

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年3月29日
【事業年度】	第11期（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）
【会社名】	コロンビア・ワークス株式会社
【英訳名】	Columbia Works Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 中内 準
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区渋谷三丁目28番15号
【電話番号】	03-6427-1562
【事務連絡者氏名】	取締役 水山 直也
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区渋谷三丁目28番15号
【電話番号】	03-6427-1562
【事務連絡者氏名】	取締役 水山 直也
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

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

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 株価収益率については、当社株式は非上場であったため、記載しておりません。
3. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であります。なお、平均臨時雇用者数は、年間の平均人員を()内に外数で記載しております。
4. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第10期の期首から適用しており、第10期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
5. 従来、販売用不動産に係る控除対象外消費税等については、発生した連結会計年度の期間費用として販売費及び一般管理費に計上していましたが、当連結会計年度より、各資産の取得原価へ算入する方法に変更したため、第9期以降については、当該会計方針の変更を反映した遡及修正後の数値を記載しております。
6. 当社は、2022年9月15日開催の取締役会決議により、2022年10月2日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っております。第9期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
売上高 (百万円)	8,354	8,838	9,922	10,879	13,721
経常利益 (百万円)	2,311	873	1,049	1,818	1,965
当期純利益 (百万円)	1,460	540	702	1,160	1,215
資本金 (百万円)	100	100	100	100	100
発行済株式総数 (株)	2,500	2,500	2,500	2,500,000	2,500,000
純資産額 (百万円)	3,695	4,181	4,784	5,852	6,893
総資産額 (百万円)	13,882	13,741	19,166	26,611	31,305
1株当たり純資産額 (円)	1,478,376.50	1,672,776.12	1,913.67	2,340.93	2,757.34
1株当たり配当額 (円)	22,000.00	40,000.00	36,800.00	69.60	91.00
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	584,243.82	216,399.62	280.89	464.05	486.01
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	26.62	30.43	24.96	21.99	22.02
自己資本利益率 (%)	49.25	13.73	15.66	21.81	19.07
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	3.76	18.48	13.10	14.99	18.72
従業員数 (人)	19	24	26	29	32
株主総利回り (%)	-	-	-	-	-
(比較指標: -) (%)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
最高株価 (円)	-	-	-	-	-
最低株価 (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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 株価収益率については、当社株式は非上場であったため、記載しておりません。
3. 第9期以降の財務諸表については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、双葉監査法人の監査を受けております。
- なお、第7期及び第8期の数値については、「会社計算規則」(2006年法務省令第13号)の規定に基づき算出した各数値を記載しております。また、当該各数値については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を受けておりません。
4. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、平均臨時雇用者数は、臨時雇用者数の総数が従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。
5. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第10期の期首から適用しており、第10期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
6. 従来、販売用不動産に係る控除対象外消費税等については、発生した事業年度の期間費用として販売費及び一般管理費に計上してはいたしましたが、当事業年度より、各資産の取得原価へ算入する方法に変更したため、第9期以降については、当該会計方針の変更を反映した遡及修正後の数値を記載しております。

7. 当社は、2022年9月15日開催の取締役会決議により、2022年10月2日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っております。第9期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。なお、第9期の1株当たり配当額は株式分割前の金額を記載しております。
8. 第7期から第11期の株主総利回り、比較指標、最高株価及び最低株価については、当社株式は非上場でありましたので記載しておりません。
- なお、当社株式は2024年3月27日付で、東京証券取引所スタンダード市場に上場いたしました。

2【沿革】

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

3【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社と連結子会社3社から構成されており、不動産開発サービスを主な事業の内容とし、それに付随する後述の不動産賃貸管理サービス、ホテル運営サービス、アセットマネジメントサービスの事業活動を行っております。

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

具体的な内容は以下のとおりです。

・私たちの使命

「ユニキュベーション によって想像と体験のサイクルを生み出し人が輝く舞台を世界につくる」
一人ひとりが持つ感性と個性を、自らの努力と発想で育て上げ、心の底から思う「あったらいいな」を実現します。

・私たちのめざす姿

「誰もが主役」

時代と共に進化し、世界中の誰もが人生の主役になれる舞台を提供できる会社をめざします。

・私たちが大切にしている価値観

「好奇心、上昇志向、一体感」

当社が創出する都市開発により、利用者、居住者やそこに訪れる人みなさんの人生の質“Quality of Life”を向上させる街づくりを社会に提供し続けます。

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

また、これまでに他社が実施していないサービスの提供を心掛けており、「ハード」×「サービス」をモットーとして事業を展開しております。

事業構築型不動産開発

=「ハード」×「サービス」

ただ建物を建てるだけでなく、マーケティングにより社会のニーズに応えるサービス(企画)をプラスした高付加価値な建物開発

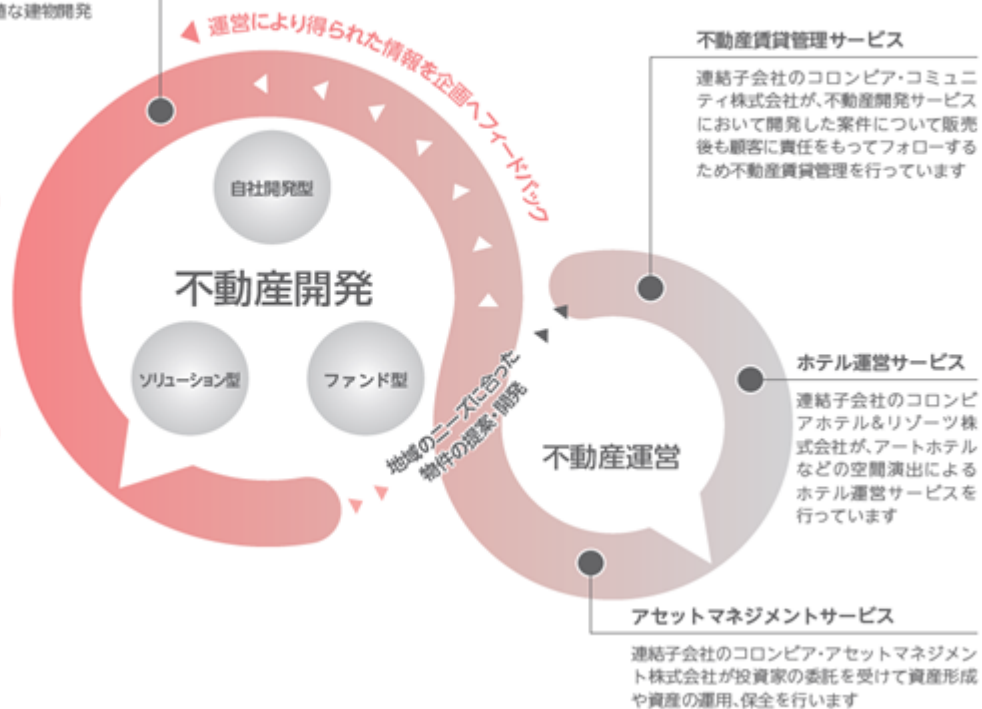
レジデンスブランド

- ・Blancé(ブランセ)
- ・LUMIEC(ルミック)



オフィスブランド

- ・BIASTA(ピアスタ)



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

(1) 不動産開発サービス

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

a. 特徴

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

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

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

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

そのほかにも建設期間中の開発案件をSPC（特別目的会社）へ売却し、販売後も当社のノウハウを活かし、投資家及びCM（コンストラクション・マネジメント）として関与するファンド型のスキームも継続して行っております。なお、SPC（特別目的会社）とはSpecial Purpose Companyの略であり、当社では特定の不動産について当社の信用リスクから切り離し、資金を調達するために設立する場合があります。また、CM（コンストラクション・マネジメント）とは、プロジェクト全体計画に従い、主にコストやスケジュール管理を行い、計画通りにプロジェクトを完了させるための業務であります。

朝食提供サービスを導入した賃貸マンション LUMIEC MEGURO



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

渋谷駅より徒歩8分のスモールオフィス BIASTA渋谷道玄坂



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

人間ドック受診センター セントラルクリニック世田谷



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

b. 顧客層、商圏

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

当該不動産開発サービスは、当社が大都市圏を対象に行っております。

(2) 不動産賃貸管理サービス

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

a. 商業施設等

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

b. オフィス

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

c. レジデンス

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

当該サービスは、連結子会社のコロンビア・コミュニティ株式会社が1都3県(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県)を対象に行っております。

(3) ホテル運営サービス

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

現在、運営を行っているホテルは以下のとおりです。

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

美術館でもホテルでもない実験と発信の場、宿泊型ミュージアム



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

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

(4) アセットマネジメントサービス

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

本書提出日現在では宅建業の事業は開始しておりますが、アセットマネジメントサービスの事業は登録前であるため開始しておりません。アセットマネジメント業に必要な各種登録を進めており、宅地建物取引業免許の取得済みであります。今後は、投資助言・代理業、総合不動産投資顧問業、投資運用業、第二種金融商品取引業の各種登録申請を行う予定であり、当該登録完了後には、当社にて開発した不動産や、それにとどまらず他の不動産も含めた不動産の資産管理を行う方針としています。

(5) 多様な収益ポイント

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

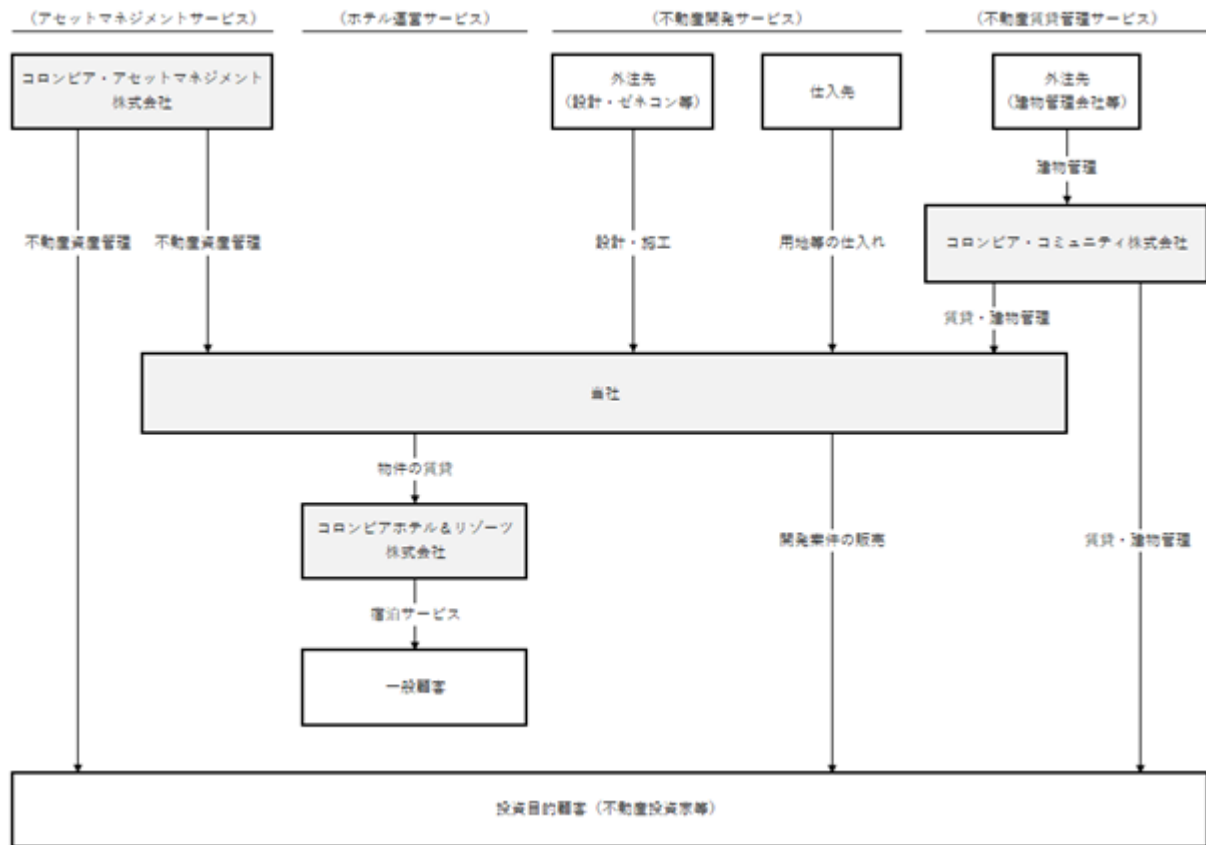


収益ポイント

- | | |
|---|---|
| ① | 土地に合った企画や開発を行った上で売却をし、報酬を獲得いたします。 |
| ② | 土地に企画を付し、付加価値をつけた上で売却をし、報酬を獲得いたします。 |
| ③ | 開発SPCへ土地を売却、出資を行い、報酬を獲得いたします。 |
| ④ | 建設プロジェクトを成功に導くため、プロジェクトの企画や開発などのマネジメント業務を行うことでコンストラクション・マネジメント報酬を獲得いたします。 |
| ⑤ | 開発SPCから不動産投資家へ売却時に成功報酬を獲得いたします。 |
| ⑥ | コロンビア・コミュニティ株式会社により不動産賃貸管理サービスを受託することでプロパティマネジメント (PM) サービスによる報酬を獲得いたします。 |
| ⑦ | 対象物件がホテルの場合、コロンビアホテル&リゾート株式会社がホテル運営サービスを受託することで報酬の獲得が可能となります。 |
| ⑧ | コロンビア・アセットマネジメント株式会社がアセットマネジメント業に必要な各種登録完了後には、資産の運用・保全を行うアセットマネジメント (AM) サービスによる報酬の獲得を目指しております。 |

〔事業系統図〕

事業系統図によって示すと次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	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
(連結子会社) コロンビア・コミュニティ株式会社 (注) 2	東京都 渋谷区	42	不動産 賃貸管理 サービス	100	賃貸物件の管理、賃貸仲介、 業務委託 役員の兼任 1 名
コロンビアホテル&リゾート株式会社 (注) 2、3	東京都 渋谷区	100	ホテル運営 サービス	100	物件の賃貸、運転資金の貸付 役員の兼任 2 名
コロンビア・アセット マネジメント株式会社 (注) 2	東京都 渋谷区	50	アセット マネジメント サービス	100	物件の賃貸

(注) 1. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

2. 特定子会社に該当しております。

3. 債務超過会社であり、2023年12月末時点で債務超過額は以下のとおりです。

コロンビアホテル&リゾート株式会社

19百万円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2023年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産開発事業	47 (4)

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

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

(2) 提出会社の状況

2023年12月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
32	34.5	3.5	7,124

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、平均臨時雇用者数は、臨時雇用者数の総数が従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

3. 当社は不動産開発事業の単一セグメントであるため、セグメントごとの記載は省略しております。

(3) 労働組合の状況

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

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

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

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

(1) 会社の経営の基本方針及び経営環境

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

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

経営環境としては、建築資材の供給制約に伴う建築コストの上昇や、継続する用地価格高騰の影響、金利上昇リスクの高まりといった経営環境である一方で、賃貸マンション市場や分譲マンション市場における国内外投資家の購入意欲は依然として高く、一般財団法人日本不動産研究所「第49回不動産投資家調査」(2023年10月現在)においても、今後1年間の投資姿勢としては回答者の95%が「新規投資を積極的に行う」と回答しております。こうした環境下で、当社の住宅開発においてはデザイン性を重視し、サービスを付加した賃貸マンションを開発しており、競合他社が提供する賃貸マンションと差別化し、コスト上昇に伴う価格転嫁を適切に行っております。さらに、非住宅の開発においても、テナント独自の仕様の建物を新築で供給し、長期の賃貸借契約を締結することで安定的な収入が得られる投資商品を開発しており、市場環境に左右されにくい安定的な投資用不動産を開発しております。

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

(2) 中長期的な会社の経営戦略

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

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

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

(3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標

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

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

a. 安定した仕入の実施

当社グループの事業の中心は不動産開発サービスであることから、開発用地の確保が重要な要素となっております。

不動産開発サービスでは、大手から小規模に至るまでの仲介業者や不動産所有者に対面を含めて定期的に接触し情報交換を行うことで、有用な情報を確保し、集めた情報を正確かつスピード感をもって分析をして、取り組める余地があるものに対して経営陣が事業性を確保できるのか、どのようなリスクがありどういった手当てができるのかといった判断を行うことによって、開発用地の安定確保に努めております。

b. 優良案件の確保

当社が主に開発用地として取り扱っている都心や首都圏のターミナル駅周辺は競合が激しく、いかに優良な用地を継続的に確保できるかという点が課題となっております。

当社の強みとして、コンパクトな組織体制を活かした意思決定の速さにより、他社よりも早く用地仕入を進められること、また上記のように用地に合わせた開発を行う企画や課題を抱える用地に対するソリューション提案を、所有者の売却意向が出始めた早い段階から行うことで、情報の他社流出を抑制できることなどが挙げられます。これらの特徴を活かし、今後も継続して優良案件を確保してまいります。

c. 財務体質の強化

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

また、資産の効率化をすべく、当社グループの不動産開発サービスを活用して、建設期間中の開発案件をSPCへ売却し、販売後も当社のノウハウを活かし、投資家及びCM（コンストラクション・マネジメント）として関与するファンド型のスキームも継続して行うことで資本コストを考慮した事業投資を行ってまいります。

d. リーシングの多様化

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

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

建設材料の上昇や2018年7月に公布された「働き方改革を推進するための関係法律の整備に関する法律」による人件費の上昇等建設工事費用は高い水準で推移している環境下で、建設コストの管理と建設期間中の工程管理は重要な課題です。当社では、各プロジェクトを推進するプロジェクトマネージャーに加えて、建設コストや工程管理においては建築専門チームもプロジェクトに参画し、建設会社との交渉や工事期間中のモニタリングをしております。工期延長等のリスクを迅速に対応できる体制を強化することで、当社の事業計画遂行上の変動リスクを最小限にとどめられるように管理してまいります。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

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

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

(1) ガバナンス

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

(2) 戦略、人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針

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

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

(3) リスク管理

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

(4) 指標及び目標

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

3【事業等のリスク】

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

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

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

(1) 経済情勢について

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

(2) 天災等による業績変動について

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

(3) 新型コロナウイルス等の感染症について

発生可能性：低、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：小
新型コロナウイルス等による感染症が発生し拡大した場合、その規模によっては当社グループの事業活動に支障をきたす可能性があります。当社グループの行う不動産開発サービスにおいては、比較的影響を受けづらいレジデンスに軸を置いているため、一定のリスクを回避しておりますが、リーシング活動などが長期化する恐れがあります。またホテル運営サービスにおいてもインバウンドの減少、中断などにより集客が低下するなどの影響が考えられます。インバウンドが見込めない間は国内需要を積極的に取り込むなどしてリスク分散を図りますが、感染症の影響が長期化して国内の宿泊需要も低迷が続いた場合、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 引渡時期による業績変動について

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

(5) 競合の状況について

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

(6) 外注管理について

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

(7) 法的規制等について

発生可能性：低、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：大
当社グループの属する不動産業界は、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法等、不動産取引に関する多数の法的規制を受けております。当社グループでは、事業継続のため、これら多数の法的規制に対応できる体制を構築しており、現時点において事業継続に支障をきたすことはありませんが、今後、何らかの理由によりこれらの法的規制の大幅な変更があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。特に当社は、不動産開発事業を営むため東京都から宅地建物取引業免許を取得しております。現時点において当該免許の取り消し等重大な行政処分の対象となる事由は発生してはおりませんが、将来何らかの理由によって当該免許の取り消しを含む行政処分がなされ、またはその更新が認められない場合には、当社グループの事業活動に支障をきたすとともに、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。また、不動産業界は税制の変更による影響を受けやすい傾向にあり、これらも当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。当社グループが取得等をしている免許等に関して、その有効期間やその他の期限が法令等により定められている主なものは下表のとおりであります。

(当社)

許認可等の名称	許認可番号等 / 有効期間	規制法令	免許等取消条項等

宅地建物取引業者免許	東京都知事(3)第95744号 2023年8月31日～2028年8月30日	宅地建物取引業法	第5条、 第66条等
不動産特定共同事業許可	東京都知事第136号 有効期限なし	不動産特定共同事業法	第36条
賃貸住宅管理業者登録	国土交通大臣(01)第002178号 2021年10月27日～2026年10月26日	賃貸住宅の管理業務等の適正化 に関する法律	第23条

(コロンビアホテル&リゾート株式会社)

許認可等の名称	許認可番号等 / 有効期間	規制法令	免許等取消 条項等
旅館業営業許可(神田)	旅館・ホテル営業 (29千千保生環き第94号) 有効期限なし	旅館業法	第8条
旅館業営業許可(福岡)	旅館・ホテル営業 (福中保環第013088号) 有効期限なし	旅館業法	第8条
旅館業営業許可(京都)	旅館・ホテル営業 (京都市指令保医セ第87号) 有効期限なし	旅館業法	第8条
飲食店営業許可(カフェ)	飲食店営業許可 (京都指定京保セ第6570号) 2019年4月17日～2025年3月31日	食品衛生法	第60条、 第61条
飲食店営業許可(バー)	飲食店営業許可 (京都指定京保セ第6571号) 2019年4月17日～2025年2月28日	食品衛生法	第60条、 第61条

(コロンビア・コミュニティ株式会社)

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

(コロンビア・アセットマネジメント株式会社)

許認可等の名称	許認可番号等 / 有効期間	規制法令	免許等取消条項等
宅地建物取引業者免許	東京都知事(1)第109605号 2023年7月29日～2028年7月28日	宅地建物取引業法	第5条、 第66条等

(8) 訴訟リスクについて

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

(9) 契約不適合責任について

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

(10) 有利子負債への依存について

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

	前連結会計年度	当連結会計年度
有利子負債残高(百万円)	19,658	23,266
総資産(百万円)	26,983	32,001
有利子負債依存度(%)	72.9	72.7

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

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

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

(11) 不動産の保有在庫及び固定資産について

発生可能性：低、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：中
当社グループの不動産開発サービスでは開発用地の仕入を行っており、常に一定規模の棚卸資産を所有しております。総資産に占める販売用不動産、仕掛販売用不動産の割合は、当連結会計年度末において56.0%となっております。

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

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

(12) 財務制限条項について

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

理を行ってまいります。これに抵触した場合には借入金の返済を求められ、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 情報漏洩について

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

(14) クレームや風評リスクについて

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

(15) 特定人物への依存について

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

(16) 人材の確保について

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

(17) 大株主について

発生可能性：低、発生する可能性のある時期：特定時期なし、影響度：小
本書提出日現在において、当社株式の大部分は当社代表取締役である中内準（発行済株式総数の28.8%）及びその資産管理会社であるNstyle株式会社（発行済株式総数の39.0%）により保有されております。Nstyle株式会社及び中内準は、当社の株式保有方針を安定的な長期保有とし、その議決権の行使にあたっては株主共同の利益に配慮する方針としております。当社では、当社代表取締役である中内準に対して当社株式の保有方針等を定期的に確認する等、適切な対応を図ってまいります。
今後は、当社の事業計画に沿った成長資金の公募増資による調達や既存株主への一部売出し要請等により流動性の向上を図っていく方針ではありますが、何らかの事情により流動性が低下する場合には、当社株式の市場における売上が停滞する可能性があり、それにより当社株式の需給関係にも影響を及ぼす可能性があります。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

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

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

a. 財政状態の状況

(資産)

当連結会計年度末における流動資産合計は22,027百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,231百万円増加いたしました。これは主に不動産取得による仕掛販売用不動産556百万円の増加、不動産竣工による販売用不動産161百万円の増加、開発型SPCへの出資による営業出資金210百万円の増加等によるものです。当連結会計年度末における固定資産合計は9,973百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,786百万円増加いたしました。これは主に長期保有を目的とした不動産の取得による建物及び構築物1,053百万円の増加、土地2,128百万円の増加等によるものです。

この結果、資産合計は32,001百万円となり、前連結会計年度末に比べて5,018百万円増加いたしました。

(負債)

当連結会計年度末における流動負債合計は8,952百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,400百万円増加いたしました。これは主に物件取得や開発中の建築資金等に伴う短期借入金620百万円の増加、1年内返済予定の長期借入金1,950百万円の増加等によるものです。当連結会計年度末における固定負債合計は15,908百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,275百万円増加いたしました。これは主に物件取得や開発中の建築資金等に伴う長期借入金1,083百万円の増加等によるものです。

この結果、負債合計は24,860百万円となり、前連結会計年度末に比べて3,675百万円増加いたしました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は7,140百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,342百万円増加いたしました。この原因は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上による増加1,516百万円、剰余金の配当による減少174百万円であります。

この結果、自己資本比率は22.3%（前連結会計年度末は21.5%）となりました。

b. 経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国の経済は、新型コロナウイルス感染症に対する各種制限が緩和されたことに加え、2023年5月には感染症法5類への引き下げが決定し、国内の経済活動は緩やかな景気回復の動きが見られました。一方で、世界的な金融引き締めが続くなか資源価格の高騰やインフレ率の上昇等、依然として先行きは不明瞭な状況にあります。

当社グループが属する不動産業界においても、建設資材価格の高騰により建築コストの上昇などの懸念はありますが、日本の低金利と円安を背景に国内及び海外投資家による国内不動産への投資需要は高まっていくことが予想されます。

このような状況のもと、当社グループでは需要が堅調なレジデンス物件を中心に開発を行ってまいりました。当連結会計年度においては、当期に販売を行う予定のものも含めて、9,151百万円の販売用不動産の投資を行いました。

この結果、当連結会計年度の経営成績は、売上高14,469百万円（前年同期比31.4%増）、営業利益2,718百万円（前年同期比24.2%増）、経常利益2,382百万円（前年同期比28.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,516百万円（前年同期比29.1%増）となりました。

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

c. キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べて68百万円増加して3,101百万円となりました。

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

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果使用した資金は、1,778百万円（前年同期は5,740百万円の使用）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益2,274百万円（前年同期比462百万円増加）、不動産竣工による販売用不動産の増加額2,589百万円（前年同期は1,278百万円減少）、不動産取得による仕掛販売用不動産の増加額625百万円（前年同期は8,955百万円増加）及び、法人税等の支払額840百万円（前年同期比397百万円増加）によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は、1,587百万円（前年同期は345百万円の使用）となりました。これは主に、収益の安定化を一定程度保つ経営方針に基づき、賃貸用不動産の取得をしたことに伴う有形固定資産の取得による支出1,136百万円（前年同期は350百万円の支出）によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果得られた資金は、3,434百万円（前年同期は5,965百万円の獲得）となりました。これは主に、物件取得や開発中の建築資金等に伴う長期借入れによる収入12,054百万円（前年同期は11,429百万円の収入）、物件取得や開発中の建築資金等に伴う短期借入金の純増額620百万円（前年同期は967百万円の純増）及び不動産の売却等に伴う長期借入金の返済等による支出9,019百万円（前年同期は6,323百万円の支出）によるものであります。

d. 生産、受注及び販売の実績

(a) 生産実績

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

(b) 受注実績

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

(c) 販売実績

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

サービスの名称	当連結会計年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)	
	金額(百万円)	前年同期比(%)
不動産開発サービス	13,719	126.1
不動産賃貸管理サービス	108	219.1
ホテル運営サービス	240	286.5
アセットマネジメントサービス	400	-
合計	14,469	131.4

(注) 1. 各サービス間の取引については相殺消去しております。

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

(前連結会計年度)

相手先	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)
メリルボーン特定目的会社	1,977	18.0
大和ハウス工業株式会社	1,833	16.6
株式会社ポルテックス	1,802	16.4
三菱地所レジデンス株式会社	1,421	12.9

(当連結会計年度)

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

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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

a. 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

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

b. 経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

(a) 経営成績

当社グループの事業の中核である不動産開発サービスにおいては、立地を厳選した事業活動を継続しており、当連結会計年度においては、レジデンス5棟(自社開発3棟、中古物件2棟)と開発用地5件の計10件の案件引渡しを行うことができました。

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

物件名	種別	竣工	用途	延床 (㎡)	規模	敷地 (㎡)	戸数等
三軒茶屋 案件	開発用地	-	開発用土地	-	-	489.23	-
LUMIEC MEGURO (目黒案件)	レジデンス	2023年2月	共同住宅・ 店舗	1,073.18	RC造 地下1階付き 地上10階建	197.45	18戸・ 1区画
LUMIEC ASAKUSABASHI (柳橋案件)	レジデンス	2023年9月	共同住宅	1,669.37	RC造 地上14階建	288.72	36戸

「三軒茶屋 案件」は、東急田園都市線「駒沢大学」駅より徒歩8分、東急田園都市線「三軒茶屋」駅より徒歩10分に位置する開発用地の販売となりました。

「LUMIEC MEGURO(目黒案件)」は、朝食提供サービスを導入したレジデンスです。1階テナントには朝食提供が可能な飲食店を誘致し、居住者は朝食を無料で楽しめるというサービスを付与したレジデンスを企画・開発いたしました。その結果、竣工前に7割程度の入居が確定したレジデンスの販売となりました。こうした世の中が求めているサービスのニーズを把握し、他社ではあまり手掛けられていないサービスを提供してまいります。

その結果、売上高は14,469百万円となり、売上原価は10,617百万円、売上総利益は3,851百万円となりました。

販売費及び一般管理費は1,132百万円となり、営業利益は2,718百万円となりました。

太陽光売電収入等により営業外収益は11百万円、支払利息等の発生により営業外費用は348百万円となり、経常利益は2,382百万円、投資有価証券評価損の発生により特別損失は108百万円、税金等調整前当期純利益は2,274百万円となりました。

法人税等は757百万円であったことから、親会社株主に帰属する当期純利益は1,516百万円となりました。

(b) 財政状態の状況

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

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

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

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

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

d．経営成績に重要な影響を与える要因について

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

e．経営者の問題認識と今後の方針について

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

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

f．経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等について

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

営業利益について、当連結会計年度は2,718百万円であり、前年同期比で24.2%増加しております。この要因としては、不動産開発サービスにおいて朝食提供サービスを導入したレジデンスである「LUMIEC MEGURO（目黒案件）」の販売や、最適なスキームを選択することで利益の最大化及び資産効率の最適化を図ることにより営業利益が増加いたしました。今後も最適なスキームを選択することに加えて、グループ会社とのシナジー効果を活用することで営業利益を伸長させることを目標としております。

ROAは総資産（期首期末平均）に対する経常利益の割合として計算しており、当連結会計年度が8.1%であるところ、引き続き8%の水準の維持を目指しております。

また自己資本比率は金融市場の状況を踏まえつつも、当連結会計年度22.3%であるところ、短期的には20%、中長期的には30%を確保することを目標としております。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度における設備投資総額は1,136百万円であります。その主な内訳は、土地705百万円、建物187百万円、建設仮勘定234百万円、工具、器具及び備品3百万円で、主な内容は賃貸用不動産の取得及び開発によるものであります。

また、当連結会計年度において、保有目的の変更により販売用不動産2,410百万円を有形固定資産へ振り替えております。当連結会計年度における重要な設備の除却及び売却等はありません。

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

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

2023年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
本社 (東京都渋谷区)	不動産開発事業	本社設備	5	- (-)	0	6	32
開発用地 (東京都港区)	不動産開発事業	開発用地	-	830 (162.18)	-	830	-
ホテル (京都府京都市下京区)	不動産開発事業	賃貸用不動産	720	- (-)	4	724	-
賃貸用店舗 (東京都目黒区)	不動産開発事業	賃貸用不動産	109	768 (709.78)	-	878	-
賃貸用レジデンス (東京都品川区)	不動産開発事業	賃貸用不動産	114	528 (293.78)	0	643	-
開発用地 (東京都渋谷区)	不動産開発事業	開発用地	-	1,026 (509.81)	-	1,026	-

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は工具、器具及び備品であります。

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

3. 現在休止中の主要な設備はありません。

4. 本社は他の者から賃借しており、その内容は下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	設備の内容	賃借床面積 (㎡)	年間賃借料 (百万円)
本社 (東京都渋谷区)	本社設備	348.78	46

(2) 国内子会社

2023年12月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の 内容	帳簿価額				従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
コロンビア・ コミュニティ 株式会社	賃貸用不動産 (東京都渋谷区)	不動産開発事 業	賃貸用 不動産	133	- (-)	-	133	-

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名 事業所名 (所在地)	設備の内容	投資予定金額		資金調達方法	着手 年月	完了予 定年月	完成後の 増加能力
		総額 (百万円)	既支払額 (百万円)				
当社 本社 (東京都渋谷区)	本社移転に伴う 設備	150	-	自己資金	2024年 6月	2024年 8月	(注) 1

(注) 1. 完成後の増加能力については、計数的把握が困難であるため、記載を省略しております。

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

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2023年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (2024年3月29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	2,500,000	3,333,400	東京証券取引所 スタンダード市場	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	2,500,000	3,333,400	-	-

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

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【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 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2022年10月2日 (注)1	2,497,500	2,500,000	-	100	-	-

(注) 1. 株式分割(1:1,000)によるものであります。

2. 決算日後、2024年3月26日を払込期日とする有償一般募集増資による新株式833,400株(発行価格3,300円、引受価額3,036円、資本組入額1,518円)発行により、資本金及び資本準備金はそれぞれ1,265百万円増加しております。

(5) 【所有者別状況】

2023年12月31日現在

区分	株式の状況 (1 単元の株式数100株)							単元未満 株式の状況 (株)	
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他		計
					個人 以外	個人			
株主数 (人)	-	-	-	1	-	-	2	3	-
所有株式数 (単元)	-	-	-	13,000	-	-	12,000	25,000	-
所有株式数 の割合 (%)	-	-	-	52.0	-	-	48.0	100	-

(6) 【大株主の状況】

2023年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自 己株式を除 く。) の総数に 対する所有株式 数の割合 (%)
Nstyle株式会社	東京都港区白金6丁目21番4-301号	1,300,000	52.00
中内 準	東京都港区	1,035,000	41.40
水山 直也	東京都杉並区	165,000	6.60
計	-	2,500,000	100.00

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 2,500,000	25,000	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	2,500,000	-	-
総株主の議決権	-	25,000	-

【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3【配当政策】

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

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

当事業年度の期末配当金については、2024年2月9日開催の取締役会において、1株につき91.00円とすることを決定しました。

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

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
2024年2月9日 取締役会決議	227	91.00

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

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

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

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

a. 会社の機関の基本説明

(a) 取締役会

当社の取締役会は、代表取締役である中内 準が議長を務め、その他取締役水山 直也、取締役魚住 剛、社外取締役小俣 学、監査等委員である取締役岩本 徹、監査等委員である社外取締役高嶋 希、監査等委員である社外取締役大庭 崇彦の計7名で構成されております。取締役会は、原則として毎月1回定期的に開催し、業務執行の意思決定機関として重要な経営事項の審議及び意思決定を行います。また、迅速な意思決定の必要な課題が生じた場合には、適宜、臨時取締役会を開催することとなっております。

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

(b) 監査等委員会

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

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

(c) 指名・報酬委員会

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

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

(d) 会計監査人

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

(e) リスク管理委員会

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

(f) コンプライアンス委員会

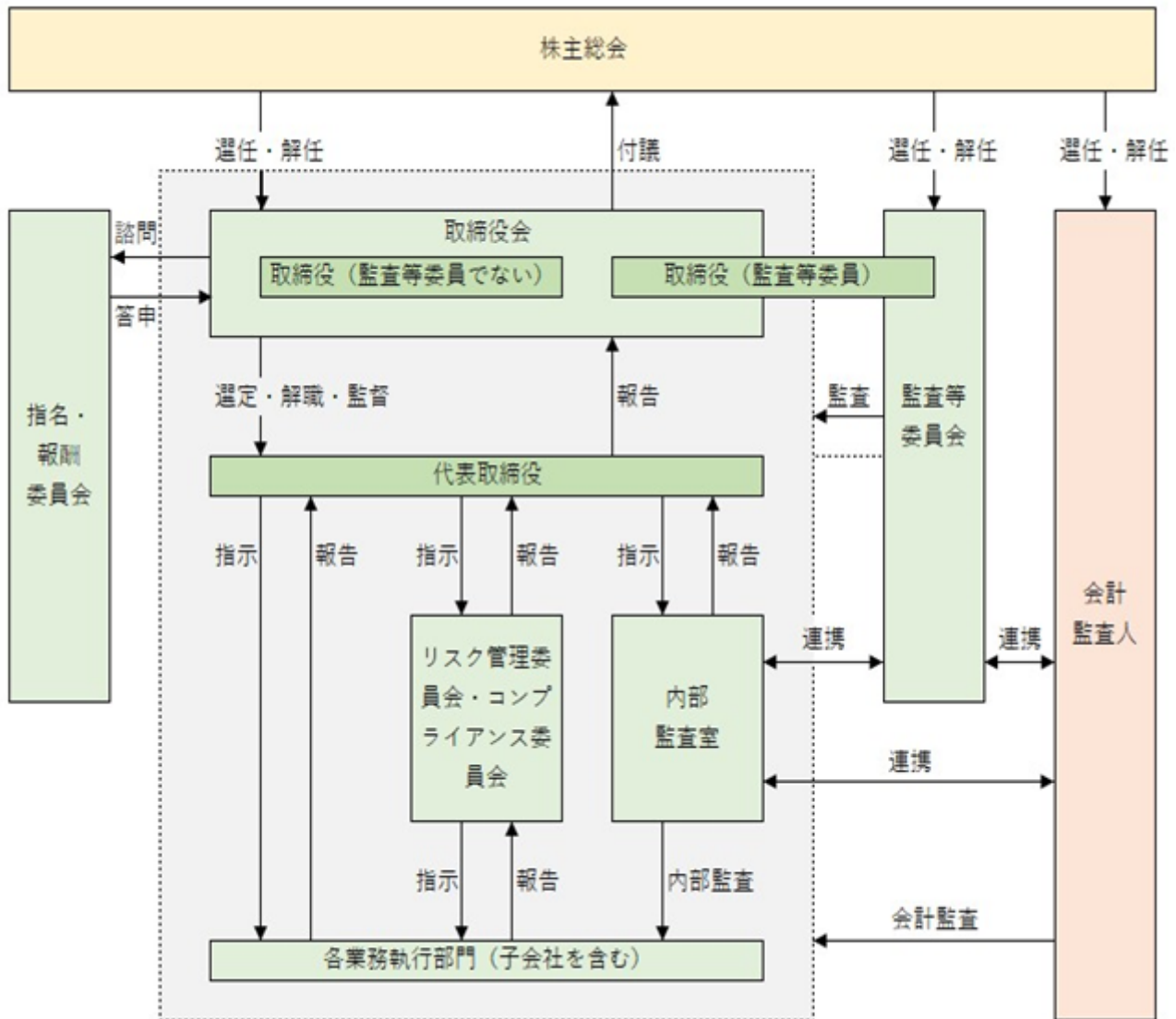
コンプライアンス委員会は、法務・コンプライアンスチーム長を委員長として、代表取締役である中内 準、その他取締役水山 直也、取締役魚住 剛の常勤取締役3名、グループ各社の代表取締役及び社外の弁護士で構成され、原則として3カ月に1回定時開催され、コンプライアンスに関する基本的事項等について協議をしております。また、コンプライアンスに関する重大な違反が生じたときには、必要に応じて臨時でコンプライアンス委員会を開催しております。

(g) 内部監査室

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

b. コーポレート・ガバナンス体制

当社のコーポレート・ガバナンスの状況を図示すると以下のとおりであります。



企業統治に関するその他の事項

イ．取締役会において決議した内部統制システムの整備に係る基本方針

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

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

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

2. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

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

3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

4. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

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

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

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

6. 監査等委員がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項

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

7. 第6項の使用人に対する監査等委員でない取締役からの独立性に関する事項

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

8. 第6項の使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

監査等委員の指揮権は、監査等委員でない取締役により妨げられることはない。

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

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

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

10. 監査等委員会へ報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

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

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

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

12. その他監査等委員の監査が実効的に行われることを確保するための体制

(1) 監査等委員である社外取締役を選任することで、透明性と公正さを担保する。

(2) 監査等委員は、監査等委員監査の実効性を高めるため、代表取締役と定期的に意見交換を行う。

(3) 監査等委員は、定期的に会計監査人及び内部監査担当者と連携を取り、監査等委員監査を行う。

ロ．リスク管理体制の整備状況

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

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

ハ．子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

当社グループは、連結子会社3社を有しており、関係会社に対する管理は、関係会社との緊密な連携のもとに企業集団としての経営効率の向上を図ることを基本方針として、関係会社管理規程に基づいて行っております。なお、当社の監査等委員の監査、内部監査は連結子会社を対象に含んでおり、内部通報制度も当社と同様のものが導入されています。また重要な規程等であり当社が必要と認めたときは、当社及び連結子会社双方の合意により、制度、規程を適用できるようにしております。

取締役の定数

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

取締役の選任の決議要件

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

剰余金の配当等の決定機関

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

自己株式の取得

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

株主総会の特別決議要件

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

責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役は、会社法第427条第1項に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償の限度額は法令が規定する額としています。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

取締役の責任免除

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

支配株主との取引を行う際における少数株主の保護についての方策

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

役員等賠償責任保険契約の内容の概要

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

取締役会の活動状況

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

役職名	氏名	開催回数	出席回数
代表取締役	中内 準	19回	19回
取締役	水山 直也	19回	19回
取締役	中林 朋典（注）1	14回	14回
取締役	魚住 剛（注）2	5回	5回
社外取締役	小俣 学	19回	19回
取締役（監査等委員）	岩本 徹	19回	19回
社外取締役（監査等委員）	高嶋 希	19回	19回
社外取締役（監査等委員）	大庭 崇彦	19回	19回

（注）1．中林 朋典は2023年8月31日付で取締役を辞任により退任しております。

2．魚住 剛は2023年8月17日開催の臨時株主総会で選任され、2023年9月1日より新たに取締役に就任しております。

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

監査等委員会の活動状況

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

指名・報酬委員会の活動状況

2023年7月18日に任意の指名・報酬委員会を設置し、必要に応じて開催されており、当事業年度における指名・報酬委員会の活動状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	開催回数	出席回数
代表取締役	中内 準	1回	1回
社外取締役	小俣 学	1回	1回
社外取締役(監査等委員)	大庭 崇彦	1回	1回

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

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性 7名 女性 -名 (役員のうち女性の比率-%)

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

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	岩本 徹	1953年2月26日生	1971年4月 株式会社第一銀行(現 株式会社みずほ銀行) 入行 1996年6月 同行 秋田支店 副支店長 1998年7月 同行 大船支店 副支店長 2003年3月 清和興業株式会社(現 清和綜合建物株式会社) 入社 2003年5月 同社 転籍 2006年4月 株式会社清和クリエイト 出向 2008年7月 同社 執行役員 営業部長 2014年7月 同社 常務執行役員 2014年7月 清和綜合建物株式会社 執行役員 2015年7月 同社 理事 2018年3月 当社 投資事業部 業務推進役 2020年7月 当社 監査役 就任 2022年3月 当社取締役(監査等委員) 就任(現任)	(注)3	-
社外取締役 (監査等委員)	高嶋 希	1986年8月18日生	2012年12月 長島・大野・常松法律事務所(現任) 2018年9月 Kirkland&Ellis LLP NY office 2019年10月 三菱商事株式会社 法務部 2021年4月 当社 社外監査役 就任 2022年3月 当社 社外取締役(監査等委員) 就任(現任)	(注)3	-
社外取締役 (監査等委員)	大庭 崇彦	1981年4月30日生	2006年12月 有限責任監査法人トーマツ 入所 2010年7月 公認会計士登録 2011年5月 大庭崇彦 公認会計士事務所 設立(現任) 2011年7月 税理士登録 2011年10月 株式会社Bridge(現:ブリッジコンサルティンググループ株式会社)代表取締役COO 就任 2014年2月 株式会社Human Bridge 取締役 就任 2015年11月 一般財団法人友愛会(鎌倉市) 監事 就任 2016年5月 株式会社3ミニッツ 社外監査役 就任 2018年6月 AuB株式会社 社外監査役 就任(現任) 2020年2月 公認会計士協会 東京会 公認会計士によるIPO 関連業務支援PT 副構成員長(現任) 2020年9月 株式会社テクノスピーチ 社外監査役 就任(現任) 2021年1月 株式会社テトラワークス 代表取締役 就任(現任) 2021年3月 南富士有限責任監査法人グループ 理事長(現任) 2021年4月 当社 社外監査役 就任 2021年4月 ユニファースト株式会社 社外監査役 就任(現任) 2021年11月 株式会社TOWING 社外監査役 就任(現任) 2022年1月 株式会社ユナイテッド・フロント・パートナーズ 社外取締役(監査等委員) 就任(現任) 2022年3月 株式会社エービーシースタイル 社外監査役 就任(現任) 2022年3月 当社 社外取締役(監査等委員) 就任(現任) 2022年11月 ケイティケイ株式会社 社外取締役 就任(現任) 2023年1月 株式会社ハンモック 社外監査役 就任(現任) 2023年1月 MINAMI FUJI ASIA PACIFIC SINGAPORE PTE. LTD. Director 就任(現任)	(注)3	-
計					2,419,900

(注)1. 小俣学、大庭崇彦、高嶋希は社外取締役であります。

2. 2024年3月28日開催の定時株主総会において選任され、任期は選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

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

社外役員の状況

当社の社外取締役は3名であります。

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

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

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

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

当社は、社外取締役を選任するための独立性に関する基準又は方針として明確に定めたものではありませんが、選任にあたっては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣からの独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを前提に判断しております。

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

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

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

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

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

当事業年度においては監査等委員会を15回開催しており、個々の出席状況は次のとおりです。

役職名	氏名	開催回数	出席回数
取締役（監査等委員）	岩本 徹	15回	15回
社外取締役（監査等委員）	高嶋 希	15回	15回
社外取締役（監査等委員）	大庭 崇彦	15回	15回

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

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

内部監査の状況

当社は、2023年1月に内部監査室を設置し、内部監査室長1名が内部監査を担当しております。内部監査室長は、年間の内部監査計画に基づき、各部門に対し、内部統制システムの整備、コンプライアンス、リスク管理体制の遵守、整備状況を監査するとともに、内部監査の結果については、改善状況を確認し、その内容を代表取締役へ報告しております。

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

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

双葉監査法人

b. 継続監査期間

6年間

c. 業務を執行した公認会計士

代表社員 業務執行社員 菅野 豊

代表社員 業務執行社員 庄司 弘文

d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士4名であります。

e. 監査法人の選定方針と理由

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

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

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

f. 監査等委員及び監査等委員会による会計監査人の評価

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

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	13	-	14	-
連結子会社	-	-	-	-
計	13	-	14	-

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

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

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

e. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

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

株主総会決議による役員の報酬総額は、監査等委員でない取締役については2024年3月28日開催の第11期定時株主総会において123百万円、監査等委員である取締役については同株主総会において16百万円と定められております。当該株主総会最終時点の監査等委員でない取締役の員数は4名（うち社外取締役1名）、監査等委員である取締役の員数は3名（うち社外取締役2名）です。

個別の役員報酬の算定については、当事業年度では株主総会において定められた報酬総額の範囲内で、取締役（監査等委員を除く）については取締役会の決議に基づき代表取締役への一任により決定しています。代表取締役は、取締役会において当社の税金等調整前当期純利益、業界の相場、社内全体のバランスなどを勘案して報酬額を決定する方針を報告し、社外取締役を含めた各取締役の意見を十分に聞いた上で決定しております。当社は、2023年7月18日付で取締役会の任意の諮問機関として、委員の過半数が独立社外取締役（監査等委員である独立社外取締役を含む）で構成する指名・報酬委員会を設置しております。今後は、取締役の報酬につきましては、指名・報酬委員会での審議を経て審議結果を取締役に答申した上で、決定することとしております。

また、取締役（監査等委員）の個別の報酬等の額及びその算定方法は、常勤監査等委員への一任により、報酬総額の範囲内において決定しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役（監査等委員及び社外取締役を除く）	95	59	35	-	-	4
取締役（監査等委員） （社外取締役を除く）	7	7	-	-	-	1
社外役員	7	7	-	-	-	3

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人分支給のうち重要なもの
 該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

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

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

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

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	3	20
非上場株式以外の株式	-	-

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)
該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)
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
該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式
該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2023年1月1日から2023年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2023年1月1日から2023年12月31日まで)の財務諸表について、双葉監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 3,074	1 3,158
売掛金	19	39
販売用不動産	1 1,568	1 1,729
仕掛販売用不動産	1, 4 15,648	1, 4 16,204
営業出資金	259	470
前渡金	55	214
その他	170	210
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	20,795	22,027
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1, 2 1,389	1, 2 2,442
土地	1 3,947	1 6,075
建設仮勘定	208	442
その他(純額)	1, 2 10	1, 2 9
有形固定資産合計	4 5,554	4 8,969
無形固定資産	95	90
投資その他の資産		
投資有価証券	128	20
その他	409	893
投資その他の資産合計	537	913
固定資産合計	6,187	9,973
資産合計	26,983	32,001
負債の部		
流動負債		
買掛金	138	172
短期借入金	1 2,631	1 3,251
1年内返済予定の長期借入金	1 2,724	1 4,675
1年内償還予定の社債	46	26
未払法人税等	501	499
賞与引当金	12	14
その他	497	312
流動負債合計	6,552	8,952
固定負債		
社債	43	16
長期借入金	1 14,212	1 15,296
その他	376	595
固定負債合計	14,632	15,908
負債合計	21,185	24,860
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	100
資本剰余金	5	5
利益剰余金	5,692	7,034
株主資本合計	5,798	7,140
純資産合計	5,798	7,140
負債純資産合計	26,983	32,001

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
売上高	1 11,013	1 14,469
売上原価	7,722	10,617
売上総利益	3,290	3,851
販売費及び一般管理費	2 1,100	2 1,132
営業利益	2,190	2,718
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	0
助成金収入	6	3
売電収入	4	4
受取遅延損害金	-	1
その他	3	2
営業外収益合計	14	11
営業外費用		
支払利息	221	291
借入関連費用	117	37
その他	11	18
営業外費用合計	350	348
経常利益	1,854	2,382
特別利益		
固定資産売却益	3 32	-
特別利益合計	32	-
特別損失		
投資有価証券評価損	4 76	4 108
特別損失合計	76	108
税金等調整前当期純利益	1,811	2,274
法人税、住民税及び事業税	693	838
法人税等調整額	56	81
法人税等合計	636	757
当期純利益	1,174	1,516
親会社株主に帰属する当期純利益	1,174	1,516

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
当期純利益	1,174	1,516
包括利益	1,174	1,516
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,174	1,516
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	100	5	4,542	4,648	4,648
会計方針の変更による累積的影響額			67	67	67
会計方針の変更を反映した当期首残高	100	5	4,610	4,715	4,715
当期変動額					
剰余金の配当			92	92	92
親会社株主に帰属する当期純利益			1,174	1,174	1,174
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				-	-
当期変動額合計	-	-	1,082	1,082	1,082
当期末残高	100	5	5,692	5,798	5,798

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

（単位：百万円）

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

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,811	2,274
固定資産売却損益(は益)	32	-
減価償却費	158	220
貸倒引当金の増減額(は減少)	0	0
賞与引当金の増減額(は減少)	2	1
受取利息及び受取配当金	0	0
助成金収入	6	3
太陽光売電収入	4	4
受取遅延損害金	-	1
支払利息	221	291
投資有価証券評価損益(は益)	76	108
売上債権の増減額(は増加)	7	19
販売用不動産の増減額(は増加)	1,278	2,589
仕掛販売用不動産の増減額(は増加)	8,955	625
営業出資金の増減額(は増加)	259	210
仕入債務の増減額(は減少)	50	34
前渡金の増減額(は増加)	134	159
その他	549	29
小計	5,085	654
助成金の受取額	6	3
太陽光売電収入の受取額	4	4
遅延損害金の受取額	-	1
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	223	292
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	442	840
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,740	1,778
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	11	19
定期預金の払戻による収入	106	4
有形固定資産の取得による支出	350	1,136
有形固定資産の売却による収入	69	-
無形固定資産の取得による支出	39	1
出資金の払込による支出	65	197
敷金及び保証金の差入による支出	23	220
その他	31	17
投資活動によるキャッシュ・フロー	345	1,587

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	967	620
長期借入れによる収入	11,429	12,054
長期借入金の返済による支出	6,323	9,019
社債の発行による収入	50	-
社債の償還による支出	66	46
配当金の支払額	92	174
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,965	3,434
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	120	68
現金及び現金同等物の期首残高	3,153	3,033
現金及び現金同等物の期末残高	3,033	3,101

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 3社

連結子会社の名称

コロンビアホテル&リゾート株式会社

コロンビア・コミュニティ株式会社

コロンビア・アセットマネジメント株式会社

当連結会計年度より、新たに設立したコロンビア・アセットマネジメント株式会社を連結の範囲に含めております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用の関連会社

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ 有価証券

その他有価証券(営業出資金を含む)

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。また、匿名組合出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な直近の決算書を基礎とし、匿名組合の損益のうち持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

ロ 棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 3年~43年

ロ 無形固定資産

定額法を採用しております。

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

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費は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

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

ロ 賞与引当金

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益は、顧客との契約に定められる対価に基づき測定しております。顧客との契約に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

イ 不動産開発サービス

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

また、不動産（不動産信託受益権を含む）の譲渡等の取引については「特別目的会社を活用した不動産の譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号）等に従い収益を認識しております。

ロ 不動産賃貸管理サービス

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

ハ ホテル運営サービス

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

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない取得日から3カ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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

(重要な会計上の見積り)

1. 棚卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	1,568百万円	1,729百万円
仕掛販売用不動産	15,648百万円	16,204百万円

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

算出方法

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

主要な仮定

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

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

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

2. 固定資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	5,554百万円	8,969百万円
無形固定資産	95百万円	90百万円

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

算出方法

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

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

主要な仮定

宿泊施設を除く不動産の減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける主要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フロー、正味売却価額の算出に当たって利用した将来の賃料や空室率であります。また、宿泊施設の減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける主要な仮定は、客室平均単価、稼働率であります。なお、宿泊施設の事業計画における主要な仮定は新型コロナウイルス感染症の収束シナリオを含む客室平均単価、客室稼働率です。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

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

(会計方針の変更)

1. 時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27 - 2項に定める経過的な取り扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。

なお、この変更による連結財務諸表に与える影響はありません。

2. 販売用不動産に係る控除対象外消費税の会計処理の変更

従来、販売用不動産に係る控除対象外消費税等については、発生した連結会計年度の期間費用として販売費及び一般管理費に計上しておりましたが、当連結会計年度より、各資産の取得原価へ算入する方法に変更いたしました。

当社グループでは、不動産開発事業において、住宅用不動産の開発・販売を行っておりますが、販売用不動産に係る控除対象外消費税について、取得原価に算入し、売上高に対応する売上原価として費用化し、より適正な期間損益計算を行うことを目的とした変更であります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表は販売用不動産が61百万円、仕掛販売用不動産が96百万円、利益剰余金が103百万円増加し、投資その他の資産が54百万円減少しております。また、前連結会計年度の1株当たり純資産、1株当たり当期純利益はそれぞれ41円32銭増加、14円40銭増加しております。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において、「有形固定資産」の「その他(純額)」に含めていた「建設仮勘定」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において「有形固定資産」の「その他(純額)」に表示していた218百万円は、「建設仮勘定」208百万円、「その他(純額)」10百万円として組替しております。

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
現金及び預金	20百万円	20百万円
販売用不動産	555	1,423
仕掛販売用不動産	15,699	16,198
建物及び構築物	1,248	2,255
土地	3,910	5,995
その他の固定資産	38	38
計	21,471	25,932

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
短期借入金	2,600百万円	3,018百万円
1年内返済予定の長期借入金	2,527	4,555
長期借入金	13,428	8,569
計	18,556	16,143

2 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	380百万円	501百万円

3 保証債務

他の会社の金融機関からの借入金に対し、債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
Nstyle株式会社	78百万円	-百万円

4 保有目的の変更

保有目的の変更により、以下の金額を振替えております。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
仕掛販売用不動産から有形固定資産	830百万円	2,410百万円

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

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

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自2022年1月1日 至2022年12月31日)	当連結会計年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)
給料	187百万円	224百万円
賞与引当金繰入額	12	14
租税公課	270	220

3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自2022年1月1日 至2022年12月31日)	当連結会計年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)
土地	32百万円	-百万円
計	32	-

4 投資有価証券評価損

前連結会計年度(自2022年1月1日 至2022年12月31日)

当社が保有する投資有価証券の一部(非上場株式1銘柄)について、取得価額に比べて評価が著しく下落したため、減損処理による投資有価証券評価損76百万円を計上しております。

当連結会計年度(自2023年1月1日 至2023年12月31日)

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

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自2022年1月1日 至2022年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式 (注)1.2.	2,500	2,497,500	-	2,500,000
合計	2,500	2,497,500	-	2,500,000

(注)1. 当社は、2022年10月2日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っております。

2. 普通株式の発行済株式総数の増加2,497,500株は株式分割によるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年3月15日 定時株主総会	普通株式	92	36,800	2021年12月31日	2022年3月16日

(注)2022年10月2日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っております。「1株当たり配当額」につきましては、当該株式分割前の金額を記載しております。

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年2月10日 取締役会	普通株式	174	利益剰余金	69.60	2022年12月31日	2023年3月15日

当連結会計年度(自2023年1月1日 至2023年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年2月10日 定時株主総会	普通株式	174	69.60	2022年12月31日	2023年3月15日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年2月9日 取締役会	普通株式	227	利益剰余金	91.00	2023年12月31日	2024年3月29日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自2022年1月1日 至2022年12月31日)	当連結会計年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)
現金及び預金勘定	3,074百万円	3,158百万円
預入期間が3カ月を超える定期預金	41	56
現金及び現金同等物	3,033	3,101

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。営業出資金は、主に資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資及び特別目的会社に対する匿名組合出資等であり、それぞれ発行体の信用リスク、金利の変動リスク及び市場価格の変動リスクに晒されております。投資有価証券は、非上場株式であり、発行体の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、1年以内の支払期日であります。借入金のうち、変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

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

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

市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

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

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度（自2022年1月1日 至2022年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 社債 3	90	89	0
(2) 長期借入金 4	16,937	16,932	4
負債計	17,027	17,022	4

1. 「現金及び預金」については、現金であること、及び預金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。また「売掛金」、「買掛金」、「短期借入金」、「未払法人税等」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。
2. 市場価格のない株式等は、上表には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前連結会計年度(百万円)
出資金	259
投資有価証券(非上場株式)	128

3. 1年内償還予定の社債は社債に含めております。
4. 1年内返済予定の長期借入金は長期借入金に含めております。

(注) 1. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	3,074	-	-	-
売掛金	19	-	-	-
合計	3,094	-	-	-

2. 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	2,631	-	-	-	-	-
社債	46	26	16	-	-	-
長期借入金	2,724	4,794	2,460	2,054	1,396	3,506
合計	5,402	4,821	2,477	2,054	1,396	3,506

当連結会計年度（自2023年1月1日 至2023年12月31日）

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

- 「現金及び預金」については、現金であること、及び預金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。また「売掛金」、「買掛金」、「短期借入金」、「未払法人税等」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。
- 市場価格のない株式等は、上表には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

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

- 1年内償還予定の社債は社債に含めております。
- 1年内返済予定の長期借入金は長期借入金に含めております。

(注) 1. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

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

2. 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

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

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価

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

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

該当事項はありません。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度（2022年12月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	-	89	-	89
長期借入金	-	16,932	-	16,932

当連結会計年度（2023年12月31日）

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

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

社債及び長期借入金

これらの時価は、元利金の合計額と当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

前連結会計年度（2022年12月31日）

1. その他有価証券

投資有価証券(連結貸借対照表計上額128百万円)は、市場価格のない株式等であることから、記載しておりません。

2. 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において、有価証券について76百万円（その他有価証券の非上場株式）減損処理をおこなっております。なお、非上場株式の減損処理にあたっては、発行会社の財政状態の悪化により実質価額が著しく低下した場合には、回復可能性等を考慮して減損処理を行っております。

当連結会計年度（2023年12月31日）

1. その他有価証券

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

2. 減損処理を行った有価証券

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

(退職給付関係)

前連結会計年度(自2022年1月1日 至2022年12月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

2. 確定拠出制度

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

当連結会計年度(自2023年1月1日 至2023年12月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

2. 確定拠出制度

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	4百万円	4百万円
減価償却費	24	39
未払事業税	46	46
有価証券評価損	26	63
控除対象外消費税	11	13
税務上の繰越欠損金(注)2	75	45
その他	27	33
繰延税金資産小計	216	246
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	73	34
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	0	13
評価性引当額小計(注)1	73	48
繰延税金資産合計	143	197
繰延税金負債		
会計方針の変更による影響額	54	28
オープンイノベーション税制による特別控除	17	17
繰延税金負債合計	71	45
繰延税金資産の純額	71	152

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

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2022年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越 欠損金(注)1)	-	-	-	-	-	75	75
評価性引当額	-	-	-	-	-	73	73
繰延税金資産	-	-	-	-	-	2	(2)2

(注)1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(注)2) 税務上の繰越欠損金75百万円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産2百万円を計上しております。当該繰延税金資産2百万円は、連結子会社における税務上の繰越欠損金の残高75百万円(法定実効税率を乗じた額)の一部について認識したものであります。当該繰延税金資産を計上した税務上の繰越欠損金は、将来の課税所得の計画により回収可能と判断し、評価性引当額を認識しておりません。

当連結会計年度（2023年12月31日）

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

(1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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

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

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

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、東京都その他の地域において賃貸用マンション等を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、55百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、192百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

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

	前連結会計年度 (自2022年1月1日 至2022年12月31日)	当連結会計年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	3,577百万円	4,265百万円
期中増減額	687	3,207
期末残高	4,265	7,472
期末時価	5,448	8,471

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて社外の不動産鑑定士が算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む）であります。

3. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な内訳は、賃貸等不動産の取得176百万円による増加、仕掛販売用不動産からの振替830百万円による増加、仕掛販売用不動産への振替345百万円の減少等であります。当連結会計年度は賃貸等不動産の取得886百万円による増加、仕掛販売用不動産からの振替2,410百万円による増加等であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	前連結会計年度 (自2022年1月1日 至2022年12月31日)	当連結会計年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)
不動産開発サービス	9,852百万円	10,334百万円
ホテル運営サービス	76	233
その他	207	494
顧客との契約から生じる収益	10,136	11,062
その他の収益(注)	876	3,406
外部顧客への売上高	11,013	14,469

(注) その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号)の対象となる不動産(不動産信託受益権を含む。)の譲渡等であります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

「(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4. 会計方針に関する事項 (5) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約負債の残高等

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

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

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

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

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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

【関連情報】

前連結会計年度(自2022年1月1日 2022年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
メルルボーン特定目的会社	1,977	不動産開発事業
大和ハウス工業株式会社	1,833	不動産開発事業
株式会社ボルテックス	1,802	不動産開発事業
三菱地所レジデンス株式会社	1,421	不動産開発事業

当連結会計年度(自2023年1月1日 2023年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自2022年1月1日 至2022年12月31日）

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等
該当事項はありません。

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	中内 準	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接41.4 間接52.0	債務被保証	当社の借入に対する債務被保証(注)1	3,841	-	-
							連結子会社の借入に対する債務被保証(注)2	59	-	-
役員が議決権の過半数を所有している会社	Nstyle株式会社	東京都港区	9	資産管理	(被所有) 直接52.0	債務保証	金融機関借入に対する債務保証(注)3	78	-	-

(注) 1. 当社は、銀行借入に対して当社代表取締役中内準より債務保証を受けております。なお、取引金額は保証債務の期末残高を記載しております。また、保証料の支払いは行ってありません。

2. 当社の連結子会社は、銀行借入に対して当社代表取締役中内準より債務保証を受けております。なお、取引金額は保証債務の期末残高を記載しております。また、保証料の支払いは行ってありません。

3. Nstyle株式会社における金融機関からの借入金に対し、当社が債務保証を行っております。取引金額には債務保証の当連結会計年度末残高を記載しております。なお、当該債務保証に対して保証料を受領してありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2023年1月1日 至2023年12月31日）

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等
該当事項はありません。

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

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

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

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自2022年1月1日 至2022年12月31日)	当連結会計年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)
1株当たり純資産額	2,319.28円	2,856.22円
1株当たり当期純利益	469.75円	606.54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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 当社は、2022年10月2日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算出しております。
3. 「会計方針の変更」に記載の通り、当連結会計年度における会計方針の変更は遡及され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益はそれぞれ41円32銭増加、14円40銭増加しております。
4. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自2022年1月1日 至2022年12月31日)	当連結会計年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	1,174	1,516
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	1,174	1,516
普通株式の期中平均株式数(株)	2,500,000	2,500,000

5. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	5,798	7,140
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	-	-
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	5,798	7,140
1株当たり純資産の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	2,500,000	2,500,000

(重要な後発事象)

(一般募集による新株式の発行)

当社は、2024年3月27日付で東京証券取引所スタンダード市場に株式を上場いたしました。この上場にあたり、2024年2月20日及び2024年3月6日開催の取締役会において、次のとおり新株式の発行を決議し、2024年3月26日に払込が完了いたしました。

募集方法 : 一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行する株式の種類及び数 : 普通株式 833,400株

発行価格 : 1株につき 3,300円

一般募集はこの価格にて行いました。

引受価額 : 1株につき 3,036円

この価額は当社が引受人より1株当たりの新株式払込金として受け取った金額であります。

なお、発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

払込金額 : 1株につき 2,643.50円

この金額は会社法上の払込金額であり、2024年3月6日開催の取締役会において決定された金額であります。

資本組入額 : 1株につき 1,518円

発行価格の総額 : 2,750,220,000円

引受価額の総額 : 2,530,202,400円

資本組入額の総額 : 1,265,101,200円

資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金であります。

払込期日 : 2024年3月26日

資金の使途 : 賃貸マンション開発やホテル開発における土地購入資金および建設代金に充当する予定であります。

(第三者割当増資による新株式の発行)

当社は、2024年3月27日付で東京証券取引所スタンダード市場に株式を上場いたしました。この上場にあたり、2024年2月20日及び2024年3月6日開催の取締役会において、野村證券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しに関連して、同社を割当先とする第三者割当増資による新株式の発行を次のとおり決議しました。

募集方法 : 第三者割当増資(オーバーアロットメントによる売出し)

発行する株式の種類及び数 : 普通株式 137,000株

割当価格 : 1株につき 3,036円

払込金額 : 1株につき 2,643.50円

この金額は会社法上の払込金額であり、2024年3月6日開催の取締役会において決定された金額であります。

資本組入額 : 1株につき 1,518円

割当価格の総額 : 415,932,000円

資本組入額の総額 : 207,966,000円

資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金であります。

払込期日 : 2024年4月23日

割当先 : 野村證券株式会社

資金の使途 : 「一般募集による新株式の発行 資金の使途」と同一であります。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
コロンビア・ワークス 株式会社	第3回無担保社債	2018.8.27	20 (20)	- (-)	0.33	無担保社債	2023.8.25
コロンビア・ワークス 株式会社	第5回無担保社債	2019.9.25	20 (10)	10 (10)	0.30	無担保社債	2024.9.25
コロンビア・ワークス 株式会社	第6回無担保社債	2022.12.30	50 (16)	33 (16)	0.60	無担保社債	2025.12.30
合計	-	-	90 (46)	43 (26)	-	-	-

(注) 1. ()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
26	16	-	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,631	3,251	1.2	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,724	4,675	1.3	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	14,212	15,296	1.3	2025年~2058年
合計	19,568	23,223	-	-

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

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	5,301	3,902	463	462

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (百万円)	-	-	8,730	14,469
税金等調整前四半期 (当期)純利益 (百万円)	-	-	1,291	2,274
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	-	-	852	1,516
1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	-	-	340.85	606.54

(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 (円)	-	-	273.75	265.69

(注) 当社は、2024年3月27日付で東京証券取引所スタンダード市場に上場いたしましたので、当連結会計年度の四半期報告書は提出していませんが、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表について、双葉監査法人により四半期レビューを受けております。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 2,926	1 2,506
売掛金	0	1
販売用不動産	1 1,568	1 1,729
仕掛販売用不動産	1, 4 15,648	1, 4 16,204
営業出資金	259	470
前渡金	55	214
前払費用	21	67
未収入金	2 3	2 7
その他	2 8	2 128
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	20,492	21,329
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 1,242	1 2,246
構築物	1 3	1 57
工具、器具及び備品	7	6
土地	1 3,947	1 6,075
建設仮勘定	208	442
有形固定資産合計	4 5,409	4 8,829
無形固定資産		
借地権	40	40
ソフトウェア	9	4
その他	4	4
無形固定資産合計	54	50
投資その他の資産		
投資有価証券	128	20
関係会社株式	70	120
出資金	70	267
関係会社長期貸付金	100	50
長期前払費用	8	8
繰延税金資産	91	139
敷金及び保証金	109	326
その他	145	162
貸倒引当金	69	-
投資その他の資産合計	655	1,096
固定資産合計	6,119	9,975
資産合計	26,611	31,305

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2 138	2 172
短期借入金	1 2,631	1 3,251
1年内返済予定の長期借入金	1 2,703	1 4,664
1年内償還予定の社債	46	26
未払金	2 29	2 15
未払費用	26	31
未払法人税等	501	351
前受金	101	10
預り金	14	28
前受収益	7	57
賞与引当金	10	10
その他	121	4
流動負債合計	6,333	8,625
固定負債		
社債	43	16
長期借入金	1 14,005	1 15,149
預り敷金保証金	2 290	2 520
その他	87	100
固定負債合計	14,426	15,786
負債合計	20,759	24,411
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	100
利益剰余金		
利益準備金	24	25
その他利益剰余金		
任意積立金	32	32
繰越利益剰余金	5,694	6,735
利益剰余金合計	5,752	6,793
株主資本合計	5,852	6,893
純資産合計	5,852	6,893
負債純資産合計	26,611	31,305

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
売上高	10,879	13,721
売上原価	7,775	10,621
売上総利益	3,104	3,099
販売費及び一般管理費	1,877	1,868
営業利益	2,226	2,230
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	2	1
補償金収入	1	-
売電収入	4	4
助成金収入	-	2
受取遅延損害金	-	1
貸倒引当金戻入額	-	69
その他	2	1
営業外収益合計	9	80
営業外費用		
支払利息	220	289
借入関連費用	117	37
貸倒引当金繰入額	69	-
その他	11	18
営業外費用合計	417	345
経常利益	1,818	1,965
特別利益		
固定資産売却益	232	-
特別利益合計	32	-
特別損失		
投資有価証券評価損	376	3108
特別損失合計	76	108
税引前当期純利益	1,775	1,857
法人税、住民税及び事業税	693	691
法人税等調整額	77	48
法人税等合計	615	642
当期純利益	1,160	1,215

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自2022年1月1日 至2022年12月31日)		当事業年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地、建物取得及び売却費用		7,581	97.5	10,324	97.2
経費		194	2.5	297	2.8
合計		7,775	100.0	10,621	100.0

原価計算の方法

原価計算の方法は、個別原価計算による実際原価計算であります。

内訳は次のとおりであります。

項目	前事業年度 (自2022年1月1日 至2022年12月31日)	当事業年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)
減価償却費	137百万円	199百万円
仲介手数料	13	14
賃借料	43	83

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自2022年1月1日 至2022年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本						純資産合計
	資本金	利益剰余金				株主資本合計	
		利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
			任意積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	100	15	32	4,568	4,616	4,716	4,716
会計方針の変更による累積的影響額				67	67	67	67
会計方針の変更を反映した当期首残高	100	15	32	4,635	4,684	4,784	4,784
当期変動額							
剰余金の配当		9		101	92	92	92
当期純利益				1,160	1,160	1,160	1,160
当期変動額合計	-	9	-	1,059	1,068	1,068	1,068
当期末残高	100	24	32	5,694	5,752	5,852	5,852

当事業年度（自2023年1月1日 至2023年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本						純資産合計
	資本金	利益剰余金				株主資本合計	
		利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
			任意積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	100	24	32	5,694	5,752	5,852	5,852
当期変動額							
剰余金の配当		0		174	174	174	174
当期純利益				1,215	1,215	1,215	1,215
当期変動額合計	-	0	-	1,040	1,041	1,041	1,041
当期末残高	100	25	32	6,735	6,793	6,893	6,893

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券(営業出資金を含む)

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。また、匿名組合出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な直近の決算書を基礎とし、匿名組合の損益のうち持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法)を採用しております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 4年～43年

構築物 10年～30年

工具、器具及び備品 3年～15年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

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

3. 繰延資産の処理方法

社債発行費は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

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

(2) 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、将来の支給見込み額のうち当事業年度の負担額を計上しております。

5. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益は、顧客との契約に定められる対価に基づき測定しております。顧客との契約に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

(1) 不動産開発サービス

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

また、不動産（不動産信託受益権を含む）の譲渡等の取引については「特別目的会社を活用した不動産の譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号）等に従い収益を認識しております。

(2) 不動産賃貸管理サービス

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

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

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

(重要な会計上の見積り)

1. 棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	1,568	1,729
仕掛販売用不動産	15,648	16,204

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

2. 固定資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
有形固定資産	5,409	8,829
無形固定資産	54	50

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

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

(会計方針の変更)

1. 時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取り扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することいたしました。

なお、この変更による財務諸表に与える影響はありません。

2. 販売用不動産に係る控除対象外消費税の会計処理の変更

連結財務諸表「注記事項(会計方針の変更)」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。

(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

以下の事項について、記載を省略しております。

- ・財務諸表等規則第26条に定める減価償却累計額の注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
現金及び預金	20百万円	20百万円
販売用不動産	528	1,423
仕掛販売用不動産	15,586	16,198
建物	1,107	2,064
構築物	3	57
土地	3,910	5,995
計	21,155	25,760

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
短期借入金	2,600百万円	3,018百万円
1年内返済予定の長期借入金	2,520	4,548
長期借入金	13,292	8,440
計	18,413	16,007

2 関係会社項目

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

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
短期金銭債権	0百万円	6百万円
短期金銭債務	3	3
長期金銭債務	5	5

3 保証債務

(1) 関係会社の金融機関からの借入債務に対し保証を行っております。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
コロンビア・コミュニティ株式会社	142百万円	135百万円

(2) 他の会社の金融機関からの借入債務に対し保証を行っております。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
Nstyle株式会社	78百万円	-百万円

4 保有目的の変更

保有目的の変更により、以下の金額を振替えております。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
仕掛販売用不動産から有形固定資産	830百万円	2,410百万円

(損益計算書関係)

- 1 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。なお、前事業年度における販売費及び一般管理費の内訳割合は、販売費が34.0%、一般管理費が66.0%、当事業年度における販売費及び一般管理費の内訳割合は、販売費が28.2%、一般管理費が71.8%となっております。

	前事業年度 (自2022年1月1日 至2022年12月31日)	当事業年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)
給料	142百万円	160百万円
賞与引当金繰入額	10	10
減価償却費	14	12
租税公課	253	218

- 2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自2022年1月1日 至2022年12月31日)	当事業年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)
土地	32百万円	-百万円
計	32	-

- 3 投資有価証券評価損

前事業年度(自2022年1月1日 至2022年12月31日)

当社が保有する投資有価証券の一部(非上場株式1銘柄)について、取得価額に比べて評価が著しく下落したため、減損処理による投資有価証券評価損76百万円を計上しております。

当事業年度(自2023年1月1日 至2023年12月31日)

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

(有価証券関係)

前事業年度(2022年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額 70百万円)は、市場価格のない株式等であることから、記載しておりませ
 ん。

当事業年度(2023年12月31日)

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	23百万円	-百万円
賞与引当金	3	3
減価償却費	23	38
未払事業税	46	32
有価証券評価損	26	63
関係会社株式評価損	34	34
控除対象外消費税	11	13
その他	28	33
繰延税金資産小計	198	220
評価性引当額	35	35
繰延税金資産合計	163	184
繰延税金負債		
会計方針の変更による影響額	54	28
オープンイノベーション税制による特別控除	17	17
繰延税金負債合計	71	45
繰延税金資産の純額	91	139

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

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

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

(一般募集による新株式の発行)

当社は、2024年3月27日付で東京証券取引所スタンダード市場に株式を上場いたしました。この上場にあたり、2024年2月20日及び2024年3月6日開催の取締役会において、次のとおり新株式の発行を決議し、2024年3月26日に払込が完了いたしました。

募集方法 : 一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行する株式の種類及び数 : 普通株式 833,400株

発行価格 : 1株につき 3,300円

一般募集はこの価格にて行いました。

引受価額 : 1株につき 3,036円

この価額は当社が引受人より1株当たりの新株式払込金として受け取った金額であります。

なお、発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

払込金額 : 1株につき 2,643.50円

この金額は会社法上の払込金額であり、2024年3月6日開催の取締役会において決定された金額であります。

資本組入額 : 1株につき 1,518円

発行価格の総額 : 2,750,220,000円

引受価額の総額 : 2,530,202,400円

資本組入額の総額 : 1,265,101,200円

資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金であります。

払込期日 : 2024年3月26日

資金の使途 : 賃貸マンション開発やホテル開発における土地購入資金および建設代金に充当する予定であります。

(第三者割当増資による新株式の発行)

当社は、2024年3月27日付で東京証券取引所スタンダード市場に株式を上場いたしました。この上場にあたり、2024年2月20日及び2024年3月6日開催の取締役会において、野村證券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しに関連して、同社を割当先とする第三者割当増資による新株式の発行を次のとおり決議しております。

募集方法 : 第三者割当増資(オーバーアロットメントによる売出し)

発行する株式の種類及び数 : 普通株式 137,000株

割当価格 : 1株につき 3,036円

払込金額 : 1株につき 2,643.50円

この金額は会社法上の払込金額であり、2024年3月6日開催の取締役会において決定された金額であります。

資本組入額 : 1株につき 1,518円

割当価格の総額 : 415,932,000円

資本組入額の総額 : 207,966,000円

資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金であります。

払込期日 : 2024年4月23日

割当先 : 野村證券株式会社

資金の使途 : 「一般募集による新株式の発行 資金の使途」と同一であります。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

区 分	資産の種類	当期首 残 高 (百万円)	当 期 増加額 (百万円)	当 期 減少額 (百万円)	当 期 償却額 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	減価償却 累計額 (百万円)
有形 固定資産	建物	1,242	1,116	-	112	2,246	399
	構築物	3	58	-	3	57	59
	工具、器具及び備品	7	1	-	3	6	26
	土地	3,947	2,128	-	-	6,075	-
	建設仮勘定	208	234	-	-	442	-
	計	5,409	3,539	-	119	8,829	485
無形 固定資産	借地権	40	-	-	-	40	-
	ソフトウェア	9	0	-	4	4	18
	その他	4	-	-	-	4	-
	計	54	0	-	4	50	18

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	賃貸用不動産の取得及び保有目的の変更	928百万円
土地	賃貸用不動産の取得及び保有目的の変更	1,423百万円

【引当金明細表】

科 目	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	69	0	69	0
賞与引当金	10	10	10	10

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年1月1日から同年12月31日まで
定時株主総会	毎事業年度の末日の翌日から3か月以内
基準日	毎年12月31日
株券の種類	
剰余金の配当の基準日	毎年6月30日 毎年12月31日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え(注)1	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	三井住友信託銀行株式会社 全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	-
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	三井住友信託銀行株式会社 全国各支店 (注)1
買取手数料	無料 (注)2
公告掲載方法	電子公告により行う。 公告掲載URL: https://columbiaworks.jp ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。
株主に対する特典	該当事項はありません。

- (注)1. 当社株式は、2024年3月27日付で東京証券取引所スタンダード市場へ上場したことに伴い、社債、株式等の振替に関する法律第128条第1項に規定する振替株式となったことから、該当事項はなくなっております。
2. 単元未満株式の買取手数料は、当社株式が東京証券取引所に上場された2024年3月27日から「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」に変更されました。
3. 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) 有価証券届出書（有償一般募集増資及び売出し）及びその添付書類

2024年2月20日関東財務局長に提出。

(2) 有価証券届出書の訂正届出書

2024年3月7日及び2024年3月15日関東財務局長に提出。

2024年2月20日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

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

2024年3月28日

コロンビア・ワークス株式会社
取締役会 御中

双葉監査法人
東京都新宿区

代表社員 公認会計士 菅野 豊
業務執行社員

代表社員 公認会計士 庄司 弘文
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているコロンビア・ワークス株式会社の2023年1月1日から2023年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、コロンビア・ワークス株式会社及び連結子会社の2023年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

販売目的で保有する収益不動産等の検討	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、販売目的で保有する収益不動産を、連結貸借対照表に棚卸資産として「販売用不動産」に1,729百万円、「仕掛販売用不動産」に16,204百万円を計上しており、この金額の連結総資産に占める割合は約56%である。販売目的で保有する収益不動産には、将来における市況の変化や開発の遅延などのリスクがあり、これらのリスクが顕在化する場合、長期間の滞留や不動産価格の低下に伴う収益性の低下が生じ、評価損の発生する可能性がある。</p> <p>「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」の評価に関して、注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）の「4. 会計方針に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 口. 棚卸資産」に、経営者による説明が記述されている。</p> <p>「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」の評価は、物件ごとに見積られた正味売却価額に基づいており、正味売却価額は、経済環境や金利の変動、不動産市場における競合の状況、不動産関連税制や不動産及び金融関連法制の変更、自然災害等により大きな影響を受ける。このため、見積りの不確実性が高く、経営者の主観的な判断を伴うことになる。また、物件ごとに会社が利用する社外の不動産鑑定士の評価は、将来における「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」に係る市況について、仮定と判断を伴うものである。</p> <p>以上から、当監査法人は、「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」の評価の合理性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」の評価の合理性を検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」の評価に係る内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。整備状況については、経理規程及び決算処理・財務報告マニュアルを閲覧し、「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」の評価について適切な権限者により査閲・承認されることが定められていることを確認した。また運用状況については、整備された内部統制手続が不動産鑑定評価書及び不動産売買契約書等の関係資料をとおして適切に運用されていることを確認した。</p> <p>取締役会等各種会議体の議事録の閲覧及び所管部署への質問を実施し、把握された事象が評価に反映されているか検討した。</p> <p>(2) 正味売却価額の見積りの合理性の評価</p> <p>会社が採用する正味売却価額における売価の算定方法について、会計基準の要求事項等を踏まえ、その適切性を検討した。特に、売価の算定に用いる将来キャッシュ・フローの見積りについて、今後の経済情勢を考慮したうえで、将来キャッシュ・フローの見積り及びキャッシュ・フローに関して見積りの合理性を評価した。</p> <p>物件ごとに、事業計画上の売却予定額、不動産鑑定士による評価額と帳簿価額を比較し検討した。特に、不動産鑑定士が行った評価に係る重要な仮定である賃料、稼働率、キャップレート等の設定根拠を把握するとともに、マーケット情報等との比較に基づく検討を行った。</p> <p>「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」の状況について、購入した土地物件から任意に物件を選択し現場視察を行った。</p>

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去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、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

利害関係

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

2024年3月28日

コロンビア・ワークス株式会社

取締役会 御中

双葉監査法人

東京都新宿区

代表社員 公認会計士 菅野 豊
業務執行社員

代表社員 公認会計士 庄司 弘文
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているコロンビア・ワークス株式会社の2023年1月1日から2023年12月31日までの第11期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、コロンビア・ワークス株式会社の2023年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

販売目的で保有する収益不動産等の検討

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（販売目的で保有する収益不動産等の検討）と同一内容であるため、記載を省略している。なお、会社は、貸借対照表に棚卸資産として「販売用不動産」に1,729百万円、「仕掛販売用不動産」に16,204百万円を計上しており、この金額の総資産に占める割合は約57%である。

その他の記載内容

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

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

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

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。