

証券コード 3452
2026年3月11日
(電子提供措置の開始日 2026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18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18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18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 2026年3月27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18期（2025年1月1日から2025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18期（2025年1月1日から2025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 監査等委員である取締役の3名選任の件
- 第5号議案 補欠の監査等委員である取締役の1名選任の件

4. 議決権行使のご案内 3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

~~~~~

◆書面交付請求された株主様へご送付している書面には、法令及び当社定款の定めにより、下記の事項を記載しておりません。したがって、当該書面は監査報告を作成するに際し、監査等委員会及び会計監査人が監査をした書類の一部であります。

- ・事業報告の「対処すべき課題」、「株式の状況」、「新株予約権等の状況」、「会計監査人の状況」、「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」
- ・連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」、「連結注記表」
- ・計算書類の「株主資本等変動計算書」、「個別注記表」

◆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** 2026年3月27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** 2026年3月26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

当社の指定する議決権行使サイト (<https://soukai.mizuho-tb.co.jp/>) をご利用いただき、議案の賛否をご入力ください。

**行使期限** 2026年3月26日（木曜日）午後6時入力完了分まで

インターネットによる議決権行使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)

## ログインQRコードを読み取る方法 「スマート行使」

- 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。
- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

※QRコードは(株)デンソーウェブの登録商標です。



### 「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、再度議決権行使をお願いいたします。

## 議決権行使コード・パスワードを 入力する方法

- 1 議決権行使ウェブサイト (<https://soukai.mizuho-tb.co.jp/>) にアクセスしてください。
- 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。
- 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。



- 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。

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。

# 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、毎期の業績に応じた配当を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配当額を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12円増配し、1株当たり73円の普通配当を実施することといたしたいと存じます。

① 配当財産の種類  
金銭

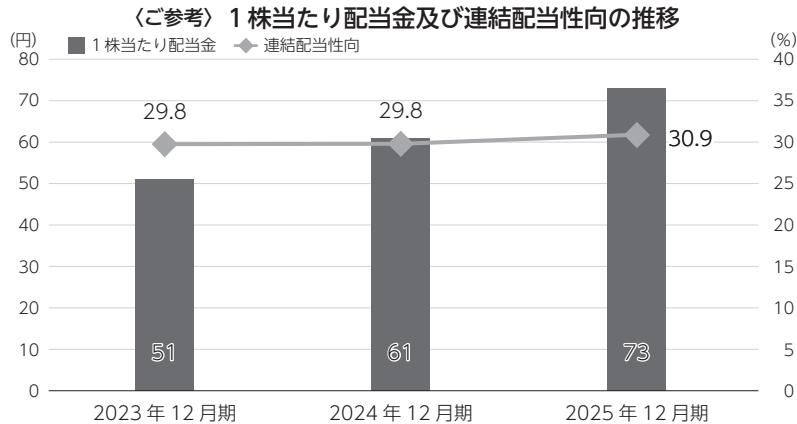
② 配当財産の割当てに関する事項及びその総額

当社普通株式1株につき金73円（前期比12円増配）

なお、この場合の配当総額は1,360,394,274円となります。

③ 剰余金の配当が効力を生じる日

2026年3月30日



## 第2号議案 定款一部変更の件

### 1. 提案の理由

機動的な資本政策及び配当政策を図るため、会社法第459条第1項の定めに基づき剰余金の配当等を取締役会決議によっても行うことが可能となるように、規定の新設を行います。なお、会社法第460条第1項（株主の権利の制限）に基づく定款の定めは設けないことから、今後の剰余金の配当等を株主総会決議によって行うことを排除するものではありません。

### 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                                                                        |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <新設>            | (剰余金の配当等の決定機関)                                                             |
| 第34条～第36条（条文省略） | <u>第34条</u> 当社は、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議により会社法第459条第1項各号に定める事項を決定することができる。 |
|                 | 第35条～第37条（現行どおり）                                                           |

### 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。）5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<br>及び担当(予定)          | 取締役会への出席状況        |
|-------|---------------------------------|------------------------------------|-------------------|
| 1     | 再任<br>男性<br>みやうち まこと<br>宮内 誠    | 代表取締役会長                            | 13回/13回<br>(100%) |
| 2     | 再任<br>男性<br>もちづき まさひろ<br>望月 雅博  | 代表取締役社長<br>(不動産投資開発本部長)            | 13回/13回<br>(100%) |
| 3     | 再任<br>男性<br>えざき けんたろう<br>江崎 憲太郎 | 常務取締役<br>(不動産マネジメント本部長<br>兼 福岡支社長) | 13回/13回<br>(100%) |
| 4     | 再任<br>女性<br>もちづき ふみえ<br>望月 文恵   | 常務取締役<br>(管理本部長 兼<br>コンプライアンス部長)   | 13回/13回<br>(100%) |
| 5     | 再任<br>男性<br>さか わ ゆうじ<br>酒 匂 裕 二 | 取締役<br>(不動産コンサルティング<br>本部長)        | 13回/13回<br>(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. 2026年2月13日付で内定いたしました役員人事及び主要人事の内定に関するお知らせに基づき記載をしており、2026年3月27日開催予定の定時株主総会決議及びその後開催される取締役会の決議により決定いたします。



候補者  
番号 1 みやうち まこと  
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及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、取締役候補者としていたしました。

■ 生年月日  
1969年2月21日

■ 所有する当社株式数  
1,147,900株

■ 取締役会出席状況  
13回/13回



候補者  
番号 2 もちづき まさひろ  
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 リブ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  
2025年3月 代表取締役社長 不動産投資開発本部長（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

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、取締役候補者としていたしました。

■ 生年月日  
1972年10月26日

■ 所有する当社株式数  
2,204,800株

■ 取締役会出席状況  
13回/13回



候補者番号 3 えざき けんたろう  
江崎 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）  
2026年3月 常務取締役 不動産マネジメント本部長兼福岡支社長（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

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、取締役候補者としていたしました。



候補者番号 4 もちづき ふみえ  
望月 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）  
2026年3月 常務取締役 管理本部長兼コンプライアンス部長（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

（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、取締役候補者としていたしました。

生年月日  
1969年1月3日

所有する当社株式数  
294,200株

取締役会出席状況  
13回/13回

生年月日  
1980年2月16日

所有する当社株式数  
457,200株

取締役会出席状況  
13回/13回



候補者  
番号

5

さ か わ ゆ う じ  
酒 匂 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长  
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

134,000株

取締役会出席状況

13回/13回

#### 第4号議案 監査等委員である取締役の3名選任の件

監査等委員である取締役3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、新たに監査等委員である取締役3名の選任をお願いしたいと存じます。

なお、本議案に関しましては、監査等委員会の同意を得ております。

監査等委員である取締役候補者は、次のとおりであります。

| 候補者番号 | 氏名                                                                                                                                                                                                            | 現在の当社における地位 | 取締役会への出席状況        |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| 1     | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">再任</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">社外</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">独立</div><br>ふるしま まもる<br>古島 守    | 取締役（監査等委員）  | 13回/13回<br>(100%) |
| 2     | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">再任</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">社外</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">独立</div><br>かめこう とも ひこ<br>亀甲 智彦 | 取締役（監査等委員）  | 13回/13回<br>(100%) |
| 3     | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">新任</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">社外</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">独立</div><br>くわばら み か<br>桑原 美佳   | —           | —                 |

- (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（監査等委員である取締役を含む）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. 当社は、古島守氏、亀甲智彦氏との間で会社法第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項に定める額としており、古島守氏、亀甲智彦氏の選任が承認された場合は、両氏との当該契約を継続する予定であります。桑原美佳氏の選任が承認可決された場合、当社と同氏の間で当該契約を締結する予定であります。
3. 当社は、古島守氏、亀甲智彦氏を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。両氏の選任が承認された場合には、引き続き独立役員とする予定であります。桑原美佳氏の選任が承認可決された場合、同氏を独立役員として指定し、同取引所に届け出をする予定であります。

■ 生年月日  
1970年2月16日

■ 所有する当社株式数  
0株

■ 取締役会出席状況  
13回/13回

■ 監査等委員会出席状況  
13回/13回

■ 在任年数  
6年

候補者  
番号 1 ふ り し ま ま も る  
古島 守

再任 社外 独立

略歴、当社における地位、担当（重要な兼職の状況）

1993年10月 中央監査法人（現：PwC Japan有限責任監査法人）入所  
1997年4月 公認会計士登録  
2000年8月 監査法人不二会計事務所（現：Mooreみらい監査法人）入所  
2003年8月 PwCアドバイザリー株式会社入社  
2008年12月 弁護士登録（東京弁護士会）  
2009年1月 奥野総合法律事務所入所  
2015年4月 古島法律会計事務所（現：弁護士法人トライデント）代表（現任）  
2015年12月 株式会社セプテニー・ホールディングス 社外監査役（現任）  
2020年3月 株式会社セキュア 社外監査役（現任）  
2020年3月 当社社外取締役（監査等委員）（現任）  
2024年6月 株式会社ウェルディッシュ 社外取締役（監査等委員）（現任）

（重要な兼職の状況）

弁護士、公認会計士

（当社との特別の利害関係）

なし

社外取締役候補者とした理由及び期待される役割

古島守氏は、弁護士及び公認会計士として豊富な経験と幅広い見識をお持ちであるとともに、企業法務及び会計にも精通しており、当社の経営の監督において、独立した立場から、取締役会の意思決定機能及び監査・監督機能を期待し、監査等委員である社外取締役候補者いたしました。なお、同氏は、社外役員となること以外の方法で会社の経営に関与した経験はございませんが、上記の理由により監査等委員である社外取締役としての職務を遂行することができるものと判断しております。

■ 生年月日  
1980年11月25日

■ 所有する当社株式数  
0株

■ 取締役会出席状況  
13回/13回

■ 監査等委員会出席状況  
13回/13回

■ 在任年数  
6年

候補者  
番号 2 か め こ う と も ひ こ  
亀甲 智彦

再任 社外 独立

略歴、当社における地位、担当（重要な兼職の状況）

2009年12月 弁護士登録（第一東京弁護士会）  
2009年12月 堀総合法律事務所入所  
2016年6月 Dentons Rodyk & Davidson LLP（シンガポール）出向  
2017年5月 株式会社テラスカイ 社外監査役（現任）  
2019年3月 株式会社テラスカイベンチャーズ 監査役（現任）  
2019年8月 Crossbridge法律事務所代表（現任）  
2020年3月 当社社外取締役（監査等委員）（現任）  
2021年2月 株式会社CaSy 社外監査役

（重要な兼職の状況）

弁護士

（当社との特別の利害関係）

なし

社外取締役候補者とした理由及び期待される役割

亀甲智彦氏は、弁護士としての豊富な経験と幅広い見識をお持ちであるとともに、企業法務にも精通しており、当社の経営の監督において、独立した立場から、取締役会の意思決定機能及び監査・監督機能を期待し、監査等委員である社外取締役候補者いたしました。なお、同氏は、社外役員となること以外の方法で会社の経営に関与した経験はございませんが、上記の理由により監査等委員である社外取締役としての職務を遂行することができるものと判断しております。

■ 生年月日  
1982年6月4日

■ 所有する当社株式数  
0株

候補者  
番号 3 くわばら みか  
**桑原 美佳**

新任 社外 独立

■ 取締役会出席状況  
—

■ 監査等委員会出席状況  
—

■ 在任年数  
—

#### 略歴、当社における地位、担当（重要な兼職の状況）

2008年12月 新日本有限責任監査法人（現：EY新日本有限責任監査法人）入所  
2012年8月 公認会計士登録  
2022年4月 野村證券株式会社入社  
2025年11月 株式会社ラルク入社（現任）

（重要な兼職の状況）

公認会計士

（当社との特別の利害関係）

なし

#### 社外取締役候補者とした理由及び期待される役割

桑原美佳氏は、公認会計士としての実務経験を基盤に、監査法人及び証券会社で培った企業会計・資本市場に関する高度な知見をお持ちであるとともに、会計・財務の専門性に加え、上場企業を取り巻くガバナンスやディスクロージャーの実務にも精通しており、当社の経営の監督において、独立した立場から、取締役会の意思決定機能並びに監査・監督機能の一層の充実に資することを期待し、監査等委員である社外取締役候補者といたしました。なお、同氏は、直接企業経営に関与された経験はございませんが、上記の理由により監査等委員である社外取締役としての職務を遂行することができるものと判断しております。

### 【ご参考】当社取締役の有するスキル及び経験（スキルマトリックス）

本株主総会における第3号議案及び第4号議案が承認された場合の当社取締役が有するスキル及び経験は、以下のとおりであります。

| 氏名    | 社外・社内 | 企業経営 | 不動産 | 財務会計<br>ファイナンス | 法務<br>コンプライアンス<br>リスクマネジメント | 人事労務<br>人材開発 | IT<br>デジタル | グローバル | ESG<br>サステナビリティ |
|-------|-------|------|-----|----------------|-----------------------------|--------------|------------|-------|-----------------|
| 宮内 誠  | 社内    | ○    | ○   | ○              |                             |              |            | ○     |                 |
| 望月 雅博 | 社内    | ○    | ○   |                |                             | ○            |            |       |                 |
| 江崎憲太郎 | 社内    | ○    | ○   |                |                             |              |            |       | ○               |
| 望月 文恵 | 社内    |      |     | ○              | ○                           | ○            | ○          |       |                 |
| 酒匂 裕二 | 社内    |      | ○   |                |                             | ○            |            |       | ○               |
| 古島 守  | 社外    |      |     | ○              | ○                           |              |            |       | ○               |
| 亀甲 智彦 | 社外    |      |     |                | ○                           |              | ○          | ○     |                 |
| 桑原 美佳 | 社外    |      |     | ○              | ○                           |              |            |       | ○               |

※上記一覧は、取締役の有する全ての知識・能力等を表すものではありません。

## 第5号議案 補欠の監査等委員である取締役の1名選任の件

監査等委員である取締役が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、あらかじめ補欠の監査等委員である取締役1名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査等委員会の同意を得ております。その選任の効力は就任前に限り、監査等委員会の同意を得て、取締役会の決議によりその選任を取り消すことができるものとさせていただきます。

補欠の監査等委員である取締役候補者は、次のとおりであります。

■ 生年月日  
1981年8月9日

■ 所有する当社株式数  
800株

お が さ わ ら い ち ろ う  
小笠原 一郎

社外 独立

### 略歴、当社における地位、担当（重要な兼職の状況）

2004年12月 KPMGあずさ監査法人（現：有限責任あずさ監査法人）入所  
2011年7月 小笠原一郎公認会計士・税理士事務所設立（現任）  
2017年6月 カタギリ・コーポレーション株式会社 取締役（現任）  
2025年9月 株式会社ガーラ 執行役員CFO（現任）

#### （重要な兼職の状況）

公認会計士  
株式会社ガーラ 取締役CFO（2026年3月就任予定）

（当社との特別の利害関係）  
なし

### 補欠の監査等委員である社外取締役候補者とした理由及び期待される役割

小笠原一郎氏は、公認会計士及び経営者として豊富な経験と幅広い見識をお持ちであるとともに、会計にも精通しており、かつ企業経営における経験をお持ちであり、当社の経営の監督に活かし、独立した立場から、取締役会の意思決定機能及び監査・監督機能を期待し、補欠の監査等委員である社外取締役候補者いたしました。

- (注) 1. 同氏が選任され、監査等委員である社外取締役に就任した場合には、当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同氏との間で会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定であります。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項に定める額としております。
2. 当社は、会社法第430条の3第1項に基づき、全ての取締役（監査等委員である取締役を含む）が被保険者に含まれる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法律上の損害賠償金・争訟費用を当該保険契約により補填することとしています。同氏が選任され、監査等委員である社外取締役に就任した場合には、同氏は当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。
3. 同氏は、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、同氏が監査等委員である社外取締役に就任した場合、当社は同氏を独立役員として届け出をする予定であります。

以上

# 事業報告

(2025年1月1日から  
2025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、雇用・所得環境の改善に支えられ、緩やかな回復基調を維持いたしました。一方で、日本銀行が政策金利を据え置くとともに、9月には保有する上場投資信託（ETF）と不動産投資信託（REIT）の段階的な処分方針を発表するなど、金融政策の正常化に向けた対応が進められました。また、株式市場や金利動向には変動がみられたほか、公示地価の上昇率や賃上げ率がバブル経済期以来の伸びを記録し、経済の変容とインフレへの回帰が鮮明となりました。

当社グループの主たる事業領域である不動産市場におきましては、建築コスト増加、金利上昇といった懸念材料が顕在化しております。また、都心部を中心に不動産価格の高騰が継続しており、市場環境は二極化しております。一方で、インバウンド需要の回復や国内旅行客数の増加を背景に、宿泊施設の稼働率改善及び客室単価が上昇いたしました。これらに伴う収益性の向上が不動産資産価値のさらなる増進へと繋がっており、拡大している日本国内の富裕層マーケットからの潤沢な投資マネーによる不動産取得ニーズも引き続き旺盛です。当社グループにおいてはインフレ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や広範なネットワーク、さらには、富裕層サービスのラインナップを強みに、業績は好調に推移しております。

当社グループは2025年4月30日に公表した中期経営計画の通り、「100年成長し続ける企業グループへ」を長期ビジョンとしています。そして3か年基本方針である「飛躍的成長への基盤構築」のために、1)富裕層・不動産領域の拡大と深耕、2)企業投資・M&A領域への挑戦、3)成長スピードを高める経営アクションの遂行に注力してまいります。特に、当社グループのビジネスは金融リテラシーが高い富裕層、超富裕層の資産形成・保全及び資産運用サポートであり、高い専門性や社会から必要とされる事業観を引き続き追求していきます。

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、株式会社クマシュー工務店を完全子会社化しております。

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

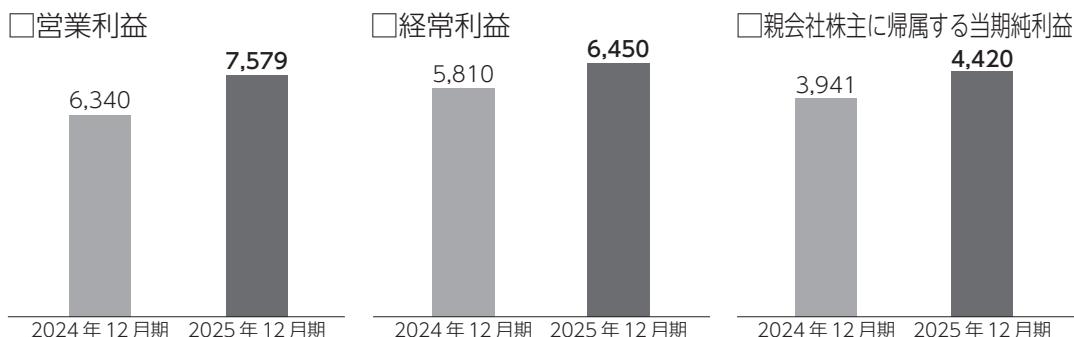
ナウウイルス感染症の影響で停滞していた宿泊施設の商品化及び売却も複数件完了し、売上・利益に大きく貢献しました。

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は、若手社員の積極的登用による人材育成に注力しました。

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、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37,778百万円(前年同期比22.1%増)、営業利益は7,579百万円(前年同期比19.5%増)、経常利益は6,450百万円(前年同期比11.0%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は4,420百万円(前年同期比12.1%増)となりました。



## ■連結業績

(百万円)

|                 | 第17期<br>(2024年12月期) | 第18期<br>(2025年12月期) | 前期比   |        |
|-----------------|---------------------|---------------------|-------|--------|
|                 | 金額                  | 金額                  | 金額    | 増減率    |
| 売上高             | 30,933              | 37,778              | 6,845 | 22.1%増 |
| 営業利益            | 6,340               | 7,579               | 1,239 | 19.5%増 |
| 経常利益            | 5,810               | 6,450               | 640   | 11.0%増 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 3,941               | 4,420               | 478   | 12.1%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 17 期<br>(2024年12月期)<br>(前期) | 第 18 期<br>(2025年12月期)<br>(当期) | 前期比増減 |
|---------------|-------------------------------|-------------------------------|-------|
|               | 金 額                           | 金 額                           | 金 額   |
| 不動産投資開発事業     | 4,692                         | 6,529                         | 1,836 |
| 不動産コンサルティング事業 | 1,055                         | 701                           | △353  |
| 不動産マネジメント事業   | 2,206                         | 2,494                         | 288   |
| 調 整 額         | △1,614                        | △2,146                        | △532  |
| 合 計           | 6,340                         | 7,579                         | 1,239 |

(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36件(前年同期43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30件)、事務所・店舗ビル3件(前年同期5件)、土地(開発用地含む)2件(前年同期5件)、ホテル3件(前年同期2件)、その他一件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏16件(前年同期16件)、北海道圏2件(前年同期7件)、九州圏3件(前年同期5件)、関西圏13件(前年同期14件)、中部圏2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46件(前年同期38件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産37件(前年同期28件)、事務所・店舗ビル6件(前年同期4件)、土地(開発用地含む)3件(前年同期6件)、その他一件(前年同期一件)となり、地域別では関東圏17件(前年同期18件)、北海道圏3件(前年同期一件)、九州圏8件(前年同期5件)、関西圏17件(前年同期14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61件(前年同期51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、住宅系不動産32件、事務所・店舗ビル9件、土地(開発用地含む)127件、ホテル1件、物流施設1件、再生可能エネルギー(蓄電池)用地3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31,218百万円(前年同期比27.5%増)、セグメント利益は6,529百万円(前年同期比39.1%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65件(前年同期72件)となりました。内訳は関東圏22件(前年同期27件)、北海道圏9件(前年同期10件)、九州圏5件(前年同期4件)、関西圏28件(前年同期30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、合計323戸の引渡が完了いたしました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は1,609百万円(前年同期比22.3%減)、セグメント利益は701百万円(前年同期比33.5%減)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、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ました。

クライアントからの不動産管理運営受託件数は166件(前年同期160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86件(前年同期81件)、北海道圏39件(前年同期42件)、九州圏30件(前年同期28件)、関西圏8件(前年同期5件)、中部圏3件(前年同期4件)となります。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は4,950百万円(前年同期比12.6%増)、セグメント利益は2,494百万円(前年同期比13.1%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、関係会社株式の取得資金として、借入金52,311百万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  
当社は2025年1月17日付で株式会社クマシュー工務店の発行する全株式を取得し、同社を連結子会社化いたしました。

## (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 15 期<br>(2022年12月期) | 第 16 期<br>(2023年12月期) | 第 17 期<br>(2024年12月期) | 第 18 期<br>(当連結会計年度)<br>(2025年12月期) |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|
| 売上高 (百万円)                 | 19,911                | 23,510                | 30,933                | 37,778                             |
| 経常利益 (百万円)                | 2,415                 | 4,945                 | 5,810                 | 6,450                              |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 (百万円) | 1,637                 | 3,297                 | 3,941                 | 4,420                              |
| 1株当たり当期純利益 (円)            | 83.99                 | 171.13                | 204.55                | 236.04                             |
| 総資産 (百万円)                 | 56,005                | 57,240                | 56,900                | 101,439                            |
| 純資産 (百万円)                 | 12,043                | 15,040                | 17,670                | 20,040                             |
| 1株当たり純資産額 (円)             | 613.65                | 765.65                | 916.76                | 1,074.78                           |

② 当社の財産及び損益の状況

| 区分             | 第 15 期<br>(2022年12月期) | 第 16 期<br>(2023年12月期) | 第 17 期<br>(2024年12月期) | 第 18 期<br>(当事業年度)<br>(2025年12月期) |
|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| 売上高 (百万円)      | 17,248                | 21,863                | 25,801                | 26,557                           |
| 経常利益 (百万円)     | 2,184                 | 4,799                 | 4,885                 | 5,952                            |
| 当期純利益 (百万円)    | 1,445                 | 3,203                 | 3,220                 | 5,257                            |
| 1株当たり当期純利益 (円) | 74.14                 | 166.27                | 167.14                | 280.77                           |
| 総資産 (百万円)      | 53,443                | 53,667                | 53,919                | 76,834                           |
| 純資産 (百万円)      | 11,046                | 13,619                | 15,820                | 19,021                           |
| 1株当たり純資産額 (円)  | 564.00                | 708.33                | 821.24                | 1,020.49                         |

### (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<br>または出資金等 | 主要な事業の内容                 | 議決権の所有<br>割合 (%) | 関係内容                 |
|-----------------------------|----------------|--------------------------|------------------|----------------------|
| ビーロット・アセット<br>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)<br>事務所の転貸 |
| 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<br>ィマネジメント株式会社 | 50百万円          | 不動産投資開発事業<br>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)           |
| 株式会社ティアンドケイ<br>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<br>ドケイの子会社  |
| ビーロット・<br>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)           |
| 株式会社クマシュー工務店                | 10百万円          | 不動産投資開発事業<br>不動産マネジメント事業 | 100.00           | 役員の兼任 (1名)           |

- (注) 1.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。
- 2.当社連結子会社である東観不動産株式会社は、2025年6月13日開催の株主総会において解散の決議をし、2025年12月23日に清算終了いたしました。

#### (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、満足度を高めてまいります。

##### 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及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まいります。

##### 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80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、一人当たりの生産性向上を果たすことが必要です。ビーロッドらしい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まいりました。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を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又は持分法適用会社、非連結のグループ会社が存在しており、いずれもビーロッド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したしました。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まいります。

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まいります。

**(5) 主要な事業内容 (2025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 (2025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<br>マネジメント株式会社  | 東京都港区新橋一丁目11番7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<br>株 式 会 社 | 沖縄県那覇市久茂地一丁目1番1号   |
| 株式会社クマシュー工務店              | 大阪府大阪市天王寺区六万體町5番1号 |

## (7) 使用人の状況 (2025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     | 70 (2) 名 | 43名増 (2名増)  |
| 不動産コンサルティング事業 | 66 (3)   | 2名減 (1名減)   |
| 不動産マネジメント事業   | 64 (75)  | 6名増 (4名増)   |
| 全社 (共通)       | 34 (5)   | 12名増 (3名減)  |
| 合計            | 234 (85) | 59名増 (2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 |
|------------|-----------|-------|--------|
| 142 (17) 名 | 11名増 (-)  | 37.1歳 | 4年5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 (2025年12月31日現在)**

| 借 入 先               | 借 入 額    |
|---------------------|----------|
| 大 阪 厚 生 信 用 金 庫     | 3,547百万円 |
| 株 式 会 社 り そ な 銀 行   | 3,271    |
| 株 式 会 社 徳 島 大 正 銀 行 | 3,158    |
| 大 阪 商 工 信 用 金 庫     | 2,944    |
| 大 阪 協 栄 信 用 組 合     | 2,900    |

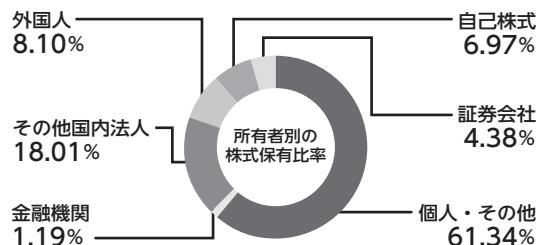
(注) 上記借入先は株式会社クマシュー工務店を含む連結上の借入先の状況となります。また社債を含みません。

**(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 (2025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 13,958名



### (4) 大株主

| 株主名           | 持株数        | 持株比率   |
|---------------|------------|--------|
| 望月雅博          | 2,204,800株 | 11.83% |
| 合同会社エムアンドエム   | 1,638,000  | 8.79   |
| 宮内誠           | 1,147,900  | 6.16   |
| シルク・キャピタル株式会社 | 1,001,620  | 5.37   |
| 望月文恵          | 457,200    | 2.45   |
| 熊岡秀史          | 400,000    | 2.15   |
| 楽天証券株式会社      | 309,900    | 1.66   |
| 江崎憲太郎         | 294,200    | 1.58   |
| 外川太郎          | 255,200    | 1.37   |
| 大塚満           | 230,000    | 1.23   |

- (注) 1. 当社は、自己株式を1,396,862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。
3. 合同会社エムアンドエムは、当社代表取締役会長 宮内誠の資産管理会社であります。
4. シルクキャピタル株式会社は、当社共同ファウンダー 長谷川進一の資産管理会社であります。

**(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） | 300,500株 | 5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 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                              |                                   | 302個                                        |
| 新 株 予 約 権 の 目 的 と なる 株 式 の 種 類 と 数         |                                   | 普通株式 30,200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<br>54,400 円<br>(1 株当たり 544円)   |
| 権 利 行 使 期 間                                |                                   | 2024年 4 月 1 日 から<br>2026年 3 月 31 日 まで       |
| 行 使 の 条 件                                  |                                   | (注)                                         |
| 役 員 の 保 有 状 況                              | 取 締 役 委 員 (監 査 等 社 外 取 締 役 を 除 く) | 新株予約権の数 250個<br>目的となる株式数 25,000株<br>保有者数 1名 |
|                                            | 取 締 役 委 員 (監 査 等 委 員)             | 新株予約権の数 0個<br>目的となる株式数 0株<br>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 (2025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  |
| 代表取締役社長        | 望月 雅博  | 不動産投資開発本部長        |
| 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<br>(監査等委員) | 岩本 博   | 株式会社エスクリ ファウンダー   |
| 取締役<br>(監査等委員) | 古島 守   | 弁護士及び公認会計士        |
| 取締役<br>(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。
5. 取締役長谷川進一氏は2025年3月28日開催の第17回定時株主総会終結の時をもって任期満了により退任いたしました。

## (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。ただし、その功績に応じ、譲渡制限付株式等の非金銭報酬を付与する場合があります。

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としたします。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4,300百万円に対して、実績値4,420百万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、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、2025年3月28日開催の第17回定時株主総会において年額2,000百万円以内（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5名です。また、監査等委員である取締役については、2025年3月28日開催の第17回定時株主総会において年額60百万円以内（譲渡制限付株式報酬含む。）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<br>(百万円) | 報酬等の種類別の総額(百万円) |        |    | 対象となる<br>役員の員数<br>(人) |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|--------|----|-----------------------|
|                               |                 | 基本報酬            | 非金銭報酬等 | 賞与 |                       |
| 取締役<br>(監査等委員及び<br>社外取締役を除く。) | 696             | 274             | 345    | 77 | 6                     |
| 取締役(監査等委員)<br>(社外取締役を除く。)     | —               | —               | —      | —  | —                     |
| 社外取締役<br>(監査等委員)              | 15              | 15              | —      | —  | 3                     |

(注) 1. 当該株主総会終結時点の取締役（監査等委員及び社外取締役を除く。）の員数は5名です。

2. 上記支給額のほか、2025年3月28日開催の第17回定時株主総会決議に基づき、役員退職慰労金を退任取締役1名に対して42百万円支給しております。

## (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、株式会社エスグリの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<br>(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13回の全てに出席いたしました。上場企業の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<br>(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13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<br>(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13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7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                 | 41百万円     |
| 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 | 41百万円     |

- (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. 当社の子会社である株式会社クマシュー工務店は、当社の会計監査人以外の公認会計士の監査を受けております。

### (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 代表取締役会長

代表取締役会長は、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 リスク管理委員会

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会長を委員長とする「リスク管理委員会」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り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、統括責任者は会長とします。

#### 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、必要に応じて会長が指名した者を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、以下の具体的な取り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8回（書面決議7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、臨時監査等委員会1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、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、内部監査室長が代表取締役会長、取締役会、及び被監査部門に報告し、業務改善を勧告する

と共に改善報告書の提出を求め、改善状況を継続的に確認しております。また、内部監査室は、監査等委員会や会計監査人との情報交換や連携により、内部監査機能の強化に努めております。

## 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

(2025年12月31日現在)

(単位：百万円)

| 科 目             | 金 額            | 科 目            | 金 額            |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>(資産の部)</b>   |                | <b>(負債の部)</b>  |                |
| <b>流動資産</b>     | <b>90,053</b>  | <b>流動負債</b>    | <b>30,117</b>  |
| 現金及び預金          | 16,416         | 短期借入金          | 8,780          |
| 売掛金             | 276            | 1年内返済予定の長期借入金  | 16,594         |
| 営業投資有価証券        | 313            | 1年内償還予定の社債     | 585            |
| 販売用不動産          | 43,358         | 未払法人税等         | 1,390          |
| 仕掛販売用不動産        | 27,370         | 契約負債           | 746            |
| 前渡金             | 427            | 賞与引当金          | 6              |
| その他             | 2,619          | その他            | 2,014          |
| 貸倒引当金           | △727           | <b>固定負債</b>    | <b>51,281</b>  |
| <b>固定資産</b>     | <b>11,351</b>  | 長期借入金          | 48,509         |
| <b>有形固定資産</b>   | <b>6,097</b>   | 社債             | 1,605          |
| 建物              | 4,133          | 役員退職慰労引当金      | 400            |
| 機械及び装置          | 508            | その他            | 766            |
| 土地              | 1,131          | <b>負債合計</b>    | <b>81,399</b>  |
| その他             | 323            | <b>(純資産の部)</b> |                |
| <b>無形固定資産</b>   | <b>1,279</b>   | <b>株主資本</b>    | <b>19,945</b>  |
| 借地権             | 1,157          | 資本金            | 1,992          |
| のれん             | 104            | 資本剰余金          | 2,252          |
| その他             | 17             | 利益剰余金          | 17,234         |
| <b>投資その他の資産</b> | <b>3,974</b>   | 自己株式           | △1,533         |
| 繰延税金資産          | 1,586          | その他の包括利益累計額    | 83             |
| その他             | 2,388          | 為替換算調整勘定       | 83             |
| <b>繰延資産</b>     | <b>34</b>      | 新株予約権          | 3              |
| 社債発行費           | 34             | 非支配株主持分        | 7              |
| <b>資産合計</b>     | <b>101,439</b> | <b>純資産合計</b>   | <b>20,040</b>  |
|                 |                | <b>負債純資産合計</b> | <b>101,439</b> |

## 連結損益計算書

(2025年1月1日から  
2025年12月31日まで)

(単位：百万円)

| 科 目             | 金 額    |
|-----------------|--------|
| 売上高             | 37,778 |
| 売上原価            | 24,994 |
| 売上総利益           | 12,784 |
| 販売費及び一般管理費      | 5,204  |
| 営業利益            | 7,579  |
| 営業外収益           |        |
| 受取利息            | 18     |
| 受取配当金           | 1      |
| 持分法による投資利益      | 93     |
| 受取補償金           | 8      |
| 保険解約返戻金         | 36     |
| ポイント還元収入        | 3      |
| その他             | 9      |
|                 | 171    |
| 営業外費用           |        |
| 支払利息            | 1,231  |
| 支払手数料           | 47     |
| その他             | 21     |
|                 | 1,300  |
| 経常利益            | 6,450  |
| 特別利益            |        |
| 関係会社株式売却益       | 359    |
|                 | 359    |
| 税金等調整前当期純利益     | 6,810  |
| 法人税、住民税及び事業税    | 2,602  |
| 法人税等調整額         | △207   |
| 当期純利益           | 4,415  |
| 非支配株主に帰属する当期純損失 | 4      |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 4,420  |

## 連結株主資本等変動計算書

(2025年1月1日から  
2025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 | 2,172 | 13,987 | △584   | 17,568 |
| 当連結会計年度変動額                    |       |       |        |        |        |
| 剰余金の配当                        |       |       | △1,173 |        | △1,173 |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益           |       |       | 4,420  |        | 4,420  |
| 自己株式の取得                       |       |       |        | △1,368 | △1,368 |
| 自己株式の処分 (譲渡制限付株式報酬)           |       | 98    |        | 351    | 450    |
| 自己株式の処分 (新株予約権の行使)            |       | △18   |        | 68     | 49     |
| 株主資本以外の項目の当連結<br>会計年度変動額 (純額) |       |       |        |        |        |
| 当連結会計年度変動額合計                  | -     | 80    | 3,246  | △949   | 2,377  |
| 当連結会計年度末残高                    | 1,992 | 2,252 | 17,234 | △1,533 | 19,945 |

|                              | 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<br>累計額合計 |       |         |        |
| 当連結会計年度期首残高                  | 72          | 72                | 18    | 11      | 17,670 |
| 当連結会計年度変動額                   |             |                   |       |         |        |
| 剰余金の配当                       |             |                   |       |         | △1,173 |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益          |             |                   |       |         | 4,420  |
| 自己株式の取得                      |             |                   |       |         | △1,368 |
| 自己株式の処分（譲渡制限付株式報酬）           |             |                   |       |         | 450    |
| 自己株式の処分（新株予約権の行使）            |             |                   |       |         | 49     |
| 株主資本以外の項目の当連結<br>会計年度変動額（純額） | 11          | 11                | △14   | △4      | △7     |
| 当連結会計年度変動額合計                 | 11          | 11                | △14   | △4      | 2,369  |
| 当連結会計年度末残高                   | 83          | 83                | 3     | 7       | 20,040 |

## 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 8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  
株式会社クマシュー工務店  
合同会社ブリリアント

なお、株式会社クマシュー工務店、合同会社ブリリアントについては、株式の取得により連結子会社としたため、当連結会計年度より連結子会社に含まれることとし、東観不動産株式会社については、解散し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  
株式会社ジャパングルフオンライン 他2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  
合同会社OWEN-IP  
株式会社ジャパングルフオンライン  
なお、株式会社ジャパングルフオンラインについては当連結会計年度において株式の取得したため、持分法の範囲に含めております。  
株式会社横濱聖苑については、所有株式のすべてを売却したため持分法の範囲から除外しております。

##### 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2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

連結子会社のうち、株式会社クマシュー工務店の決算日は9月30日であります。連結計算書類の作成にあたっては、同日現在の計算書類を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。合同会社ブリリアントの決算日は8月31日のため、9月30日現在の仮決算に基づく計算書類を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

また、その他の子会社の事業年度末日は、連結決算日と同一であります。

## 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。）並びに、2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については定額法）を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 2年～50年

機械装置 5年～16年

車両運搬具 2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。

③ 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金支給に備えるため、役員退職慰労金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

（「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用）

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20－3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下、「2022年改正適用指針」という。）第65－2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結計算書類への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結計算書類における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。当該会計方針の変更は遡及適用されますが、該当する事象はなく、当該会計方針の変更による前連結会計年度の連結計算書類への影響はありません。

#### 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          | 43,358 百万円 |
| 仕掛販売用不動産        | 27,370     |
| 売上原価（販売用不動産評価損） | 348        |

##### (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

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書若しくは外部の評価専門家による不動産鑑定評価を基礎として行っております。

正味売却価額を算定するのにあたり用いた仮定は、販売予定価格や割引率、過去の販売実績や周辺事例、将来における不動産販売市況や賃料単価、客室平均単価及び稼働率を考慮しており、継続して見直しております。

###### ③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

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販売市況や賃料単価、客室平均単価及び稼働率の変動により、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 | 1,586 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<br>(2025年12月31日) |
|----------------------|--------------------------|
| 現金及び預金               | 463百万円                   |
| 販売用不動産               | 40,584                   |
| 仕掛販売用不動産             | 26,042                   |
| 建物                   | 3,667                    |
| 土地                   | 1,125                    |
| 借地権                  | 373                      |
| 投資その他の資産 その他 (保険積立金) | 485                      |
| 計                    | 72,742                   |

(注) 当連結会計年度における当社借入金5,999百万円を担保するために、連結上相殺されている関係会社株式8,910百万円を担保に供しております。

#### ② 担保に係る債務

|               | 当連結会計年度<br>(2025年12月31日) |
|---------------|--------------------------|
| 短期借入金         | 8,088百万円                 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 14,358                   |
| 長期借入金         | 45,211                   |
| 計             | 67,659                   |

### (2) 有形固定資産の減価償却累計額

|  | 当連結会計年度<br>(2025年12月31日) |
|--|--------------------------|
|  | 1,538百万円                 |

(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<br>(2025年12月31日) |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 提携ローン利用者 (注) 1                                              | 160百万円                   |
| (注) 1. 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<br>(2025年12月31日) |
|-------------|--------------------------|
| シンジケートローン契約 | 5,999百万円                 |
| タームローン契約    | 1,764                    |
| 計           | 7,763                    |

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 1,396,862株

(3) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額

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

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

2026年3月27日開催の第18回定時株主総会による配当に関するもの

配当金の総額 1,360百万円

1株当たり配当額 73円

基準日 2025年12月31日

効力発生日 2026年3月30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 30,200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は、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

2025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<br>計上額 (百万円) | 時価 (百万円) | 差額 (百万円) |
|------------------------------|----------------------|----------|----------|
| 長期借入金<br>(一年内返済予定の長期借入金を含む。) | 65,104               | 64,860   | △243     |
| 社債 (一年内償還予定の社債を含む。)          | 2,190                | 2,166    | △23      |
| 負債計                          | 67,294               | 67,027   | △266     |

(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       | 2025年12月31日 |
|----------|-------------|
| 営業投資有価証券 | 313百万円      |

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<br>(百万円) | 1年超<br>5年以内<br>(百万円) | 5年超<br>10年以内<br>(百万円) | 10年超<br>(百万円) |
|-----|---------------|----------------------|-----------------------|---------------|
| 売掛金 | 276           | －                    | －                     | －             |
| 合計  | 276           | －                    | －                     | －             |

4. 有利子負債の決算日後の返済予定額

|       | 1年以内<br>(百万円) | 1年超<br>2年以内<br>(百万円) | 2年超<br>3年以内<br>(百万円) | 3年超<br>4年以内<br>(百万円) | 4年超<br>5年以内<br>(百万円) | 5年超<br>(百万円) |
|-------|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| 短期借入金 | 8,780         | －                    | －                    | －                    | －                    | －            |
| 長期借入金 | 16,594        | 17,580               | 8,813                | 6,420                | 5,932                | 9,762        |
| 社債    | 585           | 383                  | 812                  | 240                  | 170                  | －            |
| 合計    | 25,959        | 17,963               | 9,625                | 6,660                | 6,102                | 9,762        |

(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<br>（1年内返済予定の<br>長期借入金を含む） | —       | 64,860 | —    | 64,860 |
| 社債<br>（1年内償還予定の<br>社債を含む）       | —       | 2,166  | —    | 2,166  |
| 負債計                             | —       | 67,027 | —    | 67,027 |

(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、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっており、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<br>計上額 |
|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------|--------|-----|---------------|
|                               | 不動産投資開<br>発事業 | 不動産コンサル<br>テイング事<br>業 | 不動産マネジ<br>メント事業 | 計      |     |               |
| 売上高                           |               |                       |                 |        |     |               |
| 一時点で移転される<br>財又はサービス          | 31,218        | 1,609                 | 1,179           | 34,007 | －   | 34,007        |
| 一定の期間にわたり<br>移転される財又はサ<br>ービス | －             | －                     | 1,946           | 1,946  | －   | 1,946         |
| 顧客との契約から生<br>じる収益             | 31,218        | 1,609                 | 3,125           | 35,954 | －   | 35,954        |
| その他の収益 (注)                    | －             | －                     | 1,824           | 1,824  | －   | 1,824         |
| 外部顧客への売上高                     | 31,218        | 1,609                 | 4,950           | 37,778 | －   | 37,778        |

(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 | 240         | 276        |
| 契約負債          | 437         | 746        |

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。2025年12月期における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、547百万円（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  | 4,976百万円 |
|            | 期中増減額 | △127     |
|            | 期末残高  | 4,849    |
| 期末時価       |       | 10,251   |

- (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141百万円であります。

**11. 1株当たり情報に関する注記**

- (1) 1株当たり純資産額 1,074円78銭
- (2) 1株当たり当期純利益 236円04銭

## 12. 企業結合に関する注記

### 取得による企業結合

#### 1. 企業結合の概要

##### (1)被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 株式会社クマシュー工務店

事業の内容 不動産(土地、戸建分譲住宅)の売買、仲介、賃貸、管理

##### (2)企業結合を行った主な理由

株式会社クマシュー工務店（以下、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。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を見込んで、株式を取得するに至りました。

##### (3)企業結合日

2025年1月17日（株式取得日）

2025年2月28日（みなし取得日）

##### (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%

##### (7)取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものであります。

#### 2. 連結計算書類に含まれる被取得企業の業績の期間

2025年2月28日をみなし取得日としていることから、2025年3月1日から2025年9月30日までの業績を含めています。

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| 3. 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(未払金含む)           | 8,778百万円 |
| 取得原価                      | 8,778百万円 |

|                     |        |
|---------------------|--------|
| 4. 主要な取得関連費用の内容及び金額 |        |
| アドバイザー費用等           | 131百万円 |

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間  
のれん及び負ののれんは発生しておりません。

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| 6. 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 |           |
| 流動資産                                 | 27,833百万円 |
| 固定資産                                 | 3,370百万円  |
| 資産合計                                 | 31,204百万円 |
| 流動負債                                 | 9,948百万円  |
| 固定負債                                 | 12,476百万円 |
| 負債合計                                 | 22,425百万円 |

7. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及び算定方法

(当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額)

|      |          |
|------|----------|
| 売上高  | 4,065百万円 |
| 営業利益 | △117百万円  |

(概算額の算定方法)

企業結合が連結会計年度の開始日に完了したと仮定して算定された売上高及び営業利益と取得企業の連結損益計算書における売上高及び営業利益との差額を、影響の概算額としています。なお、当該注記は監査証明を受けていません。

### 13. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

## 貸借対照表

(2025年12月31日現在)

(単位：百万円)

| 科 目             | 金 額           | 科 目            | 金 額           |
|-----------------|---------------|----------------|---------------|
| <b>(資産の部)</b>   |               | <b>(負債の部)</b>  |               |
| <b>流動資産</b>     | <b>58,093</b> | <b>流動負債</b>    | <b>19,379</b> |
| 現金及び預金          | 11,158        | 短期借入金          | 5,722         |
| 売掛金             | 267           | 1年内返済予定の長期借入金  | 9,880         |
| 営業投資有価証券        | 313           | 1年内償還予定の社債     | 434           |
| 販売用不動産          | 29,433        | 未払金            | 273           |
| 仕掛販売用不動産        | 11,844        | 未払費用           | 176           |
| 前渡金             | 325           | 未払法人税等         | 1,085         |
| 前払費用            | 240           | 契約負債           | 621           |
| 関係会社短期貸付金       | 3,020         | 預り金            | 679           |
| その他             | 1,804         | 匿名組合預り金        | 181           |
| 貸倒引当金           | △315          | 短期預り保証金        | 287           |
| <b>固定資産</b>     | <b>18,706</b> | その他            | 36            |
| <b>有形固定資産</b>   | <b>5,667</b>  | <b>固定負債</b>    | <b>38,434</b> |
| 建物              | 4,048         | 長期借入金          | 36,069        |
| 機械及び装置          | 508           | 社債             | 1,598         |
| 車両運搬具           | 5             | 資産除去債務         | 135           |
| 工具、器具及び備品       | 51            | 長期預り保証金        | 130           |
| 土地              | 827           | 長期未払金          | 500           |
| 建設仮勘定           | 227           | <b>負債合計</b>    | <b>57,813</b> |
| <b>無形固定資産</b>   | <b>1,244</b>  | <b>(純資産の部)</b> |               |
| 借地権             | 1,157         | <b>株主資本</b>    | <b>19,017</b> |
| ソフトウェア          | 16            | 資本金            | 1,992         |
| その他             | 69            | 資本剰余金          | 2,205         |
| <b>投資その他の資産</b> | <b>11,794</b> | 資本準備金          | 1,913         |
| 関係会社株式          | 10,138        | その他資本剰余金       | 291           |
| その他の関係会社有価証券    | 50            | <b>利益剰余金</b>   | <b>16,353</b> |
| 出資              | 10            | その他利益剰余金       | 16,353        |
| 長期前払費用          | 18            | 繰越利益剰余金        | 16,353        |
| 敷金及び保証金         | 450           | <b>自己株式</b>    | <b>△1,533</b> |
| 繰延税金資産          | 550           | 新株予約権          | 3             |
| その他             | 576           | <b>純資産合計</b>   | <b>19,021</b> |
| <b>繰延資産</b>     | <b>34</b>     | <b>負債純資産合計</b> | <b>76,834</b> |
| 社債発行費           | 34            |                |               |
| <b>資産合計</b>     | <b>76,834</b> |                |               |

# 損益計算書

(2025年1月1日から  
2025年12月31日まで)

(単位：百万円)

| 科 目          | 金     | 額      |
|--------------|-------|--------|
| 売上高          |       | 26,557 |
| 売上原価         |       | 16,595 |
| 売上総利益        |       | 9,962  |
| 販売費及び一般管理費   |       | 3,279  |
| 営業利益         |       | 6,682  |
| 営業外収益        |       |        |
| 受取利息         | 45    |        |
| 受取配当金        | 110   |        |
| 保険解約返戻金      | 36    |        |
| 受取補償金        | 8     |        |
| ポイント還元収入     | 3     |        |
| その他          | 6     | 210    |
| 営業外費用        |       |        |
| 支払利息         | 879   |        |
| 支払手数料        | 47    |        |
| その他          | 13    | 940    |
| 経常利益         |       | 5,952  |
| 特別利益         |       |        |
| 関係会社株式売却益    | 644   |        |
| 関係会社清算益      | 623   | 1,267  |
| 税引前当期純利益     |       | 7,220  |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,861 |        |
| 法人税等調整額      | 100   | 1,962  |
| 当期純利益        |       | 5,257  |

## 株主資本等変動計算書

(2025年1月1日から  
2025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<br>資本剰余金 | 資本剰余金<br>合計 | その他<br>利益剰余金<br>繰越利益<br>剰余金 | 利益剰余金<br>合計 |
| 当 期 首 残 高                | 1,992 | 1,913 | 211          | 2,124       | 12,269                      | 12,269      |
| 当 期 変 動 額                |       |       |              |             |                             |             |
| 剰 余 金 の 配 当              |       |       |              |             | △1,173                      | △1,173      |
| 当 期 純 利 益                |       |       |              |             | 5,257                       | 5,257       |
| 自 己 株 式 の 取 得            |       |       |              |             |                             |             |
| 自己株式の処分 (譲渡制限付株式報酬)      |       |       | 98           | 98          |                             |             |
| 自己株式の処分 (新株予約権の行使)       |       |       | △18          | △18         |                             |             |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額 (純額) |       |       |              |             |                             |             |
| 当 期 変 動 額 合 計            | -     | -     | 80           | 80          | 4,084                       | 4,084       |
| 当 期 末 残 高                | 1,992 | 1,913 | 291          | 2,205       | 16,353                      | 16,353      |

|                          | 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                | △584   | 15,802 | 18    | 15,820 |
| 当 期 変 動 額                |        |        |       |        |
| 剰 余 金 の 配 当              |        | △1,173 |       | △1,173 |
| 当 期 純 利 益                |        | 5,257  |       | 5,257  |
| 自 己 株 式 の 取 得            | △1,368 | △1,368 |       | △1,368 |
| 自己株式の処分 (譲渡制限付株式報酬)      | 351    | 450    |       | 450    |
| 自己株式の処分 (新株予約権の行使)       | 68     | 49     |       | 49     |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額 (純額) |        |        | △14   | △14    |
| 当 期 変 動 額 合 計            | △949   | 3,215  | △14   | 3,200  |
| 当 期 末 残 高                | △1,533 | 19,017 | 3     | 19,021 |

## 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。）並びに、2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については定額法）を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 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

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下、「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による計算書類への影響はありません。

## 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   | 29,433 百万円 |
| 仕掛販売用不動産 | 11,844     |

(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 | 550 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<br>(2025年12月31日) |
|----------|------------------------|
| 販売用不動産   | 27,968百万円              |
| 仕掛販売用不動産 | 11,643                 |
| 建物       | 3,586                  |
| 土地       | 820                    |
| 借地権      | 373                    |
| 関係会社株式   | 8,910                  |
| 計        | 53,302                 |

(注) 上記のほか、子会社の保有する仕掛販売用不動産を3,747百万円担保に供しております。

###### ② 担保に係る債務

|               | 当事業年度<br>(2025年12月31日) |
|---------------|------------------------|
| 短期借入金         | 5,164百万円               |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 7,953                  |
| 長期借入金         | 33,404                 |
| 計             | 46,521                 |

##### (2) 有形固定資産の減価償却累計額

|  | 当事業年度<br>(2025年12月31日) |
|--|------------------------|
|  | 1,154百万円               |

##### (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<br>(2025年12月31日) |
|--------|------------------------|
| 短期金銭債権 | 611百万円                 |
| 短期金銭債務 | 119                    |

(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<br>(2025年12月31日) |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| 提携ローン利用者 (注)1                                               | 160百万円                 |
| (注) 1. 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<br>(2025年12月31日) |
|-------------|------------------------|
| シンジケートローン契約 | 5,999百万円               |
| タームローン契約    | 1,680                  |
| 計           | 7,679                  |

## 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        | 98百万円  |
| 売上原価       | 24百万円  |
| 販売費及び一般管理費 | 10百万円  |
| 営業取引以外の取引高 | 696百万円 |

## 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 | 1,396,862株 |
|------|------------|

## 7. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

|                     |       |
|---------------------|-------|
| 繰延税金資産              |       |
| 未払事業税               | 59百万円 |
| 棚卸資産評価損             | 289   |
| 投資有価証券評価損           | 5     |
| 関係会社株式評価損           | 16    |
| 貸倒引当金               | 99    |
| 資産除去債務              | 17    |
| 株式報酬費用              | 188   |
| 減価償却超過額             | 83    |
| その他                 | 0     |
| 繰延税金資産小計            | 760   |
| 評価性引当額              | △187  |
| 繰延税金資産合計            | 572   |
| 繰延税金負債              |       |
| のれん                 | △22   |
| 繰延税金負債合計            | △22   |
| 貸借対照表に含まれる繰延税金資産の純額 | 550   |

## 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<br>(百万円)        | 科目                     | 期末残高<br>(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     | 資金の貸付<br>貸付金の返済<br>利息の受取<br>(注) 1 | 3,120<br>1,591<br>32 | 関係会社短期貸付金<br>その他(流動資産) | 3,020<br>271  |
| 子会社 | ビーロッドキャピタルリンク株式会社       | 100.00%   | 取引の仲介     | 関係会社株式売却手数料(注) 2                  | 30                   | —                      | —             |
| 子会社 | 東観不動産株式会社<br>(注) 3      | 100.00%   | —         | 清算に伴う残余財産の分配<br>(注) 4             | 2,856                | —                      | —             |
| 子会社 | 株式会社クマシュー工務店            | 100.00%   | 債務被保証     | 債務被保証<br>(注) 5                    | 3,230                | —                      | —             |

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 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. 株式会社横濱聖苑売却の株式売却手数料であります。  
 3. 連結子会社であった東観不動産株式会社は2025年12月23日に清算結了しております。  
 4. 連結子会社の清算結了に伴い、関係会社清算益623百万円が発生しております。

5. 株式会社クマシュー工務店の株式を取得する際の銀行借入金に対して債務保証を受けております。取引金額については債務保証を受けている銀行借入の期末残高を記載しております。  
なお、保証料の支払いは行っておりません。

(2) 役員及び個人主要株主等

| 種類                                         | 会社等の名称<br>又は氏名        | 議決権等の所有<br>(被所有)割合 | 関連当事者<br>との関係                         | 取引内容                              | 取引金額<br>(百万円) | 科目              | 期末残高<br>(百万円) |
|--------------------------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------|-----------------|---------------|
| 役員及びその<br>近親者                              | 宮内 誠                  | 6.16%              | 当社役員                                  | 金銭報酬債権の現物<br>出資に伴う自己株式<br>の処分(注)1 | 119           | —               | —             |
| 役員及びその<br>近親者                              | 望月 雅博                 | 11.83%             | 当社役員                                  | 金銭報酬債権の現物<br>出資に伴う自己株式<br>の処分(注)1 | 168           | —               | —             |
| 役員及びその<br>近親者                              | 江崎 憲太郎                | 1.58%              | 当社役員                                  | 金銭報酬債権の現物<br>出資に伴う自己株式<br>の処分(注)1 | 37            | —               | —             |
| 役員及びその<br>近親者                              | 望月 文恵                 | 2.45%              | 当社役員                                  | 金銭報酬債権の現物<br>出資に伴う自己株式<br>の処分(注)1 | 60            | 匿名組合預り<br>金(注)2 | 15            |
|                                            |                       |                    |                                       | 匿名組合預り金の返金<br>(注)2                | 16            |                 |               |
| 役員及びその<br>近親者                              | 酒匂 裕二                 | 0.72%              | 当社役員                                  | 金銭報酬債権の現物<br>出資に伴う自己株式<br>の処分(注)1 | 35            | —               | —             |
|                                            |                       |                    |                                       | 新株予約権の行使<br>(注)3                  | 13            |                 |               |
| 役員及びその<br>近親者                              | 長谷川 進一                | —                  | 当社役員<br>(注)4                          | 自己株式の取得(注)<br>5                   | 920           | —               | —             |
| 重要な子会社<br>の役員                              | 熊岡 秀史                 | 2.15%              | 子会社の役員                                | 子会社株式の取得の対<br>価の未払金               | —             | 長期未払金           | 500           |
| 役員の子親者が議決権の過半数を所有している会社                    | 合同会社<br>ヒロシマ・アセット(注)6 | 0.00%              | 不動産売買<br>仲介取引                         | 不動産売買仲介手数<br>料の受取(注)7             | 42            | —               | —             |
| 役員の子親者が議決権の過半数を所有している会社                    | 合同会社<br>コウバ・アセット(注)6  | 0.00%              | 不動産売買<br>仲介取引                         | 不動産売買仲介手数<br>料の受取(注)7             | 57            | —               | —             |
| 役員の子親者が議決権の過半数を所有している会社                    | 合同会社<br>マツヤマ・アセット(注)6 | 0.00%              | 不動産売買<br>仲介取引                         | 不動産売買仲介手数<br>料の受取(注)7             | 42            | —               | —             |
| 役員及びその<br>近親者が議決<br>権の過半数を<br>所有している<br>会社 | 株式会社<br>シルクキャピタル(注)8  | 5.37%              | 当社役員及び<br>その近親者が<br>議決権の100%を<br>直接所有 | 自己株式の取得(注)<br>5                   | 275           | —               | —             |

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(2025年3月27日)東京証券取引所における  
当社の普通株式の終値1,407円としております。
2. 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。
3. 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。

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. 2025年3月28日開催の第17回定時株主総会終結の時をもって当社取締役を退任しております。
5. 自己株式の取得は、東京証券取引所の自己株式立会外買付取引(ToSTNeT-3)により取得しており、取引価格は2025年3月31日の終値によるものです。
6. 当社代表取締役会長宮内誠の近親者が議決権の100%を直接保有しております。
7. 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。
8. 当社共同ファウンダー長谷川進一及び近親者が議決権の100%を直接保有しております。

## 9. 1株当たり情報に関する注記

|                |           |
|----------------|-----------|
| (1) 1株当たり純資産額  | 1,020円49銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 280円77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

該当事項はありません。

## 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

2026年2月19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2025年1月1日から2025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。

#### 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、継続企業的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の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結計算書類の監査を計画し実施する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

#### 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

2026年2月19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2025年1月1日から2025年12月31日までの第18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。

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 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、2025年1月1日から2025年12月31日までの第18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。

2026年2月20日

株式会社ビーロット 監査等委員会

|                  |   |   |    |   |
|------------------|---|---|----|---|
| 監査等委員<br>(社外取締役) | 亀 | 甲 | 智彦 | ㊟ |
| 監査等委員<br>(社外取締役) | 岩 | 本 | 博  | ㊟ |
| 監査等委員<br>(社外取締役) | 古 | 島 | 守  | ㊟ |

以上

# 第18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。



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。