

2023年4月12日

株 主 各 位

千葉県市川市市川1丁目4番10号
市川ビル8階

株式会社 デベロップ

代表取締役
社 長 岡 村 健 史

第16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お礼申し上げます。

さて、当社第16回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の当社ウェブサイト「臨時株主総会招集ご通知」として掲載しておりますので、以下の当社のウェブサイトにアクセスのうえ、ご確認くださいようお願い申し上げます。

当社ウェブサイト <https://develop-group.jp/>

なお、当日ご出席願えない場合は、お手数ながら後記株主総会参考書類及び第16期報告書をご検討いただき、同封の委任状用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、ご署名ご捺印の上、2023年4月26日(水)午後5時までに当社に到着するよう、ご返送いただきたくお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 2023年4月27日（木曜日）午前9時30分
千葉県市川市市川1丁目4番10号
2. 場 所 市川ビル11階
市川ビル 第2会議室
3. 目的事項
報告事項 第16期(2022年2月1日から2023年1月31日まで)事業報告報告の件
決議事項
第1号議案 第16期(2022年2月1日から2023年1月31日まで)計算書類承認の件
第2号議案 定款一部変更の件
第3号議案 監査役1名選任の件
第4号議案 監査役の報酬額改定の件
第5号議案 募集株式発行の件

以 上

◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の委任状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。

事業報告

(2022年2月1日から
2023年1月31日まで)

1. 会社の現況に関する事項

(1) 事業の経過および成果

当事業年度(2022年2月1日から2023年1月31日)におけるわが国は、新型コロナウイルス感染症の拡大から約2年が経過し、「Withコロナ」を標榜とした政府の経済対策の効果等もあり、社会活動の正常化を図りつつあります。一方で、わが国経済を取り巻く環境は、ウクライナとロシアの紛争の解決が見通せない中、原材料・エネルギーの供給面の制約・価格の高騰、全世界的な金融引き締め等による景気後退懸念など、依然として不透明な状況が続いております。

このような環境の中、当社はホテル事業においては新規出店の継続、エネルギー事業においては太陽光発電所の管理受託、建築不動産事業においてはコンテナの販売を積極的に展開してまいりました。

また、かねてより上場準備を進めておりました、当社子会社の株式会社ストレージ王は、2022年3月24日に株式会社東京証券取引所から上場承認を受け、同年4月27日をもって東京証券取引所グロース市場に株式を上場いたしました。なお、同社株式上場に伴い、同社は公募増資を行うとともに、当社は同社株式の売出しに応じたため、当社の持分が50%を下回りました。そのため当事業年度においては、同社を連結対象から除外し、連結子会社がなくなったため、個別財務諸表の作成を行っております。

以上の結果、当事業年度の業績につきましては、売上高10,964百万円、営業利益74百万円、経常利益388百万円、当期純利益352百万円となりました。

事業の部門別売上高は、以下のとおりであります。

事業の部門別売上高

事業別	売上高
ホテル事業	8,034,179 千円
エネルギー事業	907,575
建築不動産事業	2,022,445
合計	10,964,199

(2) 設備投資の状況

当事業年度において、当社は1,841,856千円の設備投資を行いました。
セグメントごとの主要な設備投資は、次のとおりであります。

セグメント	主要な設備投資、売却の内容	投資金額 (千円)
ホテル事業	・ホテル新規出店	1,415,250
	・既存店追加工事、運営ソフトウェアの更新等	335,677
エネルギー事業	・太陽光発電所の取得、リパワリング工事	23,609
建築不動産事業	・賃貸物件、トランクルーム等の取得	28,835

なお、当事業年度において、重要な設備等の除売却はありません。

(3) 資金調達の状況

2022年7月29日に第三者割当増資により、167,900千円の増資を実施いたしました。

(4) 対処すべき課題

今後の国内景気及び当業界につきましては、ウクライナとロシアの紛争の解決が見通せない中、原材料・エネルギーの供給面の制約・価格の高騰、全世界的な金融引き締め等による景気後退懸念など依然厳しい状況が続くものと予想されます。このような状況下において、当社は以下の事項を対処すべき課題と認識しております。

なお、文中の将来に関する事項は、本招集通知公表日現在において判断したものであります。

<ホテル事業>

① 今後の店舗展開

新型コロナウイルス感染症の影響は今年度に入ってから落ち着きを見せてはおりますが、一方で全世界的な金融引き締め等による景気後退懸念が強まる等、まだ予断を許さない状況であり、今後の動向を注視しつつ慎重に店舗展開を行ってまいります。一方で、国内には多くの手つかずの市場が残されており、特に当社がホテル店舗を展開する郊外地区においては、独自のビジネスモデルである、ロードサイドビジネスホテルチェーン「HOTEL R9 The Yard」を展開する余地は十分にあると考えられることから、高稼働を生み出す市場分析力と、出店ターゲットを掘り起こす開発力の強化にこれからも努めてまいります。

② 「コンテナホテル」販売の強化

ホテル事業の高収益化を背景に、コンテナ建築の先駆者として生みだした、移動可能な「コンテナホテル」の販売の拡大と普及に一層努めることを、今後の課題として取り組んでまいります。そのために新たな販売ルートの確保や営業開発部門の人材強化に引き続き取り組んでまいります。

③ 「レスキューホテル」の推進

現在、国土交通省関東地方整備局及び100を超える市町村との災害協定を締結

し、過去7度にわたり、仮設医療施設等として「レスキューホテル」の出動実績を有しております。ホテルチェーン「HOTEL R9 The Yard」によるレスキュー事業の輪を引き続き全国に拡大し、大規模な自然災害の発生等の有事における避難施設への活用を通じ、より多くのお客様に社会貢献としてのレスキューホテル事業をご理解頂くことで、全国の「HOTEL R9 The Yard」ファンをさらに増やしてまいります。また地域のイベントや特産を紹介するなど、地方創生の一役を担い、地域住民の皆様から愛される取り組みを行ってまいります。

④ 付加価値の向上

ホテル1店舗あたりの客室数が30室前後と、一般的なビジネスホテルと比較すると少ない客室数で運営する形態を採用しているため、一部店舗を除きレストラン等の恒常的な飲食サービスは提供しておりません。一方で、高品質な寝具を採用するなど客室の居住性を高めることに注力し、各室に電子レンジ、冷凍冷蔵庫などを配置し、宿泊者の利便性の向上をはかっております。お客様に心からご満足し、心地よいと感じていただけるサービスのご提供を通じて、さらなる付加価値を高め、リピート率の向上を図ってまいります。

⑤ チェーンストア・マネジメントの追求

ホテルチェーンとして「HOTEL R9 The Yard」を運営していく上では、全店舗にわたってサービス標準化の強化が、重要な経営課題の一つであります。そのために、マニュアル化によるオペレーションの省力化、研修・教育体制の確立、一括購入によるローコスト・オペレーションの徹底など、スケールメリットを生かした効率的なチェーンストア・マネジメントを追求してまいります。

⑥ 人材の獲得と育成

ホテル事業を拡大させていくためには、最適な人材（数）を継続的に獲得していく必要があります。通年での採用活動を行う一方で、人事制度の改定、各種研修や業務教育制度の拡充といった、人材育成のための施策を推進し、労働環境の適性化に注力してまいります。

(7) 新型コロナウイルス感染症の対応

当社は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を防ぐため、各種ガイドラインに沿った感染防止策を講じております。今後におきましても、お客様や当社の従業員、仕入先といったステークホルダーに対する感染拡大防止策を実践し、安全安心を第一に、適切かつ迅速に感染防止に取り組んでまいります。

<エネルギー事業>

① グリーン電力(※1)における総合マネジメント力の強化

持続可能な社会、脱炭素社会の実現に向けて世界的なCO₂削減、ESG投資の流れが起きている中で、今後ますます企業や自治体における再生可能エネルギー、省エネルギーの導入ニーズが高まってくることが想定されます。このような市場環境の中で、当社は引き続き太陽光発電の開発事業を中心として、グリーン電力利用全般に関する、総合エネルギーマネジメントをさらに積極的に展開してまいります。また、新たな技術を取り入れた省エネ提案、蓄電池発電所の開

発による電力調整事業など、時代の要請に応じて即座に提供できる提案力・営業力の強化を一層図ってまいります。

※1 グリーン電力

太陽光、風力、バイオマス、水力、地熱など、自然を利用した「再生可能エネルギー」で作った電気のこと。

② O&M事業（※2）の強化

お客様の保有する太陽光発電設備（低圧、高圧、特別高圧）に対するO&M事業のスピード・効率性・サービスの向上をより一層強化し、お客様との継続的な関係を強化してまいります。継続的に総発電コストの削減に取り組む中で、自家消費型モデル（※3）の確立、メガソーラー再生、蓄電池付自家消費型太陽光発電システムといったFIT後の戦略を提案するなど、新規顧客の開拓、太陽光発電設備の設置拡大に引き続き全力で取り組んでまいります。

※2 O&M事業

Operation & Maintenanceの略。太陽光発電設備の運転管理、保守点検管理等のこと。

※3 自家消費型モデル

保有する太陽光発電設備にて発電した電力を自家消費すること。自己の敷地内や建物の屋根の上のような空いたスペースに太陽光発電設備を設置し、発電した電気を売却（売電）するのではなく、自ら使用すること。

<建築不動産事業>

① 新規顧客の獲得

建築不動産事業を拡大するためには、トランクルーム業界のみならず、当社の強みであるスピード力や柔軟な提案力を背景に、多方面の業界へのアピールを積極的に行い、土地の有効活用をはじめとした新たな需要を引き出すことが必要となります。人材補強や教育研修の実施を通じて当社の営業力のさらなる向上を図るとともに、販売協力先との連携を強化し、新規顧客の獲得に努めてまいります。

② 既存顧客との関係強化

既存顧客との関係を強め、取引の安定確保及び取引量の拡充に努めてまいります。そのために円安や物価高などの様々な外的要因に適切に対処するとともに、さらなる技術力の向上による、品質や建築コスト面で他社との差別化、競争力の強化に取り組んでまいります。

(5) 財産および損益の状況の推移

区 分	2020年1月期 第13期	2021年1月期 第14期	2022年1月期 第15期	2023年1月期 第16期 (当事業年度)
売上高	7,887,366 千円	9,434,682 千円	8,870,990 千円	10,964,199 千円
経常利益	129,964 千円	650,360 千円	337,015 千円	388,904 千円
当期純利益	△30,527 千円	335,216 千円	△277,899 千円	352,882 千円
1株当たり当期純利益	△5.45 円	59.86 円	△49.62 円	41.60 円
総資産	13,403,958 千円	10,980,935 千円	12,161,369 千円	14,208,302 千円
純資産	2,239,609 千円	2,441,066 千円	2,125,457 千円	2,663,219 千円

(注) 1. 1株当たり当期純利益は、期中平均株式数に基づき算出しております。

2. 2021年12月17日付で、普通株式1株につき100,000株の割合をもって株式分割を行っておりますが、第13期の期首に当該分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。

3. 2022年7月25日開催の臨時株主総会の決議により、種類株式を発行する旨の定款の定めを廃止しております。これにより2022年8月1日付でA種種類株式5,600,000株のすべては1対1の比率で普通株式に転換されております。

(6) 重要な親会社および子会社の状況

① 親会社との関係

該当事項はありません。

② 重要な子会社の状況

該当事項はありません。

なお、子会社であった株式会社ストレージ王は、2022年4月27日をもって東京証券取引所グロース市場に株式を上場いたしました。これに伴い、公募・売出しを実施した結果、当期末時点における当社の持株比率が48%となったため、子会社から除外しております。

(7) 主要な事業内容

当社の主要事業は、ホテル事業、エネルギー事業、建築不動産事業であり、その各々の事業内容は、以下のとおりです。

事業	事業内容
ホテル事業	・ コンテナホテルの投資家への販売事業 ・ ホテル宿泊事業
エネルギー事業	・ 太陽光発電所の開発、販売事業 ・ 太陽光発電所の管理、保守事業 ・ 自社保有の太陽光発電所で発電した電力の販売事業
建築不動産事業	・ 建築受託事業 ・ 不動産開発、販売事業 ・ 保有資産等の賃貸収入事業

(8) 主要な営業所および工場

名称	所在地
本社	千葉県市川市

(9) 従業員の状況

従業員数	前期末比増減
129 名	+26 名

(注) 上記の他、臨時雇用者数は854名です。

(10) 主要な借入先

借入先	借入額
オリックス株式会社	1,269,651 千円
株式会社千葉銀行	1,011,414
株式会社三井住友銀行	964,644
株式会社京葉銀行	941,410
株式会社九州リースサービス	875,404
株式会社商工組合中央金庫	796,860

2. 会社の株式に関する事項

- (1) 発行可能株式総数 45,000,000株
- (2) 発行済株式の総数 11,315,000株
- (3) 株主数 3名
- (4) 大株主

株主名	持株数	持株比率
岡村 健史	5,600 ^{千株}	49.5 %
鶴亀不動産株式会社	5,600	49.5
株式会社きんでん	115	1.0

- (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
該当事項はありません。

- (6) その他株式に関する重要な事項

当社は、2022年7月25日開催の普通株式臨時種類株主総会及び同日開催された臨時株主総会の決議に基づき、2022年7月29日付で普通株式115,000株の新株発行を行いました。

3. 会社の新株予約権等に関する事項

- (1) 職務執行の対価として交付した新株予約権の当事業年度末日における状況
該当事項はありません。

- (2) 当事業年度中に職務執行の対価として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に関する重要な事項

当社は、2021年12月17日開催のA種種類株式臨時株主総会、普通株式臨時種類株主総会及び臨時株主総会の決議に基づき、2021年12月20日付で新株予約権374,000個を発行しております。

4. 会社役員に関する事項

(1) 取締役および監査役の氏名等

氏名	地位および担当	重要な兼職の状況
岡村 健史	代表取締役社長CEO	-
菅原 淳	取締役副社長COO 総務人事部、法務部管掌 兼法務部長	青島韓一精密制造有限公司 社外理事
楠原 誠二	専務取締役CFO 財務経理部、企画情報システム 部管掌 兼財務経理部長	-
服部 琢也	常務取締役CSO ホテル事業部、エネルギー事業 部、建築設計部、営業部管掌 兼営業部長	-
大森 泰人	取締役CRO 金融部管掌 兼金融部長	-
相坂 吉郎	取締役	株式会社フュージョンタワー 代表取締役
上原 篤泰	監査役	-
藤本 伸一郎	監査役	税理士法人山田&パートナーズ 統括室 室長

- (注) 1. 相坂吉郎氏は、社外取締役であります。
2. 上原篤泰氏及び藤本伸一郎氏は、社外監査役であります。
3. 藤本伸一郎氏は、都市銀行に長く勤務していたことから、財務及び会計に関する知見を有しております。

(2) 責任限定契約の内容の概要

取締役相坂吉郎氏、監査役上原篤泰氏、および藤本伸一郎氏は当社と会社法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任限度額は、法令の定める最低限度額としております。

(3) 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、被保険者が負担することにな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。

当該保険契約の被保険者は取締役および監査役であります。

(4) 当事業年度に係る取締役および監査役の報酬等

① 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

当社の役員報酬等の内容は、株主総会においてご承認いただいた報酬総額の範

囲内において、経営成績、他社動向、社員の給与等とのバランス及び職責等を考慮して定めております。また報酬等の内容に係る決定方針は定めておりません。

② 取締役および監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の金銭報酬の額は、2021年4月26日開催の第14回定時株主総会において年額120,000,000円以内と決議されております（使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない）。当該定時株主総会終結時点の取締役の員数は5名（うち、社外取締役は0名）です。

監査役の金銭報酬の額は、2022年4月28日開催の第15回定時株主総会において年額15,000,000円以内と決議しております。当該定時株主総会終結時点の監査役の員数は2名です。

③ 取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任に関する事項

当社においては、取締役会の委任決議に基づき代表取締役社長岡村健史が取締役の個人別の報酬額の具体的内容を決定しております。

代表取締役社長岡村健史は、個別の取締役について、取締役の職位、業績に対する貢献度等を総合的に判断し、報酬額を決定しております。

これらの権限を委任した理由は、同氏が当社の環境、経営状況等を熟知しており、役員の報酬額及びその妥当性を総合的に決定できると判断したことによります。

④ 取締役および監査役の報酬等の総額等

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)
		基本報酬	業績連動 報酬等	非金銭 報酬等	
取締役 (うち社外取締役)	116,453 (5,221)	116,453 (5,221)	(—)	(—)	6 (1)
監査役 (うち社外監査役)	13,600 (13,600)	13,600 (13,600)	(—)	(—)	2 (2)

(5) 社外役員に関する事項

① 取締役 相坂吉郎

ア. 重要な兼職先と当社との関係

相坂吉郎氏は株式会社ヒュージョントワーの代表取締役を兼職しております。なお、当社と株式会社ヒュージョントワーとの間に特別な関係はありません。

イ. 当事業年度における主な活動状況

(ア) 取締役会への出席状況および発言状況

当事業年度における取締役会は25回開催され、そのすべてに出席しております。取締役会においては、長年にわたる政党勤務による法律、制度の制定、企業経営における豊富な経験を活かし、取締役会において適宜発言を行っております。

(イ) 社外取締役が果たすことが期待される役割に関して行った職務の概要
政党における勤務経験、企業経営者としての経験・見識に基づく客観的な視点から、当社の監督及び経営全般について、助言をいただいております。

② 監査役 上原篤泰

ア. 重要な兼職先と当社との関係
該当事項はありません。

イ. 当事業年度における主な活動状況

・取締役会への出席状況および発言状況

当事業年度における取締役会は25回開催され、そのすべてに出席しております。取締役会においては、長年にわたる証券会社での経験を活かし、上場準備会社として適切な内部管理体制等の構築・実施に関し、必要に応じ意見を述べております。

③ 監査役 藤本伸一郎

ア. 重要な兼職先と当社との関係

藤本伸一郎氏は税理士法人山田&パートナーズ統括室室長を兼職しております。なお、当社と税理士法人山田&パートナーズとの間に特別な関係はありません。

イ. 当事業年度における主な活動状況

・取締役会への出席状況および発言状況

当事業年度における取締役会のうち、藤本伸一郎氏が監査役に就任以降開催された取締役会は19回であり、そのすべてに出席しております。

取締役会においては、長年にわたる金融機関での経験を活かし、財務及び会計に関する観点から、必要に応じ意見を述べております。

5. 会社の体制および方針

- ・ 取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制および当該体制の運用状況

当社は、「地域・社会・未来の可能性をひろげる持続的な価値の創出」をビジョンとして事業展開をおこなっております。

このビジョンを実現・実行するために、コーポレート・ガバナンスの体制整備は重要な課題であると認識しており、その一環として内部統制システムの基本方針を以下のとおり取締役会決議により定め、運用しております。

- 取締役の職務の執行に関する情報の保存及び管理に関する体制
当社は、取締役の職務の執行に関する情報の管理を行い、適正かつ効率的な事業運営に資するため、以下の取り組みを行う。
 - 文書(関連資料及び電磁媒体に記録されたものを含む。以下「文書」という。)その他の情報の管理について必要事項を定めるため、文書保管管理規程、機密管理規程等を策定する。
 - 文書の整理保存の期間については、法令に定めるもの他、文書保管管理規程に基づき、業務に必要な期間、保存する。
- 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
当社は、損失(ビジネスリスク)について適切に管理するため、リスクマネジメントの基本的事項を定め、適正かつ効率的な業務運営を行うことを目的に、リスクマネジメント及びコンプライアンス規程を策定する。
- 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
当社は、取締役の適切な責任分担と監督体制により効率的な事業運営を行うため、以下の取り組みを行う。
 - 組織の構成と各組織の所掌業務を定める組織管理規程と業務分掌規程、職務権限規程を策定する。
 - 取締役会規則を定め、原則月1回開催される取締役会において、経営に関する重要事項について、関係法規、経営判断の原則及び善良なる管理者の注意義務等に基づき決定を行うとともに、取締役は定期的に職務の執行状況等について報告する。
 - 職務執行の公正性を監督する機能を強化するため、取締役会に独立した立場の社外取締役を含める。
- 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
当社は、従業員の職務遂行が法令及び定款に適合することを確保するため、法令を遵守することはもとより、高い倫理観を持って事業を運営していく上で必要な以下の取り組みを行う。
 - 社員就業規則、その他の社内規則、規程類において、事業を適正かつ効率的に運営するため、誠実に法令、規程及び通達を遵守し、全力をあげてその職務の遂行に専念すべき義務を定める。
 - 企業倫理について、企業倫理規程に則り、当社の全ての役員及び従業員に対して、企業倫理に関する具体的行動指針とする。
 - より風通しの良い企業風土の醸成に努め、社内の公益通報窓口制度(社内窓口及び外部弁護士)を設置し、匿名・記名を問わず申告を受け付ける。なお、公益通報窓口制度及び監査役に申告したことを理由として、申告者に対して不利益となる取り扱いを行わないことを、公益通報者保護規程に明記する。
 - 役員や従業員に対する継続的な啓発活動を行うため、リスク・コンプライアンス委員会を設置し、必要な教育等を実施する。また、社内チェックの充実・強化を図るため、企業倫理に関する意識調査等を行う。
 - 内部監査部門は、内部監査計画を代表取締役社長に報告するとともに、それに基づき内部監査を実施し、その結果を定期的に代表取締役社長に報告する。
- 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項
監査役が、監査役を補助すべき使用人を配置することを求めた場合には、当社の使用人の中から監査役補助者を任命することとする。
- 監査役を補助すべき使用人の取締役からの独立性に関する事項
監査役を補助すべき使用人の人事異動、評価等について、監査役の意見を尊重し対処する。
- 監査役を補助すべき使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
監査役を補助すべき使用人が他の部署の業務を兼務する場合には、監査役の指揮命令を優先し業務を実施する。
- 取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制
取締役及び使用人から職務執行等の状況のうち以下の項目について報告する。
 - 各種社内会議で決議された事項
 - 会社に著しい損害を及ぼした事項及び及ぼすおそれのある事項
 - 月次決算報告
 - 内部監査の状況
 - 法令・定款等に違反するおそれのある事項

- (へ) 公益通報窓口への通報状況
- (ト) その他重要な事項
- i 取締役及び使用人が監査役に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ための体制
当社は、監査役の報告を行った取締役及び使用人に対し、当該報告を行ったことを理由として不利な取り扱いを行うことを禁止する。
- j 監査役 of 職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に関する方針に関する事項
監査役は、職務の執行に必要な費用について請求することができ、当社は当該請求に基づき支払いを行う。
- k その他当該監査役設置会社の監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
 - (イ) 監査役 of 求めに応じ、代表取締役、監査法人、内部監査部門等は、それぞれ定期的及び随時に監査役と意見交換を実施する。
 - (ロ) 監査役は取締役会 of ほか、重要な会議に出席することができる。
 - (ハ) 監査役は、独自に外部 of 専門家と契約し監査業務に関する助言を受けることができる。
- l 反社会的勢力 of 排除に向けた社内体制 of 整備に関する事項
当社は、反社会的勢力 of 一切 of 関わりを絶ち、善良な企業市民としての取り組みを以下 of とおり定める。
 - (イ) 反社会的勢力に対しては、組織として対応する。
 - (ロ) 反社会的勢力に対しては、外部専門機関と連携して対応する。
 - (ハ) 反社会的勢力 of 間で取引を含めた一切 of 関係を遮断する。
 - (ニ) 反社会的勢力 of 間で裏取引及び資金提供は一切行わない。

貸借対照表

(2023年1月31日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	2,316,468	流動負債	5,161,308
現金及び預金	451,024	買掛金	662,906
売掛金	273,698	短期借入金	1,229,400
契約資産	414,859	1年内返済予定長期借入金	1,644,655
棚卸資産	742,120	1年内償還予定社債	126,000
前渡金	67,472	未払金	503,656
その他の金	380,042	未払法人税等	310,234
貸倒引当金	△12,750	リース債務	131,563
		前受金	279,621
		契約負債	5,607
		賞与引当金	6,397
		訴訟損失引当金	10,010
		その他の他	251,254
固定資産	11,891,833	固定負債	6,383,774
有形固定資産	10,748,055	社債	749,000
建物	2,900,137	長期借入金	4,101,199
構築物	1,816,668	リース債務	487,202
機械装置	577,432	退職給付引当金	31,100
器具器具備品	396,759	資産除去債務	910,793
リース資産	530,602	その他の他	104,479
車両運搬具	1,419		
土地	3,754,364	負債合計	11,545,083
建設仮勘定	770,669	(純資産の部)	
		株主資本	2,661,101
無形固定資産	98,446	資本金	113,950
のれん	2,752	資本剰余金	83,950
ソフトウェア	49,185	資本準備金	83,950
その他の他	46,508	利益剰余金	2,463,201
		利益準備金	7,556
投資その他資産	1,045,332	その他利益剰余金	2,455,645
投資有価証券	75,356	繰越利益剰余金	2,455,645
関係会社株式	86,201	評価・換算差額等	△126
敷金	328,917	その他有価証券評価差額金	△126
繰延税金資産	301,986	新株予約権	2,244
その他の他	303,220		
貸倒引当金	△50,350	純資産合計	2,663,219
資産合計	14,208,302	負債・純資産合計	14,208,302

損 益 計 算 書

(2022年2月1日から
2023年1月31日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額
売上高	10,964,199
売上原価	9,101,229
売上総利益	1,862,970
販売費及び一般管理費	1,788,294
営業利益	74,676
営業外収益	
受取利息	2,304
受取配当金	116
関係会社業務委託収入	4,501
保険解約返戻金	541,815
その他	63,036
の合計	611,773
営業外費用	
支払利息	119,233
社債利息	2,563
支払手数料	130,679
子育て支援事業運営損失	43,075
その他	1,992
の合計	297,544
経常利益	388,904
特別利益	
関係会社株式売却益	206,207
役員退職慰労引当金戻入額	85,380
の合計	291,587
特別損失	
固定資産除却損	721
減損損失	81,934
訴訟損失引当金繰入額	10,010
訴訟関連損失	48,192
その他	2,310
の合計	143,167
税引前当期純利益	537,324
法人税、住民税及び事業税	301,882
法人税等調整額	△117,441
当期純利益	352,882

株主資本等変動計算書

(2022年2月1日から
2023年1月31日まで)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金	
					特別償却 準備金	繰越利益 剰余金
2022年1月31日残高	30,000	-	-	7,556	238	2,086,428
会計方針の変更による 累積的影響額						16,095
会計方針の変更を反映した 当期首残高	30,000	-	-	7,556	238	2,102,524
事業年度中の変動額						
新株の発行	83,950	83,950	83,950			
当期純利益						352,882
特別償却準備金の取崩					△238	238
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額（純額）						
事業年度中の変動額合計	83,950	83,950	83,950	-	△238	353,121
2023年1月31日残高	113,950	83,950	83,950	7,556	-	2,455,645

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	利益剰余金	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		
	利益剰余金 合計					
2022年1月31日残高	2,094,223	2,124,223	△1,009	△1,009	2,244	2,125,457
会計方針の変更による 累積的影響額	16,095	16,095				16,095
会計方針の変更を反映した 当期首残高	2,110,318	2,140,318	△1,009	△1,009	2,244	2,141,553
事業年度中の変動額						
新株の発行		167,900				167,900
当期純利益	352,882	352,882				352,882
特別償却準備金の取崩	-	-				-
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額（純額）			883	883	-	883
事業年度中の変動額合計	352,882	520,782	883	883	-	521,666
2023年1月31日残高	2,463,201	2,661,101	△126	△126	2,244	2,663,219

個別注記表

重要な会計方針

1. 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

①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）

②市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

③投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資

（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）

組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算報告書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法

(2) 棚卸資産

販売用不動産及び仕掛品 : 個別法による原価法

（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

商品及び貯蔵品 : 主として先入先出法による原価法

（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法によっております。

ただし、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法によっております。

主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 3～39年

機械装置及び運搬具 2～17年

その他 2～20年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

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（3～5年）に基づく定額法によっております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(4) 長期前払費用

定額法によっております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

なお、退職給付引当金及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(4) 訴訟損失引当金

係争中の訴訟に対する損失に備えるため、当事業年度末において必要と認められる金額を合理的に見積り、損失見込額を計上しております。

4. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益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) 投資家への不動産等の販売

ホテル事業、エネルギー事業及び建築不動産事業においては、コンテナホテル、太陽光発電設備及びトランクルーム等の販売を行っておりますが、顧客に引き渡した時点において、顧客が支配を獲得し、履行義務が充足されると判断していることから、顧客が検収した時点で収益を認識しております。

なお、販売したコンテナホテルは、買戻しを実施することがあるため、返品実績率を計算し、翌期以降に発

生ずる返金見込み額として返金負債を計上すると同時に、返金負債の決済時に顧客から回収する権利につき返金資産を認識しております。

(2) ホテル宿泊

ホテル事業においては、宿泊サービスを顧客に提供しており、宿泊約款に基づき客室を利用させるという履行義務を負っております。当該契約については、チェックインと共に客室の使用権利は顧客へ移転していることから、チェックインした時点で履行義務が充足されるものとし、収益を認識しておりますが、連泊時については、宿泊日ごとに収益を認識しております。

また、災害時等には被災地にレスキューホテルとして提供（出動）することがありますが、顧客に対して契約期間にわたり宿泊の提供を可能にするという履行義務を負っております。当該契約については、契約期間にわたり履行義務を充足することから、一定の期間にわたり充足される履行義務として収益を認識しております。

(3) 設備保守点検業務

エネルギー事業においては、顧客に対して太陽光発電所の設備保守点検業務を提供する履行義務を負っておりますが、保守点検業務は、設備ごとに契約を締結しており、点検を実施する度に顧客は便益を受けることから、保守点検が実施されるごとに一時点で充足されるものとして収益を認識しております。

(4) 売電収入

エネルギー事業においては、顧客に対して自社発電所における電力の販売を行っておりますが、契約期間にわたり、継続的に電力の供給を行うことが履行義務であり、時の経過に応じて履行義務が充足されることから会計期間に対応した電力供給に関する収益を認識しております。

(5) 工事契約

建築不動産事業における工事契約に関して、完成した建築物等を顧客に引き渡す履行義務を負っております。当該契約については、工事の進捗に応じて一定期間にわたり履行義務が充足すると判断していることから、少額又は期間がごく短い工事を除き、履行義務の充足に係る進捗度に基づき収益を認識しております。なお、履行義務の充足に係る進捗度の見積りは、各期末までに実施した工事に関して発生した工事原価が工事原価総額に占める割合をもって工事進捗度とする原価比例法によっております。

また、契約の初期段階を除き、履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積もることができないものの、発生費用の回収が見込まれる場合は、原価回収基準により収益を認識しており、少額又は期間がごく短い工事については、工事完了時に収益を認識しております。

工事契約に関して、取引の対価を受領する時期は契約条件ごとに異なるものの、当事業年度において取引価格に重要な金融要素を含む契約はありません。

5. 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、5年間の定額法により償却を行っております。

6. 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

借入金支払利息を対象に金利スワップ取引によりヘッジを行っております。

(3) ヘッジ方針

より安定的な条件による資金調達のため、金利情勢に応じて変動金利と固定金利とのスワップ取引を行うものとしております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

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。

会計方針の変更に関する注記

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用による主な変更点は以下のとおりであります。

1. コンテナホテルの買戻しに係る収益認識

コンテナホテルの販売については、顧客から買戻しを実施することがあるため、変動対価に関する定めに従い、返品されると見込まれる棚卸不動産の収益及び売上原価相当額を除いた収益及び売上原価を認識する方法に変更しております。

これに伴い、返品されると見込まれる棚卸不動産の対価を返金負債として計上し流動負債の「その他」に、返金負債の決済時に顧客から棚卸不動産を回収する権利として認識した資産を返品資産として計上し流動資産の「その他」に含めて表示しております。

2. 工事契約に係る収益認識

従来は、各期末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事契約については工事進行基準を、その他の工事契約については工事完成基準を適用しておりましたが、少額又は期間がごく短い工事を除き、履行義務を充足するにつれて、一定の期間にわたり収益を認識する方法に変更しております。なお、履行義務の充足に係る進捗度の見積りは原価比例法によっております。

また、契約の初期段階を除き、履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積もることができないものの、発生費用の回収が見込まれる場合は、原価回収基準により収益を認識しており、少額又は期間がごく短い工事については、工事完了時に収益を認識しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、収益認識会計基準等の適用を行う前に比べて、当事業年度の損益計算書は、売上高は16,095千円減少、営業利益、経常利益及び税引前純利益はそれぞれ16,095千円減少しております。

当事業年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、株主資本等変動計算書の繰越利益剰余金の期首残高は16,095千円増加しております。

(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」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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、計算書類に与える影響はありません。

会計上の見積りに関する注記

1. 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 301,986千円

(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

繰延税金資産については、将来の事業計画に基づく課税所得を合理的に見積り、回収可能性があると判断した将来減算一時差異等について繰延税金資産を計上しております。

課税所得の見積りについては、経営環境等を考慮した事業計画を基礎としております。

なお、課税所得が生じる時期及び金額は、将来の不確実な経済条件の変動によって影響を受ける可能性があり、実際に生じた時期及び金額が見積りと異なった場合、翌事業年度の計算書類に重要な影響を与える可能性があります。

2. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

有形固定資産 10,748,055千円

無形固定資産 98,446千円

減損損失 81,934千円

(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

減損の兆候を判定するにあたり、資産のグルーピングを主に店舗・拠点（以下、店舗等）単位で行っており、各店舗等ごとに減損の兆候の有無を検討しております。減損の兆候が認められる店舗等については、資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較することによって、減損損失の認識の要否を判定し、減損損失の認識が必要とされた場合には、割引後将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額とを比較し、回収可能価額まで減額し、減損損失として計上しております。

減損損失の認識の要否の判定において使用される割引前将来キャッシュ・フローの見積りは、経営者が承認した翌期の事業計画を基礎として、店舗等ごとの固有の経済条件を主要な仮定として織り込んで作成しておりますが、当該仮定は将来の不確実な経済条件の変動等によって、当初見込んでいた収益が得られず実際の営業実績が見積りと異なった場合には、減損損失の計上に伴い、翌事業年度の計算書類に重要な影響を与える可能性があります。

3. 訴訟損失引当金

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

訴訟損失引当金 10,010千円

訴訟損失引当金繰入額 10,010千円

(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

当社は、2023年1月期現在において、株式会社ユーティライズを原告、当社と目的物の設計をした者を被告とし、2012年に震災復興の為に建築した仮設建築物に対し、建築基準法に関する不法行為等があったとして損害賠償を求める訴訟の提起を受けております。

この訴訟は、2022年10月12日に東京地方裁判所による一審判決の言い渡しがあり、これによれば、当社の信義則上の注意義務違反と相当因果関係のある損害部分のみ8,722千円の支払および、これに対する2019年10月30日から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金の支払を求める限度で認容し、その余の請求はいずれも理由がないとして棄却されましたが、その後すぐ、原告、被告（当社のみ）共に、東京高等裁判所へ控訴し、現在に至ります。

当社は、現在控訴中の東京高等裁判所の判決言い渡しがあった際、それを契機として、その判決書の内容に基づき、負担額算定の過程も含め、訴訟による損失が発生する可能性が高く金額を合理的に見積ることができると判断したうえで会計処理および注記をしております。

なお、今後の見積りについては不確実性を伴うため、翌事業年度において、新たな訴訟、新たな判決の確定等により、訴訟損失引当金の計上の必要性が生じた場合には、同期間における計算書類に影響を与える可能性があります。

貸借対照表に関する注記

1. 担保に供している資産および担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

普通預金	30,501	千円
売掛金	11,684	千円
棚卸資産	84,534	千円
建物	632,624	千円
構築物	4,908	千円
機械装置	490,708	千円
工具器具備品	257	千円
土地	2,918,352	千円
保険積立金	83,409	千円
差入保証金	7,000	千円
	(注)	
計	4,263,980	千円

(注) 債権仮差押えのため供しております。

(2) 担保に係る債務

長期借入金	4,105,021	千円
(1年内返済予定の長期借入金含む)		
社債	252,000	千円
(1年内償還予定の社債含む)		
計	4,357,021	千円

2. 関係会社に対する金銭債権債務

金銭債権	1,538	千円
金銭債務	367	千円

3. コミットメントライン契約

運転資金の効率的な調達を行うため、主要取引金融機関と当座貸越契約及び貸出コミットメントライン契約を締結しております。当事業年度末における当該契約に係る借入未実行残高は、次のとおりであります。

当座貸越限度額及びコミットメントライン極度額の総額	2,736,500	千円
借入実行残高	1,114,416	千円
差引額	1,622,084	千円

4. 有形固定資産の減価償却累計額

3,464,043 千円

なお、上記減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれております。

5. 偶発債務

当社は、株式会社ユーティライズを原告、当社を被告とする、当社が2007年12月に売却したコンテナ型製品に係る売買契約に欺罔行為などの違法行為があったとして売買代金の返還を求める訴訟の提起を受けております。

この訴訟は東京地方裁判所による一審の審議中であるものの、近日中に書面による準備手続が終結し証拠調べ等が行われることになっており、現時点までに当社の違法性を基礎付ける証拠書類等は一切出しておらず、東京地方裁判所の判決結果により損益に与える影響は弁護士費用その他のごく一定の範囲にとどまるものと考えており、その影響を財務諸表に反映していません。

損益計算書に関する注記

1. 関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高	72,344	千円
仕入高	20,715	千円
販売費及び一般管理費	2,308	千円
営業取引以外の取引高（費用）	4,347	千円

2. 減損損失

当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類	減損損失 (千円)
ホテル（愛知県武豊町 他2事業所）	ホテル	建物等	77,853
建築不動産（神奈川県横浜市 賃貸用資産）	賃貸用資産	建物等	4,080

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ます。また、将来の使用が見込まれていない遊休資産については、個別のグループとして取り扱っております。上記の施設は、収益性低下が著しく投資額の回収が困難と見込まれるため、回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（81,934千円）として特別損失に計上しております。

なお、土地及び建物等の回収可能価額は正味売却価額及び使用価値により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による評価額を基準とし、使用価値は将来キャッシュ・フローを4.0%で割り引いて算定しております。

株主資本等変動計算書に関する注記

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当事業年度 期首株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度 株式数
発行済株式				
普通株式（株）	5,600,000	5,715,000	-	11,315,000
A種種類株式（株）	5,600,000	-	5,600,000	-
合計	11,200,000	5,715,000	5,600,000	11,315,000

(注) 1. 普通株式の発行済株式の増加理由は、以下のとおりであります。

2022年7月29日付 第三者割当増資に伴う新株式発行による増加 115,000株

2022年8月1日付 A種種類株式の普通株式への転換 5,600,000株

2. 新株予約権に関する事項

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）				当事業年度末残高 (千円)
		当事業年度 期首	当事業年度 増加	当事業年度 減少	当事業年度 期末	
2021年 ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	2,244

(注) 2021年ストック・オプションは、権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 配当に関する事項

無配のため、該当事項はありません。

税効果会計関係に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	当事業年度 (2023年1月31日)
繰延税金資産	
資産除去債務	279,772千円
棚卸資産	121,614
減価償却超過額	107,879
減損損失	94,305
賞与引当金	1,931
退職給付引当金	9,389
貸倒引当金	19,050
投資有価証券評価損	19,215
返品負債	36,105
未払事業税	14,857
会員権評価損	8,159
その他	6,394
繰延税金資産小計	718,675
将来減算一時差異等の合計に係る 評価性引当額	△49,668
評価性引当額小計	△49,668
繰延税金資産合計	669,006
繰延税金負債	
特別償却準備金	△146,119
資産除去債務対応資産	△202,743
返品資産	△17,695
その他	△460
繰延税金負債合計	△367,020
繰延税金資産純額	301,986

金融商品に関する注記

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期で安全性の高い預金等で運用しております。資金調達については、銀行等金融機関からの借入により資金を調達しております。デリバティブは、事業活動上生じる金融の市場リスクを回避する目的で利用しており、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、並びにリスク管理体制

受取手形及び売掛金は取引先に対する営業債権であり、取引先の信用リスクに晒されております。

敷金は、主に店舗の賃借に係るものであり、差入先の信用リスクに晒されております。

受取手形及び売掛金、敷金の信用リスクについては、取引先の状況をモニタリングし、財政状態の悪化等による回収懸念を早期に把握する体制をとっております。

投資有価証券のうち、株式は主に業務上の関係を有する企業の株式であり、上場株式については市場価格の変動リスクに晒されております。非上場株式においては発行企業体の信用リスクに晒されております。株式は、定期的に時価や発行企業体の財政状態を把握することにより、当該リスクを管理しております。

営業債務である買掛金及び未払法人税等は、短期の営業債務であります。

借入金のうち、短期借入金は主に営業取引に係る資金調達であり、長期借入金は主に設備投資等に必要な資金調達を目的としたものであります。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。

買掛金及び未払法人税等、借入金は流動性リスク（支払期日に支払を実行できなくなるリスク）に晒されておりますが、当社グループでは、各社が月次で資金繰り計画を作成する等の方法により管理しております。

リース債務は、リース資産の取得に係るものであり、流動性リスクに晒されております。

デリバティブ取引は、借入金の金利変動によるリスクの軽減を目的として行っております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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。

	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資有価証券 (※2)			
その他有価証券	5,366	5,366	-
(2) 関係会社株式 (※2)	86,201	491,282	405,080
(3) 敷金	328,917	304,707	△24,210
資産計	420,486	801,356	380,870
(4) 社債 (※3)	875,000	866,787	△8,212
(5) 長期借入金 (※4)	5,745,854	5,742,092	△3,761
(6) リース債務 (※5)	618,766	720,167	101,401
負債計	7,239,620	7,329,048	89,427

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

(※2) 市場価格のない株式等は「(1) 投資有価証券、(2) 関係会社株式」には含めておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

区分	2023年1月31日
非上場株式	14,203
投資事業組合出資	55,787
関連会社株式	0

(※3) 1年内償還予定の社債を含んでおります。

(※4) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(※5) 1年内返済予定のリース債務を含んでおります。

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) 時価で貸借対照表に計上している金融商品

区分	時価 (千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
其他有価証券				
株式	5,366	-	-	5,366
資産計	5,366	-	-	5,366

(2) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
関係会社株式	491,282	-	-	491,282
敷金	-	304,707	-	304,707
資産計	491,282	304,707	-	795,989
社債	-	818,698	-	818,698
長期借入金	-	5,497,195	-	5,497,195
リース債務	-	771,316	-	771,316
負債計	-	7,087,210	-	7,087,210

(注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

敷金

敷金の時価は、一定の期間ごとに分類し、その将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標による利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

社債

時価は、元利金の合計額を同様の社債を発行した場合に想定される利率で割り引いて現在価値を算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものについては、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。

リース債務

時価は、元利金の合計額を同様の新規リース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

賃貸等不動産に関する注記

当社では、千葉県、東京都、九州地方、その他の地域において、太陽光発電所用地、賃貸用のマンション等（土地を含む）を有しております。

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	当事業年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)
貸借対照表計上額	
期首残高	2,212,506
期中増減額	13,944
期末残高	2,226,451
期末時価	2,469,872

(注) 1. 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. 期中増減額のうち、当事業年度の主な増加額は不動産の取得(20,885千円)であり、主な減少額は減価償却費の計上(6,940千円)であります。

3. 当事業年度末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。また、一部の建物等の償却性資産については、適正な帳簿価額をもって時価とみなしております。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	当事業年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)	
賃貸等不動産	賃貸収益	140,841
	賃貸費用	10,788
	差額	130,053
	その他(売却損益等)	-

持分法損益等に関する注記

(単位：千円)

	当事業年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)
関連会社に対する投資の金額	86,201
持分法を適用した場合の投資の金額	417,617
持分法を適用した場合の投資利益の金額	49,974

※損益等からみて重要性の乏しい関連会社については、除外してこれらの金額を算出しております。

関連当事者との取引に関する注記

1. 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

2. 子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
子会社 (注) 1	株式会社 保育王	千葉県 市川市	10,000	保育園運営	所有 直接 100.0	事業の支援 役員の兼任	事務所の賃貸	4,402	前受金	403
							寄付 (注) 2	9,000	-	-
関連 会社 (注) 1	株式会社 ストレージ王	千葉県 市川市	260,928	不動産業	所有 直接 48.6	トランクルーム 工事請負 保有物件の管理 委託	トランクルームの工事 請負等	72,436	売掛金	740
							トランクルーム管理委託	16,430	-	-
							地代支払	3,836	-	-
							用地紹介手数料	2,265	-	-
							システム利用料の受取	4,251	未収入金	389

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 価格その他の取引条件は、市場実勢を勘案して、当社が希望価格を提示し、価格交渉の上で決定しております。

(注2) 寄付金拠出額については、取締役会の承認に基づき決定しております。

3. 兄弟会社等

該当事項はありません。

4. 役員および個人主要株主等

該当事項はありません。

一株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	235円	17銭
1株当たり当期純利益	41円	60銭

重要な後発事象に関する注記

(関連会社株式の一部売却)

当社は、2023年2月15日の取締役会において、関連会社である株式会社ストレージ王の当社保有株式の一部売却を行うことを決定し、2023年3月28日付で立会外分売の方法により売却いたしました。

これにより、当社は、2024年1月期の決算において、関連会社株式売却益34,192千円を特別利益に計上する予定です。

監 査 報 告 書

私たちは、2022年2月1日から2023年1月31日までの第16期事業年度の取締役の職務の執行に関して、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役の監査の方法及びその内容

監査役 上原篤泰は、取締役及び使用人等と意思疎通を図り、情報の収集および監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他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状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社において、業務及び財産の状況を調査いたしました。

監査役 藤本伸一郎は、2022年4月1日に就任後、取締役と意思疎通を図るとともに、取締役会へ出席し、取締役及び使用人等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、監査役上原篤泰が行ってきた監査の状況について、報告を受けました。

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について検討いたしました。

さらに、会計帳簿又はこれに関する資料の調査を行い、当該事業年度に係る計算書類（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もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

計算書類及びその附属明細書は、会社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ます。

(3) 取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制についての取締役会の決議の内容は相当であり、当該体制の運用状況について指摘すべき事項はありません。

2023年4月4日

株式会社デベロップ

監査役 上原 篤泰 ⑩

監査役 藤本 伸一郎 ⑩

以 上

参考書類

議案および参考事項

第1号議案 第16期(2022年2月1日から2023年1月31日まで)計算書類承認の件

本議案は会社法第438条第2項の規定に従い、当社第16期計算書類のご承認をお願いするものであります。

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の内容につきましては、添付書類に記載のとおりであります。

取締役会といたしましては、第16期計算書類が、法令及び定款に従い、会社財産及び損益の状況を正しく示しているものと判断しております。

第2号議案 定款一部変更の件

(1) 提案の理由

当社を取り巻く環境は不透明であり、今後機動的に資本政策を立案・実行し、いかなる環境変化においても対応できるよう株主資本を充実させることが必要と考えております。

そのため、現在会社法上の公開会社としておりますが、株式の譲渡に制限を設け、また株主総会資料の電子提供制度につきましては、非上場会社においては採用が任意となるため、当社の株主数等を勘案の上、これを廃止したいと考えております。

(2) 変更の内容

現行定款の一部を次の変更案のとおり改めたいと存じます。

(下線は変更部分)

現 行 定 款	変 更 案
第2章 株式	第2章 株式
第6条 (条文省略)	第6条 (現行通り)
(新設)	<u>(株式の譲渡制限)</u>
	<u>第7条 当会社の株式を譲渡により取得するには、株主又は取得者は取締役会の承認を受けなければならない。</u>
(新設)	<u>(相続人に対する売渡請求)</u>
	<u>第8条 当会社は、当会社の株式を相続その他の一般承継により取得した者に対して、当該株式を当会社に売り渡すように請求することができる。</u>
第7条～第11条 (条文省略)	第9条～第13条 (現行通り)
第3章 株主総会	第3章 株主総会
第12条～第14条 (条文省略)	第14条～第16条 (現行通り)

現 行 定 款	変 更 案
<p>(電子提供措置等)</p> <p><u>第15条 当社は、株主総会の招集に際し、株主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。</u></p> <p><u>2. 当社は、電子提供措置をとる事項のうち法務省令で定めるものの全部または一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した株主に対して交付する書面に記載しないことができる。</u></p> <p>第16条～第37条 (条文省略)</p>	<p>(削除)</p> <p>第17条～第38条 (現行通り)</p> <p>(附則)</p> <p>第7条(株式の譲渡制限)及び第8条(相続人に対する売渡請求)については、令和5年5月19日より効力を発生し、本附則はその効力発生日経過後、これを削除する。</p>

第3号議案 監査役1名選任の件

ガバナンス体制強化のため、令和5年5月1日をもって監査役1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、監査役全員の同意を得ております。

監査役候補者は次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当および重要な兼職の状況	所有する 当社の 株式の数
ひらしま ゆき 平島 有希 (1981年9月27日生)	2014年1月 弁護士登録 2014年1月 篠倉法律事務所 2016年1月 アステル法律事務所(現弁護士法人アステル法律事務所)(現職) 2020年4月 学校法人慶應義塾 法務研究科 助教(現任) 2021年2月 株式会社エヌエフエー 社外監査役(現任) 2022年3月 株式会社レンタルバスターズ 社外取締役(現任)	-株

- (注) 1. 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 平島有希氏は社外監査役候補者であります。
3. 平島有希氏を社外監査役候補者とした理由は、弁護士としての長年の経験・実績を有しており、当社における法令順守体制の強化に同氏の知見を活かしていただくことを期待したためです。
4. 当社は、平島有希氏との間で、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項に定める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。なお、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は同法第425条第1項に定める金額を予定しております。
5. 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、被保険者が負担することになる法律上の損害賠償金及び訴訟費用を当該保険契約により補填することとしております。平島有希氏も監査役に就任された場合、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。

第4号議案 監査役の報酬額改定の件

当社の監査役の報酬額は、2022年4月28日開催の第15回定時株主総会において年額15百万円以内とご決議いただき今日に至っております。

今般、経営環境の変化に伴い監査役の責務が増大したこと、コーポレートガバナンスのより一層の充実を図るため監査役を1名増員すること等諸般の事情を勘案して、監査役の報酬額を年額25百万円以内と改めさせていただきたいと存じます。

現在の監査役は2名ですが、第3号議案が原案どおり承認可決されますと、監査役は3名となります。

第5号議案 募集株式発行の件

当社は、募集株式の発行を行うため、下記事項につき、ご承認をお願いするものであります。

記

1. 募集株式の種類及び数

普通株式 1,600,000株を上限とする。

2. 募集株式の払込金額

募集株式1株につき金1,000円を下限とする。

3. 払込金額の合理性

募集株式の払込金額については、外部第三者機関による株価算定をもとに決定する予定であり、一定の合理性はあるものと考えております。

しかしながら、当社株式は非上場であるため市場価格が無く、特に有利な価格による発行となる可能性も考えられるため、会社法第199条の規定に基づき、ご承認をお願いするものであります。

4. 募集事項の決定

募集事項の決定については、会社法第200条第1項の規定に基づき取締役会に委任するものとする。

以上

株主総会会場ご案内図

会 場 千葉県市川市市川1-4-10 市川ビル11階
第2会議室

