証券コード　5536
2024年２月９日
（電子提供措置の開始日）2024年２月５日

株　主　各　位

東京都中央区京橋二丁目７番19号
株式会社京橋アートレジデンス
代表取締役　西　　谷　　明　　久

第29期定時株主総会招集ご通知

拝啓　平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申しあげます。
　さて、当社第29期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申しあげます。

　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当社ウェブサイトに掲載しておりますので、以下の当社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。

　当社ウェブサイト https://kyo-resi.jp/ir/

　電子提供措置事項は、上記ウェブサイトのほか、東京証券取引所（東証）のウェブサイトにも掲載しておりますので、以下の東証ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）にアクセスして、「銘柄名（会社名）」に「京橋アートレジデンス」または「コード」に当社証券コード「5536」を入力・検索し、「基本情報」、「縦覧書類／ＰＲ情報」を選択のうえ、ご確認くださいますようお願い申しあげます。

　東証ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）
　https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show

**　なお、当日ご出席されない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、2024年２月26日（月曜日）午後５時30分までに到着するよう、ご返送いただきたくお願い申しあげます。**

敬　具

記

１.日　　時　　2024年２月27日（火曜日）午前10時

２.場　　所　　東京都中央区京橋二丁目７番19号　当社本社会議室

３.目的事項

報告事項　　第29期(2022年12月１日から2023年11月30日まで)事業報告および計算書類報告の件

決議事項

議案　　第29期(2022年12月１日から2023年11月30日まで)計算書類承認の件

４.招集にあたっての決定事項（議決権行使についてのご案内）

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、賛成の意思表示があったものとしてお取り扱いいたします。

以　上

◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申しあげます。

◎電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイトに修正内容を掲載させていただきます。

事　業　報　告

（2022年12月１日から
2023年11月30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

当事業年度における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症による行動制限が緩和されたことで、社会経済活動の正常化が進み緩やかな回復がみられるようになりました。一方で、不安定な国際情勢や金融市場等により依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社が属する不動産業界におきましては、都市部の土地及び建築費の上昇等に留意する必要はありますが、低金利と税制優遇を背景に、首都圏の分譲住宅市場では好立地のマンションを中心に需要が底堅い状況が継続しております。

このような環境下において、当社は、東京23区内において一棟収益マンションの開発に注力してまいりました。コロナ禍においても、良好な資金調達環境を背景に投資家や資産家、企業等の取得意欲は旺盛で、販売は比較的堅調に推移いたしました。

この結果、当事業年度の売上高は4,572,207千円（前年同期比29.2％増）、営業利益は741,632千円（同70.9％増）、経常利益は626,773千円（同84.3％増）、当期純利益は414,643千円（同99.1％増）となりました。

事業の部門別売上高

事　業　別	売　上　高	前年同期比（％）
不動産開発創造事業	4,335,617 千円	129.9 %
ＥＳＧ関連事業	236,590 千円	117.3 %

（注）上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 設備投資の状況

当事業年度において総額251,169千円の設備投資を実施いたしました。主な内訳は、ＥＳＧ関連事業の賃貸用物件や再生可能エネルギーソーラーパネルの取得によるものです。

(3) 資金調達の状況

当事業年度につきましては、所要資金として、金融機関より4,950,592千円の調達を行いました。2023年11月には、株式会社千葉銀行を財務代理人および引受人として、第１回無担保社債（私募債）200,000千円の発行をいたしました。

(4) 対処すべき課題

１．人材の確保及び育成

当社では、人材が重要な経営資源であると考えており、事業の継続的な成長のための優秀な人材の確保・育成を重要な課題と認識しております。事業規模に見合った適正な人員配置を行うため、即戦力の中途社員を中心に採用を行ってまいりま

す。

２．販売用不動産の仕入の安定化

不動産開発創造事業の要となる販売用不動産の仕入に関しては、土地情報の入手先を拡大し、さまざまな土地情報の集積を行っております。現時点において当面の販売物件は確保しておりますが、引き続き多くの情報を収集して物件の継続的な確保に努めてまいります。

３．事業拡大に伴い増大する資金の調達力の強化

当社が安定的に成長していくために、資金調達力の強化は不可欠であります。現在、金融機関からの借入金によって調達しておりますが、今後は特定の金融機関に依存することなく直接金融も含めた調達力の強化を図り、より安定した財務基盤の構築に努めてまいります。

４．内部統制、リスク管理体制の整備・強化及びコンプライアンスの徹底

当社の継続的な拡大を支えていくために、当社としては業況推移を常時正確に把握し、適時・適切に経営判断へ反映させていくことが重要であると考えております。また、企業の社会的責任を積極的かつ十分に果たしていくためには、コンプライアンス体制のさらなる充実・強化が重要であると認識しております。社会環境と安全性を重視し、法令及び規則の遵守をより確実に実践するために、取締役会の機能強化と社内の徹底した情報共有化のための施策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	第26期 (2020年11月期)	第27期 (2021年11月期)	第28期 (2022年11月期)	(当期)第29期 (2023年11月期)
売　上　高	1,573,711 千円	2,534,072 千円	3,539,114 千円	4,572,207 千円
経　常　利　益	104,659 千円	200,525 千円	340,134 千円	626,773 千円
当　期　純　利　益	71,500 千円	111,855 千円	208,272 千円	414,643 千円
１株当たり当期純利益	17.88 円	27.96 円	52.07 円	103.66 円
総　資　産	3,768,761 千円	4,420,879 千円	6,506,082 千円	8,613,888 千円
純　資　産	544,336 千円	638,313 千円	830,396 千円	1,252,820 千円
１株当たり純資産	130.68 円	159.58 円	207.60 円	313.21 円

（注）2021年10月30日に株式1株につき9,999株の株式無償割当を行っておりますが、第26期の期首に当該株式無償割当があったと仮定して、１株当たり当期純利益及び１株当たり純資産額を算定しております。

(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

会　社　名	資　本　金	当社の出資比率	主要な事業内容
株式会社L-CUBE	3,000 千円	100.0 %	不動産開発創造事業

（注）2023年９月１日に、株式会社L-CUBEが株式会社SQUARESを吸収合併しております。

(7) 主要な事業内容

≪不動産開発創造事業≫

１．新築マンション開発事業

東京23区内の住環境や生活利便性の高い立地を厳選のうえ事業用地を取得しています。取得した事業用地の形状や特性に合わせ、当社建築企画部が中心となり企画を立て、設計施工を外部の協力会社に発注し、「Casa：カーサ」シリーズの賃貸マンションを供給しています。同マンションシリーズは、仲介会社等を通じて資産家や投資家、その他一般法人等の様々なお客様に販売しています。

「Casa Piazza」、「Casa Grazie」では賃貸需要の高い立地にこだわりながら、耐火性や遮音性、耐震性、耐久性に優れた鉄筋コンクリート造を採用しています。建物の規模は、４～５階建の中層マンションとし、戸数を８～14戸と小規模とすることで供給価格を抑え、一棟賃貸マンションを初めて取得されるお客様に検討しやすい企画としています。また、賃貸管理、設計、建築それぞれの専門家と連携をとり賃貸需要者のニーズを常に意識した住戸プランや設備仕様、付加価値を持つ資産性の高い賃貸マンションの供給を行っています。

２．新築戸建・宅地開発事業

東京23区を中心に駅至近の住宅エリアで都市型戸建住宅「ブライト」シリーズを供給しています。ファミリー層の子育て環境に適した立地、都心部での生活利便性に優れた立地等、それぞれの立地特性を調査、厳選して事業用地を取得しています。建物の居住性と品質にこだわり機能的でデザイン性の高い住宅を当社建築企画部が中心となり企画を立て、設計施工を外部の協力会社に発注、同戸建シリーズは、仲介会社等を通じて初めてマイホームを持たれる方を中心に販売を行っています。設計、建築、販売会社等他社との共同事業も数多く行い、互いに共感、共有しながらお客様が笑顔で暮らせる住まいづくりと人々の心が通い合うコミュニティのある街づくりの提供を行っています。

３．その他事業

その他として、新築テラスハウスの開発や事業用地の販売、リノベーション再販、土地活用のコンサルティング、保有不動産及び保有施設の販売なども行っています。

≪ＥＳＧ関連事業≫

１．再生可能エネルギー事業

東日本大震災以降、原子力発電所に依存しない電力確保が望まれる中、CO2を排出することがない「太陽光発電」は環境に優しく安全でクリーンなエネルギーとして普及が急がれています。

当社では、社会への安定した電力供給を目指し、千葉県・茨城県を中心に全国27ヶ所の太陽光発電施設を保有運営しています。

２．不動産保有事業

首都圏を中心において不動産保有事業としてマンション・戸建て等の住宅や、トランクルーム・調剤薬局等の生活関連施設を保有運用しています。安定した資産を保有し企業活動の安定を図るとともにポートフォリオを広げることにより今後の事業展開に生かしていきます。

(8) 主要な事業所

名　　称	所　在　地
本店	東京都中央区京橋二丁目７番19号
北関東支店	茨城県坂東市岩井2280番地１

(9) 従業員の状況

従 業 員 数	前期末比増加	平均年齢	平均勤続年数
18 名	5 名	41.4 歳	3.3 年

(10)主要な借入先

借　　入　　先	借　　入　　額
株式会社千葉銀行	875,780 千円
大東京信用組合	814,107
東京東信用金庫	776,980
城北信用金庫	581,435
株式会社京葉銀行	578,976
株式会社筑波銀行	565,829

２．会社の株式に関する事項

(1) 発行済株式の総数　　4,000,000株

(2) 株主数　　２名

(3) 大株主

株　　主　　名	持　　株　　数	持　株　比　率
西谷　明久	3,996 千株	99.9 %
S&R株式会社	4	0.1

(4) 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。

(5) その他株式に関する重要な事項
該当事項はありません。

３．会社の新株予約権等に関する事項

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概要

		第１回新株予約権	第２回新株予約権
発行決議日		2021年11月18日	2022年11月７日
新株予約権の数		78,000個	42,900個
新株予約権の目的となる株式の種類と数		普通株式78,000株 （新株予約権１個につき１株）	普通株式42,900株 （新株予約権１個につき１株）
新株予約権の払込金額		－	－
新株予約権の行使に関して出資される財産の価額		新株予約権１個当たり133円 （１株当たり133円）	新株予約権１個当たり281円 （１株当たり281円）
行使期間		2023年11月19日から 2031年11月18日まで	2024年11月８日から 2032年11月７日まで
行使の条件		（注１、３、４、５、６）	（注２、３、４、５、６）
役員の保有状況	当社取締役（社外取締役を除く）	新株予約権の数　72,000個 目的となる株式数　72,000株 保有者数　３名	新株予約権の数　36,000個 目的となる株式数　36,000株 保有者数　３名
	当社監査役	－	新株予約権の数　800個 目的となる株式数　800株 保有者数　１名

（注）１．本新株予約権の付与を受けた者（以下「本新株予約権者」という。）は、本新株予約権の目的である当社普通株式が日本国内の金融商品取引所に上場した場合に限り本新株予約権を行使することができる。但し、当社代表取締役（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）において、次に掲げるいずれかの事由が生じること（以下「買収手続等」という。）が確定したことを認め、本新株予約権者に本新株予約権の権利行使を認めるべきことを決定し、この旨を本新株予約権者に通知した場合においても、通知した日以降30日が経過する日又は次に掲げるいずれかに該当する事由の効力発生日の前日のいずれか早い日までの間（以下「買収決議等権利行使期間」という。）に限り、本新株予約権を行使することができるものとする。

①株式譲渡、新株の発行、株式交換、株式移転、会社分割等で当社が消滅すること

②株式譲渡、新株の発行、株式交換、株式移転、会社分割等で本新株予約権発行時点における既存株主の当社に対する持株比率の合計が50%未満となること

③当社が事業譲渡又は株式分割により当社の事業の全部又は実質的に全部を第三者に移転すること

２．本新株予約権の付与を受けた者（以下「本新株予約権者」という。）は、本新株予約権の目的である当社普通株式が日本国内の金融商品取引所（但し、TOKYO PRO Marketを除く）に上場した場合に限り本新株予約権を行使することができる。但し、当社代表取締役（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）において、次に掲げるいずれかの事由が生じること（以下「買収手続等」という。）が確定したこと

を認め、本新株予約権者に本新株予約権の権利行使を認めるべきことを決定し、この旨を本新株予約権者に通知した場合においても、通知した日以降30日が経過する日又は次に掲げるいずれかに該当する事由の効力発生日の前日のいずれか早い日までの間（以下「買収決議等権利行使期間」という。）に限り、本新株予約権を行使することができるものとする。

①株式譲渡、新株の発行、株式交換、株式移転、会社分割等で当社が消滅すること

②株式譲渡、新株の発行、株式交換、株式移転、会社分割等で本新株予約権発行時点における既存株主の当社に対する持株比率の合計が50%未満となること

③当社が事業譲渡又は株式分割により当社の事業の全部又は実質的に全部を第三者に移転すること

3．本新株予約権者は、本新株予約権を取得した時点において当該本新株予約権者が当社又は当社の子会社の取締役等の役員又は使用人である場合は、本新株予約権の取得時から権利行使時まで継続して、当社又は当社の子会社の取締役等の役員又は使用人のいずれかの地位にあることまたは当社又は当社の子会社と顧問契約又は業務委託契約を締結している外部協力者であることを要する。但し、当社取締役の過半数（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）が正当な理由があるものと認めた場合にはこの限りではない。

4．本新株予約権者が権利行使期間中に死亡した場合、その相続人は本新株予約権を行使することができない。

5．本新株予約権者は、次に掲げるいずれかに該当する事由が生じた場合には、本新株予約権を行使することができない。但し、以下の①、③、⑨の場合を除き、当社取締役の過半数（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）が合理的に別段の取扱いを行うことについて賛成した場合にはこの限りではない。

①禁錮刑以上の刑に処せられた場合

②当社と競合する業務を営む会社を直接若しくは間接に設立し、又は当該会社の取締役等の役員若しくは使用人に就任する等、名目を問わず当社と競業した場合（但し、当社の書面による事前の承認を得た場合を除く。）

③法令違反その他不正行為により、当社の信用を損ねた場合

④差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けた場合

⑤支払停止若しくは支払不能となり、又は振出し若しくは引き受けた手形若しくは小切手が不渡りになった場合

⑥破産手続開始、民事再生手続開始その他これらに類する手続開始の申立てがあった場合又は自らこれを申し立てた場合

⑦就業規則に違反し、懲戒処分を受けた場合

⑧役員又は使用人として果たすべき忠実義務等に違反した場合

⑨反社会的勢力又は反市場勢力に該当する疑いのある場合並びに過去5年以内にこれらに該当した疑いのある場合

6．本新株予約権者の新株予約権の行使に係る権利行使価額の年間（1月1日から12月31日まで）の合計額は、1,200万円を超えてはならない。

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

該当事項はありません。

3．その他新株予約権等に関する重要な事項

該当事項はありません。

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

会社における地位	氏　　名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役	西谷　明久	株式会社L-CUBE取締役
取　締　役	竹田　敬司	開発事業本部長兼建築企画部長 株式会社L-CUBE代表取締役
取　締　役	江野澤　健明	管理本部長兼経営企画部長 株式会社L-CUBE取締役
取　締　役	山中　卓	開発事業副本部長兼企画開発部長 株式会社L-CUBE取締役
常勤監査役	小塚　博文	株式会社L-CUBE監査役

（注）監査役小塚博文は、社外監査役であります。

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第１項に基づき、社外監査役との間において、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、法令が定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

(3) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は当社グループの取締役及び監査役を被保険者として、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。これにより、被保険者が会社役員などの地位に基づいて行った行為（不作為を含む。）に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用などを補償することとしております。ただし、故意または重過失に起因して生じた損害等は補償対象外とすることにより、役員等の職務の執行の適正性が損なわれないように措置を講じております。なお、当該保険契約の保険料は全額を当社が負担しております。

(4) 当事業年度に係る取締役および監査役の報酬等

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	退職慰労金	
取締役 （うち社外取締役）	64,600 (―)	57,600 (―)	― (―)	― (―)	7,000 (―)	4 (―)
監査役 （うち社外監査役）	7,100 (7,100)	6,600 (6,600)	― (―)	― (―)	500 (500)	1 (１)

（注）１．取締役の報酬等には、使用人兼務取締役の使用人給与は含まれておりません。

２.退職慰労金は役員退職慰労引当金繰入額であります。
３.取締役の報酬限度額は、2022年２月25日開催の第27期定時株主総会において年額100,000千円以内と決議されております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は３名であります。
４.監査役の報酬限度額は、2022年２月25日開催の第27期定時株主総会において年額30,000千円以内と決議されております。当該株主総会終結時点の監査役の員数は１名であります。
５.当事業年度における取締役の報酬の額については、代表取締役西谷明久に委任して決定しております。委任した理由は、当社全体の業績等を勘案しつつ、各取締役について評価を行うには代表取締役が適していると判断したためであります。

(5) 社外役員に関する事項

監査役　小塚　博文

１．重要な兼職先と当社との関係

監査役小塚博文は、当社の子会社である株式会社L-CUBEの監査役であります。

２．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

取締役会20回のすべてに出席し、豊富な経験と知見に基づき、常勤監査役として適宜発言を行っております。

５．会社の体制および方針

当社は、現時点では、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につきましては、取締役会議を行っておりませんが、現状の体制と運用状況をご説明いたします。

（1）取締役会

当社の取締役会は、４名の取締役で構成されております。

取締役会は、法令、定款及び株主総会決議に基づき、職務権限規程、取締役会規程その他の当社諸規程等の会社運営の基礎となる諸基準を整備し、取締役の職務執行の適正性及び効率性を確保しております。なお、定例取締役会が毎月１回、その他必要に応じて臨時取締役会が開催され、経営に関する重要事項を決定しております。取締役は、会社の業務執行状況を取締役会に報告するものとしており、これをもとに、取締役会は取締役の職務執行を監督しております。

（2）監査役

当社は監査役１名で構成されております。

監査役は、監査役監査基準に基づき、取締役の業務執行状況を適正に監査しております。また、監査役は取締役会に出席し、取締役の職務の執行状況を監視するとともに、適宜必要な意見を述べております。

（3）内部監査

当社は、従業員数が少数であるため、独立した内部監査部門を有しておりません。内部監査は、内部監査規程に基づき、開発事業本部長および管理本部長を内部監査責任者とし、それぞれが所属する部署とは別部署の監査を担当することで、相互に牽制する体制としております。なお、内部監査担当者は内部監査責任者を含め３名であります。監査対象は、全部門とし定期監査及び必要に応じ臨時監査を行っております。

（4）内部統制システムの整備の状況について

当社グループは、職務権限規程の遵守により、業務を合理的に分担することで、特定の組織並びに特定の担当者に業務や権限が集中することを回避し、内部牽制機能が適切に働くよう努めております。

（5）内部監査及び監査役監査の状況

当社グループの内部監査は、管理本部内の内部監査担当者が、開発事業本部及び各グループ会社の業務を監査する体制をとっております。つぎに当社の管理本部の監査は、管理本部以外の部門が実施しており、相互に牽制するクロス監査体制をとっております。内部監査担当者は、内部監査計画書に基づき、各部署に対して業務監査等を実施し、監査終了後に内部監査報告書を代表取締役に提出するとともに監査役にも報告を行い、適宜業務の改善を行っております。

監査役は、監査役監査基準に基づき、取締役の職務執行状況を適正に監査しており、取締役会をはじめ重要会議に出席し、取締役の業務の執行状況を監視するとともに、適宜必要な意見を述べております。また、監査役、内部監査担当者および監査法人は、定期的に面談を行い、それぞれの監査結果について情報共有及び意見交換を行うことで、監査の実効性を高めることとしています。

（6）社外取締役および社外監査役との関係について

当社では、社外取締役の選任を行っておりませんが、会社規模の拡大を目指す中では、より重要な経営判断が求められる機会が増えることから、客観的な視点からの助言や経営を監視・監督する役割として、今後、社外取締役の設置も検討してまいります。社外監査役は１名選任しております。社外監査役小塚博文は、当社との間で人的関係、資本的関係または取引関係その他の利害関係はありません。

なお、当社は、社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準及び方針は定めておりませんが、選任にあたっては、株式会社東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準を参考にしております。

（７）リスク管理体制の整備の状況

当社のリスク管理体制は、リスク管理の主管部署として管理本部が情報の一元化を行っております。また、当社は企業経営及び日常の業務に関して、必要に応じて弁護士等の複数の専門家から経営判断上の参考とするためのアドバイスを受ける体制をとっております。

（８）取締役及び監査役の定数

当社の取締役は７名以内、監査役は３名以内とする旨を定款で定めております。

（９）取締役の選任決議要件

議決権を行使することの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、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらないものとする旨を定款で定めております。

(10) 株主総会の特別決議要件

議決権を行使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で定めております。

(11) 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。

(12) 取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第１項の規定により、取締役会の決議によって取締役及び監査役（取締役及び監査役であった者を含む）の同法第423条第１項の賠償責任を、法令の限度において免除できる旨を定款に定めております。これは、取締役及び監査役が、職務の遂行にあたって期待される役割を十分発揮できる環境を整備するためであります。

（注）本事業報告中の記載金額・株数は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

貸　借　対　照　表

(2023年11月30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	**6,463,801**	**流　動　負　債**	**3,134,361**
現　金　及　び　預　金	969,738	営　業　未　払　金	169,664
売　掛　金	16,883	短　期　借　入　金	1,232,050
販　売　用　不　動　産	1,220,410	１年内償還予定の社債	40,000
仕掛販売用不動産	4,228,322	１年内返済予定の長期借入金	1,417,511
そ　の　他	28,446	リ　ー　ス　債　務	5,594
固　定　資　産	**2,150,087**	未　払　金	21,888
有形固定資産	**1,824,315**	未　払　費　用	22,204
建　物	485,117	未　払　法　人　税　等	169,594
構　築　物	5,846	契　約　負　債	49,398
機　械　装　置　物	685,937	預　り　金	5,259
工　具　器　具　備　品	11,269	前　受　収　益	1,195
土　地	630,754	**固　定　負　債**	**4,226,706**
リ　ー　ス　資　産	5,390	社　債	160,000
無形固定資産	**3,224**	長　期　借　入　金	3,993,590
商　標　権	2,823	退　職　給　付　引　当　金	1,052
ソ　フ　ト　ウ　ェ　ア	401	役員退職慰労引当金	61,905
投資その他の資産	**322,546**	資　産　除　去　債　務	2,500
投　資　有　価　証　券	131,379	そ　の　他	7,659
関　係　会　社　株　式	11,000	**負　債　合　計**	**7,361,068**
長　期　貸　付　金	2,306	**(純　資　産　の　部)**	
繰　延　税　金　資　産	18,813	**株　主　資　本**	**1,214,084**
そ　の　他	161,353	資　本　金	100,000
貸　倒　引　当　金	△2,306	利　益　剰　余　金	1,114,084
		その他利益剰余金	1,114,084
		繰越利益剰余金	1,114,084
		評価・換算差額等	**38,735**
		その他有価証券評価差額金	38,735
		純　資　産　合　計	**1,252,820**
資　産　合　計	**8,613,888**	**負債・純資産合計**	**8,613,888**

損　益　計　算　書

（2022年12月１日から
2023年11月30日まで）

（単位：千円）

科目	金額	
売上高		4,572,207
売上原価		3,160,286
売上総利益		1,411,921
販売費及び一般管理費		670,288
営業利益		741,632
営業外収益		
受取利息及び配当金	3,221	
保険解約益	18,750	
その他	4,688	26,661
営業外費用		
支払利息	100,402	
融資手数料	31,549	
その他	9,567	141,519
経常利益		626,773
特別損失		
投資有価証券売却損	31	31
税引前当期純利益		626,741
法人税、住民税及び事業税	239,693	
法人税等調整額	△27,595	212,098
当期純利益		414,643

株主資本等変動計算書

（2022年12月１日から
2023年11月30日まで）

（単位：千円）

	株主資本			
	資本金	利益剰余金		株主資本合計
		その他利益剰余金	利益剰余金合計	
		繰越利益剰余金		
当期首残高	100,000	699,441	699,441	799,441
当期変動額				
当期純利益		414,643	414,643	414,643
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計		414,643	414,643	414,643
当期末残高	100,000	1,114,084	1,114,084	1,214,084

	評価・換算差額等		純資産合計
	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	30,955	30,955	830,396
当期変動額			
当期純利益			414,643
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	7,780	7,780	7,780
当期変動額合計	7,780	7,780	422,423
当期末残高	38,735	38,735	1,252,820

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) 有価証券の評価基準および評価方法

子会社株式および関連会社株式　……移動平均法による原価法

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

なお、投資事業有限責任組合への出資については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎として、持分相当額を純額で取り込む方式によっております。

(2) 棚卸資産の評価基準および評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産……個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

２．固定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

ただし、1998年４月１日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年４月１日以降に取得した建物附属設備及び構築物は、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	４～47年
機械装置	13～17年

無形固定資産（リース資産を除く）　…定額法

なお、ソフトウェア（自社利用分）については、社内における利用可能期間（５年）に基づく定額法によっております。

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。

３．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、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) 退職給付引当金……退職給付引当金及び退職給付費用の計算は、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。

(3) 役員退職慰労引当金……役員の退職慰労金の支給に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。

４．収益及び費用の計上基準

① 不動産開発創造事業

不動産開発創造事業の投資用不動産の販売においては、顧客との不動産取引契約に基づき当該物件の引き渡し義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

② ESG関連事業

１．電力料収入は、太陽光発電による電気を顧客である発電事業者へ販売する事業であり、顧客との売電契約に基づき電気の供給を行う義務を負っております。当該履行義務は、当社が有する発電設備から電気を顧客へ供給した時点で支配が顧客に移転したと判断し、売電契約に定められた売電単価及び電気の供給量に応じて収益を認識しております。

２．不動産賃貸収入は、「リース取引に関する会計基準」に従い、その発生期間に収益を認識しております。

５．その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の「その他」に計上し、５年間で均等償却を行っております。

会計方針の変更に関する注記

（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」（企業会計基準適用指針第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、計算書類に与える影響はありません。

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

売掛金	3,340千円
販売用不動産	1,220,410千円
仕掛販売用不動産	3,129,218千円
建物	445,958千円
構築物	4,384千円
機械装置	325,191千円
土地	615,244千円
計	5,743,747千円

(2) 担保に係る債務

短期借入金	1,230,750千円
１年内返済予定の長期借入金	1,385,173千円
長期借入金	3,876,509千円
計	6,492,432千円

２．有形固定資産の減価償却累計額　816,666千円

３．保証債務

次の会社の金融機関からの借入に対して、債務保証を行っております。

株式会社L-CUBE	21,712千円

損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高	
仕入高	18,055千円
営業取引以外の取引による取引高	
収入分	1,095千円

株主資本等変動計算書に関する注記

１．当事業年度末の発行済株式の種類及び総数

普通株式	4,000,000株

２．当事業年度末における自己株式の種類および株式数

普通株式	―株

３．配当に関する事項

該当事項はありません。

４．当事業年度末の新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的となる株式の種類及び数

普通株式	78,000株

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

（単位：千円）

繰延税金資産	
未払事業税	16,190
減損損失	15,056
役員退職慰労引当金	21,412
投資有価証券評価損	3,085
貸倒損失	14,656
その他	9,293
繰延税金資産合計	79,694
繰延税金負債	
減価償却限度不足額	△40,396
その他有価証券評価差額金	△20,484
繰延税金負債合計	△60,880
繰延税金資産純額	18,813

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

不動産販売事業や太陽光事業における開発用地の取得並びに建築において多額の資金及び期間が必要とされるため、事業計画に照らして必要な資金を主に銀行から調達しております。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、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

営業債権である売掛金は顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、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が、発行体企業の財政状態等の把握により、時価又は実質価額の下落への対応を図っております。

社債及び借入金は、主に事業用地の取得資金や請負工事における建築資金としての資金調達であります。長期借入金の一部は変動金利であるため、金利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

①信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

案件及び取引先ごとの期日管理及び残高管理を定期的に行い、取引先相手ごとに財政状態等の悪化による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

②市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

投資有価証券については、定期的に時価及び発行体企業の財政状態等を把握し、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。

③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

資金調達については、定期的に資金繰り計画表を作成、更新し、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

2023年11月30日（当期の決算日）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。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）長期貸付金（※２）	2,306		
貸倒引当金	△2,306		
	—	—	—
（２）投資有価証券	76,720	76,720	—
資産計	76,720	76,720	—
（１）社債（※３）	200,000	200,000	—
（２）長期借入金（※３）	5,411,101	5,402,942	△8,158
（３）リース債務	5,594	5,563	△31
負債計	5,616,696	5,608,505	△8,190

（※１）現金は注記を省略しており、預金、売掛金、営業未払金、短期借入金、未払法人税等は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

（※２）長期貸付金に個別計上している貸倒引当金を控除しております。

（※３）１年内の返済予定分を含めて表示しております。

（※４）市場価格のない株式等は、「（２）投資有価証券」には含まれておりません。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。

区分	当事業年度（千円）
非上場株式	32,531
関係会社株式	11,000

（注）貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資については記載を省略しております。当該出資の貸借対照表計上額は22,128千円であります。

賃貸等不動産に関する注記

１．賃貸等不動産の状況に関する事項

当社は、首都圏において、賃貸用住宅等を有しております。

２．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	時価
870,805	937,393

（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．期末の時価は、主要な物件については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、その他の物件については固定資産税評価額に基づいて自社で算定した金額であります。

収益認識に関する注記

収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針「４．収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

１株当たり情報に関する注記

１株当たり純資産額　313円21銭

１株当たり当期純利益　103円66銭

監査役の監査報告書

監　査　報　告　書

私は、2022年12月1日から2023年11月30日までの第29期事業年度における取締役の職務の執行を監査いたしました。その方法及び結果について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

私は、取締役及び使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及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、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。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すべ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。

2024年１月31日

株式会社京橋アートレジデンス

常勤監査役　　小塚　博文　　㊞

以　上

株主総会参考書類

議案および参考事項

議案　　第29期(2022年12月１日から2023年11月30日まで)計算書類承認の件

会社法第438条第２項に基づき、当会社第29期の計算書類のご承認をお願いするものであります。

議案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29期の計算書類が、法令及び定款に従い、会社の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。