) 純利益又は税引前四半期純損失 ( ) ( 千円 )	9,529	121,812	120,985	91,361
四半期 ( 当期 ) 純利益又は四半期純損失 ( ) ( 千円 )	7,241	82,493	81,663	60,396
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 )	4.63	52.69	52.16	38.58

( 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 )	4.63	57.32	0.53	13.58

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年10月1日から翌年9月30日まで
定時株主総会	毎事業年度末日の翌日から3ヵ月以内
基準日	毎年9月30日
剰余金の配当の基準日	毎年3月31日 毎年9月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り  取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 - 株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL <a href="https://www.million.co.jp/">https://www.million.co.jp/</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

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

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

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第35期）（自 2020年10月1日 至 2021年9月30日）2021年12月24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

2021年12月24日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第36期第1四半期）（自 2021年10月1日 至 2021年12月31日）2022年2月14日関東財務局長に提出

（第36期第2四半期）（自 2022年1月1日 至 2022年3月31日）2022年5月13日関東財務局長に提出

（第36期第3四半期）（自 2022年4月1日 至 2022年6月30日）2022年8月12日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2021年12月27日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

(5) 訂正報告書及び確認書

2022年3月29日関東財務局長に提出

（第36期第1四半期）（自 2021年10月1日 至 2021年12月31日）の四半期報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。



## 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

2022年12月23日

株式会社マリオン  
取締役会 御中

シンシア監査法人  
東京都千代田区

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 金野 栄太郎

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 石田 和寛

< 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マリオンの2021年10月1日から2022年9月30日までの第36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、キャッシュ・フロー計算書、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、株式会社マリオンの2022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事業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、「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。

販売用不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、2022年9月30日現在、貸借対照表上、販売用不動産を1,281,547千円計上している。販売用不動産は主に居住者向けの賃貸を目的とする不動産により構成されており、財務諸表の注記事項（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、販売用不動産の評価において、契約で合意された販売予定価格又は不動産鑑定事務所による外部評価額を使用して見積りを行っている。</p> <p>このうち、不動産鑑定事務所による外部評価額は、会社が保有する販売用不動産の将来キャッシュ・フローの見積り及び割引率等の決定について一定の判断や仮定を伴うものであるが、特に将来キャッシュ・フローの見積りは、主として賃料、空室率、地価動向等に大きな影響を受ける。</p> <p>販売用不動産の将来キャッシュ・フローの見積り及び割引率等の決定には不確実性を伴い、経営者の判断や仮定が必要であるため、当監査法人は、不動産鑑定事務所による外部評価額を使用した販売用不動産の評価を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産の評価の基礎となる将来キャッシュ・フローの見積り及び割引率等の合理性を検証するため、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・経営者が利用した外部の不動産鑑定事務所の適正、能力及び客観性を評価した。</li> <li>・賃貸を目的とする不動産に係る収益の構成内容を踏まえた将来キャッシュ・フローの見積り及び割引率等を算定する際の経営者による一定の仮定について、利用可能な外部データとの比較を行い、その合理性を評価した。</li> <li>・評価に影響する事象を把握するため、取締役会等の議事録の閲覧、経営者への質問を行った。</li> <li>・物件の稼働状況や立地条件等について、経営者による説明と矛盾がないことを確かめるために、対象物件について物件視察、取締役会等の議事録を閲覧した。</li> </ul>

#### その他の事項

会社の2021年9月30日をもって終了した前事業年度の財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該財務諸表に対して2021年12月24日付けで無限定適正意見を表明している。

#### その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

#### 財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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

#### < 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、株式会社マリオンの2022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、株式会社マリオンが2022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及び監査等委員会の責任

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。

監査等委員会の責任は、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、監査等委員会に対して、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、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

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

以 上

---

(注) 1 . 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2 . X B R L データは監査の対象には含まれていません。