

吸收分割に係る事前開示書面

(会社法第 782 条第 1 項及び会社法施行規則第 183 条に定める書面)

2025 年 4 月 25 日

丸紅株式会社

2025年4月25日

吸收分割に係る事前開示事項

東京都千代田区大手町一丁目4番2号

丸紅株式会社

代表取締役 古谷 孝之

当社は、当社及び丸紅都市開発株式会社（以下「MRED」といいます。）の間で締結した2025年2月28日付吸收分割契約書（以下「本吸收分割契約書」といいます。）に基づき、2025年7月1日を効力発生日として、本吸收分割契約書に定める当社の権利義務をMREDに承継させる吸收分割（以下「本吸收分割」といいます。）を行うことといたしました。

本吸收分割に関する事項は、下記のとおりです。

記

1. 吸收分割契約の内容（会社法第782条第1項第2号）

本吸收分割契約書の内容は、別添1のとおりです。

2. 本吸收分割の対価がないことの相当性に関する事項（会社法施行規則第183条第1号）

MREDは当社の完全子会社であるため、本吸收分割に際して、MREDは株式その他の金銭等の対価の交付を行いません。

上記の事項は、当社及びMREDの協議により決定したものであり、相当であると判断しております。

3. 承継会社の計算書類等に関する事項（会社法施行規則第183条第4号）

（1）最終事業年度に係る計算書類等

MREDの最終事業年度に係る計算書類等は、別添2のとおりです。

（2）最終事業年度の末日後の日を臨時決算日とする臨時計算書類等

該当すべき臨時計算書類等はございません。

(3) 最終事業年度の末日後に生じた重要な後発事象

2024年3月期の末日後に生じた重要な後発事象は、以下のとおりです。なお、MREDにおいては、本吸収分割の効力発生日までに、2025年3月末を年度末とする新たな最終事業年度が存することとなります。

- (i) MREDは、2025年3月21日付で、新MRED準備株式会社（以下「新MRED」といいます。）との間で、吸収分割契約書を締結しました。かかる契約に基づく吸収分割により、MREDは、2025年7月1日付で、子会社の管理に関する事業を除く全ての事業に関する権利義務を新MREDに承継させる予定です。
- (ii) MREDは、2025年3月21日付で、MREDを株式交付親会社とし、第一生命ホールディングス株式会社の子会社である株式会社第一ビルディング、相互住宅株式会社及び第一生命リアルティアセットマネジメント株式会社の3社をそれぞれ株式交付子会社とする株式交付を行うことを決定しました。かかる株式交付の効力発生日は本吸収分割の効力発生日と同日を予定しております。
- (iii) MREDは、2025年4月15日付で、その他資本剰余金の額を1億円減少させ、その全額を資本金に組み入れました。

4. 分割会社の最終事業年度の末日後に生じた重要な後発事象（会社法施行規則第183条第5号イ）

当社においては、本吸収分割の効力発生日までに、2025年3月末を年度末とする新たな最終事業年度が存することとなります。2025年3月期の末日後に生じた重要な後発事象は、以下のとおりです（なお、2024年3月期の末日後に生じた重要な事象につきましては、同日以降に当社が提出した有価証券報告書及び臨時報告書、並びに当社の適時開示をご参照ください。）。

- (i) 当社は、2025年4月1日に、次のとおり米ドル建て無担保社債を発行しました。
第6回米ドル建て無担保社債
 - ① 発行総額 5億米ドル
 - ② 利率 年 5.383%
 - ③ 発行価格 額面の 100%
 - ④ 払込期日 2025年4月1日
 - ⑤ 債還期限 2035年4月1日
 - ⑥ 債還方法 満期一括償還
 - ⑦ 資金の使途 一般運転資金に充当する予定

5. 分割会社の債務及び承継会社の債務（分割会社が本吸收分割により承継させるものに限る。）の履行の見込みに関する事項（会社法施行規則第183条第6号）

(ア) 分割会社である当社の債務の履行の見込みについて

当社の貸借対照表における資産の額は負債の額を上回っております。また、本吸收分割後においても、当社の資産の額は、負債の額を十分に上回ることが見込まれます。さらに、本吸收分割後に当社の債務の履行に支障を及ぼすような事象は現在のところ予想されておりません。したがって、当社の負担する債務については、本吸收分割の効力発生日以降も履行の見込みがあると判断しております。

(イ) 承継会社であるMREDの債務の履行の見込みについて

MREDの貸借対照表における資産の額は負債の額を上回っております。また、本吸收分割後においても MRED の資産の額は負債の額を十分に上回ることが見込まれます。さらに、本吸收分割後に MRED の債務の履行に支障を及ぼすような事象は現在のところ予想されておりません。したがって、MRED が当社から承継する債務については、本吸收分割の効力発生日以降も履行の見込みがあると判断しております。

以上

別添 1

当社及びMREDの間の2025年2月28日付吸收分割契約書



吸收分割契約書

丸紅株式会社（以下「甲」という。）及び丸紅都市開発株式会社（以下「乙」という。）は、次のとおり吸收分割契約書（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（吸收分割）

甲は、本契約の定めるところに従い、甲の社会産業・金融グループ 金融・リース・不動産本部 国内不動産事業部（以下「国内不動産事業部」という。）で行う不動産開発事業並びに乙及び別紙「承継対象権利義務明細表」1.ア.(2)各号に掲げる子会社の管理に係る事業（以下「本事業」という。）に関して甲が有する第3条第1項に定める権利義務を、吸收分割の方法により乙に承継させる（以下「本吸收分割」という。）。

第2条（分割当事者）

本吸收分割における当事会社の商号及び住所は、それぞれ次のとおりである。

（甲）吸收分割会社

商号：丸紅株式会社

住所：東京都千代田区大手町一丁目4番2号

（乙）吸收分割承継会社

商号：丸紅都市開発株式会社

住所：東京都千代田区大手町一丁目4番2号

第3条（承継する権利義務に関する事項）

- 乙は、本吸收分割により、甲から別紙「承継対象権利義務明細表」記載の資産、債務、契約その他の権利義務（以下「本承継対象権利義務」という。）を承継する。
- 本承継対象権利義務のうち、乙が甲から承継する債務については、乙が免責的にこれを引き受ける。

第4条（分割対価）

乙は、本吸收分割に際し、乙が甲から承継する権利義務の対価として、株式、金銭その他財産の交付を行わない。

第5条（乙の資本金及び準備金の額）

乙は、本吸收分割により、資本金及び準備金の額を増加しない。

第6条（効力発生日）

本吸收分割がその効力を生ずる日（以下「効力発生日」という。）は、2025年7月1日と

する。但し、本吸收分割の手続の進行上の必要性その他の事由により必要がある場合には、甲及び乙は協議し、合意の上、効力発生日を変更することができる。

第7条（競業避止義務）

甲は、効力発生日後においても、本事業について会社法第21条に基づく競業避止義務を負わない。

第8条（本契約の変更等）

本契約締結の日から効力発生日までの間において、天災地変その他の事由により、甲又は乙いずれかの財産状態若しくは経営成績に重大な変動が生じたとき、又は本吸收分割の実行に重大な支障となる事態が生じたときは、甲及び乙は、速やかに協議し合意の上、本吸收分割の条件を変更し、又は、本契約を解除することができる。

第9条（準拠法及び管轄合意）

本契約は、日本法に準拠するものとし、日本法に従って解釈される。本契約の履行及び解釈に関し紛争が生じたときは、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第10条（本契約に定めのない事項）

本契約に定める事項のほか、本吸收分割に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲及び乙が協議の上定める。

(本頁以下余白)

本契約の締結を証するため、甲及び乙は、本契約書正本2通を作成し、甲と乙がそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

2025年2月28日

甲：

東京都千代田区大手町一丁目4番2号

丸紅株式会社

代表取締役社長 柿木 真澄



乙：

東京都千代田区大手町一丁目4番2号

丸紅都市開発株式会社

代表取締役社長 藏本 清澄



承継対象権利義務明細表

乙は、本吸收分割により、次に記載する資産、債務、契約その他の権利義務を甲から承継する。但し、別段の定めがあるものについては、その定めに従うものとする。

1. 資産

ア 本承継対象権利義務に含まれる資産は、以下のとおりとする。

(1) 効力発生日において甲が保有する流動資産及び非流動資産であって本事業に属するもの（本契約の締結日から効力発生日までに、国内不動産事業部が専ら本事業のために取得し、保有するものを含む。）

(2) 以下の会社の株式

- ① 丸紅リートアドバイザーズ株式会社
- ② 丸紅アセットマネジメント株式会社
- ③ 丸紅リアルエステートマネジメント株式会社

イ なお、疑義を避けるために付言すると、以下に掲げる資産は本事業に関連する資産・負債ではないため、1. アに定める本承継対象権利義務に含まれないことを確認する。

(1) 以下の会社の株式

- ① ジャパン・インフラファンド・アドバイザーズ株式会社
- ② 三菱地所コミュニティホールディングス株式会社
- ③ 丸紅アークログ株式会社

(2) 甲の海外不動産開発事業に属する資産

ウ 上記にかかわらず、以下に掲げる資産は、本承継対象権利義務に含まれないものとする。

(1) 現金及び預金（なお、上記 1. アに含まれる預け金は除く。）

(2) 上記 1. アに掲げる資産であって、本吸收分割による甲から乙への承継に関し、法令、慣習又は当該資産に係る契約の定めに基づき、行政当局、取引関係者その他の第三者の許可、承諾その他これらに類する意思表示（以下「承諾等」という。）を必要とする資産であって、効力発生日において、かかる承諾等が取得できていない資産

(3) 上記 1. アに掲げる資産であって、本吸收分割による甲から乙への承継に関し、第三者から反対意見の表明があり、甲が本吸收分割による乙への承継対象とすることが困難と判断した資産

2. 債務

本承継対象権利義務に含まれる債務は、以下のとおりとする。

- (1) 上記 1. に定める、本承継対象権利義務に含まれる資産に関する甲が負担する一切の債務
- (2) 下記 3. に定める、本承継対象権利義務に含まれる契約に基づく一切の債務

3. 雇用契約以外の契約

ア 本承継対象権利義務に含まれる契約（雇用契約を除く。）は、効力発生日において甲が当事者となっている、国内不動産事業部によって専ら本事業のために締結され、存続している契約に関する一切の契約上の地位及びこれらの契約に基づいて発生した一切の権利義務とする。

イ 上記にかかわらず、以下に掲げる契約に関する契約上の地位及びこれらの契約に基づいて発生した権利義務は、本承継対象権利義務に含まれないものとする。

- (1) 本吸収分割による甲から乙への承継に関し、法令又は当該契約の定めに基づき、承継することができない契約
- (2) 本吸収分割による甲から乙への承継に関し、法令又は当該契約の定めに基づき、行政当局、契約の相手方その他の第三者の承諾等を必要とする契約であって、効力発生日において、かかる承諾等が取得できていない契約
- (3) 本吸収分割による甲から乙への承継に関し、第三者から反対意見の表明があり、甲が本吸収分割による乙への承継対象とすることが困難と判断した契約

4. 雇用契約

本事業に従事する甲の従業員に係る雇用契約及びこれに付随する権利義務は、乙に一切承継されない（なお、本事業に従事する甲の従業員は、効力発生日以降、原則として、乙又は乙の子会社に出向し、本事業に従事するものとする）。

5. 許認可等

本承継対象権利義務に含まれる許認可等は、専ら本事業に属し、甲の本事業以外の事業には関連しない、許可、認可、承認、登録及び届出等のうち、甲から乙への承継が法令上可能であるものとする。

6. 知的財産権

本承継対象権利義務に含まれる知的財産権は、効力発生日において本事業に属する一切の知的財産権（但し、甲が引き続き保有する必要があるものを除く。）とする。

以上



別添 2

MRED の最終事業年度に係る計算書類等

第41期 事業報告書

自 2023年4月1日
至 2024年3月31日

事業報告
事業報告の附属明細書
貸借対照表
損益計算書
株主資本等変動計算書
個別注記表
計算書類の附属明細書

丸紅都市開発株式会社

事業報告

自 2023 年 4 月 1 日
至 2024 年 3 月 31 日

1. 当社の現況に関する事項

(1) 事業の経過及びその成果

首都圏の新築マンション市場（2023 年 1 月～12 月）は、供給戸数 26,886 戸（前年比▲9.1%）、初月契約率 70.3%（前年比▲0.1%）となりました。また、平均単価においては、首都圏平均 4,053 千円/坪（前年比+28.9%）と大幅な上昇となりましたが、23 区で 34.1% 上昇した以外は、概ね 5% 前後の上昇となりました。（データ提供元：不動産経済研究所）。

首都圏の中古マンション市場は、成約件数 35,987 件（前年比+1.6%）と増加しており、新築マンション市場の供給減に対し、中古市場の存在感が増す傾向が続いています（データ提供元：東日本レインズ）。

首都圏の賃貸マンション平均賃料単価は、2023 年度は、11.6 千円/坪（前年比+5.5%）となっており、前年度（前々年比+1.8%）と比較して上昇率は拡大致しました。（東京カンティ）。

2023 年度の活動としては、自社開発案件 4 件（グランスイート世田谷仙川/分譲マンション、グランエール駒込/賃貸マンション、キャンパスヴィレッジ要町/学生マンション、パークアクシス錦糸町/賃貸マンション）、販売受託案件 1 件（リビオレゾン北綾瀬）の売上（売却）が完了しました。また、販売案件は、給田北住宅（世田谷区）2024 年 2 月販売開始（5 月末現在、総 144 戸中 47 戸契約）、大宮再開発（総 430 戸）については全戸契約済み、2024 年 8 月の売上に向けて事業を進めております。また、新たに土地を取得した西日暮里/賃貸マンション（荒川区）については、予定通り 2023 年 11 月に着工済みです。

再開発事業案件においては、赤羽第一地区は 2024 年 2 月に再開発組合が設立されました。中目黒駅北地区は 2025 年度中の都市計画決定に向けて推進中です。また、建替案件においては、給田北住宅（世田谷区）は 2023 年 7 月に本体工事を着工し、販売活動推進中（上記記載の通り）です。カルム六本木（港区）は 2023 年 8 月に着工致しました。

仲介事業においては、ソリューション事業部と「丸紅不動産流通（株）、以下 MREA」で並行して行っていた個人仲介事業を MREA に集約し、営業体制の効率化及びエージェントとの連携強化を行い、手数料収入は順調に推移しました。法人仲介では、人員体制強化と案件データベースの導入等、基盤整備を行い、2 案件（辰巳・神楽坂）の仲介を実施致しました。

大阪支店は関西圏での法人仲介事業に参入し、ソーシングルートと営業先の発掘に着手しておりますが、成果については 2024 年度以降に期待しています。

また、新たな収益機会創出に向けて、建築ストックを活用したビジネスの一つとして、AI システムを活用した「区分マンション買取再販ビジネス」の事業検証を行っております。

(2) 対処すべき課題と方針

当社は、2019 年 4 月に、丸紅から引き継いだ分譲マンション事業、賃貸マンション事業、再開発・建替事業等の国内不動産開発事業を効果的に実施するため、組織の再編、内部管理体制の強化を最重点課題として取組んでいます。また、2020 年 9 月に、2024 年度までの事業方針となる【中期経営計画】を策定し、各事業分野の見極め、収益力の強化を図っています。

住宅開発事業においては、既存案件中「北綾瀬」「大宮再開発」については、今年度売上（両案件とも全戸完売済み）の収益見通しは立っています。一方、今年度売上を予定していた「代々木西原」については、計画通りの販売推移となっていますが、地中障害物発生等の理由により、工事スケジュールが遅延しており、引渡し時期の見直

しが必要な状況となっております。昨今の物価上昇に加え、建設業の働き方改革に伴う人手不足の影響（工事期間の延長、人件費増加等）もあり、建築工事費の上昇傾向は続いており、開発推進中案件のコスト、スケジュール管理を徹底して、来期以降の収益確保に注力致します。

引き続き、競合デベロッパーとの競争等、土地取得環境は楽観視できない状況ですが、用地仕入れ部門である「事業企画部」の人員体制強化により、機動的な情報収集を図り、新規土地仕入を推進致します。併せて中長期的な収益基盤の構築のため、再開発・建替案件の新規参画にも継続注力致します。

仲介事業においては、大阪支店管轄の大坂 流通営業課をソリューション事業部 関西流通・法人営業課に改編し、東京・大阪の連携を強化。効率的且つ機動的な営業体制により収益拡大を目指します。また、MREAとの案件ソーシング等における連携と機能分担を図り、仲介ビジネスでの一体的な収益基盤の構築を行います。実施中の「区分マンション買取再販ビジネス」の事業検証においては、適切な検証・総括を行い、新たな収益創出に向けた事業化を推進検討致します。

上記の営業部門を支える管理体制としては、「管理部」／「法務リスク管理部」／「経理財務部」の3部門（2024年度から「管理部」を「人事部」・「総務システム管理部」の2部門に再編し合計4部門）により、内部統制の強化に向けた取組みを継続するとともに、社員の人財育成、エンゲージメント向上に資する諸施策を推進致しました。具体的には、「会計伝票の電帳法対応」、「インボイス制度対応」等の経理上の法改正対応、「エンゲージメントアンケートの継続実施」、「人事・報酬制度の見直し」等による就労条件、職場環境の改善を図りました。また、2023年4月に「内部監査室」の体制強化（人員）を行い、内部監査体制の更なるレベルアップを実施致しました。

（3）当期及び直前3事業年度の財産及び損益の状況

（単位：千円）

区分	第38期 2020年度	第39期 2021年度	第40期 2022年度	第41期 2023年度
売上高	5,626,439	3,216,116	6,592,019	8,312,647
売上総利益	2,530,821	1,932,616	2,467,296	2,806,137
経常利益	1,347,164	609,765	951,303	1,126,469
当期純利益	927,371	418,319	650,444	772,892
1株当たり当期純利益	115,921円39銭	52,289円91銭	81,305円60銭	96,611円59銭
総資産	10,384,693	10,307,990	15,061,508	15,027,589
純資産	1,531,371	1,022,319	1,254,444	1,376,892

（注）千円未満の端数を切捨てして表示しております。

（4）損益計算書内訳

【形態別売上高の推移】

（単位：千円）

取引形態（内容）	第39期 2021年度	第40期 2022年度	第41期 2023年度	第41期 売上割合
a) 自社取引	1,487,190	2,676,037	7,540,126	90.7%
b) 業務委託取引	1,077,555	610,445	199,941	2.4%
c) 販売取引	299,402	52,036	78,741	0.9%
d) インテリア取引	15,282	-	-	-
e) 仲介取引	243,967	431,708	46,571	0.6%
f) その他	92,717	2,821,792	447,266	5.4%
計	3,216,116	6,592,019	8,312,647	100%

（注）売上高については、千円未満の端数を切捨てして表示しております。

【形態別取引概要】		(単位:戸)		(単位:千円)	
取引形態(内容)	売約戸数	売上戸数	売上高	売上総利益	
a) 自社取引					
自社開発売却	-	-	7,540,126	2,427,255	
計	-	-	7,540,126	2,427,255	
b) 業務委託取引					
業務委託料報奨金			61,000	61,000	
業務委託料(人件費連動フィー)			69,691	69,691	
業務委託料(情報システム)			33,039	33,039	
業務委託料(その他)			36,211	36,211	
計			199,941	199,941	
c) 販売取引					
東京地区	68	103	78,741	64,054	
大阪地区	-	-	-	-	
計	68	103	78,741	64,054	
d) インテリア取引					
オーダーシステム			-	-	
グレードアップ			-	-	
レンタル料			-	-	
その他			-	-	
計			-	-	
e) 仲介取引					
東京地区	-	8	46,571	46,410	
大阪地区	-	-	-	-	
計	-	8	46,571	46,410	
f) その他					
三為取引			432,563	53,220	
その他			14,703	15,256	
計			447,266	68,477	
			8,312,647	2,806,137	

(注) 売上高・売上総利益については、千円未満の端数を切捨てて表示しております。

(5) 貸借対照表関連事項

①設備投資の状況

当期の主な設備投資の状況は以下のとおりです。

内容	金額(千円)
モデルルーム資産	63,465
強羅保養所改修工事	9,900

(注) 千円未満の端数を切捨てて表示しております。

②資金調達の状況

不動産開発費用として、丸紅グループより以下の通り借入を行いました。

短期借入金 815,000千円

長期借入金 3,539,000千円

(6) 親会社等との取引に関する事項

会社名	資本金 (百万円)	当社に対する 出資比率 (%)	当社との関係
丸紅株式会社	263,599	100	役員の兼任等、 出向者の受入、 資金の借入

(注) 親会社との取引等については、取締役会にて取引開始の事前に取引の可否を判断しており、会社の利益に害する取引が生じないように努めております。当社取締役会としては、当事業年度における親会社との間の取引は、適切な条件により行われており、当社の利益を害さないものと判断しております。

2. 会社の株式に関する事項

(1) 発行可能株式総数 32,000 株

(2) 発行済株式総数 8,000 株

(3) 株主数 1 名

(4) 大株主

株 主 名	当社への出資状況	
	持株数	議決権比率
丸紅株式会社	8,000	100.0%

3. 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の状況 (2024年3月31日現在)

氏名	地位	担当及び重要な兼職の状況
藏本 清登	代表取締役	丸紅不動産流通(株) 代表取締役
石井 亜起人	取締役常務執行役員	経理部部長 丸紅不動産流通(株) 監査役
高際 紀夫	取締役常務執行役員	
柏村 真直	取締役(非常勤)	丸紅(株) 情報・不動産本部 不動産開発事業部 部長
塙田 弘	監査役(非常勤)	丸紅(株) 生活産業グループ管理部 グループ内部統制支援課

1. 就任及び退任

2024年3月19日の臨時株主総会において下記取締役の退任及び新任が承認されました。

取締役(非常勤) 柏村 真直 3月31日退任

取締役(非常勤) 高木 肇 4月1日就任

取締役(常勤) 永池 清人 4月1日就任

(2) 取締役及び監査役の報酬等の額

区分	支給人員	役員報酬
取締役	5名	54,985千円
監査役	1名	1,200千円
計	6名	56,185千円

(注) 1. 兼務役員の使用人分は含んでおりません。

2. 退任した役員(1名分)も含んでおります

3. 2019年5月24日開催の臨時株主総会の決議において、取締役の報酬額を年額8,000万円以内

(ただし、使用人分給与は含まない)、監査役の報酬額を年額3,000万円以内と決議しております。

4. 上記以外に次のものがあります。

使用者兼務取締役に支給した使用者給与 12,979千円

4. 主要な事業所

東京本社 東京都千代田区大手町一丁目4番2号

大阪支店 大阪府大阪市北区堂島浜一丁目2番1号

5. 使用人の状況(受入出向者11名を除く)

区分	従業員数	前期末比	平均年齢	平均勤続年数
男子	65名	3名	46.8才	10.0年
女子	25名	6名	39.2才	10.2年
合計	90名	9名	44.9才	10.0年

貸借対照表

(2024年3月31日現在)

(単位:千円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
I. 流動資産	14,469,546	I. 流動負債	12,199,709
現金及び預金	22,622	買掛金	2,611,045
未収収益	141,539	短期借入金	4,745,600
販売用不動産	317,730	1年内返済予定長期借入金	802,000
仕掛販売用不動産	6,719,690	未払金	309,868
前渡金	1,816,996	未払法人税等	65,589
前払費用	735,045	未払消費税等	160,612
未収入金	100,952	未払費用	90,314
諸預け金	4,611,474	商品前受金	773,427
立替金	3,493	預り金	2,470,307
II. 固定資産	558,042	前受収益	42,718
(有形固定資産)	57,178	賞与引当金	128,226
建物及び付属設備	47,829	II. 固定負債	1,450,987
器具備品	7,249	保証預り金	557
土地	2,100	長期借入金	1,431,000
(無形固定資産)	226,751	リース債務	11,330
電話加入権	27	資産除去債務	8,100
ソフトウエア	216,524	負債合計	13,650,696
リース資産	10,200	純資産の部	
(投資その他の資産)	274,112	I. 株主資本	
投資有価証券	3,000	資本金	400,000
関係会社株式	85,000	資本剰余金	204,000
長期貸付金	4,300	資本準備金	204,000
前払年金費用	15,814	利益剰余金	772,892
敷金及び保証金	58,289	その他利益剰余金	
会員権	7,100	繰越利益剰余金	772,892
その他の投資	850	純資産合計	1,376,892
繰延税金資産	99,758	負債・純資産合計	15,027,589
資産合計	15,027,589		

損益計算書

自 2023 年 4 月 1 日
至 2024 年 3 月 31 日

(単位 : 千円)

科 目	金額	
I. 売上高		8,312,647
II. 売上原価		5,506,509
売上総利益		2,806,137
III. 販売費及び一般管理費		1,828,048
営業利益		978,088
IV. 営業外収益		
受取利息	1,970	
受取配当金	20	
その他の収益	241,784	243,774
V. 営業外費用		
支払利息	52,208	
その他の費用	43,185	95,394
経常利益		1,126,469
税引前当期純利益		1,126,469
法人税、住民税及び事業税	391,912	
法人税等調整額	△ 38,336	353,576
当期純利益		772,892

株主資本等変動計算書

自 2023 年 4 月 1 日
至 2024 年 3 月 31 日

(単位 : 千円)

資本金	株主資本						株主資本合計	純資産合計		
	資本剩余额		利益剩余额							
	資本準備金	資本剩余额合計	その他利益剩余额	任意積立金	繰越利益剩余额	合計				
当期首残高	400,000	204,000	204,000	-	650,444	650,444	1,254,444	1,254,444		
当期変動額										
剰余金の配当					△ 650,444	△ 650,444	△ 650,444	△ 650,444		
当期純利益					772,892	772,892	772,892	772,892		
当期変動額合計	-	-	-	-	122,447	122,447	122,447	122,447		
当期末残高	400,000	204,000	204,000	-	772,892	772,892	1,376,892	1,376,892		

個別注記表

1. 記載金額は千円未満の端数を切捨てして表示しております。

2. 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

関係会社株式	移動平均法による原価法
その他有価証券	市場価格のないもの 移動平均法による原価法

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価手法

販売用不動産	個別法による原価法 (貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの手法により算定)
仕掛販売用不動産	個別法による原価法 (貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの手法により算定)

(3) 固定資産の減価償却方法

有形固定資産	定額法によっております。 なお、主な耐用年数は以下の通りです。 建物及び付属設備 3～47年 器具備品 2～15年
無形固定資産	定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。
リース資産	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、定額法を採用しております。

(4) 引当金の計上基準

賞与引当金	従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込み額のうち当事業年度に帰属する額を計上しています。
退職給付引当金	従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。なお、当事業年度末において認識すべき年金資産が、退職給付債務から数理計算上の差異等を控除した額を超過する場合は前払年金費用として投資その他の資産に計上しております。数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌事業年度から費用処理することとしております。
その他の引当金	上記以外に、過去の事象の結果として現在の法的又は推定的債務を有しており、当該債務を決済するために経済的便益を有する資源の流出が生じる可能性が高く、かつ当該債務の金額について信頼性をもって見積ることができる場合に、当事業年度に帰属する額を計上しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社は不動産開発事業を主な事業とし、これらの不動産の販売については、引渡時点において顧客が当該製品に対する支配を獲得し、履行義務が充足されると判断していることから、製品の引渡時点で収益を認識しております。取引の対価は履行義務を充足してから1年以内に受領しており、重要な金融要素は含まれておりません。

3. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産

①担保に供している資産

該当事項はありません

②担保に係る債務の金額

該当事項はありません

(2) 保証債務

全国宅地建物取引業保証協会

15,000 千円

(3) 有形固定資産の減価償却累計額

17,527 千円

(4) 関係会社に対する金銭債権債務

短期金銭債権

4,679,322 千円

短期金銭債務

5,861,166 千円

長期金銭債権

4,741 千円

長期金銭債務

1,431,000 千円

(5) 要拠出額を退職給付費用として処理している複数事業主制度に関する事項

①制度全体の積立状況に関する事項（2023年3月31日現在）

年金資産の額

18,311,000 千円

年金財政計算上の給付債務の額

19,065,000 千円

差引額

△754,000 千円

②制度全体に占める当社の拠出金割合（2024年3月31日現在）

1.155%

③補足説明

上記①の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高 5,739,000 千円、別途積立金から当年度不足金を減算した額が 4,985,000 千円となります。

本制度における過去勤務債務の償却方法は期間 20 年の元利均等償却であります。

万一、繰越不足金発生の場合は財政再計算に基づき必要に応じて特別掛金を引き上げる等の方法により処理されることになっています。

なお、特別掛金の額はあらかじめ定められた掛け率を掛け金拠出時の標準給与の額に乗じることで算定されるため、上記②の割合は実際の負担割合とは一致しておりません。

4. 損益計算書に関する注記

(1) 関係会社との取引高

営業取引高の総額

165,713 千円

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当事業年度末の発行済株式の種類及び総数

普通株式	8,000 株
------	---------

(2) 配当に関する事項

①配当金支払額等

2023年6月26日開催の第40回定時株主総会による配当に関する事項

配当金総額	650,444 千円
1株当たり配当金額	81,305 円
配当金の原資	利益剰余金
基準日	2023年3月31日
効力発生日	2023年6月27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

2024年6月25日開催の第41回定時株主総会による配当に関する事項

配当金総額	772,892 千円
1株当たり配当金額	96,611 円
配当金の原資	利益剰余金
基準日	2024年3月31日
効力発生日	2024年6月26日

6. 税効果会計に関する注記

(1) 繙延税金資産の発生の主な原因別の内訳

繙延税金資産

未収事業税	13,112 千円
前受収益	2,948 千円
賞与引当金	39,262 千円
資産に係る控除対象外消費税	46,470 千円
MR資産償却超過額	3,700 千円
保養所評価損建物償却	1,398 千円
役員退職給付引当金	2,590 千円
ゴルフ会員権評価損	7,728 千円
電話加入権評価損	407 千円
保養所評価損	8,864 千円
その他	297 千円
繙延税金資産小計	126,783 千円
評価性引当額	△17,000 千円
繙延税金資産の合計	109,782 千円

繙延税金負債

退職給付引当金（社員）	10,023 千円
繙延税金負債の合計	10,023 千円
繙延税金資産の純額	99,758 千円

(2) 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社は、グループ通算制度を適用しております。また、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取り扱い」（実務対応報告42号2021年8月12日）に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

7. 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、営業活動に必要な資金を丸紅フィナンシャルサービス株式会社及び丸紅株式会社からの借入により、調達しております、一時的な余資についても丸紅フィナンシャルサービス株式会社及び丸紅株式会社への預け入れを行っております。

なお、デリバティブ取引は利用しておらず、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

預け金は、丸紅グループのグループファイナンスを利用した余剰資金の運用によるものであります。変動金利のため金利変動リスクに晒されておりますが、グループファイナンスのため、金利変動リスクは、限定的であります。

借入金は、主に営業活動に必要な資金の調達を目的としたものであり、変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されております。買掛金並びに預り金は、ほとんど1年以内の支払い期日であります。

③金融商品に係るリスク管理体制

- ・資金調達に係る流動性のリスク管理

資金計画を作成・更新することにより流動性リスクの管理を実施しております。

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ますため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価格が変動することもあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2024年3月31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、次の通りとなります。

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	22,622	22,622	-
(2) 諸預け金	4,611,474	4,611,474	-
資産計	4,634,097	4,634,097	-
(1) 買掛金	2,611,045	2,611,045	-
(2) 短期借入金	5,547,600	5,547,600	-
(3) 預り金	2,470,307	2,470,307	-
(4) 長期借入金	1,431,000	1,431,000	-
負債計	12,059,952	12,059,952	-

（注）市場価格のない金融商品の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券	3,000
関係会社株式	85,000

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象としておりません。

(3) 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
(1) 現金及び預金	-	22,622	-	22,622
(2) 諸預け金	-	4,611,474	-	4,611,474
資産計	-	4,634,097	-	4,634,097
(1) 買掛金	-	2,611,045	-	2,611,045
(2) 短期借入金	-	5,547,600	-	5,547,600
(3) 預り金	-	2,470,307	-	2,470,307
(4) 長期借入金	-	1,431,000	-	1,431,000
負債計	-	12,059,952	-	12,059,952

(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

資産

(1) 現金及び預金

預金はすべて短期であり時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。

(2) 諸預け金

諸預け金は全て丸紅株式会社へ預けている現金同等物であり、時価は帳簿価額に等しいことから当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。

負債

(1) 買掛金

営業活動における買掛金で短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。

(2) 短期借入金・(4) 長期借入金

変動金利を採用しておりますが、短期間での市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。

(3) 預り金

短期で決済される資金であり、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。

8. 収益認識に関する注記

当社の関与する取引には、財又はサービスを顧客に提供する契約あるいは金銭授受の当事者として行う仕切取引や、買手と売手との間で直接取引代金の決済が行われ、当社が買手と売手いずれか一方、若しくは両方から手数料を受け取る代行取引等、種々の形態があります。当社は、それらの取引から生じる収益を顧客との契約に基づき、「商品の販売等に係る収益」、「サービスに係る手数料等」に区分して表示しており、財又はサービスを顧客に移転する前に支配している場合には本人取引として「商品の販売等に係る収益」に含め、そうでない場合には取引により得られた対価の総額から第三者に対する支払額を差し引いた純額のみを、代理人取引として「サービスに係る手数料等」に含めております。当連結会計年度における「収益」の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	商品の販売等に係る 収益	サービスに係る 手数料等	合計
a) 自社取引	7,540,126	-	7,540,126
b) 業務委託取引	199,941	-	199,941
c) 販売取引	-	78,741	78,741
d) インテリア取引	-	-	-
e) 仲介取引	-	46,571	46,571
f) その他		447,266	447,266
合計	7,740,067	572,579	8,312,647

9. 関連当事者との取引に関する注記

親会社

会社等 の名称	議決権の 所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
		役員の 兼任等	事業上 の関係				
丸紅(株)	被所有 100%	あり	あり	受託業務開発 業務の対価等 (* 1)	164,330	未収収益 諸預け金 立替金 敷金・保証金 未払費用 未払金(* 2)	67,100 4,611,474 237 4,741 1,730 309,868
				資金の借入	2,911,000	短期借入金 1年以内返済予定 長期借入金 長期借入金	4,745,600 802,000 1,431,000
				利息の支払	38,011	未払利息	1,879
丸紅不動産 流通(株)	所有 100%	あり	あり	受託業務の 対価等(* 1)	1,382	立替金	75

取引条件ないし取引条件の決定方針等

(* 1) 一般的取引条件を勘案し、取引先と協議の上、決定しております。

(* 2) グループ通算制度による連結法人税の支払予定額であります。

(* 3) 市場価格を勘案し一般的取引条件と同様に決定しております。

親会社の子会社

会社等 の名称	議決権の 所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
		役員の兼 任等	事業上の 関係				
丸紅フィ ナンシャ ルサービ ス(株)	無	無	無	資金の借入	1,443,000	短期借入金 1年内返済予定 長期借入金 長期借入金	- - -
				利息の支払	14,197	未払利息	-

取引条件ないし取引条件の決定方針等

市場価格を勘案し一般的取引条件と同様に決定しております。

10. 1株当たり情報に関する注記

1 株当たり純資産額	172,111 円 59 錢
1 株当たり当期純利益	96,611 円 59 錢

監査報告書

監査役は、令和5年4月1日から令和6年3月31日までの第41期事業年度の取締役の職務の執行を監査致しました。その方法及び結果につき、以下のとおり報告致します。

1. 監査の方法及びその内容

各監査役は、取締役、内部監査部門その他の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、重要な決裁書類を閲覧し、業務及び財産の状況を調査致しました。

以上の方に基づき、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致しました。

更に、会計監査業務を委託するEY新日本有限責任監査法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確認するとともに、同監査法人から職務の執行状況について報告及び説明を受け、必要に応じて意見交換を致しました。また、同監査法人から「職務の遂行が適正に行われる事を確保するための体制」を「監査に関する品質管理基準（令和3年11月16日企業会計審議会）」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。

以上の方に基づき、会計帳簿及びこれに関する資料の調査を行い、当該事業年度の係る計算書類（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致しました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- 一 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。
- 二 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。

(3) その他

取締役の競合取引、利益相反取引、会社が無償でした利益の供与、株主との通例的でない取引についても、特に指摘する点は有りません。

3. 追記事項

該当事項は有りません。

令和6年6月19日

丸紅都市開発株式会社

監査役 塩田 弘
