

臨時株主総会  
その他の電子提供措置事項  
(交付書面省略事項)

株式会社シーラテクノロジーズの計算書類等

(2023年1月1日から2023年12月31日まで)

- ・事業報告
- ・計算書類
- ・個別注記表

上記の事項につきましては、法令及び当社定款第6条の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面には記載しておりません。

株式会社クミカ

# 第15期 事業報告

自 2023年 1月 1日

至 2023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、直近において景気の一部に足踏みが見られるものの、賃金上げや個人消費の持ち直しにより、緩やかに回復しております。一方で、世界的な金融引締め等が続く中、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクや、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動の影響等、依然として不透明な状況が続いております。

こうした事業環境の中、当社は継続的な成長を目指し、ガバナンス体制の構築、人材への投資を継続し、2023年3月31日、日本の不動産会社で初めて米国NASDAQ市場へ上場致しました。また、会社グループを統括するホールディングスとしての管理部門にかかるシェアードサービス機能を高めました。

不動産販売における1棟ビルの売却、好調な賃料収入の結果、売上高1,737,481千円（前期比21.6%増）となりました。しかしながら、ガバナンス強化のための社外役員の採用及び上場企業として、さらにビジネスを発展させるためエクゼクティブクラスの人材を数名採用したことによる人件費314,075千円増加、並びに、米国NASDAQ市場へのIPOコストを始め法務等の専門家やコンサル費用、及び開示等に対応するための監査や弁護士費用等上場維持に関する費用の380,669千円増加により、営業損失1,055,563千円（前期比1,079,987千円減少）、経常損失1,065,559千円（前期比1,159,972千円減少）、当期純損失697,519千円（前期比725,854千円減少）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1,648,200千円を調達し、848,851千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、意思決定のプロセスの迅速化と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12期 2020年12月期	第13期 2021年12月期	第14期 2022年12月期	第15期 (当事業年度) 2023年12月期
売上高(千円)	520,379	524,881	1,429,285	1,737,481
営業利益又は営業損失 (△)(千円)	55,007	19,328	23,425	△1,055,563
経常利益又は経常損失 (△)(千円)	9,628	12,158	94,414	△1,065,559
当期純利益又は当期純 損失(△)(千円)	282,899	80,425	28,335	△697,519
1株当たり当期純利益 又は1株当たり当期純 損失(△)(円)	1,250.76	348.08	118.56	△2,748.55
総資産(千円)	8,418,022	8,972,512	10,736,725	13,090,631
純資産(千円)	5,364,852	5,891,022	5,819,807	7,417,008
1株当たり 純資産額(円)	20,328.73	21,692.08	21,414.43	27,900.40

(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12期から第13期まで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 (千円)	当社の 議決権比率(%)	主要な事業内容
株式会社シーラ	296,000	100	不動産開発・販売・管理・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・販売

(注1) 当事業年度の末日における特定完全子会社の状況は次のとおりであります。

特定完全子会社の名称	株式会社シーラ
特定完全子会社の住所	東京都渋谷区広尾1-1-39 恵比寿プライムスクエア 7F
当社及び当社の完全子会社における 特定完全子会社の株式の帳簿価格	3,271,653千円
当社の総資産額	13,090,631千円

## (7) 主要な事業内容 (2023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 (2023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 (2023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	17名増	37.7歳	0.8年

(10) 主要な借入先及び借入額 (2023年12月31日現在)

借入先	借入額
ハナ信用組合	1,241,466千円
株式会社千葉銀行	897,861千円
ファンズレンディング株式会社	600,000千円
株式会社セゾンファンデックス	600,000千円
大東京信用組合	563,652千円
株式会社 SBJ 銀行	519,396千円

(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 (2023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

260,891株

(3) 株主数

60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	43.76%
湯藤 善行	24,783	9.54
杉本 宏之	23,435	9.02
日本投資株式会社	20,250	7.79
THE BANK OF NEW YORK MELON AS DEPOSITARY BANK FOR DR HOLDERS	18,750	7.22
株式会社バクトル	6,400	2.46

李 天琦	5,389	2.07
株式会社 ONODERA GROUP	4,700	1.81
伊藤 功一	4,600	1.77
株式会社 SY コンサルティング	3,880	1.49

(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 (2023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	162	2	270
新株予約権の目的となる株式の種類及び数	普通株式 16,200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 至2024年4月30日	自2019年6月7日 至2027年5月31日	自2017年10月1日 至2024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	550
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 至 2024 年 12 月 30 日	自 2019 年 6 月 7 日 至 2028 年 2 月 28 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、2023 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 3 回新株予約権	第 8 回新株予約権	第 9 回新株予約権
新株予約権の数	10	50	4,491
新株予約権の目的となる株式の種類及び数	普通株式 1,000 株	普通株式 50 株	普通株式 4,491 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	48,060 円	0.01 米ドル
新株予約権の行使期間	自 2014 年 12 月 21 日 至 2024 年 12 月 31 日	自 2023 年 7 月 9 日 自 2031 年 7 月 31 日	自 2023 年 3 月 31 日 至 2033 年 3 月 31 日

名称	第 10 回新株予約権	第 11 回新株予約権
新株予約権の数	1,312	1,539
新株予約権の目的となる株式の種類及び数	普通株式 1,312 株	普通株式 1,539 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	10 米ドル	800 米ドル
新株予約権の行使期間	自 2023 年 4 月 20 日 至 2028 年 3 月 31 日	自 2023 年 9 月 8 日 自 2028 年 7 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（2023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 株式会社シーラソーラー取締役 株式会社シーラバイオテック取締役
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 CSO	渡邊 鷹秀	株式会社シーラ取締役
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	
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 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
取締役	立花 陽三	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
常勤監査役	吉田 郁夫	株式会社シーラ監査役 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 株式会社シーラソーラー監査役 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 エイバックス株式会社取締役（監査等委員） Ai ロボティクス株式会社監査役 株式会社 GROWTH POWER 社外監査役
監査役	横山 敬子	株式会社 ENECHANGE 監査役 横山敬子公認会計士事務所代表 株式会社 nobitel 常勤監査役 株式会社カラダノート社外取締役

(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) 2023年6月30日開催の臨時株主総会において、新たに、淵脇健嗣氏、スチュアート・ギブソン氏、立花陽三氏、鳥居敬司氏が取締役、横山敬子氏監査役に、それぞれ就任しました。

(注4) 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5) 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おりません。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1月16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。

④ 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 (千円)	報酬等の種類別の総額 (千円)			支給員数 (名)
		基本報酬	業績連携報酬 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います。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、株式ブランジスタ社外取締役、株式会社 NSTTY SWANKY ホールディングス社外取締役、エイバ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取締役、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、株式会社 ENECHANGE 監査役、横山敬子公認会計士事務所代表、株式会社 nobitel 常勤監査役、株式会社カラダノート社外取締役であります。当社と兼務先との間には特別の関係はありません。

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に期待される役割に関して行った職務の概要
社外取締役 浦西 友義	当事業年度に開催された取締役会 36 回中 36 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 フェルディナンド・グ ローンウォルド	当事業年度に開催された取締役会 36 回中 36 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 スチュアート・ギブソ ン	社外取締役就任後において開催された取締役会 16 回中 16 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 立花 陽三	社外取締役就任後において開催された取締役会 16 回中 15 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。
社外取締役監査役 鳥居 敬司	当事業年度に開催された取締役会 36 回中、社外監査役として 20 回中 20 回出席し、社外取締役として 16 回中 16 回出席いたしました。 また、社外監査役として、監査役会 4 回中 4 回出席しました。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 吉田 郁夫	当事業年度に開催された取締役会 36 回中 36 回、監査役会 11 回中 11 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 杉本 佳英	当事業年度に開催された取締役会 36 回中 36 回、監査役会 11 回中 11 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 横山 敬子	社外監査役就任後において開催された取締役会 16 回中 16 回、監査役会 4 回中 4 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

2023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>	
流 動 資 産	1,732,043	流 動 負 債	1,920,256
現金及び預金	1,448,558	買 掛 金	17,523
売 掛 金	13,760	一年内返済予定長期借入金	1,526,869
前 払 費 用	35,596	未 払 金	196,092
そ の 他	246,746	未 払 費 用	81,320
貸 倒 引 当 金	△12,617	そ の 他	98,453
固 定 資 産	11,358,588	固 定 負 債	3,926,288
有 形 固 定 資 産	5,628,710	長 期 借 入 金	3,851,810
建 物	1,624,132	そ の 他	74,478
工具、器具及び備品	17,315		
土 地	3,984,855	負 債 合 計	5,846,544
そ の 他	2,407	<b>【 純 資 産 の 部 】</b>	
投資その他の資産	5,729,877	株 主 資 本	6,268,467
投資有価証券	307,309	資 本 金	100,000
関係会社株式	4,513,835	資 本 剰 余 金	6,341,993
出 資 金	23,807	資 本 準 備 金	1,955,132
長期貸付金	3,835	そ の 他 資 本 剰 余 金	4,386,861
関係会社長期貸付金	140,000	利 益 剰 余 金	△99,814
長期前払費用	30,035	そ の 他 の 利 益 剰 余 金	△99,814
繰延税金資産	621,259	繰 越 利 益 剰 余 金	△99,814
そ の 他	89,798	自 己 株 式	△73,712
		評 価 ・ 換 算 差 額 等	△22,135
		そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	△22,135
		新 株 予 約 権	997,755
		純 資 産 合 計	7,244,087
資 産 合 計	13,090,631	負 債 及 び 純 資 産 合 計	13,090,631

# 損益計算書

自 2023年 1月 1日  
至 2023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	1,737,481
売 上 原 価	827,510
売 上 総 利 益	909,971
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	1,965,534
営 業 損 失	△1,055,563
営 業 外 収 益	
受 取 利 息	1,921
受 取 配 当 金	3,999
投 資 有 価 証 券 売 却 益	34,185
為 替 差 益	56,869
そ の 他	10,889
営 業 外 費 用	
支 払 利 息	75,733
支 払 手 数 料	29,197
そ の 他	12,930
経 常 損 失	△1,065,559
税 引 前 当 期 純 損 失	△1,065,559
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	174,351
法 人 税 等 調 整 額	193,687
当 期 純 損 失	△697,519

## 株主資本等変動計算書

自 2023年 1月 1日  
至 2023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							自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金 合計			
当期首残高	161,580	1,013,923	3,384,071	4,397,995	632,493	632,493	△73,712	5,118,356	
当期変動額									
新株の発行（新株予約 権の行使）	941,209	941,209		941,209		-		1,882,418	
剰余金の配当				-	△34,788	△34,788		△34,788	
当期純利益				-	△697,519	△697,519		△697,519	
減資	△ 1,002,789		1,002,789	1,002,789		-		-	
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				-		-		-	
当期変動額合計	△61,580	941,209	1,002,789	1,943,998	△732,307	△732,307	-	1,150,111	
当期末残高	100,000	1,955,132	4,386,861	6,341,993	△99,814	△99,814	△73,712	6,268,467	

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産 合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差 額合計		
当期首残高	△16,604	△16,604	718,056	5,819,807
当期変動額				
新株の発行（新株予約 権の行使）		-	△68,783	1,813,635
剰余金の配当		-	-	△34,788
当期純利益		-	-	△697,519
自己株式の取得		-	-	-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△5,529	△5,529	348,481	342,952
当期変動額合計	△5,529	△5,529	279,698	1,424,280
当期末残高	△22,135	△22,135	997,755	7,244,087

## 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	7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およ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、当該時点で収益およ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

該当事項なし。

3. 表示方法の変更に関する注記

(1) 貸借対照表

前事業年度において区分掲記しておりました「流動資産」の「前渡金」、「投資その他の資産」の「長期預金」、「流動負債」の「短期借入金」「未払法人税等」「賞与引当金」、「固定負債」の「関係会社長期借入金」については、該当がなかったため、当事業年度においては表示しておりません。

4. 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	30,500 千円
------	-----------

建物	1,605,520 千円
土地	3,968,136 千円
計	5,573,656 千円

② 担保に係る債務

長期借入金	4,248,386 千円
-------	--------------

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

197,621 千円

(3) 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	1,152,054 千円
株式会社シーラソーラー	169,893 千円
計	1,321,947 千円

(4) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権	174,641 千円
長期金銭債権	195 千円
短期金銭債務	51,586 千円

5. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

売上高	616,807 千円
仕入高	22,988 千円
販売費及び一般管理費	33,268 千円
営業外費用	797 千円

## 6. 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 260,891 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)
2023年3月31日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	16,718	70
2023年8月15日 取締役会	普通株式	利益剰余金	18,069	70

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)
2024年3月31日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	46,735	180

(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 53,278 株

## 7. 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 301,551 千円

新株予約権 248,375 千円

支払報酬 29,433 千円

その他 41,898 千円

繰延税金資産合計 621,259 千円

## 8. 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)
5,138,891	6,628,485

(注 1) 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。

## 9. 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。

#### ① 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

2023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	147,002	147,002	—
資産計	147,002	147,002	—
長期借入金 (※)	5,378,679	5,378,679	—
負債計	5,378,679	5,378,679	—

※ 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	160,307
関係会社株式	4,513,835

(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	216,508	—	—	216,508
資産計	216,508	—	—	216,508

2. 時価をもって貸借対照表に計上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	—	—	5,378,679	5,378,679
負債計	—	—	5,378,679	5,378,679

(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。

## 10. 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 (被所有割合)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
子会社	株式会社シーラ	所有 直接 100%	経営指導 役員の兼 任	経営指導料 の受領	480,000	-	-
子会社	株式会社シーラ リアルティ	所有 間接 100%	経営指導 役員の兼 任	資金の貸付	140,000	長期貸付 金	140,000

取引条件及び取引条件の決定の方針等

(注) 価格その他の取引条件は、市場価格等を勘案し、当社の算定した対価に基づき交渉の上、決定しております。

## 11. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	27,900円40銭
1株当たり当期純損失	2,748円55銭

## 12. 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	859,287	567,774	1,427,061
その他の収益(注)	310,420	-	310,420
合計	1,169,707	567,774	1,737,481

(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	3,795	1,100
契約資産	-	-
契約負債	-	-

### 13. 重要な後発事象に関する注記

#### リベステ社との資本業務提携

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リベステ株式会社（東証スタンダード：8887、以下「リベステ」）との間で2023年11月15日に「業務提携に関する基本合意書」を締結、またリベステの株主4者との間でリベステ普通株式2,158,800株（2023年11月末時点における自己株式を除く発行済株式数（10,589,800株）に対し20.39%）の取得を合意し、2024年1月12日に取得を完了しました。さらに、2024年1月23日、リベステと「資本業務提携契約書」を締結しました。本資本業務提携においては、①プロダクトの補完関係の構築、②エリアの補完関係の構築、③不動産クラウドファンディング事業の拡大、④インターネットマーケティングの推進、⑤不動産開発等の施策を実行していくこととしています。

## 監査報告書

当監査役会は、2023年1月1日から2023年12月31日までの第15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。

2024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

