

株 主 各 位

証券コード 146A
(発送日) 2025年3月13日
(電子提供措置の開始日) 2025年3月6日
東京都渋谷区渋谷二丁目17番1号
渋谷アクシュ9階
コロンビア・ワークス株式会社
代表取締役 中 内 準

第12期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12期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の以下の各ウェブサイトに掲載しておりますので、いずれかのウェブサイトアクセスの上、ご確認くださいませようお願い申し上げます。

【当社ウェブサイト】

<https://columbiaworks.jp/>

(上記ウェブサイトアクセスいただき、メニューより「IR」「株式について」「株主総会」を順に選択いただき、ご確認ください。)

【東京証券取引所ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）】

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

(上記の東証ウェブサイトアクセスいただき、「銘柄名(会社名)」に「コロンビア・ワークス」又は「コード」に当社証券コード「146A」を入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類/PR情報」を順に選択して、「縦覧書類」にある「株主総会招集通知/株主総会資料」欄よりご確認ください。)

なお、当日ご出席されない場合は、4ページ目の「議決権行使についてのご案内」に従って、インターネットまたは書面により議決権を行使くださいますようお願い申し上げます。

【インターネットによる議決権行使の場合】

当社指定の議決権行使ウェブサイト (<https://www.web54.net>) にアクセスしていただき、本招集ご通知とあわせてお送りする議決権行使書用紙に表示された「議決権行使コード」及び「パスワード」をご利用の上、画面の案内に従って、議案に対する賛否を4ページ目の「議決権行使についてのご案内」に記載の行使期限までにご入力ください。

インターネットによる議決権行使に際しましては、5ページ目の「インターネットによる議決権行使のご案内」をご確認くださいませようお願い申し上げます。

【書面（郵送）による議決権行使の場合】

議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、4ページ目の「議決権行使についてのご案内」に記載の行使期限までに到着するようご返送ください。

敬 具

記

1. 日 時 2025年3月28日（金曜日）午前10時
2. 場 所 東京都渋谷区渋谷二丁目21番1号
渋谷ヒカリエ 11階 ヒカリエ カンファレンスRoom D
(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12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12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 取締役（監査等委員である取締役を除く）5名選任の件
第2号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く）の報酬額改定の件

4. 招集にあたっての決定事項（議決権行使についてのご案内）

- (1) 書面（郵送）により議決権を行使された場合の議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとしてお取り扱いいたします。
- (2) インターネットにより複数回、議決権を行使された場合は、最後に行われた議決権行使を有効なものとしてお取り扱いいたします。
- (3) インターネットと書面（郵送）により重複して議決権を行使された場合は、到着日時を問わず、インターネットによる議決権行使を有効なものとしてお取り扱いいたします。
- (4) 代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の株主の方1名を代理人として株主総会にご出席いただけます。ただし、代理権を証明する書面のご提出が必要となりますのでご了承ください。

以 上

~~~~~  
◎当日ご出席の際は、お手数ながら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、上記インターネット上の各ウェブサイトにおいて、その旨、修正前及び修正後の事項を掲載いたします。

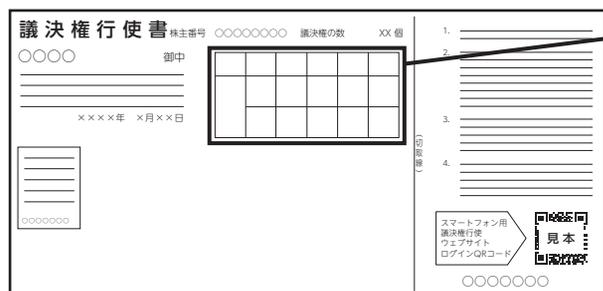


## 議決権行使についてのご案内

株主総会における議決権は、株主の皆さまの大切な権利です。  
株主総会参考書類をご検討のうえ、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。

|                                                                                                       |                                                                                                                           |                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>株主総会にご出席される場合</b></p> <p>議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。</p> <p>日 時</p> <p>2025年3月28日(金曜日)<br/>午前10時</p> | <p><b>インターネットで議決権を行使される場合</b></p> <p>次ページの案内に従って、議案の賛否をご入力ください。</p> <p>行使期限</p> <p>2025年3月27日(木曜日)<br/>午後5時30分入力完了分まで</p> | <p><b>書面(郵送)で議決権を行使される場合</b></p> <p>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。</p> <p>行使期限</p> <p>2025年3月27日(木曜日)<br/>午後5時30分到着分まで</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 議決権行使書用紙のご記入方法のご案内



こちらに議案の賛否をご記入ください。

- 第1号議案**
  - 全員賛成の場合 >> 「賛」の欄に○印
  - 全員反対する場合 >> 「否」の欄に○印
  - 一部の候補者を反対する場合 >> 「賛」の欄に○印をし、反対する候補者の番号をご記入ください。
- 第2号議案**
  - 賛成の場合 >> 「賛」の欄に○印
  - 反対する場合 >> 「否」の欄に○印

※議決権行使書用紙はイメージです。

- ・インターネットおよび書面(郵送)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。
- ・書面(郵送)により議決権を行使された場合の議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったもの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

### QRコードを読み取る方法 「スマート行使」

議決権行使コードおよ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」は株式会社デンソーウェブの登録商標です。

- 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回に限り可能です。**

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://www.web54.net>

- 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

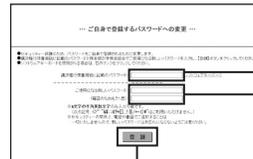
- 2 議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」をご入力ください。



「議決権行使コード」を入力

「ログイン」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。



「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。

三井住友信託銀行 証券代行ウェブサポート 専用ダイヤル  
電話番号：0120-652-031 (フリーダイヤル)  
(受付時間 9:00~21:00)

## 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) 当事業年度の事業の状況

##### 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、自然災害や実質賃金の回復遅れなどにより、一時停滞感を強めたものの、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の回復等を背景に緩やかな景気回復の動きが見られました。一方で、物価上昇や円安の継続、今後の米国の政策転換、日銀による利上げ動向など、依然として先行きは不明瞭な状況にあります。

当社グループが属する不動産業界においては、不動産価格は高騰傾向を維持しました。物件種別やエリア間の格差の顕在化、調達金利の上昇傾向がみられていますが、住宅を中心とした賃料の上昇、円安、欧米と比較して相対的な低金利環境を背景に、国内及び海外投資家による国内不動産への投資需要は堅調に推移しました。

このような状況のもと、当社グループでは需要が堅調なレジデンス物件を中心に開発を行ってまいりました。当連結会計年度においては、当期に販売を行ったものを含めて、33,757百万円の販売用不動産の投資を行いました。

この結果、当連結会計年度における当社グループの業績は、売上高20,981百万円（前連結会計年度比45.0%増）、営業利益3,892百万円（同43.2%増）、経常利益3,519百万円（同47.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益2,238百万円（同47.6%増）となり、いずれの数値も2024年11月12日に開示いたしました「業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」を上回る水準となりました。

この主な要因は、2024年12月に売却した物件売上280百万円、2024年10月に連結子会社化した合同会社RC1号を営業者とする匿名組合が保有しているLUMIEC un MINAMIAZABUの賃料収入80百万円があったためです。

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

② 設備投資の状況

特記すべき事項はありません。

③ 資金調達の状況

不動産取得や開発中の建築資金として、金融機関からの借入金により31,394百万円の資金調達を行いました。また、当社は、2024年3月27日に東京証券取引所スタンダード市場に株式を上場しました。上場にあたり、2024年3月26日を払込期日とする公募増資（ブックビルディング方式による募集）による新株式833,400株の発行により、2,530百万円、2024年4月23日を払込期日とする第三者割当（オーバーアロットメントによる売出し）による新株式137,000株の発行により、414百万円の資金調達を行いました。

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 9 期<br>(2021年12月期) | 第 10 期<br>(2022年12月期) | 第 11 期<br>(2023年12月期) | 第 12 期<br>(当連結会計年度)<br>(2024年12月期) |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|
| 売 上 高 (百万円)               | 10,002               | 11,013                | 14,469                | 20,981                             |
| 経 常 利 益 (百万円)             | 1,029                | 1,854                 | 2,382                 | 3,519                              |
| 親会社株主に帰属<br>する当期純利益 (百万円) | 682                  | 1,174                 | 1,516                 | 2,238                              |
| 1株当たり当期純利益 (円)            | 272.83               | 469.75                | 606.54                | 691.91                             |
| 総 資 産 (百万円)               | 19,263               | 26,983                | 32,001                | 52,186                             |
| 純 資 産 (百万円)               | 4,715                | 5,798                 | 7,140                 | 12,101                             |
| 1株当たり純資産 (円)              | 1,886.32             | 2,319.28              | 2,856.22              | 3,485.84                           |

- (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10期の期首から適用しており、第10期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
2. 当社は、2022年9月15日開催の取締役会決議により、2022年10月2日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っております。第9期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産及び1株当たり当期純利益を算定しております。
3. 第11期において、販売用不動産に係る控除対象外消費税等の会計方針の変更を行っており、第9期及び第10期に係る各数値については遡及修正後の数値を記載しております。

## ② 当社の財産及び損益の状況

| 区 分            | 第 9 期<br>(2021年12月期) | 第 10 期<br>(2022年12月期) | 第 11 期<br>(2023年12月期) | 第 12 期<br>(2024年12月期)<br>(当事業年度) |
|----------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| 売 上 高(百万円)     | 9,922                | 10,879                | 13,721                | 20,346                           |
| 経 常 利 益(百万円)   | 1,049                | 1,818                 | 1,965                 | 3,426                            |
| 当 期 純 利 益(百万円) | 702                  | 1,160                 | 1,215                 | 2,194                            |
| 1株当たり当期純利益 (円) | 280.89               | 464.05                | 486.01                | 678.36                           |
| 総 資 産(百万円)     | 19,166               | 26,611                | 31,305                | 42,894                           |
| 純 資 産(百万円)     | 4,784                | 5,852                 | 6,893                 | 11,810                           |
| 1株当たり純資産額 (円)  | 1,913.67             | 2,340.93              | 2,757.34              | 3,402.00                         |

- (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10期の期首から適用しており、第10期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
2. 当社は、2022年9月15日開催の取締役会決議により、2022年10月2日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っております。第9期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。
3. 第11期において、販売用不動産に係る控除対象外消費税等の会計方針の変更を行っており、第9期及び第10期に係る各数値については遡及修正後の数値を記載しております。

(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 親会社等との間の取引に関する事項

当社の親会社等は、当社代表取締役中内準及び同氏が議決権の過半数を所有するNstyle株式会社であります。該当事項はありません。

③ 重要な子会社の状況

| 会社名                  | 資本金<br>(出資) | 当社の議決権比率 | 主要な事業内容        |
|----------------------|-------------|----------|----------------|
| コロンビア・コミュニティ株式会社     | 42百万円       | 100%     | 不動産賃貸管理サービス    |
| コロンビアホテル&リゾート株式会社    | 100百万円      | 100%     | ホテル運営サービス      |
| コロンビア・アセットマネジメント株式会社 | 50百万円       | 100%     | アセットマネジメントサービス |
| 合同会社RC1号を営業者とする匿名組合  | 2,480百万円    | (100%)   | 信託不動産の取得、運営、管理 |

(注) 1. 2024年10月4日付の匿名組合出資により合同会社RC1号を営業者とする匿名組合を連結子会社化しました。

2. 特定完全子会社に該当する子会社はありません。

3. 当社の議決権比率欄の( )内は出資総額に対する出資比率であります。

#### (4) 対処すべき課題

##### ① 安定した仕入の実施

当社グループの事業の中心は不動産開発サービスであることから、開発用地の確保が重要な要素となっております。不動産開発サービスでは、大手から小規模に至るまでの仲介業者や不動産所有者に対面を含めて定期的に接触し情報交換を行うことで、有用な情報を収集し、集めた情報を正確かつスピード感をもって分析をして、取り組める余地があるものに対して経営陣が事業性を確保できるのか、リスクの特定と取り得る対応策等について迅速な判断を行うことにより、開発用地の安定確保に努めております。

##### ② 優良案件の確保

当社グループが主に開発用地として取り扱っている都心や首都圏のターミナル駅周辺は競合が激しく、優良な用地を継続的に確保できるようにすることが課題となっております。当社グループの強みとして、コンパクトな組織体制を活かした意思決定の速さにより、他社よりも早く用地仕入を進められること、また上記のように用地に合わせた開発を行う企画や課題を抱える用地に対するソリューション提案を、所有者の売却意向が出始めた早い段階から行うことで、情報の他社流出を抑止できることなどが挙げられます。これらの特徴を活かし、今後も継続して優良案件を確保してまいります。

##### ③ 財務体質の強化

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

また、資産の効率化をすべく、他社が開発した建物を購入後、当社グループのノウハウを活かしリノベーションを実施後、売却するソリューション型のスキーム、建設期間中の開発案件をSPC（特別目的会社）へ売却し、販売後も当社のノウハウを活かし、投資家及びCM（コンストラクション・マネジメント）として関与するファンド型のスキームも継続して行うことで、資本コストを考慮した事業投資にも取り組んでおります。

## ④ リーシングの多様化

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

- ⑤ 建設コスト上昇や建設技術者不足による工期延長等に対応した開発期間中の工程管理の徹底  
建設資材の上昇や2019年4月から順次施行されてきた「働き方改革を推進するための関係法律の整備に関する法律」による人件費の上昇等により、建設工事費用は高い水準で推移しており、建設コストの管理と建設期間中の工程管理は重要な課題です。当社グループでは、各開発プロジェクトを推進するプロジェクトマネージャーに加えて、建設コスト試算や工程管理においては企画開発部門もプロジェクトに参画し、建設会社との交渉や工事期間中のモニタリングをしております。工期延長等のリスクに迅速に対応できる体制を強化することで、当社グループの事業計画遂行上の変動リスクを最小限にとどめられるように管理しております。

## (5) 主要な事業内容（2024年12月31日現在）

| 事業区分    | 事業内容                                               |
|---------|----------------------------------------------------|
| 不動産開発事業 | 不動産開発事業を単一セグメントとする不動産開発、不動産賃貸管理、ホテル運営、アセットマネジメント事業 |

## (6) 主要な事業所（2024年12月31日現在）

## ① 当社

|    |        |
|----|--------|
| 本社 | 東京都渋谷区 |
|----|--------|

## ② 子会社

|                      |         |
|----------------------|---------|
| コロンビア・コミュニティ株式会社     | 東京都渋谷区  |
| コロンビアホテル&リゾート株式会社    | 東京都渋谷区  |
| コロンビア・アセットマネジメント株式会社 | 東京都渋谷区  |
| 合同会社RC1号を営業者とする匿名組合  | 東京都千代田区 |

**(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

| 使用人数      | 前連結会計年度末比増減 |
|-----------|-------------|
| 57 (11) 名 | 10 (7) 名    |

- (注) 1.使用人数は当社及び連結子会社の就業人員であり、臨時使用人は ( ) 内に年間の平均人員を外数で記載しております。  
2.当社グループは不動産開発事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載はしていません。

## 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 |
|----------|-----------|-------|--------|
| 36 (3) 名 | 4 (2) 名   | 36.9歳 | 3.2年   |

- (注) 使用人数は就業人員であり、臨時使用人は ( ) 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      |
|------------|----------|
| 株式会社りそな銀行  | 2,837百万円 |
| 株式会社三井住友銀行 | 2,141百万円 |
| 株式会社紀陽銀行   | 2,000百万円 |

**(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項**

当社は、2024年3月27日に東京証券取引所スタンダード市場に株式を上場しました。

## 2. 会社の現況

### (1) 株式の状況 (2024年12月31日現在)

- ① 発行可能株式総数 10,000,000株
- ② 発行済株式の総数 (注) 3,471,400株
- ③ 株主数 1,250名
- ④ 大株主

| 株主名                                           | 持株数        | 持株比率  |
|-----------------------------------------------|------------|-------|
| N s t y l e 株 式 会 社                           | 1,300,000株 | 37.5% |
| 中 内 準                                         | 960,200株   | 27.7% |
| 水 山 直 也                                       | 159,700株   | 4.6%  |
| BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG(FE-AC)     | 116,400株   | 3.4%  |
| 株 式 会 社 日 本 カ ス ト デ ィ 銀 行 ( 信 託 口 )           | 114,200株   | 3.3%  |
| 日 本 マ ス タ ー ト ラ ス ト 信 託 銀 行 株 式 会 社 ( 信 託 口 ) | 53,700株    | 1.5%  |
| M S I P C L I E N T S E C U R I T I E S       | 31,100株    | 0.9%  |
| 三 菱 U F J モ ル ガ ン ・ ス タ ン レ ー 証 券 株 式 会 社     | 28,800株    | 0.8%  |
| 東 海 東 京 証 券 株 式 会 社                           | 28,500株    | 0.8%  |
| 野 村 証 券 株 式 会 社                               | 28,100株    | 0.8%  |

- (注)1. 2024年3月27日付の公募増資により、発行済株式総数は833,400株増加しました。  
2. 2024年4月23日を払込期日とする第三者割当(オーバーアロットメントによる売出し)により発行済株式総数は137,000株増加しました。  
3. 新株予約権の行使により、1,000株増加しました。  
4. 自己株式は保有しておりません。

- ⑤ 当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況  
該当事項はありません。

**(2) 新株予約権等の状況**

- ① 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等の状況  
該当事項はありません。
- ② 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に交付した新株予約権の状況

|                                            |               | 第 2 回 新 株 予 約 権                           |
|--------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------|
| 発 行 決 議 日                                  |               | 2024年9月20日                                |
| 新 株 予 約 権 の 数                              |               | 58個                                       |
| 新 株 予 約 権 の 目 的 と なる 株 式 の 種 類 と 数         |               | 普通株式 5,800株<br>(新株予約権1個につき 100株)          |
| 新 株 予 約 権 の 払 込 金 額                        |               | 新株予約権と引換えに払い込みは<br>要しない                   |
| 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 368,600円<br>(1株当たり 3,686円)     |
| 権 利 行 使 期 間                                |               | 2026年10月7日から<br>2034年9月20日まで              |
| 行 使 の 条 件                                  |               | (注) 1,2,3,4                               |
| 使用人等<br>への交付<br>状 況                        | 当 社 使 用 人     | 新株予約権の数 44個<br>目的となる株式数 4,400株<br>保有者数 9名 |
|                                            | 子 会 社 の 使 用 人 | 新株予約権の数 14個<br>目的となる株式数 1,400株<br>保有者数 3名 |

- (注) 1. 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時において、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
2. 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。
3. 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発行可能株式総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。
4. 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

## ③その他新株予約権等に関する重要な事項

|                        |                                | 第 1 回 新 株 予 約 権                             |
|------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|
| 発 行 決 議 日              |                                | 2024年9月20日                                  |
| 新 株 予 約 権 の 数          |                                | 216個                                        |
| 新株予約権の目的となる株式の種類と数     |                                | 普通株式 21,600株<br>(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個あたり100円                              |
| 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個あたり 351,000円<br>(1株あたり 3,510円)       |
| 権 利 行 使 期 間            |                                | 2024年10月7日から<br>2034年9月20日まで                |
| 行 使 の 条 件              |                                | (注) 2,3,4,5,6,                              |
| 割 当 先                  | 取締役(監査等委員を除く)<br>(社外取締役を除く)    | 新株予約権の数 180個<br>目的となる株式数 18,000株<br>保有者数 3名 |
|                        | 取 締 役<br>(監査等委員を除く)<br>(社外取締役) | 新株予約権の数 -個<br>目的となる株式数 -株<br>保有者数 -名        |
|                        | 取 締 役<br>(監査等委員)               | 新株予約権の数 -個<br>目的となる株式数 -株<br>保有者数 -名        |
|                        | 子会社の取締役                        | 新株予約権の数 36個<br>目的となる株式数 3,600株<br>保有者数 1名   |

- (注) 1. 当事業年度末日における新株予約権の状況は権利行使済が1,000株であります。
2. 割当日から本新株予約権の行使期間の終期に至るまでの間に金融商品取引所における当社普通株式の普通取引終値が一度でも行使価格に50%を乗じた価格を下回った場合、新株予約権者は残存するすべての本新株予約権を行使期間の満期日までに行使しなければならない。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
3. 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時において、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
4. 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。

5. 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発行可能株式総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。
6. 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。
7. 上記の割当先は、2024年9月20日の割当決議日時点の内容となります。2024年12月31日時点の新株予約権の保有者は4名です。また、2024年12月31日時点の残個数は206個です。

## (3) 会社役員の状態

## ① 取締役の状態 (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態                                                          |
|------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------|
| 代表取締役            | 中内 準  | コロンビア・コミュニティ株式会社 代表取締役<br>コロンビアホテル&リゾート株式会社 代表取締役<br>Nstyle株式会社 代表取締役 |
| 取締役              | 水山 直也 | 管理本部長                                                                 |
| 取締役              | 魚住 剛  | 営業本部長                                                                 |
| 取締役              | 小俣 学  | 株式会社プライムホーム 代表取締役                                                     |
| 取締役<br>(常勤監査等委員) | 岩本 徹  |                                                                       |
| 取締役<br>(監査等委員)   | 高嶋 希  | 長島・大野・常松法律事務所                                                         |
| 取締役<br>(監査等委員)   | 大庭 崇彦 | 株式会社テトラワークス 代表取締役<br>南富士有限責任監査法人グループ 理事長                              |

- (注) 1. 取締役小俣 学氏並びに取締役(監査等委員)高嶋 希氏及び大庭 崇彦氏は、社外取締役であります。
2. 取締役(監査等委員)高嶋 希氏は弁護士の資格を有しており、企業法務及び法律に関する相当程度の知見を有しております。
3. 取締役(監査等委員)大庭 崇彦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。
4. 情報収集の充実を図り、内部監査部門等との十分な連携を通じて監査の実効性を高め、監査・監督機能を強化するために、岩本 徹氏を常勤の監査等委員として選定しております。
5. 社外取締役小俣 学氏並びに社外取締役(監査等委員)高嶋 希氏及び大庭 崇彦氏が兼務している他の法人等と当社との間には、特別な利害関係はありません。
6. 当社は、社外取締役小俣 学氏及び社外取締役(監査等委員)大庭 崇彦氏を(株)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。

② 責任限定契約の内容の概要

当社は社外取締役小俣 学氏並びに社外取締役（監査等委員）高嶋 希氏及び大庭 崇彦氏との間で、会社法第427条第1項に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令が規定する額としております。

③ 補償契約の内容の概要等

該当事項はありません。

④ 役員等賠償責任保険契約の内容の概要等

当社は、当社及び当社子会社の役員並びに管理・監督の立場にある使用人を被保険者とする会社法第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。当該保険契約により、被保険者が会社の役員等の地位に基づき行った行為（不作為を含みます。）に起因して損害賠償請求がなされたことにより被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることとなります。なお、被保険者の全ての保険料を当社が全額負担しております。

⑤ 取締役の報酬等

イ. 役員報酬等の内容の決定に関する方針等

当社の取締役会は、取締役（監査等委員である取締役を除く）の個人別報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。

取締役（監査等委員である取締役を除く）の個人別報酬等の内容に係る決定方針の概要は次のとおりであります。

当社は、役員報酬等に関し、継続的な企業価値の向上および企業競争力の強化のため、優秀な人材の確保を可能とするとともに、業績向上へのインセンティブとして機能するにふさわしい水準・体系とすることを基本方針としています。

当社の役員の報酬等の額は、株主総会の決議によって監査等委員である取締役と監査等委員でない取締役とを区別して上限を定めています。なお、当社の役員報酬等は、固定報酬と業績連動による賞与により構成されます。監査等委員でない取締役の報酬等は、独立性・客観性を有する独立取締役を含む指名・報酬委員会に諮問し、その答申を受けて取締役会にて、担当業務、貢献度等、経済情勢等を総合的に勘案したうえで、株主総会にて承認された報酬限度額の範囲内で協議し、決定します。なお、賞与は、当期における当社グループの連結業績にかかわる重要指標（売上高、営業損益等）に基づき算定し、取締役会において決定します。

当該決定方針に基づき、取締役会は任意の指名・報酬委員会を設置し、取締役候補者及び個人別報酬等について、指名・報酬委員会に諮問し、その答申を受けて決定しております。

また、監査等委員会は、取締役（監査等委員である取締役を除く）の個人別報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等が当該決定方針に沿うものであるか確認しております。

監査等委員である取締役の報酬等については、その職責に鑑み基本報酬のみとし、監査等委員である取締役の個人別報酬等の額は、株主総会にて承認された報酬限度額の範囲内で、監査等委員である取締役の協議にて決定しております。

## □. 当事業年度に係る報酬等の総額等

| 区 分                        | 報酬等の総額        | 報酬等の種類別の総額   |              |        | 対象となる<br>役員の員数 |
|----------------------------|---------------|--------------|--------------|--------|----------------|
|                            |               | 基本報酬         | 業績連動報酬等      | 非金銭報酬等 |                |
| 取締役（監査等委員を除く）<br>（うち社外取締役） | 100百万円<br>(3) | 60百万円<br>(3) | 40百万円<br>(-) | -      | 4名<br>(1)      |
| 取締役（監査等委員）<br>（うち社外取締役）    | 12<br>(4)     | 12<br>(4)    | -            | -      | 3<br>(2)       |
| 合 計<br>（うち社外取締役）           | 112<br>(7)    | 72<br>(7)    | 40<br>(-)    | -      | 7<br>(3)       |

- (注) 1. 取締役の報酬等の総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。
2. 業績連動報酬等に係る業績指標は、当社グループの重要指標である売上高及び営業損益等でありま  
す。業績連動報酬の選定した業績指標の内容、当該業績指標を選定した理由及び業績連動報酬等の算  
定方法は、「イ.役員報酬等の内容の決定に関する方針等」に記載のとおりであります。なお当該業  
績指標に関する2023年12月期対比の2024年12月期の実績は、売上高成長率が45.0%、営業利益成  
長率が43.2%でした。
3. 取締役（監査等委員を除く）の金銭報酬の額は、2024年3月28日開催の定時株主総会において年額  
123百万円以内と決議しております。当該株主総会終結時点の取締役(監査等委員を除く)の員数は4  
名（うち社外取締役1名）であります。
4. 監査等委員である取締役の金銭報酬の額は、2024年3月28日開催の定時株主総会において年額16  
百万円以内と決議しております。当該株主総会終結時点の監査等委員である取締役の員数は3名（う  
ち社外取締役2名）であります。

## ハ. 当事業年度に支払った役員退職慰労金

該当事項はありません。

## 二. 社外役員が親会社等又は親会社等の子会社等（当社を除く）から受けた役員報酬等の総額

該当事項はありません。

⑥ 社外役員に関する事項

イ. 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

「2.会社の現況(3)会社役員の状況①取締役の状況」の(注)5に記載のとおりです。

ロ. 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並びに社外取締役に期待される役割に関して行った職務の概要                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 取締役 小 俣 学              | 当事業年度開催の取締役会27回のすべてに出席し、主に不動産関連事業の経営者としての見地から、取締役会において各開発案件について専門的立場から監督、助言等を行うなど、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。また、指名・報酬委員会の委員として、当事業年度に開催された委員会4回の全てに出席し、客観的、中立的立場で当社の役員候補者の選定や役員報酬等の決定過程における監督機能を担っております。                                |
| 取締役<br>(監査等委員) 高 嶋 希   | 当事業年度の開催の取締役会27回および監査等委員会16回のすべてに出席し、主に弁護士としての専門的見地から、取締役会において、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための発言を行っております。また監査等委員会において、当社におけるコンプライアンス体制の構築・維持につき必要な発言を適宜行っております。                                                                                            |
| 取締役<br>(監査等委員) 大 庭 崇 彦 | 当事業年度開催の取締役会27回および監査等委員会16回のすべてに出席し、主に公認会計士としての専門的見地から、取締役会において、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。監査等委員会においては、当社における内部統制の構築・維持につき必要な発言を適宜行っております。また、指名・報酬委員会の委員長として、当事業年度に開催された委員会4回の全てに出席し、客観的・中立的立場で当社の役員候補者の選定や役員報酬等の決定過程における監督機能を主導しております。 |

**(4) 会計監査人の状況**

① 名称 双葉監査法人

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                 | 16百万円 |
| 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 | 17百万円 |

(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、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等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

当社が当社株式を上場し、新株発行による資金調達を行った際、双葉監査法人が、引受事務証券会社の求める手続きに従い調査を実施し、調査結果に基づく書簡の作成を行ったことへの対価を支払ったものであります。

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。また、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める事由に該当すると認められる場合には、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。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いて、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

### 3. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

#### (1) 業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下のとおりであります。

- ① 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
  - イ. 当社及び子会社は、透明性の高い健全な経営を実現するべく、取締役及び使用人が国内外の法令、定款及び社内規程、社会常識、モラル、一般規範等のルールを遵守した行動をとるためのコンプライアンス体制を確立する。
  - ロ. 法務コンプライアンス部は、コンプライアンス意識の徹底のため、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルに基づき、各部門と連携を取ってコンプライアンス体制の整備を全社横断的に実施する。
  - ハ. コンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンス意識の維持・向上を図る。
  - ニ. 内部通報制度を設け、問題の早期発見・未然防止を図り、適切かつ迅速に対処する。
  - ホ. 取締役会は、取締役会規程に基づいて運営し、取締役は相互にその業務執行を監督する。監査等委員は取締役の業務執行を監査する。
  - ヘ. 社外取締役を選任することで、経営の透明性と公正な意思決定を実現する。
  - ト. 当社及びその子会社の取締役及び使用人は、反社会的勢力排除規程に基づき、反社会的勢力及び団体との関係を常に遮断し、被害の防止とステークホルダーの信頼を損なわぬよう行動する。
- ② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
  - イ. 取締役は、株主総会議事録、取締役会議事録、稟議書類及びその添付資料、その他重要会議書類をはじめ、その職務の執行に係る重要な情報を法令及び文書管理規程に基づき適切に保存及び管理する。
  - ロ. 取締役は、これらの文書等を常時閲覧できる。
- ③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
  - イ. リスク管理規程に基づき、リスク状況の把握とその適切な評価に努めるとともに、緊急体制の整備を図り、迅速かつ効果的なリスク管理体制を整備する。
  - ロ. 個人情報取扱規程、情報セキュリティ管理規程に基づき、情報の適切な管理体制を整備する。

- ハ. リスク管理委員会を設置し、事業活動における各種リスクに対する予防・軽減体制の強化を図る。
  - ニ. 大規模地震や火災、水害などによる危機発生時には、対策本部を設置し、迅速かつ適切な対応のもと、損失、危険の最小化を図る。
- ④ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- イ. 原則月1回の取締役会及び経営会議、また必要に応じて臨時取締役会を開催し、取締役間の情報の共有と業務執行に係る重要な意思決定を行うとともに、取締役会は取締役の職務執行の監督を行う。
  - ロ. 取締役会規程、業務分掌規程、職務権限規程等により、取締役の職務執行に関する権限及び責任を明確化する。
- ⑤ 当社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
- イ. 当社の内部監査は当社及び子会社各社を対象とする。
  - ロ. 子会社の事業展開及び事業計画の進捗を把握・管理するために、当社が定める関係会社管理規程に基づき子会社から当社に協議・報告を行わせる。
- ⑥ 監査等委員会がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項
- 監査等委員会の要請により、監査等委員会業務補助のため、監査等委員会が指揮権を有する専任のスタッフを定めることができる。
- ⑦ 上記⑥の使用人の監査等委員でない取締役からの独立性に関する事項及び当該使用人に対する監査等委員会の指示の実効性の確保に関する事項
- イ. 当該専任スタッフの人事異動及び考課は、事前に監査等委員会の同意を得るものとする。
  - ロ. 監査等委員会の指揮権は、監査等委員でない取締役により妨げられることはない。
- ⑧ 当社及び子会社の監査等委員ではない取締役及び使用人等が監査等委員会に報告をするための体制
- イ. 監査等委員は、当社の経営会議等の重要会議に出席し、監査等委員でない取締役及び使用人から当社の重要な職務執行等に係る報告及び子会社を含めたグループ全体の管理の状況

に係る報告又は説明を受け、関係資料を閲覧することができる。また監査等委員会は、必要に応じて、子会社の取締役及び使用人に対し、当該管理の状況について報告を求めることができる。

- ロ. 当社及び子会社の監査等委員でない取締役及び使用人は、法令・定款に違反する事実、当社又は子会社に著しい損害を与えるおそれのある事実、当社及び子会社の監査等委員でない取締役の職務執行に関して不正行為があった場合には、速やかに監査等委員会にその内容を報告する。
  
- ⑨ 上記⑧の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制  
コンプライアンス・マニュアルに基づき、内部通報制度を通じた通報を含め、監査等委員会に報告した者に対し、当該通報・報告をしたことを理由として、解雇その他不利な取り扱いを行うことを禁止し、これを当社及び子会社の監査等委員でない取締役及び使用人に周知徹底をする。
  
- ⑩ 監査等委員の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項  
当社は、監査等委員からその職務の執行について生ずる費用の前払い等の請求があった場合には、当該請求に係る費用又は債務等が監査等委員の職務執行に必要でないと認められた場合を除き、速やかにこれに応じる。
  
- ⑪ その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制  
イ. 監査等委員である社外取締役を選任することで、透明性と公正さを担保する。  
ロ. 監査等委員は、監査等委員会監査の実効性を高めるため、代表取締役と定期的に意見交換を行う。  
ハ. 監査等委員は、定期的に会計監査人及び内部監査室と連携を取り、監査等委員会監査を行う。

## (2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社は、上記に掲げた内部統制システムの整備に関する基本方針に基づいて、以下のような取り組みを行っています。

- ① 取締役の職務執行に関する取り組み

当社は取締役会において重要事項の決定や取締役の業務執行状況の監督等を行っており、当事業年度においては27回開催しております。また社外取締役は取締役会に出席し、適宜忌憚のない意見を述べ、経営の監視・監督に努めております。

② 監査等委員会監査に関する取り組み

監査等委員は、社内の重要な会議に出席し、主要なプロジェクト案件の現地を視察しております。また稟議書等の重要な書類を閲覧するほか、各取締役や使用人との面談を通じて、監査の実効性を図っております。

内部監査室、会計監査人とも情報交換を行い、適切な連携を行っております。

③ グループ会社に関する取り組み

当社グループ会社の管理については関係会社管理規程に基づき管理しております。また当社と同様に当社の内部監査室がグループ会社についても内部監査を実施しております。

④ コンプライアンスに関する取り組み

当社はコンプライアンス委員会を設置しコンプライアンス推進のための議案について議論しており、当事業年度においては4回開催しております。

⑤ リスク管理に関する取り組み

当社はリスク管理委員会を設置し、当社の経営に重大な影響を及ぼすリスク発生の未然防止やリスク発生時の被害を最小限に留めることを目的として議論しており、当事業年度においては11回開催しております。

#### 4. 剰余金の配当等の決定に関する方針

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

なお、当社は、機動的な資本政策が行えるよう、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ことができる旨を定款に定めております。

## 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     | 40,764 | 流 動 負 債         | 9,117  |
| 現金及び預金      | 4,293  | 買掛金             | 524    |
| 売掛金         | 53     | 短期借入金           | 2,255  |
| 販売用不動産      | 16,083 | 1年内返済予定の長期借入金   | 4,862  |
| 仕掛販売用不動産    | 19,280 | 1年内償還予定の社債      | 8      |
| 前渡金         | 545    | 未払法人税等          | 1,043  |
| その他         | 508    | 賞与引当金           | 24     |
| 貸倒引当金       | △0     | その他             | 398    |
| 固 定 資 産     | 11,422 | 固 定 負 債         | 30,967 |
| 有 形 固 定 資 産 | 10,334 | 社債              | 8      |
| 建物及び構築物     | 3,529  | 長期借入金           | 30,515 |
| 土地          | 6,240  | その他             | 443    |
| 建設仮勘定       | 488    | 負 債 合 計         | 40,085 |
| その他         | 75     | (純 資 産 の 部)     |        |
| 無 形 固 定 資 産 | 213    | 株 主 資 本         | 12,100 |
| 投資その他の資産    | 874    | 資 本 金           | 1,576  |
| 投資有価証券      | 7      | 資 本 剰 余 金       | 1,478  |
| その他         | 866    | 利 益 剰 余 金       | 9,045  |
| 資 産 合 計     | 52,186 | 新 株 予 約 権       | 0      |
|             |        | 純 資 産 合 計       | 12,101 |
|             |        | 負 債 ・ 純 資 産 合 計 | 52,186 |

(注) 金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

**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             | 20,981 |
| 売上原価            | 15,308 |
| 売上総利益           | 5,673  |
| 販売費及び一般管理費      | 1,780  |
| 営業利益            | 3,892  |
| 営業外収益           |        |
| 受取利息及び受取配当金     | 0      |
| 解約返戻金           | 34     |
| 補助金             | 15     |
| 売却電組の収入         | 2      |
| 匿名組合出資益         | 2      |
| その他             | 113    |
| 営業外費用           | 3      |
| 支払利息            | 396    |
| 借入関連費用          | 108    |
| その他             | 40     |
| 経常利益            | 545    |
| 特別利益            |        |
| 固定資産売却益         | 7      |
| 投資有価証券売却益       | 1      |
| 特別損失            |        |
| 投資有価証券評価損       | 9      |
| 税金等調整前当期純利益     | 3,519  |
| 法人税、住民税及び事業税    | 1,336  |
| 法人税等調整額         | △56    |
| 当期純利益           | 2,238  |
| 非支配株主に帰属する当期純利益 | -      |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 2,238  |

(注) 金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

**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 |       |       |        | 新株予約権 | 純資産合計  |
|--------------------------|---------|-------|-------|--------|-------|--------|
|                          | 資本金     | 資本剰余金 | 利益剰余金 | 株主資本合計 |       |        |
| 当連結会計年度期首残高              | 100     | 5     | 7,034 | 7,140  | -     | 7,140  |
| 当連結会計年度変動額               |         |       |       |        |       |        |
| 新株の発行                    | 1,473   | 1,473 |       | 2,946  |       | 2,946  |
| 新株予約権の発行                 |         |       |       |        | 0     | 0      |
| 新株の発行(新株予約権の行使)          | 3       |       |       | 3      |       | 3      |
| 剰余金の配当                   |         |       | △227  | △227   |       | △227   |
| 親会社株主に帰属する当期純利益          |         |       | 2,238 | 2,238  |       | 2,238  |
| 株主資本以外の項目の当連結会計年度変動額(純額) |         |       |       |        | 0     | 0      |
| 当連結会計年度変動額合計             | 1,476   | 1,473 | 2,010 | 4,960  | 0     | 4,960  |
| 当連結会計年度末残高               | 1,576   | 1,478 | 9,045 | 12,100 | 0     | 12,101 |

(注) 金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

**連結注記表****(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

連結子会社の状況

- |            |                                                                                      |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| ① 連結子会社の数  | 4社                                                                                   |
| ② 連結子会社の名称 | コロンビアホテル&リゾート株式会社<br>コロンビア・コミュニティ株式会社<br>コロンビア・アセットマネジメント株式会社<br>合同会社RC1号を営業者とする匿名組合 |

上記のうち、当連結会計年度において合同会社RC1号を営業者とする匿名組合の出資持分を取得したため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

## 2. 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が連結決算日と異なる会社は次のとおりであります。

| 会社名                 | 決算日        |
|---------------------|------------|
| 合同会社RC1号を営業者とする匿名組合 | 10月31日 (注) |

(注) 連結決算日現在で本決算に準じた仮決算を行った計算書類等を基礎としております。

## 3. 会計方針に関する事項

## (1) 資産の評価基準及び評価方法

- |                   |                                                                                                                 |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① 有価証券の評価基準及び評価方法 |                                                                                                                 |
| その他有価証券（営業出資金を含む） |                                                                                                                 |
| 市場価格のない株式等以外のもの   | 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）                                                                        |
| 市場価格のない株式等        | 移動平均法による原価法                                                                                                     |
|                   | 匿名組合出資金（「営業出資金」として計上する匿名組合への出資金含む）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な直近の決算書等を基礎とし、匿名組合の損益のうち持分相当額を純額で取り込む方法によっております。 |
| ② 棚卸資産の評価基準及び評価方法 |                                                                                                                 |
| 販売用不動産            | 個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価の切下げの方法により算定）                                                                      |
| 仕掛販売用不動産          | 個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価の切下げの方法により算定）                                                                      |

(2) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

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

なお、主な耐用年数は次の通りであります。

建物及び構築物 4年～47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）に基づく定額法を採用しております。

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

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法を採用しております。

(3) 引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 賞与引当金

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

(4) 収益及び費用の計上基準

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

① 不動産開発サービス

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

また、不動産（不動産信託受益権を含む）の譲渡等の取引については「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（企業会計基準委員会移管指針第10号 2024年7月1日）等に従い収益を認識しております。

② 不動産賃貸管理サービス

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

## ③ ホテル運営サービス

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

## (5) その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

## 消費税等の会計処理

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

**(会計上の見積りに関する注記)**

## 1. 棚卸資産の評価

## (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   | 16,083百万円 |
| 仕掛販売用不動産 | 19,280百万円 |

## (2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

## ① 算出方法

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

## ② 主要な仮定

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

## ③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

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

## 2. 固定資産の評価

### (1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

|        |           |
|--------|-----------|
| 有形固定資産 | 10,334百万円 |
| 無形固定資産 | 213百万円    |

### (2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

#### ① 算出方法

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

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

#### ② 主要な仮定

宿泊施設を除く不動産の減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける主要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フロー、正味売却価額の算出に当たって利用した将来の賃料や空室率であります。また、宿泊施設の減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける主要な仮定は、客室平均単価、稼働率であります。

#### ③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

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

**(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

|          |           |
|----------|-----------|
| 現金及び預金   | 20百万円     |
| 販売用不動産   | 16,018百万円 |
| 仕掛販売用不動産 | 18,863百万円 |
| 建物及び構築物  | 3,148百万円  |
| 土地       | 6,173百万円  |
| その他      | 38百万円     |
| 計        | 44,262百万円 |

## (2) 担保に係る債務

|               |           |
|---------------|-----------|
| 短期借入金         | 1,838百万円  |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 3,658百万円  |
| 長期借入金         | 30,694百万円 |
| 計             | 36,191百万円 |

## 2. 有形固定資産の減価償却累計額

645百万円

**(連結損益計算書に関する注記)**

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、「連結注記表（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」に記載しております。

(連結株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 当連結会計年度末の発行済株式の種類及び総数に関する事項  
 普通株式 3,471,400株
2. 新株予約権に関する事項

| 会社名  | 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(百万円) |
|------|-------------------------|------------------|--------------------|-----------|-----------|----------|-----------------|
|      |                         |                  | 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 | 新株予約権(第1回)              | 普通株式             | —                  | 21,600    | 1,000     | 20,600   | 0               |
|      | ストックオプションとしての新株予約権(第2回) | —                | —                  | —         | —         | —        | 0               |

※ストックオプションとしての新株予約権(第2回)は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 剰余金の配当に関する事項  
 (1) 配当金支払額

| 決議                | 株式の種類 | 配当金の総額 | 1株当たり配当金 | 基準日         | 効力発生日      |
|-------------------|-------|--------|----------|-------------|------------|
| 2024年2月9日<br>取締役会 | 普通株式  | 227百万円 | 91.00円   | 2023年12月31日 | 2024年3月29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2月13日取締役会において、以下のとおり決議しております。

- ① 配当金の総額 399百万円  
 ② 一株当たりの配当額 115.00円  
 ③ 基準日 2024年12月31日  
 ④ 効力発生日 2025年3月14日

**(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、資金運用については安全性の高い金融資産に限定し、また、銀行等金融機関からの借入れ又は、社債等の発行により資金を調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

・信用リスク（取引先の契約不履行に係るリスク）の管理

経理担当者が、取引先別に期日及び残高を管理するとともに、入金状況を各営業担当者に随時連絡しております。これにより各取引先の財政状態等の悪化による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。投資有価証券及び出資金については、定期的に発行体の財務情報等を把握しております。

・市場リスクの管理

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

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

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

## 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<br>(百万円) | 時価 (百万円) | 差額 (百万円) |
|-----------------|---------------------|----------|----------|
| (1) 社債 (* 2)    | 16                  | 16       | △0       |
| (2) 長期借入金 (* 3) | 35,377              | 35,376   | △1       |
| 負債計             | 35,393              | 35,392   | △1       |

(\* 1) 「現金及び預金」については、現金であること、及び預金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。また「売掛金」、「買掛金」、「短期借入金」、「未払法人税等」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(\* 2) 1年内償還予定の社債は社債に含めております。

(\* 3) 1年内返済予定の長期借入金は長期借入金に含めております。

(\* 4) 市場価格のない株式等は、上表には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

| 区 分            | 連結貸借対照表計上額 (百万円) |
|----------------|------------------|
| 出 資 金          | 202              |
| 投資有価証券 (非上場株式) | 7                |

## 3. 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

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

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

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

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

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

(1) 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

該当事項はありません。

(2) 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

| 区 分       | 時 価 ( 百 万 円 ) |         |         |        |
|-----------|---------------|---------|---------|--------|
|           | レ ベ ル 1       | レ ベ ル 2 | レ ベ ル 3 | 合 計    |
| 社 債       | -             | 16      | -       | 16     |
| 長 期 借 入 金 | -             | 35,376  | -       | 35,376 |

(注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

社債及び長期借入金

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

## (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

当社グループは、東京都その他の地域において、賃貸用のマンション（土地を含む）を有しております。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

| 連 結 貸 借 対 照 表 計 上 額 | 時 価       |
|---------------------|-----------|
| 9,005百万円            | 11,137百万円 |

(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。

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

**(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

|               | 当 連 結 会 計 年 度 |
|---------------|---------------|
| 不動産開発サービス     | 19,179百万円     |
| ホテル運営サービス     | 295百万円        |
| その他           | 321百万円        |
| 顧客との契約から生じる収益 | 19,796百万円     |
| その他の収益（注）     | 1,185百万円      |
| 外部顧客への売上高     | 20,981百万円     |

（注）その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（企業会計基準委員会移管指針第10号2024年7月1日）の対象となる不動産（不動産信託受益権を含む）の譲渡等であります。

## 2. 収益を理解するための基礎となる情報

連結計算書類作成のための基本となる重要な事項「3. 会計方針に関する事項」の「(4) 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

## 3. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

## (1) 契約負債の残高等

|            | 当 連 結 会 計 年 度 |
|------------|---------------|
| 契約負債（期首残高） | 0百万円          |
| 契約負債（期末残高） | 23百万円         |

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

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

## (2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

**(1 株当たり情報に関する注記)**

|             |           |
|-------------|-----------|
| 1 株当たり純資産額  | 3,485円84銭 |
| 1 株当たり当期純利益 | 691円91銭   |

**(重要な後発事象に関する注記)**

(ACSホールディングス株式会社及び株式会社サンクス沖縄の株式の取得)

当社は、2025年1月21日開催の取締役会において、ACSホールディングス株式会社(以下、「ACS社」という)の全株式を取得し、完全子会社化することについて決議し、2025年1月23日付でACS社代表取締役である神田 哲良氏との間で株式譲渡契約を締結いたしました。この株式取得に伴い、ACS社の完全子会社である株式会社サンクス沖縄(以下、「サンクス沖縄社」という)は、当社の孫会社となります。

**(1) 企業結合の概要****①被取得企業の名称及びその事業の内容**

(子会社)

被取得企業の名称：ACSホールディングス株式会社

事業の内容：新築分譲マンション、新築一戸建ての企画・販売・販売代理、土地、建物、新築、中古、投資、軍用地、不動産全般の買取・仲介

(孫会社)

被取得企業の名称：株式会社サンクス沖縄

事業の内容：新築分譲マンション、新築一戸建ての企画・販売・販売代理、土地、建物、新築、中古、投資、軍用地、不動産全般の買取・仲介

**②本企業結合を行った理由**

ACS社は、沖縄県那覇市に本店を置く不動産デベロッパーであるサンクス沖縄社を完全子会社として有する持株会社であり、サンクス沖縄社の完全子会社化を目的として、ACS社の全株式を取得いたします。サンクス沖縄社は、自社マンションブランド「アレイール」、新築戸建ブランド「オリハナシリーズ」の開発・分譲を中心に、外国人向け賃貸アパートの開発・運営、不動産仲介など幅広く事業を展開しております。

また、サンクス沖縄社は2009年の創業以来15年の社歴を有し、長年にわたって培った仕入・企画・販売ノウハウに加え、地場の設計業者、施工業者や各種協力会社との強固な関係性を構築していることから、沖縄県における当社の事業規模の拡大に寄与するものと判断し、ACS社の全株式を取得し、サンクス沖縄社を完全子会社化することとしました。

③企業結合日

株式取得日：2025年2月28日

④企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

⑤結合後企業の名称

変更はありません。

⑥取得した議決権比率

100%

(2) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価 現金 1,600百万円

取得の原価 1,600百万円

(3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザーに対する報酬・手数料等 48百万円

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定していません。

(5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定していません。

## 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      | 29,084 | 流動負債          | 8,781  |
| 現金及び預金    | 3,459  | 買掛金           | 502    |
| 売掛金       | 2      | 短期借入金         | 2,255  |
| 販売用不動産    | 5,440  | 1年内返済予定の長期借入金 | 4,847  |
| 仕掛販売用不動産  | 19,280 | 1年内償還予定の社債    | 8      |
| 前渡金       | 545    | 未払金           | 45     |
| 前払費用      | 41     | 未払費用          | 33     |
| 未収入金      | 36     | 未払法人税等        | 1,002  |
| 関係会社短期貸付金 | 50     | 預り金           | 39     |
| その他       | 228    | 前受収益          | 18     |
| 貸倒引当金     | △0     | 賞与引当金         | 16     |
| 固定資産      | 13,810 | リース債務         | 4      |
| 有形固定資産    | 10,181 | その他           | 6      |
| 建物        | 3,314  | 固定負債          | 22,302 |
| 構築物       | 69     | 社債            | 8      |
| 車両運搬具     | 4      | 長期借入金         | 21,875 |
| 工具器具備品    | 59     | 預り敷金保証金       | 358    |
| リース資産     | 3      | その他           | 60     |
| 土地        | 6,240  | 負債合計          | 31,084 |
| 建設仮勘定     | 488    | (純資産の部)       |        |
| 無形固定資産    | 172    | 株主資本          | 11,809 |
| 借地権       | 167    | 資本金           | 1,576  |
| ソフトウェア    | 4      | 資本剰余金         | 1,473  |
| 投資その他の資産  | 3,456  | 資本準備金         | 1,473  |
| 投資有価証券    | 7      | 利益剰余金         | 8,760  |
| 関係会社株式    | 120    | 利益準備金         | 25     |
| 出資金       | 2,682  | 任意積立金         | 34     |
| 長期前払費用    | 9      | 繰越利益剰余金       | 8,700  |
| 繰延税金資産    | 201    | 新株予約権         | 0      |
| 敷金及び保証金   | 284    | 純資産合計         | 11,810 |
| その他       | 150    | 負債・純資産合計      | 42,894 |
| 資産合計      | 42,894 |               |        |

(注) 金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

### 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          | 20,346 |
| 売上原価         | 15,180 |
| 売上総利益        | 5,165  |
| 販売費及び一般管理費   | 1,422  |
| 営業利益         | 3,743  |
| 営業外収益        |        |
| 受取利息及び受取配当金  | 1      |
| 売電収入         | 2      |
| 助成金収入        | 0      |
| 解約返戻金        | 34     |
| 収用補償金        | 15     |
| 匿名組合出資       | 112    |
| その他          | 7      |
| 営業外費用        |        |
| 支払利息         | 366    |
| 借入関連費用       | 89     |
| その他          | 34     |
| 経常利益         | 3,426  |
| 特別利益         |        |
| 固定資産売却益      | 7      |
| 投資有価証券売却益    | 1      |
| 特別損失         |        |
| 投資有価証券評価損    | 9      |
| 税引前当期純利益     | 3,425  |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,293  |
| 法人税等調整額      | △61    |
| 当期純利益        | 2,194  |

(注) 金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

### 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 |           |         |           |          |         |       |        | 新株予約権 | 純資産合計  |         |
|-----------------|---------|-----------|---------|-----------|----------|---------|-------|--------|-------|--------|---------|
|                 | 資 本 金   | 資 本 剰 余 金 |         | 利 益 剰 余 金 |          |         |       | 株主資本合計 |       |        |         |
|                 |         | 資本準備金     | 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 |
|                 |         |           |         |           | 任意積立金    | 繰越利益剰余金 |       |        |       |        |         |
| 当 期 首 残 高       | 100     | -         | -       | 25        | 32       | 6,735   | 6,793 | 6,893  | -     | 6,893  |         |
| 当 期 変 動 額       |         |           |         |           |          |         |       |        |       |        |         |
| 新 株 の 発 行       | 1,473   | 1,473     | 1,473   |           |          |         |       | 2,946  |       | 2,946  |         |
| 新株予約権の発行        |         |           |         |           |          |         |       |        | 0     | 0      |         |
| 新株の発行(新株予約権の行使) | 3       |           |         |           |          |         |       | 3      |       | 3      |         |
| 剰余金の配当          |         |           |         |           |          | △227    | △227  | △227   |       | △227   |         |
| 当 期 純 利 益       |         |           |         |           |          | 2,194   | 2,194 | 2,194  |       | 2,194  |         |
| 任意積立金の積立        |         |           |         |           | 1        | △1      |       |        |       | -      |         |
| 当 期 変 動 額 合 計   | 1,476   | 1,473     | 1,473   | -         | 1        | 1,964   | 1,966 | 4,916  | 0     | 4,916  |         |
| 当 期 末 残 高       | 1,576   | 1,473     | 1,473   | 25        | 34       | 8,700   | 8,760 | 11,809 | 0     | 11,810 |         |

(注) 金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 個別注記表

## (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

## 1. 資産の評価基準及び評価方法

## (1) 有価証券の評価基準及び評価方法

|        |             |
|--------|-------------|
| 関係会社株式 | 移動平均法による原価法 |
|--------|-------------|

|                   |  |
|-------------------|--|
| その他有価証券（営業出資金を含む） |  |
|-------------------|--|

|                 |  |
|-----------------|--|
| 市場価格のない株式等以外のもの |  |
|-----------------|--|

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

|            |             |
|------------|-------------|
| 市場価格のない株式等 | 移動平均法による原価法 |
|------------|-------------|

匿名組合出資については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な直近の決算書等を基礎とし、匿名組合の損益のうち持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

## (2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

|        |                                            |
|--------|--------------------------------------------|
| 販売用不動産 | 個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価の切下げの方法により算定） |
|--------|--------------------------------------------|

|          |                                            |
|----------|--------------------------------------------|
| 仕掛販売用不動産 | 個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価の切下げの方法により算定） |
|----------|--------------------------------------------|

## 2. 固定資産の減価償却の方法

## (1) 有形固定資産（リース資産を除く）

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

なお、主な耐用年数は次の通りであります。

|    |        |
|----|--------|
| 建物 | 4年～47年 |
|----|--------|

|     |         |
|-----|---------|
| 構築物 | 10年～30年 |
|-----|---------|

|        |        |
|--------|--------|
| 工具器具備品 | 3年～15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）に基づく定額法を採用しております。

## (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

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

4. 収益及び費用の計上基準

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

(1) 不動産開発サービス

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

また、不動産（不動産信託受益権を含む）の譲渡等の取引については「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（企業会計基準委員会移管指針第10号2024年7月1日）等に従い収益を認識しております。

(2) 不動産賃貸管理サービス

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

5. その他計算書類の作成のための基礎となる事項

消費税等の会計処理

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

(会計上の見積りに関する注記)

1. 棚卸資産の評価

(1) 事業年度の計算書類に計上した金額

|          |           |
|----------|-----------|
| 販売用不動産   | 5,440百万円  |
| 仕掛販売用不動産 | 19,280百万円 |

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

連結計算書類「連結注記表（会計上の見積りに関する注記）」に記載した内容と同一であります。

## 2. 固定資産の評価

## (1) 事業年度の計算書類に計上した金額

|        |           |
|--------|-----------|
| 有形固定資産 | 10,181百万円 |
| 無形固定資産 | 172百万円    |

## (2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

連結計算書類「連結注記表（会計上の見積りに関する注記）」に記載した内容と同一であります。

**(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

|          |           |
|----------|-----------|
| 現金及び預金   | 20百万円     |
| 販売用不動産   | 5,375百万円  |
| 仕掛販売用不動産 | 18,863百万円 |
| 建物       | 2,946百万円  |
| 構築物      | 68百万円     |
| 土地       | 6,173百万円  |
| 計        | 33,448百万円 |

## (2) 担保に係る債務

|               |           |
|---------------|-----------|
| 短期借入金         | 1,838百万円  |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 3,652百万円  |
| 長期借入金         | 22,063百万円 |
| 計             | 27,555百万円 |

## 2. 有形固定資産の減価償却累計額

627百万円

## 3. 保証債務

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。

|                  |        |
|------------------|--------|
| コロンビア・コミュニティ株式会社 | 128百万円 |
|------------------|--------|

## 4. 関係会社に対する債権・債務

|        |       |
|--------|-------|
| 短期金銭債権 | 62百万円 |
| 長期金銭債権 | -百万円  |
| 短期金銭債務 | 28百万円 |
| 長期金銭債務 | -百万円  |

**(損益計算書に関する注記)**

## 関係会社との取引高

|     |       |
|-----|-------|
| 売上高 | 71百万円 |
|-----|-------|

|                   |       |
|-------------------|-------|
| 仕入高               | 55百万円 |
| 販売費及び一般管理費        | 30百万円 |
| 営業取引以外の取引高（営業外収益） | -百万円  |

**(株主資本等変動計算書に関する注記)**

該当事項はありません。

**(税効果会計に関する注記)**

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

|                      |        |
|----------------------|--------|
| 繰延税金資産               |        |
| 賞与引当金                | 5百万円   |
| 減価償却費                | 31百万円  |
| 未払事業税                | 34百万円  |
| 有価証券評価損              | 59百万円  |
| 控除対象外消費税             | 43百万円  |
| 関係会社株式評価損            | 30百万円  |
| その他                  | 46百万円  |
| 繰延税金資産小計             | 250百万円 |
| 評価性引当額               | △31百万円 |
| 繰延税金資産合計             | 219百万円 |
| 繰延税金負債               |        |
| オープンイノベーション税制による特別控除 | 15百万円  |
| 会計方針の変更による影響額        | 2百万円   |
| 繰延税金負債の合計            | 17百万円  |
| 繰延税金資産の純額            | 201百万円 |

**(関連当事者との取引に関する注記)**

該当事項はございません。

**(収益認識に関する注記)**

収益を理解するための基礎となる情報は、「個別注記表（重要な会計方針に係る事項に関する注記）4. 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

**(1 株当たり情報に関する注記)**

|             |           |
|-------------|-----------|
| 1 株当たり純資産額  | 3,402円00銭 |
| 1 株当たり当期純利益 | 678円36銭   |

**(重要な後発事象に関する注記)**

(ACSホールディングス株式会社及び株式会社サンクス沖縄の株式の取得)

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

## 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20日

コロンビア・ワークス株式会社  
取締役会 御中

#### 双葉監査法人

東京都新宿区

代表社員 公認会計士 菅野 豊  
業務執行社員  
代表社員 公認会計士 平塚 俊充  
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、コロンビア・ワークス株式会社の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、コロンビア・ワークス株式会社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。

#### 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20日

コロンビア・ワークス株式会社  
取締役会 御中

#### 双葉監査法人

東京都新宿区

代表社員 公認会計士 菅野 豊  
業務執行社員

代表社員 公認会計士 平塚 俊充  
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、コロンビア・ワークス株式会社の2024年1月1日から2024年12月31日までの第12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の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および損益の状況を、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。

#### 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 謄本

### 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12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いたしました。

①監査等委員会が定めた監査等委員会監査等基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、会社の内部監査人その他内部統制所管部門と連携の上、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いたしました。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。なお、監査上の主要な検討事項については、会計監査人 双葉監査法人と協議を行うとともに、その監査の実施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。

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 双葉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 双葉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21日

コロンビア・ワークス株式会社 監査等委員会  
常勤監査等委員 岩本 徹 ㊟  
監査等委員 大庭 崇彦 ㊟  
監査等委員 高島 希 ㊟

(注) 監査等委員 大庭 崇彦 及び 高嶋 希は、会社法第2条第15号及び第331条第6項に規定する社外取締役であります。

以上

## 株主総会参考書類

## 第1号議案 取締役(監査等委員である取締役を除く) 5名選任の件

取締役(監査等委員である取締役を除く。以下、本議案において同じ。) 全員(4名)は、本総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、経営体制の強化を図るため1名を増員し、取締役5名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

| 候補者番号                                                                                                                                                              | 氏名<br>(生年月日)          | 略歴、当社における地位及び担当<br>(重要な兼職の状況)                                                                                                                                                                                                                                                                      | 所有する<br>当社の株式数 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1                                                                                                                                                                  | 中内 準<br>(1975年10月3日生) | 2000年4月 明和地所株式会社 入社<br>2004年11月 オリックス株式会社 入社<br>2004年11月 オリックス不動産株式会社 出向<br>2010年4月 同社 統括部<br>2011年1月 同社 リスク管理本部不動産投資チーム<br>(審査部門)<br>2013年5月 当社 代表取締役 (現任)<br>2014年8月 JACコミュニティ株式会社(現 コロンビア・コミュニティ株式会社)<br>代表取締役 (現任)<br>2018年1月 コロンビアホテル&リゾート株式会社<br>代表取締役 (現任)<br>2019年11月 Nstyle株式会社 代表取締役(現任) | 2,260,200株     |
| <p>【取締役候補者とした理由】</p> <p>中内 準氏は、2013年の創業以来、一貫して代表取締役として経営の先頭に立ち、企業価値向上を牽引してまいりました。これらの豊富な経験と実績に基づき、グループ経営の推進、更なる企業価値向上には同氏のリーダーシップが引き続き必要と考え、引き続き取締役候補者といたしました。</p> |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |

| 候補者<br>番号                                                                                                                                                                                 | 氏名<br>(生年月日)          | 略歴、当社における地位及び担当<br>(重要な兼職の状況)                                                                                                                                                                                        | 所有する<br>当社の株式数 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 2                                                                                                                                                                                         | 水山直也<br>(1982年9月21日生) | 2007年4月 オリックス株式会社 入社<br>2007年4月 同社 流通店舗営業 (商業施設開発)<br>2013年7月 当社 入社<br>2014年1月 当社 取締役 投資事業部長<br>2018年1月 当社 取締役 運営事業部長 兼 財務部長 兼 人事総務部長<br>2019年10月 当社 取締役 運営事業部長 兼 財務部長 兼 人事総務部長 兼 経営企画室長<br>2020年3月 当社 取締役管理本部長 (現任) | 159,700株       |
| <p><b>【取締役候補者とした理由】</b><br/>水山 直也氏は、創業時より取締役として管理部門を統括しており、特に財務経理・人事総務の豊富な経験と知識を有しております。また不動産開発にも長く従事していたことから、事業全般に関する高度な知見を有しております。このような経験・知見から企業価値向上のために適任であると判断し、引き続き取締役候補者いたしました。</p> |                       |                                                                                                                                                                                                                      |                |
| 3                                                                                                                                                                                         | 魚住剛<br>(1980年9月17日生)  | 2006年4月 森トラスト株式会社 入社<br>2013年7月 ヒューリック株式会社 入社<br>2017年4月 株式会社三越伊勢丹ホールディングス 出向<br>2019年4月 当社 入社<br>2022年1月 当社 営業本部長<br>2023年4月 コロンビア・アセットマネジメント株式会社 代表取締役<br>2023年9月 当社 取締役営業本部長 (現任)                                 | -              |
| <p><b>【取締役候補者とした理由】</b><br/>魚住 剛氏は、2019年の入社以来、営業部門を牽引し、企業価値向上に貢献してまいりました。仕入物件の評価、開発方針の策定等を通じて収益に大きく貢献し続けております。これらの豊富な経験・実績を踏まえ、事業の拡大を通じた企業価値の向上のために適任であると判断し、引き続き取締役候補者いたしました。</p>        |                       |                                                                                                                                                                                                                      |                |

| 候補者<br>番号                                                                                                                                                                                                                  | ふ り が な<br>氏 (生年月日)                          | 略歴、当社における地位及び担当<br>(重 要 な 兼 職 の 状 況)                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 所 有 す る<br>当社の株式数 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 4                                                                                                                                                                                                                          | お 小 侯 学<br>(1975年12月10日生)                    | 1998年4月 三井不動産販売株式会社(現 三井不動産リアルティ株式会社) 入社<br>2001年1月 オリックス株式会社 入社<br>2001年1月 オリックス不動産株式会社 出向<br>2008年9月 株式会社大京 出向<br>2011年3月 株式会社プライムホーム 専務取締役<br>2012年6月 株式会社プライムエステート 取締役(現任)<br>2014年11月 株式会社プライムホーム 代表取締役(現任)<br>2015年6月 株式会社Hosty 取締役 就任(現任)<br>2017年11月 株式会社よろず屋不動産 取締役 就任(現任)<br>2020年5月 株式会社SKコンサルタント 取締役(現任)<br>2021年7月 当社 社外取締役 (現任) | -                 |
| <p>【社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要】</p> <p>小侯 学氏は、経営者としての豊富な経験・見識を有していることから適任であると判断し、社外取締役として選任をお願いするものです。同氏には、その経験・見識等に基づき、経営視点からの監督機能を果たしていただくことを期待しております。</p>                                                                |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |
| 5                                                                                                                                                                                                                          | ※<br>た し ろ な お こ<br>田 代 尚 子<br>(1966年5月10日生) | 1989年4月 株式会社フジテレビジョン 入社<br>2024年6月 リージョナルフィッシュ株式会社 取締役就任(現任)                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -                 |
| <p>【社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要】</p> <p>田代 尚子氏は、広報領域や女性活躍のための活動に対する知見をもっていること、前職において構築した多様な業界における経営者とのコネクションやサービス内容に対する知識等を有していることから適任であると判断し、社外取締役として選任をお願いするものです。同氏にはその知見、知識等に基づき当社の不動産開発に対して客観的な提言をしていただくことを期待しております。</p> |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |

- (注) 1. ※印は、新任の取締役候補者であります。
2. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
3. 候補者中内 準氏は、会社法第2条第4号の2に定める親会社等であります。
4. 候補者中内 準氏の所有する当社株式の数は、同氏の資産管理会社であるNstyle株式会社が保有する株式数も含んでおります。
5. 小俣 学氏及び田代 尚子氏は、社外取締役候補者であります。
6. 小俣 学氏は、現在、当社の社外取締役であります。社外取締役としての在任期間は、本総会終結の時をもって3年8か月となります。
7. 当社は、小俣 学氏との間で会社法第427条第1項及び定款の規定に基づき、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項に定める最低責任限度額としており、小俣 学氏の選任が承認された場合は、同氏との間で責任限定契約を継続する予定であります。また、田代 尚子氏の選任が承認された場合も、同氏との間で、小俣 学氏と同様の責任限定契約を締結する予定であります。
8. 当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は当社及び子会社の取締役並びに管理・監督の立場にある使用人であり、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保険期間中に被保険者に対して提起された損害賠償請求にかかる訴訟費用及び損害賠償金等が補填されることとなります。ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、当該被保険者が法令違反の行為であると認識して行った行為に起因して生じた損害の場合には補償の対象とならないなど、一定の免責事由があります。各候補者が取締役に選任され就任した場合は、当該保険契約の被保険者となります。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。
9. 当社は、小俣 学氏を(株)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。また、田代 尚子氏は(株)東京証券取引所の定めに基づく独立役員の要件を満たしており独立役員として届け出る予定であります。
10. 田代 尚子氏の戸籍上の氏名は堀江 尚子です。

**第2号議案** 取締役（監査等委員である取締役を除く）の報酬額改定の件

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く）の報酬額は、2024年3月28日開催の定時株主総会において、年額123百万円以内と決議いただき今日に至っておりますが、今般の取締役（監査等委員である取締役を除く）の1名増員やその後の経済情勢の変化など諸般の事情を考慮いたしまして、取締役（監査等委員である取締役を除く）の報酬額を年額150百万円以内（うち、社外取締役分年額10百万円以内）と改めさせていただきたいと存じます。また、取締役（監査等委員である取締役を除く）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みません。

本議案は、当社の事業規模、役員報酬体系やその支給水準、現在の役員の員数及び今後の動向等を総合的に勘案しつつ、指名・報酬委員会に諮問し、その答申を受けて取締役会で決定しており、相当であると判断しております。

また、当社の取締役（監査等委員である取締役を除く）の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針は事業報告書「（3）会社役員の状況⑤イ.役員報酬等の内容の決定に関する方針等」に記載のとおりであります。

なお、現在の取締役（監査等委員である取締役を除く）は4名（うち社外取締役1名）ですが、第1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（うち社外取締役2名）となります。

以 上

## 株主総会会場ご案内図

会場：東京都渋谷区渋谷二丁目21番1号  
渋谷ヒカリエ11階ヒカリエカンファレンスRoom D



|    |             |           |
|----|-------------|-----------|
| 交通 | J R 渋谷駅     | 2階連絡通路直結  |
|    | 東京メトロ銀座線渋谷駅 | 1階直結      |
|    | 東急東横線・田園都市線 |           |
|    | 東京メトロ半蔵門線   | 渋谷駅B5出口直結 |
|    | 副都心線        |           |