

2024年3月6日

株主様各位

東京都渋谷区渋谷三丁目28番15号  
コロンビア・ワークス株式会社  
代表取締役 中内 準

## 第11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お礼申し上げます。

さて、当社第11期定時株主総会を下記により開催いたしますので、以下のとおりご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の当社ウェブサイトに掲載しておりますので、以下の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://columbiaworks.jp/>

なお、当日ご出席されない場合は、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3月27日（水曜日）午後5時30分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。

[書面（郵送）による議決権行使の場合]

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、上記の行使期間までに到着するようご返送ください。

敬具

記

- 日時 2024年3月28日（木曜日）午前11時（受付開始時刻 午前10時30分）
- 場所 東京都渋谷区渋谷三丁目28番15号  
渋谷 S. 野口 Bldg. 3階 会議室

### 3. 目的事項

[報告事項]

- 第11期（2023年1月1日から2023年12月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査等委員会の連結計算書類監査結果報告の件
- 第11期（2023年1月1日から2023年12月31日まで）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）4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
- 第3号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬額改定の件
- 第4号議案 監査等委員である取締役の報酬額改定の件

以上

## 株主総会参考資料

### 1. 議案に関する参考資料

第1号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く）4名選任の件

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。）（4名）は、本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4名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者 番号	氏名 (生年月日)	略歴	所有する 当社株式の数
1	<b>再任</b> なかうち ひとし 中内 準 (1975年10月3日生)	2000年4月 明和地所株式会社 入社 2004年11月 オリックス株式会社 入社 2004年11月 オリックス不動産株式会社 出向 2010年4月 同社 統括部 2011年1月 同社 リスク管理本部不動産投資チーム（審査部門） 2013年5月 当社 代表取締役 就任（現任） 2014年8月 JAC コミュニティ株式会社（現 コロンビア・コミュニティ株式会社） 代表取締役 就任（現任） 2018年1月 コロンビアホテル&リゾート株式会社 代表取締役 就任（現任） 2019年11月 Nstyle 株式会社 代表取締役 就任（現任） （重要な兼職の状況） コロンビア・コミュニティ株式会社 代表取締役 コロンビアホテル&リゾート株式会社 代表取締役	2,260,200株
2	<b>再任</b> みずやま なおや 水山 直也 (1982年9月21日生)	2007年4月 オリックス株式会社 入社 2007年4月 同社 流通店舗営業（商業施設開発） 2011年2月 ミネルバ株式会社 代表取締役（現任） 2013年7月 当社 入社 2014年1月 当社 取締役 就任 投資事業部長 2018年1月 コロンビアホテル&リゾート株式会社 取締役 就任（現任） 2018年1月 当社 取締役 運営事業部長 兼 財務部長 兼 人事総務部長 2019年10月 当社 取締役 運営事業部長 兼 財務部長 兼 人事総務部長 兼 経営企画室長 2020年3月 当社 取締役管理本部長（現任）	159,700株
3	<b>再任</b> うおずみ つよし 魚住 剛 (1980年9月17日生)	2006年4月 森トラスト株式会社 入社 2013年7月 ヒューリック株式会社 入社 2017年4月 株式会社三越伊勢丹ホールディングス 出向 2019年4月 当社 入社 2022年1月 当社 営業本部長 2023年4月 コロンビア・アセットマネジメント株式会社 代表取締役 就任 2023年9月 当社 取締役営業本部長 就任（現任）	-

候補者 番号	氏名 (生年月日)	略歴	所有する 当社株式の数
4	<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">再任</div> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">社外</div> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">独立</div> おまた まなぶ 小俣 学 (1975年12月10日生)	1998年4月 三井不動産販売株式会社(現 三井不動産リアルティ株式会社) 入社 2001年1月 オリックス株式会社 入社 2001年1月 オリックス不動産株式会社 出向 2008年9月 株式会社大京 出向 2011年3月 株式会社プライムホーム 専務取締役 就任 2012年6月 株式会社プライムエステート 取締役 就任(現任) 2014年11月 株式会社プライムホーム 代表取締役 就任(現任) 2015年6月 株式会社Hosty 取締役 就任(現任) 2017年11月 株式会社よろず屋不動産 取締役 就任(現任) 2020年5月 株式会社SKコンサルタント 取締役 就任(現任) 2021年7月 当社 社外取締役 就任(現任) (重要な兼職の状況) 株式会社プライムホーム 代表取締役	-

- (注) 1. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 候補者中内 準氏は、会社法第2条第4号の2に定める親会社等であります。
3. 代表取締役中内 準の所有する当社株式の数は、同氏の資産管理会社であるNstyle 株式会社が保有する株式数も含んでおります。
4. 小俣 学氏は、社外取締役候補者であります。
5. 小俣 学氏を社外取締役候補者とした理由は、経営者としての豊富な経験を活かし、その経歴を通じて培われた幅広い見識を当社の経営の監督に活かして頂くためであります。
6. 小俣 学氏は、現在当社の社外取締役であります。社外取締役としての在任期間は、本総会終結の時をもって2年となります。
7. 当社は、小俣 学氏との間で会社法第427条第1項及び定款の規定に基づき、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の限度額は、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、小俣 学氏の選任が承認された場合は、同氏との間で同様の責任限定契約を締結する予定であります。
8. 当社は、小俣 学氏を(株)東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。

第2号議案 監査等委員である取締役3名選任の件

監査等委員である取締役(3名)は、本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4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、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、次のとおりであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴	所有する 当社株式の数
1	<b>再任</b> いわもと とおる 岩本 徹 (1953年2月26日生)	1971年4月 株式会社第一銀行(現 株式会社みずほ銀行) 入行 1996年6月 同行 秋田支店 副支店長 1998年7月 同行 大船支店 副支店長 2003年3月 清和興業株式会社(現 清和綜合建物株式会社) 入社 2003年5月 同社 転籍 2006年4月 株式会社清和クリエイト 出向 2008年7月 同社 執行役員 営業部長 2014年7月 同社 常務執行役員 2014年7月 清和綜合建物株式会社 執行役員 2015年7月 同社 理事 2018年3月 当社 投資事業部 業務推進役 2020年7月 当社 監査役 就任 2022年3月 当社取締役(監査等委員・常勤) 就任(現任)	-
2	<b>再任</b> <b>社外</b> たかしま のぞむ 高嶋 希 (1986年8月18日生)	2012年12月 長島・大野・常松法律事務所(現任) 2018年9月 Kirkland&Ellis LLP NY office 2019年10月 三菱商事株式会社 法務部 2021年4月 当社 社外監査役 就任 2022年3月 当社 社外取締役(監査等委員) 就任(現任) (重要な兼職の状況) 長島・大野・常松法律事務所	-
3	<b>再任</b> <b>社外</b> <b>独立</b> おおば たかひこ 大庭 崇彦 (1981年4月30日生)	2006年12月 有限責任監査法人トーマツ 入所 2010年7月 公認会計士登録 2011年5月 大庭崇彦 公認会計士事務所 設立(現任) 2011年7月 税理士登録 2011年10月 株式会社 Bridge(現:ブリッジコンサルティンググループ株式会社) 代表取締役 COO 就任 2014年2月 株式会社 Human Bridge 取締役 就任 2015年11月 一般財団法人友愛会(鎌倉市) 監事 就任 2016年5月 株式会社3ミニッツ 社外監査役 就任 2018年6月 AuB株式会社 社外監査役 就任(現任) 2020年2月 公認会計士協会 東京会 公認会計士によるIPO関連業務支援PT 副構成員長(現任) 2020年9月 株式会社テクノスピーチ 社外監査役 就任(現任) 2021年1月 株式会社テトラワークス 代表取締役 就任(現任) 2021年3月 南富士有限責任監査法人グループ 理事長(現任) 2021年4月 当社 社外監査役 就任 2021年4月 ユニファースト株式会社 社外監査役 就任(現任) 2021年11月 株式会社 TOWING 社外監査役 就任(現任) 2022年1月 株式会社ユナイテッド・フロント・パートナーズ 社外取締役(監査等委員) 就任(現任) 2022年3月 株式会社エービーシースタイル 社外監査役 就任(現任) 2022年3月 当社 社外取締役(監査等委員) 就任(現任) 2022年11月 ケイティケイ株式会社 社外取締役 就任(現任) 2023年1月 株式会社ハンモック 社外監査役 就任(現任) 2023年1月 MINAMI FUJI ASIA PACIFIC SINGAPORE PTE. LTD. Director 就任(現任) (重要な兼職の状況) 株式会社テトラワークス 代表取締役 南富士有限責任監査法人グループ 理事長	-

(注) 1. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。

2. 高嶋 希氏及び大庭 崇彦氏は、社外取締役候補者であります。
3. 高嶋 希氏を社外取締役候補者とした理由は、弁護士として企業法務に関する専門的な知識と幅広い見識を有しているためであります。同氏は、過去に会社の経営に関与された経験はありませんが、上記の理由により、社外取締役として、その職務を適切に遂行できるものと判断しております。
4. 大庭 崇彦氏を社外取締役候補者とした理由は、公認会計士として財務及び会計に関する相当程度の知見を有しているためであります。
6. 高嶋 希氏及び大庭 崇彦氏は、現在当社の社外取締役であります。社外取締役としての在任期間は、本総会終結の時をもって2年となります。
7. 当社は、高嶋 希氏及び大庭 崇彦氏との間で会社法第 427 条第 1 項及び定款の規定に基づき、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の限度額は、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、高嶋 希氏及び大庭 崇彦氏の選任が承認された場合は、同氏との間で同様の責任限定契約を締結する予定であります。
8. 当社は、大庭 崇彦氏を(株)東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。

### 第 3 号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬額改定の件

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬額は、2023 年 3 月 14 日開催の定時株主総会において、2023 年度の支給分について 103,600,000 円以内にご承認いただきましたが、年額 123,600,000 円以内と改定させていただきたいと思っております。

本議案は、当社の事業規模、役員報酬体系やその支給水準、現在の役員の員数及び今後の動向等を総合的に勘案したものであること及び事業報告「2. 会社の現況 (2) 会社役員の状況 ⑤ 取締役の報酬等」記載の当社取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別の報酬等の内容についての決定に関する方針に沿うものであることから、相当であるものと考えております。

当該報酬額には、使用人兼務取締役の使用人分給与を含まないものといたしたいと存じます。

なお、本議案に関しましては、当社の監査等委員会は、報酬体系の考え方、算定方法の公正性、業績との連動性等を確認し、検討を行いました。その結果、当該報酬等の内容は相当であると判断しております。

### 第 4 号議案 監査等委員である取締役の報酬額改定の件

当社の監査等委員である取締役の報酬額は、2023 年 3 月 14 日開催の定時株主総会において、年額 10,800,000 円以内にご承認いただき今日に至っておりますが、年額 16,800,000 円以内と改定させていただきたいと思っております。

本議案は、当社の事業規模、役員報酬体系やその支給水準、現在の役員の員数及び今後の動向等諸般の事情を参考に決定したものであり、相当であるものと考えております。

以上

# 事業報告

(2023年1月1日から)  
(2023年12月31日まで)

## 1. 企業集団の現況に関する事項

### (1) 当連結会計年度の事業の状況

#### ① 事業の経過及び成果

当連結会計年度におけるわが国の経済は、新型コロナウイルス感染症に対する各種政策が進んだことにより、経済活動の正常化が進んだものの、世界的な金融引き締め等により世界経済の混乱は継続しており、また円安も一段と進む中で、我が国の経済状況にも大きな影響を与えております。

当社グループが属する不動産業界においても、建設資材の高騰のあおりを受け、原価の上昇や建設資材の入手そのものが困難になるなどの影響があり引き続き注意を要する状況となっております。

このような状況のもと、当社グループでは引き続き需要が堅調なレジデンス物件を中心に高利益率の物件開発を進めたことで、業績は堅調に推移しました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高 14,469 百万円（前期比 31.4%増）、営業利益 2,718 百万円（前期比 24.1%増）、経常利益 2,382 百万円（前期比 28.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益 1,516 百万円（前期比 29.1%増）となりました。

なお、当社グループは不動産開発事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

#### ② 設備投資等の状況

特記すべき事項はありません。

#### ③ 資金調達の状況

特記すべき事項はありません。

#### ④ 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。

#### ⑤ 他の会社の事業の譲受の状況

該当事項はありません。

⑥ 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。

⑦ 他の会社の株式その他の持ち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。



(2) 財産及び損益の状況

① 企業集団の財産及び損益の状況

区 分	第8期 (2020年12月期)	第9期 (2021年12月期)	第10期 (2022年12月期)	第11期 (2023年12月期) (当連結会計年度)
売上高 (百万円)	—	10,002	11,013	14,469
経常利益 (百万円)	—	1,029	1,854	2,382
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	—	682	1,174	1,516
1株当たり当期純利益 (円)	—	272.83	469.75	606.54
総資産 (百万円)	—	19,263	26,983	32,001
純資産 (百万円)	—	4,715	5,798	7,140
1株当たり純資産額 (円)	—	1,886.32	2,319.28	2,856.22

- (注) 1. 当社では、第9期より連結計算書類を作成しております。
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10期の期首から適用しており、第10期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
3. 当社は、2022年9月15日開催の取締役会決議により、2022年10月2日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っております。第9期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。
4. 第11期において、会計方針の変更を行っており、第9期及び第10期に係る各数値については遡及修正後の数値を記載しております。

② 当社の財産及び損益の状況

区 分	第8期 (2020年12月期)	第9期 (2021年12月期)	第10期 (2022年12月期)	第11期 (2023年12月期) (当事業年度)
売上高 (百万円)	8,838	9,922	10,879	13,721
経常利益 (百万円)	873	1,049	1,818	1,965
当期純利益 (百万円)	540	702	1,160	1,215
1株当たり当期純利益 (円)	216.39	280.89	464.05	486.01
総資産 (百万円)	13,741	19,166	26,611	31,305
純資産 (百万円)	4,181	4,784	5,852	6,893
1株当たり純資産額 (円)	1,672.77	1,913.67	2,340.93	2,757.34

- (注) 1. 「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10期の期首から適用しており、第10期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
2. 当社は、2022年9月15日開催の取締役会決議により、2022年10月2日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っております。第8期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。
3. 第11期において、会計方針の変更を行っており、第9期及び第10期に係る各数値については遡及修正後の数値を記載しております。

(3) 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

会社名	資本金	当社の 議決権比率	主要な事業内容
コロンビア・コミュニティ株式会社	42百万円	100%	不動産賃貸管理サービス
コロンビアホテル&リゾート株式会社	100百万円	100%	ホテル運営サービス
コロンビア・アセットマネジメント株式会社	50百万円	100%	アセットマネジメントサービス

(注) 2023年4月28日付でコロンビア・アセットマネジメント株式会社を設立いたしました。

#### (4) 対処すべき課題

##### ① 安定した仕入の実施

当社グループの事業の中心は不動産開発サービスであることから、開発用地の確保が重要な要素となっております。不動産開発サービスでは、大手から小規模に至るまでの仲介業者や不動産所有者に対面を含めて定期的に接触し情報交換を行うことで、有用な情報を確保し、集めた情報を正確かつスピード感をもって分析をして、取り組める余地があるものに対して経営陣が事業性を確保できるのか、どのようなリスクがありどういった手当てができるのかといった判断を行うことによって、開発用地の安定確保に努めております。

##### ② 優良案件の確保

当社グループが主に開発用地として取り扱っている都心や首都圏のターミナル駅周辺は競合が激しく、いかに優良な用地を継続的に確保できるかという点が課題となっております。当社の強みとして、コンパクトな組織体制を活かした意思決定の速さにより、他社よりも早く用地仕入を進められること、また上記のように用地に合わせた開発を行う企画や課題を抱える用地に対するソリューション提案を、所有者の売却意向が出始めた早い段階から行うことで、情報の他社流出を抑止できることなどが挙げられます。これらの特徴を活かし、今後も継続して優良案件を確保してまいります。

##### ③ 財務体質の強化

当社グループの事業は、開発用地を買い取り、建設資金を拠出して不動産開発を行った後に売却をするというビジネスモデルであります。そのため、手元資金の他に、銀行からの借入れにより仕入資金及び開発資金を調達しております。今後も開発用地の仕入を継続していく必要があることから、市況の変化に左右されずに安定的な資金調達を行うための財務基盤の強化が必要となります。そのため、金融機関との円滑なリレーションを構築することや、タイムリーな物件情報の共有により相互理解を深めることで、資金調達が円滑に行われるように意識しております。株式上場の実現により、自己資本が充実し財務体質の強化を図れるとともに、信用力向上による調達金利の抑制も見込めるため、金利上昇局面においても金利負担軽減を図ることができると考えております。

また、資産の効率化をすべく、当社グループの不動産開発サービスを活用して、建設期間中の開発案件をSPCへ売却し、販売後も当社のノウハウを活かし、投資家及びCM（コンストラクション・マネジメント）として関与するファンド型のスキームも継続して行うことで資本コストを考慮した事業投資を行ってまいります。

④ リーシングの多様化

当社グループでは、これまでに他社が実施していないサービスの提供を心掛けており、「ハード」×「サービス」をモットーとして事業を展開しており、差別化された賃貸物件の供給を行っております。賃貸不動産のテナントや入居者の募集において、従来は賃貸不動産ポータルサイトや雑誌等へ募集情報を掲載することで一元化して発信を行っていましたが、当社の強みを活かして、今後は SNS や自社ホームページを利用し、直接的にテナント等へアプローチする方法を採用するなど、より多様なサービスの提供を行ってまいります。

⑤ 建設コスト上昇や建設技術者不足による工期延長等に対応した開発期間中の管理の徹底

建設資材の上昇や 2018 年 7 月に公布された「働き方改革を推進するための関係法律の整備に関する法律」による人件費の上昇等建設工事費用は高い水準で推移している環境下で、建設コストの管理と建設期間中の工程管理は重要な課題です。当社では、各プロジェクトを推進するプロジェクトマネージャーに加えて、建設コストや工程管理においては建築専門チームもプロジェクトに参画し、建設会社との交渉や工事期間中のモニタリングをしております。工期延長等のリスクを迅速に対応できる体制を強化することで、当社の事業計画遂行上の変動リスクを最小限にとどめられるように管理してまいります。

(5) 主要な事業内容 (2023 年 12 月 31 日現在)

事業区分	事業内容
不動産開発事業	不動産開発事業を単一セグメントとする不動産開発、不動産賃貸管理、ホテル運営

(6) 主要な事業所 (2023 年 12 月 31 日現在)

① 当社

本社	東京都渋谷区
----	--------

② 子会社

コロンビア・コミュニティ株式会社	東京都渋谷区
コロンビアホテル&リゾート株式会社	東京都渋谷区
コロンビア・アセットマネジメント株式会社	東京都渋谷区

(7) 従業員の状況

① 企業集団の使用人の状況

従業員数	前連結会計年度末比増減
47 (3) 名	1 (－) 名

(注) 従業員数は当社及び連結子会社の就業人員であり、臨時従業員は ( ) 内に年間の平均人員を外数で記載しております。

② 当社の従業員の状況

従業員数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
32 (1) 名	3 (1) 名	34.5 歳	3.6 年

(注) 従業員数は就業人員であり、臨時従業員は ( ) 内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(8) 主要な借入先の状況 (2023 年 12 月 31 日現在)

借入先	借入額
城北信用金庫	3,693 百万円
株式会社三井住友銀行	2,258 百万円
株式会社りそな銀行	2,232 百万円

(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2. 会社の現況

(1) 株式の状況 (2023 年 12 月 31 日現在)

- ① 発行可能株式総数 10,000,000 株
- ② 発行済株式の総数 2,500,000 株
- ③ 株主数 3 名
- ④ 大株主

株主名	持株数	持株比率
Nstyle 株式会社	1,300,000 株	52.0%
中内 準	1,035,000 株	41.4%
水山 直也	165,000 株	6.6%

(注) 自己株式は保有していません。

- ⑤ 当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対して交付した株式の状況  
該当事項はありません。

## (2) 会社役員の様況

### ① 取締役の様況 (2023年12月31日現在)

会社における地位	氏名	担当及び重要な兼職の様況
代表取締役	中内 準	コロンビア・コミュニティ株式会社 代表取締役 コロンビアホテル&リゾート株式会社 代表取締役
取締役	水山 直也	管理本部長
取締役	魚住 剛	営業本部長
取締役	小俣 学	株式会社プライムホーム 代表取締役
取締役 (常勤監査等委員)	岩本 徹	
取締役 (監査等委員)	高嶋 希	長島・大野・常松法律事務所
取締役 (監査等委員)	大庭 崇彦	株式会社テトラワークス 代表取締役 南富士有限責任監査法人グループ 理事長

- (注) 1. 取締役小俣学氏、並びに取締役(監査等委員)高嶋希氏及び大庭崇彦氏は、社外取締役であります。
2. 取締役(監査等委員)高嶋希氏は弁護士の資格を有しており、企業法務及び法律に関する相当程度の知見を有しております。
3. 取締役(監査等委員)大庭崇彦氏は公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
4. 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、岩本徹氏を常勤の監査等委員として選定しております。
5. 2023年8月31日付で、中林朋典が取締役 営業本部管掌を辞任し、2023年9月1日付で、連結子会社であるコロンビア・アセットマネジメント株式会社の代表取締役に就任いたしました。
6. 2023年9月1日付で、魚住剛氏が取締役に就任いたしました。
7. 社外取締役小俣学氏、並びに社外取締役(監査等委員)高嶋希氏及び大庭崇彦氏の3氏が兼務している他の法人等と当社との間には、特別な利害関係はありません。
8. 当社は、社外取締役小俣学氏、及び社外取締役(監査等委員)大庭崇彦氏を(株)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。

### ② 責任限定契約の内容の概要

当社は社外取締役小俣学氏、並びに社外取締役(監査等委員)高嶋希氏及び大庭崇彦氏との間で、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の限度額は法令が規定する額としております。

### ③ 補償契約の内容の概要等

該当事項はありません。

- ④ 役員等賠償責任保険契約の内容の概要等  
該当事項はありません。

⑤ 取締役の報酬等

イ. 役員報酬等の内容の決定に関する方針等

当社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。なお、2023年7月18日の取締役会において任意の指名・報酬委員会を設置しており、期中で就任した取締役については、あらかじめ決議する内容について指名・報酬委員会へ諮問し、答申を受けて、個人別の報酬等を決定しております。

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当該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の概要は次のとおりであります。

当社の役員報酬は、継続的な企業価値の向上および企業競争力の強化のため、優秀な人材の確保を可能とするとともに、業績向上へのインセンティブとして機能するにふさわしい水準・体系とすることを基本方針としています。

当社の役員の報酬等の額は、株主総会の決議によって監査等委員である取締役と監査等委員でない取締役とを区別して上限を定めております。なお、当社の役員報酬は、固定報酬と業績連動による賞与により構成されています。監査等委員でない取締役の報酬は、独立性・客観性を有する独立取締役を含む指名・報酬委員会に対する諮問を踏まえ、取締役会にて、担当業務、貢献度等、経済情勢等を総合的に勘案したうえで、株主総会にて承認された報酬限度額の範囲内で協議し、決定しております。なお、賞与は、当期における当社グループの連結業績にかかわる重要指標（売上高、営業損益等）に基づき算定し、取締役会において決定します。

監査等委員である取締役の報酬は、株主総会にて承認された報酬限度額の範囲内で、監査等委員会の協議にて決定しております。



ロ. 当事業年度に係る報酬等の総額等

区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額 (百万円)			対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	業績連動 報酬等	非金銭 報酬等	
取締役 (監査等委員を除く) (うち社外取締役)	98 (3)	63 (3)	35 (-)	-	5 (1)
取締役 (監査等委員) (うち社外取締役)	10 (3)	10 (3)	-	-	3 (2)
合計 (うち社外取締役)	109 (7)	74 (7)	35 (-)	-	8 (3)

- (注) 1. 上表には 2023 年 8 月 31 日に辞任した取締役 (監査等委員を除く) 1 名を含んでおります。
2. 業績連動報酬等に係る業績指標は当社の重要指標である、売上高及び営業損益等であります。
3. 取締役 (監査等委員を除く) の金銭報酬の額は、2023 年 3 月 14 日開催の定時株主総会において年額 103 百万円以内と決議しております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は 4 名 (うち社外取締役 1 名) であります。
4. 監査等委員である取締役の金銭報酬の額は、2023 年 3 月 14 日開催の定時株主総会において年額 10 百万円以内と決議しております。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 名であります。

ハ. 当事業年度において支払った退職慰労金

該当事項はありません。

ニ. 社外役員が親会社等又は親会社等の子会社等 (当社を除く) から受けた役員報酬等の総額

該当事項はありません。

⑥ 社外役員に関する事項

イ. 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

「2. 会社の現況 (2) 会社役員の状況①取締役の状況」の(注)7に記載の通りです。

ロ. 当事業年度における主な活動状況

区分	氏名	主な活動状況
取締役	小俣 学	当事業年度開催の取締役会 19 回のすべてに出席し、主に当社の属する不動産業の経営者の観点から、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための発言を行っております。
取締役 (監査等委員)	高嶋 希	当事業年度に開催された取締役会 19 回および監査等委員会 13 回のすべてに出席し、主に弁護士としての専門的見地から、当社におけるコンプライアンス体制の構築・維持につき必要な発言を適宜行っております。
取締役 (監査等委員)	大庭 崇彦	当事業年度開催の取締役会 19 回および監査等委員会 13 回のすべてに出席し、主に公認会計士としての専門的見地から、当社における内部統制の構築・維持につき必要な発言を適宜行っております。

(3) 会計監査人の状況

① 名称 双葉監査法人

② 報酬等の額

	報酬等の額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	14 百万円
当社及び子会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	14 百万円

- (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. 監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況および報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、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

監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。また、会計監査人が会社法第 340 条第 1 項各号に定める事由に該当すると認められる場合には監査等委員全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に召集される株主総会において、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

### 3. 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

#### (1) 業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要

##### ① 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

- イ. 当社及び子会社は、透明性の高い健全な経営を実現するべく、取締役及び使用人が国内外の法令、定款及び社内規程、社会常識、モラル、一般規範等のルールを遵守した行動をとるためのコンプライアンス体制を確立する。
- ロ. 法務コンプライアンスチームは、コンプライアンス意識の徹底のため、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルに基づき、各部門と連携を取ってコンプライアンス体制の整備を全社横断的に実施する。
- ハ. コンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンス意識の維持・向上を図る。
- ニ. 内部通報制度を設け、問題の早期発見・未然防止を図り、適切かつ迅速に対処する。
- ホ. 取締役会は、取締役会規程に基づいて運営し、取締役は相互にその業務執行を監督する。監査等委員は取締役の業務執行を監査する。
- ヘ. 社外取締役を選任することで、経営の透明性と公正な意思決定を実現する。
- ト. 当社及びその子会社の取締役及び使用人は、反社会的勢力排除規程に基づき、反社会的勢力及び団体との関係を常に遮断し、被害の防止とステークホルダーの信頼を損なわぬよう行動する。

##### ② 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

- イ. 取締役は、株主総会議事録、取締役会議事録、稟議書類及びその添付資料、その他重要会議書類をはじめ、その職務の執行に係る重要な情報を法令及び文書管理規程に基づき適切に保存及び管理する。
- ロ. 取締役は、これらの文書等を常時閲覧できる。

##### ③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- イ. リスク管理規程に基づき、リスク状況の把握とその適切な評価に努めるとともに、緊急体制の整備を図り、迅速かつ効果的なリスク管理体制を整備する。
- ロ. 個人情報取扱規程、情報セキュリティ管理規程に基づき、情報の適切な管理体制を整備する。
- ハ. リスク管理委員会を設置し、事業活動における各種リスクに対する予防・軽減体制の強化を図る。
- ニ. 大規模地震や火災、水害などによる危機発生時には、対策本部を設置し、迅速かつ適切な対応のもと、損失、危険の最小化を図る。

- ④ 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
- イ. 原則月 1 回の取締役会及び経営会議、また必要に応じて臨時取締役会を開催し、取締役間の情報の共有と業務執行に係る重要な意思決定を行うとともに、取締役会は取締役の職務執行の監督を行う。
  - ロ. 取締役会規程、業務分掌規程、職務権限規程等により、取締役の職務執行に関する権限及び責任を明確化する。
- ⑤ 当社並びにその子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- イ. 当社の内部監査は当社及び子会社各社を対象とする。
  - ロ. 子会社の事業展開及び事業計画の進捗を把握・管理するために、当社が定める関係会社管理規程に基づき子会社から当社に協議・報告を行わせる。
- ⑥ 監査等委員会がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項
- 監査等委員会の要請により、監査等委員会業務補助のため、監査等委員会が指揮権を有する専任のスタッフを定めることができる。
- ⑦ 前号の使用人の監査等委員でない取締役からの独立性に関する事項及び当該使用人に対する監査等委員会の指示の実行性の確保に関する事項
- イ. 当該専任スタッフの人事異動及び考課は、事前に監査等委員会の同意を得るものとする。
  - ロ. 監査等委員会の指揮権は、監査等委員でない取締役により妨げられることはない。
- ⑧ 当社および子会社の監査等委員ではない取締役及び使用人等が監査等委員会に報告をするための体制
- イ. 監査等委員は、当社の経営会議等の重要会議に出席し、監査等委員でない取締役及び使用人から当社の重要な職務執行等に係る報告および子会社を含めたグループ全体の管理の状況に係る報告または説明を受け、関係資料を閲覧することができる。また監査等委員会は、必要に応じて、子会社の取締役および使用人に対し、当該管理の状況について報告を求めることができる。
  - ロ. 当社および子会社の監査等委員でない取締役及び使用人は、法令・定款に違反する事実、当社または子会社に著しい損害を与えるおそれのある事実、当社および子会社の監査等委員でない取締役の職務執行に関して不正行為があった場合には、速やかに監査等委員会にその内容を報告する。

- ⑨ 前号の報告をした者が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ことを確保するための体制

コンプライアンス・マニュアルに基づき、内部通報制度を通じた通報を含め、監査等委員会に報告した者に対し、当該通報・報告をしたことを理由として、解雇その他不利な取扱いを行うことを禁止し、これを当社および子会社の監査等委員でない取締役及び使用人に周知徹底をする。

- ⑩ 監査等委員の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

当社は、監査等委員からその職務の執行について生ずる費用の前払い等の請求があった場合には、当該請求に係る費用または債務等が監査等委員の職務執行に必要でない認められた場合を除き、速やかにこれに応じる。

- ⑪ 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

イ. 監査等委員である社外取締役を選任することで、透明性と公正さを担保する。

ロ. 監査等委員は、監査等委員会監査の実効性を高めるため、代表取締役と定期的に意見交換を行う。

ハ. 監査等委員は、定期的に会計監査人および内部監査室と連携を取り、監査等委員会監査を行う。

## (2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社は、上記に掲げた内部統制システムの整備に関する基本方針に基づいて、以下のような取り組みを行っています。

### ① 取締役の職務執行に関する取り組み

当社は取締役会において重要事項の決定や取締役の業務執行状況の監督等を行っており、当該事業年度においては19回開催しております。また社外取締役は取締役会に出席し、適宜忌憚のない意見を述べ、経営の監視・監督に努めております。

### ② 監査等委員会監査に関する取り組み

監査等委員は、社内の重要な会議に出席し、また主要なプロジェクト案件の現地を視察しております。また稟議書等の重要な書類を閲覧するほか、各取締役や従業員との面談を通じて、監査の実効性を図っております。

また内部監査人、会計監査人とも情報交換を行い、適切な連携を行っております。

### ③ グループ会社に関する取り組み

当社グループ会社の管理については関係会社管理規程に基づき管理しております。また内部監査についても当社と同様に当社の内部監査人がグループ会社についても内部監査を実施しております。

### ④ コンプライアンスに関する取り組み

当社はコンプライアンス委員会を設置しコンプライアンス推進のための議案について議論しており、当事業年度においては6回開催しております。

### ⑤ リスク管理に関する取り組み

当社はリスク管理委員会を設置し、当社の経営に重大な影響を及ぼすリスク発生の未然防止やリスク発生時の被害を最小限に留めることを目的として議論しており、当事業年度においては13回開催しております。

## 4. 剰余金の配当等の決定に関する方針

当社では、株主に対する利益還元を経営の重要事項の一つと認識しております。配当につきましては、事業環境の変化や将来の事業展開に備えて財務基盤の充実を図りつつ、配当性向は15%～20%を目標として、今後の収益状況の見通しなどを総合的に勘案して決定すべきものと考えております。

なお、当社は、機動的な資本政策が行えるよう、会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当等を行うことができる旨を定款に定めております。

以上

## 連結貸借対照表

(2023年12月31日現在)

(単位:百万円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
<b>流動資産</b>	<b>22,027</b>	<b>流動負債</b>	<b>8,952</b>
現金及び預金	3,158	買掛金	172
売掛金	39	短期借入金	3,251
販売用不動産	1,729	1年内返済予定の長期借入金	4,675
仕掛販売用不動産	16,204	1年内償還予定の社債	26
営業出資金	470	未払法人税等	499
前渡金	214	賞与引当金	14
その他	210	その他	312
貸倒引当金	△0	<b>固定負債</b>	<b>15,908</b>
<b>固定資産</b>	<b>9,973</b>	社債	16
<b>有形固定資産</b>	<b>8,969</b>	長期借入金	15,296
建物及び構築物	2,442	その他	595
土地	6,075	<b>負債合計</b>	<b>24,860</b>
建設仮勘定	442	<b>純資産の部</b>	
その他	9	<b>株主資本</b>	<b>7,140</b>
<b>無形固定資産</b>	<b>90</b>	資本金	100
<b>投資その他の資産</b>	<b>913</b>	資本剰余金	5
投資有価証券	20	利益剰余金	7,034
その他	893	<b>純資産合計</b>	<b>7,140</b>
<b>資産合計</b>	<b>32,001</b>	<b>負債・純資産合計</b>	<b>32,001</b>



## 連結損益計算書

〔 自 2023年 1月 1日  
至 2023年12月31日 〕

(単位:百万円)

科目	金額	
売上高		14,469
売上原価		10,617
売上総利益		3,851
販売費及び一般管理費		1,132
営業利益		2,718
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	0	
売電収入	4	
助成金収入	3	
受取遅延損害金	1	
その他	2	11
営業外費用		
支払利息	291	
借入関連費用	37	
その他	18	348
経常利益		2,382
特別損失		
投資有価証券評価損	108	108
税金等調整前当期純利益		2,274
法人税、住民税及び事業税	838	
法人税等調整額	△81	757
当期純利益		1,516
非支配株主に帰属する当期純利益		-
親会社株主に帰属する当期純利益		1,516

### 連結株主資本等変動計算書

〔 自 2023年 1月 1日  
至 2023年12月31日 〕

(単位:百万円)

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
当連結会計年度期首残高	100	5	5,589	5,694	5,694
会計方針の変更による 累積的影響額			103	103	103
会計方針の変更を反映し た当期首残高	100	5	5,692	5,798	5,798
当連結会計年度変動額					
剰余金の配当			△174	△174	△174
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,516	1,516	1,516
株主資本以外の項目の 当連結会計年度変動額 (純額)				-	-
当連結会計年度 変動額合計	-	-	1,342	1,342	1,342
当連結会計年度末残高	100	5	7,034	7,140	7,140

## 連結注記表

(連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等)

### 1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の状況

- |            |   |
|------------|---|
| ① 連結子会社の数  | 3社  |
| ② 連結子会社の名称 | コロンビアホテル&リゾート株式会社<br>コロンビア・コミュニティ株式会社<br>コロンビア・アセットマネジメント株式会社 |

上記のうち、コロンビア・アセットマネジメント株式会社については、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

### 2. 会計方針に関する事項

#### (1) 資産の評価基準及び評価方法

##### ① 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券(営業出資金を含む)

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

匿名組合出資については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な直近の決算書を基礎とし、匿名組合の損益のうち持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

##### ② 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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よる簿価の切下げの方法により算定)

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よる簿価の切下げの方法により算定)

(2) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法(ただし、建物(附属設備を除く)及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備並びに構築物については定額法を採用しております。)

なお、主な耐用年数は次の通りであります。

建物及び構築物	3年～43年
---------	--------

② 無形固定資産(リース資産を除く)

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)に基づく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

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、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、将来の支給見込み額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

(4) 収益及び費用の計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益は、顧客との契約に定められる対価に基づき測定しております。顧客との契約に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

① 不動産開発サービス

不動産開発に係る収益は、顧客との不動産売買契約に基づき、物件を顧客へ引き渡すことを履行義務として識別しております。当該履行義務は物件が引き渡される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認識しております。

また、不動産（不動産信託受益権を含む）の譲渡等の取引については「特別目的会社を活用した不動産の譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号）等に従い収益を認識しております。

② 不動産賃貸管理サービス

不動産賃貸管理に係る収益は、主に賃貸借契約に基づく不動産の賃貸収入となります。賃貸借取引については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に従い収益を認識しております。

③ ホテル運営サービス

ホテル運営に係る収益は、顧客への施設営業等によるサービス提供を履行義務として識別しております。当該履行義務は顧客が施設利用による便益を享受した時点で充足されるものであり、当該時点において収益を認識しております。

(5) その他連結計算書類の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

控除対象外消費税等は、棚卸資産に係る部分を除いて発生時に販管費及び一般管理費に計上しております。なお、棚卸資産に係る控除対象外消費税等は取得原価に算入しております。

(会計方針の変更に関する注記)

1. 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。）を当連結会計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り扱いに従って、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いたしました。

なお、この変更による連結計算書類に与える影響はありません。

## 2. 販売用不動産に係る控除対象外消費税の会計処理の変更

従来、販売用不動産に係る控除対象外消費税等については、発生した連結会計年度の期間費用として販売費及び一般管理費に計上しておりましたが、当連結会計年度より、各資産の取得原価へ算入する方法に変更いたしました。

当社グループでは、不動産開発事業において、住宅用不動産の開発・販売を行っておりますが、販売用不動産に係る控除対象外消費税等について、取得原価に算入し、売上高に対応する売上原価として費用化し、より適正な期間損益計算を行うことを目的とした変更であります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、会計方針の変更の累積的影響額は当連結会計年度の期首の純資産の帳簿価額に反映されております。この結果、連結株主資本等変動計算書の利益剰余金の遡及適用後の期首残高は103百万円増加しております。

(会計上の見積りに関する注記)

### 1. 棚卸資産の評価

#### (1) 事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	1,729百万円
仕掛販売用不動産	16,204百万円

#### (2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

##### ① 算出方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産は、個別法における原価法(貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)による評価を実施しております。収益性の低下により、期末における正味売却価額が帳簿価額よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。

##### ② 主要な仮定

販売用不動産、仕掛販売用不動産の評価において主要な仮定は正味売却価格の算出に当たって利用した将来の売却予定額であり、一部の不動産については社外の不動産鑑定士の評価を利用しております。

##### ③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

正味売却価格は、市況の変化、金利動向、その他の事象によりその前提となる事業計画が計画通り進捗しないリスク等により、翌連結会計年度の連結計算書類に重要な影響を与える可能性があります。

## 2. 固定資産の評価

### (1) 事業年度の計算書類に計上した金額

有形固定資産	8,969百万円
無形固定資産	90百万円

### (2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

#### ① 算出方法

当社グループは、固定資産の減損を把握するにあたって、賃貸不動産、宿泊施設等の各不動産について、原則として個別物件単位で資産のグルーピングを行っております。また、本社等、特定のプロジェクトとの関連が明確でない資産については共用資産とし、遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。

固定資産は、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価額を貸借対照表価額としております。減損損失額は、資産又は資産グループにおいて営業活動から生ずる損益等の継続的なマイナス、経営環境の著しい悪化、市場価格の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の可否を判定しております。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額額又は使用価値のいずれか高い価額)まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上しております。

#### ② 主要な仮定

宿泊施設を除く不動産の減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける主要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フロー、正味売却価額の算出に当たって利用した将来の賃料や空室率であります。また、宿泊施設の減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける主要な仮定は、客室平均単価、稼働率であります。なお、宿泊施設の事業計画における主要な仮定は新型コロナウイルス感染症の収束シナリオを含む客室平均単価、客室稼働率です。

#### ③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

これらの仮定は、経済環境等の変化によって影響を受ける可能性があり、主要な仮定に見直しが必要となった場合には、翌連結会計年度以降の減損損失の認識の可否判定及び測定される減損損失の金額に重要な影響を与える可能性があります。

(連結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

現金及び預金	20百万円
販売用不動産	1,423百万円
仕掛販売用不動産	16,198百万円
建物及び構築物	2,255百万円
土地	5,995百万円
その他	38百万円
計	25,932百万円

(2) 担保に係る債務

短期借入金	3,018百万円
1年内返済予定の長期借入金	4,555百万円
長期借入金	8,569百万円
計	16,143百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 501百万円

(連結損益計算書に関する注記)

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、「連結注記表(収益認識に関する注記)1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

(連結株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 当連結会計年度末の発行済株式の種類及び総数に関する事項

普通株式 2,500,000株

2. 剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当金	基準日	効力発生日
2023年2月10日	普通株式	174百万円	69.60円	2022年12月31日	2023年3月15日



- (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度になるもの

2024年2月9日取締役会において、以下の通り決議しております。

① 配当金の総額	227百万円
② 一株当たりの配当額	91.00円
③ 基準額	2023年12月31日
④ 効力発生日	2024年 3月29日

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については安全性の高い金融資産に限定し、また、銀行等金融機関からの借入れ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

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。営業出資金は、主に資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資及び特別目的会社に対する匿名組合出資等であり、それぞれ発行体の信用リスク、金利の変動リスク及び市場価格の変動リスクに晒されております。投資有価証券は、非上場株式であり、発行体の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金及び未払金は、1年以内の支払期日であります。借入金のうち、変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

・信用リスク(取引先の契約不履行に係るリスク)の管理

経理担当者が、取引先別に期日及び残高を管理するとともに、入金状況を各営業担当者に随時連絡しております。これにより各取引先の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。

・市場リスクの管理

当社グループは、必要に応じて、金利条件の見直しや借換えを行うことで金利の変動リスクを管理しております。

・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

当社グループは、各部門からの報告に基づき、財務担当者が、適時に資金繰り計画を作成・更新することにより、流動性リスクを管理しております。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1)社債(*1)	43	43	△0
(2)長期借入金(*2)	19,971	19,967	△4
負債計	20,015	20,010	△4

(\*1)「現金及び預金」については、現金であること、及び預金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。また「売掛金」、「買掛金」、「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)市場価格のない株式等は、上表には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	連結貸借対照表計上額(百万円)
出資金	738
投資有価証券(非上場株式)	20

(\*3)1年内償還予定の社債は社債に含めております。

(\*4)1年内返済予定の長期借入金は長期借入金に含めております。

## 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) 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

該当事項はありません。

(2) 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	-	43	-	43
長期借入金	-	19,967	-	19,967

(注)時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

社債及び長期借入金

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2の時価に分類しております。

(賃貸等不動産に関する注記)

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社グループは、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)を有しております。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

連結貸借対照表計上額	時価
7,472百万円	8,471百万円

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 当連結会計年度の末日の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて社外の不動産鑑定士が算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	当連結会計年度
不動産開発サービス	10,334百万円
ホテル運営サービス	233百万円
その他	494百万円
顧客との契約から生じる収益	11,062百万円
その他の収益(注)	3,406百万円
外部顧客への売上高	14,469百万円

(注)その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号)の対象となる不動産(不動産信託受益権を含む)の譲渡等でありませ

2. 収益を理解するための基礎となる情報

連結計算書類作成のための基本となる重要な事項「2. 会計方針に関する事項」の「(4)収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約負債の残高等

	当連結会計年度
契約負債(期首残高)	91百万円
契約負債(期末残高)	0百万円

契約負債は、主に不動産売買契約に基づき顧客から受領した手付金等の前受け金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、91百万円であります。

なお、連結貸借対照表において、顧客との契約から生じた契約負債は流動負債の「その他」に含めて表示しております。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループにおいては、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な取引がないため、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。

(1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額	2,856円22銭
1株当たり当期純利益	606円54銭

(重要な後発事象に関する注記)

当社は、株式会社東京証券取引所により上場承認を受け、2024年3月27日に同取引所スタンダード市場に株式を上場する予定であります。この株式上場にあたり、2024年2月20日開催の取締役会において、下記の通り、募集株式の発行について決議し、2024年3月26日に払い込みを完了する予定となっております。

募集株式の種類及び数	普通株式 833,400株
払込期日	2024年3月26日
募集方法	一般募集(引受人:野村證券株式会社)
資金の使途	不動産の購入及び建設資金

## 貸借対照表

(2023年12月31日現在)

(単位:百万円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
<b>流動資産</b>	<b>21,329</b>	<b>流動負債</b>	<b>8,625</b>
現金及び預金	2,506	買掛金	172
売掛金	1	短期借入金	3,251
販売用不動産	1,729	1年内返済予定の長期借入金	4,664
仕掛販売用不動産	16,204	1年内償還予定の社債	26
営業出資金	470	未払金	15
前渡金	214	未払費用	31
前払費用	67	未払法人税等	351
未収入金	7	前受金	10
その他	128	預り金	28
貸倒引当金	△0	前受収益	57
<b>固定資産</b>	<b>9,975</b>	賞与引当金	10
<b>有形固定資産</b>	<b>8,829</b>	その他	4
建物	2,246	<b>固定負債</b>	<b>15,786</b>
構築物	57	社債	16
工具器具備品	6	長期借入金	15,149
土地	6,075	預り敷金保証金	520
建設仮勘定	442	その他	100
<b>無形固定資産</b>	<b>50</b>	<b>負債合計</b>	<b>24,411</b>
借地権	40	<b>純資産の部</b>	
ソフトウェア	4	<b>株主資本</b>	<b>6,893</b>
その他	4	<b>資本金</b>	<b>100</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>1,096</b>	<b>資本剰余金</b>	-
投資有価証券	20	<b>資本準備金</b>	-
関係会社株式	120	<b>利益剰余金</b>	<b>6,793</b>
出資金	267	<b>利益準備金</b>	<b>25</b>
関係会社貸付金	50	<b>その他利益剰余金</b>	<b>6,768</b>
長期前払費用	8	任意積立金	32
繰延税金資産	139	繰越利益剰余金	6,735
敷金及び保証金	326	<b>純資産合計</b>	<b>6,893</b>
その他	162	<b>負債・純資産合計</b>	<b>31,305</b>
<b>資産合計</b>	<b>31,305</b>		

## 損益計算書

〔 自 2023年 1月 1日  
至 2023年12月31日 〕

(単位:百万円)

科目	金額	
売上高		13,721
売上原価		10,621
売上総利益		3,099
販売費及び一般管理費		868
営業利益		2,230
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1	
売電収入	4	
助成金収入	2	
受取遅延損害金	1	
貸倒引当金戻入益	69	
その他	1	80
営業外費用		
支払利息	289	
借入関連費用	37	
その他	18	345
経常利益		1,965
特別損失		
投資有価証券評価損	108	108
税引前当期純利益		1,857
法人税、住民税及び事業税	691	
法人税等調整額	△ 48	642
当期純利益		1,215

株主資本等変動計算書

自 2023年 1月 1日  
至 2023年12月31日

(単位:百万円)

	株主資本								純資産合計	
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		株主資本合計			
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金					利益剰余金合計
					任意積立金	繰越利益剰余金				
当 期 首 残 高	100	—	—	24	32	5,591	5,649	5,749	5,749	
会計方針の変更による累積的影響額						103	103	103	103	
会計方針の変更を反映した当期首残高	100	—	—	24	32	5,694	5,752	5,852	5,852	
当 期 変 動 額										
剰余金の配当				0		△174	△174	△174	△174	
当期純利益						1,215	1,215	1,215	1,215	
当期変動額合計	—	—	—	0	—	1,040	1,041	1,041	1,041	
当 期 末 残 高	100	—	—	25	32	6,735	6,793	6,893	6,893	

## 個別注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

### 1. 資産の評価基準及び評価方法

#### (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(営業出資金を含む)

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

匿名組合出資については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な直近の決算書を基礎とし、匿名組合の損益のうち持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

#### (2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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よる簿価の切下げの方法により算定)

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よる簿価の切下げの方法により算定)



## 2. 固定資産の減価償却の方法

### (1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法(ただし、建物(附属設備を除く)及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備並びに構築物については定額法を採用しております。)

なお、主な耐用年数は次の通りであります。

建物	4年～43年
構築物	10年～30年
工具器具備品	3年～15年

### (2) 無形固定資産(リース資産を除く)

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)に基づく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

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、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、将来の支給見込み額のうち当事業年度の負担額を計上しております。

#### 4. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益は、顧客との契約に定められる対価に基づき測定しております。顧客との契約に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

##### (1) 不動産開発サービス

不動産開発に係る収益は、顧客との不動産売買契約に基づき、物件を顧客へ引き渡すことを履行義務として識別しております。当該履行義務は物件が引き渡される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認識しております。

また、不動産(不動産信託受益権を含む)の譲渡等の取引については「特別目的会社を活用した不動産の譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号)等に従い収益を認識しております。

##### (2) 不動産賃貸管理サービス

不動産賃貸管理に係る収益は、主に賃貸借契約に基づく不動産の賃貸収入となります。賃貸借取引については「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)等に従い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礎となる事項

##### 消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、棚卸資産に係る部分を除いて発生時に販管費及び一般管理費に計上しております。なお、棚卸資産に係る控除対象外消費税等は取得原価に算入しております。

(会計方針の変更に関する注記)

1. 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り扱いに従って、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いたしました。

なお、この変更による計算書類に与える影響はありません。

2. 販売用不動産に係る控除対象外消費税の会計処理の変更

従来、販売用不動産に係る控除対象外消費税等については、発生した事業年度の期間費用として販売費及び一般管理費に計上しておりましたが、当事業年度より、各資産の取得原価へ算入する方法に変更いたしました。

当社では、不動産開発事業において、住宅用不動産の開発・販売を行っておりますが、販売用不動産に係る控除対象外消費税等について、取得原価に算入し、売上高に対応する売上原価として費用化し、より適正な期間損益計算を行うことを目的とした変更であります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、会計方針の変更の累積的影響額は当事業年度の期首の純資産の帳簿価額に反映されております。この結果、株主資本等変動計算書の繰越利益剰余金の遡及適用後の期首残高は103百万円増加しております。

(会計上の見積りに関する注記)

1. 棚卸資産の評価

(1) 事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	1,729百万円
仕掛販売用不動産	16,204百万円

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

連結計算書類「連結注記表(会計上の見積りに関する注記)」に記載した内容と同一であります。

## 2. 固定資産の評価

### (1) 事業年度の計算書類に計上した金額

有形固定資産	8,829百万円
無形固定資産	50百万円

### (2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

連結計算書類「連結注記表(会計上の見積りに関する注記)」に記載した内容と同一であります。

(貸借対照表に関する注記)

### 1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

#### (1) 担保に供している資産

現金及び預金	20百万円
販売用不動産	1,423百万円
仕掛販売用不動産	16,198百万円
建物	2,064百万円
構築物	57百万円
土地	5,995百万円
計	25,760百万円

#### (2) 担保に係る債務

短期借入金	3,018百万円
1年内返済予定の長期借入金	4,548百万円
長期借入金	8,440百万円
計	16,007百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 485百万円

### 3. 保証債務

関係会社の金融機関からの借入金に対し、債務保証を行っております。

コロンビア・コミュニティ株式会社 135百万円

#### 4. 関係会社に対する債権・債務

短期金銭債権	6百万円
長期金銭債権	50百万円
短期金銭債務	3百万円
長期金銭債務	5百万円

#### (損益計算書に関する注記)

##### 関係会社との取引高

売上高	1百万円
仕入高	14百万円
販管費及び一般管理費	0百万円
営業取引以外の取引高(営業外収益)	1百万円

#### (株主資本等変動計算書に関する注記)

該当事項はありません。

#### (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

賞与引当金	3百万円
減価償却費	38百万円
未払事業税	32百万円
有価証券評価損	63百万円
控除対象外消費税	13百万円
関係会社株式評価損	34百万円
その他	33百万円
繰延税金資産小計	220百万円
評価性引当額	△35百万円
繰延税金資産合計	184百万円

##### 繰延税金負債

オープンイノベーション税制による特別控除	17百万円
会計方針の変更による影響額	28百万円
繰延税金負債の合計	45百万円
繰延税金資産の純額	139百万円

(関連当事者との取引に関する注記)

役員及び個人主要株主等

種類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
役員	中内 準	被所有 直接41.4% 間接52.0%	当社 代表取締役	債務被保証 (注1)	—	—	—
役員が議決権の過半数を所有する会社	Nstyle株式会社 (注2)	被所有 直接52.0%	役員の兼任	債務保証 (注3)	—	—	—

(注1) 当社は、金融機関からの借入金に対して代表取締役 中内準より債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。また、当事業年度末日現在において、本債務保証取引は解消されております。

(注2) 当社代表取締役が議決権の100%を直接保有しております。

(注3) Nstyle株式会社の金融機関借入に対して債務保証をしていたしました。なお、保証料の受取はありません。また、当事業年度末日現在において、本債務保証取引は解消されております。

(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は、「個別注記表（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	2,757円34銭
1株当たり当期純利益	486円01銭

(重要な後発事象に関する注記)

当社は、株式会社東京証券取引所により上場承認を受け、2024年3月27日に同取引所スタンダード市場に株式を上場する予定であります。この株式上場にあたり、2024年2月20日開催の取締役会において、下記の通り、募集株式の発行について決議し、2024年3月26日に払い込みを完了する予定となっております。

募集株式の種類及び数	普通株式 833,400株
払込期日	2024年3月26日
募集方法	一般募集(引受人:野村證券株式会社)
資金の使途	不動産の購入及び建設資金

## 独立監査人の監査報告書

2024年2月22日

コロンビア・ワークス株式会社  
取締役会 御中

双葉監査法人  
東京都新宿区  
代表社員 公認会計士 菅野 豊  
業務執行社員  
  
代表社員 公認会計士 庄司 弘文  
業務執行社員

### 監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、コロンビア・ワークス株式会社の2023年1月1日から2023年12月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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、コロンビア・ワークス株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類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、「連結計算書類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、会社及び連結子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。

当監査法人の連結計算書類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。

連結計算書類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連結計算書類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。

#### 連結計算書類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連結計算書類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連結計算書類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。

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類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。

#### 連結計算書類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、全体としての連結計算書類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連結計算書類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、連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、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連結計算書類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連結計算書類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連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類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連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

## 利害関係

会社及び連結子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

## 独立監査人の監査報告書

2024年2月22日

コロンビア・ワークス株式会社  
取締役会 御中

双葉監査法人  
東京都新宿区  
代表社員 公認会計士 菅野 豊  
業務執行社員  
  
代表社員 公認会計士 庄司 弘文  
業務執行社員

### 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、コロンビア・ワークス株式会社の2023年1月1日から2023年12月31日までの第11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又は軽減するためにセーフガードを講じ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 報 告 書

当監査等委員会は、2023年1月1日から2023年12月31日までの第11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、下記の方法で監査を実施いたしました。

- ① 監査等委員会が定めた監査等委員会監査等基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、会社の内部監査人その他内部統制所管部門と連携の上、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、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、子会社の取締役等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。
- 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。なお、監査上の主要な検討事項については、会計監査人 双葉監査法人と協議を行うとともに、その監査の実施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。

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並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）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。
- ④ 事業報告に記載されている親会社等との取引について、当該取引をするに当たり当社の利益を害さないように留意した事項及び当該取引が当社の利益を害さないかどうかについての取締役会の判断及びその理由について、指摘すべき事項は認められません。

### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人 双葉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。

### (3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人 双葉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3月5日

コロンビア・ワークス株式会社 監査等委員会

常勤監査等委員 岩本 徹 ⑩

監査等委員 高嶋 希 ⑩

監査等委員 大庭 崇彦 ⑩

(注) 監査等委員 高嶋 希 及び 大庭 崇彦は、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。