

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第 1 項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2025年 5 月28日

【事業年度】 第36期(自 2024年 3 月 1 日 至 2025年 2 月28日)

【会社名】 株式会社アズ企画設計

【英訳名】 Azplanning Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 松本 俊人

【本店の所在の場所】 埼玉県川口市戸塚二丁目12番20号
(同所は登記上の本店所在地であり、実際の業務は「最寄りの連絡
場所」で行っております。)

【電話番号】 該当事項はありません。

【事務連絡者氏名】 該当事項はありません。

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区丸の内一丁目 6 番 2 号新丸の内センタービルディング
17階(東京本社)

【電話番号】 03 - 6256 - 0840(代表)

【事務連絡者氏名】 専務執行役員管理部長 小尾 誠

【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32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月	2021年 2 月	2022年 2 月	2023年 2 月	2024年 2 月	2025年 2 月
売上高 (千円)				11,506,543	12,430,301
経常利益 (千円)				454,386	740,751
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)				620,059	461,965
包括利益 (千円)				620,059	461,965
純資産額 (千円)				2,495,050	2,958,166
総資産額 (千円)				9,931,897	13,239,919
1 株当たり純資産額 (円)				2,084.75	2,449.29
1 株当たり 当期純利益金額 (円)				567.37	383.89
潜在株式調整後 1 株当たり 当期純利益金額 (円)				558.37	-
自己資本比率 (%)				25.12	22.34
自己資本利益率 (%)				24.85	16.94
株価収益率 (倍)				4.41	6.28
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)				214,512	2,014,514
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)				564,585	68,814
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)				713,351	2,487,343
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)				2,972,579	3,376,593
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数) (人)	()	()	()	55 (11)	63 (9)

- (注) 1．第35期連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。
- 2．第35期連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、第35期の自己資本利益率は期末自己資本に基づいて計算しております。
- 3．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、臨時雇用者数(パートタイマーを含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
- 4．第36期の潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、潜在株式は存在しないため記載しておりません。

(2) 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	2021年 2 月	2022年 2 月	2023年 2 月	2024年 2 月	2025年 2 月
売上高 (千円)	7,544,669	9,592,554	9,374,746	11,355,691	12,406,029
経常利益 (千円)	1,037	303,761	349,065	414,236	749,736
当期純利益又は 当期純損失() (千円)	10,386	526,674	493,412	592,612	468,403
持分法を適用した場合 の投資利益 (千円)				-	-
資本金 (千円)	170,608	171,232	171,232	372,519	385,120
発行済株式総数 (株)	951,000	957,500	957,500	1,197,000	1,208,000
純資産額 (千円)	1,507,152	982,020	1,474,623	2,469,522	2,939,076
総資産額 (千円)	5,471,634	3,988,851	9,073,767	9,879,991	13,165,424
1株当たり純資産額 (円)	1,584.92	1,025.68	1,540.18	2,063.42	2,433.49
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	()	()	()	20.00 (-)	30.00 (-)
1株当たり 当期純利益金額又は 1株当たり 当期純損失金額() (円)	10.92	553.41	515.35	542.25	389.24
潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益金額 (円)	10.80		512.68	533.65	-
自己資本比率 (%)	27.54	24.62	16.25	25.00	22.32
自己資本利益率 (%)	0.69	42.32	40.17	30.05	17.32
株価収益率 (倍)	119.05	2.24	3.19	4.61	6.19
配当性向 (%)				3.69	7.71
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,584,002	1,275,563	3,443,456		
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	155,929	177,263	286,584		
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,328,980	1,044,120	4,052,850		
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	2,078,166	2,132,346	3,028,325		
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数) (人)	60 (17)	47 (12)	43 (12)	55 (10)	62 (8)
株主総利回り (%)	122.6	117.1	155.3	237.7	232.1
(比較指標：配当込み TOPIX) (%)	(126.4)	(130.7)	(141.8)	(195.1)	(200.2)
最高株価 (円)	1,905	1,671	1,797	2,904	2,580
最低株価 (円)	729	1,171	1,130	1,596	1,943

(注) 1. 「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34期の期首から適用しており、第34期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2. 第33期の当期純損失は、固定資産に係る多額の減損損失の計上等によるものであります。

3. 第35期より連結財務諸表を作成しているため、第35期以降の持分法を適用した場合の投資利益は記載しておりません。第34期の持分法を適用した場合の投資利益は、重要性の乏しい非連結子会社のためのため記載しておりません。第33期以前の持分法を適用した場合の投資利益は、関連会社を有していないため記載しており

ません。

4. 第33期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。また、第36期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在しないため記載しておりません。
5. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマーを含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
6. 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所(スタンダード市場)におけるものであり、それ以前は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。
7. 第35期より連結財務諸表を作成しているため、持分法を適用した場合の投資利益、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。

2 【沿革】

年月	概要
1989年 4 月	東京都渋谷区にステンレス鋼板等の事業を目的としてマグナ通商株式会社を設立
1993年 5 月	マグナ通商株式会社から株式会社アズ企画設計に商号変更 事業目的を不動産の売買、賃貸、管理等に変更 本店所在地を埼玉県川口市柳崎に移転(資本金5,000千円)
1993年 9 月	宅地建物取引業免許(埼玉県知事)を取得し、不動産賃貸事業・不動産管理事業を開始
1995年 4 月	本店所在地を埼玉県川口市東川口に移転
2002年 2 月	本店所在地を埼玉県川口市戸塚東に移転
2003年 8 月	一般建設業免許(埼玉県知事)を取得し、不動産オーナーからの建築受託営業を開始
2004年 3 月	不動産販売事業を開始
2014年11月	ビジネスホテルの運営を開始
2015年 1 月	本店所在地を埼玉県川口市戸塚に移転
2015年 3 月	東京支社を東京都千代田区内神田 2 丁目 7 番地に開設 宅地建物取引業免許(国土交通大臣)を取得
2016年12月	東京支社を東京都千代田区内神田 2 丁目 8 番地に移転
2018年 3 月	東京証券取引所 J A S D A Q (スタンダード)市場に上場
2020年 1 月	横浜営業所を神奈川県横浜市西区北幸 2 丁目 9 番30号に開設
2020年 3 月	東京支社を東京本社とし、本社を本店に名称変更
2020年 9 月	不動産特定共同事業許可を取得(金融庁長官・国土交通大臣)
2020年12月	第二種金融商品取引業の登録(関東財務局長)
2021年 8 月	横浜営業所を神奈川県横浜市中区尾上町 3 丁目43番地に移転
2022年 4 月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所の J A S D A Q (スタンダード)市場からスタンダード市場へ移行
2022年 8 月	横浜営業所を閉鎖
2022年12月	不動産エージェントが不動産仲介事業を行う子会社として、合同会社アズプランを設立
2023年 8 月	東京本社を東京都千代田区丸の内 1 丁目 6 番 2 号に移転

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(株式会社アズ企画設計)、連結子会社1社(合同会社アズプラン)で構成されており、『空室のない元気な街を創る』を企業理念として、「アズ(AZ)」という社名の由来である「AからZまで、幅広くあらゆるニーズに対応できる会社」をモットーに、不動産ビジネスを展開しております。

当社グループは、東京都心部を中心に一都三県で、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産管理事業」を行っております。

なお、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産管理事業」の3区分は「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

また、当社は、各事業内の区分として「領域」という名称を用いております。

(1) 不動産販売事業

収益不動産売買領域

入居率の低下や賃料水準の低下等が発生し、収益の改善を要する中古不動産を取得し、当社保有中にリーシング(賃貸募集活動)やリノベーション(主に間取り変更を伴う内装工事)、物件管理状況の改善等を通じて不動産としての収益改善を行い、不動産投資家へ販売しております。物件エリアの市場環境調査や周辺対抗物件調査、物件及び物件の管理状況の把握を行った上で、リーシングやリノベーションを含む具体的な収益改善プランを作成・実行し、賃貸ニーズに合致する物件へと再生しております。また、開発用地を取得し、賃貸ニーズに合致する不動産を建設・リーシングすることで、収益不動産として商品づくりをし、販売しております。これらを速やかに実行することで、販売用不動産の保有期間の短縮化を図っております。

(2) 不動産賃貸事業

不動産賃貸領域

リニューアルにより高収益が見込める中古不動産を不動産オーナーより借り上げ、施設利用者へ転貸しております。当社が不動産賃貸事業及び不動産管理事業で培ってきたリーシングやリノベーションの手法により、賃貸物件の稼働率向上や賃料水準の改善を図っております。また、所有不動産からの賃料収入や不動産販売事業において取得した販売用不動産の売却までの期間に得られる賃料収入も当領域の収益になります。

空間再生領域

長期不稼働になっている建物や遊休地を保有する不動産所有者に対し、有効活用を提案し、不動産所有者から未利用建物又は土地を賃借し、再生利用しております。

店舗、事務所、倉庫等の不稼働の事業用建物は、造作を加えて内部を区切り、収納スペースや事業スペースとして施設利用者に提供いたします。

遊休地については、貸コンテナの設置や、コインパーキングあるいは月極駐車場、一括貸地等として施設利用者に提供いたします。

居住用不動産については、住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業として、当社が不動産物件を賃借し、運営会社協力のもと宿泊サービスを提供する民泊施設の運営も行っております。

(3) 不動産管理事業

不動産管理仲介領域

当社から不動産物件を購入した顧客や、その他の不動産所有者に対して所有不動産における建物管理及び入居者管理、賃貸借契約管理等のサービスを提供しております。また、不動産所有者と入居者の賃貸仲介を行っております。

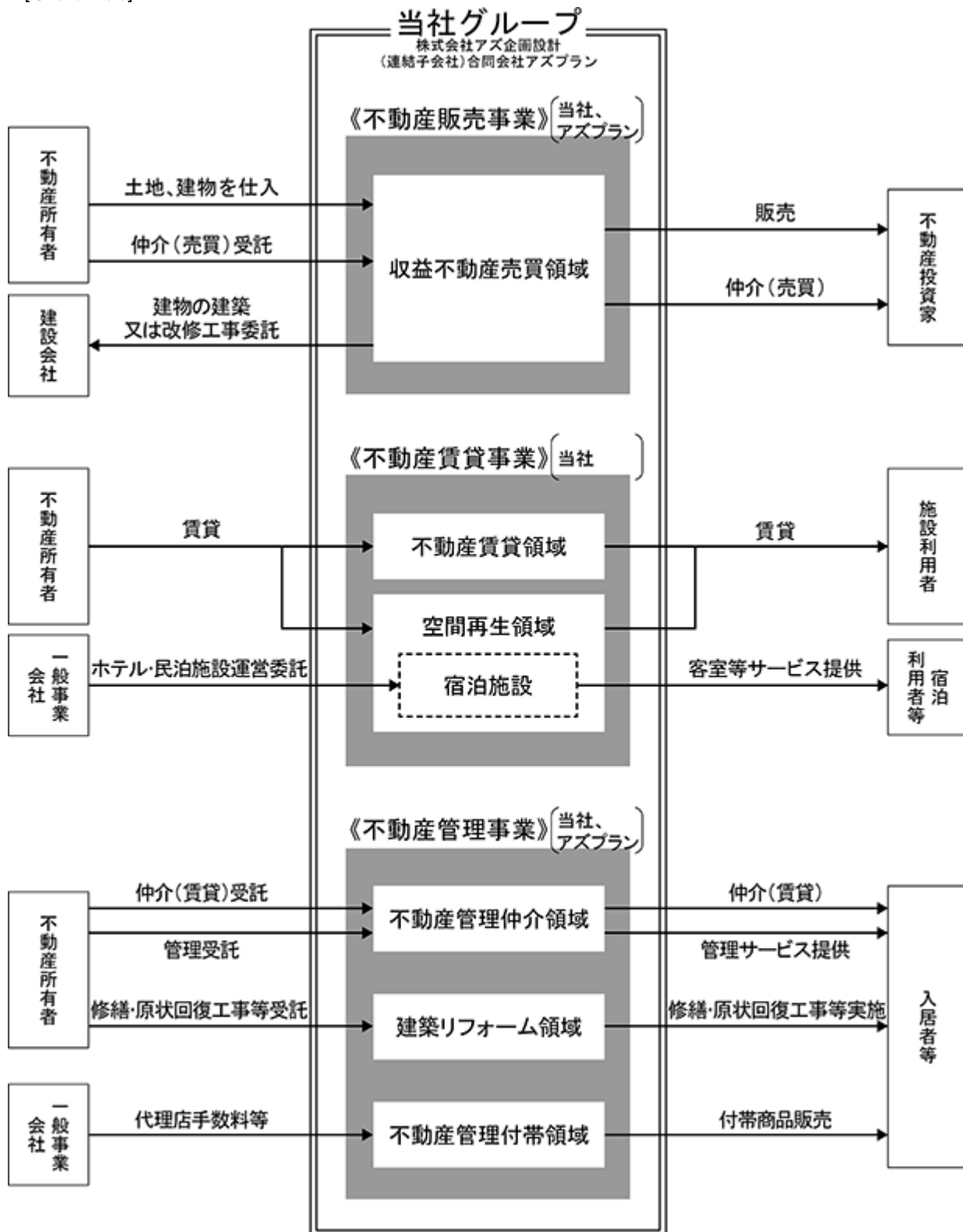
建築リフォーム領域

賃貸不動産物件や一般家庭に対してクリーニングや修繕工事、原状回復工事等のサービスを提供しております。

不動産管理付帯領域

賃貸仲介等から生じる鍵等の付帯商品販売を通じた収益や、少額短期保険の代理店手数料等を得ております。

[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
(連結子会社) 合同会社アズプラン	東京都千代田区	10,000	不動産販売 事業	100	当社販売用不動産の仕入・ 販売の仲介 役員の兼任1名

- (注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。
2. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。
3. 特定子会社に該当する会社はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2025年2月28日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	39 (3)
不動産賃貸事業	4 (2)
不動産管理事業	5 (3)
全社(共通)	15 (1)
合計	63 (9)

- (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、嘱託社員を含んでおります。また、臨時雇用者数(パートタイマーを含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2025年2月28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)
62 (8)	38.2	5.7	6,222

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	38 (2)
不動産賃貸事業	4 (2)
不動産管理事業	5 (3)
全社(共通)	15 (1)
合計	62 (8)

- (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、嘱託社員を含んでおります。また、臨時雇用者数(パートタイマーを含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
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. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は、結成されておきませんが、労使関係は円満に推移しております。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率
提出会社

2025年 2 月28日現在

当事業年度	
管理職に占める女性労働者の割合(％)(注 2)	男性労働者の育児休業取得率(％)(注 3)
9.5	4.9

- (注) 1. 当社および当社連結子会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号。以下「女性活躍推進法」という。)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成 3 年法律第76号。以下「育児・介護休業法」という。)の規程による公表義務の対象ではありませんが、当社の状況を任意開示しております。
2. 女性活躍推進法の規程に基づき算出したものであります。
3. 育児・介護休業法の規程に基づき、「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施行規則」(平成 3 年労働省令第25号)第71条の 4 第 1 号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。なお、育児休業取得対象者が不在の場合、「 - 」を記載しております。

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、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営方針

当社グループは、『空室のない元気な街を創る』の経営理念のもと、不動産販売事業、不動産賃貸事業及び不動産管理事業を展開しております。当社グループの最大の強みは空室の改善力であり、今後も、不動産販売事業においては、その力を活かして収益力の落ちた不動産を生まれ変わらせて不動産投資家へ販売するビジネスを深化させていきます。東京本社開設以来、大きな収益源へと成長しており、今後も不動産販売事業を中心に、会社全体の事業規模を拡大してまいります。また、不動産賃貸・管理事業については、営業活動の強化と、ITを活用した管理業務の効率化により、スケール(受託戸数)の拡大を行うことで安定収益源を確保するとともに、空室・遊休地に対する多様なソリューションについても深化させていきます。

(2) 経営環境

当連結会計年度における国内経済は、賃上げなどによる雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の拡大効果などから、緩やかな回復基調となりました。一方でエネルギーや原材料価格の高騰による物価高もみられます。

不動産業界においては、日本銀行のマイナス金利解除、追加利上げが実施されたものの、不動産需要への影響は限定的で、引き続き底堅く推移しています。潤沢な投資マネーを保有する海外投資家の国内投資用不動産への投資マインドも旺盛です。但し、物価高や働き方改革関連法施行に伴う建築コストの上昇、各国の金融政策に起因する金融市場の変動など、不動産マーケットに影響を及ぼす事象には引き続き注視してまいります。

(3) 経営戦略等

当社グループでは、中期経営計画（2025年2月期～2027年2月期）（2024年7月11日付公表。以下、「中期経営計画」といいます。）を推し進めており、「営業利益」や「1人当たり営業利益」を重視した経営に取り組んでおります。本中期経営計画では、「営業利益10.8億円」「1人当たり営業利益1,800万円」を目標値とし、従前より販売事業の規模を拡大させるために取り組んできた取扱物件の大型化と多様化に加え、営業利益向上に向けた取組み、社外との連携に向けた取組みを加えた大きく3つの取組みを進めています。

営業利益向上に向けた取組み

営業利益向上を目的に、一部収益不動産の長期保有により、イ）内部成長（保有する不動産の収益性向上）の充実と、ロ）ストック収益（保有期間中の賃料収入）の拡充の2つに取り組んでまいります。短い保有期間は当社の強みですが、物件を選んで長期間保有する間に、難易度の高い賃料交渉や時間のかかる大規模なリニューアル工事、管理経費の削減などに取組み、販売時の利益率を向上させることが可能となります。また、保有期間を伸ばすことで、保有期間中の賃料収入増加による安定的な営業利益の積上げも期待することができます。

社外との連携に向けた取組み

営業強化による持続的成長だけでなく、非連続的な成長に向けて取り組むべき対象領域を以下の10分野に分け、戦略的業務提携やM&A、連携（取引）先の拡充や提供サービスの活用等を進めてまいります。

流通・再生領域（イ～ホ）

イ、DX効率化（デジタルトランスフォーメーション）

ロ、仕入

ハ、バリューアップ（商品化）：ビル、レジデンス

ニ、販売

ホ、資金調達：コミットメントライン契約・当座貸越契約、クラウドファンディング

賃貸管理領域（ヘ～ヌ）

ヘ、DX効率化（デジタルトランスフォーメーション）

ト、AM（アセットマネジメント）

チ、BM（ビルマネジメント）

リ、オーナー管理

ヌ、PM（プロパティマネジメント）

販売事業の規模拡大に向けた取組み

旧中期経営計画（2022年2月期～2024年2月期）（2021年12月14日付「新市場区分の上場維持基準の適合に向けた計画書」（以下、「計画書」といいます。）にて公表）では、当社グループの成長戦略として「取扱物件の大型化」「利益管理の見直し」「取扱商品の多様化」を掲げ、取扱高や取引件数の増加に向けた取組みを進めてまいりましたところ、価格帯の向上については、旧中期経営計画で目標としていた3億円以上の物件の取扱いを中心とすることができたものと評価しております。したがって、本中期経営計画においては、さらに目標値を向上させ「5億円以上」へと変更しております。また、多様な商品種別を取扱うことで、マーケットのニーズに合わせてその時々でニーズの高い商品に寄せることも可能となっております。

上記を踏まえ、以下のとおり、取扱高や取引件数の増加を目指したこれまでの取組みにつきましても、引き続きさらに強化してまいります。

イ、価格帯の向上（大型化）：5億円以上の物件を取扱いの中心とし、10～20億円規模の取扱いを拡充することで、融資のつきやすい投資家層へのアプローチを進めております。

ロ、商品種別の多様化：従前は、取扱物件の中心はレジデンスでしたが、事業用物件の取組みも増加させていくことを目指します。レジデンス以外の種別（オフィス・店舗）の取扱比率を上げることで、不動産投資家からの様々なニーズに応える体制を整えてまいりました。また、区分所有不動産の取扱いも推進しております。

なお、～においては企業成長の柱として不動産販売事業での取組みが多くを占めておりますが、不動産賃貸事業・不動産管理事業からの収益は、安定収益として位置付けており、その安定収益で固定費を賄えるまで成長を図ってまいります。上記に挙げた保有期間を伸ばすことで得られる保有期間中の賃料収入は不動産賃貸事業の拡大に繋がり、不動産販売事業で販売した収益不動産の管理受託の獲得増加による管理手数料の増加も不動産管理事業の拡大に繋がり、安定収益の拡充を図ってまいります。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

不動産マーケットにおいては、エリアやアセットタイプごとに状況に違いがありますが、特に当社グループが扱う都心や首都圏の優良なオフィス・店舗ビルやレジデンスは、空室率や賃料が安定的に推移していることもあり、国内外の不動産投資家の需要は依然として高く推移しています。一方で、日本銀行により政策金利が段階的に引き上げられており、引き続き金融動向には注視してまいります。

このような状況下における、当社グループの事業別の課題は、以下のとおりであります。

不動産販売事業

付加価値を生み出す開発力を高めることが当面の課題であると認識しております。物件の付加価値を向上させて収益力を高めるには、これまでよりも大規模な工事や専門的な交渉など、難易度の高いバリューアップが必要となるため、ノウハウの蓄積及び人材育成、組織力強化を進めてまいります。また、当該事業においては資金需要が旺盛であり、かつ機動的な資金も必要であるため、多様な資金調達手段を確保し、更なる財務基盤の強化を進めてまいります。

近年取組んでいる不動産開発事業では、工期管理と高騰する建築価格への対応が課題であると認識しております。物件の竣工時期が想定どおりにならない場合、業績に影響を与える可能性もあるため、当初見込んだスケジュールどおりの建設が進むようにする必要があります。また、建築価格が上昇しており、当初想定した物件の収益が変わってしまう場合、業績に影響を与える可能性があります。それぞれ対処するために、当社グループ内の管理能力の向上と協力会社との連携をはかってまいります。

不動産賃貸事業

イ．不動産賃貸領域

中古物件を借り上げ、又は取得し、リニューアルにより高収益が得られる不動産に再生する力を継続的に高めることが当面の課題であります。そのためには、企画力・開発力・デザイン力を強化し、バリューアップできる対象物件・手法の拡大をしてまいります。

ロ．空間再生領域

賃貸住宅の空室率が上昇する中であっても他物件と差別化できるリノベーション提案力、物件の選定力を高めることが当面の課題であります。そのためには、取引先との関係を強化しリノベーション提案力を高めることと、物件選定力を高めるための人材育成を進め、長期不稼働になっている建物や遊休地を保有する不動産所有者から所有不動産の再生利用を受託できる能力の強化を進めてまいります。

また、民泊事業では、インバウンド需要が上昇する中、当社グループの施設を選んでいただけることが課題だと認識しております。その為にも、一般的な宿泊施設としてだけでなく、他社とは異なる明確なコンセプトを持った宿泊施設とするべく企画力を強化してまいります。

不動産管理事業

顧客である不動産所有者より信頼して不動産管理を任せて頂けるよう、不動産関連知識のさらなる向上に努めてまいります。また、金融や税務といった専門的な知識・知見も不可欠であり、専門家である方々との連携も強化してまいります。

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

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

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

(サステナビリティに関する考え方)

当社グループは、『空室のない元気な街を創る』を企業理念として、不動産ビジネスを展開しておりますが、特にその主軸となっている不動産販売事業においては、リフォームやリノベーション、コンバージョンにより“住み続けられる”不動産づくりを行い、中古不動産の寿命を延長する取組を行っているため、事業の推進により持続可能な社会実現へ貢献が可能と考えております。

一方で、サステナビリティに対して社会的要請が高まっていることを踏まえ、上場企業として応えていきたいという想いから、2021年11月に「サステナビリティ基本方針」を策定いたしました。

私たちアズ企画設計は、「空室のない元気な街を創る」という企業理念のもと、すべてのステークホルダーに配慮し事業活動を行うことによって、持続的な成長の実現を目指します。また、自らの持続的な成長とともに、持続可能な社会の実現に貢献するために、以下の課題に取り組み、企業価値の向上を目指して参ります。



(サステナビリティへの取組)

(1) ガバナンス

当社グループのサステナビリティに関する重要な課題の特定、見直し、進捗管理については、人事や総務・経営企画・IRなどの職務を担う管理部で検討・審議され、取締役管理部長を通じて取締役会に報告・提言を行っています。取締役会での審議結果は経営戦略やリスク管理・評価に反映され、各部門に周知されてサステナビリティ経営を推し進めています。

(2) 戦略

当社グループの戦略上重要なサステナビリティに関する課題は以下のとおりです。

取 り 組 み 課 題		関 連 す る S D G s
不動産事業を通じた取り組み	住みやすい居住空間づくり 住み続けられるまちづくり 不動産の再生活用	
社会への取り組み	多様性の尊重と調和 生涯学習の促進 健康と安全 地域との共生	
環境への取り組み	環境への負担を軽減	
事業を支える ガバナンス・コンプライアンス	持続可能な成長を実現する ガバナンス体制の維持・強化	

(人材の育成に関する方針)

当社グループの発展を実現させるには人材が最も重要なもののひとつであると考えております。実績を出せる人材の採用と育成こそが重要であり、積極的な採用活動や、法改正等に伴う全社研修の実施と若年次向けの専門研修の実施による育成を行っています。また、資格手当の充実や、資格取得に向けた学習支援による社員からの自発的な成長促進も積極的に行っています。

(社内環境整備に関する方針)

多様な人材が定着するために、人種や性別・年齢・宗教・信条・経歴・価値観など関係なく様々な人材が活躍できる環境づくりを行っています。働きやすい社内環境の整備に向けた労働時間の管理や男性社員を含めた育休制度の周知、有給休暇取得の促進をしています。また、活躍している人材をより評価できる人事制度の不断の見直しを行う一方、健康促進にも配慮し「健康経営優良法人」認定を取得するなど多面的な取り組みを実施しています。

なお、当社グループでは不動産エージェント制度を採り入れており、当社グループと業務提携を締結したフリーランスの営業社員を多く抱えています。この制度により、副業を含めた多様な働き方を許容できる体制となっています。

(3) リスク管理

当社グループのリスク管理は、「リスク管理規程」においてリスクマネジメントに関する基本的な事項を定めています。

具体的には、代表取締役を委員長とする「リスク・コンプライアンス管理委員会」を設置し、3ヶ月ごとに委員会を開催してリスクの認識・評価、対応策の検討を行っております。リスク・コンプライアンス管理委員会には取締役全員(社外取締役含む)も参加しており、常時監督を受けます。サステナビリティに関するリスクも同様に管理することで、総合的な管理体制を敷いています。

(4) 指標及び目標

当社グループでは、上記「(2) 戦略」において記載した、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について、指標や目標は定めておりませんが、具体的な状況開示については「第1 企業の概況 5 従業員の状況 (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」に記載のとおりです。

また、当社グループでは上記「(2) 戦略」のとおり重要性を認識しており、当社の考え方にマッチした人材が活躍することこそが重要であるとの考えのもと、そのような人材を女性・外国人・中途採用者等の垣根を越えて活用しております。その中で、測定可能な数値目標を持ってしまうと柔軟な人材活用を制限してしまう可能性があるため、指標や目標の作成・開示をしておりません。

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、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経済動向及び不動産市況について

当社グループの属する不動産業界は、景気動向、地価動向、空室率の推移、不動産販売価格動向、各種税制や、金利の上昇等の影響を受けやすく、当社グループにおいてもこれらの影響を受けやすいため、諸情勢にともなう変化や税制においては見解の相違等があった場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループは、一都三県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)を主要エリアとして不動産販売事業を行っており、このエリアにおいて、これまで培ってきたノウハウを活かし動向の変化に素早く対応できる体制を整えております。また、当社グループの収益不動産の収益アップ力を活かし、特定の種別や規模に依存せず多様な販売用不動産の仕入販売を実現することでリスク低減に取り組んでおります。

(2) 資金調達について

有利子負債への依存について

当社グループは、不動産販売事業における不動産の取得資金を主に金融機関からの借入金によって調達しており、2025年2月期末時点において、有利子負債比率は316.93%となっております。そのため、市場金利が上昇する局面や、当社グループの財務状態が著しく悪化し、信用力が低下して金融機関からの融資が受けられない場合には、支払利息等の増加や事業計画が変更となり、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、特定の金融機関に依存することなく、個別物件毎に金融機関に融資を受けております。また新たな金融機関との新規取引や資金調達手段の多様化を進めております。

借入金にかかる確約条項について

当社グループの一部の借入契約には財務制限条項が付されております。当該条項に抵触した場合には、期限の利益を喪失し、当該借入金の一括返済を求められること等により当社グループの財政状況に影響を及ぼす可能性があります。

資金繰りリスクについて

当社グループでは、販売用不動産購入資金として金融機関から融資を受ける際、返済期限を1年以内に設定する場合がありますが、当該不動産が販売計画通りに売却できず返済期限を迎えた場合、当社グループの資金繰りが著しく悪化する可能性があります。また、販売用不動産購入資金としての融資の返済原資は販売用不動産売却代金としており、計画よりも販売価格が大きく下落した場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループは、長年培ってきた収益不動産の目利き力やマーケット動向の情報収集力、賃貸リーシング力を活かし、当初計画通りの販売を実現していくことに努めております。

(3) 棚卸資産の評価及び固定資産の減損損失に関する会計処理の適用等について

当社グループの不動産販売事業における販売用不動産について、経済情勢や不動産市況の悪化等により当初計画通り販売が進まず販売用不動産としての価値が帳簿価額を下回った場合には、棚卸資産の簿価切下げ処理に伴う損失が発生し、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループの不動産賃貸事業に供する資産等について、当該保有不動産の生み出す割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回った場合は、減損損失が発生し、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループは、不動産市況動向を常に確認し事業活動を行っております。動向に合わせた仕入を適切に行うことにより、当初販売計画に支障が出ないよう努めております。

(4) 物件の売却時期による業績の変動について

当社グループは、保有物件のバリュアップ完了後に不動産投資家に対して売却を行います。当該事業の売上高及び売上原価は物件の引渡時に計上されます。一取引当たりの金額が非常に高額なものもあることから、売却時

期による業績の変動が大きくなる場合があります。高額物件の売却時期により、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

このリスクに対応するために、販売用不動産在庫数の拡充を行い、販売計画に見込んでいた物件の販売ができなくなった場合に、代替物件を確保できる体制構築ができるよう努めてまいります。

(5) 競合等の影響について

当社グループは、一都三県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)を中心とした営業エリアの物件を対象としていますが、当該首都圏近隣は特に大手デベロッパー等との価格競争が激しくなっております。また、宅地建物取引業免許を交付されれば、初期投資の必要はほぼなく事業を始められますので、新規参入する業者が増える可能性があります。それに伴い、当社グループが優良な物件を取得できなくなった場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループは、強みである収益不動産の収益アップ力を活かしたバリューアップの拡充等により競争力の向上を図り、不動産販売事業の拡大を推進することでリスク低減に取り組んでおります。

(6) 人員体制について

人材の確保について

当社グループは、経営課題の克服及び今後の事業の発展のためには、優秀な人材が必要不可欠であると認識しております。したがって、人事制度の充実を図り、当社グループの経営理念や経営方針を理解した社員の育成に努めるとともに、必要に応じて、優秀な人材を採用する方針であります。

しかしながら、当社グループの求める人材が十分に確保できなかった場合や当社グループの優秀な人材が退職した場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

代表取締役への依存について

当社の代表取締役社長である松本俊人は、当社グループの経営方針や事業戦略の立案、決定並びに事業の推進において重要な役割を果たしております。当社グループの事業拡大とともに同氏に過度に依存しない体制の構築を進めておりますが、何らかの事情により同氏の業務遂行が困難になった場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 個人情報の管理について

当社グループは、事業を運営するにあたり、顧客や不動産所有者等の情報を保有しております。万が一、外部漏洩やデータ喪失等が発生した場合、当社グループの社会的信用の低下や損害賠償請求等による費用の発生により、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループは、個人情報の流出を防止するために、個人情報取扱規程を定め、関連法令及びガイドライン等を遵守し、管理体制の確立を行っております。また、社内研修も行っており上記関係規範を役員・従業員に周知・徹底しております。

(8) その他事業環境・事業内容について

法的規制等について

当社グループは、事業を運営するにあたって、主に、借地借家法、宅地建物取引業法、建設業法、建築基準法、建築士法、住宅宿泊事業法、不動産特定共同事業法、都市計画法、国土利用計画法、金融商品取引法、個人情報保護に関する法律、消防法、保険業法等の規制や、不動産業に関連する諸規約等の制限を受けております。

当社グループは、上記の主要な許認可を含め関係法令の遵守に努めており、事業に必要な免許及び許認可に関して、取消や行政処分を受けたことはありません。しかしながら今後、法令等の違反や不正等により許認可の取消や行政処分等を受け、当社グループの事業範囲が制限された場合、社会的信用が低下し顧客からの解約等が発生し、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、法的規制の改廃及び新設等により規制が強化された場合や、法的規制の解釈・運用が変化した場合、当社グループ事業範囲の制限、費用負担の増加が生じ、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループは、管理部が中心となり顧問弁護士や各士業と連携し各種法規制に対応しております。また役員・従業員を対象に外部機関や弁護士等によるコンプライアンス研修等を実施しており法令順守の意識を高めております。

なお、法規制について、その有効期限やその他の期限が法令、契約等により定められているものは下表のとおりであります。

(許認可等の状況)

会社名	許認可等の名称	許認可(登録)番号	有効期限	許認可等の取消または更新拒否の事由
株式会社 アズ企画 設計	宅地建物取引業免許	国土交通大臣(3)第8764号	2030年3月11日	宅地建物取引業法第66条
	一般建設業免許	埼玉県知事(般-5)第58196号	2029年3月14日	建設業法第29条
	金融商品取引業登録 (第二種金融商品取引業)	関東財務局長(金商)第3225号		金融商品取引法第52条、第54条
	賃貸住宅管理業者登録	国土交通大臣(02)第003170号	2026年12月23日	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第23条
	不動産特定共同事業登録	金融庁長官・国土交通大臣第104号		不動産特定共同事業法第36条
合同会社 アズプラン	宅地建物取引業免許	東京都知事(1)第108943号	2028年2月24日	宅地建物取引業法第66条

偶然不測の事象及び地域偏在について

当社グループは一都三県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)を中心とし、宮城県においても事業を展開しておりますが、それらの地域において火災、破裂爆発、落雷、風災、ひょう災、雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、当社グループが保有する販売用不動産や賃貸施設、その他サブリース物件について滅失、劣化又は毀損し、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。さらに、偶然不測の事故・自然災害により不動産に対する投資マインドが冷え込んだ結果、不動産需要が減り、当社グループの事業が影響を受け、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループは、原則として新耐震基準の物件を選定し物件を取得しております。また、物件を取得する前にハザードマップの確認や役所等へのヒアリング確認を行うことにより、リスク低減に取り組んでおります。

契約不適合責任について

当社グループは、不動産販売事業において当社グループが顧客に販売した物件において、通常、契約不適合責任を負っております。販売した物件において、種類、品質又は数量に関し契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」といいます。)があった場合、契約不適合が原因で生じた損害に対する責任として、補修工事や損害賠償等により当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループは、販売用不動産の契約前に担当部署と管理部において、リスクとなり得る事項を洗い出し可能な限り契約書に明記にすることによりリスク低減に取り組んでおります。

マスターリース契約の特性について

当社グループは、不動産賃貸事業において、不動産所有者へ一定期間一定額の賃料を支払う契約で土地・建物等を借り上げ、当社グループが貸主として当該土地・建物等をテナントに賃貸しております。これをマスターリース契約と呼びます。原則、テナントの有無にかかわらず不動産所有者へ一定額の支払が発生するため、テナントの要望による賃料減額や、テナントが退去し空室となった場合、当該物件における賃貸利益が減少するもしくはマイナスとなる可能性があり、長期間にわたる空室や賃料減額が多数において発生した場合は、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループは、賃料決定のプロセスにおいて、近隣の同種物件の成約情報の収集や、候補物件の現地調査を行い、契約期間における空室の発生や賃料の下落を勘案して決定しリスク低減に取り組んでおります。

委託先への依存について

当社グループは、不動産管理事業において、主に管理物件の建築設備保守点検業務や清掃業務、工事を委託会社へ発注しております。委託先や発注先の選定に際して、財務状況や経営状態、品質管理能力、技術力等を総合的に勘案して選定しておりますが、委託先や発注先を十分に確保できず納期遅延が発生した場合や、委託先や発注先の倒産や工事中の事故などが発生した場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産販売事業においては、新築一棟マンションの設計施工にあたり、設計及び施工工事の一部又は全部を委託会社へ発注しております。設計事務所の選定においては設計能力や事業継続能力などを、建設会社の選定においては施工能力や事業継続能力などについて慎重な検討を行っておりますが、設計事務所や建設会社が経営不安に陥った場合、建築資材の価格上昇に伴い外注コストが上昇した場合、また建設中の事故等予期せぬ事象が発生した場合には、計画通りに物件の開発、販売をすることができなくなり、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループは、特定の委託先に偏らないよう、委託分野に応じて複数の委託先の確保に努めております。また委託先を選定する際には、委託先の信用調査や面談、実績、許認可等の確認を行い慎重に選定しており上記リスク低減に努めております。

4 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー(以下「経営成績等」という。)の状況の概要は次のとおりであります。

経営成績の状況

当社グループは「空室のない元気な街を創る」という企業理念のもと、入居率や賃料水準の低下等により、収益の改善が必要となった中古不動産を取得し、リノベーションやリーシングを実施し、収益改善による収益不動産としての資産価値を高めた上で不動産投資家へ販売するという不動産販売事業を中心に事業を展開しております。

当連結会計年度(2024年3月1日～2025年2月28日)におけるわが国経済は、賃上げなどによる雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の拡大効果などから、緩やかな回復基調となりました。一方で、エネルギーや原材料価格の高騰、国内では物価高や日本銀行による金融政策の見直し懸念などもあり、先行きの不透明な状況が続きました。

当社グループの属する不動産業界においては、金融政策について懸念はあるものの、国内外の投資家の国内不動産に対する投資マインドは底堅く推移しております。但し、依然として不動産価格が高値で推移しているため、引き続き注視が必要な状況です。

このような事業環境下におきまして当社グループは、主力事業である不動産販売事業で27件の販売件数となりました。仕入については、一棟マンションや一棟オフィスを中心としつつも、区分マンション、区分オフィス・店舗など多様な不動産種別の取扱いを目指して積極的に仕入を進めた結果、販売用不動産残高は前連結会計年度を上回る7,930,579千円となり、2026年2月期以降の販売に寄与する販売在庫を大きく抱えることができました。

この結果、当連結会計年度の業績として、売上高は12,430,301千円(前年同期比8.0%増)、営業利益は975,125千円(同46.9%増)、経常利益は740,751千円(同63.0%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は461,965千円(同25.5%減)となりました。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、主に中古物件を購入しリノベーションやリーシング(賃貸募集業務)を行い、付加価値を高めたうえで不動産投資家への販売を手掛けてまいりました。当連結会計年度は、レジデンス9棟、区分事務所8件、区分マンション6件、ビル3棟、寮1棟を売却いたしました。その結果、当連結会計年度における売上高は11,494,243千円(同8.0%増)、セグメント利益は1,031,670千円(同35.7%増)となりました。

(不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業におきましては、これまでも安定的に収益を上げていた貸しコンテナ、コインパーキング、事業用・居住用サブリースに加え、不動産販売事業において取得した販売用不動産賃料収入等の獲得にも努めてまいりました。また、インバウンド需要が回復し、民泊施設による積極的な収益獲得にも努めてまいりました。その結果、当連結会計年度における売上高は712,449千円(同13.1%増)、セグメント利益は128,790千円(同79.8%増)となりました。

(不動産管理事業)

不動産管理事業におきましては、既存顧客に対する管理サービスの向上に努めるとともに、安定収入を増やすべく、新たに販売した不動産の管理受託にも取り組んでまいりました。その結果、当連結会計年度における売上高は223,608千円(同5.7%減)、セグメント利益は81,259千円(同15.6%減)となりました。

財政状態の状況

当連結会計年度末における財政状態は、総資産13,239,919千円、負債10,281,752千円、純資産2,958,166千円となりました。また、自己資本比率は22.34%となっております。

（流動資産）

当連結会計年度末における流動資産の残高は12,588,127千円となり、前連結会計年度末に比べ3,311,525千円増加しました。これは主に、現金及び預金が466,620千円、販売用不動産が3,416,901千円増加したものの、仕掛販売用不動産が760,424千円減少したためであります。

（固定資産）

当連結会計年度末における固定資産の残高は651,792千円となり、前連結会計年度末に比べ3,503千円減少しました。これは主に、長期前払費用が14,580千円、繰延税金資産が8,722千円増加したものの、減価償却費を34,258千円計上したためであります。

（流動負債）

当連結会計年度末における流動負債の残高は3,038,170千円となり、前連結会計年度末に比べ1,394,808千円減少しました。これは主に、未払法人税等が239,169千円増加したものの、短期借入金が1,142,100千円、1年内返済予定の長期借入金が470,882千円減少したためであります。

（固定負債）

当連結会計年度末における固定負債の残高は7,243,582千円となり、前連結会計年度末に比べ4,239,713千円増加しました。これは主に、長期借入金が4,232,814千円増加したためであります。

（純資産）

当連結会計年度末における純資産合計は2,958,166千円となり、前連結会計年度末に比べ463,115千円増加しました。これは主に、譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行により資本金が12,505千円、資本剰余金が12,505千円増加、親会社株主に帰属する当期純利益を461,965千円計上したものの、剰余金の配当23,936千円が発生したためであります。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、3,376,593千円となりました。

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2,014,514千円となりました（前年同期は214,512千円の使用）。

これは主に、税金等調整前当期純利益740,629千円を計上した一方、棚卸資産の増加額2,656,094千円が生じたこと等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68,814千円となりました（前年同期は564,585千円の使用）。

これは主に、定期預金の預入による支出80,600千円が生じたこと等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果得られた資金は2,487,343千円となりました（前年同期は713,351千円の獲得）。

これは主に、長期借入れによる収入9,667,490千円が生じた一方、長期借入金の返済による支出5,906,987千円、短期借入金の純減少額1,142,100千円が生じたこと等によるものであります。

生産、受注及び販売の実績

a．生産実績

当社グループは生産活動を行っておりませんので、該当事項はありません。

b．受注実績

当社グループは受注生産を行っておりませんので、該当事項はありません。

c．販売実績

当連結会計年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	前年同期比(%)
不動産販売事業(千円)	11,494,243	108.0
不動産賃貸事業(千円)	712,449	113.1
不動産管理事業(千円)	223,608	94.3
合計(千円)	12,430,301	108.0

(注) 1．主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)		当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
(株)ランドマン	1,405,000	12.2	-	-
(株)アスコット	-	-	1,893,368	15.2

(注) 前連結会計年度における株式会社アスコット、当連結会計年度における株式会社ランドマンに対する販売実績は、総販売実績に対する割合が10%未満のため記載を省略しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

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

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

a．財政状態及び経営成績の状況

当社の当連結会計年度の財政状態に関する認識及び分析につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態の状況」に記載のとおりであります。

経営成績の状況

(売上高)

当連結会計年度の売上高は、12,430,301千円（前年同期比8.0%増）となりました。

セグメントごとにみますと、不動産販売事業は、取扱物件の価格帯向上や大型物件の取組み強化等、平均販売金額を高める方針を進めた結果、販売単価が向上し、売上高は11,494,243千円（同8.0%増）となりました。不動産賃貸事業は、収益不動産の保有中に発生する賃料収入の増加や、民泊施設の高稼働により、売上高は712,449千円（同13.1%増）となりました。不動産管理事業は、販売事業で販売した物件の管理受託増加や既存案件での管理手数料単価向上も目指しているものの、高単価の工事紹介料等がなく売上が減少し、売上高は223,608千円（同5.7%減）となりました。

(売上原価、売上総利益)

当連結会計年度の売上原価は、積極的な販売活動により10,489,065千円（前年同期比6.1%増）となりました。

この結果、当連結会計年度の売上総利益は、1,941,236千円（同19.7%増）となり、売上高に対する売上総利益の比率は前連結会計年度から1.5ポイント増加し、15.6%となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は、積極的な販売活動のために人件費の増加があったものの、居住用販売用不動産の在庫水準の影響により、居住用販売用不動産に係る控除対象外消費税等が減少した結果、966,110千円（前年同期比0.8%増）となりました。

この結果、当連結会計年度の営業利益は975,125千円（同46.9%増）となり、売上高に対する営業利益の比率は前連結会計年度から2.1ポイント増加し、7.8%となりました。

(営業外損益、経常利益)

当連結会計年度の営業外収益は、8,446千円（前年同期比124.6%増）となりました。また、営業外費用は、販売用不動産購入資金に係る借入の融資手数料や支払利息の増加により242,820千円（同13.8%増）となりました。

この結果、当連結会計年度の経常利益は740,751千円（同63.0%増）となり、売上高に対する経常利益の比率は前連結会計年度から2.0ポイント増加し、6.0%となっております。

(特別損益、当期純利益)

当連結会計年度は特別利益の計上はありませんでした。なお、前連結会計年度においては、東北ホテル3棟の売却による固定資産売却益を計上したことにより、452,725千円を計上しております。当連結会計年度の特別損失は、一部設備等の減損損失を計上したことにより、122千円（前年同期比14.9%減）となりました。また、法人税、住民税及び事業税と法人税等調整額を合わせた税金費用は、278,663千円（同2.9%減）となりました。

その結果、当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は461,965千円（同25.5%減）となっております。

b．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いては、「第2 事業の状況 3 事業等のリスク」に記載のとおり様々なリスク要因が考えられます。

当社グループは、それらのリスクに対しての対応策を講じ、「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」に記載した事項を推進し、主力事業である不動産販売事業を更に成長させるとともに、不動産賃貸事業、不動産管理事業においては安定収益の獲得に努め、成長性を取りつつ安定性も兼ね備えたバランスのよい事業構成を目指してまいります。

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

a．キャッシュ・フローの状況

当社の当連結会計年度のキャッシュ・フローの分析とそれらの要因につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

b．資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社グループの資金需要のうち主なものは、運転資金、販売用不動産購入資金、設備資金であります。

運転資金は、原則として手許資金で賄っておりますが、金融機関からの総合的提案があった場合は調達を行い、手元流動性を高め緊急な販売用不動産の取得にも対応できる体制を整えております。

販売用不動産購入資金は、主に金融機関からの借入れにより調達しており、物件毎の販売計画に基づいて長期借入金または短期借入金で調達しております。また、当連結会計年度末において複数の金融機関との間で合計3,950,000千円の当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。（借入実行残高1,347,000千円、借入未実行残高2,603,000千円）設備資金は、設備投資計画に基づき、案件ごとに手持ち資金で賄えるか、不足するかの検討を行います。不足が生じる場合は、長期借入金にて調達を行っております。

なお、当連結会計年度末における借入金及び社債を含む有利子負債の残高は9,375,389千円となっております。また、当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は3,376,593千円となっております。

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。その作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。これらの見積りについては、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りとは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当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

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】

当事業年度については、新東京本社を追加造作等により1,528千円の設備投資を行いました。

セグメントごとの投資額は、以下のとおりであります。

セグメントの名称	投資額(千円)
不動産販売事業	
不動産賃貸事業	528
不動産管理事業	
全社(共通)	1,000
合計	1,528

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2025年2月28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 (千円)	構築物 (千円)	工具、器具 及び備品 (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)	
東京本社 (東京都千代田区)		オフィス 設備	41,850	-	10,225	-	52,075	43 (3)
本店 (埼玉県川口市)		オフィス 設備	2,030	-	621	907	3,559	19 (5)
アズ南三陸オ フィス (宮城県本吉郡 南三陸町)	不動産賃貸 事業	オフィス	96,457	2,645	97	-	99,199	-
旭桜寮 (宮城県本吉郡 南三陸町)	不動産賃貸 事業	学生寮	295,431	6,443	300	-	302,174	-
コンテナ設備 (埼玉県、茨城 県)	不動産賃貸 事業	コンテナ	7,050	597	0	0	7,647	-
ビズサークル 東陽町オフィス (東京都江東区)	不動産賃貸 事業	シェア オフィス	0	-	0	-	0	-

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、リース資産及びソフトウェアであります。

2. 帳簿価額は、減損損失計上後の金額で記載しております。

3. 従業員数の()は、平均臨時雇用者数を外書しております。

4. 上記の他、他の者から賃借している設備の内容は、下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	設備の内容	年間賃借料 (千円)
東京本社 (東京都千代田区)	事務所	70,245
本店 (埼玉県川口市)	事務所	17,533
不動産賃貸事業 (埼玉県内及び東京都内)	土地及び駐車場、事務所、居住用物件	194,303

(2) 国内子会社

2025年2月28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 (千円)	構築物 (千円)	工具、器具 及び備品 (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)	
合同会社 アズプラ ン(注)	本社 (東京都千代田区)			-	-	-	-	-	1 (1)

(注) 建物を提出会社から賃借しており、賃借料は2,717千円です。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設

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	3,200,000
計	3,200,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2025年2月28日)	提出日現在 発行数(株) (2025年5月28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	1,208,000	1,208,000	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数100株であります。
計	1,208,000	1,208,000		

(注) 「提出日現在発行数」欄には2025年5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】

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。なお、当社は2025年4月21日開催の取締役会において第三者割当による第5回新株予約権および第6回新株予約権発行の件を決議しておりますが、これらの内容については、「第5 経理の状況

1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な後発事象)」に記載のとおりであります。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (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)
2021年 3 月 1 日 ~ 2022年 2 月28日 (注) 1 .	6,500	957,500	624	171,232	624	151,232
2023年 3 月 1 日 ~ 2023年 9 月 4 日 (注) 2 .	157,500	1,115,000	130,454	301,687	130,454	281,687
2023年 9 月 5 日 ~ 2023年12月11日 (注) 3 .	77,500	1,192,500	70,399	372,087	70,399	352,087
2023年12月11日 ~ 2024年 2 月29日 (注) 4 .	4,500	1,197,000	432	372,519	432	352,519
2024年 7 月12日 (注) 5 .	10,000	1,207,000	12,505	385,024	12,505	365,024
2024年 7 月12日 ~ 2025年 2 月28日 (注) 6 .	1,000	1,208,000	96	385,120	96	365,120

- (注) 1 . 新株予約権(ストック・オプション)の権利行使による増加であります。
- 2 . 新株予約権の行使による増加であります。
発行価額の総額 260,909千円
資本組入額の総額 130,454千円
- 3 . 新株予約権の行使による増加であります。
発行価額の総額 140,799千円
資本組入額の総額 70,399千円
- 4 . 新株予約権(ストック・オプション)の権利行使による増加であります。
- 5 . 譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行による増加であります。
発行価格 1 株につき2,501円
資本組入額 1 株につき1,250.5円
割当先 社外取締役を除く当社取締役 3 名
- 6 . 新株予約権(ストック・オプション)の権利行使による増加であります。
- 7 . 2025年 5 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る発行済株式総数、資本金及び資本準備金の増加は含めておりません。

(5) 【所有者別状況】

2025年 2 月28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)	-	-	13	27	10	4	3,772	3,826	-
所有株式数 (単元)	-	-	212	2,025	147	4	9,683	12,071	900
所有株式数 の割合(%)	-	-	1.76	16.78	1.22	0.03	80.22	100.00	-

- (注) 1 . 自己株式237株は、「個人その他」に 2 単元、「単元未満株式の状況」に37株含まれております。
- 2 . 所有株式数の割合については、小数第 3 位以下を四捨五入しており、各項目の比率を加算しても100%にならない場合があります。なお、合計欄は100%で表示しております。

(6) 【大株主の状況】

2025年2月28日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	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(%)
松本 俊人	埼玉県川口市	438	36.27
株式会社ヒトプラン	埼玉県川口市戸塚一丁目5番18号	200	16.56
脇田 栄一	東京都港区	56	4.64
楽天証券株式会社	東京都港区南青山二丁目6番21号	14	1.16
木原 直哉	東京都文京区	12	0.99
新沼 吾史	東京都中野区	11	0.99
小尾 誠	埼玉県さいたま市緑区	7	0.62
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE (常任代理人 株式会社三菱UFJ 銀行)	2 KING EDWARD STREET, LONDON EC1 A 1 HQ UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内一丁目4番5号)	5	0.45
友廣 茂	愛知県名古屋市中区	5	0.42
藤原 真市	大阪府堺市堺区	4	0.34
計		754	62.43

(7) 【議決権の状況】
【発行済株式】

2025年 2 月28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 200		
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,206,900	12,069	
単元未満株式	普通株式 900		
発行済株式総数	1,208,000		
総株主の議決権		12,069	

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式37株が含まれております。

【自己株式等】

2025年 2 月28日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
株式会社アズ企画設計	埼玉県川口市戸塚二丁目 12番20号	200	-	200	0.02
計	-	200	-	200	0.02

(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

譲渡制限付株式報酬制度

当社は、2024年 5 月30日開催の第35期定時株主総会の決議に基づき、取締役（監査等委員である取締役を除く。）を対象に、譲渡制限付株式報酬制度を導入しております。

制度の詳細につきましては、「4 コーポレート・ガバナンスの状況等（4）役員の報酬等」をご覧ください。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	48	115,672
当期間における取得自己株式	-	-

(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	237	-	237	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2025年5月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社は、持続的な成長と企業価値の向上は株主共通の利益であるという前提に立ち、継続的かつ安定的な配当を実施するとともに、事業の発展及び経営基盤の強化に必要な成長投資としての内部留保を充実させる前提で、業績に基づき機動的に配当を検討することを基本方針としております。

当社の剰余金の配当の回数は、当社定款に基づき、中間配当及び期末配当の年2回を基本としております。また、当社は、「会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当等を行う」旨定款に定めております。

この方針に基づき、当事業年度の剰余金の配当につきましては、業績などを総合的に検討しました結果、株主の皆様の日頃のご支援にお応えすべく、1株当たり30円の配当を実施いたしました。

内部留保資金につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、事業の発展及び経営基盤の強化を目的とし、不動産販売事業や不動産賃貸事業への投資など戦略的投資に活用していきたいと考えております。

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)
2025年4月10日 取締役会決議	36,232	30.00

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

当社は、株主、顧客、取引先、従業員等の利害関係者に対して経営責任と説明責任を果たし、企業価値の最大化を図るために、経営の健全性、透明性を担保するための組織体制を整備し、適切な情報開示を行うとともに透明性の高い経営に取り組むことをコーポレート・ガバナンスの基本方針としております。

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、監査等委員会設置会社の形態を採用しております。

a．取締役会

当社の取締役会は提出日(2025年5月28日)現在、取締役(監査等委員である取締役を除く。)3名及び監査等委員である取締役4名(うち社外取締役3名)の7名で構成されております。取締役会は各取締役の職務の執行状況の報告や、経営の意思決定を行うと共に、業務執行状況の監督を行っております。取締役会は毎月1回開催されるほか必要に応じて開催され、経営意思決定の迅速化を図っております。

(構成員の氏名等)

議長：代表取締役社長 松本俊人

構成員：取締役 恵実幸、取締役 相馬剛

取締役(監査等委員)北山一博、社外取締役(監査等委員)大山亨、

社外取締役(監査等委員)松原有里枝、社外取締役(監査等委員)飯塚健

当社は、2025年5月29日開催予定の定時株主総会の議案(決議事項)として「取締役(監査等委員会である取締役を除く。)5名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決されると取締役(監査等委員である取締役を除く。)5名及び監査等委員である取締役4名(うち社外取締役4名)の9名となります。

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4名で構成されており、内3名は社外取締役としております。監査等委員である取締役は取締役会に出席し必要に応じて質疑や意見を述べるほか、取締役の職務執行についての監督をすると共に、意見聴取や資料の閲覧により業務監査、会計監査を実施しております。また、内部監査室や会計監査人との連携を密に行い監査の実効性確保に努めております。監査等委員会は原則として毎月1回開催し、報告や審議を実施しております。

(構成員の氏名等)

委員長：取締役(監査等委員)北山一博

構成員：社外取締役(監査等委員)大山亨、社外取締役(監査等委員)松原有里枝、

社外取締役(監査等委員)飯塚健

```

graph TD
    SHS[株主総会]
    subgraph Board [取締役会]
        D[取締役  
(監査等委員である取締役を除く)]
    end
    subgraph Audit [監査等委員会  
監査等委員である取締役]
        A[監査等委員である取締役]
    end
    SHS -- "選任・解任" --> Board
    SHS -- "選任・解任" --> Audit
    Board -- "報告" --> SHS
    Audit -- "報告" --> SHS
    Audit -- "監督・監督" --> Board
    Board -- "取締役会" --> RD[代表取締役]
    RD -- "報告" --> Board
    RD -- "監督・選定・解職" --> Audit
    RD -- "指示" --> DM[各部門会議]
    DM -- "報告" --> RD
    DM -- "指示" --> DP[各部門]
    DP -- "報告" --> DM
    DP -- "報告" --> TC[通報窓口]
    TC -- "報告" --> RCMC[リスク・コンプライアンス管理委員会]
    RCMC -- "報告" --> RD
    RD -- "指示" --> IR[内部監査室]
    IR -- "報告" --> RD
    IR -- "報告" --> Audit
    IR -- "監査" --> DP
    IR -- "連携" --> EA[会計監査人]
    EA -- "監査" --> Audit
    EA -- "報告" --> SHS
    SHS -- "選任・解任" --> EA
    SHS -- "助言" --> EC[顧問弁護士]
    EC -- "助言" --> Audit
    EC -- "助言" --> SHS
  
```

当社が監査等委員会設置会社制度を採用した理由は、監査等委員は取締役会において議決権を有するため、監査等委員が取締役の業務執行について適法性、妥当性を監査することで取締役会の監督機能をより一層強化し、コーポレート・ガバナンス体制の更なる充実を図れると判断し、また、取締役会の業務執行権限の一部を取締役に委任することによる経営上の意思決定及び業務執行の迅速化を図れると判断したからであります。

a. 内部統制システム整備の状況

当社は、業務の適正性を確保するための体制として、「内部統制システム構築に関する基本方針」を定めており、当該方針に基づき内部統制システムの運用を行っております。当該方針の内容は以下の通りであります。なお、2023年7月18日の取締役会において、その内容の一部を改定しております。

i 当社及び子会社の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

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

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

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

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

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

当社及び子会社の取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

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

当社及び子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

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

当社及び子会社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

イ．定例の取締役会を毎月１回開催し、重要事項に関する意思決定並びに取締役の業務執行状況の監督等を行う。

ロ．業務の運営については、中期経営計画及び年次経営計画を立案し全社的な目標を設定する。職務執行が効率的に行われるよう各部門会議等の会議体を通じて、施策及び効率的な業務遂行体制を阻害する要因の分析とその改善を図る。

ハ．代表取締役社長は、ＩＴを活用した情報システムを構築するため、「ＩＴ戦略基本方針」を定め、迅速かつ的確な経営情報把握に努める。

当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制(子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する事項)

当社は当社のグループ会社に対して、関係会社管理規程に基づき、報告事項や協議事項を明確にし、その他コンプライアンスに係る事項を定めた規程を整備し、グループ会社の重要事項の決定、情報の共有化を図るとともに、当社グループ全体のコンプライアンス体制を維持する。

財務報告の信頼性を確保するための体制

イ．代表取締役社長は、財務報告の信頼性を確保するために、内部統制システムの整備を経営上の最重要項目の一つと位置付け、取締役会が定める「財務報告の基本方針」に基づき財務報告に係る内部統制を整備・運用・評価し、その状況及び内部統制報告書を定期的に取り締役に報告する。

ロ．財務報告における虚偽記載リスクを低減し、未然に防ぐよう管理することで、内部統制が有効に機能する体制構築を図る。

ハ．財務報告の信頼性を確保するために、内部監査人により、業務プロセスのリスク評価を継続的に実施するとともに、評価結果を代表取締役社長に報告する。必要に応じて金融商品取引法等の関連法令との適合性を考慮したうえ、諸規程の整備及び運営を行う。

監査等委員会の職務を補助すべき使用人に関する事項、当該使用人の他の取締役からの独立性に関する事項、監査等委員会の当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

イ．監査等委員会がその職務を補助する使用人を置くことを求めた場合は、適切な人員を選定することができる。

ロ．当該使用人に対する指示の実効性と取締役からの独立性を確保するために、当該使用人の任命、異動、評価、懲戒は、監査等委員会の同意を要するものとする。

監査等委員会への報告に関する体制、監査等委員会へ報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取り扱いを受けないことを確保する体制、監査等委員の職務について生じる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

イ．当社及び子会社の取締役及び使用人は、法定事項の他以下の事項を監査等委員会に報告する。

- ・当社及び子会社の経営・業績に影響を及ぼす重要な事項
- ・当社の内部監査部門の活動概要
- ・当社及び子会社の内部統制に関する活動概要
- ・リスク・コンプライアンスホットラインの運用・通報の状況

ロ．当社及び子会社は、監査等委員会へ報告した者が当該報告したことを理由として不利な取り扱いを受けないことを確保するための制度を整備する。

ハ．監査等委員の職務の執行について生ずる弁護士、公認会計士等に対する費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理は、監査等委員の職務に必要なと認められる場合を除き、会社がこれを負担する。

その他監査等委員会の監査が実行的に行われることを確保するための体制

イ．監査等委員は、重要な意思決定の過程及び業務の執行状況を把握するため、取締役会その他の重要な会議に出席し、必要に応じて意見を述べる。

ロ．監査等委員会は、代表取締役、会計監査人、内部監査人と定期的な会議等を持ち、また監査等委員と内部監査人、会計監査人との十分な連携を図ることにより、監査が実効的に行われるための体制を整備する。

ハ．監査等委員は稟議書その他業務執行に関する重要な文書を閲覧し、必要に応じ取締役及び使用人に対し、その説明を求めることができる。

反社会的勢力排除に向けた基本方針及び体制

当社は、反社会的勢力・団体・個人とは一切関わりを持たず、不当・不法な要求にも応じないことを基本方針とする。その旨を取締役及び使用人に周知徹底するとともに、平素より関係行政機関などからの情報収集に努め、事案の発生時には関係行政機関や法律の専門家と緊密に連絡を取り、組織全体として速やかに対処できる体制を整備する。

b．リスク管理体制の整備状況

当社は、事業活動に伴う各種リスクに対応するためコンプライアンス規程及び内部通報規程を制定しております。コンプライアンス規程及び内部通報規程では、不祥事を未然に防止するために内部通報制度を定めるとともに、社内及び社外に内部通報窓口を設置しております。不測の事態が発生した場合には、迅速かつ適切に対応できる体制を整えることとしております。

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しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要

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。当該保険契約はすべての取締役を被保険者としており、被保険者は保険料を負担しておりません。当該保険契約により被保険者である役員等がその職務の執行に関し、責任を負うこと又は当該責任追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害について補填されることとなります。ただし、法令違反の行為であることを認識して行った行為等の場合には補填の対象としないこととしております。また、次回更新時には同内容での更新を予定しております。

取締役の定数

当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)は7名以内、監査等委員である取締役は5名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任決議要件

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、議決権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、出席した当該株主の議決権の過半数をもって行う旨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定款に定めております。

取締役会の活動状況

当事業年度においては、当社は、取締役会を19回を開催しており、個々の出席状況は以下のとおりです。

氏名	開催回数	出席回数
松本 俊人	19回	19回
恵 実幸	19回	19回
相馬 剛	19回	19回
杉江 康次	14回(就任後の開催回数)	13回
北山 一博	14回(就任後の開催回数)	14回
大山 亨	19回	19回
松原 有里枝	14回(就任後の開催回数)	14回
飯塚 健	14回(就任後の開催回数)	14回

取締役会における具体的な検討内容は、経営の基本方針、法令及び取締役会規程で定められた事項、その他経営や業務に関する重要事項を決定するとともに、業務執行に関する報告を受けております。以下、主な検討内容となります。

- ・次年度予算、及び中期経営計画の審議
- ・重要投資案件の審議
- ・重要投資等に伴う資金の借入
- ・株主総会議案の審議

株主総会決議事項を取締役会で決議できることとした事項及びその理由

a．取締役の責任免除

当社は、取締役が、その期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、同法第423条第1項の行為に関する取締役(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、免除することができる旨を定款に定めております。

b．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、取締役会の決議をもって、自己の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、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

c．中間配当について

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年8月31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

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

(2) 【役員の状況】

役員一覧

a . 2025年5月28日（有価証券報告書提出日）現在の役員の状況は、以下のとおりです。

男性 6名 女性 1名 （役員のうち女性の比率 14.3%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 （千株）
代表取締役 社長執行役員	松本 俊人	1960年4月9日生	1993年5月 当社代表取締役社長 2022年12月 合同会社アズプラン職務執行者（現任） 2023年5月 当社代表取締役社長執行役員（現任）	（注2）	438
取締役 執行役員 不動産営業本部長	恵 実幸	1971年6月9日生	1994年4月 大倉建設(株)(現大倉)入社 2000年12月 (株)エー・ディー・ワークス入社 2009年4月 同社不動産投資事業部部長 2020年5月 当社入社 投資企画事業部第2投資企画部長 2021年7月 当社取締役不動産営業部長 2023年5月 当社取締役執行役員不動産営業部長 2025年3月 当社取締役執行役員不動産営業本部長（現任）	（注2）	1
取締役 執行役員 経営戦略部長	相馬 剛	1967年7月27日生	1991年4月 住友信託銀行(株)(現三井住友信託銀行(株))入社 2015年10月 三井住友トラスト・アセットマネジメント(株)出 向営業企画部副部長 2016年5月 同社クライアントサービス部部長 2019年5月 ルナパートナーズ(株)設立代表取締役 2022年4月 当社入社 経営戦略部長 2022年5月 当社取締役経営戦略部長 2023年5月 当社取締役執行役員経営戦略部長(現任)	（注2）	1
取締役 （常勤監査等委員）	北山 一博	1961年2月21日生	1984年4月 伊藤忠ハウジング(株)入社 2003年6月 同社取締役営業本部長 2011年6月 同社常務取締役 2023年9月 当社入社 社長室長 2024年5月 当社取締役(監査等委員)(現任)	（注3）	
取締役 （監査等委員）	大山 亨	1967年8月24日生	1991年4月 山一證券(株)入社 1997年10月 (株)閑配(現(株)キャブティ)入社 1998年4月 富士証券(株)(現みずほ証券(株))入社 2001年3月 H S B C 証券(株)東京支店入社 2002年2月 株式上場コンサルタントとして独立 2003年7月 (有)トラスティ・コンサルティング(現(有)セイレー ン)設立代表取締役(現任) 2003年10月 ウインテスト(株)監査役 2004年6月 フィンテックグローバル(株)社外監査役 2005年4月 (株)トラスティ・コンサルティング設立代表取締 役(現任) 2007年1月 エフエックス・オンライン・ジャパン(株)(現 I G 証券(株))社外監査役(現任) 2008年1月 (株)アールエイジ社外監査役 2008年9月 (株)ビューティ花壇監査役 2013年4月 フィンテックグローバル(株)社外監査役 2014年6月 (株)イオレ社外監査役(現任) 2015年10月 ウインテスト(株)取締役(監査等委員) 2016年5月 当社監査役 2018年1月 (株)アールエイジ取締役(監査等委員) 2019年12月 フィンテックグローバル(株)取締役(監査等委員) (現任) 2022年5月 当社取締役(監査等委員)(現任) 2024年1月 ジャパンM & A ソリューション(株)社外取締役 2025年1月 ジャパンM & A ソリューション(株)取締役(監査 等委員)(現任)	（注3）	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (千株)
取締役 (監査等委員)	松原 有里枝	1975年11月18日生	2007年 9 月 弁護士登録 2007年10月 弁護士法人ベル法律事務所入所 2011年12月 東京八重洲法律事務所入所 2013年 4 月 東京弁護士会法律相談センター運営委員会副委員長 2016年 5 月 畑井・松原法律事務所開設共同代表(現任) 2019年 8 月 ㈱M・I・Tホールディングス(現㈱ビューティシェアリングテクノロジーズ)社外監査役(現任) 2021年 9 月 住宅紛争処理委員(東京弁護士会)(現任) 2023年11月 板橋区建築紛争調整委員(現任) 2024年 5 月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注 3)	
取締役 (監査等委員)	飯塚 健	1980年11月 3 日生	2005年12月 新日本監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)入所 2015年 6 月 Kudan㈱取締役CFO 2015年 6 月 Kudan Vision㈱代表取締役(現任) 2022年 4 月 ㈱カーボンフライ取締役(現任) 2023年 6 月 AddElm TECHNOLOGY㈱取締役(現任) 2023年 7 月 ㈱ログノート取締役CFO(現任) 2024年 5 月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注 3)	
計					440

- (注) 1 . 取締役(監査等委員)大山亨、松原有里枝、飯塚健は、社外取締役であります。
- 2 . 取締役(監査等委員である取締役を除く。)の任期は、2024年 5 月30日開催の定時株主総会の終結の時から、2025年 2 月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
- 3 . 取締役(監査等委員)の任期は、2024年 5 月30日開催の定時株主総会の終結の時から、2026年 2 月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。

b. 2025年5月29日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として「取締役5名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決されると、当社の役員の状況は、以下のとおりとなる予定です。なお、当該定時株主総会の直後に開催が予定されている取締役会の決議事項の内容（役職等）も含めて記載しています。

男性 8名 女性 1名（役員のうち女性の比率 11.1%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (千株)
代表取締役 社長執行役員	松本 俊人	1960年4月9日生	1993年5月 当社代表取締役社長 2022年12月 合同会社アズプラン職務執行者(現任) 2023年5月 当社代表取締役社長執行役員(現任)	(注2)	438
取締役 執行役員 不動産営業本部長	恵 実幸	1971年6月9日生	1994年4月 大倉建設(株)(現株大倉)入社 2000年12月 株イー・ディー・ワークス入社 2009年4月 同社不動産投資事業部部長 2020年5月 当社入社 投資企画事業部第2投資企画部長 2021年7月 当社取締役不動産営業部長 2023年5月 当社取締役執行役員不動産営業部長 2025年3月 当社取締役執行役員不動産営業本部長(現任)	(注2)	1
取締役 執行役員 経営戦略部長	相馬 剛	1967年7月27日生	1991年4月 住友信託銀行(株)(現三井住友信託銀行(株))入社 2015年10月 三井住友トラスト・アセットマネジメント(株) 出向営業企画部副部長 2016年5月 同社クライアントサービス部部長 2019年5月 ルナパートナーズ(株)設立代表取締役 2022年4月 当社入社 経営戦略部長 2022年5月 当社取締役経営戦略部長 2023年5月 当社取締役執行役員経営戦略部長(現任)	(注2)	1
取締役 執行役員 管理部長	小尾 誠	1977年11月23日生	2001年12月 (有)藤木商店入社 2004年4月 当社入社 2008年3月 当社取締役管理部長 2024年5月 当社専務執行役員管理部長 2025年5月 当社取締役執行役員管理部長(現任)	(注2)	7
取締役	吉田 和司	1957年4月1日生	1979年4月 株三菱銀行(現株三菱UFJ銀行)入行 2003年5月 株東京三菱銀行(現株三菱UFJ銀行)浅草橋支社長 2005年5月 同行神保町支社長 2006年1月 株三菱東京UFJ銀行(現株三菱UFJ銀行)神保町支社長 2007年5月 同行柳橋支社長 2009年6月 三菱UFJキャピタル(株)代表取締役常務取締役 2012年4月 同社代表取締役・常務取締役常務執行役員 2012年7月 富士紡ホールディングス(株)入社 2012年10月 同社執行役員 2013年6月 同社取締役上席執行役員 2014年6月 同社取締役常務執行役員 2016年6月 同社取締役専務執行役員 2017年6月 同社代表取締役専務執行役員 2021年6月 同社代表取締役副社長執行役員 2025年5月 当社社外取締役(現任)	(注2)	
取締役 (常勤監査等委員)	北山 一博	1961年2月21日生	1984年4月 伊藤忠ハウジング(株)入社 2003年6月 同社取締役営業本部長 2011年6月 同社常務取締役 2023年9月 当社入社 社長室長 2024年5月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注3)	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (千株)
取締役 (監査等委員)	大山 亨	1967年 8月24日生	1991年 4月 山一証券㈱入社 1997年10月 ㈱関配(現㈱キャプティ)入社 1998年 4月 富士証券㈱(現みずほ証券㈱)入社 2001年 3月 H S B C 証券㈱東京支店入社 2002年 2月 株式会社上場コンサルタントとして独立 2003年 7月 (有)トラスティ・コンサルティング(現(有)セイレーン)設立代表取締役(現任) 2003年10月 ウインテスト㈱監査役 2004年 6月 フィンテックグローバル㈱社外監査役 2005年 4月 ㈱トラスティ・コンサルティング設立代表取締役(現任) 2007年 1月 エフエックス・オンライン・ジャパン㈱(現 I G 証券㈱)社外監査役(現任) 2008年 1月 ㈱アールエイジ社外監査役 2008年 9月 ㈱ビューティ花壇監査役 2013年 4月 フィンテックグローバル㈱社外監査役 2014年 6月 ㈱イオレ社外監査役(現任) 2015年10月 ウインテスト㈱取締役(監査等委員) 2016年 5月 当社監査役 2018年 1月 ㈱アールエイジ取締役(監査等委員) 2019年12月 フィンテックグローバル㈱取締役(監査等委員)(現任) 2022年 5月 当社取締役(監査等委員)(現任) 2024年 1月 ジャパン M & A ソリューション㈱社外取締役 2025年 1月 ジャパン M & A ソリューション㈱取締役(監査等委員)(現任)	(注 3)	
取締役 (監査等委員)	松原 有里枝	1975年11月18日生	2007年 9月 弁護士登録 2007年10月 弁護士法人ベル法律事務所入所 2011年12月 東京八重洲法律事務所入所 2013年 4月 東京弁護士会法律相談センター運営委員会副委員長 2016年 5月 畑井・松原法律事務所開設共同代表(現任) 2019年 8月 ㈱M・I・Tホールディングス(現㈱ビューティシェアリングテクノロジー)社外監査役(現任) 2021年 9月 住宅紛争処理委員(東京弁護士会)(現任) 2023年11月 板橋区建築紛争調整委員(現任) 2024年 5月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注 3)	
取締役 (監査等委員)	飯塚 健	1980年11月 3日生	2005年12月 新日本監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)入所 2015年 6月 Kudan㈱取締役CFO 2015年 6月 Kudan Vision㈱代表取締役(現任) 2022年 4月 ㈱カーボンフライ取締役(現任) 2023年 6月 AddEIm TECHNOLOGY㈱取締役(現任) 2023年 7月 ㈱ログノート取締役CFO(現任) 2024年 5月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注 3)	
計					447

- (注) 1. 取締役吉田和司及び取締役(監査等委員)大山亨、松原有里枝、飯塚健は、社外取締役であります。
2. 取締役(監査等委員である取締役を除く。)の任期は、2025年 5月29日開催予定の定時株主総会の終結の時から、2026年 2月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
3. 取締役(監査等委員)の任期は、2024年 5月30日開催の定時株主総会の終結の時から、2026年 2月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。

社外役員の状況

当社の社外取締役(監査等委員)は3名であり、社外役員全員を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。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(監査等委員)の大山亨氏は、証券会社での長い経験、並びに経営コンサルタントに関する幅広い見識を有し、当社における監査体制強化のため、招聘しております。

社外取締役(監査等委員)の松原有里枝氏は、弁護士として法令の専門知識と経験を有し、当社の経営に対する有益な提言・助言及び業務執行の監視監督の強化を果たすことができると判断し、招聘しております。

社外取締役(監査等委員)の飯塚健氏は、公認会計士としての経験、他社での幅広い見識を有し、当社における監査体制強化のため、招聘しております。

社外取締役全員は、過去に当社の業務執行者となったことはありません。また、過去に合併、吸収分割、新設分割もしくは事業の譲受けにより当社が権利義務を承継した株式会社において、当該合併等の直前に業務執行者であったことはありません。

社外取締役全員は、当社から多額の金銭その他の財産(取締役としての報酬を除く。)を受ける予定はなく、また過去に受けていたこともありません。

社外取締役全員は、当社の業務執行者の配偶者、三親等以内の親族その他これに準ずる者ではありません。

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(監査等委員)と内部監査室は、内部監査の実施前に面談し、連携して有効な監査が実施できるよう努めております。また、社外取締役(監査等委員)と内部監査室は会計監査人との連携を行い、監査業務の効率化、合理化を図り、その機能の強化に努めております。監査結果についても、相互に報告する関係を構築しております。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

当社における監査等委員会監査は、常勤監査等委員 1 名及び非常勤監査等委員 3 名を含む 4 名にて実施しております。監査等委員会は毎月 1 回に加え、必要に応じて開催されており、監査等委員会にて監査等委員間の協議、報告、情報共有等を行い、監査計画を策定したうえで、監査計画に基づき監査等委員会監査を実施しております。

監査等委員会における主な検討事項として、監査方針及び監査計画の策定、会計監査人の評価・再任の決定、監査報告書の作成、常勤監査等委員からの事業活動状況についての報告内容等について検討を行いました。

各監査等委員は取締役会に出席するなどして取締役の業務の執行を監査するとともに、会計監査人、内部監査室と連携を図っております。

常勤監査等委員は取締役会、経営会議等、重要な会議に出席するなどしている他、取締役の業務の執行を監査するとともに、これらの監査状況は監査等委員会において共有しております。

また、常勤監査等委員は、取締役や使用人から職務執行状況等の聴取、重要な決済書類の確認、監査法人や内部監査室との連携による情報共有等を実施しております。

当事業年度においては、当社は、監査等委員会を13回開催しており、個々の出席状況は以下のとおりです。

氏名	開催回数	出席回数
北山 一博	10回(就任後の開催回数)	10回
大山 亨	13回	13回
松原 有里枝	10回(就任後の開催回数)	10回
飯塚 健	10回(就任後の開催回数)	10回

監査等委員会における主な検討事項として、監査方針及び監査計画の策定、会計監査人の評価・再任の決定、監査報告書の作成、常勤監査等委員からの事業活動状況についての報告等について検討を行いました。

常勤監査等委員は、取締役や使用人から職務執行状況等の聴取、重要な決済書類の確認、監査法人や内部監査室との連携による情報共有等を実施しております。

内部監査の状況

当社の内部監査は、代表取締役社長が直轄する独立した組織として内部監査室を設置し、内部監査担当 1 名を選任しております。内部監査室は、内部監査規程に基づき年度監査計画書を作成し、代表取締役社長の承認を得たうえで内部監査を実施しております。当該内部監査は、当社の全部門に対して行っております。監査の内容は、業務の法令及び社内規程の遵守状況や、業務の有効性及び妥当性について監査を行っております。

(内部監査の実効性を確保するための取組み)

内部監査室は、監査結果を代表取締役社長に報告するとともに、各部門にフィードバックし、顕出された問題点の是正・改善に努めています。また、年度総括を取締役に報告しております。常勤監査等委員及び会計監査人とは、必要に応じて相互に情報共有・意見交換を行う等連携を密にし、内部監査の実効性の確保に努めております。

会計監査の状況

a．監査法人の名称

RSM清和監査法人

b．継続監査期間

3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 小菅義郎

指定社員 業務執行社員 藤本亮

d．監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査に係る補助者は、公認会計士 5 名、その他 5 名であります。

e．監査法人の選定方針と理由

監査等委員会は、会計監査人の品質管理体制、監査チームの独立性及び専門性、当社が展開する事業分野への理解度、監査報酬の水準等を総合的に勘案することを選定方針としております。

また、監査等委員会は会計監査人の解任または不再任の決定の方針を以下の通り定めております。

監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第 1 項各号に定める項目に該当すると認められた場合は、監査等委員全員の同意に基づき会計監査人を解任いたします。

f．監査等委員及び監査等委員会による監査法人の評価

監査等委員及び監査等委員会は、監査法人に対する評価を行っております。この評価については、監査法人の品質管理体制、監査チームの独立性及び専門性、当社が展開する事業分野への理解度、監査報酬の水準等を考慮し、総合的に判断しております。当事業年度の評価において監査法人による会計監査は、適正に行われてい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

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(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)
提出会社	23,500	-	22,680	-
連結子会社	-	-	-	-
計	23,500	-	22,680	-

b．監査公認会計士等との同一ネットワーク等に関する報酬

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

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、当社の規模、特性を勘案の上、監査手続の内容及び合理的な監査工数について監査公認会計士等と検討・協議を行い、監査等委員会の同意のうえ決定しております。

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の内容、職務執行状況、並びに報酬金額の妥当性を検討した結果、監査報酬が適正であると判断し、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26日開催の取締役会において、役員報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。

役員報酬等の内容に係る決定方針の内容は次のとおりであります。

・基本方針

ア．企業理念を实践する優秀な人材を確保できる報酬制度とする。

イ．各取締役が担う機能・役割に応じた報酬体系とする。

ウ．経営環境や業績を反映した報酬体系とする。

・報酬等を与える時期又は条件の決定に関する方針

基本報酬は、毎月の金銭報酬とし、個々の職責や貢献度、会社の業績等を総合的に勘案して決定するものとする。

・個人別の報酬等の額の決定方針

ア．業務執行取締役

当社は、任意の報酬委員会などの独立した諮問委員会は設置していないが、取締役会の決議に先立ち、独立社外取締役に對し説明を行い、適切な助言を得た後に、取締役会で審議のうえ、代表取締役社長に一任する方法をとっている。代表取締役社長は株主総会で決議された報酬の総額の範囲内において、個々の職責や貢献度、会社の業績等を総合的に勘案して各人別の報酬額を決定する。なお、業績連動報酬等の導入は行っていないが、当社にふさわしい役員報酬のあり方について、引き続き検討を進める。

イ．社外取締役

社外取締役の報酬等は、業務執行の独立した立場から経営を監督及び助言する立場を重視し、固定の金銭報酬のみで構成する。

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当該決定方針と整合していることを、独立社外取締役に對し説明を行い、その助言が反映されていることを確認しており、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(監査等委員である取締役を除く。)の報酬限度額は、2022年5月30日開催の第33回定時株主総会において、年額300百万円以内(ただし使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。)と決議しております。当該定時株主総会終結時点の当該定めに係る取締役の員数は5名(内社外取締役は0名)であります。

また、当該金銭報酬とは別枠で、2024年5月30日開催の第35回定時株主総会において、譲渡制限付株式に係る報酬等として、社外取締役を除く取締役に對し、年額50百万円以内(3か年の事業年度につき150百万円以内、ただし、使用人兼務取締役の使用人給与は含まない。)、株式の上限を年20,000株以内(3か年の事業年度につき60,000株以内。)と決議しております。当該定時株主総会終結時点の当該定めに係る取締役の員数は4名(内社外取締役は0名)であります。

監査等委員である取締役に對しては、2022年5月30日開催の第33回定時株主総会において、年額50百万円以内と決議しております。当該定時株主総会終結時点の当該定めに係る取締役の員数は4名(内社外取締役は4名)であります。

取締役の報酬につきましては、取締役会決議により一任され委任を受けた議長である代表取締役社長松本俊人が、上記決定方針に基づき決定します。代表取締役社長に委任した理由は、当社全体の業績を俯瞰しつつ各取締役の評価を行うにあたり、最も適しているためであります。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	賞与	非金銭報酬等	
取締役 (監査等委員及び 社外取締役を除く)	81,525	70,650	9,000	1,875	6
監査等委員 (社外取締役を除く)	7,200	7,200	-	-	1
社外役員	12,450	12,450	-	-	6

(注) 1. 上記報酬等の額には、2024年5月30日開催の第35期定時株主総会終結の時をもって退任した取締役（監査等委員を除く）2名及び取締役（監査等委員）3名（内社外取締役3名）を含んでおります。
2. 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
3. 非金銭報酬は、譲渡制限付株式として付与した当事業年度の費用計上額であります。

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等
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、投資株式について、専ら株式の価値の変動または配当の受領によって利益を受け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に区分しています。

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

取引関係の強化を目的として取得した株式については、取引関係の継続を前提として保有する方針であります。また、取得又は売却する場合は、個別銘柄毎に当社決済規定に基づき、保有の妥当性について適否を慎重に検討しています。

保有の合理性については、保有目的や効果等を総合的に勘案し、定期的に検証することとしております。

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(千円)
非上場株式	1	29,995
非上場株式以外の株式	1	150

(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	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(千円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	-	-

c . 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 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)		
株式会社フロン ティアハウス	100	100	互いの業務推進及び業務向上を図ることを 目的として、取引関係の強化のため保有し ております。定量的な保有効果は記載が困 難であるため記載しておりません。保有の 合理性はa . で記載の方法により検証して おります。	無
	150	150		
matsuri technologies 株 式会社	4,285	4,285	民泊運営会社であるmatsuri technologies 株式会社と当社保有物件の民泊への転用検 討等の業務提携を締結し、取引関係の強化 のため保有しております。定量的な保有効 果は記載が困難であるため記載しておりま せん。保有の合理性はa . で記載の方法に より検証しております。	無
	29,995	29,995		

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．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2024年3月1日から2025年2月28日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2024年3月1日から2025年2月28日まで)の財務諸表について、RSM清和監査法人による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て的確に対応できる体制を整備するために、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、財務・会計の専門書の購読を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年 2 月29日)	当連結会計年度 (2025年 2 月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 3,906,537	1 4,373,158
売掛金	15,018	18,688
販売用不動産	1 4,513,677	1 7,930,579
仕掛販売用不動産	1 760,424	-
仕掛品	31	43
貯蔵品	2,205	1,810
前渡金	19,000	91,500
前払費用	46,570	60,138
未収入金	4,962	98,861
その他	10,284	15,413
貸倒引当金	2,110	2,065
流動資産合計	9,276,601	12,588,127
固定資産		
有形固定資産		
建物	634,500	635,500
減価償却累計額	163,766	191,698
建物（純額）	1 470,734	1 443,802
構築物	21,108	20,324
減価償却累計額	9,858	10,348
構築物（純額）	11,249	9,976
機械及び装置	684	-
減価償却累計額	684	-
機械及び装置（純額）	-	-
工具、器具及び備品	42,556	42,172
減価償却累計額	27,437	30,594
工具、器具及び備品（純額）	15,118	11,577
リース資産	14,262	14,262
減価償却累計額	12,985	13,127
リース資産（純額）	1,276	1,134
有形固定資産合計	498,378	466,491
無形固定資産		
商標権	259	202
ソフトウェア	1,814	907
その他	246	246
無形固定資産合計	2,321	1,356
投資その他の資産		
投資有価証券	30,145	30,145
出資金	380	580
長期前払費用	29,580	44,161
繰延税金資産	1,239	9,962
その他	93,250	99,095
投資その他の資産合計	154,595	183,944
固定資産合計	655,295	651,792
資産合計	9,931,897	13,239,919

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年 2 月29日)	当連結会計年度 (2025年 2 月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	14,182	17,369
短期借入金	1, 2 2,875,600	1, 2 1,733,500
1 年内返済予定の長期借入金	1 959,500	1 488,617
リース債務	1,419	1,092
未払金	49,382	29,950
未払費用	85,769	102,971
未払法人税等	37,133	276,302
前受金	32,214	34,261
預り金	171,194	173,090
賞与引当金	21,219	22,063
株主優待引当金	9,480	10,911
その他	175,881	148,041
流動負債合計	4,432,978	3,038,170
固定負債		
社債	258,000	190,000
長期借入金	1 2,611,061	1 6,843,876
リース債務	1,394	302
資産除去債務	54,350	54,845
繰延税金負債	1,233	-
その他	77,828	154,557
固定負債合計	3,003,868	7,243,582
負債合計	7,436,847	10,281,752
純資産の部		
株主資本		
資本金	372,519	385,120
資本剰余金	531,239	543,840
利益剰余金	1,591,786	2,029,815
自己株式	494	610
株主資本合計	2,495,050	2,958,166
純資産合計	2,495,050	2,958,166
負債純資産合計	9,931,897	13,239,919

【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：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年 3月 1日 至 2024年 2月29日)		当連結会計年度 (自 2024年 3月 1日 至 2025年 2月28日)	
売上高	1	11,506,543	1	12,430,301
売上原価		9,884,430		10,489,065
売上総利益		1,622,113		1,941,236
販売費及び一般管理費	2	958,156	2	966,110
営業利益		663,957		975,125
営業外収益				
受取利息		40		1,369
受取配当金		5		8
受取手数料		1,674		1,562
会費収入		1,190		2,354
助成金収入		-		1,980
その他		849		1,171
営業外収益合計		3,761		8,446
営業外費用				
支払利息		116,795		131,328
社債利息		2,101		2,039
支払手数料		87,493		104,462
社債発行費		2,533		623
その他		4,408		4,366
営業外費用合計		213,331		242,820
経常利益		454,386		740,751
特別利益				
固定資産売却益	3	452,725		-
特別利益合計		452,725		-
特別損失				
減損損失		-	4	122
固定資産除売却損	5	143		-
特別損失合計		143		122
税金等調整前当期純利益		906,968		740,629
法人税、住民税及び事業税		79,741		288,619
法人税等調整額		207,166		9,955
法人税等合計		286,908		278,663
当期純利益		620,059		461,965
親会社株主に帰属する当期純利益		620,059		461,965

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年 3 月 1 日 至 2024年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 2024年 3 月 1 日 至 2025年 2 月28日)
当期純利益	620,059	461,965
包括利益	620,059	461,965
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	620,059	461,965

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

(単位：千円)

	株主資本					純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	171,232	329,952	973,645	207	1,474,623	1,474,623
当期変動額						
連結範囲の変動			1,919		1,919	1,919
新株の発行（新株予約権の行使）	201,286	201,286			402,573	402,573
親会社株主に帰属する当期純利益			620,059		620,059	620,059
自己株式の取得				287	287	287
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						-
当期変動額合計	201,286	201,286	618,140	287	1,020,426	1,020,426
当期末残高	372,519	531,239	1,591,786	494	2,495,050	2,495,050

当連結会計年度(自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)

(単位：千円)

	株主資本					純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	372,519	531,239	1,591,786	494	2,495,050	2,495,050
当期変動額						
新株の発行	12,505	12,505			25,010	25,010
新株の発行（新株予約権の行使）	96	96			192	192
剰余金の配当			23,936		23,936	23,936
親会社株主に帰属する当期純利益			461,965		461,965	461,965
自己株式の取得				115	115	115
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						-
当期変動額合計	12,601	12,601	438,029	115	463,115	463,115
当期末残高	385,120	543,840	2,029,815	610	2,958,166	2,958,166

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年 3月 1日 至 2024年 2月29日)	当連結会計年度 (自 2024年 3月 1日 至 2025年 2月28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	906,968	740,629
減価償却費	52,508	34,258
減損損失	-	122
固定資産売却益	452,725	-
固定資産除売却損	143	-
長期前払費用償却額	10,600	11,738
助成金収入	-	1,980
賞与引当金の増減額（ は減少）	6,008	844
貸倒引当金の増減額（ は減少）	414	45
株主優待引当金の増減額（ は減少）	4,342	1,431
受取利息及び受取配当金	45	1,378
支払利息	118,896	133,368
社債発行費	2,533	623
売上債権の増減額（ は増加）	4,307	3,669
棚卸資産の増減額（ は増加）	727,796	2,656,094
前渡金の増減額（ は増加）	53,500	72,500
仕入債務の増減額（ は減少）	36,516	3,187
未払金の増減額（ は減少）	19,188	19,432
未払消費税等の増減額（ は減少）	32,881	32,881
未収消費税等の増減額（ は増加）	30,341	84,326
預り金の増減額（ は減少）	13,077	1,896
預り敷金及び保証金の増減額（ は減少）	1,766	76,729
その他の資産の増減額（ は増加）	5,344	6,989
その他の負債の増減額（ は減少）	54,933	43,591
小計	24,244	1,830,880
利息及び配当金の受取額	45	1,378
助成金の受取額	-	1,980
利息の支払額	127,236	130,526
法人税等の支払額	63,077	56,466
営業活動によるキャッシュ・フロー	214,512	2,014,514
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	416,800	80,600
定期預金の払戻による収入	14,400	18,000
有形固定資産の取得による支出	41,569	1,528
補助金の受取額	17,500	-
投資有価証券の取得による支出	29,995	-
敷金の差入による支出	68,445	-
敷金の回収による収入	13,768	-
資産除去債務の履行による支出	44,100	810
長期前払費用の取得による支出	5,525	-
保険積立金の積立による支出	534	576
その他	3,284	3,300
投資活動によるキャッシュ・フロー	564,585	68,814

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年 3月 1日 至 2024年 2月29日)	当連結会計年度 (自 2024年 3月 1日 至 2025年 2月28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）	1,988,513	1,142,100
長期借入れによる収入	4,290,000	9,667,490
長期借入金の返済による支出	5,933,669	5,906,987
社債の発行による収入	147,467	47,329
社債の償還による支出	178,000	143,000
リース債務の返済による支出	1,389	1,419
新株予約権の行使による株式の発行による収入	398,664	192
新株予約権の発行による収入	3,909	-
自己株式の取得による支出	287	115
配当金の支払額	-	23,894
その他	1,856	10,149
財務活動によるキャッシュ・フロー	713,351	2,487,343
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	65,745	404,014
現金及び現金同等物の期首残高	3,028,325	2,972,579
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	9,999	-
現金及び現金同等物の期末残高	1 2,972,579	1 3,376,593

【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

1社

主要な連結子会社の名称

合同会社アズプラン

(2) 非連結子会社の名称

該当事項はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結会計年度と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

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。

棚卸資産

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

(2) 仕掛販売用不動産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、建物(建物附属設備は除く)並びに2016年4月1日以後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、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	3～38年
構築物	10～15年
工具、器具及び備品	2～20年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

長期前払費用

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

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

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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員の賞与の支出に備えるため、賞与支給見込額の当期負担額を計上しております。

株主優待引当金

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

(不動産販売事業)

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

(不動産賃貸事業)

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

(不動産管理事業)

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

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

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

ヘッジ方針

借入金の金利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。

ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しております。

(7) 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ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理

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

(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

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	4,513,677	7,930,579
仕掛販売用不動産	760,424	-
売上原価(棚卸資産評価損)	-	-

(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

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出方法

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

重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

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

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

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

2. 固定資産の減損損失

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産残高	498,378	466,491
無形固定資産残高	2,321	1,356
減損損失		122

(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

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出方法

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

重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

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

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

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

(未適用の会計基準等)

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

ほか、関連する企業会計基準、企業会計基準適用指針、実務対応報告及び移管指針の改正

(1) 概要

国際的な会計基準と同様に、借手のすべてのリースについて資産・負債を計上する等の取扱いを定めるもの。

(2) 適用予定日

2029年2月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当連結会計年度 (2025年2月28日)
定期預金	730,019千円	750,023千円
販売用不動産	4,513,677	7,518,344
仕掛販売用不動産	760,424	-
建物	400,375	377,633
計	6,404,496	8,646,000

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当連結会計年度 (2025年2月28日)
短期借入金	2,769,000千円	1,438,493千円
1年内返済予定の長期借入金	799,648	246,331
長期借入金	2,089,628	6,456,465
計	5,658,276	8,141,290

2 当座貸越契約及びコミットメントライン契約

当社は、運転資金や販売用不動産購入の効率的な調達を行うため取引銀行10行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。これら契約に基づく連結会計年度末における当座貸越契約及びコミットメントラインに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当連結会計年度 (2025年2月28日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	2,450,000千円	3,950,000千円
借入実行残高	1,578,000	1,347,000
差引額	872,000	2,603,000

なお、上記の契約のうち、当社のコミットメントライン契約には財務制限条項が付されており、以下の条項に抵触した場合は期限の利益を喪失する可能性があります。

- ・2025年2月期以降、各連結会計年度の決算期の末日における連結損益計算書に示される経常損益が2期連続して損失とならないようにすること。

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。

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

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年 3 月 1 日 至 2024年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 2024年 3 月 1 日 至 2025年 2 月28日)
役員報酬	98,025千円	99,300千円
給料及び手当	253,136	297,087
支払手数料	92,530	100,215
租税公課	141,476	26,505
貸倒引当金繰入額	7	12
賞与引当金繰入額	21,219	22,063
株主優待引当金繰入額	9,480	10,911
退職給付費用	6,405	6,468

(表示方法の変更)

「支払手数料」は金額的重要性が増したため、当連結会計年度より主要な費目として表示しております。また、この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度においても主要な費目として表示しております。

3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年 3 月 1 日 至 2024年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 2024年 3 月 1 日 至 2025年 2 月28日)
旧アイルーム高田竹駒	63,636千円	- 千円
旧アイルーム釜石鵜住居	222,727	-
旧アイルーム大槌	166,361	-
計	452,725	-

4 減損損失

当社グループは以下のグループについて減損損失を計上いたしました。

当連結会計年度（自 2024年 3 月 1 日 至 2025年 2 月28日）

用途	種類	場所	金額（千円）
事業用資産	工具、器具及び備品	茨城県土浦市	122

当社グループは、事業用資産については概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位ごとに資産のグルーピングを行い、遊休資産、処分予定資産等については物件ごとにグルーピングしております。

事業用資産については、営業活動から生じる損益が継続してマイナスであるため、帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失（122千円）として計上いたしました。その内訳は、工具、器具及び備品122千円であります。

なお、当該資産グループの回収可能額は使用価値により算定しておりますが、将来キャッシュ・フローが見込まれないことにより零と評価しております。

5 固定資産除売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年 3 月 1 日 至 2024年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 2024年 3 月 1 日 至 2025年 2 月28日)
構築物	143千円	- 千円
計	143	-

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2023年 3 月 1 日 至 2024年 2 月29日)

1．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(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．	957,500	239,500	-	1,197,000
合計	957,500	239,500	-	1,197,000
自己株式				
普通株式(注) 2．	67	122	-	189
合計	67	122	-	189

(注) 1．普通株式の発行済株式総数の増加239,500株は、第3回及び第4回新株予約権の権利行使による新株の発行による増加235,000株、ストックオプションの行使による新株の発行による増加4,500株であります。

2．普通株式の自己株式の株式数の増加122株は単元未満株式の買取りによる増加であります。

2．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	第3回新株予約権	普通株式	-	157,500	157,500	-	-
	第4回新株予約権	普通株式	-	77,500	77,500	-	-
	ストック・オプション としての新株予約 権	-	-	-	-	-	-
合計		-	-	235,000	235,000	-	-

(注) 1．第3回新株予約権の当連結会計年度増加は、新株予約権の発行によるものであり、当連結会計年度減少は、新株予約権の行使によるものであります。

2．第4回新株予約権の当連結会計年度増加は、新株予約権の発行によるものであり、当連結会計年度減少は、新株予約権の行使によるものであります。

3．配当に関する事項

- (1) 配当金支払額
- 該当事項はありません。
- (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 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年 4 月12日 取締役会	普通株式	23,936	利益剰余金	20	2024年 2 月29日	2024年 5 月16日

当連結会計年度(自 2024年 3 月 1 日 至 2025年 2 月28日)

1．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(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 .	1,197,000	11,000	-	1,208,000
合計	1,197,000	11,000	-	1,208,000
自己株式				
普通株式(注) 2 .	189	48	-	237
合計	189	48	-	237

(注) 1．普通株式の発行済株式総数の増加11,000株は、譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行による増加10,000株、ストックオプションの行使による新株の発行による増加1,000株であります。
2．普通株式の自己株式の株式数の増加48株は単元未満株式の買取りによる増加であります。

2．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	-
合計		-	-	-	-	-	-

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)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年 4 月12日 取締役会	普通株式	23,936	利益剰余金	20	2024年 2 月29日	2024年 5 月16日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2025年 4 月10日 取締役会	普通株式	36,232	利益剰余金	30	2025年 2 月28日	2025年 5 月15日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)
現金及び預金勘定 預入期間が3か月を超える 定期預金	3,906,537千円 933,957	4,373,158千円 996,564
現金及び現金同等物	2,972,579	3,376,593

2. 重要な非資金取引の内容

(1) 重要な資産除去債務の計上額

	前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)
重要な資産除去債務の計上額	21,735千円	- 千円

(2) 譲渡制限付株式報酬としての新株発行

	前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)
譲渡制限付株式報酬としての新株 の発行による資本金増加額	- 千円	12,505千円
譲渡制限付株式報酬としての新株 の発行による資本準備金増加額	-	12,505

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として、コンテナ、コインパーキング機械設備(「機械及び装置」、「工具、器具及び備品」)であります。

リース資産の減価償却の方法

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

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは主に不動産販売事業を行うための事業計画に照らして、必要な資金(主に銀行借入)を調達しております。一時的な余資は、安全性の高い金融資産で運用しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

投資有価証券である株式は、市場価格の変動リスクに晒されております。

借入金及び社債は、主に販売用不動産の取得及び設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、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

市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

投資有価証券の市場価格の変動リスクに関しては、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握しております。

変動金利の借入金のうち長期のものの一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

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

各部署からの報告に基づき管理部が適時に資金計画表を作成・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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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(2024年2月29日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 長期借入金(2)	3,570,561	3,550,419	20,141
負債計	3,570,561	3,550,419	20,141

- (1)現金は注記を省略しており、預金及び短期借入金については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。
- (2)長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含めております。

当連結会計年度(2025年 2 月28日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 長期借入金(2)	7,332,494	7,303,693	28,800
負債計	7,332,494	7,303,693	28,800

(1)現金は注記を省略しており、預金及び短期借入金については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(2)長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(注) 1. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2024年 2 月29日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	3,906,537	-	-	-
合計	3,906,537	-	-	-

当連結会計年度(2025年 2 月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	4,373,158	-	-	-
合計	4,373,158	-	-	-

2. 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2024年 2 月29日)

	1年以内 (千円)	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)	5年超 (千円)
短期借入金	2,875,600	-	-	-	-	-
社債	143,000	108,000	70,000	50,000	30,000	-
長期借入金	959,500	1,917,146	197,582	134,587	117,348	244,398
合計	3,978,100	2,025,146	267,582	184,587	147,348	244,398

当連結会計年度(2025年 2 月28日)

	1年以内 (千円)	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)	5年超 (千円)
短期借入金	1,733,500	-	-	-	-	-
社債	118,000	80,000	60,000	40,000	10,000	-
長期借入金	488,617	4,122,719	2,387,152	122,952	88,150	122,902
合計	2,340,117	4,202,719	2,447,152	162,952	98,150	122,902

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(2024年2月29日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2025年2月28日)

該当事項はありません。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度(2024年2月29日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	3,550,419	-	3,550,419
負債計	-	3,550,419	-	3,550,419

(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

長期借入金

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

当連結会計年度(2025年2月28日)

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

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

長期借入金

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

(有価証券関係)

1. 其他有価証券

前連結会計年度(2024年 2 月29日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	30,145	30,145	-
	小計	30,145	30,145	-
合計		30,145	30,145	-

当連結会計年度(2025年 2 月28日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	30,145	30,145	-
	小計	30,145	30,145	-
合計		30,145	30,145	-

(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

該当事項はありません。

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

前連結会計年度(2024年 2 月29日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	300,000	135,000	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(2025年 2 月28日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	300,000	75,000	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

1．採用している退職給付制度の概要

当社グループは、確定拠出年金制度を採用しております。

2．確定拠出制度

当社グループの確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度(自 2023年 3 月 1 日 至 2024年 2 月29日)6,405千円、当連結会計年度(自 2024年 3 月 1 日 至 2025年 2 月28日)6,468千円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

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2回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 2名 当社従業員 13名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 31,500株
付与日	2017年1月24日
権利確定条件	<ul style="list-style-type: none"> ・新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても、当社の役員又は従業員、当社子会社等の役員又は従業員の地位にあることを要す。 ・新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めない。 ・新株予約権者は、以下の区分に従って、新株予約権の全部または一部を行使することができる。 <p>ア．2019年1月16日までは、割り当てられた新株予約権のすべてについて権利行使することができない。</p> <p>イ．2019年1月17日から2022年1月16日までは、割り当てられた新株予約権の40%について権利行使することができる(権利行使可能となる新株予約権の数に1未満の端数が生じた場合は、これを切り上げるものとする。)。</p> <p>ウ．2022年1月17日から2024年1月16日までは、割り当てられた新株予約権の70%について権利行使することができる(前記イにおいて権利行使することが可能となっている40%を含む。なお、権利行使可能となる新株予約権の数に1未満の端数が生じた場合は、これを切り上げるものとする。)。</p> <p>エ．2024年1月17日から2025年1月16日までは、割り当てられた新株予約権のすべてについて権利行使することができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・その他の条件は、当社と新株予約権の割当を受けたものとの間で締結した「第2回新株予約権割当契約書」で定めるところによる。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 2019年1月17日 至 2025年1月16日

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、2017年11月1日付株式分割(普通株式1株につき500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。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2025年2月期)において存在したStock・オプションを対象とし、Stock・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。

Stock・オプションの数

	第2回新株予約権
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	1,000
権利確定	-
権利行使	1,000
失効	-
未行使残	-

(注) 2017年11月1日付株式分割(普通株式1株につき500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2回新株予約権
権利行使価格 (円)	192
行使時平均株価 (円)	2,365
付与日における公正な評価単価 (円)	-

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプションを付与した時点において、当社は未公開企業であるため、ストック・オプションの公正な評価単価は、単位当たりの本源的価値より算定しております。

また、単位当たりの本源的価値の見積方法は、純資産価額法、類似業種比準法の併用方式によっております。なお、算定の結果、株式の評価額が新株予約権の行使時の払込価額以下のため、単位当たりの本源的価値はゼロとなり、ストック・オプションの公正な評価単価もゼロと算定しております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効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連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計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

当連結会計年度における本源的価値の合計額 - 円

当連結会計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

2,173,000円

6. 取締役の報酬等として株式を交付する取引のうち、事前交付型の内容、規模およびその変動状況

(1)事前交付型の内容

	2024年事前交付型
付与対象者の区分及び人数	当社取締役3名 (監査等委員である取締役および社外取締役を除く)
株式の種類別の譲渡制限付株式報酬の付与数	普通株式 10,000株
付与日	2024年7月12日
譲渡制限期間	付与日から当社の取締役のいずれの地位からでも退任または退職する日までの期間
解除条件	対象取締役の退任が正当な理由によること等の本割当契約に定める理由による退任であることを条件として、本割当て株式の全部について譲渡制限期間が満了した時点をもって譲渡制限を解除する。

(2) 事前交付型の規模およびその変動状況

費用計上額および科目名

	当連結会計年度 (2025年2月28日)
販売費及び一般管理費 の株式報酬費用	1,875千円

株式数

	2024年事前交付型
前連結会計年度末	- 株
付与	10,000株
没収	- 株
譲渡制限解除	- 株
譲渡制限残	10,000株

単価情報

	2024年事前交付型
付与日における公正な 評価単価	2,501円

(3) 公正な評価単価の見積り方法

恣意性を排除した価格とするため、取締役会決議日の直前営業日の株式会社東京証券取引所における当社株式の終値としております。

(4) 権利確定株式数の見積り方法

将来の没収数の合理的な見積りは困難であるため、実績の没収数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当連結会計年度 (2025年2月28日)
繰延税金資産		
賞与引当金	6,462千円	6,718千円
減価償却超過額	7,648	7,030
一括償却資産	507	2,291
資産除去債務	16,549	16,700
未払事業税	2,243	7,428
未払不動産取得税	9,474	6,798
販売用不動産	12,106	11,852
その他	6,909	11,041
繰延税金資産小計	61,903	69,862
評価性引当額	24,861	24,041
繰延税金資産合計	37,042	45,820
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	11,479	10,655
圧縮積立金	25,555	24,623
その他	-	578
繰延税金負債合計	37,035	35,857
繰延税金資産の純額	6	9,962

(注) 繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当連結会計年度 (2025年2月28日)
固定資産 - 繰延税金資産	1,239千円	9,962千円
固定負債 - 繰延税金負債	1,233	-

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 (2024年2月29日)	当事業年度 (2025年2月28日)
法定実効税率		30.45%
(調整)		
住民税均等割		0.09
交際費等永久に損金に参入されない項目	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。	1.82
役員賞与損金不算入額		0.41
特定同族会社の留保金課税		4.83
税額控除等		0.77
評価性引当額の増減額		0.11
その他		0.91
税効果会計適用後の法人税等の負担率		37.63

3. 連結決算日後における法人税等の税率変更

「所得税法等の一部を改正する法律（令和7年法律第13号）」が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する連結会計年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることとなりました。これに伴い、2027年3月1日以後開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率が30.45%から31.35%に変更されます。なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

建物の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務、土地の賃貸借契約に伴う原状回復義務であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から3年から34年と見積り、割引率は0.0%～1.6%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)
期首残高	68,327千円	54,350千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	21,735	-
時の経過による調整額	843	545
資産除去債務の履行による減少額	36,555	50
期末残高	54,350	54,845

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

(単位：千円)

	報告セグメント			合計
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	
収益不動産売買	10,611,330	-	-	10,611,330
その他	28,493	112,260	237,045	377,799
顧客との契約から生じる収益	10,639,823	112,260	237,045	10,989,129
その他の収益	-	517,413	-	517,413
外部顧客への売上高	10,639,823	629,674	237,045	11,506,543

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

当連結会計年度(自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)

(単位：千円)

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「(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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社は、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」及び「不動産管理事業」を営んでおります。「不動産販売事業」は、当社が購入いたしました中古の不動産物件について改修等を行うことで付加価値を加え、運用効率を上げた後に投資家に販売する事業であります。「不動産賃貸事業」は、当社が土地、空室等を借上げ又は、土地、建物等を取得・保有し運用する事業であります。「不動産管理事業」は、当社から不動産物件を購入した顧客や、その他不動産所有者から、所有不動産における建物管理及び入居者管理、賃貸契約管理、賃貸仲介等のサービスを提供する事業であります。

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

報告されている事業セグメントの会計処理方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	不動産 管理事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	10,639,823	629,674	237,045	11,506,543	-	11,506,543
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	10,639,823	629,674	237,045	11,506,543	-	11,506,543
セグメント利益	760,128	71,615	96,236	927,980	264,023	663,957
セグメント資産	5,312,485	472,571	9,254	5,794,310	4,137,587	9,931,897
その他の項目						
減価償却費	-	27,657	-	27,657	24,851	52,508
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	-	408	-	408	61,075	61,484

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 264,023千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門にかかる費用であります。

(2) セグメント資産の調整額4,137,587千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金並びに本社備品等であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2024年 3月 1日 至 2025年 2月28日)

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	不動産 管理事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	11,494,243	712,449	223,608	12,430,301	-	12,430,301
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	11,494,243	712,449	223,608	12,430,301	-	12,430,301
セグメント利益	1,031,670	128,790	81,259	1,241,721	266,595	975,125
セグメント資産	8,037,375	448,781	14,612	8,500,768	4,739,150	13,239,919
その他の項目						
減価償却費	-	26,645	-	26,645	7,612	34,258
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	-	528	-	528	1,000	1,528

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 266,595千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門にかかる費用であります。
- (2) セグメント資産の調整額4,739,150千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金並びに本社備品等であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2023年 3月 1日 至 2024年 2月29日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(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
株式会社ランドマン	1,405,000	不動産販売事業

当連結会計年度(自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(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
株式会社アスコット	1,893,368	不動産販売事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)

(単位：千円)

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	全社	合計
減損損失	-	122	-	-	122

【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】

関連当事者との取引

前連結会計年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年 3 月 1 日 至 2024年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 2024年 3 月 1 日 至 2025年 2 月28日)
1 株当たり純資産額	2,084.75円	2,449.29円
1 株当たり当期純利益金額	567.37円	383.89円
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額	558.37円	- 円

- (注) 1．当連結会計年度の潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載して
おりません。
- 2．1 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 (2024年 2 月29日)	当連結会計年度 (2025年 2 月28日)
純資産の部の合計額(千円)	2,495,050	2,958,166
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	-	-
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	2,495,050	2,958,166
1 株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式 の数(株)	1,196,811	1,207,763

- 2．1 株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後 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。

	前連結会計年度 (自 2023年 3 月 1 日 至 2024年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 2024年 3 月 1 日 至 2025年 2 月28日)
1 株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	620,059	461,965
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 金額(千円)	620,059	461,965
普通株式の期中平均株式数(株)	1,092,869	1,203,383
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	17,617	-
(うち新株予約権(株))	(17,617)	(-)
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	-	-

(重要な後発事象)

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

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

(1) 新株予約権の概要

(1) 割当日	2025年5月7日
(2) 発行新株予約権数	2,900個 本第5回新株予約権 2,000個 本第6回新株予約権 900個
(3) 発行価額	総額6,929,700円 (本第5回新株予約権1個につき2,550円、本第6回新株予約権1個につき2,033円)
(4) 当該発行による潜在株式数	290,000株(新株予約権1個につき100株) 本第5回新株予約権 200,000株 本第6回新株予約権 90,000株 本新株予約権について、上限行使価額はありません。 本第5回新株予約権について、行使価額修正型に転換された場合の下限行使価額は2,000円ですが、下限行使価額においても潜在株式数は200,000株です。 本第6回新株予約権について、行使価額の修正は行われず、下限行使価額はありません(固定行使価額型)。
(5) 調達資金の額(新株予約権の行使に際して出資される財産の価額)	745,729,700円(差引手取金概算額:728,547,646円) (内訳) 本第5回新株予約権 新株予約権発行による調達額: 5,100,000円 新株予約権行使による調達額: 486,800,000円 本第6回新株予約権 新株予約権発行による調達額: 1,829,700円 新株予約権行使による調達額: 252,000,000円 差引手取金概算額は、本新株予約権が全て行使価額で行使された場合の調達金額を基礎とし、本新株予約権の払込金額の総額に本新株予約権の行使に際して出資された財産の価額を合算した額から、発行諸費用の概算額を差し引いた金額です。そのため、行使価額が修正又は調整された場合には、増加又は減少する可能性があります。また、本新株予約権の行使期間中に行使が行われない場合及び当社が取得した本新株予約権を消却した場合には、減少する可能性があります。

<p>(6) 行使価額及び行使価額の修正条件</p>	<p>本第 5 回新株予約権 行使価額 2,434円</p> <p>本第 5 回新株予約権については、当社は、資金調達のため必要と判断した場合、当社取締役会の決議により、本第 5 回新株予約権を行使価額修正型の新株予約権に転換することができ、かかる転換権の行使後は本第 5 回新株予約権に係る行使価額の修正を行うことができるものとします。この場合の行使価額は、本第 5 回新株予約権の発行要項第17項に定める本第 5 回新株予約権の各行使請求の効力発生日（以下、本新株予約権の発行要項第17項に定める本新株予約権の各行使請求の効力発生日を「修正日」といいます。）の直前取引日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（同日に終値がない場合には、その直前の終値）の90％に相当する金額の 1 円未満の端数を切り上げた金額（以下、「修正日価額」といいます。）が、当該修正日の直前に有効な行使価額を 1 円以上上回る場合または下回る場合には、当該修正日の翌日以降、当該修正日価額に修正されます。但し、修正日にかかる修正後の行使価額が2,000円（以下、「下限行使価額」といい、本第 5 回新株予約権の発行要項第10項の規定を準用して調整されます。）を下回ることとなる場合には行使価額は下限行使価額とします。</p> <p>なお、「取引日」とは、東京証券取引所において売買立会が行われる日をいいます。</p> <p>本第 6 回新株予約権 行使価額 2,800円</p> <p>本第 6 回新株予約権については、行使期間中に行使価額の修正は行われません（固定行使価額型）。</p>
<p>(7) 募集又は割当方法（割当予定先）</p>	<p>第三者割当の方法により、以下のとおり割り当てます。</p> <p>本第 5 回新株予約権 三田証券株式会社 2,000個</p> <p>本第 6 回新株予約権 当社代表取締役松本氏 900個</p>
<p>(8) 新株予約権の行使期間</p>	<p>2025年 5 月 8 日から2028年 5 月 8 日までの期間とする（ただし、当該期日が取引日でない日に該当する場合は、その直後の取引日を期日とする）。</p>
<p>(9) 本新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金及び資本準備金</p>	<p>本新株予約権の行使により当社普通株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第 1 項の規定に従い算出される資本金等増加限度額の 2 分の 1 の金額とし（計算の結果 1 円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。）、当該資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額を増加する資本準備金の額とする。</p>
<p>(10) その他</p>	<p>当社は、割当先との間で、金融商品取引法に基づく届出の効力発生後に、本新株予約権に係る買受契約（以下、「本買受契約」といいます。）を締結しております。</p> <p>本買受契約においては、割当先が当社取締役会の事前の承諾を得て本新株予約権を譲渡する場合、割当先からの譲受人が割当予定先の本買受契約上の地位及びこれに基づく権利義務を承継する旨が規定されております。本新株予約権の譲渡について当社取締役会において承認がなされた場合には、直ちにその内容について開示いたします。</p>

(2) 調達する資金の具体的な使途

具体的な使途及び支出予定時期につきましては、以下のとおりです。

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

【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 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
(株)アズ企画設計	第9回無担保社債	2018年 3月30日	46,000 (28,000)	18,000 (18,000)	0.5	なし	2025年 3月28日
(株)アズ企画設計	第12回無担保社債	2019年 3月29日	15,000 (15,000)	- (-)	-	なし	2024年 3月29日
(株)アズ企画設計	第13回無担保社債	2019年 3月29日	10,000 (10,000)	- (-)	-	なし	2024年 3月29日
(株)アズ企画設計	第14回無担保社債	2021年 3月31日	75,000 (30,000)	45,000 (30,000)	0.4	なし	2026年 3月31日
(株)アズ企画設計	第15回無担保社債	2021年 7月26日	25,000 (10,000)	15,000 (10,000)	0.2	なし	2026年 7月24日
(株)アズ企画設計	第16回無担保社債	2023年 2月24日	80,000 (20,000)	60,000 (20,000)	0.8	なし	2028年 2月24日
(株)アズ企画設計	第17回無担保社債	2023年 9月29日	100,000 (20,000)	80,000 (20,000)	0.6	なし	2028年 9月30日
(株)アズ企画設計	第18回無担保社債	2023年 12月25日	50,000 (10,000)	40,000 (10,000)	0.9	なし	2028年 12月25日
(株)アズ企画設計	第19回無担保社債	2024年 12月25日	- -	50,000 10,000	1.1	なし	2029年 12月25日
合計	合計		401,000 (143,000)	308,000 (118,000)			

- (注) 1. ()内書きは、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 (千円)	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)
118,000	80,000	60,000	40,000	10,000

【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	2,875,600	1,733,500	1.5	
1年以内に返済予定の長期借入金	959,500	488,617	1.5	
1年以内に返済予定のリース債務	1,419	1,092	2.4	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	2,611,061	6,843,876	1.5	2026年～2033年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,394	302	2.6	2026年
合計	6,448,976	9,067,389		

- (注) 1. 平均利率については、期末借入金残高及びリース債務残高に対する加重平均利率を記載しております。
2. 長期借入金及びリース債務(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 (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	4,122,719	2,387,152	122,952	88,150
リース債務	302	-	-	-

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が連結財務諸表規則第15条の23に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高 (千円)	3,963,054	12,430,301
税金等調整前中間 (当期)純利益 (千円)	14,522	740,629
親会社株主に帰属 する中間(当期) 純利益 (千円)	2,680	461,965
1株当たり中間 (当期)純利益 (円)	2.23	383.89

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年 2 月29日)	当事業年度 (2025年 2 月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 3,806,407	1 4,345,953
売掛金	3 15,516	3 18,937
販売用不動産	1 4,513,677	1 7,869,247
仕掛販売用不動産	1 760,424	-
仕掛品	31	43
貯蔵品	2,205	1,810
前渡金	19,000	91,500
前払費用	46,474	59,579
未収入金	3 5,342	3 89,287
その他	3 49,906	3, 4 34,317
貸倒引当金	2,232	2,130
流動資産合計	9,216,754	12,508,546
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 470,734	1 443,802
構築物	11,249	9,976
工具、器具及び備品	15,118	11,577
リース資産	1,276	1,134
有形固定資産合計	498,378	466,491
無形固定資産		
商標権	259	202
ソフトウェア	1,814	907
その他	246	246
無形固定資産合計	2,321	1,356
投資その他の資産		
投資有価証券	30,145	30,145
関係会社出資金	10,000	10,000
出資金	350	450
長期前払費用	29,391	44,035
繰延税金資産	-	5,950
その他	92,650	98,449
投資その他の資産合計	162,536	189,030
固定資産合計	663,236	656,877
資産合計	9,879,991	13,165,424

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年 2 月29日)	当事業年度 (2025年 2 月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	14,182	17,369
短期借入金	1, 2 2,875,600	1, 2 1,680,500
1 年内返済予定の長期借入金	1 959,500	1 488,617
リース債務	1,419	1,092
未払金	3 40,906	3 27,849
未払費用	85,713	102,924
未払法人税等	23,227	276,267
前受金	32,456	34,429
預り金	3 171,223	3 172,981
賞与引当金	20,813	21,782
株主優待引当金	9,480	10,911
その他	172,113	148,041
流動負債合計	4,406,636	2,982,765
固定負債		
社債	258,000	190,000
長期借入金	1 2,611,061	1 6,843,876
リース債務	1,394	302
資産除去債務	54,350	54,845
繰延税金負債	1,196	-
その他	77,828	154,557
固定負債合計	3,003,831	7,243,582
負債合計	7,410,468	10,226,348
純資産の部		
株主資本		
資本金	372,519	385,120
資本剰余金		
資本準備金	352,519	365,120
その他資本剰余金	178,720	178,720
資本剰余金合計	531,239	543,840
利益剰余金		
利益準備金	35	35
その他利益剰余金		
圧縮積立金	58,371	56,241
繰越利益剰余金	1,507,852	1,954,449
利益剰余金合計	1,566,258	2,010,725
自己株式	494	610
株主資本合計	2,469,522	2,939,076
純資産合計	2,469,522	2,939,076
負債純資産合計	9,879,991	13,165,424

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年 3 月 1 日 至 2024年 2 月29日)	当事業年度 (自 2024年 3 月 1 日 至 2025年 2 月28日)
売上高	1 11,355,691	1 12,406,029
売上原価	1 9,789,973	1 10,476,028
売上総利益	1,565,718	1,930,000
販売費及び一般管理費	1, 2 943,443	1, 2 946,804
営業利益	622,274	983,196
営業外収益		
受取利息	1 396	1 1,525
受取配当金	5	8
受取手数料	1 2,214	1 2,282
助成金収入	-	1,980
会費収入	1,190	2,256
その他	819	848
営業外収益合計	4,627	8,900
営業外費用		
支払利息	116,204	130,968
社債利息	2,101	2,039
社債発行費	2,533	623
支払手数料	87,417	104,362
その他	4,408	4,366
営業外費用合計	212,664	242,360
経常利益	414,236	749,736
特別利益		
固定資産売却益	3 452,725	-
特別利益合計	452,725	-
特別損失		
減損損失	-	4 122
固定資産除売却損	5 143	-
特別損失合計	143	122
税引前当期純利益	866,818	749,614
法人税、住民税及び事業税	65,836	288,357
法人税等調整額	208,369	7,146
法人税等合計	274,205	281,210
当期純利益	592,612	468,403

【売上原価明細書】

(イ)不動産販売事業売上原価

		前事業年度 (自 2023年 3 月 1 日 至 2024年 2 月29日)		当事業年度 (自 2024年 3 月 1 日 至 2025年 2 月28日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
販売用不動産取得費		8,947,166	97.0	9,530,565	96.4
その他原価		279,741	3.0	359,032	3.6
不動産販売事業売上原価		9,226,908	100.0	9,889,598	100.0

(ロ)不動産賃貸事業売上原価

		前事業年度 (自 2023年 3 月 1 日 至 2024年 2 月29日)		当事業年度 (自 2024年 3 月 1 日 至 2025年 2 月28日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
支払地代家賃		190,229	41.4	194,303	40.5
減価償却費		133,411	29.0	144,363	30.1
外注費		70,751	15.4	76,643	16.0
その他原価		65,162	14.2	64,531	13.4
不動産賃貸事業売上原価		459,554	100.0	479,841	100.0

(ハ)不動産管理事業売上原価

		前事業年度 (自 2023年 3 月 1 日 至 2024年 2 月29日)		当事業年度 (自 2024年 3 月 1 日 至 2025年 2 月28日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		81,098	78.3	86,098	80.8
広告費		18,848	18.2	16,604	15.6
その他原価		3,563	3.4	3,885	3.6
不動産管理事業売上原価		103,510	100.0	106,589	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2023年 3 月 1 日 至 2024年 2 月29日)

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計
						圧縮積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	171,232	151,232	178,720	329,952	35	60,501	913,109	973,645
当期変動額								
当期純利益							592,612	592,612
新株の発行（新株予 約権の行使）	201,286	201,286		201,286				
自己株式の取得								
圧縮積立金の取崩						2,129	2,129	-
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）								
当期変動額合計	201,286	201,286	-	201,286	-	2,129	594,742	592,612
当期末残高	372,519	352,519	178,720	531,239	35	58,371	1,507,852	1,566,258

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本 合計	
当期首残高	207	1,474,623	1,474,623
当期変動額			
当期純利益		592,612	592,612
新株の発行（新株予 約権の行使）		402,573	402,573
自己株式の取得	287	287	287
圧縮積立金の取崩		-	-
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）			-
当期変動額合計	287	994,899	994,899
当期末残高	494	2,469,522	2,469,522

当事業年度(自 2024年 3 月 1 日 至 2025年 2 月28日)

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計
						圧縮積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	372,519	352,519	178,720	531,239	35	58,371	1,507,852	1,566,258
当期変動額								
当期純利益							468,403	468,403
新株の発行	12,505	12,505		12,505				
新株の発行（新株予 約権の行使）	96	96		96				
自己株式の取得								
圧縮積立金の取崩						2,129	2,129	-
剰余金の配当							23,936	23,936
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）								
当期変動額合計	12,601	12,601	-	12,601	-	2,129	446,597	444,467
当期末残高	385,120	365,120	178,720	543,840	35	56,241	1,954,449	2,010,725

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本 合計	
当期首残高	494	2,469,522	2,469,522
当期変動額			
当期純利益		468,403	468,403
新株の発行		25,010	25,010
新株の発行（新株予 約権の行使）		192	192
自己株式の取得	115	115	115
圧縮積立金の取崩		-	-
剰余金の配当		23,936	23,936
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）			-
当期変動額合計	115	469,553	469,553
当期末残高	610	2,939,076	2,939,076

【注記事項】

(重要な会計方針)

1．有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 関係会社出資金

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) その他有価証券

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

(2) 仕掛販売用不動産

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

3．固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、建物(建物附属設備は除く)並びに2016年4月1日以後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、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	3～38年
構築物	10～15年
工具、器具及び備品	2～20年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(4) 長期前払費用

定額法を採用しております。

4．繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与の支出に備えるため、賞与支給見込額の当期負担額を計上しております。

(3) 株主優待引当金

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

6．収益及び費用の計上基準

(不動産販売事業)

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

(不動産賃貸事業)

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

(不動産管理事業)

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

7．ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

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

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金

(3) ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しております。

8．その他財務諸表作成のための基礎となる事項

控除対象外消費税等の会計処理

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

(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：千円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	4,513,677	7,869,247
仕掛販売用不動産	760,424	-
売上原価(棚卸資産評価損)	-	-

(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

連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)」に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

2. 固定資産の減損損失

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
有形固定資産残高	498,378	466,491
無形固定資産残高	2,321	1,356
減損損失	-	122

(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

連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)」に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

(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 (2024年2月29日)	当事業年度 (2025年2月28日)
定期預金	730,019千円	750,023千円
販売用不動産	4,513,677	7,457,012
仕掛販売用不動産	760,424	-
建物	400,375	377,633
計	6,404,496	8,584,668

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年2月29日)	当事業年度 (2025年2月28日)
短期借入金	2,769,000千円	1,385,493千円
1年内返済予定の長期借入金	799,648	246,331
長期借入金	2,089,628	6,456,465
計	5,658,276	8,088,290

2 当座貸越契約及びコミットメントライン契約

当社においては、運転資金や販売用不動産購入の効率的な調達を行うため取引銀行10行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。これら契約に基づく事業年度末における当座貸越契約及びコミットメントライン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 (2024年2月29日)	当事業年度 (2025年2月28日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	2,450,000千円	3,950,000千円
借入実行残高	1,578,000	1,347,000
差引額	872,000	2,603,000

なお、上記の契約のうち、当社のコミットメントライン契約には財務制限条項が付されており、以下の条項に抵触した場合は期限の利益を喪失する可能性があります。

・2025年2月期以降、各事業年度の決算期の末日における単体の損益計算書に示される経常損益が2期連続して損失とならないようにすること。

3 関係会社に対する金銭債権、債務

	前事業年度 (2024年2月29日)	当事業年度 (2025年2月28日)
短期金銭債権	40,506千円	19,372千円
短期金銭債務	211	18
計	40,718	19,391

4 保証債務

下記の関係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。

	前事業年度 (2024年2月29日)	当事業年度 (2025年2月28日)
合同会社アズプラン	- 千円	53,000千円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	当事業年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)
関係会社への売上高	1,908千円	2,717千円
関係会社からの仕入高等	34,867	6,656
関係会社とのその他の営業取引高	1,044	1,368
関係会社との営業取引以外の取引高	896	889

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度37%、当事業年度45%、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63%、当事業年度55%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 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	当事業年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)
役員報酬	98,025千円	99,300千円
給料手当	245,997	286,377
支払手数料	92,190	99,755
租税公課	140,755	26,481
減価償却費	24,851	7,612
貸倒引当金繰入額	129	43
賞与引当金繰入額	20,813	21,782
株主優待引当金繰入額	9,480	10,911

(表示方法の変更)

「支払手数料」は金額的重要性が増したため、当事業年度より主要な費目として表示しております。また、この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度においても主要な費目として表示しております。

3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	当事業年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)
旧アイルーム高田竹駒	63,636千円	- 千円
旧アイルーム釜石鵜住居	222,727	-
旧アイルーム大槌	166,361	-
計	452,725	-

4 減損損失

当社は以下のグループについて減損損失を計上いたしました。

当事業年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

用途	種類	場所	金額（千円）
事業用資産	工具、器具及び備品	茨城県土浦市	122

当社は、事業用資産については概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位ごとに資産のグルーピングを行い、遊休資産、処分予定資産等については物件ごとにグルーピングしております。

事業用資産については、営業活動から生じる損益が継続してマイナスであるため、帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失（122千円）として計上いたしました。その内訳は、工具、器具及び備品122千円であります。

なお、当該資産グループの回収可能額は使用価値により算定しておりますが、将来キャッシュ・フローが見込めないことにより零と評価しております。

5 固定資産除売却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	当事業年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)
構築物	143千円	- 千円
計	143	-

(有価証券関係)

関係会社出資金(当事業年度の貸借対照表計上額は10,000千円、前事業年度の貸借対照表計上額は10,000千円)は、市場価格のない株式等に該当するため、時価は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 (2024年 2 月29日)	当事業年度 (2025年 2 月28日)
繰延税金資産		
賞与引当金	6,337千円	6,632千円
減価償却超過額	7,648	7,030
一括償却資産	507	2,291
資産除去債務	16,549	16,700
未払事業税	1,145	7,428
未払不動産取得税	9,474	6,798
販売用不動産	12,106	11,700
その他	6,929	6,688
繰延税金資産小計	60,701	65,271
評価性引当額	24,861	24,041
繰延税金資産合計	35,839	41,229
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	11,479	10,655
圧縮積立金	25,555	24,623
繰延税金負債合計	37,035	35,279
繰延税金資産の純額(繰延税金負債の純額)	1,196	5,950

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 (2024年 2 月29日)	当事業年度 (2025年 2 月28日)
法定実効税率		30.45%
(調整)		
住民税均等割		0.08
交際費等永久に損金に参入されない項目	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。	1.80
役員賞与損金不算入額		0.40
特定同族会社の留保金課税		4.77
税額控除等		0.76
評価性引当額の増減額		0.11
その他		0.88
税効果会計適用後の法人税等の負担率		37.51

3．決算日後における法人税等の税率変更

「所得税法等の一部を改正する法律（令和7年法律第13号）」が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることとなりました。これに伴い、2027年3月1日以後開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率が30.45%から31.35%に変更されます。なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(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)

第5回新株予約権(行使価額修正型新株予約権転換権付)及び第6回新株予約権(固定行使価額型)の発行
連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	470,734	1,000	-	27,931	443,802	191,698
	構築物	11,249	-	0	1,272	9,976	10,348
	工具、器具及び備品	15,118	528	122 (122)	3,946	11,577	30,594
	リース資産	1,276	-	-	142	1,134	13,127
	計	498,378	1,528	122 (122)	33,293	466,491	245,768
無形固定資産	商標権	259	-	-	57	202	375
	ソフトウェア	1,814	-	-	907	907	20,864
	その他	246	-	-	-	246	-
	計	2,321	-	964	964	1,356	21,239

(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

新東京本社追加造作による増加

1,000千円

工具、器具及び備品

コンテナ施設内設備の新設による増加

528千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

工具、器具及び備品

コンテナ施設減損損失による減少

122千円

3. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	2,232	2,130	2,232	2,130
賞与引当金	20,813	21,782	20,813	21,782
株主優待引当金	9,480	21,651	20,220	10,911

(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 3 月 1 日から翌年 2 月末日まで
定時株主総会	5 月中
基準日	毎年 2 月末日
剰余金の配当の基準日	毎年 8 月31日 毎年 2 月末日
1 単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号 三菱ＵＦＪ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 5 号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。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ができない場合の公告方法は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載ＵＲＬ https://www.azplan.co.jp/
株主に対する特典	毎年 2 月末、8 月末現在の株主名簿に記載又は記録された、当社株式 1 単元(100株)以上を保有する株主それぞれに対し、クオカード3,000円分を進呈いたします。

(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 2023年3月1日 至 2024年2月29日)2024年5月30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

2024年5月30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 2024年3月1日 至 2024年5月31日)2024年7月12日関東財務局長に提出

(4) 半期報告書及び確認書

第36期中(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)2024年10月10日関東財務局長に提出

(5) 臨時報告書

2024年5月31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。

(6) 有価証券届出書(第三者割当による新株予約権の発行)及びその添付書類

2025年4月21日関東財務局長に提出

(7) 有価証券届出書の訂正届出書(第三者割当による新株予約権の発行)

2025年5月1日関東財務局長に提出

2025年4月21日提出の有価証券届出書(第三者割当による新株予約権の発行)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及び内部統制監査報告書

2025年 5 月28日

株式会社アズ企画設計
取締役会 御中

RSM清和監査法人

東京事務所

指定社員
業務執行社員

公認会計士 小菅 義郎

指定社員
業務執行社員

公認会計士 藤本 亮

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アズ企画設計の2024年3月1日から2025年2月28日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アズ企画設計及び連結子会社の2025年2月28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。

不動産販売事業に係る収益認識の適切性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>当連結会計年度の連結損益計算書に計上されている売上高12,430,301千円には、不動産販売事業売上高11,494,243千円が含まれており、これは会社全体の売上高の92.5%を占めている。</p> <p>一般的に不動産の売却取引は、一件当たりの売却額が多額になることが多く、取引条件の個別性が強い傾向があるため、売上計上及び計上時期の適切性の判断には個別の取引条件の検討が必要である。</p> <p>このため、契約の事実、契約に基づく権利関係の移転事実、所有権移転の登記、入金条件等の収益認識に影響を与える取引条件から導かれる会計処理の判断を誤った場合には、売上高の計上及び期間帰属が不適切となるリスクを有している。</p> <p>したがって、当監査法人は不動産販売事業に係る収益認識の適切性を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、不動産販売事業に係る収益認識の適切性を検討するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価手続</p> <p>不動産販売事業に係る売上高の計上プロセスに関連する内部統制(特に物件引渡書を入力し引渡日をもって売上計上していること及び所有権移転登記がなされていることを確認する統制)の整備・運用状況の有効性について評価を実施した。</p> <p>(2) 売上高の計上及び期間帰属の適切性を検討するための手続</p> <ul style="list-style-type: none"> 取引の発生事実を確認するため、稟議書及び取締役会議事録、I R 情報等を閲覧した。 売買契約書を閲覧し、取引条件、取引価額、買戻し条件の有無等を検討することにより、売上高の計上及び計上時期に関する事項の適切性を検証し、必要に応じて経営管理者に質問を実施した。 物件の引渡し及び権利移転の事実を確認するため、物件引渡書等の引渡しの記録が確認できる書類、登記簿謄本及び入金証憑等を閲覧した。

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。

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表明の基礎となる、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ために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

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

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社アズ企画設計の2025年2月28日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社アズ企画設計が2025年2月28日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

内部統制報告書に対する経営者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ために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

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

利害関係

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

2025年 5 月28日

株式会社アズ企画設計
取締役会 御中

RSM清和監査法人

東京事務所

指定社員
業務執行社員

公認会計士 小菅 義郎

指定社員
業務執行社員

公認会計士 藤本 亮

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アズ企画設計の2024年3月1日から2025年2月28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、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アズ企画設計の2025年2月28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。

不動産販売事業に係る収益認識の適切性

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（不動産販売事業に係る収益認識の適切性）と同一内容であるため、記載を省略している。

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、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検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監

査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

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

以 上

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