

証券コード 3452
2025年3月12日
(電子提供措置の開始日 2025年3月5日)

株 主 各 位

東京都港区新橋一丁目11番7号
株 式 会 社 ビ ー ロ ッ ト
代表取締役会長 宮 内 誠

第17回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第17回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご案内申し上げます。

本株主総会の招集に際しては電子提供措置をとっており、インターネット上の下記ウェブサイト「第17回定時株主総会招集ご通知」として電子提供措置事項を掲載しております。

当社ウェブサイト <https://www.b-lot.co.jp/ir/meeting.html>

また、上記のほか、インターネット上の下記ウェブサイトにも掲載しております。

東証ウェブサイト <https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>
上記ウェブサイトアクセスして、当社名又は証券コードを入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類/PR情報」を順に選択のうえ、ご覧ください。



なお、本株主総会につきましては、書面又は電磁的方法（インターネット）によって議決権を行使することができますので、極力事前に議決権を行使くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 2025年3月28日（金曜日）午前10時
2. 場 所 東京都千代田区内幸町二丁目2番3号 日比谷国際ビル8階
日比谷国際ビル コンファレンス スクエア 8F
(末尾の会場ご案内図をご参照ください。)
3. 目的事項
報 告 事 項
 1. 第17期（2024年1月1日から2024年12月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査等委員会の連結計算書類監査結果報告の件
 2. 第17期（2024年1月1日から2024年12月31日まで）計算書類報告の件
- 決 議 事 項
 - 第1号議案 剰余金処分の件
 - 第2号議案 定款一部変更の件
 - 第3号議案 監査等委員でない取締役の5名選任の件
 - 第4号議案 監査等委員でない取締役の報酬額改定の件
 - 第5号議案 取締役に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬決定の件
 - 第6号議案 退任取締役に対する退職慰労金贈呈の件
4. 議決権行使のご案内 2頁に記載の【議決権行使についてのご案内】をご参照ください。

以 上

- ~~~~~
- ◆当日ご出席の際は、同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
 - ◆電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイトに掲載させていただきます。

議決権行使についてのご案内

株主総会における議決権は、株主の皆様の大切な権利です。

電子提供措置事項に掲載の株主総会参考資料をご検討のうえ、議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。議決権を行使する方法は、以下の3つの方法がございます。

■ 株主総会にご出席される場合



同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。

日 時

2025年3月28日（金曜日）午前10時

■ 書面（郵送）で議決権を行使される場合



同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、ご返送ください。
議決権行使書面において、議案に賛否の表示がない場合は、賛成の意思表示をされたものとして取り扱わせていただきます。

行使期限

2025年3月27日（木曜日）午後6時到着分まで

■ インターネットで議決権を行使される場合



次頁の案内に従って、議案の賛否をご入力ください。

行使期限

2025年3月27日（木曜日）午後6時入力完了分まで

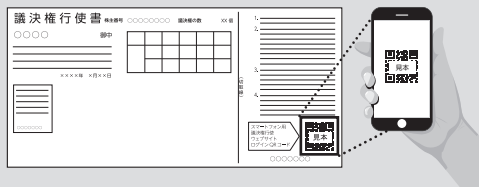
書面（郵送）及びインターネットの両方で議決権行使をされた場合は、インターネットによる議決権行使を有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。また、インターネットにより複数回、議決権行使をされた場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。

インターネットによる議決権行使のご案内

ログインQRコードを読み取る方法 「スマート行使」

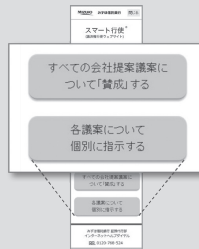
議決権行使コード及びパスワードを入力することなく議決権行使ウェブサイトへログインすることができます。

- 1 議決権行使書用紙右下に記載のQRコードを読み取ってください。



※QRコードは㈱デンソーウェーブの登録商標です。

- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。



「スマート行使」での議決権行使は1回のみ。

議決権行使後に行使内容を変更する場合は、お手数ですがPC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」・「パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。

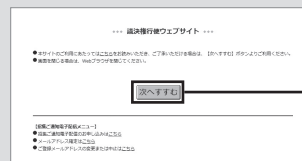
※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

議決権行使コード・パスワードを入力する方法

議決権行使ウェブサイト

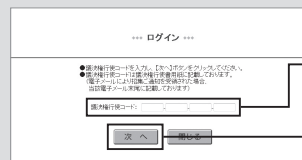
<https://soukai.mizuho-tb.co.jp/>

- 1 議決権行使ウェブサイトへアクセスしてください。



「次へすすむ」をクリック。

- 2 議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」をご入力ください。



「議決権行使コード」を入力

「次へ」をクリック

- 3 議決権行使書用紙に記載された「パスワード」をご入力ください。



「初期パスワード」を入力

実際にご使用になる新しいパスワードを設定してください

「登録」をクリック

- 4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

※操作画面はイメージです。

インターネットによる議決権行使でパソコンやスマートフォン、携帯電話の操作方法などがご不明な場合は、右記にお問い合わせください。



みずほ信託銀行 証券代行部 インターネットヘルプダイヤル

0120-768-524 (受付時間 年末年始除く 9:00~21:00)

株主総会参考書類

第1号議案 剰余金処分の件

当社は株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策のひとつとして考え、業績に応じた利益還元を継続的に実施することを基本方針とし、将来の事業展開と財務体質の強化を勘案して総合的に決定しております。

当期の剰余金の処分につきましては、堅調な業績に応じた利益還元を勘案し、前期に比べ10円増配し、1株当たり61円の普通配当を実施することと致したいと存じます。

① 配当財産の種類 金銭

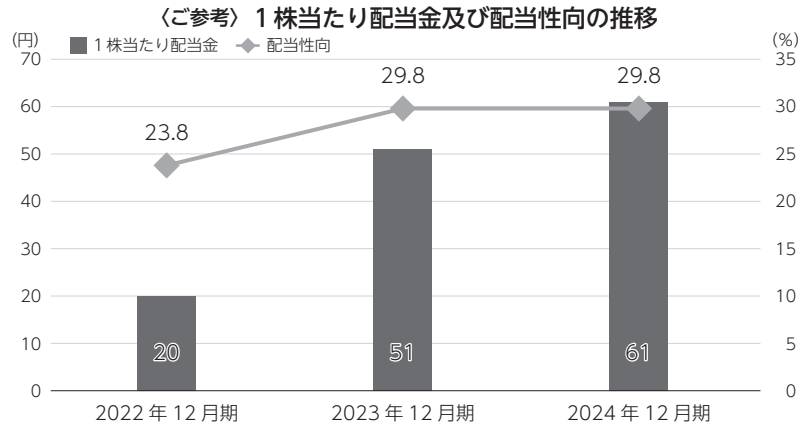
② 配当財産の割当てに関する事項及びその総額

当社普通株式1株につき金61円（前期比10円増配）

なお、この場合の配当総額は1,173,752,118円となります。

③ 剰余金の配当が効力を生じる日

2025年3月31日



第2号議案 定款一部変更の件

1. 提案の理由

今後の事業展開及び事業拡大に備えるため、現行定款の第2条（目的）を変更するものであります。

また、経営環境の変化に迅速かつ柔軟に対応できる経営体制の構築を図る為、複数代表制を採用することに伴い、現行定款の第15条（招集権者及び議長）、第22条（代表取締役及び役付取締役）並びに第23条（取締役会の招集権者及び議長）の規定の一部を変更するものであります。

2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。（下線は変更部分を示します。）

現行定款	変更案
（目的） 第2条 当会社は、次の事業を営むことを目的とする。 1. ～18. <条文省略> <新設> <新設> <u>19. ～21.</u> <条文省略> <u>22.</u> 前各号に附帯する一切の業務	（目的） 第2条 当会社は、次の事業を営むことを目的とする。 1. ～18. <現行どおり> <u>19. 投資事業組合、投資事業有限責任組合及び匿名組合に係る資産の運用及び管理並びに運営</u> <u>20. 投資事業組合、投資事業有限責任組合及び匿名組合への出資</u> <u>21. ～23.</u> <現行どおり> <u>24.</u> 前各号に附帯する一切の業務
（招集権者及び議長） 第15条 株主総会は、<u>代表取締役</u>がこれを招集し、議長となる。 ② <u>代表取締役</u>に事故があるときは、取締役会においてあらかじめ定めた順序に従い、他の取締役が株主総会を招集し、議長となる。	（招集権者及び議長） 第15条 株主総会は、<u>取締役会長</u>がこれを招集し、議長となる。 ② <u>取締役会長</u>に事故があるときは、取締役会においてあらかじめ定めた順序に従い、他の取締役が株主総会を招集し、議長となる。
（代表取締役及び役付取締役） 第22条 取締役会は、その決議によって代表取締役を選定する。 ② 取締役会は、その決議によって取締役（監査等委員であるものを除く。）の中から取締役社長を1名、取締役会長、取締役副社長、専務取締役、常務取締役各若干名を定めることができる。	（代表取締役及び役付取締役） 第22条 取締役会は、その決議によって代表取締役を選定する。 ② 取締役会は、その決議によって取締役（監査等委員であるものを除く。）の中から取締役社長を1名、取締役会長を1名、取締役副社長、専務取締役、常務取締役各若干名を定めることができる。

現行定款	変更案
(取締役会の招集権者及び議長) 第23条 取締役会は、法令に別段の定めがある場合を除き、<u>あらかじめ取締役会において定めた取締役</u>がこれを招集し、議長となる。 ② <u>取締役社長</u>に事故があるときは、取締役会においてあらかじめ定めた順序に従い、他の取締役が取締役会を招集し、議長となる。	(取締役会の招集権者及び議長) 第23条 取締役会は、法令に別段の定めがある場合を除き、<u>取締役会長</u>がこれを招集し、議長となる。 ② <u>取締役会長</u>に事故があるときは、取締役会においてあらかじめ定めた順序に従い、他の取締役が取締役会を招集し、議長となる。

第3号議案 監査等委員でない取締役の5名選任の件

取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名全員は、本株主総会の終結の時をもって任期満了となります。つきましては、新たに取締役（監査等委員である取締役を除く。）5名の選任をお願いしたいと存じます。

なお、監査等委員会からは、本議案について特段指摘すべき事項はない旨の意見を受けております。

取締役（監査等委員である取締役を除く。）候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏 名	当社における本総会後の役職 及び担当(予定)	取締役会への出席状況
1	再任 男性 みやうちまこと 宮内誠	代表取締役会長	13回/13回 (100%)
2	再任 男性 もちづきまさひろ 望月雅博	代表取締役社長 (不動産投資開発本部長)	13回/13回 (100%)
3	再任 男性 えざきけんたろう 江崎憲太郎	常 務 取 締 役 (福岡支社長)	13回/13回 (100%)
4	再任 女性 もちづきふみえ 望月文恵	取 締 役 (管理本部長兼 コンプライアンス室長)	13回/13回 (100%)
5	再任 男性 さかわゆうじ 酒匂裕二	取 締 役 (不動産コンサルティング 本部長)	13回/13回 (100%)

- (注) 1. 当社は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することとなる、その職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の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を当該保険契約により補填することとしております。全ての取締役候補者は、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。
2. 2025年2月14日付で内定致しました役員人事及び主要人事内定に関するお知らせに基づき記載をしており、2025年3月28日開催予定の定時株主総会決議及びその後に開催される取締役会の決議により決定致します。なお、取締役副社長長谷川進一氏は、2025年3月28日開催予定の定時株主総会終結の時をもって、任期満了により退任を予定しております。



候補者
番号

み や う ち ま こ と
1 宮内 誠

再任

男性

略歴、当社における地位、担当（重要な兼職の状況）

1995年 7月 株式会社三和銀行（現：株式会社三菱UFJ銀行）入行
2000年 12月 三和証券株式会社（現：三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）出向
2006年 2月 サンフロンティア不動産株式会社入社
2006年 6月 同社取締役 投資企画部長
2008年 10月 当社設立 代表取締役社長
2022年 3月 代表取締役会長（現任）

（重要な兼職の状況）

合同会社エムアンドエム 代表社員

（当社との特別の利害関係）

なし

取締役候補者とした理由

宮内誠氏は、2008年の当社設立時に代表取締役に就任して以来、金融機関における金融業務および不動産証券化業務に従事した経験を活かし、卓越した経営手腕で当社グループの企業価値向上に大きく貢献してまいりました。同氏が培ってきた幅広い知見と強力なリーダーシップは、今後も当社グループ経営において必要であると判断し、取締役候補者といたしました。



候補者
番号

も ち づ き ま さ ひ ろ
2 望月 雅博

再任

男性

略歴、当社における地位、担当（重要な兼職の状況）

1997年 4月 都市科学エンジニアリング株式会社入社
1999年 2月 株式会社サンフロンティア（現：サンフロンティア不動産株式会社）入社
2004年 6月 同社取締役 リプランニング事業部長
2006年 6月 同社常務取締役 アセットマネジメント本部長
2009年 1月 当社入社 代表取締役副社長 不動産投資開発部長
2013年 3月 取締役副社長 不動産投資開発本部長
2022年 3月 取締役社長 不動産投資開発本部長（現任）
2025年 3月 代表取締役社長 不動産投資開発本部長（就任予定）

（重要な兼職の状況）

なし

（当社との特別の利害関係）

なし

取締役候補者とした理由

望月雅博氏は、2009年に当社の代表取締役副社長に就任して以来、精通した不動産業界におけるネットワーク・知識から不動産投資開発事業を統括し、当社グループの事業発展を大きく牽引してまいりました。同氏の能力・経験は、今後も当社グループの事業推進と中長期的な企業価値向上において必要であると判断し、取締役候補者といたしました。



候補者
番号

3

え ざ き
江崎

け ん た ろ う
憲太郎

再任

男性

略歴、当社における地位、担当（重要な兼職の状況）

1989年 4月 九州電技開発株式会社入社
1992年 1月 株式会社日本ハウジング入社
1993年 6月 株式会社クロキビルディング（現：株式会社ディックスクロキ）入社
1996年 9月 同社取締役
2008年 6月 同社専務取締役 営業本部長
2013年 9月 当社入社 執行役員 福岡支社長
2018年 3月 取締役 福岡支社長
2024年 3月 常務取締役 福岡支社長（現任）

（重要な兼職の状況）

なし

（当社との特別の利害関係）

なし

取締役候補者とした理由

江崎憲太郎氏は、不動産業界で長年経営者として培われた豊富な経験と高い見識で、当社グループの主に九州圏における案件創出とデベロップメント業務においての品質向上を図り事業発展に寄与してまいりました。同氏の能力・経験は、今後も当社グループの持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に必要であると判断し、取締役候補者いたしました。



候補者
番号

4

も ち づ き
望月

ふ み え
文恵

再任

女性

略歴、当社における地位、担当（重要な兼職の状況）

2002年 4月 サンフロンティア不動産株式会社入社
2008年 10月 当社設立 社長室長
2013年 3月 執行役員 経営企画室長兼コンプライアンス室長
2016年 9月 執行役員 管理部長兼コンプライアンス室長
2018年 3月 取締役 管理本部長兼コンプライアンス室長（現任）

（重要な兼職の状況）

なし

（当社との特別の利害関係）

なし

（注）望月文恵氏は、取締役候補者望月雅博氏の配偶者であります。

取締役候補者とした理由

望月文恵氏は、2008年の当社設立より管理業務において経営全般に携わり、業容拡大に寄与するとともに当社グループにおいてM&A・人材戦略、コンプライアンス体制の強化など企業価値向上に貢献してまいりました。同氏の能力・経験は、今後も当社グループの持続的な成長と中長期的な企業価値向上に必要であると判断し、取締役候補者いたしました。



候補者
番号

5

さ か わ
酒 匂

ゆ う じ
裕 二

再任

男性

略歴、当社における地位、担当（重要な兼職の状況）

2006年 4月 株式会社リクルートコスモス（現：株式会社コスモスイニシア）入社
2013年 6月 当社入社
2018年 3月 執行役員 不動産コンサルティング本部不動産コンサルティング部長
2020年 4月 執行役員 不動産ソリューション本部長
2022年 3月 取締役 不動産ソリューション本部長兼大阪支社長
2023年 3月 取締役 不動産ソリューション本部長兼不動産コンサルティング本部副部長
2024年 3月 取締役 不動産コンサルティング本部長（現任）

（重要な兼職の状況）

なし

（当社との特別の利害関係）

なし

取締役候補者とした理由

酒匂裕二氏は、当社入社以来、不動産コンサルティング事業における取引サービスの品質向上と業容拡大に寄与し、また若年層を中心とした人材への企業文化の継承に貢献してまいりました。同氏の能力・経験は、今後も当社グループの持続的な成長と中長期的な事業推進に必要であると判断し、取締役候補者いたしました。

■ 生年月日
1983年6月19日

■ 所有する当社株式数
83,500株

■ 取締役会出席状況
13回／13回

第4号議案 監査等委員でない取締役の報酬額改定の件

当社の取締役の報酬額は、2024年3月22日開催の第16回定時株主総会において年額1,000百万円以内（譲渡制限付株式報酬含む。ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）とご決議いただき今日に至っております。今般、当社は、当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。以下「対象取締役」という。）に対し、近年の取扱い不動産の大型化およびM&A戦略などを通じた企業規模の拡大に伴う業績目標の向上と中長期的な企業価値向上への貢献意識を高め、また、取締役が担う経営戦略上の各ミッションや長年の貢献を譲渡制限付株式報酬の付与も含めた報酬額で適正に評価し成長力に繋げることを目的に対象取締役の報酬体系の見直しを図っております。これに加え、近年の人的資本への考え方および経済情勢の変化等も鑑み、報酬対象取締役の報酬額を年額2,000百万円以内と改めさせていただきたいと存じます。なお、取締役の報酬額には、従来どおり使用人兼務取締役の使用人分給与は含まないものとしたしたいと存じます。また、現在の監査等委員でない取締役の員数は6名ですが、第3号議案が原案どおり承認可決されますと、取締役（監査等委員である取締役を除く。）は5名となります。今後については、業務拡大やコーポレートガバナンス体制の更なる強化に向けて増員も適時検討を予定しております。

当社における取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針は、事業報告「4. 会社役員の状況（4）当事業年度に係る取締役の報酬等」に記載のとおりであり、本議案は、方針に沿った内容の報酬等を支給するために必要かつ合理的な内容となっており、相当なものであると判断しております。

第5号議案 取締役に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬決定の件

当社の取締役の報酬額は、2024年3月22日開催の当社第16回定時株主総会において、当社の監査等委員でない取締役については、年額1,000百万円以内（譲渡制限付株式報酬含む。なお、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）、また、当社の監査等委員である取締役については、年額60百万円以内として、ご承認をいただいておりますが、第4号議案「監査等委員でない取締役の報酬額改定の件」が原案どおり承認可決されますと、当社の監査等委員でない取締役については年額2,000百万円以内（譲渡制限付株式報酬含む。なお、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）となります。

当社は、2019年3月28日開催の当社第11回定時株主総会において、当社の監査等委員でない取締役については、上記の監査等委員でない取締役の報酬額の範囲にて、30年の譲渡制限期間及び当社による無償取得事由等の定めに従う当社普通株式（以下、「譲渡制限付株式」という。）を報酬等として割り当てることにつき、ご承認をいただいておりますが、今般、当社は、監査等委員である取締役を含む当社の取締役（以下、「対象取締役」という。）に対し、当社の企業価値の持続的な向上を図るためにインセンティブを与えるとともに、株価変動のメリットとリスクを株主の皆様と共有し、株価上昇及び企業価値向上への貢献意欲を格段に高めるため、監査等委員でない取締役には従前の譲渡制限付株式に加え、また監査等委員である取締役には新たな譲渡制限付株式を下記のとおり割り当てることといたしたいと存じます。つきましては、対象取締役の貢献度等諸般の事項を総合的に勘案いたしまして、新たな譲渡制限付株式の付与のために支給する金銭報酬債権を、監査等委員でない取締役については上記の改定後の報酬額の範囲内で、また監査等委員である取締役については年額60百万円以内の報酬額の範囲内で支給したいと存じます。

なお、譲渡制限付株式の割当ては、当社における対象取締役の貢献度等諸般の事項を総合的に勘案して決定しており、その内容は相当なものであると考えております。

また、現在の当社の監査等委員でない取締役は6名（うち社外取締役0名）、監査等委員である取締役は3名（うち社外取締役3名）であり、第3号議案のご承認が得られた場合、監査等委員でない取締役は5名（うち社外取締役0名）、監査等委員である取締役は3名（うち社外取締役3名）となります。

記

対象取締役に対する譲渡制限付株式の具体的な内容及び数の上限

1. 譲渡制限付株式の割当て及び払込み

当社は、当社の監査等委員でない取締役に対しては当社取締役会決議に基づき、また、当社の監査等委員である取締役に対しては監査等委員である取締役の協議に基づき、譲渡制限付株式に関する報酬等として上記の年額の範囲内で金銭報酬債権を支給し、各対象取締役は、当該金銭報酬債権の全部を現物出資の方法で給付することにより、譲渡制限付株式の割当てを受ける。

なお、譲渡制限付株式の払込金額は、その発行又は処分に係る当社取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）を基礎として、当該譲渡制限付株式を引き受ける対象取締役に特に有利な金額とならない範囲で当社取締

役会において決定する。

また、上記金銭報酬債権は、対象取締役が、上記の現物出資に同意していること及び下記3.に定める内容を含む譲渡制限付株式割当契約を締結していることを条件として支給する。

2.譲渡制限付株式の総数

当社の監査等委員でない取締役については割り当てる譲渡制限付株式（従前の譲渡制限付株式を含む。）の総数160,000株（ただし、第4号議案「監査等委員でない取締役の報酬額改定の件」が原案どおり承認可決されますと、総数320,000株となります。）を、また、当社の監査等委員である取締役については割り当てる譲渡制限付株式の総数30,000株を、各事業年度において割り当てる譲渡制限付株式の数の上限とする。ただし、本議案の決議の日以降、当社普通株式の株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含む。）又は株式併合が行われた場合その他これらの場合に準じて割り当てる譲渡制限付株式の総数の調整を必要とする場合には、当該譲渡制限付株式の総数を合理的に調整することができる。

3.譲渡制限付株式割当契約の内容

譲渡制限付株式の割当てに際し、当社取締役会決議に基づき、当社と譲渡制限付株式の割当てを受ける対象取締役との間で締結する譲渡制限付株式割当契約は、以下の内容を含むものとする。

(1)譲渡制限の内容

譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役は、3年以上で当社取締役会が定める期間（以下、「譲渡制限期間」という。）、当該対象取締役に割り当てられた譲渡制限付株式（以下、「本割当株式」という。）につき、第三者に対して譲渡、質権の設定、譲渡担保権の設定、生前贈与、遺贈その他一切の処分行為をすることができない（以下、「譲渡制限」という。）。

(2)譲渡制限付株式の無償取得

当社は、譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役が、譲渡制限期間が満了する前に当社及び当社子会社の取締役を退任した場合には、当社取締役会が正当と認める理由がある場合を除き、本割当株式を当然に無償で取得する。

また、本割当株式のうち、上記(1)の譲渡制限期間が満了した時点において下記(3)の譲渡制限の解除事由の定めに基づき譲渡制限が解除されていないものがある場合には、当社はこれを当然に無償で取得する。

(3)譲渡制限の解除

当社は、譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役が、譲渡制限期間中、継続して、当社又は当社子会社の取締役の地位にあったことを条件として、本割当株式の全部につき、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。

ただし、当該対象取締役が、当社取締役会が正当と認める理由により、譲渡制限期間が満了する前に当社及び当社子会社の取締役を退任した場合には、譲渡制限を解除する本割当株式の数及び譲渡制限を解除する時期

を、必要に応じて合理的に調整するものとする。

(4)組織再編等における取扱い

当社は、譲渡制限期間中に、当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画その他の組織再編等に関する議案が当社の株主総会（ただし、当該組織再編等に関して当社の株主総会による承認を要さない場合においては、当社取締役会）で承認された場合には、当社取締役会決議により、譲渡制限期間の開始日から当該組織再編等の承認の日までの期間を踏まえて合理的に定める数の本割当株式につき、当該組織再編等の効力発生日に先立ち、譲渡制限を解除する。

この場合には、当社は、上記の定めに基づき譲渡制限が解除された直後の時点において、なお譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得する。

第6号議案 退任取締役に対する退職慰労金贈呈の件

本総会終結の時をもって任期満了により退任されます取締役長谷川進一氏に対し、2008年の創業以来、長きわたり取締役を歴任し、当社の創業と発展に多大な貢献されたことから、在任中の功労に報いるため、退職慰労金として42百万円を贈呈したいと存じます。

なお、その贈呈の時期、方法等は取締役会にご一任願いたいと存じます。

本議案は、当社において予め取締役会で定められた取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に沿うものであり、その内容は相当であると判断しております。

退任取締役の略歴は、次のとおりであります。

氏名	略歴
はせがわ しんいち 長谷川 進一	2008年10月 当社代表取締役副社長 2013年 3月 取締役副社長 現在に至る

以上

事業報告

(2024年1月1日から
2024年12月31日まで)

1. 企業集団の現況

(1) 当連結会計年度の事業の状況

① 事業の経過及び成果

当連結会計年度におけるわが国の経済は、マイナス金利が終了し、日経平均株価は史上最高値を更新しました。また、公示地価上昇率や春闘賃上げ率はバブル以来の伸びを記録し、インフレ経済への回帰が見られました。

当社グループの主たる事業領域である不動産市場においては、不動産価格高騰の影響や建築資材の供給制約に伴う建築コスト増加、金利上昇等の懸念材料がより顕在化しております。一方で、インバウンド観光客数の回復や国内の移動が増加したことにより宿泊施設の稼働改善・収入増加に伴う不動産の資産価値向上が昨年度からさらに進みました。また、日本国内の富裕層マーケットは順調に拡大しており、潤沢な投資マネーを保持する海外投資家からの不動産取得ニーズも旺盛です。当社グループにおいてはインフレの影響をビジネス拡大の機会と捉え、事業用不動産分野における高い専門性と広範なネットワーク、また富裕層サービスのラインナップを強みに、好調な業績を推移しております。

このような状況のもと、当社グループは創業以来の経営理念である「不動産及び不動産金融分野において社会に価値を与えるビジネスを創出し、社会から求められる企業として、利益の追求と長期的な成長を目指す」を実現させるべく邁進しております。また、当期は2024年に策定した中期経営計画の初年度でもあり、「100年続く企業グループ」を目指して各種施策に取り組んでおります。

当連結会計年度は、全社一丸となり、近年の市況を「良いものが、より高く評価される時代」と捉え、取り扱う不動産と自社サービスのクオリティ向上に取り組んでまいりました。また、事業機会の拡大及び創出を狙い、2023年7月に設立した沖縄支社準備室を2024年10月に沖縄サテライトオフィスに変更し、沖縄における不動産ビジネスの本格的な展開を開始しております。

不動産投資開発事業では、厳選した仕入れと事業観をもったハイスペックな商品化に取り組み、計画を上回る利益での売却を複数件において実現しました。また、新型コロナウイルス感染症の影響で停滞していた宿泊施設の商品化および売却も複数件完了し、売上・利益に大きく貢献しました。なお、販売用不動産において一部保守的に再評価をした結果、525百万円の評価損を計上しております。

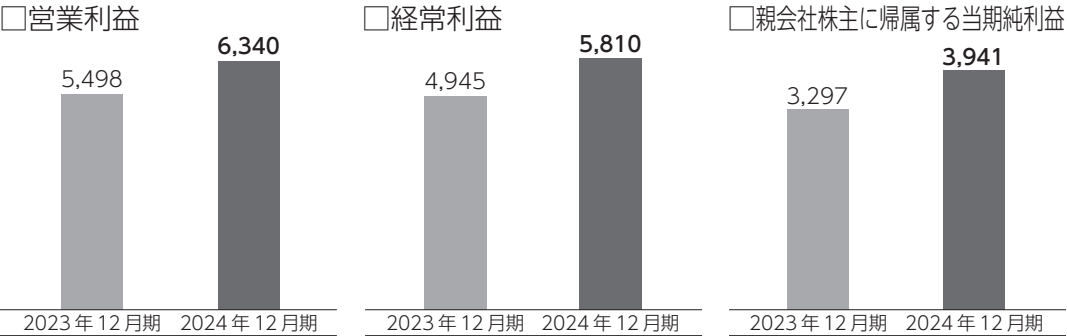
不動産コンサルティング事業では、仲介分野においてリピーター顧客の囲い込み・深

耕営業において成果を発揮し、限られた人員においても大型案件の仲介を効率的に行うことができました。新築マンションの販売においても堅調な住宅購入ニーズを背景に引渡し戸数が順調に伸びました。

不動産マネジメント事業では、宿泊系不動産における稼働率の改善や管理物件の増加に伴う管理受託手数料の積み上げが顕著にみられ、業績に大きく寄与いたしました。また、上述の沖縄サテライトオフィスではホテル開発を見据えた那覇市内の土地を取得しており、今後の収益創出が期待される固定資産として計上しております。

また、子会社保有商品の売却完了や、関連会社からの投資収益増加など、これまでの企業買収・投資の成果が着実に出てきております。

これらの結果、当連結会計年度の業績は、売上高は30,933百万円(前年同期比31.6%増)、営業利益は6,340百万円(前年同期比15.3%増)、経常利益は5,810百万円(前年同期比17.5%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は3,941百万円(前年同期比19.5%増)となりました。



■連結業績 (百万円)

	第16期 (2023年12月期)	第17期 (2024年12月期)	前期比	
	金額	金額	金額	増減率
売上高	23,510	30,933	7,422	31.6%増
営業利益	5,498	6,340	841	15.3%増
経常利益	4,945	5,810	864	17.5%増
親会社株主に帰属する当期純利益	3,297	3,941	644	19.5%増

報告セグメントの業績は次のとおりであります。

■セグメント別利益 (百万円)

事業区分	第 16 期 (2023年12月期) (前期)	第 17 期 (2024年12月期) (当期)	前期比増減
	金 額	金 額	金 額
不 動 産 投 資 開 発 事 業	4,021	4,692	671
不動産コンサルティング事業	840	1,055	214
不 動 産 マ ネ ジ メ ン ト 事 業	1,906	2,206	299
調 整 額	△1,269	△1,614	△344
合 計	5,498	6,340	841

(不動産投資開発事業)

不動産投資開発事業におきましては、売却件数は43件(前年同期39件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産30件(前年同期29件)、事務所・店舗ビル5件(前年同期6件)、土地(開発用地含む)5件(前年同期3件)、ホテル2件(前年同期1件)、その他1件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏16件(前年同期17件)、北海道圏7件(前年同期3件)、九州圏5件(前年同期2件)、関西圏14件(前年同期16件)、中部圏1件(前年同期1件)となりました。当連結会計年度においては、富裕層の多様化する不動産投資ニーズを的確に捉えた結果、住宅系不動産を中心に当初利益計画を上回る売却を順調に進め、利益を積み上げました。また、インバウンド需要が回復したホテル案件が本来の収益獲得力を回復し、利益に大きく貢献しました。

取得件数は38件(前年同期39件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産28件(前年同期27件)、事務所・店舗ビル4件(前年同期9件)、開発用地6件(前年同期2件)、その他1件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏18件(前年同期21件)、北海道圏1件(前年同期1件)、九州圏5件(前年同期1件)、関西圏14件(前年同期15件)、中部圏1件(前年同期1件)となりました。その結果、当連結会計年度末における在庫数は51件(前年同期56件)となります。多くの金融機関から融資を得ながら、賃料収入のある住宅系不動産や事務所・店舗ビルを中心にインフレーションの時代背景を享受できる、厳選した仕入れと商品

化に引き続き取り組みます。なお、上記物件数には連結子会社が保有する販売用不動産を含めておりませんが、事務所・店舗 1 件、開発用地 1 件を在庫として保有しております。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は24,492百万円(前年同期比38.1%増)、セグメント利益は4,692百万円(前年同期比16.7%増)となりました。

(不動産コンサルティング事業)

不動産コンサルティング事業では、関東圏及び関西圏を中心に投資用不動産の売買仲介及びコンサルティング受託案件を積み重ね、成約件数は72件(前年同期81件)となりました。内訳は関東圏27件(前年同期36件)、北海道圏10件(前年同期10件)、九州圏 4 件(前年同期 2 件)、関西圏30件(前年同期33件)、中部圏 1 件(前年同期 1 件)となりました。

富裕層の資産承継対策や既存顧客のリピーター化によるビジネス機会の創出やファンドやリート、不動産会社等のプロを取引先とした深耕営業による案件獲得を進めました。また、グループ内連携を密にすることにより、案件の大型化にも成功しました。新築分譲マンションの販売受託も、若手人材の採用と育成を強化し、新規デベロッパーからの販売を積極的に受託することにより合計901戸の引渡が完了し好調に推移いたしました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は2,071百万円(前年同期比7.6%増)、セグメント利益は1,055百万円(前年同期比25.5%増)となりました。

なお、売上高及びセグメント利益はセグメント間取引の相殺消去前の金額です。

(不動産マネジメント事業)

不動産マネジメント事業では、不動産保有において社会経済活動の回復が本格化したことに伴い、宿泊系不動産を中心に賃料収入が大きく伸びました。プロパティマネジメントにおける管理運営受託では、グループ内の不動産再生ノウハウを活かした収益改善施策が評価され、プロの不動産オーナーからの受託件数が着実に伸びていきました。

クライアントからの不動産管理運営受託件数は160件(前年同期155件)に増加しました。管理運営受託のエリアの内訳は、関東圏81件(前年同期73件)、北海道圏42件(前年同期44件)、九州圏28件(前年同期28件)、関西圏 5 件(前年同期 5 件)、中部圏 4 件(前年同期 5 件)となります。

アセットマネジメントを専門とするビーロッド・アセットマネジメント株式会社は、社会的ニーズが高まるコールドチェーン(冷凍冷蔵倉庫)開発プロジェクトのスキームをアレンジし、当社グループからも出資を実行しました。その他の主要連結子会社である株式会社ティアンドケイ(ゴルフ場運営受託)なども堅調に業績が推移いたしました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は4,396百万円(前年同期比9.1%増)、セグメント利益は2,206百万円(前年同期比15.7%増)となりました。

なお、売上高及びセグメント利益はセグメント間取引の相殺消去前の金額です。

② 設備投資の状況

該当事項はありません。

- ③ 資金調達の状況
金融機関より主に販売用不動産及び仕掛販売用不動産の取得資金として、借入金
22,391百万円の調達を行いました。
- ④ 事業の譲渡、吸収分割又は新設分割の状況
該当事項はありません。
- ⑤ 他の会社の事業の譲受けの状況
該当事項はありません。
- ⑥ 吸収合併又は吸収分割による他の法人等の事業に関する権利義務の承継の状況
該当事項はありません。
- ⑦ 他の会社の株式その他の持分又は新株予約権等の取得又は処分の状況
該当事項はありません。

(2) 財産及び損益の状況

① 企業集団の財産及び損益の状況

区分	第 14 期 (2021年12月期)	第 15 期 (2022年12月期)	第 16 期 (2023年12月期)	第 17 期 (当連結会計年度) (2024年12月期)
売 上 高 (百万円)	14,751	19,911	23,510	30,933
経 常 利 益 (百万円)	1,501	2,415	4,945	5,810
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益 (百万円)	953	1,637	3,297	3,941
1 株当たり当期純利益 (円)	53.65	83.99	171.13	204.55
総 資 産 (百万円)	48,753	56,005	57,240	56,900
純 資 産 (百万円)	10,632	12,043	15,040	17,670
1 株当たり純資産額 (円)	542.58	613.65	765.65	916.76

(注) 第15期より、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を適用しており、第15期以降の財産及び損益の状況については、当該会計基準等を適用した後の数値を記載しています。なお、当該売上高の計上方法の変更による影響はございません。

② 当社の財産及び損益の状況

区分	第 14 期 (2021年12月期)	第 15 期 (2022年12月期)	第 16 期 (2023年12月期)	第 17 期 (当事業年度) (2024年12月期)
売 上 高 (百万円)	13,164	17,248	21,863	25,801
経 常 利 益 (百万円)	1,101	2,184	4,799	4,885
当 期 純 利 益 (百万円)	835	1,445	3,203	3,220
1 株当たり当期純利益 (円)	47.01	74.14	166.27	167.14
総 資 産 (百万円)	47,160	53,443	53,667	53,919
純 資 産 (百万円)	9,841	11,046	13,619	15,820
1 株当たり純資産額 (円)	503.16	564.00	708.33	821.24

(注) 第15期より、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を適用しており、第15期以降の財産及び損益の状況については、当該会計基準等を適用した後の数値を記載しています。なお、当該売上高の計上方法の変更による影響はありません。

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社の状況

該当事項はありません。

② 重要な子会社の状況

名称	資本金 または出資金等	主要な事業の内容	議決権の所有 割合 (%)	関係内容
ビーロット・アセット マネジメント株式会社	100百万円	不動産マネジメント事業	100.00	役員の兼任 (1名)
B-Lot Singapore Pte. Ltd.	SGD430,000	不動産マネジメント事業	100.00	—
ビーロット・ホスピタリテ ィマネジメント株式会社	50百万円	不動産投資開発事業 不動産マネジメント事業	100.00	役員の兼任 (1名)
株式会社ティアンドケイ	95百万円	不動産マネジメント事業	99.72	役員の兼任 (2名) 事務所の転貸
株式会社ティアンドケイ インターナショナル	52百万円	不動産マネジメント事業	67.41	株式会社ティアン ドケイの子会社
ビーロット・ キャピタルリンク株式会社	20百万円	不動産マネジメント事業	100.00	役員の兼任 (2名)
東観不動産株式会社	31百万円	不動産投資開発事業 不動産マネジメント事業	100.00	—

(注) 議決権の所有割合は当社が直接保有しているもののほか、当社の子会社が保有している間接保有分も含めて表示しております。

(4) 対処すべき課題

① 優秀な人材の確保と育成

当社グループにおける優秀な人材とは、中長期的な観点で物事を捉え、ビーロットの企業理念と事業観を深く理解し、求められるミッションに対し専門知識やノウハウをもって高いレベルで実現する事ができる人材です。その優秀な人材を有することは、当社グループの最大の強みであり、企業価値の源泉となっています。当社グループでは優秀な人材の確保と育成を最も重要な経営課題とし、新卒等の若年層・女性・外国人等の採用に努めます。経営陣が率先してダイバーシティ経営に向け、優秀な人材の早期登用とワークスタイルも含めた待遇改善や一人一人の能力の最大化を考えた人員配置に取り組み、満足度を高めて参ります。

② ネットワーク・アライアンスの深耕と拡張

当社グループの主力事業である不動産投資開発事業は優良な販売用不動産残高を一定量保有し、顧客からの需要と不動産マーケットの状況を鑑みながら値決め・販売を実施し毎期の売上および利益を計上しております。また優良な販売用不動産を保有する期中では、不動産マネジメント事業にて資産価値の改善を図りつつ販売用賃貸管理として賃料収入を計上するため、販売用不動産残高の増加により収益が拡大するビジネスモデルです。そのため、「より厳選した仕入をさらにアグレッシブに拡張する」ことで、中長期安定成長への収益確保につながります。また、不動産コンサルティング事業では、取引件数の絶対数向上を図るために優良な不動産情報の取得とリピーターとなる顧客創出が必須となります。当社グループにおいては、より早く優良な不動産情報・ニーズをご提供いただくため、不動産業者様、パートナー企業様、個人富裕層様との関係をより一層強固なものとし、ネットワークの拡張を強化して参ります。

③ 資金調達手法の多様化

当社グループの主力事業である不動産投資開発事業では、現在、全国の55行を超える金融機関からの借入を活用し資本効率を意識しながらビジネスの展開を行っております。今後も金融機関様とのリレーションシップをさらに強化する方針ですが、更なる規模拡大に向けては資金調達手法の多様化が課題となります。そのため、販売用不動産等において個人投資家からの出資を募れるよう、不動産特定共同事業法のライセンスを活用し「B-Den（ビデン）」の名称で不動産投資型クラウドファンディングの資金調達を実施するなど、直接金融の領域においても研究・拡大に取り組んでおります。今後、グループ全体の安定と成長のバランスを図るためには資本効率を高めていく必要があることから資金調達手法の多様化はますます重要となっていると認識しております。

④ DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進と加速

当社グループが持続的に成長を果たして行くためには、既存事業や経営のスピードと効率化を格段に高め、1人当たりの生産性向上を果たすことが必要です。ビーロットらしいDX（デジタルトランスフォーメーション）の探求と実行は全社横断的に取り組むべき急務の課題と認識しております。今後、当社グループ全体のITリテラシー向上もミッションとしたDX推進プロジェクトチームを創設し、積極的に推進していく方針です。

⑤ 新たな収益モデルの構築

当社グループにおいては新たな収益モデルの構築を課題に、パートナー企業との共同出資やM&Aに積極的に取り組んで参りました。当社グループにおいては、2020年に金融商品取引法の投資運用業のライセンスを保持するAM（アセットマネジメント）会社のM&Aを実施し、投資家から預かる資産の運用を一任で託される投資運用スキーム活用したビジネスが可能となりました。また、新築分譲マンションの販売受託を不動産コンサルティング事業の新たな収益モデルといえる収益規模まで確立させるなど、企業投資の分野において一定の成果とノウハウを得ることができました。現時点で連結子会社または持分法適用会社、非連結のグループ会社が存在しており、いずれもビーロットのパートナーシップを重んじる事業観をもって企業価値向上と業績寄与に至っております。2025年1月には、底地権や古アパートの権利調整を強みに不動産の取得・販売を行う「クマシュー工務店」を新たにグループ化いたしました。今後も、パートナー企業様との共同出資やM&Aを積極的に行い、新たな事業領域や企業再生分野のノウハウを高めていくことで新たな収益モデルの構築・商品ラインナップの拡充に取り組んで参ります。

⑥ コーポレート・ガバナンス及びリスク管理体制の強化

当社グループの企業価値の最大化を図るためには、経営の健全性、透明性及び客観性を高めることが重要であり、コーポレート・ガバナンスの強化の一環として、外部取締役で構成された監査等委員会の設置・内部統制基本方針の制定と運用、年度期末における販売用不動産の外部鑑定取得などに取り組んでおります。

近年では、新型コロナウイルス感染症の影響下で発生した各セグメントでの収益機会の損失やIT・DX・SNS等における時代の変化を鑑み、リスク管理体制の更なる強化を実施しております。主には、管理職を対象とした法務・IT・ダイバーシティ・人材マネジメント等の教育研修制度等を充実させると同時に、保有する販売用不動産のアセットタイプ分散と開発案件の残高コントロールを行うなどより適正なポートフォリオを検証する仕組みの構築を図って参ります。

(5) 主要な事業内容 (2024年12月31日現在)

事業区分	事業内容
不動産投資開発事業	中古不動産の投資再生及び新たに建物を建築する投資開発並びに企業に対する投資を事業として行っております。
不動産コンサルティング事業	売買仲介、賃貸仲介及び新築マンションの販売受託を事業として行っております。
不動産マネジメント事業	プロパティマネジメント、アセットマネジメント及びオペレーションマネジメントを事業として行っております。

(6) 主要な事業所 (2024年12月31日現在)

① 当社

本 社	東京都港区新橋一丁目11番7号
北 海 道 支 社	北海道札幌市中央区北二条西三丁目1番地
福 岡 支 社	福岡県福岡市中央区赤坂一丁目5番11号
大 阪 支 社	大阪府大阪市浪速区難波中二丁目10番70号
名 古 屋 支 社	愛知県名古屋市中区栄四丁目14番2号
沖 縄 サ テ ラ イ ト オ フ ィ ス	沖縄県那覇市久茂地一丁目1番1号

② 子会社

ビーロット・アセット マネジメント株式会社	東京都港区新橋二丁目19番10号
B-Lot Singapore Pte. Ltd.	Singapore
ビーロット・ホスピタリティマネジメント株式会社	東京都港区新橋一丁目11番7号
株式会社ティアンドケイ	東京都港区新橋一丁目11番7号
株式会社ティアンドケイインターナショナル	東京都港区新橋一丁目11番7号
ビーロット・キャピタルリンク 株 式 会 社	沖縄県那覇市久茂地一丁目1番1号
東 観 不 動 産 株 式 会 社	東京都港区新橋一丁目11番7号

(7) 使用人の状況（2024年12月31日現在）

① 企業集団の使用人の状況

事業区分	使用人数	前連結会計年度末比増減
不動産投資開発事業	27 (0) 名	1名減 (－)
不動産コンサルティング事業	68 (4)	1名減 (1名減)
不動産マネジメント事業	58 (71)	2名減 (3名増)
全社（共通）	22 (8)	4名増 (2名増)
合計	175 (83)	－ (4名増)

(注) 使用人数は就業人員（当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。）であり、臨時雇用者数（パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員を含む。）は（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

② 当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
131 (17) 名	－ (3名増)	37.9歳	4年0ヶ月

(注) 使用人数は就業人員（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、人材派遣会社からの派遣社員を含む。）は（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(8) 主要な借入先の状況（2024年12月31日現在）

借入先	借入額
楽天銀行株式会社	3,940百万円
株式会社西日本シティ銀行	2,662
株式会社千葉銀行	2,093
株式会社関西みらい銀行	1,991
東京シティ信用金庫	1,977

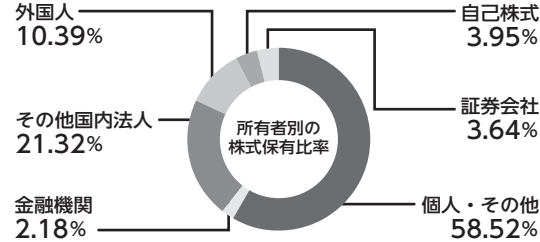
（注）上記借入先には社債を含みません。

(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2. 株式の状況（2024年12月31日現在）

- (1) 発行可能株式総数 48,000,000株
- (2) 発行済株式の総数 20,032,400株
- (3) 株主数 14,030名



(4) 大株主

株主名	持株数	持株比率
望月 雅博	2,084,800株	10.83%
合同会社エムアンドエム	1,638,000	8.51
シルク・キャピタル株式会社	1,626,800	8.45
宮内 誠	1,062,900	5.52
長谷川 進一	653,000	3.39
望月 文恵	414,200	2.15
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	400,900	2.08
江崎 憲太郎	260,400	1.35
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	254,600	1.32
外川 太郎	250,000	1.30

- (注) 1. 当社は、自己株式を790,562株保有しております。
上記大株主からは自己株式を除外して記載しております。
2. 持株比率は、自己株式を除いて計算しております。

(5) 当事業年度中に職務執行の対価として会社役員に交付した株式の状況

当事業年度中に交付した株式報酬の内容は次のとおりです。

- (a) 株式報酬の内容
譲渡制限付株式報酬
- (b) 取締役、その他の役員に交付した区分別株式数

	株式数	交付対象者
取締役（監査等委員・社外取締役を除く）	112,500株	6名

(6) その他株式に関する重要な事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等の状況

(1) 当事業年度の末日において当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況

		第 9 回 新 株 予 約 権
発 行 決 議 日		2021年 3月 15日
新 株 予 約 権 の 数		298個
新 株 予 約 権 の 目 的 と な る 株 式 の 種 類 と 数		普通株式 29,800株 (新 株 予 約 権 1 個 に つ き 100 株)
新 株 予 約 権 の 払 込 金 額		新株予約権 1 個当たり 990円
新 株 予 約 権 の 払 込 期 日		2021年4月9日
新 株 予 約 権 の 行 使 に 際 し て 出 資 さ れ る 財 産 の 価 額		新株予約権 1 個当たり 48,900 円 (1 株当たり 489円)
権 利 行 使 期 間		2023年 4 月 1 日 から 2025年 3 月 31 日まで
行 使 の 条 件		(注)
役 員 の 保 有 状 況	取 締 役 (監 査 等 役 員 ・ 社 外 取 締 役 を 除 く)	新株予約権の数 68個 目的となる株式数 6,800株 保有者数 1名
	取 締 役 (監 査 等 委 員)	新株予約権の数 0個 目的となる株式数 0株 保有者数 0名

(注) 新株予約権の行使の条件は、以下のとおりです。

①新株予約権の割当てを受けた者（以下、「新株予約権者」という。）は、2022年12月期乃至2023年12月期の各年度において、下記に掲げる各号の条件を達成した場合、各新株予約権者に割り当てられた新株予約権のうち当該各号に掲げる割合（以下、「行使可能割合」という。）を限度として行使することができるものとする。

(a) 2022年12月期の当期純利益の額が1,490百万円以上の場合、本新株予約権の50%行使可能

(b) 2023年12月期の当期純利益の額が2,440百万円以上の場合、本新株予約権の50%行使可能

なお、当期純利益の額の判定においては、当社の有価証券報告書に記載されている連結損益計算書の親会社株主に帰属する当期純利益を参照するものとする。また、国際財務報告基準の適用等により参照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を当社

取締役会にて定めるものとする。

- ②新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時においても、当社又は当社関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則において規定される関係会社をいう。）の取締役、監査役又は使用人であることを要する。但し、任期満了による退任及び定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- ③新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- ④本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- ⑤各本新株予約権の1個未満の行使を行うことはできない。

		第 10 回 新 株 予 約 権
発 行 決 議 日		2023年 3月 15日
新 株 予 約 権 の 数		757個
新 株 予 約 権 の 目 的 と な る 株 式 の 種 類 と 数		普通株式 75,700株 (新 株 予 約 権 1 個 に つ き 100 株)
新 株 予 約 権 の 払 込 金 額		新株予約権1個当たり 2,840円
新 株 予 約 権 の 払 込 期 日		2023年4月3日
新 株 予 約 権 の 行 使 に 際 し て 出 資 さ れ る 財 産 の 価 額		新株予約権1個当たり 54,400 円 (1株当たり 544円)
権 利 行 使 期 間		2024年 4 月 1 日から 2026年 3 月31 日まで
行 使 の 条 件		(注)
役 員 の 保有状況	取 締 役 等 (監 査 外 取 締 役 を 除 く)	新株予約権の数 500個 目的となる株式数 50,000株 保有者数 2名
	取 締 役 (監 査 等 委 員)	新株予約権の数 0個 目的となる株式数 0株 保有者数 0名

(注) 新株予約権の行使の条件は、以下のとおりです。

- ①新株予約権の割当てを受けた者（以下、「新株予約権者」という。）は、2023年12月期の年度において、下記に掲げる各号の条件を達成した場合、各新株予約権者に割り当てられた新株予約権のうち当該各号に掲げる割合（以下、「行使可能割合」という。）を限度として行使することができるものとする。

2023年12月期の当期純利益の額が2,440百万円以上の場合、本新株予約権の行使可能なお、当期純利益の額の判定においては、当社の有価証券報告書に記載されている連結損益計算書の親会社株主に帰属する当期純利益を参照するものとする。また、国際財務報告基準の適用等により参照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を当社取締役会にて定めるものとする。

- ②新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時においても、当社又は当社関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則において規定される関係会社をいう。）の取締役、監査役又は使用人であることを要する。但し、任期満了による退任及び定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- ③新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- ④本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- ⑤各本新株予約権の1個未満の行使を行うことはできない。

(2) 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況

該当事項はありません。

(3) その他新株予約権等の状況

該当事項はありません。

4. 会社役員の状況

(1) 取締役の状況（2024年12月31日現在）

会社における地位	氏 名	担 当 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況
代 表 取 締 役 会 長	宮 内 誠	合同会社エムアンドエム 代表社員
取 締 役 社 長	望 月 雅 博	不動産投資開発本部長
取 締 役 副 社 長	長谷川 進 一	大阪支社長
常 務 取 締 役	江 崎 憲太郎	福岡支社長
取 締 役	望 月 文 恵	管理本部長 兼コンプライアンス室長
取 締 役	酒 匂 裕 二	不動産コンサルティング本部長
取 締 役 (監 査 等 委 員)	岩 本 博	株式会社エスクリ 取締役会長ファウンダー
取 締 役 (監 査 等 委 員)	古 島 守	弁護士及び公認会計士
取 締 役 (監 査 等 委 員)	亀 甲 智 彦	弁護士

- (注) 1. 取締役（監査等委員）岩本博、古島守、亀甲智彦の各氏は、社外取締役であります。
2. 当社は、監査等委員が重要会議への出席を通じて情報収集を行うほか、内部統制システムを通じた組織的監査を実施することにより監査の実効性を確保していることから、常勤の監査等委員を選定しておりません。
3. 当社は、取締役（監査等委員）岩本博氏、取締役（監査等委員）古島守氏及び取締役（監査等委員）亀甲智彦氏を、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
4. 取締役（監査等委員）古島守氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社と取締役（監査等委員）岩本博氏、古島守氏及び亀甲智彦氏の3名との間で、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、会社法第425条第1項に定める次に掲げる額の合計額を、当該損害賠償責任の限度としております。

- ・その在職中に当社から職務執行の対価として受け、又は受けるべき財産上の利益の1年間当たりの額に相当する額として、会社法施行規則第113条で定める方法により算定される額に2を乗じて得た額。
- ・当社の新株予約権を引き受けた場合（会社法第238条第3項各号に掲げる場合に限る。）における当該新株予約権に関する財産上の利益に相当する額として、会社法施行規則第114条に定める方法により算定される額。

(3) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することとなる、その職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の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を当該保険契約により填補することとしております。

当該役員等賠償責任保険契約の被保険者は、当社及び当社子会社の取締役及び監査役、執行役員、管理職従業員であり、全ての被保険者について、その保険料を全額当社が負担しております。

(4) 当事業年度に係る取締役の報酬等

① 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、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を取締役会で決定しております。当社の取締役の報酬は、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブとして十分に機能するよう株主利益と連動した報酬体系とし、個々の取締役の報酬の決定に際しては各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針としております。具体的には、監査等委員でない取締役の報酬は、固定報酬としての基本報酬、業績連動報酬等及び非金銭報酬等により構成し、監督機能を担う監査等委員である取締役については、その職務に鑑み、基本報酬のみを支払うこととしております。

基本報酬については、月例の固定報酬とし、役位、職責、在任年数に応じて他社水準、当社の業績、従業員給与の水準を考慮しながら、総合的に勘案して決定いたします。

業績連動報酬等については、年度ごとの業績向上に対する意識を高めるため業績指標（KPI）を反映した現金報酬とし、企業価値を向上させるうえで最も重要と考えられる「親会社株主に帰属する当期純利益」の目標値に対する達成見込度合いに応じて算出された額を考慮しながら、総合的に勘案して決定した額を賞与として毎年、一定の時期に支給いたします。目標となる業績指標とその値は、中期経営計画と整合するよう計画策定時に設定し、適宜、環境の変化に応じて見直しを図るものいたします。当連結会計年度については、親会社株主に帰属する当期純利益の目標値3,470百万円に対して、実績値3,941百万

円と過去最高益にて目標値を達成しております。

非金銭報酬等については、中長期的な企業価値向上との連動性を強化した報酬構成とするため、譲渡制限付株式とし、役位、職責、在任年数、当社の業績等を考慮しながら、総合的に勘案して決定した数を毎年、一定の時期に支給いたします。

監査等委員でない取締役の種類別の報酬割合については、当社と同程度の事業規模や関連する業種・業態に属する企業をベンチマークとする報酬水準を踏まえ、報酬等の種類ごとの比率の目安（基本報酬60%、業績連動報酬等・非金銭報酬等40%）を考慮し、総合的に勘案して決定いたします。

個人別の報酬額については、取締役会で決議された方針に基づき、全ての取締役の職務を俯瞰してみることが出来る代表取締役宮内誠がその具体的内容について委任を受けるものとし、その権限の内容は、各取締役の基本報酬の額及び各取締役の担当事業の業績を踏まえた評価配分といたします。非金銭報酬等は、取締役会で取締役個人別の割当株式数を決議いたします。なお、当事業年度における個人別の報酬等について、取締役会において決議した決定方針に従い適正に決定されていることから、決定方針に沿うものであると判断しております。

なお、監査等委員でない取締役については、2024年3月22日開催の第16回定時株主総会において年額1,000百万円以内（譲渡制限付株式報酬含む。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。なお、当該決議に係る監査等委員でない取締役の員数は6名です。監査等委員である取締役については、2024年3月22日開催の第16回定時株主総会において年額60百万円以内と決議しております。なお、当該決議に係る監査等委員である取締役の員数は3名です。

② 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	非金銭報酬等	賞与	
取締役 (監査等委員及び 社外取締役を除く。)	508	269	86	151	6
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く。)	—	—	—	—	—
社外取締役 (監査等委員)	14	14	—	—	3

(5) 社外役員に関する事項

- ① 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係
- ・社外取締役（監査等委員）岩本博氏は、株式会社エスクリの取締役会長ファウンダーであります。同社と当社との間には取引関係はありません。
 - ・社外取締役（監査等委員）古島守氏は、弁護士及び公認会計士であります。同氏と当社との間には取引関係はありません。
 - ・社外取締役（監査等委員）亀甲智彦氏は、弁護士であります。同氏と当社との間には取引関係はありません。

② 当事業年度における主な活動状況

	出席状況及び発言状況等
取締役 (監査等委員) 岩 本 博	当事業年度に開催された取締役会13回の全てに出席し、また監査等委員会12回の全てに出席いたしました。上場企業の創業者であり取締役会長ファウンダーとしての豊富な経験と幅広い見識に基づき、経営全般において適宜発言を行っております。
取締役 (監査等委員) 古 島 守	当事業年度に開催された取締役会13回の全てに出席し、また監査等委員会12回の全てに出席いたしました。弁護士及び公認会計士としての豊富な経験と幅広い見識に基づき、意思決定の妥当性及び適正性を確保するための発言を適宜行っております。
取締役 (監査等委員) 亀 甲 智 彦	当事業年度に開催された取締役会13回の全てに出席し、また監査等委員会12回の全てに出席いたしました。弁護士としての豊富な経験と幅広い見識に基づき、意思決定の妥当性及び適正性を確保するための発言を適宜行っております。

※上記取締役会の開催回数のほか、書面決議を3回実施しました。

5. 会計監査人の状況

(1) 名称 東陽監査法人

(2) 報酬等の額

	報 酬 等 の 額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	2 9 百万円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	2 9 百万円

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りの算定根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

(3) 非監査業務の内容

該当ございません。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある等、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。

また、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る場合は、監査等委員全員の同意に基づき、会計監査人を解任します。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

6. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況の概要

業務の適正を確保するための体制及び当事業年度における当該体制の運用状況の概要は以下のとおりであります。

I. 業務の適正を確保するための体制

①当社及び当社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

a コーポレート・ガバナンス

i 取締役会

取締役会は、法令、定款、株主総会決議、取締役会規程に従い、経営に関する重要な事項を決定するとともに、取締役の職務執行を監督します。

ii 代表取締役

代表取締役は、取締役会において業務執行状況の報告を行います。

iii 取締役

取締役は、取締役会の決定した役割に基づき、法令、定款、取締役会決議及び「職務権限規程」その他の社内規程に従い、当社の業務を執行します。

iv 監査等委員会

当社の監査等委員会は、監査等委員である取締役3名により構成され、全員が社外取締役であります。監査等委員である取締役は、必要に応じて、取締役会のほかその他の重要な会議への出席、重要な稟議書類等を閲覧する等の監査手続を実施します。また、内部監査室や会計監査人との情報交換や連携により業務監査や会計監査を補完し、「監査等委員会規程」に則り、取締役の職務執行の適正性について監査を実施します。

b コンプライアンス委員会

コンプライアンス室長を中心に当社及び当社子会社を対象としたマニュアルを作成し、子会社を含め代表取締役を委員長とする「コンプライアンス委員会」にて、法令遵守の教育・研修の計画及び実施、内部情報提供制度の整備等コンプライアンス体制の充実や周知に努めます。なお、当社におけるコンプライアンスの取組みに関する決定及び進捗状況の管理は取締役会が行い、統括責任者は代表取締役とします。

c 財務報告の適正性確保のための体制整備

「経理規程」その他社内規程、会計基準その他関連する諸法令を遵守し、財務報告の適正性を確保するための体制の充実を図ります。

d 内部監査

内部監査は内部監査室が行い、必要に応じて代表取締役が指名した者に実施させることができます。「内部監査規程」に基づき、業務全般に関して法令、定款及び社内規程の遵守状況、職務の執行手続及び内容の妥当性等につき、定期的に内部監査を実施します。

②当社の取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役は株主総会議事録、取締役会議事録等の法定書類のほか職務遂行に係る重要な情報が記載された文書（電磁的記録を含む。以下同じ）を、社内規程の定めるところに従い、関連資料とともに適切に保存し、管理します。取締役は、いつでもこれらの情報を閲覧することができます。

③当社及び当社子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク管理については、経営における重要課題であることを認識し、当社及び当社子会社における様々なリスクを把握するため「リスク管理規程」に基づきリスク管理統括責任者を設置し、各リスクに応じた的確な対応を行うとともに、それらを統括的かつ個別的に管理することとしております。

④当社及び当社子会社の取締役等の職務の執行が効率的に行われる事を確保するための体制

適正かつ効率的な職務の執行を確保するために「業務分掌規程」、「職務権限規程」等各種社内規程を整備し、各役職者の権限及び責任の明確化を図ります。

⑤当社及び当社子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制

a 当社の企業行動指針、リスク管理規程を当社及び当社子会社にも適用し、子会社における重要事項を当社会議体での付議事項又は報告事項とし、当社及び当社子会社の業務の適正化を図るとともに、内部通報制度についても通報窓口を当社子会社にも開放し、周知することにより当社及び当社子会社におけるコンプライアンスの実効性を確保します。

b 当社及び当社子会社に対して、内部監査部門による監査を実施します。

⑥当社の監査等委員会の職務を補助すべき使用人に関する事項及び当該使用人の当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）からの独立性に関する事項

a 監査等委員会が必要であると認めたときは、監査等委員の職務を補助する専任の使用人を置くものとします。監査等委員の職務を補助する使用人に対する指揮命令権限は監査等委員会に専属するものとし、取締役（監査等委員である取締役を除く。）、使用人は監査等委員の職務を補助する使用人に対し指揮命令権限を有しないものとします。

- b 監査等委員会を補助する使用人の人事考課は、監査等委員会で定めた監査等委員が行うものとし、その人事異動及び懲戒処分については、事前に監査等委員会の同意を必要とするものとします。
 - c 監査等委員会を補助する使用人は、監査等委員の指示に従わなければならないものとします。
- ⑦当社及び当社子会社の取締役等及び使用人が監査等委員に報告するための体制その他の監査等委員への報告に関する体制
- a 当社及び当社子会社の取締役その他役職者は、定期的に、自己の職務執行状況を監査等委員に報告するものとします。
 - b 当社及び当社子会社の取締役は、監査等委員に対して、法令が定める事項のほか、次に掲げる事項をその都度報告します。
 - i 財務及び事業に重大な影響を及ぼす決定等の内容
 - ii 業績及び業績の見通しの発表の内容
 - iii 内部監査の内容と結果及び指摘事項の対策
 - iv 行政処分の内容
 - v その他監査等委員が求める事項
 - c 使用人による報告

当社及び当社子会社の使用人は、監査等委員に対して、当社又は当社子会社に著しい損害を及ぼす恐れがある事実、重大な法令又は定款違反となる恐れがある事実がある場合には、直接報告することができます。
 - d 報告したことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

当社は、監査等委員への報告を行った当社及び当社子会社の取締役・使用人に対し、報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を周知徹底しております。
- ⑧監査等委員の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
- 監査等委員がその職務の執行について生ずる費用の前払又は償還等の請求をしたときは、当該監査等委員の職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、これに応じることとしております。
- ⑨その他当社の監査等委員の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- 当社の監査等委員は、内部監査人との間で、各事業年度における内部監査計画を協議するとともに、定期的に会合を持ち、内部監査結果及び指摘事項について協議及び意見交換をする等、密接な情報交換及び連携を図ります。監査等委員は、監査の実施にあたり必要と認めるときは、弁護士、公認会計士その他の外部専門家を独自に起用することができます。

⑩反社会的勢力との関係断絶に向けた体制

a 反社会的勢力による不当要求に備えた外部機関との連携構築

反社会的勢力による不当要求に備えて、平素から警察、弁護士等の外部専門機関と緊密な連携関係を構築します。

b 反社会的勢力に対する排除基本方針及び反社会的勢力対応に関する規程の制定

反社会的勢力に対する排除基本方針及び反社会的勢力対応マニュアルにおいて、反社会的勢力排除を明記するとともに、当社の取締役及び使用人に対し周知徹底を図ることとします。

II.業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社及び当社子会社では上記の内部統制システムを整備しておりますが、その基本方針に基づき、以下の具体的な取組みを行っております。

①取締役の職務執行

当社は、取締役会規程に基づき、原則として月1回又は必要に応じて臨時に取締役会を開催しており、当事業年度においては定時取締役会を12回、臨時取締役会を4回（書面決議3回含む）開催しました。定時取締役会では、月次決算及び業務に関する報告のほか、法令又は定款に定められた事項及び経営上重要な事項の決議を行い、取締役が相互に職務執行状況の監視・監督を行っております。

また、取締役会の審議に必要な資料は事前に配布され、協議を活発に行うことにより、取締役会の活性化及び業務の効率化を図っております。

②監査等委員による監視

当社は、監査等委員会規程に基づき、原則として月1回又は必要に応じて臨時に監査等委員会を開催しており、当事業年度においては定時監査等委員会を12回開催しました。監査等委員会では、監査等委員からの重要な会議に関する報告及び監査等委員相互による意見交換等が行われるとともに、会計監査人及び内部監査人との間で定期的にミーティング等を実施し、連携を図っております。

また、監査等委員は、取締役会への出席や代表取締役と定期的な情報交換を行い、取締役の職務の執行について監視をしております。

③リスク管理体制

リスク管理におきましては、コンプライアンス・リスク管理委員会を構成し、月1回、活動状況の報告を行い、当社及び当社子会社に内在するリスク状況の把握に努めるとともに、リスク全体を包括的に管理しております。

また、内部監査室による定期的な内部監査を実施しており、内部監査の結果については、代表取締役及び取締役会、監査等委員に報告される体制を整備しております。

7. 会社の支配に関する基本方針

当社は現時点では、当該「基本方針」及び「買収防衛策」につきましては、特に定めておりません。

一方で、大量株式取得行為のうち、当社の企業価値及び株主共同の利益に資さないものについては適切な対応が必要と考えており、今後の法制度の整備や社会的な動向も見極めつつ、今後も慎重に検討を行ってまいります。

連結貸借対照表

(2024年12月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	48,171	流動負債	16,144
現金及び預金	12,273	短期借入金	3,869
売掛金	240	1年内返済予定の長期借入金	6,789
営業投資有価証券	526	1年内償還予定の社債	1,130
販売用不動産	19,642	未払法人税等	1,227
仕掛販売用不動産	13,512	契約負債	437
前渡金	487	賞与引当金	2
その他の他	1,804	その他の他	2,686
貸倒引当金	△315	固定負債	23,085
固定資産	8,722	長期借入金	22,360
有形固定資産	5,253	社債	202
建物	4,137	その他の他	522
機械及び装置	595	負債合計	39,230
土地	410	(純資産の部)	
その他の他	109	株主資本	17,568
無形固定資産	1,300	資本金	1,992
借地権	1,157	資本剰余金	2,172
のれん	122	利益剰余金	13,987
その他の他	21	自己株式	△584
投資その他の資産	2,168	その他の包括利益累計額	72
繰延税金資産	693	為替換算調整勘定	72
その他の他	1,475	新株予約権	18
繰延資産	7	非支配株主持分	11
社債発行費	7	純資産合計	17,670
資産合計	56,900	負債純資産合計	56,900

連結損益計算書

(2024年 1 月 1 日から)
(2024年12月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
売上高		30,933
売上原価		20,884
売上総利益		10,048
販売費及び一般管理費		3,708
営業利益		6,340
営業外収益		198
受取利息	2	
受取配当金	0	
持分法による投資利益	155	
受取補償金	10	
ポイント還元収入	20	
その他の	10	
営業外費用		
支払利息	564	
支払手数料	145	
その他の	18	728
経常利益		5,810
特別利益		25
固定資産売却益	12	
関係会社清算益	12	
税金等調整前当期純利益		5,835
法人税、住民税及び事業税	1,957	1,896
法人税等調整額	△61	
当期純利益		3,939
非支配株主に帰属する当期純損失		1
親会社株主に帰属する当期純利益		3,941

連結株主資本等変動計算書

(2024年 1 月 1 日から)
(2024年12月31日まで)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当連結会計年度期首残高	1,992	2,082	11,022	△495	14,602
当連結会計年度変動額					
剰余金の配当			△976		△976
親会社株主に帰属する 当期純利益			3,941		3,941
自己株式の取得				△326	△326
自己株式の処分（譲渡制限付株式報酬）		72		92	164
自己株式の処分（新株予約権の行使）		17		145	162
株主資本以外の項目の当連結 会計年度変動額（純額）					
当連結会計年度変動額合計	－	89	2,965	△88	2,965
当連結会計年度末残高	1,992	2,172	13,987	△584	17,568

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計			
当連結会計年度期首残高	51	51	62	323	15,040
当連結会計年度変動額					
剰余金の配当					△976
親会社株主に帰属する 当期純利益					3,941
自己株式の取得					△326
自己株式の処分（譲渡制限付株式報酬）					164
自己株式の処分（新株予約権の行使）					162
株主資本以外の項目の当連結 会計年度変動額（純額）	20	20	△44	△311	△335
当連結会計年度変動額合計	20	20	△44	△311	2,630
当連結会計年度末残高	72	72	18	11	17,670

連結注記表

1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

(1) 連結の範囲に関する事項

① 連結子会社の状況

- ・連結子会社の数 7社
- ・連結子会社の名称
ビーロット・アセットマネジメント株式会社
B-Lot Singapore Pte.Ltd.
ビーロット・ホスピタリティマネジメント株式会社
株式会社ティアンドケイ
株式会社ティアンドケイインターナショナル
ビーロット・キャピタルリンク株式会社
東観不動産株式会社

連結子会社であった、合同会社BOL1を営業者とする匿名組合は清算が終了したため、連結の範囲から除外しております。

② 非連結子会社の状況

- ・主要な非連結子会社 株式会社敦賀ゴルフ 他1社
- ・連結の範囲から除いた理由
非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、連結計算書類に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しております。

(2) 持分法の適用に関する事項

① 持分法適用の非連結子会社及び関連会社

- ・主要な持分法適用会社 株式会社横濱聖苑
合同会社OWEN-IP

② 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社

- ・主要な持分法非適用会社 株式会社敦賀ゴルフ 他1社
- ・持分法を適用しない理由
非連結子会社及び関連会社はいずれも小規模であり、各社の当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、連結計算書類に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しております。

(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。

2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券（営業投資有価証券を含む）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

なお、匿名組合出資金については、匿名組合の損益のうち、当社に帰属する持分相当額を「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに、「営業投資有価証券」を加減する処理を行っております。

② デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法によっております。

なお、ヘッジ会計の要件を満たす取引については、ヘッジ会計を採用しております。

③ 棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に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) 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（ただし、建物（建物附属設備を除く。）ならびに、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 2年～50年

機械装置 11年～16年

車両運搬具 5年～6年

工具、器具及び備品 2年～20年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間定額法によっております。

④ 長期前払費用

定額法によっております。

(3) 繰延資産の処理方法

社債発行費

償還期間にわたり定額法により償却しております。

新株予約権発行費

支出時に全額費用として処理しております。

(4) 引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 賞与引当金

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

(5) 重要な収益の計上基準

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

①一時点で充足される履行義務

不動産投資開発事業は顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡し義務を負っております。また、不動産コンサルティング事業のうち、不動産の仲介事業は顧客との媒介契約に基づき当該物件の契約成立及び引渡しに関する義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。不動産マネジメント事業のうち、ゴルフ場運営についてはゴルフ場施設利用サービスを提供するための施設等の営業を行っております。これらの事業における履行義務はいずれも主に顧客に対して施設営業等によるサービスを提供し、顧客が施設利用による便益を享受した時点で充足されるものであり、当該時点で収益を認識しております。

②一定期間で充足される履行義務

不動産マネジメント事業のうち、プロパティマネジメント事業は不動産の管理・清掃・保守業務等を顧客との契約に基づき履行する義務を負っており、サービスに対する支配を契約期間にわたり顧客に移転するため、顧客との契約における履行義務の充足に従い、主に一定期間にわたり収益を認識しております。

また、いずれの事業においても対価は通常、履行義務の充足から概ね1年以内に回収しており、重要な金融要素は含んでおりません。

なお、オフィスビルや商業施設等の賃貸事業の収益認識に関しては「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)等に基づき収益を認識しております。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その効果が発現すると見積られる期間で定額法により償却しております。

(7) ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法は、繰延ヘッジ処理を採用しております。

なお、金利スワップについて、特例処理の条件を充たしている場合には特例処理を採用しております。

(8) その他連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

① 消費税等の会計処理

固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却をしており、それ以外は発生した連結会計年度の費用として処理しております。

② 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

3. 会計方針の変更に関する注記

該当事項はありません。

4. 会計上の見積りに関する注記

販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産	19,642 百万円
仕掛販売用不動産	13,512
売上原価（販売用不動産評価損）	525

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産（以下、販売用不動産）は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り下げの方法）により評価を行っています。期末時点の販売予定価格から見積追加原価及び見積販売直接経費を控除した正味売却価額が簿価を下回る場合は、正味売却価額と簿価との差額を販売用不動産評価損として計上しております。また、必要に応じて外部の評価専門家による不動産鑑定評価を基礎として算定しております。

② 主要な仮定

見積り及びその基礎となる仮定は、不動産販売市況及び過去の経験等に基づいており、継続して見直しております。なお特に重要な会計上の見積り項目に関する仮定は以下のとおりです。

・販売用不動産

販売用不動産の正味売却価額の見積りは個別物件ごとに作成された事業計画に基づき行っております。正味売却価額の見積りには、過去の販売実績や周辺事例、将来における市況や賃料相場、空室率を考慮する必要があり、重要な仮定と判断を伴います。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

当該主要な仮定は連結計算書類作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。将来における不動産市況や賃料相場、空室率により、正味売却価額の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

繰延税金資産の回収可能性

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

繰延税金資産	693 百万円
--------	---------

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

当社グループは、「繰延税金資産の回収可能性に関する指針」（企業会計基準適用指針第26号）に従って過去の税務上の欠損金の発生状況及び将来の課税所得の見積りにより企業分類を判定し、一時差異等の解消年度のスケジューリングを行い、回収可能と見込まれる金額について繰延税金資産を計上しております。

② 主要な仮定

将来の課税所得の見積りにつきましては、翌連結会計年度以降の予算及び中期経営計画を基礎としており、当該予算及び中期経営計画の算定に当たっては、過去の実績に将来予測を加味して作成しております。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

将来の課税所得の見積りにつきましては、入手可能な情報に基づいて算出しておりますが、不確実な経済状況の変動等によって当該仮定に変化が生じた場合には、繰延税金資産の回収可能性の見積り額が減少し、翌連結会計年度の連結計算書類に重要な影響を与える可能性があります。

5. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産

	当連結会計年度 (2024年12月31日)
現金及び預金	382百万円
販売用不動産	17,684
仕掛販売用不動産	8,638
建物	3,713
土地	404
借地権	373
計	31,196

② 担保に係る債務

	当連結会計年度 (2024年12月31日)
短期借入金	2,915百万円
1年内返済予定の長期借入金	5,249
長期借入金	20,335
計	28,499

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

	当連結会計年度 (2024年12月31日)
	1,030百万円

(3) 保証債務

下記の借入金等に対し、債務保証を行っております。

当連結会計年度 (2024年12月31日)	
株式会社横濱聖苑（注） 1	218百万円
提携ローン利用者（注） 2	224
計	442

（注） 1. 連結会社以外の会社の金融機関等からの借入に対するものであります。

2. 提携ローン利用者に対する保証は、住宅ローン実行から抵当権設定までの期間の金融機関に対するものであります。

(4) 財務制限条項

当社グループは、機動的かつ安定的な資金調達を確保するため、取引銀行とローン契約等を締結しており、本契約には当社及び子会社の貸借対照表及び損益計算書等より算出される一定の指標等を基準とする財務制限条項が付されています。これらの契約に基づく当連結会計年度末の借入実行残高は次のとおりであります。

当連結会計年度 (2024年12月31日)	
タームローン契約	1,570百万円

6. 連結損益計算書に関する注記

該当事項はありません。

7. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

- | | |
|---------------------------|-------------|
| (1) 当連結会計年度の末日における発行済株式の数 | |
| 普通株式 | 20,032,400株 |
| (2) 当連結会計年度の末日における自己株式の数 | |
| 普通株式 | 790,562株 |

(3) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額

2024年3月22日開催の第16回定時株主総会による配当に関するもの

配当金の総額 976百万円

1株当たり配当額 51円

基準日 2023年12月31日

効力発生日 2024年3月25日

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

2025年3月28日開催の第17回定時株主総会による配当に関するもの

配当金の総額 1,173百万円

1株当たり配当額 61円

基準日 2024年12月31日

効力発生日 2025年3月31日

配当原資 利益剰余金

(4) 当連結会計年度の末日における新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く）の

目的となる株式の数

普通株式 105,500株

8. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に営業目的及び事業戦略上の投資資金として必要な資金を金融機関等から借入し、一時的な余剰資金については流動性の高い金融商品で運用しております。また、運転資金も金融機関等から資金調達しております。デリバティブ取引は、金利変動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当該金融商品に係るリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

短期借入金、未払法人税等は、その全てが1年以内の支払期日であります。

借入金及び社債は、主に営業目的及び事業戦略上の投資資金として資金調達したものであります。変動型の借入金につきましても、金利の変動リスクに晒されておりますが、長期借入金の一部についてはデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用してヘッジしております。また、借入金及び社債は、主に金融機関から調達しており、当社グループに対する取引姿勢の変化等により、資金調達が制約される流動性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

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

当社グループの資金需要に関する情報及び資金繰り状況の的確な把握を行うとともに、取引金融機関との関係強化に努め、資金調達手段の多様化を図っております。

④ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動価格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もあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2024年12月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びその差額については次のとおりであります。

	連結貸借対照表 計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
長期借入金（一年内返済予定の長期借入金を含む。）	29,150	28,770	△380
社債（一年内償還予定の社債を含む。）	1,333	1,329	△3
負債計	30,483	30,100	△383

(注) 1. 現金及び預金、売掛金、短期借入金及び未払法人税等については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、記載を省略しております。

2. 市場価格のない株式等の連結貸借対照表計上額

区分	2024年12月31日
営業投資有価証券	526百万円

営業投資有価証券には非上場有価証券が含まれ、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第 19 号2020年3月31日）第5項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
売掛金	240	－	－	－
合計	240	－	－	－

4. 有利子負債の決算日後の返済予定額

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	3,869	－	－	－	－	－
長期借入金	6,789	8,745	6,124	1,825	3,730	1,935
社債	1,130	130	72	－	－	－
合計	11,790	8,875	6,196	1,825	3,730	1,935

(3) 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

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

時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融負債

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金 （1年内返済予定の 長期借入金を含む）	－	28,770	－	28,770
社債 （1年内償還予定の 社債を含む）	－	1,329	－	1,329
負債計	－	30,100	－	30,100

(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、元利金の合計額を新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

社債

社債の時価は、元利金の合計額を新規社債を発行した場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

9. 収益認識に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額	連結計算書類 計上額
	不動産投資開 発事業	不動産コンサル ティング事業	不動産マネジ メント事業	計		
売上高						
一時点で移転される 財又はサービス	23,116	2,044	1,171	26,332	－	26,332
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	－	－	1,771	1,771	－	1,771
顧客との契約から生 じる収益	23,116	2,044	2,942	28,103	－	28,103
その他の収益 (注)	1,376	－	1,453	2,829	－	2,829
外部顧客への売上高	24,492	2,044	4,396	30,933	－	30,933

(注) 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に
基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」
(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)に基づく不動産の売却収入等が含まれております。

(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

「注記事項2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記 (5) 重要な収益の計上基準」に記載のとおりで
あります。

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

① 契約負債の残高等

(単位：百万円)

	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度末残高
顧問との契約から生じた債権	268	240
契約負債	620	437

契約負債は、主に不動産売買契約における顧客からの前受金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

② 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループでは、残存履行義務に配分した取引価格について、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約はありません。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額もありません。

10. 賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社グループでは、東京都その他の地域において賃貸用オフィスビル、賃貸用マンション、宿泊施設等を所有しております。2024年12月期における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、507百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

		当連結会計年度
連結貸借対照表計上額		
	期首残高	5,239百万円
	期中増減額	△262
	期末残高	4,976
期末時価		5,908

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 当連結会計年度末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む）であります。
3. 期中増減額の内は、主に減価償却費による減少142百万円及び売却による減少120百万円であります。

11. 1 株当たり情報に関する注記

- | | |
|-----------------|---------|
| (1) 1 株当たり純資産額 | 916円76銭 |
| (2) 1 株当たり当期純利益 | 204円55銭 |

12. 重要な後発事象に関する注記

(株式取得による会社の買収)

当社は、2024年11月14日開催の取締役会において、株式会社クマシュー工務店(以下、クマシュー工務店)の発行済株式の全部を取得し子会社化すること、および、当該株式取得に必要な資金の借入について決議し、2024年11月14日付で株式譲渡契約を締結いたしました。なお、2025年1月17日付で当該株式の取得を完了しております。

1. 株式取得の理由

当社グループは、創業以来、「社会へ価値を与えるビジネスの創出を行い、社会から求められる企業」を企業理念のもと、富裕層や取引先の皆様に対して、不動産経営にかかわるサービスをワンストップでご提供してまいりました。成長ドライブである不動産投資開発事業では、「専門性・企画力・ネットワーク」を強みに、他社に先駆けた商品ラインナップの開発と全国各地に渡る不動産開発に取り組み、2023年12月期には過去最高益を達成いたしました。

この度当社が株式を取得することを決定したクマシュー工務店は、2005年に創業し、「絆」と「住」をテーマに不動産再生事業を行ってきました。主に、限られた資源である土地を有効活用するため、収益性の低い物件(借地権付の底地や老朽化した賃貸アパート、マンション等)の市場流通性を高め、再開発を促進することで、地域の活性化と環境改善に貢献しています。また、同社の長年の実績により、関東圏・関西圏・中部圏において優良な仕入ネットワークを築いております。

今回、不動産再生事業を手掛けるクマシュー工務店をグループに迎えることで、当社は不動産サプライチェーンの上流にアプローチすることを見込んでおります。近年、不動産は証券化、小口化商品等々により、需要サイドの流動性が急速に高まりました。このことは投資用不動産の需給バランスに大きな変化をもたらし、不足する供給は建物価格高騰の一因となっています。一方で、国内建築物の老朽化は進んでおり、国土交通省の資料*によれば築40年以上のマンションストック数は2013年時点の41.5万戸から、2023年には136.9万戸まで増加し、10年後の2033年には274.3万戸に達すると予測されています。クマシュー工務店の不動産再生事業は供給市場の流動性を高める強みを持っていることから、当社グループとして不動産サプライチェーン上流における物件情報の源泉に近づくことで、下流における商品開発機会を増やすことが可能となります。

クマシュー工務店のグループ化に伴い、同社の従業員48名(2024年12月時点)が当社連結従業員に加わります。グループ全体で企業価値向上に取り組むと同時に、当社が中期経営計画で掲げている「100年続く企業グループ」を目指し、長期的な社会課題へ貢献してまいります。

※国土交通省：『築40年以上の分譲マンション数の推移（2023（令和5）年末現在）』

2. 取得した子会社の概要

(1) 名称	株式会社クマシュー工務店
(2) 所在地	大阪府大阪市天王寺区六万體町5番1号 クマシュー六万體ビル
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 熊岡 秀史
(4) 事業内容	不動産(土地、戸建分譲住宅)の売買、仲介、賃貸、管理 不動産の有効利用に関するコンサルタント業 耐震建築物の建築工事業、土木工事業 建築の請負、設計、 施工、管理
(5) 資本金	10百万円

3. 株式取得の時期

2025年1月17日

4. 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率

取得株式の数	200株
取得価額	8,779百万円
取得後の持分比率	100.0%

5. 取得資金の調達方法

自己資金及び借入

6. 資金の借入

①資金の借入の理由

クマシュー工務店の株式取得を目的として、シンジケートローンによる資金の借入を行うものであります。

②借入の概要

借入金総額	6,500百万円
借入実行日	2025年 1月17日
借入期間	10年
借入金利	基準金利+スプレッド
アレンジャー兼エージェント	株式会社りそな銀行
参加金融機関	株式会社りそな銀行、他9行
担保の有無	対象会社株式
保証の有無	対象会社の連帯保証
財務制限条項	(1)各年度の決算期の末日における借入人の連結の貸借対照表における純資産の部の金額を前年同期比75%以上に維持する。 (2)各年度の決算期における借入人の連結の損益計算書に示される営業損益が2期連続して損失とならないようにする。 上記に加え、対象会社における財務要件がございます。

7. 役員の体制 (2025年1月17日付)

氏 名	就任	新 役 職 名	旧 役 職 名
熊岡 秀史	継続	代表取締役	同左
早川 幸男	継続	取締役	同左
望月 文恵	新任	取締役	-
北川 昂広	新任	取締役	-
甲斐 徹也	新任	取締役	-

※代表取締役の熊岡氏はグループ子会社化後もクマシュー工務店の現職を継続いたします。

8. 今後の見通し

クマシュー工務店の株式取得日に開催された臨時株主総会において、同社の事業年度の末日を2月末日から9月末日に変更することを決定しております。そのため、当社グループ2025年度連結会計期間においては、クマシュー工務店の2025年3月1日から2025年9月30日までの7か月分の損益が取り込まれる見込みです。

貸借対照表

(2024年12月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流 動 資 産	42,521	流 動 負 債	15,535
現金及び預金	10,359	短期借入金	3,869
売掛金	248	1年内返済予定の長期借入金	6,731
営業投資有価証券	526	1年内償還予定の社債	1,130
販売用不動産	18,654	未払金	501
仕掛販売用不動産	9,529	未払費用	125
前渡金	487	未払法人税等	852
前払費用	137	契約負債	434
関係会社短期貸付金	1,491	預り金	958
その他の貸倒引当金	1,400	匿名組合預り金	278
固定資産	11,391	短期預り保証金	218
有形固定資産	5,187	その他の他	435
建物	4,137	固 定 負 債	22,563
機械及び装置	592	長期借入金	22,093
車両運搬具	1	社債	202
工具、器具及び備品	41	資産除去債務	134
土地	410	長期預り保証金	133
建設仮勘定	4	負 債 合 計	38,099
無形固定資産	1,256	(純資産の部)	
借地権	1,157	株主資本	15,802
ソフトウェア	20	資本金	1,992
のれん	78	資本剰余金	2,124
投資その他の資産	4,947	資本準備金	1,913
関係会社株式	3,501	その他の資本剰余金	211
その他の関係会社有価証券	50	利 益 剰 余 金	12,269
出資	10	その他の利益剰余金	12,269
長期前払費用	2	繰越利益剰余金	12,269
敷金及び保証金	464	自 己 株 式	△584
繰延税金資産	651	新株予約権	18
その他の他	266	純 資 産 合 計	15,820
繰延資産	7	負 債 純 資 産 合 計	53,919
社債発行費	7		
資 産 合 計	53,919		

損 益 計 算 書

(2024年 1 月 1 日から)
(2024年12月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額
売上高	25,801
売上原価	17,305
売上総利益	8,496
販売費及び一般管理費	2,996
営業利益	5,499
営業外収益	
受取利息	45
受取配当金	10
受取補償金	10
ポイント還元収入	20
その他の	9
営業外費用	
支払利息	557
支払手数料	139
その他の	13
経常利益	710
特別損失	4,885
関係会社清算損	13
税引前当期純利益	13
法人税、住民税及び事業税	4,871
法人税等調整額	1,565
当期純利益	85
	1,650
	3,220

株主資本等変動計算書

(2024年 1 月 1 日から)
(2024年12月31日まで)

(単位：百万円)

	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	その他 利益剰余金	利益剰余金 合計
					繰越利益 剰余金	
当 期 首 残 高	1,992	1,913	121	2,035	10,024	10,024
当 期 変 動 額						
剰 余 金 の 配 当					△976	△976
当 期 純 利 益					3,220	3,220
自 己 株 式 の 取 得						
自己株式の処分（譲渡制限付株式報酬）			72	72		
自己株式の処分（新株予約権の行使）			17	17		
株主資本以外の項目の 当 期 変 動 額（純 額）						
当 期 変 動 額 合 計	－	－	89	89	2,244	2,244
当 期 末 残 高	1,992	1,913	211	2,124	12,269	12,269

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当 期 首 残 高	△495	13,556	62	13,619
当 期 変 動 額				
剰 余 金 の 配 当		△976		△976
当 期 純 利 益		3,220		3,220
自 己 株 式 の 取 得	△326	△326		△326
自己株式の処分（譲渡制限付株式報酬）	92	164		164
自己株式の処分（新株予約権の行使）	145	162		162
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			△44	△44
当 期 変 動 額 合 計	△88	2,245	△44	2,200
当 期 末 残 高	△584	15,802	18	15,820

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券（営業投資有価証券及びその他の関係会社有価証券を含む）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

なお、匿名組合出資金については、匿名組合の損益のうち、当社に帰属する持分相当額を「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに、「営業投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」を加減する処理を行っております。

(2) デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法によっております。

なお、ヘッジ会計の要件を満たす取引については、ヘッジ会計を採用しております。

(3) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

(4) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定率法（ただし、建物（建物附属設備を除く。）ならびに、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 2年～50年

機械装置 11年～16年

車両運搬具 5年～6年

工具、器具及び備品 2年～20年

② 無形固定資産

定額法を採用しております。

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

- ③ 長期前払費用
定額法によっております。

- (5) 繰延資産の処理方法
社債発行費
償還期間にわたり定額法により償却しております。

新株予約権発行費
支出時に全額費用として処理しております。

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

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

①一時点で充足される履行義務

不動産投資開発事業は顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡し義務を負っております。また、不動産コンサルティング事業のうち、不動産の仲介事業は顧客との媒介契約に基づき当該物件の契約成立及び引渡しに関する義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

②一定期間で充足される履行義務

不動産マネジメント事業のうち、プロパティマネジメント事業は不動産の管理・清掃・保守業務等を顧客との契約に基づき履行する義務を負っており、サービスに対する支配を契約期間にわたり顧客に移転するため、顧客との契約における履行義務の充足に従い、主に一定期間にわたり収益を認識しております。

また、いずれの事業においても対価は通常、履行義務の充足から概ね1年以内に回収しており、重要な金融要素は含んでおりません。

なお、オフィスビルや商業施設等の賃貸事業の収益認識に関しては「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に基づき収益を認識しております。

- (8) のれんの償却方法及び償却期間
のれんの償却については、その効果が発現すると見積られる期間で定額法により償却しております。

(9) ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法は、繰延ヘッジ処理を採用しております。

なお、金利スワップについて、特例処理の条件を充たしている場合には特例処理を採用しております。

(10) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却をしており、それ以外は発生した事業年度の費用として処理しております。

2. 会計方針の変更に関する注記

該当事項はありません。

3. 会計上の見積りに関する注記

販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	18,654 百万円
仕掛販売用不動産	9,529
売上原価（評価損）	525

(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

「連結注記表 4.会計上の見積りに関する注記 販売用不動産の評価」に記載した内容と同一であります。

繰延税金資産の回収可能性

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

繰延税金資産	651 百万円
--------	---------

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

「連結注記表 4.会計上の見積りに関する注記 繰延税金資産の回収可能性」に記載した内容と同一であります。

4. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産

	当事業年度 (2024年12月31日)
現金及び預金	382百万円
販売用不動産	17,684
仕掛販売用不動産	8,638
建物	3,713
土地	404
借地権	373
計	31,196

② 担保に係る債務

	当事業年度 (2024年12月31日)
短期借入金	2,915百万円
1年内返済予定の長期借入金	5,249
長期借入金	20,335
計	28,499

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

	当事業年度 (2024年12月31日)
	871百万円

(3) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示したものを除く）

	当事業年度 (2024年12月31日)
短期金銭債権	298百万円
短期金銭債務	147

(4) 保証債務

下記の借入金等に対し、債務保証を行っております。

	当事業年度 (2024年12月31日)
株式会社横濱聖苑 (注) 1	218百万円
提携ローン利用者 (注) 2	224
計	442

(注) 1. 連結会社以外の会社の金融機関等からの借入に対するものであります。

2. 提携ローン利用者に対する保証は、住宅ローン実行から抵当権設定までの期間の金融機関に対するものであります。

(5) 財務制限条項

当社は、機動的かつ安定的な資金調達を確保するため、取引銀行とローン契約等を締結しており、本契約には当社及び子会社の貸借対照表及び損益計算書等より算出される一定の指標等を基準とする財務制限条項が付されています。これらの契約に基づく当連結会計年度末の借入実行残高は次のとおりであります。

	当事業年度 (2024年12月31日)
タームローン契約	1,570百万円

5. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高 115百万円

売上原価 42百万円

販売費及び一般管理費 10百万円

営業取引以外の取引高 53百万円

6. 株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度の末日における自己株式の種類及び数

普通株式 790,562株

7. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生主な原因別の内訳

繰延税金資産	
未払事業税	45百万円
棚卸資産評価損	509
投資有価証券評価損	4
関係会社株式評価損	16
貸倒引当金	96
資産除去債務	11
株式報酬費用	82
減価償却超過額	90
繰延税金資産小計	856
評価性引当額	△182
繰延税金資産合計	674
繰延税金負債	
のれん	△23
繰延税金負債合計	△23
貸借対照表に含まれる繰延税金資産の純額	651

8. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 子会社及び関係会社等

種類	会社等の名称	議決権等の所有割合	関連当事者との関係	取引内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	ビーロッド・ホスピタリティマネジメント株式会社	100.00%	資金の援助	資金の返済 利息の受取 (注)	1,605 43	その他（流動資産） 関係会社短期貸付金	238 1,491

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

(2) 役員及び個人主要株主等

種類	会社等の名称 又は氏名	議決権等の所有 (被所有)割合	関 連 当 事 者 と の 関 係	取引内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及びその近親者	宮 内 誠	5.52%	当 社 役 員	金銭報酬債権の現物出資に伴う自己株式の処分(注) 1	24	—	—
				新株予約権の行使(注) 2	13		
役員及びその近親者	長谷川 進一	3.39%	当 社 役 員	金銭報酬債権の現物出資に伴う自己株式の処分(注) 1	24	匿名組合預り金(注) 3	15
役員及びその近親者	望 月 雅 博	10.83%	当 社 役 員	金銭報酬債権の現物出資に伴う自己株式の処分(注) 1	24	—	—
				新株予約権の行使(注) 2	13		
役員及びその近親者	江 崎 憲 太 郎	1.35%	当 社 役 員	金銭報酬債権の現物出資に伴う自己株式の処分(注) 1	12	—	—
役員及びその近親者	望 月 文 恵	2.15%	当 社 役 員	金銭報酬債権の現物出資に伴う自己株式の処分(注) 1	12	匿名組合預り金(注) 3	30
				新株予約権の行使(注) 2	13		
役員及びその近親者	酒 匂 裕 二	0.43%	当 社 役 員	金銭報酬債権の現物出資に伴う自己株式の処分(注) 1	12	—	—
役員 の近親者 が議決権の過半数を所有している会社	合同社ヒロシマ・アセット (注) 1	—	不動産売買 仲介取引	不動産売買仲介手数料の受取(注) 4	14	—	—
				不動産売買仲介手数料の受取(注) 4	25		
役員 の近親者 が議決権の過半数を所有している会社	株式会社アスキ (注) 1	—	不動産売買 仲介取引	不動産売買仲介手数料の受取(注) 4	14	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 譲渡制限付株式報酬に伴う、金銭報酬債権の現物出資によるものであります。
自己株式の処分価格は取締役会決議日の直前営業日(2024年3月21日)東京証券取引所における当社の普通株式の終値995円としております。
2. 新株予約権の行使は、2023年3月15日の取締役会決議に基づき付与された第10回新株予約権の当事業年度における権利行使を記載しております。
なお取引金額は、当事業年度における新株予約権の権利行使による付与株式に払込金額を乗じた金額を記載しております。
3. 匿名組合出資については、匿名組合契約に基づいて決定しております。
当該契約につきましては、第三者と同様の契約条件で行っております。
4. 取引条件及び取引条件の決定方針等
不動産売買の仲介手数料については、一般の取引条件と同様に決定しております。

9. 1 株当たり情報に関する注記

(1)	1 株当たり純資産額	821円24銭
(2)	1 株当たり当期純利益	167円14銭

10. 収益認識に関する注記

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結計算書類「連結注記表9. 収益認識に関する注記」に同一内容を記載しているため、注記を省略しております。

11. 重要な後発事象に関する注記

「連結注記表 12. 重要な後発事象に関する注記」に記載した内容と同一であります。

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2025年2月25日

株式会社 ビーロット
取締役会 御中

東 陽 監 査 法 人
東京事務所

指 定 社 員 公認会計士 大 橋 睦
業 務 執 行 社 員
指 定 社 員 公認会計士 重 松 あき子
業 務 執 行 社 員

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社ビーロットの2024年1月1日から2024年12月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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、株式会社ビーロット及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「連結計算書類の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。

強調事項

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は2024年11月14日開催の取締役会において、株式会社クマシュー工務店の株式を取得し子会社化することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結、2025年1月17日付で当該株式の取得を完了している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の連結計算書類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。

連結計算書類の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計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結計算書類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計算書類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計算書類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。

連結計算書類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計算書類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。

連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類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計算書類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、連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、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計算書類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計算書類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計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類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計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去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。

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

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2025年2月25日

株式会社 ビーロット
取締役会 御中

東 陽 監 査 法 人
東京事務所

指 定 社 員 公認会計士 大 橋 睦
業 務 執 行 社 員
指 定 社 員 公認会計士 重 松 あき子
業 務 執 行 社 員

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社ビーロットの2024年1月1日から2024年12月31日までの第17期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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。

強調事項

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は2024年11月14日開催の取締役会において、株式会社クマシュー工務店の株式を取得し子会社化することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結、2025年1月17日付で当該株式の取得を完了している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の計算書類等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。

計算書類等の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計算書類等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。

計算書類等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計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。
- ・ 計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等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。

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

監査等委員会の監査報告

監査報告書

当監査等委員会は、2024年1月1日から2024年12月31日までの第17期事業年度における取締役の職務の執行について監査いたしました。その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

監査等委員会は、会社法第399条の13第1項第1号ロ及びハに掲げる事項に関する取締役会決議の内容並びに当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明するとともに、下記の方法で監査を実施しました。

- ①監査等委員会が定めた監査の方針、職務の分担等に従い、会社の内部統制部門と連携の上、重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行に関する事項の報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査しました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
- ②会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実
は認められません。
- ③内部統制システムに関する取締役会の決議の内容は相当であると認めます。また、当
該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行について
も、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人東陽監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人東陽監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2025年2月25日

株式会社ビーロット 監査等委員会

監査等委員 (社外取締役)	亀 甲 智 彦 印
監査等委員 (社外取締役)	岩 本 博 印
監査等委員 (社外取締役)	古 島 守 印

以 上

第17回 定時株主総会 会場ご案内図

東京都千代田区内幸町二丁目2番3号
日比谷国際ビル8階
日比谷国際ビル コンファレンス スクエア 8F



交通

- 霞ヶ関駅 (東京メトロ：千代田線・日比谷線・丸ノ内線C3・C4出口方面地下ネットワークにて) 地下1階に直結
- 内幸町駅 (都営地下鉄：都営三田線A6出口方面地下ネットワークにて) 地下2階に直結
- 新橋駅 (JR線、東京メトロ：銀座線、都営地下鉄：浅草線、新交通ゆりかもめ日比谷口より) 徒歩10分
- 虎ノ門駅 (東京メトロ：銀座線9出口より) 徒歩5分

※駐車場の用意はいたしておりませんので、お車でのご来場は
ご遠慮くださいますようお願い申し上げます。

UD
FONT

見やすいユニバーサルデザイン
フォントを採用しています。