

第38回

定時株主総会

招 集 ご 通 知



日時

2024年12月20日（金曜日）
開会　午前10時　　受付開始　午前9時30分

場所

東京都新宿区市谷本村町4-1
ホテルグランドヒル市ヶ谷　東館3階　珊瑚の間

決議事項

第１号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名選任の件
第２号議案 監査等委員である取締役3名選任の件

Mullion

株式会社マリオン

証券コード 3494

目　次

招集ご通知

第38回定時株主総会招集ご通知 …… 2p

議決権行使についてのご案内 …… 4p

事業報告

1. 当事業年度の事業の状況 …… 6p
2. 株式の状況 …… 12p
3. 新株予約権等の状況 …… 13p
4. 会社役員の状況 …… 14p
5. 会計監査人の状況 …… 19p
6. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況の概要 20p
7. 剰余金の配当等の決定に関する方針 23p

計算書類 …… 24p

監査報告 …… 39p

株主総会参考書類 …… 43p

第1号議案　取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名選任の件

第2号議案　監査等委員である取締役3名選任の件

総会会場案内図 末尾

株 主 各 位

証券コード 3494
（発送日）2024年12月 4日
（電子提供措置開始日）2024年11月29日
東京都新宿区富久町９番11号

株式会社マリオン
代表取締役社長**福 田 敬 司**

第38回定時株主総会招集ご通知

拝啓　平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申しあげます。
　さて、当社第38回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申しあげます。

　本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の以下のウェブサイトにアクセスのうえ、ご確認くださいますようお願い申しあげます。今回の株主総会参考書類等につきましては、株主さまからの書面交付請求の有無に関わらず、一律に従前どおりの書面をご送付しております。

◆当社ウェブサイト
https://www.mullion.co.jp/ir/stock/meeting.html

◆東京証券取引所ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）
https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show

　上記の東証ウェブサイトにアクセスいただき、「銘柄名（会社名）」に「マリオン」又は「コード」に当社証券コード「3494」を入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類/PR情報」を順に選択して、「縦覧書類」にある「株主総会招集通知/株主総会資料」欄よりご確認ください。

　なお、当日ご出席されない場合は、インターネット又は書面（郵送）によって議決権を行使することができますので、お手数ながら株主総会参考書類をご検討のうえ、2024年12月19日（木曜日）午後６時までに議決権を行使していただくようお願い申しあげます。

敬　具

記

1 日　　時	**2024年12月20日**（金曜日）**午前10時　（受付開始 午前9時30分）**	
2 場　　所	東京都新宿区市谷本村町4-1 **ホテルグランドヒル市ヶ谷　東館3階　珊瑚の間** （末尾の「株主総会会場ご案内図」をご参照ください。）	
3 目的事項	**報告事項**	第38期（2023年10月１日から2024年９月30日まで） 事業報告及び計算書類報告の件
	決議事項	第1号議案　取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名選任の件 第2号議案　監査等委員である取締役3名選任の件

以　上

- 当日ご出席の際は、お手数ながら本招集通知とあわせてお送りする議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申しあげます。
- 総会会場は、午前９時30分よりご入場いただけます。また、総会ご出席者へのおみやげはご用意しておりませんので、何卒ご理解いただきますようお願い申しあげます。
- 電子提供措置事項に修正が生じた場合は、修正した旨、修正前の事項及び修正後の事項を前記の電子提供措置をとっている当社ウェブサイト（https://www.mullion.co.jp/ir/stock/meeting.html）及び東証ウェブサイト（https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show）に掲載いたします。
- 議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとしてお取り扱いいたします。

議決権行使についてのご案内

株主総会における議決権は、株主の皆さまの大切な権利です。
株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権を行使してくださいますようお願い申しあげます。
議決権を行使する方法は、以下の３つの方法がございます。

株主総会にご出席される場合

議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。

日　時

2024年12月20日（金曜日）
午前10時（受付:午前9時30分）

インターネットで議決権を行使される場合

次ページの案内に従って、議案の賛否をご入力ください。

行使期限

2024年12月19日（木曜日）
午後6時00分入力完了分まで

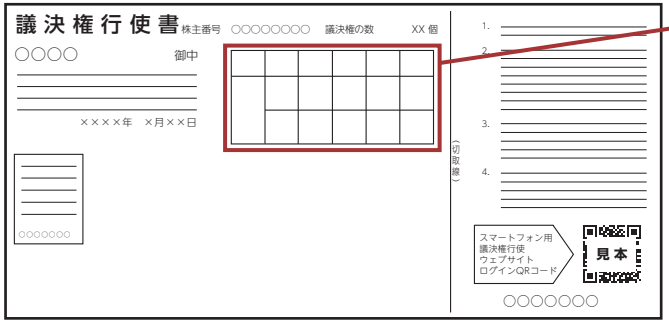
書面（郵送）で議決権を行使される場合

議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、ご返送ください。

行使期限

2024年12月19日（木曜日）
午後6時00分到着分まで

議決権行使書用紙のご記入方法のご案内



こちらに議案の賛否をご記入ください。

第１・２号議案

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

※議決権行使書用紙はイメージです。

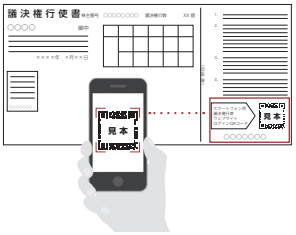
・インターネット及び書面（郵送）の両方で議決権行使をされた場合は、インターネットによる議決権行使を有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。また、インターネットにより複数回、議決権行使をされた場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。
・書面（郵送）により議決権を行使された場合の議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとしてお取り扱いいたします。

インターネットによる議決権行使のご案内

QRコードを読み取る方法「スマート行使」

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

1 議決権行使書用紙右下に記載のQRコードを読み取ってください。



※「QRコード」は株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。



「スマート行使」での議決権行使は１回に限り可能です。

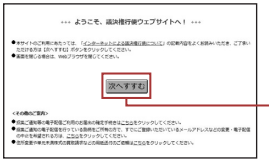
議決権行使後に行使内容を変更する場合は、お手数ですがPC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」・「パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。

※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

議決権行使コード・パスワードを入力する方法

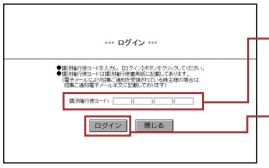
議決権行使ウェブサイト　**https://www.web54.net**

1 議決権行使ウェブサイトにアクセスしてください。



「次へすすむ」をクリック

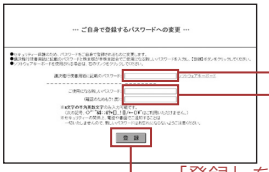
2 議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」をご入力ください。



「議決権行使コード」を入力

「ログイン」をクリック

3 議決権行使書用紙に記載された「パスワード」をご入力ください。



「パスワード」を入力

実際にご使用になる新しいパスワードを設定してください

「登録」をクリック

4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

※操作画面はイメージです。

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

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

事業報告（2023年10月１日から2024年９月30日まで）

1 当事業年度の事業の状況

(1) 事業の経過及びその成果

当事業年度におけるわが国経済は、不安定な国際情勢を受けての資源の高止まり、急激な円安進行による交易条件の悪化、慢性的な人手不足、継続的な物価上昇と政策金利の引き上げを受けて、先行き不透明な情勢が依然続いております。

当社の主要業務である賃貸住宅分野においては、貸家の住宅着工戸数については、前事業年度は微減となったものの、本事業年度は前事業年度比較で微増と持ち直しました。また、当社が主に取り扱う単身世帯向けの居住用賃貸住宅についても、総務省の発表によれば、人口減少のなか世帯数は増加が継続し、なかでも単独世帯は2000年以降一貫して増加、2010年対比で一般世帯に占める割合は25.5%から34.0%に上昇しており、堅調な需要が継続しております。

一方、マンションの不動産価格指数は、国土交通省の発表によれば、依然増加基調にあり、2010年10月を100とする指標において、2024年６月時点では201.4と高水準にあり、新規物件の仕入れに伴うリスク増加傾向が継続しております。

このような事業環境のもと、当社は、新規賃貸物件の仕入れについては引き続き慎重対応を基本とし、既存賃貸物件の入居率の維持向上にむけた対策を講じることにより安定的な賃料収入の維持確保に努めるとともに、手持ち不動産の選別的な売却による利益の確定と新規物件の選別的取得を実施いたしました。

＜不動産賃貸サービス＞

当事業年度における不動産賃貸サービスにおいては、利回り及び不動産市況リスクの状況を踏まえて、保有物件、サブリース物件及び受託物件の入居率の維持向上に注力することにより、安定収益の確保につとめました。

この結果、不動産賃貸サービスの売上高として1,205百万円（前事業年度比0.2%減）を計上いたしました。

＜不動産証券化サービス＞

当事業年度における不動産証券化サービスにおいては、既存証券化サービス物件の入居率の維持向上につとめることにより、安定収益の確保につとめました。

この結果、不動産証券化サービスの売上高として305百万円（前事業年度比12.0%増）を計上いたしました。

＜不動産売買＞

当事業年度における不動産売買においては、東京都台東区に保有する土地1筆、愛知県名古屋市内の共同住宅1棟、栃木県那須塩原市の共同住宅1棟、愛知県大府市内の医療モール１棟、北海道札幌市内の商業ビル1棟の各々売却いたしました。一方で、愛知県名古屋市内の共同住宅1棟を取得いたしました。この結果、不動産売買の売上高として1,336百万円（前事業年度比0.9％増）を計上いたしました。

以上の結果、当事業年度の経営成績は、売上高2,876百万円（前事業年度比2.4％増）、営業利益695百万円（前事業年度比81.8％増）、経常利益522百万円（前事業年度比226.8％増）、当期純利益342百万円（前事業年度比140.2％増）となりました。

当社事業は、不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであるため、セグメント別の記載は行っておりません。

⑵　設備投資の状況

該当事項はありません。

⑶　資金調達の状況

当事業年度の資金調達のうち主なものは、以下のとおりであります。

①　金融機関からの借入による資金調達

株式会社三井住友銀行から愛知県名古屋市内の共同住宅購入資金に充当するため840,000千円を借入いたしました。また、株式会社東日本銀行からの借入金798,517千円を繰上返済いたしました。

②　匿名組合出資金による資金調達

東京都豊島区所在のマリオン千川を原資産とする不動産証券化商品i-Bond第9回募集を行い、既募集分を含めて1,276,250千円を匿名組合預り金として調達しております。

⑷　事業の譲渡、吸収分割又は新設分割の状況

該当事項はありません。

⑸　他の会社の事業の譲受けの状況

該当事項はありません。

⑹　吸収合併又は吸収分割による他の法人等の事業に関する権利義務の承継の状況

該当事項はありません。

⑺　他の会社の株式その他の持分又は新株予約権等の取得又は処分の状況

該当事項はありません。

⑻　財産及び損益の状況

区分		第35期 (2021年９月期)	第36期 (2022年９月期)	第37期 (2023年９月期)	第38期 (当事業年度) (2024年９月期)
売上高	(千円)	1,841,398	2,159,719	2,808,087	2,876,595
経常利益	(千円)	129,856	90,807	160,021	522,875
当期純利益	(千円)	87,550	60,396	142,489	342,257
１株当たり当期純利益	(円)	11.18	7.72	18.20	43.72
総資産	(千円)	16,027,281	15,378,984	18,741,132	18,822,977
純資産	(千円)	3,854,425	3,878,001	4,003,972	4,330,630
１株当たり純資産	(円)	491.64	493.70	509.81	551.18

(注) 1. １株当たり当期純利益は、自己株式を控除した期中平均発行済株式総数により、１株当たり純資産は、自己株式を控除した期末発行済株式総数により算出しております。
2. 「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36期から適用しており、第36期以降の各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。
3. 2023年12月22日開催の取締役会決議により、2024年2月1日付で普通株式1株につき5株の株式分割を行いました。これにより、株式数は6,408,800株増加しております。また、これに伴い第35期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益及び１株あたり純資産を算定しております。

⑼　重要な親会社及び子会社の状況

①　親会社の状況

該当事項はありません。

②　重要な子会社の状況

該当事項はありません。

⑽　対処すべき課題

当社が持続的な成長を実現し、株主価値を高めるために対処すべき課題として、以下を認識しております。

①　不動産仕入れ力の持続的強化と価値査定力の一段の強化

不動産賃貸業務基盤の持続的強化とともに、安定的かつ継続的に不動産証券化サービスを提供していくためには、優良不動産の仕入れを安定的に実現していくことが課題であります。

現下の市場環境においては、優良不動産の価格は高止まりの状況にあり、投資利回りが低下していることから、不動産の仕入れについては、リスク分析に基づく選別を強化するとともに、首都圏並びに政令指定都市における優良不動産の情報収集力、価値査定力の継続的強化を図っていく方針であります。

②　保有不動産の収益力・競争力の維持向上

安定的な収益基盤を確保するためには、保有不動産を競争力あるものに維持し向上させていくことが課題であります。そのため、計画的な修繕の実施や賃貸顧客のニーズが高い設備の導入等の取り組みにより、保有不動産の収益力・競争力の維持向上につとめてまいります。

③　資金調達基盤の維持拡大

金融機関及び不動産特定共同事業法（以下「不特法」といいます。）に基づく匿名組合出資調達基盤の維持・拡大・選択肢の多様化が課題であります。そのため、金融市場の動向を注視し、資金調達環境の変化の捕捉につとめるとともに、金融機関並びに不動産証券化商品のお客様との関係の維持向上を図っております。

④　不動産証券化商品対象物件の品質の維持向上

不動産証券化サービスの提供においては、安定的な賃貸収益基盤に基づく優良運用商品をお客様に継続的に提供するため、不動産証券化商品対象物件の高い品質を維持向上することが課題であります。このため、計画的な修繕や保有不動産の入替を行う等、保有不動産のきめ細かな管理と品質の継続的な維持向上を図ってまいります。

⑤　内部統制とコーポレート・ガバナンスの強化

経営の透明性を確保し、持続的な成長を実現するためには、適正な内部統制環境の整備と、コーポレート・ガバナンスの不断の強化が継続的な課題であります。そのため、組織体制の整備並びに内部管理体制の継続的な強化を図るとともに、2015年に監査等委員会設置会社に移行し、全役員9名のうち、2名の社外取締役監査等委員、2名の社外取締役を配し、社外取締役による牽制のもとでの事業運営を行っております。

また、当社は、宅地建物取引業法、不特法をはじめとする各種法規制等のもとで、事業を行っており、コンプライアンスを重視した企業経営を推進し、高い倫理観と社会的良識を持った事業運営を進めてまいります。

⑥　人財の育成と確保

適正なコーポレート・ガバナンス体制のもとで組織的な事業運営を行い、当社の成長を実現するためには、各種施策を組織のもとで適切に遂行できる人財 (注) の育成と確保が課題であります。このため、人事基本方針の策定をはじめとした人財戦略を経営戦略の重要課題と位置づけ、人財の育成と確保に向けた施策を実施してまいります。

（注）当社では従業員を会社の財産と捉えて「人財」という表現を用いています。

⑦　商品力及びサービス内容の継続的強化と拡充

不特法の改正（2017年６月２日「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律（平成29年法律第46号）」公布、2017年12月１日施行、2019年４月15日関連施行規則実施）に伴い、クラウドファンディングの進展への対応を可能とするため、従来書面での締結が要件とされていた不動産証券化商品の契約についても、電磁的方法が認められることとなりました。

当社は、改正不特法施行規則実施当日に、改正不特法に基づく金融庁長官・国土交通大臣許可を取得し、同許可に基づく新規不動産証券化商品i-Bondのサービス提供を開始いたしました。

不動産分野におけるクラウドファンディングの一段の進展を展望し、商品力及びサービス内容の継続的強化と拡充に向けた諸施策を講じてまいります。

⑧　情報開示体制の強化

当社の不動産証券化商品について、お客様が有用な運用商品と認識して出資を実行・継続するためには、不動産証券化対象の各賃貸用不動産の運用状況についての適切な情報開示を行い、当社及び当社商品に対する信頼を醸成・維持・向上することが課題となります。

当社は、インターネットでの申し込みから契約締結までを完結することが可能な不動産証券化商品i-Bondについては、ウェブページ上で、不動産証券化商品の対象不動産入居状況等を月次で開示しており、お客様が各人の投資資産の状況を検索できる機能を提供しております。不特法改正を受けたクラウドファンディングの一段の進展も踏まえて、システム対応の一段の強化等の施策を実施し、適切な開示と利便性の向上につとめてまいります。

⑾ 主要な事業内容 (2024年９月30日現在)

当社の事業は、不動産賃貸及び不動産賃貸料を原資としたクラウドファンディング型不動産証券化商品の提供及びそれらに付随する不動産賃貸関連サービスであります。

不動産賃貸事業のライフサイクルとして、①不動産の取得、②保有期間における不動産賃貸料の獲得及び不動産証券化商品については賃貸料収入の配分、③保有不動産の収益力・競争力の維持向上、④保有不動産の品質の維持向上を図り、事業収益の確保を行うものであります。

事業内容の詳細は、「⑴ 事業の経過及びその成果」内のサービス別の状況に記載のとおりであります。

⑿ 主要な営業所及び工場 (2024年９月30日現在)

名称	所在地
本社	東京都新宿区富久町９番11号

⒀ 使用人の状況 (2024年９月30日現在)

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
20(3)名	1名減（±0名）	50.6歳	9.6年

(注) 1. 上記使用人には役員は含まれておりません。
2. パートタイマー、アルバイト等の非常勤使用人につきましては、（）内に外数で記載しております。
3. 平均年齢、平均勤続年数にパートタイマー、アルバイト等の非常勤使用人は含まれておりません。
4. 当社の事業は、不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであるため、セグメント別の記載を行っておりません。

⒁ 主要な借入先の状況 (2024年９月30日現在)

借入先	借入残高(千円)
株式会社三井住友銀行	2,640,736
あすか信用組合	2,484,166
株式会社りそな銀行	1,561,819

⒂ その他会社の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2 株式の状況（2024年９月30日現在）

(1) **発行可能株式総数** **30,000,000株**

(2) **発行済株式の総数** **7,833,480株**（自己株式177,520株を除く。）

(3) **株主数** **1,826名**

(4) **大株主**

株主名	持株数	持株比率
福田　敬司	2,855,000株	36.45%
ＳＢＩホールディングス株式会社	960,000	12.26
公益財団法人マリオン財団	707,000	9.03
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	635,000	8.11
西川　勝子	461,000	5.88
株式会社ベルーナ	450,000	5.74
株式会社フレンドステージ	200,000	2.55
須田　忠雄	126,000	1.61
日本証券金融株式会社	125,700	1.60
田中　俊彦	96,200	1.23

（注1）当社は、自己株式177,520株を保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。また、持株比率は、自己株式を除外して計算しております。

(5) **その他株式に関する重要な事項**

当社は、普通株式1株につき5株の割合をもって、2024年月2月1日付で株式分割を行いました。これにより、発行可能株式総数は24,000,000株、発行済株式の総額は6,408,800株それぞれ増加しております。

3 新株予約権等の状況

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

			第１回新株予約権	第２回新株予約権
発行決議日			2017年９月15日	2020年12月23日
新株予約権の数			4,750個	100個
新株予約権の目的となる株式の種類と数			普通株式　47,500株（注1） (新株予約権１個につき10株)	普通株式　50,000株（注2） (新株予約権１個につき500株)
新株予約権の払込金額			新株予約権と引換えに払い込みは要しない	新株予約権と引換えに払い込みは要しない
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額			１株当たり　850円	１株当たり　206円
権利行使期間			2019年９月28日から 2026年９月15日まで	2022年12月24日から 2030年12月22日まで
行使の条件			新株予約権発行時において当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）、監査等委員である取締役、又は従業員であった者は、新株予約権の権利行使時においても、当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）、監査等委員である取締役、又は従業員の地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由がある場合には、この限りではない。また、新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。	
役員の保有状況	取締役（監査等委員を除く）	取締役（社外取締役を除く）	新株予約権の数　2,500個 目的となる株式数　25,000株 保有者数　2名	新株予約権の数　40個 目的となる株式数　20,000株 保有者数　1名
		社外取締役	新株予約権の数　— 個 目的となる株式数　— 株 保有者数　— 名	新株予約権の数　10個 目的となる株式数　5,000株 保有者数　2名
	取締役（監査等委員）		新株予約権の数　650個 目的となる株式数　6,500株 保有者数　1名	新株予約権の数　18個 目的となる株式数　9,000株 保有者数　2名

（注1）2018年５月14日開催の取締役会決議により、2018年５月30日付で普通株式１株につき２株の株式分割、2023年12月22日開催の取締役会決議により、2024年2月1日付で普通株式1株につき5株の株式分割を行いましたので、上記割当株式数及び価格（単価）は当該株式分割後の割当株数及び価格（単価）を記載しております。

（注2）2023年12月22日開催の取締役会決議により、2024年2月1日付で普通株式1株につき5株の株式分割を行いましたので、上記割当株式数及び価格（単価）は当該株式分割後の該当株数及び価格（単価）を記載しております。

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

該当事項はありません。

4 会社役員の状況

(1) 取締役の状況 (2024年９月30日現在)

地位	氏名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	福田敬司	一般社団法人ホンジン・ホールディングス 代表理事 株式会社M１ 代表取締役 公益財団法人マリオン財団 代表理事 コンプライアンス部担当　内部監査部担当
取締役	飛田明彦	営業本部担当　営業本部長　アセットマネジメント部長
取締役	武藤亮一	経営企画部長　ミドルオフィス部長　サステナビリティ委員会委員長
取締役	宮原正徳	経営管理本部長　経営管理部長
取締役	山田　源	山田源経営会計事務所 代表
取締役	増岡健司	医療法人社団MEDIQOL 理事長 医療法人社団光医会 理事長 Neutral株式会社 取締役
取締役 (常勤・監査等委員)	深澤智広	公益財団法人マリオン財団　評議員
取締役 (監査等委員)	鎌田昭良	公益財団法人防衛基盤整備協会 理事長 社会福祉法人朝日敬慎会 非常勤理事
取締役 (監査等委員)	上田美帆	サンライズ法律事務所 パートナー弁護士 株式会社リーガルコーポレーション 社外取締役 株式会社熊谷組 社外監査役 ジェコス株式会社 社外監査役

(注) 1. 取締役山田源氏、増岡健司氏並びに監査等委員である取締役鎌田昭良氏、上田美帆氏は、社外取締役であります。
2. 情報収集の充実を図り、内部監査部門等との十分な連携を通じて監査の実効性を高め、監査・監督機能を強化するために、取締役深澤智広氏を常勤の監査等委員として選定しております。
3. 監査等委員である取締役深澤智広氏は、公益社団法人日本証券アナリスト協会認定アナリストとして上場会社の決算説明会等に参加し、経営分析に携わる等、財務・会計に関する相当程度の知見を有し、当社の監査に有用な知識を有しております。
4. 取締役山田源氏及び監査等委員である取締役鎌田昭良氏、上田美帆氏は、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

⑵　責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第１項の規定に基づき、会社法第423条第１項の損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定款に規定しており、各取締役（業務執行取締役等である取締役を除く。）との間で責任限定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、取締役（業務執行取締役等である者を除く。）が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がないときは、金100万円と法令が定める最低責任限度額とのいずれか高い額を限度としております。

⑶　役員等賠償責任保険契約の内容の概要等

当社は、会社法第430条の３第１項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は取締役、執行役員及び管理職従業員であり、当該保険の保険料は全額当社が負担しております。当該保険契約により被保険者がその地位に基づいて行った行為に起因して、損害賠償請求された場合の法律上の損害賠償金及び争訟費用の損害が塡補されることとなります。

ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、被保険者が違法に利益又は便宜を得た場合、犯罪行為、不正行為、詐欺行為又は法令、規則又は取締法規に違反することを認識しながら行った行為の場合には塡補の対象としないこととしております。

⑷　取締役の報酬等

①　役員報酬等（監査等委員を除く取締役）の内容の決定に関する方針等

当社は、2021年２月12日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。

また、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取締役会で決議された決定方針と整合しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針の内容は次のとおりです。

a．基本方針

取締役の報酬は、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブとして十分に機能するよう株主利益と連動した報酬体系とし、個々の取締役の報酬の決定に際しては各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針とする。具体的には、取締役の報酬は固定報酬としての基本報酬、役員賞与、ストック・オプションにより構成する。

b．基本報酬等(金銭報酬)の個人別の報酬等の額の決定に関する方針(報酬等を与える時期又は条件の決定に関する方針を含む。)

取締役の基本報酬は、2015年８月24日開催の当社臨時株主総会において年額300百万円以内の決議に基づき、月例の固定報酬並びに役員賞与とし、職務の内容、職位及び実績・成果等を勘案して、総合的に決定するものとする。

c．非金銭酬等の内容及び額又は数の算定方法の決定に関する方針(報酬等を与える時期又は条件の決定に関する方針を含む。)

非金銭報酬等は、ストック・オプションとしての新株予約権であり、2019年12月20日開催の当社定時株主総会において決議している取締役に割り当てる新株予約権に関する報酬等の総額を、上記基本報酬等（金銭報酬）とは別に年額100百万円（うち社外取締役には年額10百万円）を上限とし、新株予約権の総数は50,000 個を各事業年度に係る定時株主総会の日から１年以内の日に割り当てる新株予約権の上限とする。

また、新株予約権については、その割当てに際して公正価額を基準として定める払込金額とし、新株予約権の割当てに際して割当日において適用するべき諸条件をもとに公正な算定方式を用い算定された公正価額を基準として取締役会において定める額とする。

d．金銭報酬の額又は非金銭報酬等の額の取締役の個人別の報酬等の額に対する割合の決定に関する方針

取締役の種類別の報酬割合については、当社と同程度の事業規模や関連する業種・業態に属する企業をベンチマークとする報酬水準を踏まえ、取締役の個人別の報酬等の内容を決定することとする。

e．取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

個人別の報酬額については取締役会決議にもとづき代表取締役社長福田敬司氏（担当については、「4.⑴取締役の状況」に記載しております。）がその具体的内容について委任を受けるものとし、その権限の内容は、各取締役の基本報酬の額及び各取締役の業績を踏まえた賞与とする。委任した理由は、当社全体の業績等を勘案しつつ各取締役の評価を行うには代表取締役社長が適していると判断したためである。なお、ストック・オプションは、取締役会で取締役個人別の割当株式数を決議する。

② 当事業年度に係る報酬等の総額

区分	報酬等の総額（千円）	報酬等の種類別の総額（千円）				対象となる員数（名）
		固定報酬	業績連動報酬		非金銭報酬等	
		基本報酬	ストック・オプション	賞与	左記のうち、非金銭報酬等	
取締役（監査等委員を除く） （うち社外取締役）	69,126 (4,800)	69,126 (4,800)	-	-	-	7 (2)
監査等委員である取締役 （うち社外取締役）	9,855 (2,400)	9,855 (2,400)	-	-	-	3 (2)
合計 （うち社外取締役）	78,981 (7,200)	78,981 (7,200)	-	-	-	10 (4)

（注）1. 取締役の報酬等の総額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
2. 取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬限度額は、2015年8月24日開催の臨時株主総会において、年額300百万円以内（ただし、使用人分給与額は含まない。）と決議いただいております。当該株主総会終結時点の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の員数は、5名です。また、上記報酬枠とは別枠で、2019年12月20日開催の第33回定時株主総会において、ストック・オプション報酬額として年額100百万円（うち社外取締役には年額10百万円）を上限と決議いただいております。当該株主総会終結時点の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の員数は6名です。
3. 監査等委員である取締役の報酬限度額は、2015年8月24日開催の臨時株主総会において、年額30百万円以内と決議いただいております。当該株主総会終結時点の監査等委員である取締役の員数は、3名です。また、上記報酬額とは別枠で、2019年12月20日開催の第33回定時株主総会において、ストック・オプション報酬額として年額10百万円（うち社外取締役には年額5百万円）を上限と決議いただいております。当該株主総会終結時点の監査等委員である取締役の員数は3名です。
4. 当社には退職慰労金制度はありません。
5. 対象となる員数には、無報酬である社外取締役（監査等委員である取締役を除く）1名は含まれておりません。
6. 取締役会は、代表取締役社長福田敬司氏に対し、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の額の決定について委任しております。委任した理由は、当社全体の業績等を勘案しつつ各取締役の担当部門について評価を行うには代表取締役社長が適していると判断したためであります。

⑸ 社外役員に関する事項

① 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

各社外役員の重要な兼職の状況は、「⑴ 取締役の状況」のとおりであります。

・取締役山田源氏の兼職先と当社の間には特別の関係はありません。
・取締役増岡健司氏の兼職先と当社の間には特別の関係はありません。
・取締役鎌田昭良氏の兼職先と当社の間には特別の関係はありません。
・取締役上田美帆氏の兼職先と当社の間には特別の関係はありません。

② 当事業年度における主な活動状況

地位	氏名	主な活動内容及び社外取締役に期待される役割に関して行った職務の概要
取締役	山田　源	当事業年度に開催した取締役会15回のうち15回に出席いたしました。主に公認会計士としての見地から、取締役会では当該視点から積極的に意見を述べており、特に会計、財務面について専門的な立場から、監督、助言等を行うなど、意思決定の妥当性・適正性を確保するために適切な役割を果たしております。
取締役	増岡健司	当事業年度に開催した取締役会15回のうち14回に出席いたしました。主に企業経営者としての見地から、取締役会では当該視点から積極的に意見を述べており、特に法人経営全般にわたり企業経営者としての立場から、監督、助言等を行うなど、意思決定の妥当性・適正性を確保するために適切な役割を果たしております。
取締役 （監査等委員）	鎌田昭良	当事業年度に開催した取締役会15回のうち15回に出席、また監査等委員会15回のうち15回に出席いたしました。主に防衛省勤務並びに防衛省関連の公益財団法人での代表者としての見地から、取締役会では経営のガバナンス面、コンプライアンス面について適切な助言を行い、監査等委員会においては、当社の内部統制面について適宜、必要な助言、提言を行う等、意思決定の妥当性・適正性を確保する役割を果たしております。
取締役 （監査等委員）	上田美帆	当事業年度に開催した取締役会15回のうち13回に出席、また監査等委員会15回のうち15回に出席いたしました。主に弁護士としての専門的見地から、取締役会では法務面、コンプライアンス面について助言を行っており、監査等委員会においては、当社の内部監査について適宜、必要な助言、提言を行う等、意思決定の妥当性・適正性を確保する役割を果たしております。

5 会計監査人の状況

(1) 名称

シンシア監査法人

(2) 報酬等の額

項目	報酬等の額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	19,920千円
当社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	19,920千円

(注) 1．当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

2．当社監査等委員会は、会計監査人に対する監査報酬につきましては、事前に提示された監査計画、監査日数及び当社の規模等を勘案して、監査報酬額の見積りの妥当性を検討したうえで、会計監査人の報酬等について同意の判断をいたしました。

(3) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

当社は、会計監査人が会社法第340条第１項各号に該当すると判断したときは、監査等委員全員の同意に基づき、会計監査人を解任する方針であります。

また、会計監査人が関係諸法令等に照らして適格性において問題があると判断したときは、監査等委員会の決定に基づき、会計監査人を再任せず、他の適切な監査法人を選定して会計監査人選任議案を株主総会に諮る方針であります。

(5) 責任限定契約の内容の概要

該当事項はありません。

6 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況の概要

(1) 業務の適正を確保するための基本方針

当社は、業務の適正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。当該方針は以下のとおりであります。

① 業務の適正を確保するための体制

a．当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

・当社のコンプライアンス・内部統制全体の最高責任者（以下、「最高リスク責任者」という。）を社長とする。

・取締役及び使用人が、法令、定款及び社会規範を遵守する行動規範として、コンプライアンス・リスク規程を定める。

・コンプライアンス全体に関わる担当部署としてコンプライアンス部を設置し、コンプライアンス部長を統括責任者とする。

・社長を委員長として、コンプライアンス部長をはじめ、社内委員及び当社との利害関係のない社外弁護士で構成するコンプライアンス・リスク委員会を設置し、コンプライアンス推進に関する重要課題を審議する。なお、委員については、同委員会において選任する。

・内部統制全体に関わる担当部署として内部監査部を設け、内部監査部長を内部統制責任者とし、業務の適正性に関する内部統制・内部監査を行う。

・使用人等が、法令・定款及び社内規定上疑義のある行為等を認知し、それを告発しても、当該使用人等に不利益な扱いを行わない旨等を規定する内部通報制度規程を制定するとともに、内部通報窓口を設置し、社内受付窓口及び社外法律事務所を定める。

b．当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

・取締役の職務執行に係わる情報は、文書又は電磁的媒体に記録し、文書管理規程等に従いこれらを保存、管理する。

・取締役の職務執行に係わる上記文書等は、監査等委員会が選定した監査等委員の求めに応じて、閲覧・謄写・複写できる状態を維持する。

c．当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

・定例の取締役会を原則毎月１回開催する。

・取締役会の決定に基づく業務執行については、組織規程、業務分掌規程、職務権限規程において、それぞれ

の責任者及びその責任、執行手続の詳細について定める。
・中・長期的な視野にたった経営計画を定期的に策定する。この経営計画を実現するために、年度毎に全社的な目標を設定した経営計画を立案し、各部署において目標達成に向け具体策を実行する。
・取締役会は、定款及び取締役会規程に基づき、重要な業務執行の決定の全部又は一部を代表取締役に委任することができる。

d．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

・社長を委員長とするコンプライアンス・リスク委員会を設置し、リスク管理に関する重要課題を審議する。
・BCP（緊急時事業継続計画）及び災害時緊急対応マニュアルを定め、地震、風水害、火災等大規模災害に伴うリスクが顕在化した際に、可能な限り事業継続を図れるように基本的な対応を定め、株主、顧客、取引先等のステークホルダーへの影響の最小化につとめる。
・コンプライアンス・リスク規程において、リスク管理に関する重要事項の取扱いについて定める。
・内部監査部を設け、業務運営の適正性・リスクに関する内部監査を行う。

② 監査等委員会の職務執行を補助する体制

a．監査等委員会の職務を補助すべき使用人に関する事項

・監査等委員会を補助するために、専任又は兼任の所属員を配置する。
・所属員に関する任命・異動・人事評価等は、監査等委員会の同意を得て行い、業務執行取締役からの独立性を確保する。
・所属員は、監査等委員会の指示に従い、監査等委員会の職務を補助する。

b．監査等委員会への報告に関する体制

・監査等委員は、取締役会において業務執行取締役から担当する業務の執行状況について定期的に報告を受ける。
・社長は、業務執行取締役の選解任又は辞任並びにその報酬について監査等委員会に適時適切に報告を行う。
・業務執行取締役は、当社に重大な損害を及ぼすおそれのある事象が生じたときは、自ら又は関係部署責任者により、直ちに監査等委員会に報告を行う。
・監査等委員会が選定した監査等委員は、重要な会議に出席し、稟議書その他業務執行に関する文書を閲覧し、必要に応じて業務執行取締役又は使用人にその説明を求めることができる。
・当社の役員及び使用人は、コンプライアンス上の問題点を、当社の内部通報窓口を使用することなく、監査等委員会又は監査等委員に対して直接報告することができる。この場合、報告者は当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないものとする。

c．監査等委員会の職務の執行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

・監査等委員会の職務の執行に必要な費用は、すべて毎期独立した経営計画を計上し、経費支払基準に基づき速やかに費用の処理を行う。

・監査等委員会は、必要により独自に外部専門家等を活用することができ、この場合の費用は当社が負担する。

d．その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

・監査等委員会は、効果的な監査を実施できるよう内部監査部及び経理財務部との連携を図る。

・監査等委員会は、毎年、監査方針及び監査計画を立案し、取締役会に報告する。

・監査等委員会は、取締役会又はその他の場を通じて、監査等での指摘事項の対応状況につき説明を受け、フィードバックを行う等、監査の実効性を高める。

・監査等委員会は、社長、会計監査人及び内部監査部と、それぞれ定期的に監査等について意見交換を行う。

③　反社会的勢力排除に向けた体制

・当社は、社会秩序に脅威をあたえるような反社会的勢力に対して、毅然とした態度で臨むことを基本とする。

・当社は、反社会的勢力に対しては、経営管理部長もしくは経営管理部長が指名した者がその対応を行い、取締役、顧問弁護士や関係行政機関との連携を図る。

・反社会的勢力による民事介入暴力が発生した場合の対応の行動規範として、反社会的勢力対策規程を定める。

⑵　業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要は以下のとおりであります。

①　重要な会議の開催について

経営及び業務執行に関わる意思決定機関として定時取締役会を月１回、臨時取締役会を必要に応じて開催し、法令及び定款に定められた事項や経営方針及び経営計画の策定等の経営に関する重要事項を決定するとともに、月次の業務について分析・評価を行い、法令や社内規程等への適合性と業務の適正性の観点より審議しております。

②　コンプライアンス体制について

法令遵守を徹底するため、コンプライアンス部を設置するとともに、社長を委員長とするコンプライアンス・リスク委員会を設置し、当社取締役及び従業員に対し、コンプライアンスに関する教育と研修を定期的に行っております。

内部監査については、内部監査部を設置し、内部監査計画に基づき、当社各部署へ業務の適正性に関する内部監査を実施し、その結果を社長へ報告を行っております。

また、内部通報については、内部通報者の不利益な取扱いの禁止を内部通報制度規程に定めるとともに周知を行っております。

③　リスク管理について

各部署においてリスク管理を行い、リスクの低減及び未然防止を継続的に図っており、コンプライアンス・リスク委員会によりリスク管理に関する重要課題の審議を行っております。

④　監査等委員会による監査体制について

監査等委員会は、会計監査人や内部監査人等との連携を図っております。また、監査等委員会が選定した監査等委員は、重要な会議への定期的な出席、稟議書その他業務執行に関する文書を閲覧し、業務の執行状況について監査を行っております。

7 剰余金の配当等の決定に関する方針

株主利益の最大化を重要な経営目標の一つとして認識しており、今後の株主への剰余金の配当につきましては、業績の推移・財務状況、今後の事業・投資計画等を総合的に勘案し、内部留保とのバランスをとりながら、配当性向20%を目安として、配当による株主への利益還元を安定的かつ継続的に実施する方針であります。

内部留保資金につきましては、事業拡大を目的とした中長期的な事業原資として利用していく予定であります。なお、当社は、剰余金の配当については、「会社法第459条第１項各号に定める事項については、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議によって定めることができる」旨定款に定めております。また、当社は中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

計算書類

貸借対照表（2024年９月30日現在）

（単位：千円）

科目	金額
（資産の部）	
流動資産	**3,273,708**
現金及び預金	1,481,306
販売用不動産	1,753,756
貯蔵品	7,023
前払費用	22,625
その他	9,773
貸倒引当金	△777
固定資産	**15,549,268**
有形固定資産	**15,272,965**
建物	5,437,025
構築物	9,585
車両運搬具	0
工具、器具及び備品	19,149
土地	9,806,519
リース資産	686
無形固定資産	**32,889**
借地権	27,425
商標権	1,190
ソフトウエア	2,767
その他	1,505
投資その他の資産	**243,413**
投資有価証券	66,005
出資金	5,180
関係会社出資金	8,000
長期貸付金	37,442
破産更生債権等	25,411
長期前払費用	27,743
その他	101,977
貸倒引当金	△28,346
資産合計	**18,822,977**

科目	金額
（負債の部）	
流動負債	**1,669,605**
短期借入金	753,230
１年内返済予定の長期借入金	341,632
リース債務	823
未払金	94,116
未払費用	79,237
未払法人税等	190,488
未払消費税等	61,481
契約負債	36,701
前受金	98,148
預り金	7,991
賞与引当金	4,941
その他	813
固定負債	**12,822,741**
長期借入金	7,639,439
匿名組合預り金	4,969,140
繰延税金負債	54,253
その他	159,908
負債合計	**14,492,346**
（純資産の部）	
株主資本	**4,301,121**
資本金	**1,387,642**
資本剰余金	**1,140,917**
資本準備金	922,602
その他資本剰余金	218,315
利益剰余金	**1,812,255**
その他利益剰余金	1,812,255
固定資産圧縮積立金	145,828
繰越利益剰余金	1,666,426
自己株式	**△39,693**
評価・換算差額等	**16,573**
その他有価証券評価差額金	**16,862**
繰延ヘッジ損益	**△289**
新株予約権	**12,935**
純資産合計	**4,330,630**
負債純資産合計	**18,822,977**

損益計算書（2023年10月１日から2024年９月30日まで）

(単位：千円)

科目	金額	
売上高		**2,876,595**
売上原価		**1,691,294**
売上総利益		**1,185,300**
販売費及び一般管理費		**489,674**
営業利益		**695,626**
営業外収益		
受取利息	1,364	
受取配当金	1,976	
受取手数料	12,569	
その他	3,637	19,548
営業外費用		
支払利息	113,361	
匿名組合損益分配額	72,610	
支払手数料	5,807	
その他	520	192,299
経常利益		**522,875**
特別損失		
投資有価証券売却損	1,119	1,119
税引前当期純利益		**521,756**
法人税、住民税及び事業税	175,106	
法人税等調整額	4,392	179,498
当期純利益		**342,257**

株主資本等変動計算書（2023年10月１日から2024年９月30日まで）

（単位：千円）

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
					固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	1,387,642	922,602	217,881	1,140,484	147,831	1,344,082	1,491,914	△41,035	3,979,006
当期変動額									
剰余金の配当						△21,916	△21,916		△21,916
固定資産圧縮積立金の取崩					△2,003	2,003	—		—
当期純利益						342,257	342,257		342,257
自己株式処分			433	433				1,341	1,774
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									—
当期変動額合計	—	—	433	433	△2,003	322,344	320,340	1,341	322,115
当期末残高	1,387,642	922,602	218,315	1,140,917	145,828	1,666,426	1,812,255	△39,693	4,301,121

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	12,820	△1,328	11,492	13,474	4,003,972
当期変動額					
剰余金の配当					△21,916
固定資産圧縮積立金の取崩					—
当期純利益					342,257
自己株式処分					1,774
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,042	1,038	5,081	△538	4,542
当期変動額合計	4,042	1,038	5,081	△538	326,658
当期末残高	16,862	△289	16,573	12,935	4,330,630

個別注記表

1．重要な会計方針に係る事項に関する注記

⑴　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

市場価格のない株式等以外のもの：時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

市場価格のない株式等：　移動平均法による原価法

②　棚卸資産

販売用不動産　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）

貯蔵品　総平均法による原価法（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）

③　デリバティブ　時価法

⑵　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）　定額法

②　無形固定資産（リース資産を除く）　定額法

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

③　リース資産　所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

⑶　引当金の計上基準

①　貸倒引当金　債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

②　賞与引当金　従業員に対する賞与の支給に備えるため、支払見込額のうち当事業年度負担額を計上しております。

⑷ **収益及び費用の計上基準**

当社の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）は以下の通りであります。

① **不動産賃貸サービス及び不動産証券化サービス**

不動産賃貸サービス及び不動産証券化サービスは、賃貸借契約に基づき居住用マンション、駐車場、店舗及び事務所等の賃貸物件を顧客に使用収益させるものであり、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号　平成19年3月30日）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号　平成23年3月25日）の範囲に含まれるリース取引として、収益を認識しております。

② **不動産売買**

不動産売買は、主に賃貸物件の投資回収の出口戦略を担うものであり、顧客との契約に基づき当社は物件を引き渡す履行義務を負っております。
当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されることから、当該引き渡し時点において、収益を認識しております。

⑸ **重要なヘッジ会計の方法**

① **ヘッジの方法**　繰延ヘッジ処理によっております。

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　　借入金の利息

③ **ヘッジ方針**　当社の社内規程により定める基本ルールに基づき借入金利の変動に伴うキャッシュ・フロー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**　ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計との比較により有効性を評価しております。

⑹ **消費税等の会計処理**

棚卸資産に係る控除対象外消費税等は、当事業年度の負担すべき期間費用として処理しており、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の「その他」（繰延消費税等）として計上し、法人税法の規定する期間にわたり償却しております。

2．会計上の見積りに関する注記

販売用不動産

⑴ **当事業年度の計算書類に計上した金額**　1,753,756千円

⑵ **識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報**

① **算出方法**	販売用不動産の正味売却価額（見積仲介手数料控除後）が帳簿価額を下回った場合は当該正味売却価額を貸借対照表価額とするとともに、正味売却価額と帳簿価額の差額は販売用不動産評価損として計上しております。
② **見積りに用いた主要な仮定**	正味売却価額の算定における主要な仮定は将来の販売見込額であり、契約で合意された販売予定価格又は不動産鑑定事務所による外部評価額を基礎としております。
③ **翌事業年度の計算書類に与える影響**	経済情勢、不動産市況の悪化等の外部経営環境の動向により正味売却価額が想定以上に下落した場合、翌事業年度以降の計算書類において販売用不動産の評価損を計上する可能性があります。

3　貸借対照表に関する注記

⑴ **担保に供している資産及び担保に係る債務**

① **担保に供している資産**

販売用不動産	1,743,433千円
建物	2,915,528千円
土地	6,546,321千円
合計	11,205,283千円

② **担保に対応する債務の金額**

短期借入金	644,900千円
１年内返済予定の長期借入金	341,632千円
長期借入金	7,639,439千円
合計	8,625,971千円

（注）担保に供している資産には、銀行取引に係る根抵当権が設定されているものの、これに対応する債務がないものが含まれております。当該資産残高は、95,887千円（極度額700,000千円）であります。

⑵ **有形固定資産の減価償却累計額**　1,558,116千円

⑶ **財務制限条項**

① 当社の借入金のうち、2014年９月26日付で株式会社りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計205,161千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

ａ）各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を０円以上に維持すること。

ｂ）融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を70%以上に維持すること。

② 当社の借入金のうち、2014年11月25日付で株式会社りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計295,686千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

ａ）各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を０円以上に維持すること。

ｂ）融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を70%以上に維持すること。

③ 当社の借入金のうち、2016年３月29日付で株式会社りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計302,896千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

ａ）各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を０円以上に維持すること。

ｂ）融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を75%以上に維持すること。

④ 当社の借入金のうち、2016年12月30日付で株式会社りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計444,969千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

融資対象不動産について、各事業年度末日時点における平均月額賃料を2,542千円以上に維持すること。

⑤ 当社の借入金のうち、2023年1月18日付で株式会社千葉銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計715,267千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

ａ）2023年9月決算期以降の各事業年度決算期の末日における単体の損益計算書において、経常損益の金額を2期連続して損失としないこと。

ｂ）2023年9月期以降の各事業年度決算期の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2022年9月期決算期の末日における純資産の部の合計額又は前事業年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

ｃ）決算日を基準日として、四半期毎における同行当社名義の預金の平均残高を50,000千円以上に維持すること。加えて、各四半期末日における同行当社名義の預金残高を50,000千円以上に維持すること。

⑥　当社の借入金のうち、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする2023年3月28日付シンジケートローン契約の借入金残高合計1,673,200千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

ａ）2023年9月期以降の各事業年度決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の合計金額を、2022年9月期決算期の末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額、又は直近の事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。

ｂ）2023年9月期末日及びそれ以降の各事業年度決算期の末日における単体の損益計算書に記載される経常損益を2期連続して損失としないこと。

⑦　当社の借入金のうち、2023年3月31日付で株式会社東日本銀行との間で締結した当座貸越契約書の借入極度額700,000千円（うち借入実行残高511,100千円）には、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

ａ）当社の単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前期の金額または2022年9月期の金額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

ｂ）2023年9月期以降、当社の単体の損益計算書上の経常損益につき損失を計上しないこと。

4　株主資本等変動計算書に関する注記

⑴　発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	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	当事業年度末株式数
普通株式	1,602,200株	6,408,800株	-	8,011,000株

（注）2023年12月22日開催の取締役会決議により、2024年２月１日付で普通株式１株につき５株の株式分割を行いました。これにより株式数は6,408,800株増加しております。

⑵　自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	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	当事業年度末株式数
普通株式	36,704株	146,816株	6,000株	177,520株

（注）１．2023年12月22日開催の取締役会決議により、2024年２月１日付で普通株式１株につき５株の株式分割を行いました。これにより自己株式数は146,816株増加しております。
２．ストックオプションによる新株予約権の権利行使に伴い、自己株式を処分したことにより、自己株式数は6,000株減少しております。

⑶ **剰余金の配当に関する事項**

① **配当金支払額等**

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2023年11月24日 取締役会	普通株式	利益剰余金	21,916千円	14円	2023年9月30日	2023年12月25日

② **基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度になるもの**

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2024年11月22日 取締役会	普通株式	利益剰余金	40,734千円	5.2円	2024年9月30日	2024年12月23日

⑷ **新株予約権に関する事項**

当事業年度末の新株予約権の目的となる株式の種類及び数

普通株式　290,500株

5．税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
販売用不動産評価損	24,651千円
未払事業税	11,154千円
土地売却等修正損	52,925千円
土地評価損否認	18,411千円
貸倒引当金	8,917千円
その他	8,493千円
小計	124,553千円
評価性引当額	△108,042千円
繰延税金資産合計	16,511千円

繰延税金負債	
固定資産圧縮積立金	△64,359千円
その他有価証券評価差額金	△6,405千円
繰延税金負債合計	△70,764千円
繰延税金負債の純額	△54,253千円

6．金融商品に関する注記

【金融商品の状況に関する事項】

⑴　金融商品に対する取組方針

当社は必要に応じて短期的な運転資金や賃貸物件購入資金等を銀行借入や匿名組合出資等により調達しております。

デリバティブ取引は、借入金利の変動に伴うキャッシュ・フロー変動リスクを回避ないし軽減する目的に限定し、投機的な取引は行わない方針であります。

⑵　金融商品の内容及びリスク

貸付金は、事業活動から生じた債権であり、顧客・取引先の信用リスクが存在します。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業等の株式であり、時価又は実質価額が取得原価を下回るリスクが存在します。

未払金は、事業活動から生じた営業債務であり、すべて１年以内に支払期日が到来します。

未払法人税等は、すべて１年内の支払期日となっております。

借入金及び匿名組合預り金は、主に賃貸物件購入資金に係る資金調達であり、借入金は流動性リスク、市場金利変動リスク、キャッシュ・フロー変動リスクが存在します。

⑶　金融商品に係るリスク管理体制

①　信用リスクの管理

貸付金の債権については、定期的に取引相手先ごとの信用状況の把握、債権回収の期日や債権残高の管理を実施しております。

②　市場変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクの管理

投資有価証券については、定期的な時価及び発行体企業の財政状況等を把握し、時価又は実質価額が下回るリスクを把握・管理しております。

借入金等は、市場金利変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクが存在しますが、金融機関との適時な協議を実施し、変動金利と固定金利の取引条件の変更の伴う借換等を適宜実施し、市場金利変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクを管理しております。

また、変動金利の借入金について借入金利の変動に伴うキャッシュ・フロー変動リスクを回避するために、必要に応じて、個別契約ごとに金利スワップ取引をヘッジ手段として利用する方針であります。

なお、当社では、デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が決裁担当者の承認を得て行っております。

③　資金調達に係る流動性リスクの管理

資金調達については、適時に資金繰り計画を作成・更新や返済時期を分散させることにより流動性リスクを管理しております。

⑷ 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素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。

【金融商品の時価等に関する事項】

2024年９月30日における貸借対照表計上額、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。

なお、市場価格のない株式等は、次表には含まれておりません。（（注）を参照ください。）

「現金及び預金」「短期借入金」「未払金」「未払費用」「未払法人税等」「未払消費税等」「前受金」「預り金」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。また「リース債務」は重要性が乏しいことから、記載を省略しております。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券	65,849	65,849	—
(2) 長期貸付金	37,442	37,442	—
資産計	103,291	103,291	—
(1) 長期借入金（1年内返済予定を含む）	7,981,071	7,967,393	△13,678
負債計	7,981,071	7,967,393	△13,678
デリバティブ取引※	(416)	(416)	—

※ デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しております。

（注）市場価格のない株式等及び匿名組合預り金の貸借対照表計上額は次のとおりであり、金融商品の時価情報には含めておりません。

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券	156
出資金	5,180
関係会社出資金	8,000
匿名組合預り金	4,969,140

【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

⑴ 時価で貸借対照表に計上している金融商品

（単位：千円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	61,811	－	－	61,811
その他	4,038	－	－	4,038
デリバティブ取引				
金利関連	－	(416)	－	(416)

⑵ 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

（単位：千円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期貸付金	－	－	37,442	37,442
長期借入金 （1年内返済予定を含む）	－	7,967,393	－	7,967,393

（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

投資有価証券

上場株式及びその他（投資信託）は相場価格を用いて評価しております。上場株式及びその他（投資信託）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。

デリバティブ取引

金利スワップの時価は、金利の観察可能なインプットを用いて割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期貸付金

長期貸付金の時価は与信管理上のリスクを鑑み、回収可能な将来キャッシュ・フローを見積ることにより評価しておりますが、時価に対して観察できないインプットを使用して算定した時価のため、レベル3の時価に分類しております。

長期借入金（１年内返済予定を含む）

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

７．賃貸等不動産に関する注記

⑴　賃貸等不動産の状況に関する事項

当社は、東京都その他の地域において、賃貸用のマンション（土地を含む）等を有しており、その一部は当社で使用する部分を含む「賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産」であります。

2024年９月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産については172,598千円、それ以外の不動産については538,058千円であり、賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上されております。

また、当該賃貸不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、「⑵　賃貸等不動産の時価に関する事項」に記載のとおりであります。

⑵　賃貸等不動産の時価に関する事項

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	事業年度末日における時価
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	2,773,460	4,575,139
それ以外の不動産	12,502,142	14,546,219

（注）１．貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

２．主な期中増減内容は、下記のとおりです。

主な増加

当事業年度増加額のうち主なものは、次の建物及び土地を購入したことによる増加であります。

愛知県名古屋市中区	1,210,356千円
上記合計	1,210,356千円

主な減少

当事業年度減少額のうち主なものは、次の建物及び土地を一体としての賃貸物件につき保有目的を変更したことによる減少であります。

東京都墨田区	591,318千円
京都府京都市東山区	431,440千円
東京都台東区	372,418千円
東京都目黒区	348,255千円
上記合計	1,743,433千円

3．時価の算定方法

事業年度末の時価は、主要な物件については不動産鑑定評価基準に基づく金額及び収益還元法に基づく金額であります。

その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標に基づく金額、また、一部の物件については適正な帳簿価額をもって時価としております。

8．持分法損益等に関する注記

該当事項はありません。

9．関連当事者との取引に関する注記

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

10．収益認識に関する注記

⑴ 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	サービス別				その他（注）2	合計
	不動産賃貸	不動産証券化	不動産売買	計		
一時点で移転される財	5,769	2,054	1,336,944	1,344,768	28,515	1,373,283
一定の期間にわたり移転される財	31,998	7,182	－	39,181	－	39,181
顧客との契約から生じる収益	37,767	9,237	1,336,944	1,383,949	28,515	1,412,465
その他の収益（注）1	1,168,212	295,917	－	1,464,130	－	1,464,130
外部顧客への売上高	1,205,980	305,154	1,336,944	2,848,079	28,515	2,876,595

（注）1．「その他の収益」は「リース取引に関する会計基準」に基づく賃料収入等であります。

2．「その他」の区分はサービス別に含まれない収益であり、不動産売買媒介報酬、顧客紹介の手数料及び天然水の販売等に係る取引によるものであります。

⑵ **収益を理解するための基礎となる情報**

収益を理解するための基礎となる情報は「1．重要な会計方針に係る事項に関する注記 ⑷ 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

⑶ **当事業年度及び翌事業年度以降の収益を理解するための情報**

① **契約資産・契約負債の残高等**

（単位：千円）

	当事業年度
契約負債（期首残高）	36,342
契約負債（期末残高）	36,701

② **残存履行義務に配分した取引価格**

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下の通りであります。

（単位：千円）

	当事業年度
1年以内	25,167
1年超	11,533

11. 1株当たり情報に関する注記

⑴ **1株当たり純資産額** 551円18銭

⑵ **1株当たり当期純利益** 43円72銭

（注）1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益は、当事業年度に行いました株式の分割が当事業年度の期首に行われたと仮定してそれぞれ算出しております。

12. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

監査報告

会計監査人の監査報告

独立監査人の監査報告書

2024年11月18日

株式会社マリオン
取締役会　御中

シンシア監査法人
東京都千代田区
指定社員 業務執行社員　公認会計士　金野栄太郎
指定社員 業務執行社員　公認会計士　石田和寛

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第２項第１号の規定に基づき、株式会社マリオンの2023年10月１日から2024年９月30日までの第38期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

利害関係

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

以　上

監査等委員会の監査報告書

監　査　報　告　書

当監査等委員会は、2023年10月１日から2024年９月30日までの第38期事業年度における取締役の職務の執行について監査いたしました。その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

１．監査の方法及びその内容

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

① 監査等委員会が定めた監査等委員会監査等の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、会社の内部統制部門と連携の上、重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行に関する事項の報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、主要な事業所である本社において業務及び財産の状況を調査しました。

② 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

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

２．監査の結果

⑴ 事業報告等の監査結果

① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。

② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。

③ 内部統制システムに関する取締役会の決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

⑵ 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人シンシア監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2024年11月20日

株式会社 マリオン　監査等委員会

常勤監査等委員　深澤智広 ㊞

監査等委員　鎌田昭良 ㊞

監査等委員　上田美帆 ㊞

（注）監査等委員鎌田昭良及び上田美帆は、会社法第２条第15号及び第331条第６項に規定する社外取締役であります。

以　上

株主総会参考書類

第1号議案　取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名選任の件

当社の現任の取締役（監査等委員である取締役を除く。以下、本議案において同じ。）6名全員は、本株主総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、取締役6名の選任をお願いするものであります。

なお、監査等委員会で検討した結果、各候補者は適任であると判断しております。

取締役候補者は、以下のとおりであります。

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位及び担当、重要な兼職の状況	所有する当社株式の数
1 再任	 福田（ふくだ）　敬司（けいじ） (1947年２月１日生)	1986年11月　株式会社マリオン管財（現：当社） 設立代表取締役社長 2010年７月　一般社団法人ホンジン・ホールディングス 代表理事（現任） 2019年６月　株式会社M１ 代表取締役（現任） 2021年10月　一般財団法人マリオン財団（現　公益財団法人マリオン財団）代表理事（現任） 2021年12月　当社代表取締役社長 内部監査部担当 社長室担当 コンプライアンス部担当 経営企画部担当 ミドルオフィス部担当 2022年７月　当社代表取締役社長 経営管理本部担当 コンプライアンス部担当 内部監査部担当 経営管理部担当 ミドルオフィス部担当 2022年12月　当社代表取締役社長　内部監査部担当　コンプライアンス部担当（現任） 取締役候補者とした理由 福田敬司氏は、当社の代表取締役社長として、長年にわたり強いリーダーシップを発揮し、当社の経営をリードしてまいりました。現在は、経営に関する豊富な知識と経験を踏まえ、議長の立場から取締役会の適切な運営に尽力する等、その職責を果たしております。このように同氏は、当社業務の全般に精通しており、経営上求められる行動力、判断力、識見等から適任であると考え選任をお願いするものであります。	2,855,000株

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位及び担当、重要な兼職の状況	所有する当社株式の数
2 再任	 飛田（とびた）　明彦（あきひこ） （1980年５月20日生）	2009年４月　当社入社 営業部投資事業課課長 2016年６月　当社営業部長 2016年12月　当社取締役 営業部長 2018年11月　当社取締役 営業事務管理部担当 営業部長 2019年12月　当社取締役 営業部担当 営業部長 2022年７月　当社取締役 営業本部担当 営業本部長 アセットマネジメント部長（現任） 取締役候補者とした理由 飛田明彦氏は、当社事業における営業全般を担い、当社サービスの品質向上や各種営業施策の展開による不動産賃貸、不動産証券化及び不動産売買のすべての営業サービスの収益拡大に大きく貢献する等、その職責を果たしております。このように同氏は、経営上求められる行動力、判断力、識見等から適任であると考え選任をお願いするものであります。	－株

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位及び担当、重要な兼職の状況	所有する当社株式の数
3 再任	 武藤（むとう）　亮一（りょういち） （1965年12月25日生）	2020年７月　当社入社 2020年10月　当社営業管理部長 2021年11月　当社ミドルオフィス部長 サステナビリティ委員会委員長 2022年７月　当社経営企画部長 ミドルオフィス部長 サステナビリティ委員会委員長 2022年12月　当社取締役経営企画部長　ミドルオフィス部長　サステナビリティ委員会委員長（現任） 取締役候補者とした理由 武藤亮一氏は、管理分野における豊富な知識と経験を有しており、当社入社以来、経営企画部や営業事務部門などの管理分野での能力を発揮しております。また、現中期経営計画の策定の中心的な存在として当社の事業の推進を支えてまいりました。更に、サステナビリティ委員会委員長として、現在では必要不可欠であるサステナビリティ戦略を推進させております。このように同氏は、経営上求められる行動力、判断力、識見等から適任と考え選任をお願いするものであります。	－株

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位及び担当、重要な兼職の状況	所有する当社株式の数
4 再任	 みやはら　まさのり 宮原　正徳 (1966年12月13日生)	1991年４月　株式会社第一勧業銀行（現：株式会社みずほ銀行）入行 2013年10月　同行　戸越支店長 2016年４月　同行　営業第三部兼営業第七部　副部長 2019年４月　同行　江戸川橋支店長 2019年11月　同行　リテール法人推進部　参事役 2021年７月　学校法人宝仙学園　入職 2023年１月　当社入社 経営管理部長（現任） 2023年12月　取締役経営管理本部長（現任） 取締役候補者とした理由 宮原正徳氏は、当社入社以来、人事、総務分野をはじめ、経営管理部門全般にわたり豊富な知識と経験をもとにその能力を発揮しております。管理部門統括の立場で、経営目標の達成に向けて、代表取締役を補佐するとともに、経営上求められる行動力、判断力、識見等から適任と考え選任をお願いするものであります。	－株

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位及び担当、重要な兼職の状況	所有する当社株式の数
5 再任 社外 独立	 やまだ　げん 山田　源 (1972年５月25日生)	1995年４月　監査法人トーマツ（現：有限責任監査法人トーマツ）入所 1998年５月　公認会計士登録 2011年10月　株式会社パスポート（現：REXT株式会社）入社 2013年３月　同社社長室長 2014年５月　ＧＦＡ株式会社入社 2014年６月　同社取締役 2016年７月　山田源経営会計事務所開設 代表（現任） 2017年２月　当社社外取締役（現任） 社外取締役在任期間　7年10ヶ月 社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要 山田源氏は、公認会計士としての高度で専門的な知識と、豊富な実務経験及び幅広い見識を有しております。当社事業への理解及び高い専門性を活かした当社取締役会の機能強化に寄与していただけると判断したことから、社外取締役候補者として選任をお願いするものであります。 独立性に関する事項 山田源氏は、株式会社東京証券取引所が定める独立性の基準を充足しており、また、当社と同氏又は同氏の兼職先の間においては一切の取引はなく、一般株主との利益相反が生じる恐れがないと判断し、株式会社東京証券取引所の定める独立役員に指定しております。同氏の選任が承認された場合、同氏は引き続き独立役員となる予定であります。	－株

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位及び担当、重要な兼職の状況	所有する当社株式の数
6 再任 社外	 ますおか　けんじ **増岡　健司** (1965年４月18日生)	1994年９月　ますおか歯科クリニック開業 2000年３月　医療法人社団審歯会（現：医療法人社団MEDIQOL）設立 理事長（現任） 2015年３月　Neutral株式会社 取締役（現任） 2018年12月　ユーサムトラスト株式会社 代表取締役 2018年12月　当社社外取締役（現任） 2022年１月　医療法人社団光医会 理事長（現任） 社外取締役在任期間　6年 社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要 増岡健司氏は、医療の業界において経営者として豊富な経験と幅広い知見を備えております。異業種・他業界の経営者としての経験と従来の枠組みにとらわれることのない視点から取締役会で積極的にご発言いただくことが期待でき、取締役会の機能強化に寄与していただけると判断したことから、社外取締役候補者として選任をお願いするものであります。	－株

（注）１．当社と増岡健司氏が従前代表取締役を務めておりましたユーサムトラスト株式会社との間に、不動産特定共同事業契約（匿名組合型）の締結及び匿名組合預り金分の分配金支払いがありましたが、2019年10月20日付で取引の解消をいたしました。その他の候補者と当社の間には、特別な利害関係はありません。

２．山田源氏及び増岡健司氏は、社外取締役候補者であります。

３．当社は、山田源氏及び増岡健司氏との間で会社法第427条第１項の規定に基づき、同法第423条第１項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、金100万円と会社法第425条第１項で定める最低責任限度額とのいずれか高い額を限度としております。両氏の再任が承認された場合は、当該契約を継続する予定であります。

４．当社は、保険会社との間で会社法第430条の３第１項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、当該保険契約の被保険者の範囲は取締役、執行役員及び管理職従業員であり、当該保険の保険料は全額当社で負担しております。当該保険契約により被保険者がその地位に基づいて行った行為に起因して、損害賠償請求された場合の法律上の損害賠償金及び争訟費用の損害を塡補することとしております。ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、被保険者が違法に利益又は便宜を得た場合、犯罪行為、不正行為、詐欺行為又は法令、規則又は取締法規に違反することを認識しながら行った行為の場合には補塡の対象としないこととしております。各候補者が取締役に選任され就任した場合は、当該保険契約の被保険者となります。
また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

第2号議案　監査等委員である取締役3名選任の件

当社の現任の監査等委員である取締役3名全員は、本株主総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、監査等委員である取締役3名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、予め監査等委員会の同意を得ております。

監査等委員である取締役候補者は、以下のとおりであります。

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位及び担当、重要な兼職の状況	所有する当社株式の数
1 再任	 ふかさわ　ともひろ 深澤　智広 (1969年５月29日生)	2007年10月　当社入社 2016年６月　当社経営企画部課長 2016年12月　当社取締役 常勤監査等委員（現任） 2021年10月　一般財団法人マリオン財団（現 公益財団法人マリオン財団）評議員（現任） 監査等委員である取締役候補者とした理由 深澤智広氏は、当社入社以来、主に経営企画部門で職務経験を積み、また、公益社団法人日本証券アナリスト協会認定アナリストとして上場会社の決算説明会などに参加し経営分析に携わるなど、財務・会計に関する相当程度の知見を有し、当社の監査に有用な知識を持ち合わせているため、監査等委員である取締役として適任であると認識しております。	－株

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位及び担当、重要な兼職の状況	所有する当社株式の数
2 再任 社外 独立	 かまた　あきら 鎌田　昭良 (1956年３月29日生)	1980年４月　防衛庁（現：防衛省）入庁 2007年１月　防衛省大臣官房審議官 2007年９月　同省沖縄防衛局長 2008年１月　同省北関東防衛局長 2009年10月　同省大臣官房審議官 2010年12月　同省大臣官房審議官 大臣官房報道官 2012年１月　同省大臣官房長 2013年７月　同省装備施設本部長 2014年11月　東京海上日動火災保険株式会社 顧問 2015年６月　一般社団法人自衛隊援護協会理事 2016年11月　当社社外取締役監査等委員（現任） 2017年６月　公益社団法人防衛基盤整備協会 理事長（現任） 2018年12月　楽天損害保険株式会社 顧問（現任） 2019年６月　社会福祉法人朝日敬慎会非常勤理事（現任） 社外取締役在任期間　　8年１ヶ月 監査等委員である社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要 鎌田昭良氏は、過去に会社経営に関与した経験はありませんが、長年にわたる防衛庁（現：防衛省）での勤務及び防衛省関連の公益社団法人での理事長職を歴任しており、幅広い見識から、当社取締役監査等委員就任以来、取締役会や監査等委員会において助言等、積極的な対応で当社の監査体制の強化に貢献していると判断し、監査等委員である社外取締役として適任であると認識しております。 独立性に関する事項 鎌田昭良氏は、株式会社東京証券取引所が定める独立性の基準を充足しており、また、当社と同氏又は同氏の兼務先の間においては一切の取引はなく、一般株主との利益相反が生じる恐れがないと判断し、株式会社東京証券取引所の定める独立役員に指定しております。同氏の選任が承認された場合、同氏は引き続き独立役員となる予定であります。	－株

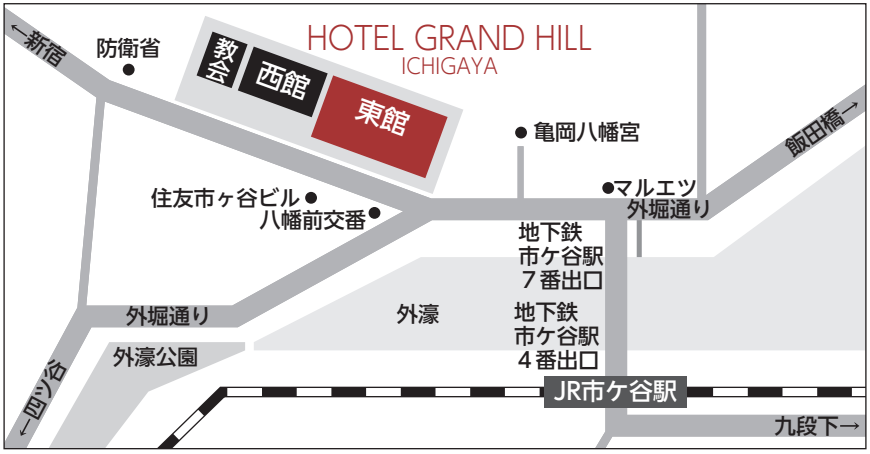
候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位及び担当、重要な兼職の状況	所有する当社株式の数
3 新任 社外	 わだ　よしひさ 和田　佳久 （1970年2月13日生）	1998年４月　弁護士登録 2000年10月　東京FAIRWAY法律事務所　設立　代表弁護士（現任） 監査等委員である社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要 和田佳久氏は、過去に会社経営に関与した経験はありませんが、弁護士として、長年不動産問題を中心に活動されており、豊富な実務経験により培われた不動産諸問題に関する専門的知見はもちろんのこと、法律の専門家としての幅広い見識を持たれ、法律事務所の代表としての経験から、客観的立場で取締役会や監査等委員会に助言・提言をいただくことで、当社のコーポレート・ガバナンス体制強化及び監査体制の強化に貢献していただけるものと考え、監査等委員である社外取締役候補者といたしました。	－株

（注）１．各候補者と当社の間には、いずれも特別な利害関係はありません。
２．鎌田昭良氏及び和田佳久氏は、社外取締役候補者であります。
３．当社は、深澤智広氏及び鎌田昭良氏との間で会社法第427条第１項の規定に基づき、同法第423条第１項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、金100万円と会社法第425条第１項で定める最低責任限度額とのいずれか高い額を限度としております。両氏の再任が承認された場合は、当該契約を継続する予定であります。また、和田佳久氏の選任が承認された場合は、同氏との間で同内容の責任限定契約を締結する予定であります。
４．当社は、保険会社との間で会社法第430条の３第１項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、当該保険契約の被保険者の範囲は取締役、執行役員及び管理職従業員であり、当該保険の保険料は全額当社で負担しております。当該保険契約により被保険者がその地位に基づいて行った行為に起因して、損害賠償請求された場合の法律上の損害賠償金及び争訟費用の損害を塡補することとしております。ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、被保険者が違法に利益又は便宜を得た場合、犯罪行為、不正行為、詐欺行為又は法令、規則又は取締法規に違反することを認識しながら行った行為の場合には補塡の対象としないこととしております。各候補者が監査等委員である取締役に選任され就任した場合は、当該保険契約の被保険者となります。
また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

以　上

株主総会会場ご案内図

会場：ホテルグランドヒル市ヶ谷
東京都新宿区市谷本村町４-１
東館３階　珊瑚の間
TEL 03-3268-0111



交通　ＪＲ中央・総武線　「市ケ谷駅」徒歩３分
都営新宿線　「市ケ谷駅」４番出口より徒歩３分
東京メトロ有楽町線「市ケ谷駅」７番出口より徒歩３分
東京メトロ南北線　「市ケ谷駅」７番出口より徒歩３分