

2025年3月13日  
(電子提供措置開始日：2025年3月6日)

株主各位

東京都渋谷区広尾一丁目1番39号  
**株式会社シーラテクノロジーズ**  
代表取締役会長 グループ執行役員 CEO 杉本 宏之

### 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御礼申し上げます。

さて、下記のとおり第16回定時株主総会を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。

本株主総会は電子提供措置をとっており、会社法第325条の3の規定により、電子提供措置事項を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アクセスのうえご確認くださいませようお願い申し上げます。

当社ウェブサイト <https://syla-tech.jp/ir>



なお、当日ご出席されない場合は、書面による議決権の行使をお願い申し上げます。各議案の内容は、当社ウェブサイト上の「第16回定時株主総会招集ご通知」の株主総会参考書類に記載のとおりでございますので、同書類をご検討くださいませ、後述のご案内に従って2025年3月27日（木曜日）午後7時（日本時間）までに議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。

敬具

#### 記

- 日時 2025年3月28日（金曜日）午後2時00分（日本時間）
- 場所 東京都渋谷区広尾一丁目1番39号  
恵比寿プライムスクエア7階 当社会議室
- 会議の目的事項  
報告事項 第16期（2024年1月1日から2024年12月31日まで）事業報告の内容報告の件

決議事項

- |       |  |
|-------|--|
| 第1号議案 | 第16期（2024年1月1日から2024年12月31日まで）計算書類承認の件 |
| 第2号議案 | 剰余金処分の件                                |
| 第3号議案 | 定款一部変更の件                               |
| 第4号議案 | 取締役7名選任の件                              |

4. 議決権行使についてのご案内

同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、2025年3月27日（木曜日）午後7時（日本時間）までに到着するようご返送ください。各議案につき賛否が表示されていない場合には、会社提案につき賛成としてお取扱いいたします。

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上げます。

## 株主総会参考書類

### 議案及び参考事項

#### 第1号議案 第16期（2024年1月1日から2024年12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項に基づき、当社第16期計算書類の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。

#### 第2号議案 剰余金処分の件

会社法に従い、下記のとおり、剰余金を処分したいと存じます。

1. 処分する財産の種類及び帳簿価額の総額  
金銭 金 119,381,850 円
2. 株主に対する配当財産の割当てに関する事項  
2024年12月31日の最終の株主名簿に記載された株主に対し、その保有する株式1株につき金450円（総額119,381,850円）を配当する。
3. 当該剰余金の配当がその効力を生ずる日  
2025年3月31日

#### 第3号議案 定款一部変更の件

##### 1. 提案の理由

当社の事業年度は毎年1月1日から同年12月31日までとしておりますが、2025年6月1日に効力発生を控えております株式会社クミカとの株式交換後のグループ運営効率化を目的として、現行定款第42条（事業年度）を変更し、事業年度を毎年6月1日から翌年5月31日までとするとともに、株式交換後に不要となる現行定款第14条（定時株主総会の基準日）の削除、現行定款第43条（剰余金の配当の基準日）及び第44条（中間配当金）に関して事業年度変更に伴う所要の変更を行い、経過措置として附則を新設するものであります。

また、上記変更に伴う条数の変更を含めた条数の繰上げを行うものであります。

2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。

(下線は変更部分を示します。)

| 現 行 定 款                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>第1条～第8条 &lt;条文省略&gt;</p> <p>&lt;第9条 既に削除済み&gt;</p> <p>第10条～第13条 &lt;条文省略&gt;</p> <p><u>(定時株主総会の基準日)</u></p> <p><u>第14条</u><br/> <u>当社の定時株主総会の議決権の基準日は、毎年12月31日とする。</u></p> <p>第15条～第41条 &lt;条文省略&gt;</p> <p>(事業年度)</p> <p>第42条<br/>         当社の事業年度は、毎年1月1日から12月31日までの1年とする。</p> <p>(剰余金の配当の基準日)</p> <p>第43条<br/>         当社の期末配当の基準日は、毎年12月31日とする。</p> <p>(中間配当金)</p> <p>第44条<br/>         当社は、取締役会の決議によって、毎年6月30日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主等に対し、会社法第454条第5項に定める剰余金の配当（以下「中間配当金」という。）をすることができる。</p> <p>第45条 &lt;条文省略&gt;</p> | <p>第1条～第8条 &lt;現行どおり&gt;</p> <p>第9条～第12条 &lt;現行どおり&gt;</p> <p>&lt;削 除&gt;</p> <p>第13条～第39条 &lt;現行どおり&gt;</p> <p>(事業年度)</p> <p>第40条<br/>         当社の事業年度は、毎年6月1日から翌年5月31日までの1年とする。</p> <p>(剰余金の配当の基準日)</p> <p>第41条<br/>         当社の期末配当の基準日は、毎年5月31日とする。</p> <p>(中間配当金)</p> <p>第42条<br/>         当社は、取締役会の決議によって、毎年11月30日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主等に対し、会社法第454条第5項に定める剰余金の配当（以下「中間配当金」という。）をすることができる。</p> <p>第43条 &lt;現行どおり&gt;</p> |

| 現 行 定 款                                  | 変 更 案                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">＜新 設＞</p> | <p style="text-align: center;"><u>(附 則)</u></p>                                                                                                                                                                     |
| <p style="text-align: center;">＜新 設＞</p> | <p style="text-align: center;"><u>(事業年度変更に伴う変更後最初の事業年度に関する経過措置)</u></p>                                                                                                                                             |
|                                          | <p>第 1 条</p> <p><u>第 40 条 (事業年度) の規定にかかわらず、第 17 期事業年度は、令和 7 年 1 月 1 日から令和 7 年 5 月 31 日までの 5 か月間とする。なお、本附則は、第 17 期事業年度経過後、これを削除する。</u></p>                                                                           |
| <p style="text-align: center;">＜新 設＞</p> | <p style="text-align: center;"><u>(事業年度変更に伴う取締役の任期に関する経過措置)</u></p>                                                                                                                                                 |
|                                          | <p>第 2 条</p> <p><u>第 20 条 (取締役の任期) の規定にかかわらず、令和 7 年 3 月 31 日開催の第 16 回定時株主総会において選任された取締役の任期は、令和 7 年 5 月 31 日に終了する第 17 期事業年度に関する定時株主総会終結の時までとする。なお、本附則は、第 17 期事業年度に関する定時株主総会終結後、これを削除する。</u></p>                      |
| <p style="text-align: center;">＜新 設＞</p> | <p style="text-align: center;"><u>(事業年度変更に伴う剰余金の配当の基準日に関する経過措置)</u></p> <p>第 3 条</p> <p><u>第 41 条 (剰余金の配当の基準日) の規定にかかわらず、第 17 期事業年度に関する期末配当の基準日は、令和 7 年 6 月 1 日とする。なお、本附則は、第 17 期事業年度に関する定時株主総会終結後、これを削除する。</u></p> |

#### 第4号議案 取締役7名選任の件

本総会終結の時をもって取締役9名が任期満了となりますので、改めて取締役7名の選任をお願いしたいと存じます。取締役候補者は、次のとおりであります。

| 候補者番号 | ふりがな<br>氏名<br>(生年月日)                      | 略歴、地位及び重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                                                                                      | 所有する<br>当社株式<br>の数 |
|-------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1     | すぎもと ひろゆき<br>杉本 宏之<br>1977年6月25日生<br>【再任】 | 1997年 株式会社東光マンションセンター入社<br>2001年 株式会社エスグラントコーポレーション創業（同社社長に就任）<br>2017年 当社取締役会長<br>2022年 当社代表取締役会長グループ 執行役員 CEO(現任)<br>同年 株式会社シーラ取締役(現任)<br>同年 株式会社シーラソーラー取締役(現任)<br>同年 株式会社シーラバイオテック取締役(現任)                                                                         | 139,278株           |
| 2     | ゆとう よしゆき<br>湯藤 善行<br>1976年6月7日生<br>【再任】   | 2001年 日神不動産株式会社入社<br>2004年 株式会社エスグラントコーポレーション入社<br>2010年 当社及び株式会社シーラ創業<br>2022年 当社代表取締役 グループ執行役員 COO(現任)<br>同年 株式会社シーラ 代表取締役 CEO(現任)                                                                                                                                 | 26,637株            |
| 3     | ふちわき たけし<br>淵脇 健嗣<br>1985年11月5日生<br>【再任】  | 米国ペンシルベニア州立大学院 サプライチェーン管理修士課程卒業<br>2009年 プライスウォーターハウスクーパース株式会社入社<br>2010年 GE ヘルスケア・ジャパン株式会社入社<br>2012年 GE Healthcare Singapore Pte Ltd. 入社<br>2016年 GE ヘルスケア・ジャパン株式会社入社<br>2022年 当社 グループ執行役員 CGO(現任)<br>2022年 株式会社シーラソーラー 代表取締役(現任)<br>2023年 当社 取締役 グループ執行役員 CGO(現任) | 0株                 |

| 候補者番号 | ふりがな<br>氏名<br>(生年月日)                       | 略歴、地位及び重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                                                                                                           | 所有する<br>当社株式<br>の数 |
|-------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 4     | わたなべ たかひで<br>渡辺 鷹秀<br>1981年12月27日生<br>【再任】 | 2008年 株式会社エスグラントコーポレーション入社<br>2009年 NEC ソフト株式会社入社<br>2011年 日機装株式会社入社<br>2017年 当社 取締役<br>2024年 株式会社クミカ 取締役(管理統括)<br>同年 同社 常務取締役(管理統括)<br>同年 同社 専務取締役(管理統括)<br>同年 同社 代表取締役副社長(現任)<br>2025年 当社 取締役(現任)                                                                                       | 40株                |
| 5     | うらにし ともよし<br>浦西 友義<br>1951年2月16日生<br>【再任】  | 1974年 大蔵省入省<br>1997年 在英国日本大使館公使<br>2000年 金融監督庁(金融庁) 参事官(審議官相当、監督局担当)<br>2001年 横浜税関長<br>2002年 関税局審議官<br>2003年 東京証券取引所執行役員、取締役常務執行役員<br>2013年 株式会社ビックカメラ取締役専務執行役員<br>2019年 当社顧問<br>2020年 当社社外取締役(現任)                                                                                        | 0株                 |
| 6     | たちばな ようぞう<br>立花 陽三<br>1971年1月10日生<br>【再任】  | 1994年 ソロモンブラザーズ証券入社<br>1999年 ゴールドマン・サックス証券入社<br>2010年 メリルリンチ日本証券入社<br>2012年 株式会社楽天野球団 代表取締役社長<br>2015年 株式会社クリムゾンフットボールクラブ(現・楽天ヴィッセル神戸株式会社) 代表取締役副会長<br>2017年 楽天ヴィッセル神戸株式会社 代表取締役社長<br>2020年 台湾楽天モンキーズ 会長<br>2022年 株式会社 PROSPER 代表取締役社長(現任)<br>同年 株式会社塩釜港 代表取締役社長(現任)<br>2023年 当社社外取締役(現任) | 2,700株             |

| 候補者番号 | ふりがな<br>氏名<br>(生年月日)                    | 略歴、地位及び重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                                                    | 所有する<br>当社株式<br>の数 |
|-------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 7     | とりい けいじ<br>鳥居 敬司<br>1947年7月25日生<br>【再任】 | 1971年 株式会社第一銀行入行<br>2000年 株式会社第一勧業銀行常務取締役<br>2004年 株式会社みずほフィナンシャルグループ代表取締役副社長<br>2005年 みずほ情報総研株式会社代表取締役副社長<br>2009年 伊藤忠商事株式会社社外監査役<br>2015年 株式会社シーラ顧問<br>2018年 当社監査役<br>2020年 株式会社シーラ監査役（現任）<br>2022年 当社社外監査役<br>2023年 当社社外取締役（現任） | 150株               |

- 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
- 渡辺鷹秀氏は株式会社クミカの代表取締役副社長（2025年6月1日以降は常務取締役）として引き続き同社の業務を行う予定であり、当社において執行役員や本部長として特定の事業部門を掌握することは現時点では予定しておりません。
- 渡辺鷹秀氏は当社の取締役会の議案のうち、当社と株式会社クミカとの利益が相反するものに関する審議及び決議には参加しない予定です。
- 浦西友義氏、立花陽三氏、鳥居敬司氏は社外取締役候補者であります。
- 浦西友義氏を社外取締役候補者とした理由は、同氏は財務及び会計の分野において専門的な知識を有し、当社グループの経営に寄与することが期待できるためであります。
- 立花陽三氏を社外取締役候補者とした理由は、同氏は会社経営者としての長年の経験と幅広い見識をもとに、当社グループの経営に寄与することが期待できるためであります。
- 鳥居敬司氏を社外取締役候補者とした理由は、同氏は金融機関における長年の経験と幅広い見識をもとに、当社グループの経営に寄与することが期待できるためであります。
- 浦西友義氏、立花陽三氏、鳥居敬司氏は現在当社の社外取締役であり、それぞれの社外取締役就任期間は本総会終結の時をもって、浦西友義氏は4年11か月、立花陽三氏及び鳥居敬司氏は1年8か月となります。
- 当社は、社外取締役との間で、会社法第427条第1項に基づき、同法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく責任限度額は、法令の定める最低責任限度額となります。浦西友義氏、立花陽三氏、鳥居敬司氏の選任が承認された場合は、当社は同氏らとの間で上記責任限定契約を継続する予定であります。
- 当社は、会社法第430条の3第1項に定める役員等賠償責任保険契約を日米それぞれの保険会社との間で締結しており、被保険者が負担することとなる会社役員としての業務行為に起因して損害賠償請求がされた場合の損害につき、日本の保険会社につき10億円、米国の保険会社につき500万米ドルを限度として補填することとしております。各

候補者が取締役を選任され就任した場合には、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。2025年5月29日をもって、上場廃止となるため本保険契約は2025年5月末日をもって解約を予定しております。

11. 杉本宏之氏の所有株式数は、同人の資産管理会社が所有する株式の数を含んでおりません。

以上

# 第16期 事業報告

自 2024年 1月 1日

至 2024年 12月 31日

株式会社シーラテクノロジーズ

## 1. 株式会社の現況に関する事項

### (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、雇用、所得環境の改善、インバウンド需要の拡大などにより緩やかな回復傾向にある一方で、長期化する国際情勢不安や物価上昇、原材料・エネルギー価格の高騰等により、先行きは依然として不透明な状況が続いております。また、長引く円安で、米国上場維持コストも高止まりが続くなど、引き続き厳しい環境にあります。

こうした事業環境の中、当社は継続的な成長を目指し、2024年1月株式会社クミカとの資本業務提携契約を締結し、重要な子会社を含む出資企業全体での総合不動産企業としての基盤を、より一層整え、管理部門にかかるシェアードサービス機能を更に高めました。また、不動産販売における1棟売却、賃料収入も堅調に推移しております。

この結果、当事業年度の業績は、売上高2,698,059千円(前期比55.3%増)、営業利益206,102千円(前期は営業損失1,055,562千円)、経常利益770,529千円(前期は経常損失1,065,558千円)、当期純利益660,037千円(前期は当期純損失697,519千円)となり、増収増益となりました。

### (2)設備投資等の状況

当事業年度において総額1,361,991千円の固定資産への投資を実施いたしました。このうち主なものは不動産事業に係る賃貸不動産への投資1,357,311千円によるものであります。

### (3)資金調達の状況

当事業年度において、金融機関より借入金2,645,795千円を調達し、2,795,989千円の返済を行いました。

### (4)対処すべき課題

#### ① グループ管理体制の強化

グループ経営においては、迅速な意思決定と一体的経営が求められる一方、グループ会社を横断した実効的なガバナンス体制の構築を行う必要性があります。そのためには、各子会社、事業部門への権限委譲と親会社によるコントロールの最適化が必須であると考えております。特に、権限委譲を進める場合には、事後的な監督、執行役員や事業部門等の長に対する人事・報酬決定権限の行使を通じた親会社による一定のコントロールの確保も重要であり、グループ経営による新たな企業価値の創造に向けた積極的な取組を行ってまいります。

② 情報管理体制の強化

当社においては、提供するサービスに関連して多くの顧客情報、個人情報を取り扱うことから、情報管理体制の強化が重要であると考えております。

個人情報保護方針の運用の徹底、インサイダー取引の未然防止を含む社内規程の整備等、社内研修の実施を通じて、一層の強化を図ってまいります。

③ リスク管理・コンプライアンス体制の強化

リスク管理・コンプライアンス体制の強化に向け、コンプライアンス委員会の実効性を確保するとともに、取締役会、監査役会とも連携し、リスク管理及びコンプライアンス体制の強化に努めてまいります。

④ 組織体制の強化

社社の更なる成長を可能とするためには、適切なシステム導入と、それを適切に運用する体制づくり、及び優秀な人材の確保が不可欠であると考えております。当該課題に対処するために、教育・研修の拡充、採用活動の強化による最適な人材の確保・育成に努めてまいります。

(5)財産及び損益の状況の推移

| 区分                                       | 第 13 期<br>2021 年 12 月期 | 第 14 期<br>2022 年 12 月期 | 第 15 期<br>2023 年 12 月期 | 第 16 期<br>(当事業年度)<br>2024 年 12 月期 |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| 売上高(千円)                                  | 524,881                | 1,429,285              | 1,737,481              | 2,698,059                         |
| 営業利益又は営業<br>損失(△)(千円)                    | 19,328                 | 23,425                 | △1,055,563             | 206,102                           |
| 経常利益又は経常<br>損失(△)(千円)                    | 12,158                 | 94,414                 | △1,065,559             | 770,529                           |
| 当期純利益又は当<br>期純損失(△)(千<br>円)              | 80,425                 | 28,335                 | △697,519               | 660,037                           |
| 1株当たり当期純利<br>益又は1株当たり<br>当期純損失(△)<br>(円) | 348.08                 | 118.56                 | △2,748.55              | 2,510.15                          |
| 総資産(千円)                                  | 8,972,512              | 10,736,725             | 13,090,631             | 13,468,307                        |
| 純資産(千円)                                  | 5,891,022              | 5,819,807              | 7,417,008              | 7,878,327                         |
| 1株当たり<br>純資産額(円)                         | 21,692.08              | 21,414.43              | 24,057.57              | 26,195.02                         |

(注) 1. 過年度決算に関し、過年度におけるストックオプションの費用計上に係る誤謬が判明したため、第13期の財産および損益の状況については、当該誤謬の訂正後の数値を記載しております。

(注) 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14期期首から適用しております。

## (6) 主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

| 会社名         | 資本金<br>(千円) | 当社の<br>議決権比率(%) | 主要な事業内容                           |
|-------------|-------------|-----------------|-----------------------------------|
| 株式会社シーラ     | 446,522     | 96.96           | 不動産開発・販売・管理・<br>賃貸・不動産クラウドファンディング |
| 株式会社シーラソーラー | 46,000      | 100             | 太陽光発電の設計・施工・<br>販売                |

(注) 当事業年度の末日における特定子会社の状況は次のとおりであります。

|                             |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| 特定子会社の名称                    | 株式会社シーラ                       |
| 特定子会社の住所                    | 東京都渋谷区広尾1-1-39 恵比寿プライムスクエア 7F |
| 当社及び当社の子会社における特定子会社の株式の帳簿価格 | 3,271,653千円                   |
| 当社の総資産額                     | 13,468,307千円                  |

## (7) 主要な事業内容 (2024年12月31日現在)

| 事業区分       | 事業内容                                                                                              |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| グループ経営管理事業 | 出資企業のバリューアップを行うため、営業体制の構築、人材教育から、金融機関の紹介まで過去に培った不動産事業における豊富なノウハウで、企業の成長を全面的にバックアップしております。         |
| 不動産事業      | 安定した賃料収入を確保し、収益の柱とするべく、厳しい購入基準を設け購入する物件を厳選しております。また、貸出し面積の小さい物件に特化することにより、空室リスクを軽減する賃貸経営を行っております。 |

(8)主要な営業所（2024年12月31日現在）

本社：東京都渋谷区広尾一丁目1番39号 恵比寿プライムスクエア 7F

(9)従業員の状況(2024年12月31日現在)

| 従業員数 | 前事業年末比増減 | 平均年齢  | 平均勤続年数 |
|------|----------|-------|--------|
| 27名  | 0名増      | 37.7歳 | 1.2年   |

(10)主要な借入先及び借入額（2024年12月31日現在）

| 借入先         | 借入額         |
|-------------|-------------|
| ハナ信用組合      | 1,642,240千円 |
| 株式会社千葉銀行    | 868,200千円   |
| 大東京信用組合     | 563,706千円   |
| 株式会社 SBJ 銀行 | 496,512千円   |
| 株式会社香川銀行    | 434,000千円   |

(11)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. 会社の株式に関する事項（2024年12月31日現在）

(1) 発行可能株式総数

900,000株

(2) 発行済株式の総数

266,543株

(3) 株主数

56名

(4) 大株主（上位 10 名）

| 株主名                                                             | 持株数(株)    | 持株比率(%) |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|---------|
| 株式会社 SY                                                         | 113,620 株 | 42.83%  |
| THE BANK OF NEW YORK MELON AS<br>DEPOSITARY BANK FOR DR HOLDERS | 46,220    | 17.42   |
| 湯藤 善行                                                           | 26,637    | 10.04   |
| 杉本 宏之                                                           | 25,658    | 9.67    |
| 株式会社ベクトル                                                        | 6,400     | 2.41    |
| 李 天琦                                                            | 5,389     | 2.03    |
| 株式会社 ONODERA GROUP                                              | 4,700     | 1.77    |
| 伊藤 功一                                                           | 4,600     | 1.73    |
| 株式会社リバーフィールド                                                    | 3,880     | 1.46    |

(注) 持株比率は自己株式 (1,250 株) を控除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

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（2024 年 12 月 31 日現在）

(1) 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

| 名称                     | 第 1 回新株予約権                             | 第 4 回新株予約権                            | 第 5 回新株予約権                             |
|------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
| 保有人数                   |                                        |                                       |                                        |
| 取締役（社外取締役を除く）          | 2 名                                    | 1 名                                   | 2 名                                    |
| 社外取締役                  | - 名                                    | - 名                                   | - 名                                    |
| 監査役                    | - 名                                    | - 名                                   | - 名                                    |
| 新株予約権の数                | 132 個                                  | 2 個                                   | 270 個                                  |
| 新株予約権の目的となる株式の種類及び数    | 普通株式 13,200 株                          | 普通株式 200 株                            | 普通株式 27,000 株                          |
| 新株予約権の払込金額             | 無償                                     | 無償                                    | 無償                                     |
| 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額 | 8,000 円                                | 11,600 円                              | 8,000 円                                |
| 新株予約権の行使期間             | 自 2016 年 5 月 24 日<br>至 2027 年 4 月 30 日 | 自 2019 年 6 月 7 日<br>至 2027 年 5 月 31 日 | 自 2017 年 10 月 1 日<br>至 2027 年 4 月 30 日 |
| 新株予約権の行使の条件            | 注                                      | 注                                     | 注                                      |

| 名称                     | 第6回新株予約権                   | 第7回新株予約権                  |
|------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 保有人数                   |                            |                           |
| 取締役（社外取締役を除く）          | 1名                         | 3名                        |
| 社外取締役                  | -名                         | 2名                        |
| 監査役                    | -名                         | -名                        |
| 新株予約権の数                | 10個                        | 550個                      |
| 新株予約権の目的となる株式の種類及び数    | 普通株式 10株                   | 普通株式 550株                 |
| 新株予約権の払込金額             | 無償                         | 無償                        |
| 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額 | 33,320円                    | 45,140円                   |
| 新株予約権の行使期間             | 自2020年3月26日<br>至2028年2月28日 | 自2019年6月7日<br>至2030年7月31日 |
| 新株予約権の行使の条件            | 注                          | 注                         |

(注) 権利行使時においても当社または当社の子会社、関連会社の取締役、執行役員または従業員の地位であること。

(2) 当事業年度中に使用人等に対して職務執行の対価として交付され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

(1)および(2)に記載したもののほか、2024年12月31日現在で存在する当社が発行した新株予約権は以下のとおりであります。

| 名称                     | 第8回新株予約権                  | 第9回新株予約権                   | 第10回新株予約権                  |
|------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 新株予約権の数                | 50個                       | 3,211個                     | 1,312個                     |
| 新株予約権の目的となる株式の種類及び数    | 普通株式 50株                  | 普通株式 3,211株                | 普通株式 1,312株                |
| 新株予約権の払込金額             | 無償                        | 無償                         | 無償                         |
| 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額 | 48,060円                   | 0.01米ドル                    | 10米ドル                      |
| 新株予約権の行使期間             | 自2023年7月9日<br>自2031年7月31日 | 自2023年3月31日<br>至2033年3月31日 | 自2023年4月20日<br>至2028年3月31日 |

#### 4. 会社役員に関する事項

##### (1) 取締役及び監査役の状況（2024年12月31日現在）

| 地位        | 氏名                | 担当及び重要な兼職の状況                                                                                                                                                                          |
|-----------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 代表取締役 CEO | 杉本 宏之             | 株式会社シーラ取締役<br>株式会社シーラソーラー取締役                                                                                                                                                          |
| 代表取締役 COO | 湯藤 善行             | 株式会社シーラ代表取締役 CEO                                                                                                                                                                      |
| 取締役 CGO   | 淵脇 健嗣             | 株式会社シーラソーラー代表取締役                                                                                                                                                                      |
| 取締役       | 浦西 友義             | 株式会社クミカ取締役・監査等委員                                                                                                                                                                      |
| 取締役       | フェルディナンド・グローンウォルド | HeartCore Enterprises, Inc. Independent Director and Audit Committee Chair                                                                                                            |
| 取締役       | スチュアート・ギブソン       | ESR 株式会社代表取締役 兼 ESR グループリミテッド 共同創設者・共同 CEO<br>ESR リートマネジメント株式会社 取締役                                                                                                                   |
| 取締役       | 鳥居 敬司             | 株式会社シーラ監査役<br>3D Shareholder Services 株式会社取締役会長                                                                                                                                       |
| 取締役       | 立花 陽三             | 株式会社 PROSPER 代表取締役社長<br>株式会社塩釜港 代表取締役社長                                                                                                                                               |
| 常勤監査役     | 吉田 郁夫             | 株式会社シーラ監査役<br>株式会社シーラソーラー監査役                                                                                                                                                          |
| 監査役       | 杉本 佳英             | 株式会社シーラ監査役<br>株式会社シーラソーラー監査役<br>あんしんパートナーズ法律事務所 代表弁護士<br>株式会社ブランジスタ社外取締役<br>株式会社 NATTYSWANKY ホールディングス社外取締役<br>エイベックス株式会社社外取締役（監査等委員）<br>Ai ロボティクス株式会社社外監査役<br>株式会社 GROWTH POWER 社外監査役 |
| 監査役       | 横山 敬子             | 横山敬子公認会計士事務所代表<br>株式会社 nobitel 社外監査役<br>株式会社カラダノート社外取締役（監査等委員）<br>シュッピン株式会社非常勤監査役                                                                                                     |

(注) 1. 浦西友義氏、フェルディナンド・グローンウォルド氏、スチュアート・ギブソン氏、鳥居敬司氏、立花陽三氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。

(注) 2. 吉田郁夫氏、杉本佳英氏、横山敬子氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

(注) 3. 監査役杉本佳英氏は、弁護士の資格を有しており、法律に関する相当程度の知見を有しております。

(注) 4. 監査役横山敬子氏は、公認会計士の資格を有しており、会計財務、税務に関する相当程度の知見を有しております。

(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の規定を定款に定めており、社外取締役及び社外監査役と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、社外取締役及び社外監査役が、その職務を行うにつき善意で重大な過失がないときは、会社法第 425 条第 1 項に定める最低責任限度額としております。

(3) 取締役及び監査役の報酬等

① 取締役の報酬等の内容の決定に関する方針等

当社役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針を定め、その内容は基本報酬と賞与から構成されております。当該方針に基づき、株主総会の決議により役員の報酬総額の上限を定めており、その範囲内で支給することとしております。基本報酬につきましては、取締役の職務執行の対価として、当該取締役の役位と役割貢献度に応じ、業界水準や当社業績等の事情を考慮し決定することとしております。なお、当社は役員の報酬等において業績連動報酬制度は採用していません。取締役の報酬枠を 2022 年 3 月 31 日の株主総会、監査役の報酬額枠を 2021 年 3 月 31 日の株主総会にて決定しております。

② 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

株主総会にて決議された金額の範囲内において、2023 年 12 月 15 日開催の取締役会において、各取締役の基本報酬の額を決定しております。

③ 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等の総額

| 役員区分      | 報酬等の総額<br>(千円) | 報酬等の種類別の総額 (千円) |             |        | 支給員数<br>(名) |
|-----------|----------------|-----------------|-------------|--------|-------------|
|           |                | 基本報酬            | 業績連乗報酬<br>等 | 非金銭報酬等 |             |
| 取締役       | 264,186        | 264,186         | —           | —      | 9           |
| (うち社外取締役) | (14,850)       | (14,850)        | —           | —      | (5)         |
| 社外監査役     | 12,060         | 12,060          | —           | —      | 4           |

(注) 1. 取締役の報酬限度額は、2022 年 3 月 31 日開催の定時株主総会において、年額 300 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取締役の員数は、9 名（うち、社外取締役 5 名）です。社外取締役のうち 1 名、ドル建て払いで報酬を支払っております。報酬総額 \$ 30,000、基本報酬 \$ 30,000 となっております。

(注) 2. 監査役の報酬は、2021 年 3 月 31 日開催の定時株主総会において、年額 20 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役の員数は 3 名です。

#### (4) 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と当社と当該他の法人等との関係

社外取締役フェルディナンド・グローンウォルド氏は、HeartCore Enterprises, Inc. Independent Director and Audit Committee Chairであります。当社と兼務先との間には特別の関係はありません。

社外取締役スチュアート・ギブソン氏は、ESR 株式会社代表取締役 兼 ESR グループリミテッド 共同創設者・共同 CEO、ESR リートマネジメント株式会社取締役であります。当社と兼務先との間には特別の関係はありません。

社外取締役立花陽三氏は、株式会社 PROSPER 代表取締役社長、株式会社塩釜港 代表取締役社長であります。当社と兼務先との間には特別の関係はありません。

社外取締役鳥居敬司氏は、現在当社の子会社である株式会社シーラ監査役を務めています。

社外監査役吉田郁夫氏は、現在当社の子会社である株式会社シーラ監査役を務めています。

社外監査役杉本佳英氏は、あんしんパートナーズ法律事務所代表弁護士、株式会社ブランジスタ社外取締役、株式会社 NATTY SWANKY ホールディングス社外取締役、エイベックス株式会社社外取締役、Ai ロボティクス株式会社社外監査役、株式会社 GROWTH POWER 社外監査役であります。当社と兼務先との間には特別の関係はありません。

社外監査役横山敬子氏は、横山敬子公認会計士事務所代表、株式会社 nobitel 社外監査役、株式会社カラダノート社外取締役、シュッピン株式会社非常勤監査役であります。当社と兼務先と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活動状況

| 区分及び氏名                         | 活動状況及び社外取締役期待される役割に関して行った職務の概要                                             |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 社外取締役<br>浦西 友義                 | 当事業年度に開催された取締役会 23 回中 23 回出席いたしました。議案・審議等につき必要な発言を行っております。                 |
| 社外取締役<br>フェルディナンド・グ<br>ローンウォルド | 当事業年度に開催された取締役会 23 回中 21 回出席いたしました。議案・審議等につき必要な発言を行っております。                 |
| 社外取締役<br>スチュアート・ギブソ<br>ン       | 当事業年度に開催された取締役会 23 回中 17 回出席いたしました。議案・審議等につき必要な発言を行っております。                 |
| 社外取締役<br>立花 陽三                 | 当事業年度に開催された開催された取締役会 23 回中 21 回出席いたしました。議案・審議等につき必要な発言を行っております。            |
| 社外取締役<br>鳥居 敬司                 | 当事業年度に開催された取締役会 23 回中、23 回出席いたしました。議案・審議等につき必要な発言を行っております。                 |
| 常勤社外監査役<br>吉田 郁夫               | 当事業年度に開催された取締役会 23 回中 23 回、監査役会 13 回中 13 回出席いたしました。議案・審議等につき必要な発言を行っております。 |
| 社外監査役<br>杉本 佳英                 | 当事業年度に開催された取締役会 23 回中 23 回、監査役会 13 回中 13 回出席いたしました。議案・審議等につき必要な発言を行っております。 |
| 社外監査役<br>横山 敬子                 | 当事業年度に開催された取締役会 23 回中 23 回、監査役会 13 回中 13 回出席いたしました。議案・審議等につき必要な発言を行っております。 |

## 貸借対照表

2024年12月31日 現在

株式会社シーラテクノロジーズ

(単位：千円)

| 科 目                | 金額         | 科 目                      | 金額         |
|--------------------|------------|--------------------------|------------|
| <b>【 資 産 の 部 】</b> |            | <b>【 負 債 の 部 】</b>       |            |
| <b>流 動 資 産</b>     | 1,560,290  | <b>流 動 負 債</b>           | 968,502    |
| 現金及び預金             | 251,151    | 買掛金                      | 3,941      |
| 売掛金                | 3,533      | 一年内返済予定長期借入金             | 577,633    |
| 販売用不動産             | 856,995    | 未払金                      | 153,262    |
| 前払費用               | 26,298     | 未払費用                     | 44,924     |
| その他                | 427,861    | その他                      | 188,740    |
| 貸倒引当金              | △5,551     | <b>固 定 負 債</b>           | 4,621,477  |
| <b>固 定 資 産</b>     | 11,908,017 | 長期借入金                    | 4,550,850  |
| 有形固定資産             | 3,829,845  | その他                      | 70,626     |
| 建物                 | 1,181,700  | <b>負 債 合 計</b>           | 5,589,980  |
| 工具、器具及び備品          | 13,997     | <b>【 純 資 産 の 部 】</b>     |            |
| 土地                 | 2,626,005  | <b>株 主 資 本</b>           | 6,960,124  |
| その他                | 8,142      | <b>資 本 金</b>             | 100,000    |
| 投資その他の資産           | 8,078,171  | <b>資 本 剰 余 金</b>         | 6,373,613  |
| 投資有価証券             | 235,027    | 資本準備金                    | 2,007,524  |
| 関係会社株式             | 7,210,265  | その他資本剰余金                 | 4,366,088  |
| 出資金                | 49,601     | <b>利 益 剰 余 金</b>         | 560,223    |
| 長期貸付金              | 3,087      | その他の利益剰余金                | 560,223    |
| 関係会社長期貸付金          | 130,000    | 繰越利益剰余金                  | 560,223    |
| 長期前払費用             | 22,595     | <b>自 己 株 式</b>           | △73,712    |
| 繰延税金資産             | 410,352    | <b>評 価 ・ 換 算 差 額 等</b>   | △10,768    |
| その他                | 17,240     | その他有価証券評価差額金             | △10,768    |
|                    |            | <b>新 株 予 約 権</b>         | 928,971    |
|                    |            | <b>純 資 産 合 計</b>         | 7,878,327  |
| <b>資 産 合 計</b>     | 13,468,307 | <b>負 債 及 び 純 資 産 合 計</b> | 13,468,307 |

# 損益計算書

自 2024年 1月 1日

至 2024年12月31日

株式会社シーラテクノロジーズ

(単位：千円)

| 科 目                     | 金 額       |
|-------------------------|-----------|
| 売 上 高                   | 2,698,059 |
| 売 上 原 価                 | 1,131,424 |
| 売 上 総 利 益               | 1,566,634 |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費     | 1,360,532 |
| 営 業 利 益                 | 206,102   |
| 営 業 外 収 益               |           |
| 受 取 利 息                 | 11,470    |
| 受 取 配 当 金               | 622,460   |
| 投 資 有 価 証 券 売 却 益       | 96,571    |
| 為 替 差 益                 | 26,451    |
| そ の 他                   | 16,685    |
| 営 業 外 費 用               |           |
| 支 払 利 息                 | 123,937   |
| 支 払 手 数 料               | 36,442    |
| そ の 他                   | 48,832    |
| 経 常 利 益                 | 770,529   |
| 特 別 利 益                 |           |
| 保 険 解 約 返 戻 金           | 71,829    |
| 違 約 金 収 入               | 21,440    |
| そ の 他                   | 3,155     |
| 特 別 損 失                 |           |
| そ の 他                   | 1,562     |
| 税 引 前 当 期 純 利 益         | 865,391   |
| 法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税 | 950       |
| 法 人 税 等 調 整 額           | 204,403   |
| 当 期 純 利 益               | 660,037   |

## 株主資本等変動計算書

自 2024年 1月 1日  
至 2024年12月31日

株式会社シーラテクノロジーズ

(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<br>合計 |
|                         |         | 資本準備金     | その他<br>資本剰余金 | 資本剰余金<br>合計 | その他利益剰余金<br>繰越利益剰余金 | 利益剰余金<br>合計 |         |            |
| 当期首残高                   | 100,000 | 1,955,132 | 4,386,860    | 6,341,993   | △99,813             | △99,813     | △73,712 | 6,268,466  |
| 当期変動額                   |         |           |              |             |                     |             |         |            |
| 新株の発行(新株予<br>約権の行使)     | 52,392  | 52,392    |              | 52,392      |                     | -           |         | 104,785    |
| 剰余金の配当                  |         |           | △73,164      | △73,164     |                     | -           |         | △73,164    |
| 当期純利益                   |         |           |              | -           | 660,037             | 660,037     |         | 660,037    |
| 減資                      | △52,392 |           | 52,392       | 52,392      |                     | -           |         | -          |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額(純額) |         |           |              | -           |                     | -           |         | -          |
| 当期変動額合計                 | -       | 52,392    | △20,772      | 31,620      | 660,037             | 660,037     | -       | 691,658    |
| 当期末残高                   | 100,000 | 2,007,524 | 4,366,088    | 6,373,613   | 560,223             | 560,223     | △73,712 | 6,960,124  |

|                         | 評価・換算差額等         |               | 新株予約権   | 純資産<br>合計 |
|-------------------------|------------------|---------------|---------|-----------|
|                         | その他有価証券<br>評価差額金 | 評価・換算差額<br>合計 |         |           |
| 当期首残高                   | △22,134          | △22,134       | 997,754 | 7,244,086 |
| 当期変動額                   |                  |               |         |           |
| 新株の発行(新株予<br>約権の行使)     |                  | -             |         | 104,785   |
| 剰余金の配当                  |                  | -             |         | △73,164   |
| 当期純利益                   |                  | -             |         | 660,037   |
| 減資                      |                  | -             |         | -         |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額(純額) | 11,366           | 11,366        | △68,783 | △57,417   |
| 当期変動額合計                 | 11,366           | 11,366        | △68,783 | 634,240   |
| 当期末残高                   | △10,768          | △10,768       | 928,971 | 7,878,327 |

## 個別注記表

### 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### (1) 有価証券の評価基準及び評価方法

##### ① 関係会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

##### ② その他有価証券

- ・ 市場価格のない株式等以外のもの

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

- ・ 市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

#### (2) 固定資産の減価償却の方法

##### ① 有形固定資産

定率法を採用しております。但し、2016年4月1日以降に取得した建物及び建物附属設備については、定額法を採用しております。

|           |        |
|-----------|--------|
| 建物        | 8年～47年 |
| 工具、器具及び備品 | 4年～10年 |

##### ② 無形固定資産

定額法を採用しております。

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

#### (3) 引当金の計上基準

##### ・ 貸倒引当金

売上債権、貸付金等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。

##### ・ 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

#### (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主な履行业務の内容及び収益を認識する時点は以下のとおりであります。

##### ① グループ会社経営管理

グループ会社経営管理は、出資企業のバリューアップを行うため、営業・経営指導体制の構築、人材教育から、金融機関の連携まで過去に培った不動産事業における豊富なノウハウで、企業の成長を全面的にバックアップする事業であります。グループ会社経営指導においては、グループ企業への契約内容に応じた受託業務を提供することが履行義務であり、業務が実施された時点で当社の履行義務が充足されることから、当該時点で収益及び費用を認識しております

##### ② 不動産事業

###### 不動産の販売

不動産の販売においては、厳しい購入基準を設け厳選された賃貸物件を取得、保有し、市場価値が高まった後顧客へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡し義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を計上しております。

#### (5) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

##### 消費税等の会計処理方法

控除対象外消費税等は、固定資産に係わるものは投資その他の資産の「長期前払費用」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の費用として処理しています。

#### 2. 会計方針の変更に関する注記

該当事項ありません。

#### 3. 貸借対照表に関する注記

##### (1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

###### ① 担保に供している資産

|        |              |
|--------|--------------|
| 定期預金   | 10,500 千円    |
| 販売用不動産 | 856,995 千円   |
| 建物     | 1,151,872 千円 |
| 土地     | 2,597,924 千円 |
| 関係会社株式 | 2,527,532 千円 |
| 計      | 7,144,826 千円 |

② 担保に係る債務

|                  |              |
|------------------|--------------|
| 短期借入金            | 100,000 千円   |
| 長期借入金（一年内返済予定含む） | 4,645,426 千円 |

(2) 財務制限条項

短期借入金のうち 22,470 千円（2024 年 7 月 4 日付金銭消費貸借契約）の中には、以下の財務制限条項が付されております。

- ① 各年度の決算期の末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の金額を、直前の決算期末日における連結および単体の貸借対照表上の純資産の部の金額の 75%以上に維持すること。
- ② 当社グループが行う不動産事業に係る資金として、上半期・年度の末日における連結財務諸表の不動産簿価合計額が借入債務合計額を上回っていること。

(3) 有形固定資産の減価償却累計額

184,163 千円

(4) 保証債務

他の会社の金融機関等からの借入債務に対し、保証を行っております。

|             |              |
|-------------|--------------|
| 株式会社シーラ     | 983,514 千円   |
| 株式会社シーラソーラー | 189,277 千円   |
| 計           | 1,172,791 千円 |

(5) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

|        |            |
|--------|------------|
| 短期金銭債権 | 315,735 千円 |
| 長期金銭債権 | 130,180 千円 |
| 短期金銭債務 | 10,852 千円  |

4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| 売上高             | 1,920,200 千円 |
| 仕入高             | 78,516 千円    |
| 販売費及び一般管理費      | 25,951 千円    |
| 営業取引以外の取引による取引高 | 633,135 千円   |

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当事業年度の末日における発行済株式の種類及び株式数

普通株式 266,543 株

(2) 当事業年度の末日における自己株式の種類及び株式数

普通株式 1,250 株

(3) 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(千円) | 1株当たり配当額(円) |
|----------------------|-------|-------|------------|-------------|
| 2024年3月31日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 資本剰余金 | 46,735     | 180         |
| 2024年8月16日<br>取締役会   | 普通株式  | 資本剰余金 | 26,429     | 100         |

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となるもの

| 決議                   | 株式の種類 | 配当の原資 | 配当金の総額(千円) | 1株当たり配当額(円) |
|----------------------|-------|-------|------------|-------------|
| 2025年3月28日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 利益剰余金 | 119,381    | 450         |

(4) 当事業年度の末日における新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的となる株式の種類及び株式数

普通株式 47,498 株

## 6. 税効果に関する注記

繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

### 繰延税金資産

|          |            |
|----------|------------|
| 繰越欠損金    | 89,394 千円  |
| 新株予約権    | 248,375 千円 |
| 支払報酬     | 30,664 千円  |
| その他      | 41,918 千円  |
| 繰延税金資産合計 | 410,352 千円 |

## 7. 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

当社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル(土地を含む。)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 (千円) | 時価 (千円)   |
|---------------|-----------|
| 3,349,460     | 3,390,052 |

(注) 1. 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。

(注) 2. 当期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

## 8. 金融商品に関する注記

### (1) 金融商品の状況に関する事項

#### ① 金融商品に対する取組方針

当社は、資金運用については短期的な預金等に限定し、金融機関からの借入により資金を調達しております。

#### ② 金融商品の内容及びそのリスク並びに管理体制

営業債権である売掛金、未収入金は、取引先の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、取引開始時に信用判定を行うとともに、取引先ごとの入金期日管理及び残高管理の徹底を図るとともに与信管理規程に基づき、定期的に与信限度水準の見直しを行い、信用リスクの低減を図っております。なお、ほとんどの債権は1か月以内の入金期日となっております。

投資有価証券は、市場価格の変動リスクに晒されております。当該リスクに関しては定期的に時価や発行会社の財政状態等の把握のための情報収集に努めております。差入保証金は不動産の賃貸に係るもので、差入先の信用リスクに晒されております。

当該リスクに関しては、取引時に信用判定を行うと共に、契約更新時その他適宜契約先の信用状況の把握に努めております。

長期借入金は、流動性リスクに晒されておりますが、定期的に資金計画を作成、更新するとともに、手元流動性の維持により流動性リスクを管理しております。

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2024年12月31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、以下のとおりであります。なお、市場価格のない株式等は「その他有価証券」には含めておりません（(注)参照）。また、「現金及び預金」「売掛金」「未払金」「未払法人税等」「短期借入金」については、全て短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、注記を省略しております。

|          | 貸借対照表計上額（千円） | 時価（千円）    | 差額（千円） |
|----------|--------------|-----------|--------|
| 投資有価証券   |              |           |        |
| その他有価証券  | 62,696       | 62,696    | —      |
| 資産計      | 62,696       | 62,696    | —      |
| 長期借入金（※） | 5,128,484    | 5,128,484 | —      |
| 負債計      | 5,128,484    | 5,128,484 | —      |

※ 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(注) 市場価格のない株式等

| 区分     | 貸借対照表計上額（千円） |
|--------|--------------|
| 投資有価証券 | 172,330      |
| 関係会社株式 | 7,210,265    |

(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、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

|                                                                                              |                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| レベル1の時価：                                                                                     | 同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価    |
| レベル2の時価：                                                                                     | レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価 |
| レベル3の時価：                                                                                     | 重要な観察できないインプットを使用して算定した時価                 |
| 時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。 |                                           |

1. 時価をもって貸借対照表に計上している金融資産及び金融負債

| 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  |        |      |      |        |
| その他有価証券 | 62,696 | —    | —    | 62,696 |
| 資産計     | 62,696 | —    | —    | 62,696 |

2. 時価をもって貸借対照表に計上としない金融資産及び金融負債

| 区分    | 時価（千円） |      |           |           |
|-------|--------|------|-----------|-----------|
|       | レベル1   | レベル2 | レベル3      | 合計        |
| 長期借入金 | —      | —    | 5,128,484 | 5,128,484 |
| 負債計   | —      | —    | 5,128,484 | 5,128,484 |

(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。

長期借入金及び関係会社長期借入金

これらの時価は、元利金の合計額と、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算定しており、レベル3の時価に分類しております。なお、変動金利の長期借入金については、変動金利により、短期間で市場金利を反映しているため時価が簿価に近似するものとして、対象対照表価額を時価として記載しております。

## 9. 関連当事者取引に関する注記

### 子会社及び関連会社等

| 属性   | 会社等の名称  | 議決権等の所有<br>(被所有割合) | 関連当事者との関係              | 取引の内容          | 取引金額<br>(千円)   | 科目             | 期末残高<br>(千円) |
|------|---------|--------------------|------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| 子会社  | 株式会社シーラ | 所有<br>直接 96.96%    | 経営指導<br>資金の貸付<br>役員の兼任 | 経営指導料<br>(注1)  | 1,110,000      | -              | -            |
|      |         |                    |                        | 配当金の受取         | 600,000        | -              | -            |
|      |         |                    |                        | 資金の貸付<br>(注2)  | 705,000        | 関係会社<br>短期貸付金  | 265,000      |
|      |         |                    |                        | 資金の回収          | 320,000        | 関係会社<br>長期貸付金  | 120,000      |
|      |         |                    |                        |                |                | 流動資産の<br>「その他」 | 20,000       |
|      |         |                    | 利息の受取<br>(注2)          | 7,908          | 流動資産の<br>「その他」 | 3,802          |              |
| 関連会社 | 株式会社クミカ | 所有<br>直接 30.63%    | 不動産の販売<br>役員の兼任        | 不動産の販売<br>(注3) | 800,000        | -              | -            |

取引条件及び取引条件の決定の方針等

(注)1. 経営指導料については、契約条件により決定しております。

(注)2. 資金の貸付及び利息の受取については、市場金利等及び調達金利を勘案し、利率を合理的に決定しております。

(注)3. 不動産の販売については、市場価格に基づいた一般的取引条件により決定しております。

## 10. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額 26,195円02銭

1株当たり当期純利益 2,510円15銭

## 11. 収益認識に関する注記

### (1) 収益の分解

(単位：千円)

|               | 不動産売買事業   | グループ経営管理  | 合計        |
|---------------|-----------|-----------|-----------|
| 顧客との契約から生じる収益 | 1,199,582 | 1,119,000 | 2,318,582 |
| その他の収益(注)     | 379,477   | -         | 379,477   |
| 合計            | 1,579,059 | 1,119,000 | 2,698,059 |

(注)「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入であります。

### (2) 収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記(4)収益及び費用の計上基準」に記載の通りであります。

### (3) 当該事業年度及び翌事業年度以降の収益の金額を理解するための情報

#### ① 契約資産及び契約負債の残高等に関する情報

顧客との契約から生じた債権、契約資産及び契約負債の内訳は次のとおりであります。

|               | 期首残高  | 期末残高  |
|---------------|-------|-------|
| 顧客との契約から生じた債権 | 1,100 | 1,302 |
| 契約資産          | -     | -     |
| 契約負債          | -     | -     |

## 12. 重要な後発事象に関する注記

(経営統合に係る株式交換契約締結)

当社は、日本を拠点にファミリーマンションの開発・分譲事業を運営する株式会社クミカ(東証スタンダード：8887、以下「クミカ」)との間で2024年12月2日に「株式交換契約書」を締結し、2025年2月14日開催の臨時株主総会にて、株式交換契約の承認に係る議案が、原案どおり承認可決されました。これにより、本株式交換は、2025年6月1日(予定)を効力発生日として実施され、当社の米国預託証券は2025年5月29日(米国時間)をもって上場廃止となる予定です。

### 本株式交換による経営統合について

#### 1. 本経営統合の背景・目的

クミカを株式交換完全親会社、当社を株式交換完全子会社とする株式交換を実行することにより、両社の経営資源を一体化することで効率的な運営体制を構築し、グループ全体の収益力向上及び企業体質強化を目的とした環境に左右されない経営基盤を確立できると考えるに至り、本株式交換の検討をいたしました。具体的には、両社が日本で事業を展開しているという事業特性上、統合するにあたっては両社の上場証券のうちいずれを上場廃止することが最適かという観点や、統合後のより機動的な成長戦略の実現、及び、クミカの少数株主の皆様及び当社の株主の皆様の利益への影響等の観点を総合的に検討した結果、当社を株式交換により完全子会社化し、グループ全体の組織体制の最適化、人員の適正化、情報集約による事業機会の拡大、各拠点における重複業務の集約化、グループ全体での最適な財務戦略の実現等、さらに踏み込んだグループ一体化経営を実現することで、グループ全体の企業価値向上を目指すことが最善であるとの結論に至り、2024年9月18日に、当社からクミカに対して本株式交換の提案を行いました。

クミカは、2024年9月24日に、主要株主である筆頭株主でありその他の関係会社である当社との間で利害関係を有しない独立した委員から構成される特別委員会(以下「本特別委員会」といいます。)を設置し、併せて外部専門家を起用する等の具体的検討に向けた体制を整備いたしました。当該体制のもと、当社からの提案について慎重に検討した結果、クミカは、本株式交換により、グループ全体の組織体制を最適化することで、従来以上に両社グループの連携を緊密化して経営判断の迅速化を図ることが可能となり、また、両社グループの有する人材、資産、技術、ノウハウ等の経営資源をより一層活用し、グループ全体での最適な財務戦略を実現することにより、新たな事業機会の創出を可能とし、ひいては両社グループの中長期的な視点に立った経営戦略を機動的に実現することが可能となるため、本株式交換はクミカの企業価値向上に資するとの認識に至りました。

以上の各社における検討を踏まえた結果、クミカ及び当社は、大きな環境変化に柔軟に適応し、先進的な不動産ビジネスの領域をさらに開拓し、両社がスピードを伴い高いレベルでのビ

ビジネスを実現し、一層の事業基盤の拡大・財務基盤の強化を行っていくためには、本経営統合により、統一されたビジョン・理念のもと、両社が一つのチームとして事業を推進することが必要であるとの認識で一致し、より両社がコミットした形で、密接な協力関係及び資本関係を構築するべく両社を早期に経営統合することが必要であるとの結論に至り、本株式交換契約の締結に至りました。

クミカの不動産開発事業・建築事業・不動産販売事業は、取引先とのネットワークや地域密着型のサービスを強みとし、また当社の不動産事業・クラウドファンディング事業は、不動産クラウドファンディングを活用した調達及びファンディングや、AI やビッグデータを活用した仕入・販売などテクノロジー面を強みとしており、今後、本経営統合を行うことで、それぞれの事業において、相互の強みを生かしたシナジーの実現を加速化していきます。併せて、グループ全体の組織体制の最適化、人員の適正化、情報集約による事業機会の拡大、各拠点における重複業務の集約化、グループ全体での最適な財務戦略の実行などを通じて、両社の経営資源を一体化することで効率的な運営体制を構築し、グループ全体の収益力向上及び企業体質強化を目的として、環境に左右されない経営基盤作りを目指して参ります。

## 2. 本経営統合の要旨

### (1) 本経営統合の日程

|                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| 株式交換契約締結に関する取締役会決議日及び契約締結日（両社） | 2024年12月2日（月）           |
| 臨時株主総会基準日（クミカ）                 | 2024年12月17日（火）          |
| 臨時株主総会開催日（両社）                  | 2025年2月14日（金）           |
| 最終売買日（当社）                      | 2025年5月28日（水）（米国時間）（予定） |
| 上場廃止日（当社）                      | 2025年5月29日（木）（米国時間）（予定） |
| 株式交換予定日（効力発生日）                 | 2025年6月1日（日）（予定）        |

（注）上記日程は、両社の合意により変更されることがあります。

### (2) 本経営統合の方式

本株式交換は、クミカを株式交換完全親会社とし、当社を株式交換完全子会社とする株式交換になります。

なお、本株式交換は、クミカ及び当社各社において、2025年2月14日開催した臨時株主総会の決議による本株式交換契約の承認を受けたため、2025年6月1日を効力発生日として行われる予定です。

### (3) 本株式交換に係る割当ての内容

|                 | クミカ<br>(株式交換完全親会社)         | 当社<br>(株式交換完全子会社) |
|-----------------|----------------------------|-------------------|
| 本株式交換に係る交換比率    | 1                          | 110.00            |
| 本株式交換により交付する株式数 | クミカの普通株式：34,371,590 株 (予定) |                   |

(注) 1. 株式の割当比率

当社株式1株に対して、クミカの普通株式110.00株を割当交付いたします。なお、上記株式交換比率は、算定の根拠となる諸条件に重大な変更が生じた場合、クミカ及び当社が協議した上で、合意により変更することがあります。

(注) 2. 本株式交換により交付する普通株式の数

クミカは、本株式交換に際して、本株式交換によりクミカが当社株式の全てを取得する時点の直前時（以下「基準時」といいます。）の当社の株主（ただし、下記の自己株式の消却が行われた後の株主をいうものとします。）に対し、その保有する当社株式に代えて、上記表の交換比率に基づいて算出した数のクミカ株式を割当交付いたします。クミカの交付する株式は、新たに発行する普通株式にて充当する予定です。

なお、当社は、本株式交換の効力発生日の前日までに開催する当社の取締役会の決議により、当社が基準時の直前の時点において保有している自己株式（本株式交換に際して会社法第785条第1項の規定に基づいて行使される株式買取請求に係る株式の買取りによって当社が取得する自己株式を含みます。）の全部を、基準時の直前の時点をもって消却する予定です。本株式交換により割当交付されるクミカ株式の総数については、当社が基準時の直前の時点までに保有することとなる自己株式の数等により、今後修正される可能性があります。

また、上記の「本株式交換により交付する株式数」は、当社が発行する新株予約権のうち行使可能な状況にある新株予約権が、本株式交換の効力発生日の前日までに全て行使されることを前提とするものであり、新株予約権の一部又は全部が行使されなかった場合には、本株式交換により交付する株式数は減少することになります。

(注) 3. 当社が保有するクミカ株式の取り扱い

当社は既にクミカ株式（3,688,300株）を保有しているため、本株式交換の効力発生により、当社は完全親会社であるクミカの株式を保有することになりますが、当該株式については、本株式交換の効力発生日以降、クミカへの現物配当も含めて、会社法の規定に従い相当の時期に処分する予定です。

(注) 4. 単元未満株式の取扱い

本株式交換に伴い、クミカの単元未満株式（100株未満）を保有することとなる当社の株主の皆様については、金融商品取引所市場においてその保有する単元未満株式を売却することはできませんが、クミカの単元未満株式に関する以下の制度をご利用い

たどくことができます。

単元未満株式の買取制度（1単元未満株式の売却）

会社法第192条第1項の規定に基づき、クミカに対し自己の保有する単元未満株式の買取りを請求することができる制度です。

（4）本株式交換に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

当社は、本日現在残存している新株予約権として、下表「当社が発行している新株予約権」列記載の新株予約権（合計6,225個、目的となる当社株式の数の合計48,176株）を発行しております。（なお、当社が過去に発行した第2回新株予約権及び第11回新株予約権は失効しており、また、新株予約権付社債は発行しておりません）

| 当社が発行している新株予約権 |        |                   |                                                      | クミカが発行する新株予約権 |            |                           |                                                       |
|----------------|--------|-------------------|------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------|-------------------------------------------------------|
| 回号             | 個数     | 目的<br>株式数<br>(注1) | 行使価額<br>(注2)                                         | 回号            | 個数<br>(注3) | 目的<br>株式数<br>(注3)<br>(注4) | 行使価額<br>(注2)                                          |
| 第1回            | 132個   | 13,200株           | 8,000円                                               | 第1回           | 132個       | 1,452,000株                | 73円                                                   |
| 第3回            | 10個    | 1,000株            | 8,000円                                               | —             | —          | —                         | —                                                     |
| 第4回            | 2個     | 200株              | 11,600円                                              | 第2回           | 2個         | 22,000株                   | 106円                                                  |
| 第5回            | 283個   | 28,300株           | 8,000円                                               | 第3回           | 283個       | 3,113,000株                | 73円                                                   |
| 第6回            | 415個   | 415株              | 33,320円                                              | 第4回           | 415個       | 45,650株                   | 303円                                                  |
| 第7回            | 810個   | 810株              | 45,140円                                              | 第5回           | 810個       | 89,100株                   | 411円                                                  |
| 第8回            | 50個    | 50株               | 48,060円                                              | 第6回           | 50個        | 5,500株                    | 437円                                                  |
| 第9回            | 3,211個 | 2,889株            | 0.01米ドル<br>を行使する<br>日における<br>為替レート<br>で日本円に<br>換算した額 | 第7回           | 3,211個     | 317,889株                  | 0.00009米<br>ドルを行使<br>日における<br>為替レート<br>で日本円に<br>換算した額 |
| 第10回           | 1,312個 | 1,312株            | 10米ドル                                                | 第8回           | 1,312個     | 144,320株                  | 0.09米ドル<br>を行使日に<br>おける為<br>替レートで<br>日本円に換<br>算した額    |

(注)1. 目的となる株式の種類は当社株式であり、上表中では、各回号の新株予約権1個につき目的となる当社株式の数に新株予約権の個数を乗じて得られる株式数を記載しております。

(注)2. 新株予約権の行使価額は、いずれも新株予約権の行使に際して払込みをすべき1株当たりの金額

を記載しており、調整される場合があります。

(注) 3. 当社が発行する新株予約権のうち行使可能な状況にある新株予約権が行使された場合には、当該行使された数に応じてクミカが発行する新株予約権の数及びその目的となる株式数は減少することとなります。

(注) 4. 目的となる株式の種類はクミカ株式であり、上表中では、各回号の新株予約権 1 個につき目的となるクミカ株式の数に新株予約権の個数を乗じて得られる株式数を記載しております。

クミカは、本株式交換に際して、基準時において当社が発行する第 1 回新株予約権及び第 4 回新株予約権乃至第 10 回新株予約権に関する新株予約権者に対し、その所有する新株予約権 1 個につき、各新株予約権の内容及び本株式交換の株式交換比率を踏まえ、上表のとおり、クミカが発行する第 1 回新株予約権乃至第 8 回新株予約権をそれぞれ割り当てます。

なお、当社が発行する第 3 回新株予約権については、その行使期限が 2024 年 12 月 30 日であり、その行使にかかわらず本株式交換の効力発生前に消滅することとなるため、クミカの新株予約権の割当対象外となります。

これにより、クミカは、本株式交換に際して、基準時において当社が発行する第 1 回新株予約権及び第 4 回新株予約権乃至第 10 回新株予約権を取得すると同時に、新規に発行するクミカ第 1 回新株予約権乃至第 8 回新株予約権を割当交付する予定です。クミカは、上記取得した当社が発行する第 1 回新株予約権及び第 4 回新株予約権乃至第 10 回新株予約権を消却する予定です。

### 3. 会計処理の概要

本株式交換は、「企業結合に関する会計基準」における「逆取得」の会計処理を適用することを予定しております。なお、本株式交換に伴い、クミカの連結財務諸表上、のれん又は負ののれんが発生する見込みですが、発生するのれん又は負ののれんの金額は現時点で未定です。

# 監査報告書

当監査役会は、2024年1月1日から2024年12月31日までの第16期事業年度の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き、審議の結果、監査役全員の一致した意見とし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

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役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。
- (2) 各監査役は、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、業務及び財産の状況を調査いたしました。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、会計帳簿及び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若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。

2025年2月27日

株式会社シーラテクノロジーズ 監査役会

監査役 杉本佳英



監査役 横山敬子



監査役 吉田郁夫

