

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年5月30日
【事業年度】	第35期（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）
【会社名】	株式会社アズ企画設計
【英訳名】	Azplanning Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 松本 俊人
【本店の所在の場所】	埼玉県川口市戸塚二丁目12番20号 (同所は登記上の本店所在地であり、実際の業務は「最寄りの連絡場所」で行っております。)
【電話番号】	該当事項はありません。
【事務連絡者氏名】	該当事項はありません。
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区丸の内一丁目6番2号新丸の内センタービルディング17階 (東京本社)
【電話番号】	03-6256-0840(代表)
【事務連絡者氏名】	専務執行役員管理部長 小尾 誠
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2020年2月	2021年2月	2022年2月	2023年2月	2024年2月
売上高 (千円)	-	-	-	-	11,506,543
経常利益 (千円)	-	-	-	-	454,386
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	-	-	-	-	620,059
包括利益 (千円)	-	-	-	-	620,059
純資産額 (千円)	-	-	-	-	2,495,050
総資産額 (千円)	-	-	-	-	9,931,897
1株当たり純資産額 (円)	-	-	-	-	2,084.75
1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	567.37
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	558.37
自己資本比率 (%)	-	-	-	-	25.12
自己資本利益率 (%)	-	-	-	-	24.85
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	4.41
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	-	214,512
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	-	564,585
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	-	713,351
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	-	-	-	-	2,972,579
従業員数 (人)	-	-	-	-	55
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(-)	(-)	(-)	(11)

(注) 1. 第35期連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。

2. 第35期連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、第35期の自己資本利益率は期末自己資本に基づいて計算しております。

3. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマーを含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2020年 2 月	2021年 2 月	2022年 2 月	2023年 2 月	2024年 2 月
売上高 (千円)	5,509,480	7,544,669	9,592,554	9,374,746	11,355,691
経常利益 (千円)	48,731	1,037	303,761	349,065	414,236
当期純利益又は当期純損失 (千円)	13,222	10,386	526,674	493,412	592,612
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	170,608	170,608	171,232	171,232	372,519
発行済株式総数 (株)	951,000	951,000	957,500	957,500	1,197,000
純資産額 (千円)	1,496,652	1,507,152	982,020	1,474,623	2,469,522
総資産額 (千円)	6,781,679	5,471,634	3,988,851	9,073,767	9,879,991
1株当たり純資産額 (円)	1,573.88	1,584.92	1,025.68	1,540.18	2,063.42
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	20.00 (-)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額 (円)	13.90	10.92	553.41	515.35	542.25
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	13.73	10.80	-	512.68	533.65
自己資本比率 (%)	22.07	27.54	24.62	16.25	25.00
自己資本利益率 (%)	0.89	0.69	42.32	40.17	30.05
株価収益率 (倍)	76.26	119.05	2.24	3.19	4.61
配当性向 (%)	-	-	-	-	3.69
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	9,927	1,584,002	1,275,563	3,443,456	-
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	39,219	155,929	177,263	286,584	-
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	257,268	1,328,980	1,044,120	4,052,850	-
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	1,979,074	2,078,166	2,132,346	3,028,325	-
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	59 (19)	60 (17)	47 (12)	43 (12)	55 (10)
株主総利回り (%) (比較指標：配当込みTOPIX)	77.1 (96.4)	94.5 (121.8)	90.3 (125.9)	119.7 (136.6)	183.3 (188.0)
最高株価 (円)	2,218	1,905	1,671	1,797	2,904
最低株価 (円)	1,006	729	1,171	1,130	1,596

(注) 1. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第34期の期首から適用しており、第34期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

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

3. 第34期の持分法を適用した場合の投資利益は、重要性の乏しい非連結子会社のみのため記載しておりません。第33期以前の持分法を適用した場合の投資利益は、関連会社を有していないため記載しておりません。
4. 第33期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
5. 従業員数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。）であり、臨時雇用者数（パートタイマーを含む。）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
6. 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所（スタンダード市場）におけるものであり、それ以前は東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるものであります。
7. 第35期より連結財務諸表を作成しているため、持分法を適用した場合の投資利益、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。

2【沿革】

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

3【事業の内容】

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

当社グループは、主に東京、埼玉、神奈川、千葉エリアを中心として、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産管理事業」を行っております。

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

また、当社は、各事業内の区分として「領域」という名称を用いております。

(1) 不動産販売事業

収益不動産売買領域

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

(2) 不動産賃貸事業

不動産賃貸領域

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

空間再生領域

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

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

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

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

(3) 不動産管理事業

不動産管理仲介領域

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

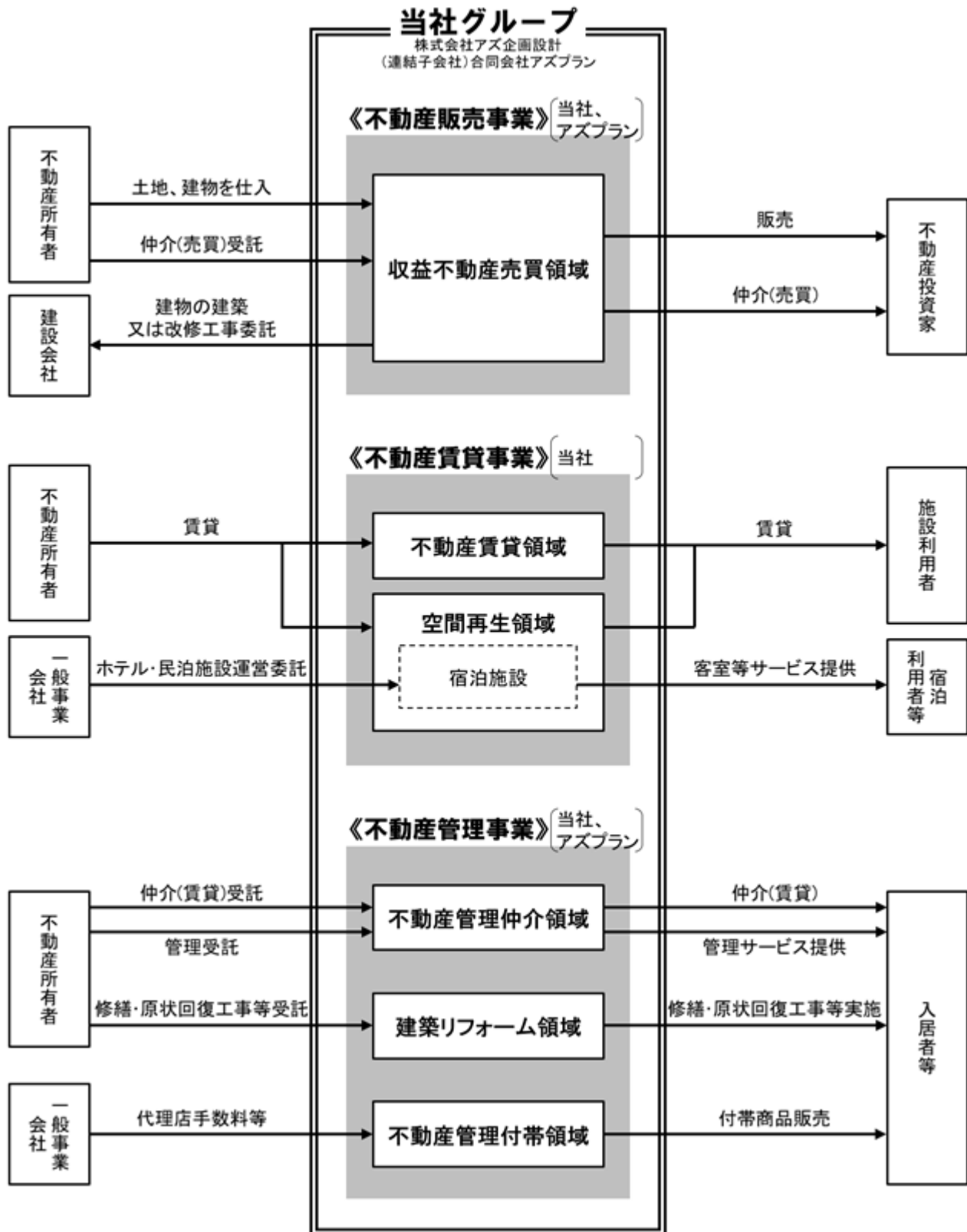
建築リフォーム領域

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

不動産管理付帯領域

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

[事業系統図]



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合又は被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 合同会社アズプラン	東京都千代田区	10,000	不動産販売事業	100	当社販売用不動産の仕入・販売の仲介役員の兼任1名

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

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2024年2月29日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	31 (5)
不動産賃貸事業	6 (2)
不動産管理事業	5 (3)
全社(共通)	13 (1)
合計	55 (11)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、嘱託社員を含んでおります。また、臨時雇用者数(パートタイマーを含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2024年2月29日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
55 (10)	38.7	5.0	5,540

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	31 (4)
不動産賃貸事業	6 (2)
不動産管理事業	5 (3)
全社(共通)	13 (1)
合計	55 (10)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、嘱託社員を含んでおります。また、臨時雇用者数(パートタイマーを含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は、結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率

提出会社

2024年2月29日現在

当事業年度	
管理職に占める女性労働者の割合(%) (注2)	男性労働者の育児休業取得率(%) (注3)
13.6%	-

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

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

(1) 経営方針

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

(2) 経営環境

当社グループを取り巻く事業環境は、継続する金融緩和を背景に堅調に推移してまいりました。また、新型コロナウイルス感染症による行動制限が無くなったことなどににより社会活動も正常化し、日本経済全体も回復基調です。但し、ウクライナ情勢の長期化に伴うエネルギー価格や原材料価格の高騰、欧米における金融不安などから先行きの不透明感も増しており、国内においては物価高や日本銀行による金融緩和の縮小懸念から慎重な動きとなっています。

不動産業界においては、金融緩和が継続したことや円安、地政学上の観点から、日本不動産の割安感が増し、特に海外投資家からの関心が高く、需要は底堅く推移いたしました。国内の不動産マーケットは、国内外問わず不動産投資家の関心は高く、取引価格も高く推移していることから、今後もこの傾向は継続するものと考えております。当社グループとしましては、主要事業である不動産販売事業において、引き続き優良な収益不動産を選定し、取扱う限り、環境は良好であると想定しております。

一方で、働き方改革法案による2024年問題から物流価格や建築価格の上昇が見込まれると同時に、長年続いた日本銀行による異次元の金融緩和が解除されたことなど、徐々にインフレが進むものと考えており、引き続き金融動向には注視してまいります。

(3) 経営戦略等

当社グループの事業別の戦略は、以下のとおりであります。

(不動産販売事業)

仕入競争力の確立

上記環境のとおり収益不動産の売買に関しては底堅い需要があり、安定的な取引が見込まれますが、仕入価格目線としては依然として高止まり感があります。当社グループでは、空室等により収益性が低下し価格競争力が落ちている収益不動産について、パリュアアップ後を想定した価格で購入できるため、価格優位性があると認識しております。この強みを活かし仕入競争力を高めてまいります。

取扱物件の大型化と多様化

一部の不動産投資家に対する厳格な金融姿勢は続いている状況です。当社グループにおいては、取扱物件の大型化と多様化を進めています。大型化については、5億円以上の収益不動産の取扱いを中心にするのと同時に、10～20億円規模の取扱いも増やしていくことで、融資のつきやすい投資家層へのアプローチを進めています。多様化については、従前は取扱いの中心はレジデンスでしたが、直近はオフィスビルや店舗ビルといった不動産の取扱いを増やすことで、不動産投資家からの様々なニーズに応える体制を整えてきました。また、区分所有不動産の取扱いも推進しています。

(不動産賃貸事業・不動産管理事業)

不動産賃貸事業、不動産管理事業からの収益は、安定収益として位置付けており、その安定収益で固定費を賄える規模まで成長を図ってまいります。具体的には、管理受託件数の増大が想定されますが、不動産販売事業において保有する販売用不動産を増やすことによる保有期間中の賃料収入の拡大や、販売用不動産を販売した後の管理受託の獲得に努めるなど、安定収益の拡充を図ってまいります。また、不動産賃貸事業の宿泊事業領域で行っている東北ビジネスホテルは、当初想定していた復興支援について一定の貢献ができたこともあり、移設できる特徴を活かし、高校寮としての再活用や、自社で利用される企業への譲渡などにより、再度安定収益化しております。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社の事業別の課題は、以下のとおりであります。

不動産販売事業

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

近年取組んでいる不動産開発事業では、工期管理と高騰する建築価格への対応が課題であると認識しております。物件の竣工時期が想定どおりにならない場合、業績に影響を与える可能性もあるため、当初見込んだスケジュールどおりの建設が進むようにする必要があります。また、働き方改革法案による2024年問題から建築価格の上昇が見込まれ、当初想定した物件の収益が変わってしまう場合、業績に影響を与える可能性があります。それぞれ対処するために、当社グループ内での管理能力の向上と協会社との連携をはかってまいります。

不動産賃貸事業

イ．不動産賃貸領域

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

ロ．空間再生領域

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

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

不動産管理事業

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

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

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

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

(サステナビリティに関する考え方)

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

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

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



(サステナビリティへの取組)

(1) ガバナンス

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

(2) 戦略

当社グループの戦略上重要なサステナビリティに関する課題は以下のとおりです。

取り組み課題	関連するSDGs
不動産事業を通じた取り組み 住みやすい居住空間づくり 住み続けられるまちづくり 不動産の再生活用	6 安全な水とトイレを世界中に 11 持続可能な都市とコミュニティ 12 持続可能な消費と生産
社会への取り組み 多様性の尊重と調和 生涯学習の促進 健康と安全 地域との共生	3 持続可能なエネルギー 4 質の高い教育をみんなに 5 性別平等 8 持続可能な成長をみんなに 10 人や国を超えて公正で包摂的な成長を 11 持続可能な都市とコミュニティ 17 パートナーシップを世界に変える
環境への取り組み 環境への負担を軽減	7 持続可能なエネルギー 15 陸の豊かさを保ち増進させる
事業を支える ガバナンス・コンプライアンス 持続可能な成長を実現する ガバナンス体制の維持・強化	16 公正で包摂的な社会 17 パートナーシップを世界に変える

(人材の育成に関する方針)

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

(社内環境整備に関する方針)

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

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

(3) リスク管理

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

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

(4) 指標及び目標

当社グループでは、上記「(2) 戦略」において記載した、人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針について、指標や目標は定めておりませんが、具体的な状況開示については「第1 企業の概況 5 従業員の状況 (4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率」に記載のとおりです。

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

3【事業等のリスク】

本書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が提出会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

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

(1) 経済動向及び不動産市況について

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

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

(2) 資金調達について

有利子負債への依存について

当社グループは、不動産販売事業における不動産の取得資金を主に金融機関からの借入金によって調達しており、2024年2月期末時点において、有利子負債比率は274.54%となっております。そのため、市場金利が上昇する局面や、当社グループの財務状態が著しく悪化し、信用力が低下して金融機関からの融資が受けられない場合には、支払利息等の増加や事業計画が変更となり、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

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

借入金にかかる確約条項について

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

資金繰りリスクについて

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

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

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

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

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

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

(4) 物件の売却時期による業績の変動について

当社グループは、保有物件のバリュアアップ完了後に不動産投資家に対して売却を行います。当該事業の売上高及び売上原価は物件の引渡時に計上されます。一取引当たりの金額が非常に高額なものもあることから、売却時期による業績の変動が大きくなる場合があります。高額物件の売却時期により、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

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

(5) 競合等の影響について

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

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

(6) 人員体制について

人材の確保について

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

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

代表取締役への依存について

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

(7) 個人情報の管理について

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

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

(8) その他事業環境・事業内容について

法的規制等について

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

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

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

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

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

(許認可等の状況)

会社名	許認可等の名称	許認可(登録)番号	有効期限	許認可等の取消または更新拒否の事由
株式会社 アズ企画設計	宅地建物取引業免許	国土交通大臣(2)第8764号	2025年3月11日	宅地建物取引業法第66条
	一般建設業免許	埼玉県知事(般-5)第58196号	2029年3月14日	建設業法第29条
	金融商品取引業登録 (第二種金融商品取引業)	関東財務局長(金商)第3225号	-	金融商品取引法第52条、第54条
	賃貸住宅管理業者登録	国土交通大臣(02)第003170号	2026年12月23日	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第23条
	不動産特定共同事業登録	金融庁長官・国土交通大臣第104号	-	不動産特定共同事業法第36条
合同会社 アズプラン	宅地建物取引業免許	東京都知事(1)第108943号	2028年2月24日	宅地建物取引業法第66条

偶然不測の事象及び地域偏在について

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

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

契約不適合責任について

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

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

マスターリース契約の特性について

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

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

委託先への依存について

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

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

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

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

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

経営成績の状況

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

当連結会計年度（2023年3月1日～2024年2月29日）におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症による行動制限が無くなったことなどにより社会活動が正常化し、回復が進んでいます。一方でウクライナ情勢の長期化に伴うエネルギー価格や原材料価格の高騰、欧米における金融不安などから先行きの不透明感が増しました。国内においては物価高や日銀による金融緩和の縮小懸念があり、先行きの不透明感に対する慎重な動きとなりました。

当社グループの属する不動産業界においては、金融緩和が継続したことや円安、地政学上の観点から、日本不動産の割安感が増し、特に海外投資家からの関心が高く、需要は底堅く推移いたしました。但し、前述の金融緩和の縮小が不動産マーケットに大きな影響を与える可能性があることも認識しております。

このような事業環境下におきまして当社グループは、主力事業である不動産販売事業で23件の販売件数となりました。前会計年度よりも販売件数は1件減少した一方、1棟あたりの販売単価が向上し、営業戦略としてきた大型物件への取組みが進み、売上が大きく伸長しています。また、期末としての販売用不動産在庫残高は前会計年度を上回る5,274,101千円となり、2025年2月期以降の販売に寄与する販売在庫を大きく抱えることができています。

この結果、当連結会計年度の業績として、売上高は11,506,543千円、営業利益は663,957千円、経常利益は454,386千円、法人税等調整額を207,166千円計上したことにより、親会社株主に帰属する当期純利益は620,059千円となりました。

なお、当連結会計年度は連結財務諸表作成初年度であるため、前年度との比較は行っておりません。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、主に中古物件を購入しリノベーションやリーシング（賃貸募集業務）を行い、付加価値を高めたうえで不動産投資家への販売を手掛けてまいりました。当連結会計年度は、レジデンス10棟、店舗付きレジデンス3棟、区分マンション3件、寮3棟、ビル2棟、区分事務所1件、店舗1棟を売却いたしました。その結果、当連結会計年度における売上高は10,639,823千円、セグメント利益は760,128千円となりました。

(不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業におきましては、これまでも安定的に収益を上げていた貸しコンテナ、コインパーキング、事業用・居住用サブリースに加え、不動産販売事業において取得した販売用不動産賃料収入等の獲得にも努めてまいりました。また、インバウンド需要が回復し、民泊施設による積極的な収益獲得にも努めてまいりました。その結果、当連結会計年度における売上高は629,674千円、セグメント利益は71,615千円となりました。

(不動産管理事業)

不動産管理事業におきましては、既存顧客に対する管理サービスの向上に努めるとともに、安定収入を増やすべく、新たに販売した不動産の管理受託にも取り組んでまいりました。その結果、当連結会計年度における売上高は237,045千円、セグメント利益は96,236千円となりました。

財政状態の状況

当連結会計年度末における財政状態は、総資産9,931,897千円、負債7,436,847千円、純資産2,495,050千円となりました。また、自己資本比率は25.1%となっております。

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は9,276,601千円となりました。この主な内訳は、現金及び預金3,906,537千円、販売用不動産4,513,677千円、仕掛販売用不動産760,424千円であります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は655,295千円となりました。この主な内訳は、建物470,734千円、投資有価証券30,145千円であります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は4,432,978千円となりました。この主な内訳は、短期借入金2,875,600千円、1年内返済予定の長期借入金959,500千円であります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は3,003,868千円となりました。この主な内訳は、長期借入金2,611,061千円、社債258,000千円であります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は2,495,050千円となりました。この主な内訳は、資本金372,519千円、資本剰余金531,239千円、利益剰余金1,591,786千円であります。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、2,972,579千円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果使用した資金は214,512千円となりました。

これは主に、税金等調整前当期純利益906,968千円を計上した一方、棚卸資産の増加額727,796千円、固定資産売却益452,725千円が生じたこと等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は564,585千円となりました。これは主に、定期預金の預入による支出416,800千円、敷金の差入による支出68,445千円が生じたこと等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果得られた資金は713,351千円となりました。これは主に、新株予約権の行使による株式の発行による収入398,664千円、長期借入れによる収入4,290,000千円、社債の発行による収入147,467千円、短期借入金の純増加額1,988,513千円が生じた一方、長期借入金の返済による支出5,933,669千円、社債の償還による支出178,000千円が生じたこと等によるものであります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社グループは生産活動を行っておりませんので、該当事項はありません。

b. 受注実績

当社グループは受注生産を行っておりませんので、該当事項はありません。

c. 販売実績

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

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	前年同期比(%)
不動産販売事業(千円)	10,639,823	-
不動産賃貸事業(千円)	629,674	-
不動産管理事業(千円)	237,045	-
合計(千円)	11,506,543	-

(注) 1. 2024年2月期より連結財務諸表を作成しているため、前年同期比については記載しておりません。

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

相手先	当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	
	金額(千円)	割合(%)
(株)ランドマン	1,405,000	12.2

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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

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

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 財政状態及び経営成績の状況

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

経営成績の状況

当社グループは当連結会計年度が連結初年度であり、前期は連結財務諸表を作成していないため、前期との比較は行っておりません。

(売上高)

当連結会計年度の売上高は、11,506,543千円となりました。

セグメントごとに見ますと、不動産販売事業は、取扱物件の価格帯向上や大型物件の取組み強化等、平均販売金額を高める方針を進めた結果、販売単価が向上し、売上高は10,639,823千円となりました。不動産賃貸事業は、収益不動産の保有中に発生する賃料収入の増加や、民泊需要の上昇で客室平均単価が向上により、売上高は629,674千円となりました。不動産管理事業は、管理受託戸数の増加により、管理手数料が増加し、売上高は237,045千円となりました。

(売上原価、売上総利益)

当連結会計年度の売上原価は、積極的な販売活動により9,884,430千円となりました。

この結果、当連結会計年度の売上総利益は、1,622,113千円となりました。なお、売上総利益率は14.1%となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は、東京本社の移転費用や、人件費の増加があったものの、居住用販売用不動産の在庫水準の影響により、居住用販売用不動産に係る控除対象外消費税等が減少した結果、958,156千円となりました。

この結果、当連結会計年度の営業利益は663,957千円となり、売上高に対する営業利益の比率は5.8%となりました。

(営業外損益、経常利益)

当連結会計年度の営業外収益は、3,761千円となりました。また、営業外費用は、販売用不動産購入資金に係る借入の融資手数料や支払利息の増加により213,331千円となりました。

この結果、当連結会計年度の経常利益は454,386千円となり、売上高に対する経常利益の比率は3.9%となっております。

(特別損益、特別損失、当期純利益)

当連結会計年度の特別利益は、東北ホテル3棟の売却による固定資産売却益を計上したことにより、452,725千円となりました。また、当連結会計年度の特別損失は、一部設備等を除却したことによる固定資産除売却損を計上したことにより、143千円となりました。また、法人税、住民税及び事業税と法人税等調整額をあわせた税金費用は、286,908千円となりました。

その結果、当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は620,059千円となっております。

b. 経営成績に重要な影響を与える要因について

経営成績に重要な影響を与える要因については、「第2事業の状況 2事業等のリスク」に記載のとおり様々なリスク要因が考えられます。

当社グループは、それらのリスクに対する対応策を講じ、「第2事業の状況 1経営方針、経営環境及び課題等」に記載した事項を推進し、主力事業である不動産販売事業を更に成長させるとともに、不動産賃貸事業、不動産管理事業においては安定収益の獲得に努め、成長性を取りつつ安定性も兼ね備えたバランスのよい事業構成を目指してまいります。

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

a. キャッシュ・フローの状況

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

b. 資本の財源及び資金の流動性についての分析

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

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

販売用不動産購入資金は、主に金融機関からの借入れにより調達しており、物件毎の販売計画に基づいて長期借入金または短期借入金で調達しております。また、当連結会計年度末において複数の金融機関との間で合計2,450,000千円の当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。(借入実行残高1,578,000千円、借入未実行残高872,000千円)

設備資金は、設備投資計画に基づき、案件ごとに手持ち資金で賄えるか、不足するかの検討を行います。不足が生じる場合は、長期借入金にて調達を行っております。

なお、当連結会計年度末における借入金及び社債を含む有利子負債の残高は6,849,976千円となっております。また、当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は2,972,579千円となっております。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。その作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。これらの見積りについては、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りとは異なる場合があります。

財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当事業年度については、事業拡大を目的として、新東京本社の新規開設等により61,484千円の設備投資を行いました。

セグメントごとの投資額は、以下のとおりであります。

セグメントの名称	投資額（千円）
不動産販売事業	-
不動産賃貸事業	408
不動産管理事業	-
全社（共通）	61,075
合計	61,484

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2024年2月29日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
			建物 (千円)	構築物 (千円)	工具、器具 及び備品 (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)	
東京本社 (東京都千代田区)	-	オフィス設備	44,033	-	12,871	-	56,905	36 (3)
本店 (埼玉県川口市)	-	オフィス設備	2,204	-	1,265	1,814	5,283	19 (7)
アズ南三陸オフィス (宮城県本吉郡南三陸町)	不動産賃貸事業	オフィス	103,621	3,086	186	-	106,894	-
旭桜寮 (宮城県本吉郡南三陸町)	不動産賃貸事業	学生寮	311,919	7,096	408	-	319,424	-
コンテナ設備 (埼玉県、茨城県)	不動産賃貸事業	コンテナ	7,817	736	0	0	8,554	-
ビズサークル東陽町オフィ ス (東京都江東区)	不動産賃貸事業	シェアオフィ ス	0	-	0	-	0	-

- (注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、リース資産及びソフトウェアであります。
2. 帳簿価額は、減損損失計上後の金額で記載しております。
3. 従業員数の()は、平均臨時雇用者数を外書しております。
4. 上記の他、他の者から賃借している設備の内容は、下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	設備の内容	年間賃借料 (千円)
東京本社 (東京都千代田区)	事務所	17,883
本店 (埼玉県川口市)	事務所	17,771
不動産賃貸事業 (埼玉県内及び東京都内)	土地及び駐車場、事務所、居住用物件	190,229

(2) 国内子会社

2024年2月29日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
				建物 (千円)	構築物 (千円)	工具、器具 及び備品 (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)	
合同会社アズプラン (注)	本社 (東京都千代田区)	-	-	-	-	-	-	-	0 (1)

- (注) 建物を提出会社から賃借しており、賃借料は1,402千円です。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	3,200,000
計	3,200,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2024年2月29日)	提出日現在発行数(株) (2024年5月30日)	上場金融商品取引所名又は登録 認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	1,197,000	1,197,000	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数100株 であります。
計	1,197,000	1,197,000	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

決議年月日	2017年1月16日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 2 使用人 13
新株予約権の数(個)	2
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 1,000(注1)(注5)
新株予約権の行使時の払込金額(円)	192(注2)(注5)
新株予約権の行使期間	自 2019年1月17日 至 2025年1月16日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 192(注5) 資本組入額 96(注5)
新株予約権の行使の条件	(注3)
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を第三者に譲渡することはできない。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注4)

当連結会計年度の末日(2024年2月29日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2024年4月30日)において、記載すべき内容が当連結会計年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(注)1. 新株予約権1個当たりの目的となる株式の数は、500株とする。

なお、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、当社が吸収合併、新設合併、吸収分割、新設分割、株式交換もしくは株式移転を行う場合又はその他やむを得ない事由が生じた場合には、新株予約権の目的となる株式の数は、合理的な範囲で調整されるものとする。

2. 新株予約権発行後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合には、次の算式により行使価額を調整する。

なお、調整後の行使価額は、1円未満の端数を切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、当社が時価を下回る価額で募集株式の発行または自己株式の処分(株式の無償割当てによる株式の発行および自己株式を交付する場合を含み、新株予約権(新株予約権付社債も含む。))の行使による場合及び当社の普通株式に転換できる証券の転換による場合を除く。)を行う場合には、次の算式により行使価額を調整する。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{募集株式発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

ただし、算式中の既発行株式数は、上記の株式の発行の効力発生日前日における当社の発行済株式総数から、当該時点における当社の保有する自己株式の数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合、新規発行株式数を処分する自己株式の数、募集株式発行前の株価を自己株式処分前の株価にそれぞれ読み替えるものとする。

また、算式中の募集株式発行前の株価は、当社株式に市場価格がない場合、調整前行使価額とし、当社株式に市場価格がある場合、直前の当社優先市場における最終取引価格とする。

3. ・新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても、当社の役員又は従業員、当社子会社等の役員又は従業員の地位にあることを要す。
- ・新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めない。
 - ・新株予約権者は、以下の区分に従って、新株予約権の全部または一部を行使することができる。
 - ア. 2019年1月16日までは、割り当てられた新株予約権のすべてについて権利行使することができない。
 - イ. 2019年1月17日から2022年1月16日までは、割り当てられた新株予約権の40%について権利行使することができる（権利行使可能となる新株予約権の数に1未満の端数が生じた場合は、これを切り上げるものとする。）。
 - ウ. 2022年1月17日から2024年1月16日までは、割り当てられた新株予約権の70%について権利行使することができる（前記イにおいて権利行使することが可能となっている40%を含む。なお、権利行使可能となる新株予約権の数に1未満の端数が生じた場合は、これを切り上げるものとする。）。
 - エ. 2024年1月17日から2025年1月16日までは、割り当てられた新株予約権のすべてについて権利行使することができる。
 - ・その他の条件は、当社と新株予約権の割当を受けたものとの間で締結した「第2回新株予約権割当契約書」で定めるところによる。
4. 組織再編に際して定める契約書又は計画書等の条件に従って、以下に定める株式会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合には、当該組織再編の比率に応じて、以下に定める株式会社の新株予約権を交付するものとする。
- (1) 合併（当社が消滅する場合に限る。）
合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社
 - (2) 吸収分割
吸収分割をする株式会社とその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社
 - (3) 新設分割
新設分割により設立する株式会社
 - (4) 株式交換
株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社
 - (5) 株式移転
株式移転により設立する株式会社
5. 2017年10月13日開催の取締役会決議により、2017年11月1日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

当社は、2023年3月8日開催の取締役会において、三田証券株式会社を割当先とする第三者割当の方法による第3回新株予約権（行使価額修正型新株予約権転換権付。）及び第4回新株予約権（行使価額修正型新株予約権転換権付。第3回新株予約権と併せて「本新株予約権」といいます。）の発行を行うことについて決議し、2023年3月24日に本新株予約権の発行価額の総額の払込が完了いたしました。

なお、第3回新株予約権は、2023年9月4日、第4回新株予約権は、2023年12月11日をもって全ての行使が完了しております。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

第3回新株予約権

	第4四半期会計期間 (2023年12月1日から 2024年2月29日まで)	第35期 (2023年3月1日から 2024年2月29日まで)
当該期間に権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数(個)	-	1,575
当該期間の権利行使に係る交付株式数(株)	-	157,500
当該期間の権利行使に係る平均行使価額等(円)	-	1,640
当該期間の権利行使に係る資金調達額(千円)	-	258,300
当該期間の末日における権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数の累計(個)	-	1,575
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の交付株式数(株)	-	157,500
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の平均行使価額等(円)	-	1,640
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の資金調達額(千円)	-	258,300

第4回新株予約権

	第4四半期会計期間 (2023年12月1日から 2024年2月29日まで)	第35期 (2023年3月1日から 2024年2月29日まで)
当該期間に権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数(個)	65	775
当該期間の権利行使に係る交付株式数(株)	6,500	77,500
当該期間の権利行使に係る平均行使価額等(円)	1,800	1,800
当該期間の権利行使に係る資金調達額(千円)	11,700	139,500
当該期間の末日における権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数の累計(個)	-	775
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の交付株式数(株)	-	77,500
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の平均行使価額等(円)	-	1,800
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の資金調達額(千円)	-	139,500

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
2021年3月1日～ 2022年2月28日 (注)1.	6,500	957,500	624	171,232	624	151,232
2023年3月1日～ 2023年9月4日 (注)2.	157,500	1,115,000	130,454	301,687	130,454	281,687
2023年9月5日～ 2023年12月11日 (注)3.	77,500	1,192,500	70,399	372,087	70,399	352,087
2023年12月11日～ 2024年2月29日 (注)4.	4,500	1,197,000	432	372,519	432	352,519

- (注) 1. 新株予約権(ストック・オプション)の権利行使による増加であります。
2. 新株予約権の行使による増加であります。
発行価額の総額260,909千円
資本組入額の総額130,454千円
3. 新株予約権の行使による増加であります。
発行価額の総額140,799千円
資本組入額の総額70,399千円
4. 新株予約権(ストック・オプション)の権利行使による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

2024年2月29日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	-	14	27	9	2	3,281	3,333	-
所有株式数(単元)	-	-	157	2,034	165	2	9,603	11,961	900
所有株式数の割合(%)	-	-	1.31	17.01	1.38	0.02	80.29	100.00	-

(注) 自己株式189株は、「個人その他」に1単元、「単元未満株式の状況」に89株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2024年2月29日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
松本 俊人	埼玉県川口市	430	35.93
株式会社ヒトプラン	埼玉県川口市戸塚一丁目5番18号	200	16.71
脇田 栄一	東京都港区	55	4.60
清田 貴臣	東京都大田区	18	1.55
新沼 吾史	東京都新宿区	11	0.99
赤津 知孝	神奈川県横浜市戸塚区	8	0.68
小尾 誠	埼玉県さいたま市緑区	7	0.63
櫻田 浩紀	東京都足立区	7	0.58
ML INTL EQUITY DERIVATIVES (常任代理人 BofA証券株式会社)	MERRILL LYNCH FINANCIAL CENTRE 2 KING EDWARD STREET LONDON UNITED KINGDOM (東京都中央区日本橋一丁目4番1号)	7	0.58
関口 貴士	埼玉県川口市	6	0.58
計	-	752	62.83

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2024年2月29日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,196,000	11,960	-
単元未満株式	普通株式 900	-	-
発行済株式総数	1,197,000	-	-
総株主の議決権	-	11,960	-

【自己株式等】

2024年2月29日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社アズ企画設計	埼玉県川口市戸塚二丁目12番20号	100	-	100	0.01
計	-	100	-	100	0.01

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	122	287,445
当期間における取得自己株式	26	63,752

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	189	-	215	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2024年5月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3【配当政策】

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

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

この方針に基づき、当事業年度の剰余金の配当につきましては、業績などを総合的に検討しました結果、株主の皆様の日頃のご支援にお応えすべく、取締役会決議により1株当たり20円の初配を実施することといたしました。

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

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2024年4月12日 取締役会決議	23,936	20.00

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、監査等委員会設置会社の形態を採用しております。

a. 取締役会

当社の取締役会は取締役（監査等委員である取締役を除く。）5名及び監査等委員である取締役4名（うち社外取締役4名）の9名で構成されております。取締役会は各取締役の職務の執行状況の報告や、経営の意思決定を行うと共に、業務執行状況の監督を行っております。取締役会は毎月1回開催されるほか必要に応じて開催され、経営意思決定の迅速化を図っております。

（構成員の氏名等）

議長：代表取締役社長 松本俊人

構成員：取締役 小尾誠、取締役 河合洋将、取締役 惠実幸、取締役 相馬剛、
社外取締役（監査等委員）鳥羽徹三、社外取締役（監査等委員）中村勝典、
社外取締役（監査等委員）大山亨、社外取締役（監査等委員）裕田由貴

b. 監査等委員会

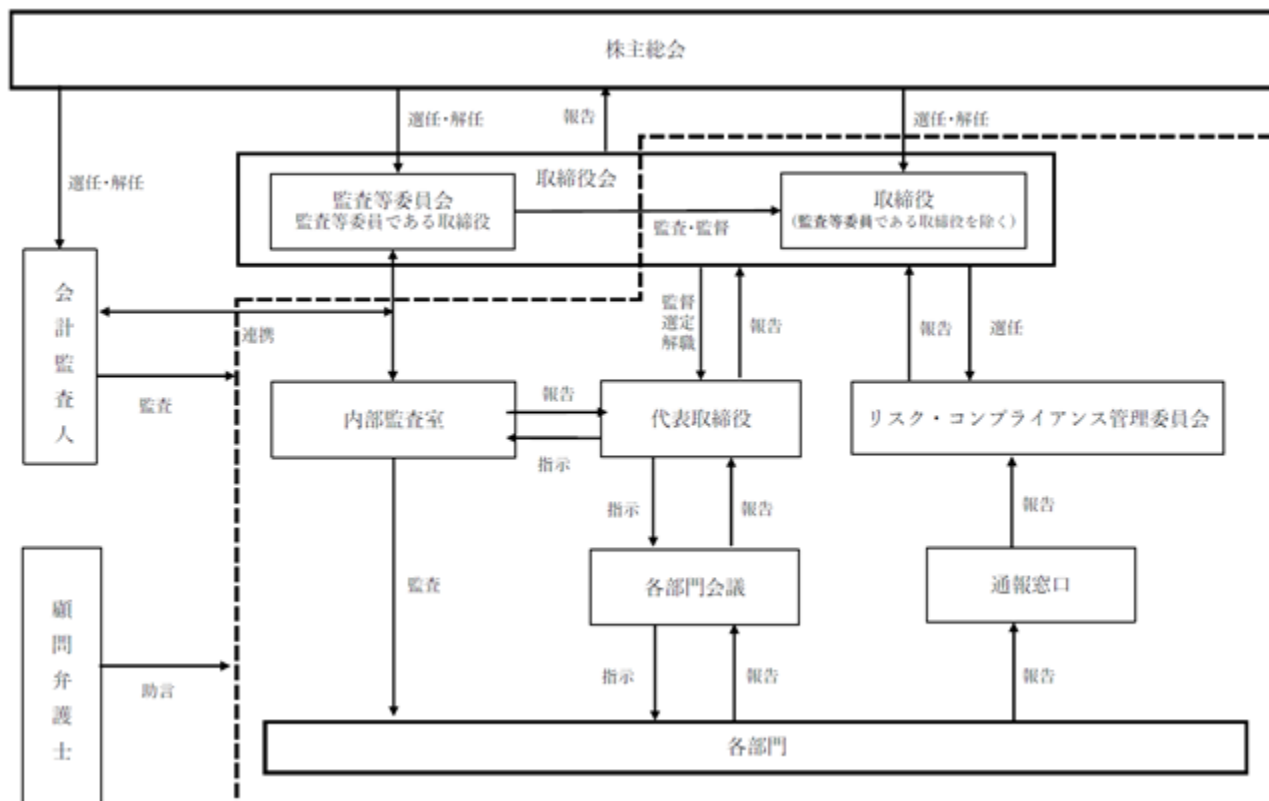
当社の監査等委員会は、監査等委員である取締役4名で構成されており、4名は全て社外取締役としております。監査等委員である取締役は取締役会に出席し必要に応じて質疑や意見を述べるほか、取締役の職務執行についての監督をすると共に、意見聴取や資料の閲覧により業務監査、会計監査を実施しております。また、内部監査部門や会計監査人との連携を密に行い監査の実効性確保に努めております。監査等委員会は原則として毎月1回開催し、報告や審議を実施しております。

（構成員の氏名等）

委員長：社外取締役（監査等委員）鳥羽徹三

構成員：社外取締役（監査等委員）中村勝典、社外取締役（監査等委員）大山亨、
社外取締役（監査等委員）裕田由貴

当社企業統治の概要図は次のとおりであります。



c. 企業統治の体制を採用する理由

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

企業統治に関するその他の事項

a. 内部統制システム整備の状況

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

当社及び子会社の取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

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

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

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

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

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

当社及び子会社の取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

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

当社及び子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

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

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

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

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

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

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

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

財務報告の信頼性を確保するための体制

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

その他監査等委員会の監査が実行的に行われることを確保するための体制

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

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

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

反社会的勢力排除に向けた基本方針及び体制

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

b．リスク管理体制の整備状況

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

責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約はすべての取締役を被保険者としており、被保険者は保険料を負担しておりません。当該保険契約により被保険者である役員等がその職務の執行に関し、責任を負うこと又は当該責任追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害について補填されることとなります。ただし、法令違反の行為であることを認識して行った行為等の場合には補填の対象としないこととしております。また、次回更新時には同内容での更新を予定しております。

取締役の定数

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

取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、監査等委員である取締役とそれ以外の取締役とを区別して、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また取締役の選任決議は累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

取締役会の活動状況

当事業年度においては、当社は、取締役会を23回を開催しており、個々の出席状況は以下のとおりです。

氏名	開催回数	出席回数
松本 俊人	23回	23回
小尾 誠	23回	23回
河合 洋将	23回	23回
恵 実幸	23回	23回
相馬 剛	23回	23回
鳥羽 徹三	23回	23回
中村 勝典	23回	23回
大山 亨	23回	22回
裕田 由貴	23回	23回

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

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

株主総会決議事項を取締役会で決議できることとした事項及びその理由

a. 取締役の責任免除

当社は、取締役が、その期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であった者を含む。）の損害賠償責任を法令の限度において、免除することができる旨を定款に定めております。

b. 自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

c. 中間配当について

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

d. 剰余金の配当等の決定機関

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

株主総会の特別決議要件

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

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性 7名 女性 1名 (役員のうち女性の比率 12.5%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長執行役員	松本 俊人	1960年4月9日生	1993年5月 当社代表取締役社長就任 2022年12月 合同会社アズプラン設立職務執行役員就任 (現任) 2023年5月 当社代表取締役社長執行役員就任(現任)	(注2)	430
取締役 執行役員 不動産営業部長	恵 実幸	1971年6月9日生	1994年4月 大倉建設(株)(現株大倉)入社 2000年12月 (株)イー・ディー・ワークス入社 2020年5月 当社入社 当社企画開発部横浜営業所本部長 2020年8月 当社投資企画事業部第2投資企画部長 2020年9月 当社執行役員投資企画事業部第2投資企画部長 2021年7月 当社取締役投資企画事業部第2投資企画部長就任 2022年2月 当社取締役不動産営業部長就任 2023年5月 当社取締役執行役員不動産営業部長就任 (現任)	(注2)	-
取締役 執行役員 経営戦略部長	相馬 剛	1967年7月27日生	1991年4月 住友信託銀行(株)(現三井住友信託銀行(株)) 入社 2015年10月 三井住友トラスト・アセットマネジメント (株)出向営業企画部副部長 2016年5月 同社クライアントサービス部長 2019年5月 ルナパートナーズ(株)設立代表取締役就任 2022年4月 当社入社 当社経営戦略部長 2022年5月 当社取締役経営戦略部長就任 2023年5月 当社取締役執行役員経営戦略部長就任(現任)	(注2)	-
取締役 執行役員 アセットソリューション 部長	杉江 康次	1960年8月15日生	1984年4月 伊藤忠商事(株)入社 2008年4月 同社ITOCHU DNAプロジェクト室長 2010年4月 同社建設第一部長 2012年6月 (株)センチュリー21・ジャパン常務取締役就任 2013年6月 同社専務取締役就任 2017年9月 (株)スマカ入社社長室長 2019年6月 (株)マリオン入社社長室長 2019年12月 同社経営企画部長 2022年4月 同社アセットソリューション部長 2024年4月 当社入社 当社執行役員不動産営業部第3 グループ部長 2024年5月 当社取締役執行役員アセットソリューシ ョン部長就任(現任)	(注2)	-
取締役 (常勤監査等委員)	北山 一博	1961年2月21日生	1984年4月 伊藤忠ハウジング(株)入社 2003年6月 同社取締役営業本部長就任 2011年6月 同社常務取締役就任 2023年9月 当社入社 社長室長 2024年5月 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注3)	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 (監査等委員)	大山 亨	1967年8月24日生	1991年4月 山一証券(株)入社 1997年10月 (株)関配(現(株)キャブティ)入社 1998年4月 富士証券(株)(現みずほ証券(株))入社 2001年3月 H S B C証券(株)東京支店入社 2002年2月 株式上場コンサルタントとして独立 2003年7月 (有)トラスティ・コンサルティング(現(有)セイレーン)設立代表取締役就任(現任) 2003年10月 ウィンテスト(株)監査役就任 2004年6月 フィンテックグローバル(株)社外監査役就任 2005年4月 (株)トラスティ・コンサルティング設立代表取締役就任(現任) 2007年1月 エフエックス・オンライン・ジャパン(株)(現 I G証券(株))社外監査役就任(現任) 2008年1月 (株)オールエイジ社外監査役就任 2008年9月 (株)ビューティ花壇監査役就任 2013年4月 フィンテックグローバル(株)社外監査役就任 2014年6月 (株)イオレ社外監査役就任(現任) 2015年10月 ウィンテスト(株)取締役(監査等委員)就任 2016年5月 当社監査役就任 2018年1月 (株)オールエイジ取締役(監査等委員)就任 2019年12月 フィンテックグローバル(株)取締役(監査等委員)就任(現任) 2022年5月 当社取締役(監査等委員)就任(現任) 2024年1月 ジャパンM & Aソリューション(株)社外取締役就任(現任)	(注3)	-
取締役 (監査等委員)	松原 有里枝	1975年11月18日生	2007年9月 弁護士登録 2007年10月 弁護士法人ベル法律事務所入所 2011年12月 東京八重洲法律事務所入所 2013年4月 東京弁護士会法律相談センター運営委員会副委員長就任(現任) 2016年5月 畑井・松原法律事務所開設共同代表就任(現任) 2019年8月 (株)M・I・Tホールディングス(現(株)ビューティシェアリングテクノロジー)社外監査役就任(現任) 2021年9月 住宅紛争処理委員(東京弁護士会)就任(現任) 2023年11月 板橋区建築紛争調整委員就任(現任) 2024年5月 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注3)	-
取締役 (監査等委員)	飯塚 健	1980年11月3日生	2005年12月 新日本監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)入社 2015年6月 Kudan(株)取締役CFO就任 2015年6月 Kudan Vision(株)代表取締役就任(現任) 2022年4月 (株)カーボンフライ取締役就任(現任) 2023年6月 AddElm TECHNOLOGY(株)取締役就任(現任) 2023年7月 (株)ログノート取締役CFO就任(現任) 2024年5月 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注3)	-
計					430

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

社外役員の状況

当社の社外取締役（監査等委員）は3名であり、社外役員全員を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。当社は、社外取締役を選任するための独立性に関する基準又は方針として明確に定めたものではありませんが、選任にあたっては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣からの独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを前提に判断しております。

社外取締役（監査等委員）大山亨氏は、証券会社での長い経験、並びに経営コンサルタントに関する幅広い見識を有し、当社における監査体制強化のため、招聘しております。

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

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

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

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

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

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

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

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

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

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

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

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

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

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

氏名	開催回数	出席回数
鳥羽 徹三	15回	15回
中村 勝典	15回	15回
大山 亨	15回	15回
裕田 由貴	15回	15回

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

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

内部監査の状況

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

(内部監査の実効性を確保するための取組み)

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

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

RSM清和監査法人

b. 継続監査期間

2年間

c. 業務を執行した公認会計士

指定社員 業務執行社員 小菅義郎

指定社員 業務執行社員 藤本亮

d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査に係る補助者は、公認会計士3名、その他10名であります。

e. 監査法人の選定方針と理由

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

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

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

f. 監査等委員及び監査等委員会による監査法人の評価

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

g. 監査法人の異動

当社の監査法人は次のとおり異動しております。

前々事業年度 EY新日本有限責任監査法人

前事業年度 RSM清和監査法人

なお、臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

(1) 当該異動に係る監査公認会計士等の名称

選任する監査公認会計士等の名称

RSM清和監査法人

退任する監査公認会計士等の名称

EY新日本有限責任監査法人

(2) 上記(1) に記載する者を会計監査人の候補者とした理由

監査役会がRSM清和監査法人を会計監査人の候補者とした理由は、会計監査人の交代により、新たな視点での監査及び機動的な監査が期待できることに加え、会計監査人に必要とされる専門性、独立性、品質管理体制及び監査報酬の水準等を総合的に勘案した結果、当社の会計監査人として適任と判断したものであります。

(3) 当該異動の年月日

2022年5月30日

(4) 退任する監査公認会計士等が監査公認会計士等となった年月日

2017年11月1日

(5) 退任する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項

該当事項はありません。

(6) 当該異動の決定又は当該異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人であるEY新日本有限責任監査法人は、2022年5月30日開催予定の第33回定時株主総会の終結の時をもって任期満了となります。当該会計監査人については、会計監査が適切かつ妥当に行われることを確保する体制を十分に備えていると考えておりますが、監査環境の変化等により近年の監査報酬が増加傾向にあることから、当社の事業規模に適した監査対応と監査費用の相当性等を踏まえ、複数の監査法人を対象として総合的に検討した結果、上記(2)の理由により、その後任として新たにRSM清和監査法人を会計監査人として選任するものであります。

- (7) 上記(6)の理由及び経緯に対する意見
 退任する監査公認会計士等の意見
 特段の意見はない旨の回答を得ています。
 監査役会の意見
 妥当であると判断しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

前事業年度	
監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)
20,000	-

区分	当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)
提出会社	23,500	-
連結子会社	-	-
計	23,500	-

また、前事業年度において上記以外に、前任会計監査人であるEY新日本有限責任監査法人に対して、会計監査人交代に伴う引継ぎ業務の対価として1,000千円を支払っております。

- b. 監査公認会計士等との同一ネットワーク等に関する報酬
 該当事項はありません。

- c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容
 該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

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

e. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、職務執行状況、並びに報酬金額の妥当性を検討した結果、監査報酬が適正であると判断し、同意しております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、2021年2月26日開催の取締役会において、役員報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。役員報酬等の内容に係る決定方針の内容は次の通りであります。

・基本方針

ア．企業理念を実践する優秀な人材を確保できる報酬制度とする。

イ．各取締役が担う機能・役割に応じた報酬体系とする。

ウ．経営環境や業績を反映した報酬体系とする。

・報酬等を与える時期または条件の決定に関する方針

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

・個人別の報酬等の額の決定方針

ア．業務執行取締役

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

イ．社外取締役

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

取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が当該決定方針と整合していることを、独立社外取締役に對し説明を行い、その助言が反映されていることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬限度額は、2022年5月30日開催の第33回定時株主総会において、年額300百万円以内（ただし使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）と決議しております。

監査等委員である取締役に對しては、2022年5月30日開催の第33回定時株主総会において、年額50百万円以内と決議しております。

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

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる役員の員数 (人)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役(監査等委員及び社外取締役を除く)	81,225	81,225	-	-	5
監査等委員(社外取締役を除く)	-	-	-	-	-
社外役員	16,800	16,800	-	-	4

(注) 1. 当社は、2022年5月30日付で監査役会設置会社から監査等委員会設置会社に移行しております。

2. 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、投資株式について、専ら株式の価値の変動または配当の受領によって利益を受けることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式、それ以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式に区分しています。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

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

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

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	1	29,995
非上場株式以外の株式	1	150

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	1	29,995	取引関係強化のため
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

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

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

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
株式会社フロンティアハウス	100	100	互いの業務推進及び業務向上を図ることを目的として、取引関係の強化のため保有しております。定量的な保有効果は記載が困難であるため記載しておりません。保有の合理性はa.で記載の方法により検証しております。	無
	150	150		
matsuri technologies株式会社	4,285	-	民泊運営会社であるmatsuri technologies株式会社と当社保有物件の民泊への転用検討等の業務提携を締結し、取引関係の強化のため、新規に株式を購入いたしました。定量的な保有効果は記載が困難であるため記載しておりません。保有の合理性はa.で記載の方法により検証しております。	無
	29,995	-		

みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

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

(3) 当連結会計年度(2023年3月1日から2024年2月29日まで)は、連結財務諸表の作成初年度であるため、以下に掲げる連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書については、前連結会計年度との対比は行っていません。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2023年3月1日から2024年2月29日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2023年3月1日から2024年2月29日まで)の財務諸表について、RSM清和監査法人による監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握して的確に対応できる体制を整備するために、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、財務・会計の専門書の購読を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

		当連結会計年度 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		1 3,906,537
売掛金		15,018
販売用不動産		1 4,513,677
仕掛販売用不動産		1 760,424
仕掛品		31
貯蔵品		2,205
前渡金		19,000
前払費用		46,570
未収入金		4,962
その他		10,284
貸倒引当金		2,110
流動資産合計		9,276,601
固定資産		
有形固定資産		
建物		634,500
減価償却累計額		163,766
建物(純額)		1 470,734
構築物		21,108
減価償却累計額		9,858
構築物(純額)		11,249
機械及び装置		684
減価償却累計額		684
機械及び装置(純額)		-
工具、器具及び備品		42,556
減価償却累計額		27,437
工具、器具及び備品(純額)		15,118
リース資産		14,262
減価償却累計額		12,985
リース資産(純額)		1,276
有形固定資産合計		498,378
無形固定資産		
商標権		259
ソフトウェア		1,814
その他		246
無形固定資産合計		2,321
投資その他の資産		
投資有価証券		30,145
出資金		380
長期前払費用		29,580
繰延税金資産		1,239
その他		93,250
投資その他の資産合計		154,595
固定資産合計		655,295
資産合計		9,931,897

(単位：千円)

当連結会計年度
(2024年2月29日)

負債の部	
流動負債	
買掛金	14,182
短期借入金	1,228,875,600
1年内返済予定の長期借入金	1,959,500
リース債務	1,419
未払金	49,382
未払費用	85,769
未払法人税等	37,133
前受金	32,214
預り金	171,194
賞与引当金	21,219
株主優待引当金	9,480
その他	175,881
流動負債合計	4,432,978
固定負債	
社債	258,000
長期借入金	1,261,061
リース債務	1,394
資産除去債務	54,350
繰延税金負債	1,233
その他	77,828
固定負債合計	3,003,868
負債合計	7,436,847
純資産の部	
株主資本	
資本金	372,519
資本剰余金	531,239
利益剰余金	1,591,786
自己株式	494
株主資本合計	2,495,050
純資産合計	2,495,050
負債純資産合計	9,931,897

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：千円)

当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	
売上高	1 11,506,543
売上原価	9,884,430
売上総利益	1,622,113
販売費及び一般管理費	2 958,156
営業利益	663,957
営業外収益	
受取利息	40
受取配当金	5
受取手数料	1,674
会費収入	1,190
その他	849
営業外収益合計	3,761
営業外費用	
支払利息	116,795
社債利息	2,101
支払手数料	87,493
社債発行費	2,533
その他	4,408
営業外費用合計	213,331
経常利益	454,386
特別利益	
固定資産売却益	3 452,725
特別利益合計	452,725
特別損失	
固定資産除売却損	4 143
特別損失合計	143
税金等調整前当期純利益	906,968
法人税、住民税及び事業税	79,741
法人税等調整額	207,166
法人税等合計	286,908
当期純利益	620,059
親会社株主に帰属する当期純利益	620,059

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

当連結会計年度
(自 2023年3月1日
至 2024年2月29日)

当期純利益	620,059
包括利益	620,059
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	620,059

【連結株主資本等変動計算書】

当連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

（単位：千円）

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

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前当期純利益	906,968
減価償却費	52,508
固定資産売却益	452,725
固定資産除売却損	143
長期前払費用償却額	10,600
賞与引当金の増減額(は減少)	6,008
貸倒引当金の増減額(は減少)	414
株主優待引当金の増減額(は減少)	4,342
受取利息及び受取配当金	45
支払利息	118,896
社債発行費	2,533
売上債権の増減額(は増加)	4,307
棚卸資産の増減額(は増加)	727,796
前渡金の増減額(は増加)	53,500
仕入債務の増減額(は減少)	36,516
未払金の増減額(は減少)	19,188
未払消費税等の増減額(は減少)	32,881
未収消費税等の増減額(は増加)	30,341
預り金の増減額(は減少)	13,077
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	1,766
その他の資産の増減額(は増加)	5,344
その他の負債の増減額(は減少)	54,933
小計	24,244
利息及び配当金の受取額	45
利息の支払額	127,236
法人税等の支払額	63,077
営業活動によるキャッシュ・フロー	214,512
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の預入による支出	416,800
定期預金の払戻による収入	14,400
有形固定資産の取得による支出	41,569
補助金の受取額	17,500
投資有価証券の取得による支出	29,995
敷金の差入による支出	68,445
敷金の回収による収入	13,768
資産除去債務の履行による支出	44,100
長期前払費用の取得による支出	5,525
保険積立金の積立による支出	534
その他	3,284
投資活動によるキャッシュ・フロー	564,585
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額(は減少)	1,988,513
長期借入れによる収入	4,290,000
長期借入金の返済による支出	5,933,669
社債の発行による収入	147,467
社債の償還による支出	178,000
リース債務の返済による支出	1,389
新株予約権の行使による株式の発行による収入	398,664
新株予約権の発行による収入	3,909
自己株式の取得による支出	287
その他	1,856
財務活動によるキャッシュ・フロー	713,351

(単位：千円)

当連結会計年度
(自 2023年3月1日
至 2024年2月29日)

現金及び現金同等物の増減額（は減少）	65,745
現金及び現金同等物の期首残高	3,028,325
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	9,999
現金及び現金同等物の期末残高	1 2,972,579

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数

1社

主要な連結子会社の名称

合同会社アズプラン

当連結会計年度から合同会社アズプランを連結の範囲に含めております。これは、合同会社アズプランの重要性が増加したことにより、連結の範囲に含めることとしたものであります。

(2) 非連結子会社の名称

該当事項はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結会計年度と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

棚卸資産

(1) 販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。なお、賃貸中の販売用不動産については固定資産に準じて減価償却を行っております。

(2) 仕掛販売用不動産

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

(3) 仕掛品

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) 貯蔵品

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	8～38年
構築物	10～20年
機械及び装置	8～15年
工具、器具及び備品	2～20年

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

長期前払費用

定額法を採用しております。

(3) 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

株主優待引当金

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

（不動産販売事業）

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

（不動産賃貸事業）

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

（不動産管理事業）

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

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金

ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

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

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理

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

(重要な会計上の見積り)

1. 棚卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

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

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出方法

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

重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

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

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

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

2. 固定資産の減損損失

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	当連結会計年度
有形固定資産残高	498,378
無形固定資産残高	2,321
減損損失	-

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出方法

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

重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

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

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

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

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27 - 2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (2024年2月29日)
定期預金	730,019千円
販売用不動産	4,513,677
仕掛販売用不動産	760,424
建物	400,375
計	6,404,496

担保付債務は、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (2024年2月29日)
短期借入金	2,769,000千円
1年内返済予定の長期借入金	799,648
長期借入金	2,089,628
計	5,658,276

2 当座貸越契約及びコミットメントライン契約

当社は、運転資金や販売用不動産購入の効率的な調達を行うため取引銀行4行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。これら契約に基づく連結会計年度末における当座貸越契約及びコミットメントラインに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

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

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

・2022年2月期以降、各事業年度の決算期の末日における単体の損益計算書に示される経常損益が2期連続して損失とならないようにすること。

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

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

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
役員報酬	98,025千円
給料及び手当	253,136
租税公課	141,476
貸倒引当金繰入額	7
賞与引当金繰入額	21,219
株主優待引当金繰入額	9,480
退職給付費用	6,405

3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

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

4 固定資産除売却損の内容は次のとおりであります。

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

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末株 式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1.	957,500	239,500	-	1,197,000
合計	957,500	239,500	-	1,197,000
自己株式				
普通株式(注)2.	67	122	-	189
合計	67	122	-	189

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

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

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

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
2024年4月12日 取締役会	普通株式	23,936	利益剰余金	20	2024年2月29日	2024年5月16日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

2. 重要な非資金取引の内容

(1) 重要な資産除去債務の計上額

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

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

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

リース資産の減価償却の方法

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

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

投資有価証券である株式は、市場価格の変動リスクに晒されております。

借入金及び社債は、主に販売用不動産の取得及び設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

各部署からの報告に基づき管理部が適時に資金計画表を作成・更新することにより、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

当連結会計年度（2024年2月29日）

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

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

(2)長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(注) 1. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
当連結会計年度(2024年2月29日)

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

2. 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額
当連結会計年度(2024年2月29日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	2,875,600	-	-	-	-	-
社債	143,000	108,000	70,000	50,000	30,000	-
長期借入金	959,500	1,917,146	197,582	134,587	117,348	244,398
合計	3,978,100	2,025,146	267,582	184,587	147,348	244,398

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

当連結会計年度(2024年2月29日)

該当事項はありません。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当連結会計年度(2024年2月29日)

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

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

長期借入金

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

(有価証券関係)

1. その他有価証券

当連結会計年度(2024年2月29日)

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

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

当連結会計年度(2024年2月29日)

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

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

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社グループは、確定拠出年金制度を採用しております。

2. 確定拠出制度

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

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

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

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、2017年11月1日付株式分割(普通株式1株につき500株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（2024年2月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第2回新株予約権
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	3,500
付与	-
失効	-
権利確定	3,500
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	2,000
権利確定	3,500
権利行使	4,500
失効	-
未行使残	1,000

(注) 2017年11月1日付株式分割（普通株式1株につき500株の割合）による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	第2回新株予約権
権利行使価格 (円)	192
行使時平均株価 (円)	2,084
付与日における公正な評価単価 (円)	-

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

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

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

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効のみ反映させる方法を採用しております。

5. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

当連結会計年度における本源的価値の合計額 2,308,000円

当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額
10,026,000円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	当連結会計年度 (2024年2月29日)
繰延税金資産	
賞与引当金	6,462千円
減損損失	7,648
一括償却資産	507
資産除去債務	16,549
未払事業税	2,243
未払不動産取得税	9,474
販売用不動産	12,106
その他	6,909
繰延税金資産小計	61,903
評価性引当額	24,861
繰延税金資産合計	37,042
繰延税金負債	
資産除去債務に対応する除去費用	11,479
圧縮積立金	25,555
繰延税金負債合計	37,035
繰延税金資産の純額	6

(注) 当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目にふくまれております。

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

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

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

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

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

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

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

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当連結会計年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

(単位:千円)

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)4.会計方針に関する事項(5)重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

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

当連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

(単位：千円)

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

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

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

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

2. セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

当連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社ランドマン	1,405,000	不動産販売事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

当連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

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

(注) 1 . 1 株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (2024年 2 月29日)
純資産の部の合計額 (千円)	2,495,050
純資産の部の合計額から控除する金額 (千円)	-
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	2,495,050
1 株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数 (株)	1,196,811

2 . 1 株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 2023年 3 月 1 日 至 2024年 2 月29日)
1 株当たり当期純利益金額	
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	620,059
普通株主に帰属しない金額 (千円)	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	620,059
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,092,869
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額	
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (千円)	-
普通株式増加数 (株)	17,617
(うち新株予約権 (株))	(17,617)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	-

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
(株)アズ企画設計	第9回無担保社債	2018年 3月30日	74,000 (28,000)	46,000 (28,000)	0.4	なし	2025年 3月28日
(株)アズ企画設計	第11回無担保社債	2018年 9月28日	40,000 (40,000)	- (-)	0.4	なし	2023年 9月28日
(株)アズ企画設計	第12回無担保社債	2019年 3月29日	45,000 (30,000)	15,000 (15,000)	0.3	なし	2024年 3月29日
(株)アズ企画設計	第13回無担保社債	2019年 3月29日	30,000 (20,000)	10,000 (10,000)	1.2	なし	2024年 3月29日
(株)アズ企画設計	第14回無担保社債	2021年 3月31日	105,000 (30,000)	75,000 (30,000)	0.3	なし	2026年 3月31日
(株)アズ企画設計	第15回無担保社債	2021年 7月26日	35,000 (10,000)	25,000 (10,000)	0.2	なし	2026年 7月24日
(株)アズ企画設計	第16回無担保社債	2023年 2月24日	100,000 (20,000)	80,000 (20,000)	0.8	なし	2028年 2月24日
(株)アズ企画設計	第17回無担保社債	2023年 9月29日	- (-)	100,000 (20,000)	0.6	なし	2028年 9月30日
(株)アズ企画設計	第18回無担保社債	2023年 12月25日	- (-)	50,000 (10,000)	0.9	なし	2028年 12月25日
合計	合計	-	429,000 (178,000)	401,000 (143,000)	-	-	-

(注) 1. () 内書きは、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内(千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
143,000	108,000	70,000	50,000	30,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	887,086	2,875,600	1.3	-
1年以内に返済予定の長期借入金	552,048	959,500	1.1	-
1年以内に返済予定のリース債務	1,389	1,419	2.4	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	4,662,182	2,611,061	1.3	2025年～2046年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	2,814	1,394	2.5	2025年～2026年
合計	6,105,521	6,448,976	-	-

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

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

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	1,917,146	197,582	134,587	117,348
リース債務	1,092	302	-	-

【資産除去債務明細表】

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

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	-	-	-	11,506,543
税金等調整前四半期(当期) 純利益(千円)	-	-	-	906,968
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益(千円)	-	-	-	620,059
1株当たり四半期(当期)純 利益(円)	-	-	-	567.37

(注) 当連結会計年度末より連結財務諸表を作成しているため、第3四半期までは記載しておりません。

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益 (円)	-	-	-	-

(注) 当連結会計年度末より連結財務諸表を作成しているため、各四半期会計期間は記載しておりません。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年2月28日)	当事業年度 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 3,559,875	1 3,806,407
売掛金	3 19,516	3 15,516
販売用不動産	1 3,335,889	1 4,513,677
仕掛販売用不動産	1 1,209,835	1 760,424
仕掛品	4	31
貯蔵品	2,813	2,205
前渡金	72,500	19,000
前払費用	35,654	46,474
未収入金	20,550	3 5,342
未収消費税等	30,341	-
その他	3 10,328	3 49,906
貸倒引当金	2,525	2,232
流動資産合計	8,294,785	9,216,754
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 470,542	1 470,734
構築物	12,726	11,249
機械及び装置	0	-
工具、器具及び備品	3,894	15,118
リース資産	1,418	1,276
有形固定資産合計	488,582	498,378
無形固定資産		
商標権	317	259
ソフトウェア	2,721	1,814
その他	246	246
無形固定資産合計	3,286	2,321
投資その他の資産		
投資有価証券	150	30,145
関係会社出資金	10,000	10,000
出資金	250	350
長期前払費用	34,481	29,391
繰延税金資産	207,173	-
その他	35,059	92,650
投資その他の資産合計	287,114	162,536
固定資産合計	778,982	663,236
資産合計	9,073,767	9,879,991

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年2月28日)	当事業年度 (2024年2月29日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	50,698	14,182
短期借入金	1,288,086	1,228,751,600
1年内返済予定の長期借入金	155,048	195,950
リース債務	1,389	1,419
未払金	29,910	340,906
未払費用	86,374	85,713
未払法人税等	20,491	23,227
前受金	530,759	32,456
預り金	158,116	317,223
賞与引当金	15,211	20,813
株主優待引当金	5,137	9,480
資産除去債務	31,137	-
その他	198,000	172,113
流動負債合計	2,566,362	4,406,636
固定負債		
社債	251,000	258,000
長期借入金	14,662,182	12,611,061
リース債務	2,814	1,394
資産除去債務	37,190	54,350
繰延税金負債	-	1,196
その他	79,594	77,828
固定負債合計	5,032,782	3,003,831
負債合計	7,599,144	7,410,468
純資産の部		
株主資本		
資本金	171,232	372,519
資本剰余金		
資本準備金	151,232	352,519
その他資本剰余金	178,720	178,720
資本剰余金合計	329,952	531,239
利益剰余金		
利益準備金	35	35
その他利益剰余金		
圧縮積立金	60,501	58,371
繰越利益剰余金	913,109	1,507,852
利益剰余金合計	973,645	1,566,258
自己株式	207	494
株主資本合計	1,474,623	2,469,522
純資産合計	1,474,623	2,469,522
負債純資産合計	9,073,767	9,879,991

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
売上高	1 9,374,746	1 11,355,691
売上原価	8,035,664	1 9,789,973
売上総利益	1,339,081	1,565,718
販売費及び一般管理費	2 843,789	1, 2 943,443
営業利益	495,291	622,274
営業外収益		
受取利息	39	1 396
受取配当金	57	5
受取手数料	1,620	1 2,214
会費収入	554	1,190
投資有価証券売却益	1,256	-
その他	932	819
営業外収益合計	4,461	4,627
営業外費用		
支払利息	74,588	116,204
社債利息	1,919	2,101
社債発行費	1,909	2,533
支払手数料	68,766	87,417
その他	3,503	4,408
営業外費用合計	150,687	212,664
経常利益	349,065	414,236
特別利益		
固定資産売却益	-	3 452,725
補助金収入	87,500	-
特別利益合計	87,500	452,725
特別損失		
固定資産除売却損	4 7	4 143
特別損失合計	7	143
税引前当期純利益	436,558	866,818
法人税、住民税及び事業税	77,674	65,836
法人税等調整額	134,527	208,369
法人税等合計	56,853	274,205
当期純利益	493,412	592,612

【売上原価明細書】

(イ) 不動産販売事業売上原価

		前事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)		当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
販売用不動産取得費		7,199,021	95.8	8,947,166	97.0
その他原価		318,807	4.2	279,741	3.0
不動産販売事業売上原価		7,517,829	100.0	9,226,908	100.0

(ロ) 不動産賃貸事業売上原価

		前事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)		当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
支払地代家賃		207,660	51.9	190,229	41.4
減価償却費		88,526	22.1	133,411	29.0
外注費		50,669	12.7	70,751	15.4
その他原価		53,290	13.3	65,162	14.2
不動産賃貸事業売上原価		400,146	100.0	459,554	100.0

(ハ) 不動産管理事業売上原価

		前事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)		当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		94,436	80.2	81,098	78.3
広告費		18,032	15.3	18,848	18.2
その他原価		5,220	4.4	3,563	3.4
不動産管理事業売上原価		117,688	100.0	103,510	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計		圧縮積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	171,232	151,232	178,720	329,952	35	-	480,198	480,233
当期変動額								
当期純利益							493,412	493,412
圧縮積立金の積立						60,856	60,856	-
圧縮積立金の取崩						354	354	-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	-	60,501	432,911	493,412
当期末残高	171,232	151,232	178,720	329,952	35	60,501	913,109	973,645

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	207	981,211	809	809	982,020
当期変動額					
当期純利益		493,412			493,412
圧縮積立金の積立		-			-
圧縮積立金の取崩		-			-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			809	809	809
当期変動額合計	-	493,412	809	809	492,602
当期末残高	207	1,474,623	-	-	1,474,623

当事業年度（自 2023年 3月 1日 至 2024年 2月29日）

（単位：千円）

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

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

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 関係会社出資金

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。なお、賃貸中の販売用不動産については固定資産に準じて減価償却を行っております。

(2) 仕掛販売用不動産

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

(3) 仕掛品

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) 貯蔵品

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

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	8～38年
構築物	10～20年
機械及び装置	8～15年
工具、器具及び備品	2～20年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(4) 長期前払費用

定額法を採用しております。

4. 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 株主優待引当金

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

6. 収益及び費用の計上基準

(不動産販売事業)

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

(不動産賃貸事業)

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

(不動産管理事業)

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

7. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

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

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金

(3) ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

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

8. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

控除対象外消費税等の会計処理

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

(重要な会計上の見積り)

1. 棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	3,335,889	4,513,677
仕掛販売用不動産	1,209,835	760,424
売上原価(棚卸資産評価損)	-	-

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

2. 固定資産の減損損失

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
有形固定資産残高	488,582	498,378
無形固定資産残高	3,286	2,321
減損損失	-	-

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27 - 2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、財務諸表に与える影響はありません。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年2月28日)	当事業年度 (2024年2月29日)
定期預金	380,015千円	730,019千円
販売用不動産	3,335,889	4,513,677
仕掛販売用不動産	1,209,835	760,424
建物	423,323	400,375
計	5,349,063	6,404,496

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年2月28日)	当事業年度 (2024年2月29日)
短期借入金	656,000千円	2,769,000千円
1年内返済予定の長期借入金	225,515	799,648
長期借入金	4,369,303	2,089,628
計	5,250,819	5,658,276

2 当座貸越契約及びコミットメントライン契約

当社においては、運転資金や販売用不動産購入の効率的な調達を行うため取引銀行4行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。これら契約に基づく事業年度末における当座貸越契約及びコミットメントラインに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年2月28日)	当事業年度 (2024年2月29日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	800,000千円	2,450,000千円
借入実行残高	230,000	1,578,000
差引額	570,000	872,000

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

・2022年2月期以降、各事業年度の決算期の末日における単体の損益計算書に示される経常損益が2期連続して損失とならないようにすること。

3 関係会社に対する金銭債権、債務

	前事業年度 (2023年2月28日)	当事業年度 (2024年2月29日)
短期金銭債権	1,589千円	40,506千円
短期金銭債務	-	211
計	1,589	40,718

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
関係会社への売上高	174千円	1,908千円
関係会社からの仕入高等	-	34,867
関係会社とのその他の営業取引高	-	1,044
関係会社との営業取引以外の取引高	-	896

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度37%、当事業年度37%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度63%、当事業年度63%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
役員報酬	82,650千円	98,025千円
給料手当	212,822	245,997
租税公課	196,822	140,755
減価償却費	4,671	24,851
貸倒引当金繰入額	24	129
賞与引当金繰入額	15,211	20,813
株主優待引当金繰入額	5,137	9,480

(表示方法の変更)

「役員報酬」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より主要な費目として記載しております。なお、この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度においても主要な費目として記載しております。

3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
旧アイルーム高田竹駒	- 千円	63,636千円
旧アイルーム釜石鶴住居	-	222,727
旧アイルーム大槌	-	166,361
計	-	452,725

4 固定資産除売却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
構築物	- 千円	143千円
工具、器具及び備品	7	-
計	7	143

(有価証券関係)

関係会社出資金(当事業年度の貸借対照表計上額は10,000千円、前事業年度の貸借対照表計上額は10,000千円)は、市場価格のない株式等に該当するため、時価は記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2023年 2月28日)	当事業年度 (2024年 2月29日)
繰延税金資産		
賞与引当金	4,631千円	6,337千円
減損損失	209,929	7,648
一括償却資産	163	507
資産除去債務	20,805	16,549
未払事業税	921	1,145
未払不動産取得税	9,073	9,474
販売用不動産	6,978	12,106
その他	13,082	6,929
繰延税金資産小計	265,587	60,701
評価性引当額	24,746	24,861
繰延税金資産合計	240,840	35,839
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	7,178	11,479
圧縮積立金	26,488	25,555
繰延税金負債合計	33,666	37,035
繰延税金資産の純額 (は繰延税金負債の純額)	207,173	1,196

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2023年 2月28日)	当事業年度 (2024年 2月29日)
法定実効税率	30.45%	法定実効税率と税効果会計適用後の
(調整)		法人税等の負担率との間の差異が法定
住民税均等割	0.17	実効税率の100分の5以下であるため
交際費等永久に損金に参入され	0.86	注記を省略しております。
ない項目		
特定同族会社の留保金課税	1.78	
評価性引当額の増減額	46.35	
その他	0.07	
税効果会計適用後の法人税等の負	13.02	
担率		

(収益認識関係)

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	470,542	45,770	0	45,578	470,734	163,766
	構築物	12,726	-	143	1,333	11,249	9,858
	機械及び装置	0	-	0	-	-	684
	工具、器具及び備品	3,894	15,713	0	4,489	15,118	27,437
	リース資産	1,418	-	-	142	1,276	12,985
	建設仮勘定	-	14,437	14,437	-	-	-
	計	488,582	75,921	14,581	51,543	498,378	214,732
無形固定資産	商標権	317	-	-	57	259	19,957
	ソフトウェア	2,721	-	-	907	1,814	317
	その他	246	-	-	-	246	-
	計	3,286	-	-	964	2,321	20,274

(注) 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物

新東京本社開設による増加 45,770千円

工具、器具及び備品

新東京本社開設による増加 14,433千円

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	2,525	2,232	2,525	2,232
賞与引当金	15,211	20,813	15,211	20,813
株主優待引当金	5,137	16,590	12,247	9,480

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

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

（注）当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。

- （1）会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- （2）会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- （3）株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書
事業年度（第34期）（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）2023年5月30日関東財務局長に提出
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類
2023年5月30日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書
第35期第1四半期（自 2023年3月1日 至 2023年5月31日）2023年7月11日関東財務局長に提出
第35期第2四半期（自 2023年6月1日 至 2023年8月31日）2023年10月11日関東財務局長に提出
第35期第3四半期（自 2023年9月1日 至 2023年11月30日）2024年1月15日関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書
2023年5月31日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2024年5月30日

株式会社アズ企画設計

取締役会 御中

RSM 清和監査法人

東京事務所

指定社員 公認会計士 小菅 義郎
業務執行社員

指定社員 公認会計士 藤本 亮
業務執行社員

<連結財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アズ企画設計の2023年3月1日から2024年2月29日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アズ企画設計及び連結子会社の2024年2月29日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

不動産販売事業に係る収益認識の適切性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>当連結会計年度の連結損益計算書に計上されている売上高11,506,543千円には、不動産販売事業売上高10,639,823千円が含まれており、これは会社全体の売上高の92.5%を占めている。</p> <p>一般的に不動産の売却取引は、一件当たりの売却額が多額になることが多く、取引条件の個別性が強い傾向があるため、売上計上及び計上時期の適切性の判断には個別の取引条件の検討が必要である。</p> <p>このため、契約の事実、契約に基づく権利関係の移転事実、所有権移転の登記、入金条件等の収益認識に影響を与える取引条件から導かれる会計処理の判断を誤った場合には、売上高の計上及び期間帰属が不適切となるリスクを有している。</p> <p>したがって、当監査法人は不動産販売事業に係る収益認識の適切性を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、不動産販売事業に係る収益認識の適切性を検討するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価手続</p> <p>不動産販売事業に係る売上高の計上プロセスに関連する内部統制（特に物件引渡書を入力し引渡日をもって売上計上していること及び所有権移転登記がなされていることを確認する統制）の整備・運用状況の有効性について評価を実施した。</p> <p>(2) 売上高の計上及び期間帰属の適切性を検討するための手続</p> <ul style="list-style-type: none"> 取引の発生事実を確認するため、稟議書及び取締役会議事録、IR情報等を閲覧した。 売買契約書を閲覧し、取引条件、取引価額、買戻し条件の有無等を検討することにより、売上高の計上及び計上時期に関する事項の適切性を検証し、必要に応じて経営管理者に質問を実施した。 物件の引渡し及び権利移転の事実を確認するため、物件引渡書等の引渡しの記録が確認できる書類、登記簿謄本及び入金証憑等を閲覧した。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査等委員会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

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

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

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

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

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社アズ企画設計の2024年2月29日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社アズ企画設計が2024年2月29日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査等委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

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

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。

・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書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、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

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

< 報酬関連情報 >

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

利害関係

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

以 上

（注）1．上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2024年5月30日

株式会社アズ企画設計

取締役会 御中

RSM 清和監査法人
東京事務所

指定社員 公認会計士 小菅 義郎
業務執行社員

指定社員 公認会計士 藤本 亮
業務執行社員

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アズ企画設計の2023年3月1日から2024年2月29日までの第35期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アズ企画設計の2024年2月29日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

不動産販売事業に係る収益認識の適切性

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（不動産販売事業に係る収益認識の適切性）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査等委員会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

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

以 上

(注) 1 . 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2 . X B R L データは監査の対象には含まれていません。