

吸収分割に係る事前開示書面（変更）

2025 年 6 月 24 日

丸紅株式会社

2025 年 6 月 24 日

吸収分割に係る事前開示事項（変更）

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、当社を分割会社、丸紅都市開発株式会社（以下「MRED」といいます。）を承継会社とする吸収分割に関し、2025 年 4 月 25 日より会社法第 782 条第 1 項及び会社法施行規則第 183 条に基づく事前開示事項を記載した書類（その後の変更を含み、以下「本事前開示書類」といいます。）を備置しておりますが、MRED の株主総会において 2025 年 3 月期に係る計算書類が承認されたことにより、本事前開示書類のうち「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）」の「(1) 最終事業年度に係る計算書類等」を以下のとおり変更します。

なお、その他の事項については、本事前開示書類で既に開示した内容から変更はありません。

変更後の内容

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
別添のとおりです。

以 上

別添 MRED の最終事業年度に係る計算書類等

第42期 事業報告書

自 2024年4月1日

至 2025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 2024年4月1日
至 2025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（2024年1月～12月）は、供給戸数23,003戸（前年比▲14.4%）、初月契約率66.9%（前年比▲4.8%）となりました。また、平均単価においては、首都圏平均3,890千円/坪（前年比▲4.0%）と過去最高値を大幅に更新した昨年より低下となりました。23区の価格が下落（前年比▲1%）したことに加え、シェアが36.0%（前年比▲18.7%）となったことが首都圏平均価格下落に大きく影響しました。（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37,222件（前年比+3.4%）と2年連続で増加しております。神奈川県（横浜・川崎以外）を除く都県・地域で前年を上回っています。（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、2024年11.9千円/坪（前年比+2.6%）となっており、前年度（前々年比+5.5%）と比較して上昇率は縮小しました。（データ提供元：東京カンテイ）。

2024年度の活動としては、自社開発案件3件（大宮スカイ&スクエア ザ・タワー/分譲マンション、大宮スカイ&スクエア ザレジデンス/分譲マンション、グランエール西日暮里/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。賃貸案件の「田端新町」は、予定通り2024年6月に着工済です。販売案件については、2024年2月販売開始のアトラスシティ千歳烏山グランスイート（総144戸中125戸契約）は2025年9月売上、パークホームズ代々木西原（総69戸全戸契約済）は、2025年6月の売上に向けて事業を進めております。

再開発事業案件においては、赤羽一丁目第一地区は2024年2月に再開発組合が設立され権利変換計画策定に向け推進中です。中目黒駅前北地区は2025年度に都市計画手続き（案件提出）を行う予定です。また、建替案件においては、アトラスシティ千歳烏山グランスイートは2025年9月の引渡しに向け販売活動推進中です。カルム六本木（港区）は2025年6月に竣工しその後の販売活動に向け準備中です。

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」において、営業情報を始めとした連携強化を行い、手数料収入は順調に推移しました。法人仲介では、営業社員・バックスタッフの採用による人員体制強化と業務効率化を行い、グループ2案件を含む4案件（四番町・福岡・静岡・大塚）の仲介を実施致しました。

大阪支店は、関西圏の法人仲介として営業先の拡大・深耕を継続しています。業会団体への積極参加等により情報量も増えていることから、東京と連携した営業力の強化策と合わせ、今後の仲介成約を期待しています。また、新たな収益機会創出に向けて前期より継続していました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」の事業検証について一定の成果を持って完了し、事業化致しました。

(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/賃貸マンション開発事業」「再開発/建替え事業」の案件ソーシング能力及び開発能力の深化・磨き込み、及び内部管理体制の強化を最重点課題として取り組んでいます。また、2025年7月に丸紅と第一生命ホールディングスの国内不動産事業の統合が予定されておりますが、統合の目的である「国内不動産バリューチェーンの強化拡大」の起点となる「不動産開発事業」を担う当社は、統合のシナジーを追求することで開発案件の増殖と収益力の強化を図ります。

住宅開発事業においては、既存案件アトラスシティ千歳烏山グランスイート、パークホームズ代々木西原については、今年度売上で収益見通しは立っています。賃貸案件のグランエール森下WEST（2025年5月竣工予定）、グランエール森下EAST（2025年7月竣工予定）については、今年度売却に向け今後売却先の検討に入ります。建替案件「カルム六本木」については来年度全戸売上予定。販売受託案件「シエリア王子」については、2025年6月より販売開始し、今年度全戸売上予定です。2025年度は、前期の流れから大きく変化することはなく、建築工事費高騰とゼネコンの受注キャパ不足等に起因するマンション価格の高騰が続くと予想しており、引き続き、開発推進中案件のコスト、スケジュール管理を徹底して、収益確保に注力致します。

競合デベロッパーとの競争、工事費の高騰等、新規土地仕入環境は楽観視できない状況ですが、他デベロッパーとの共同事業、開発卸案件への取組やフォアードコミットなどによるリスク分散を図りながら、機動的な情報収集を行い、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、ソリューション事業部の東京・大阪及びMREAの三者において、案件ソーシング等における連携と機能分担、営業情報の一体的活用等による効率的な営業活動を継続・強化し、収益の拡大と巡行化を図ります。また、事業化された「区分マンション買取再販ビジネス」においては、新築・中古マーケットを注視しながら、安定的な優良案件の取得と販売に注力し、新規ビジネスとしての収益化を図ります。

上記の営業部門を支える管理体制としては、「人事部」/「総務システム管理部」/「法務リスク管理部」/「経理財務部」の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、「エンゲージメントアンケートの継続実施」、「ESG委員会による実行計画の推進」、「社内報の定期発刊」等や「電帳法・インボイス制度対応会計システムの本格稼働対応」、「経理関連規程類の制定・改訂」を実施しました。尚、内部監査室にて2024年度も内部監査計画に基づき内部監査を実施した結果、大きな問題は見当たらず、適正に管理されていることを確認しました。

(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39期 2021年度	第40期 2022年度	第41期 2023年度	第42期 2024年度
売 上 高	3,216,116	6,592,019	8,312,647	9,397,435
売上総利益	1,932,616	2,467,296	2,806,137	3,095,113
経常利益	609,765	951,303	1,126,469	1,169,515
当期純利益	418,319	650,444	772,892	820,362
1株当たり当期純利益	52,289円91銭	81,305円60銭	96,611円59銭	102,545円31銭
総 資 産	10,307,990	15,061,508	15,027,589	13,471,571
純 資 産	1,022,319	1,254,444	1,376,892	1,424,362

(注) 千円未満の端数を切捨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40期 2022年度	第41期 2023年度	第42期 2024年度	第42期 売上割合
a) 自 社 取 引	2,676,037	7,540,126	8,809,995	93.7%
b) 業 務 委 託 取 引	610,445	199,941	210,601	2.2%
c) 販 売 取 引	52,036	78,741	218,951	2.3%
d) インテリア 取 引	-	-	-	-
e) 仲 介 取 引	431,708	46,571	155,078	1.6%
f) そ の 他	2,821,792	447,266	2,809	0.0%
計	6,592,019	8,312,647	9,397,435	100.0%

(注) 売上高・売上総利益については、千円未満の端数を切捨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	-	-	8,809,995	2,564,989
計	-	-	8,809,995	2,564,989
b) 業 務 委 託 取 引				
業務委託料報奨金			102,589	102,589
業務委託料(人件費連動フィー)			61,499	61,499
業務委託料(情報システム)			36,572	36,572
業務委託料(その他)			9,940	1,540
計			210,601	202,201
c) 販 売 取 引				
東 京 地 区	145	447	218,951	178,791
大 阪 地 区	-	-	-	-
計	145	447	218,951	178,791
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	-	-	155,078	146,320
大 阪 地 区	-	-	-	-
計	-	-	155,078	146,320
f) そ の 他				
			2,809	2,809
合計			9,397,435	3,095,113

(注) 1. 売上高・売上総利益については、千円未満の端数を切捨し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）
データセンターLB0	9,000
Splunkバージョンアップ	5,700
モデルルーム資産	2,070

(注)千円未満の端数を切捨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、丸紅株式会社より以下の通り借入を行いました。

短期借入金 31,107,600千円

(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	263,711	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（2025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	丸紅不動産流通（株） 監査役
高際 紀夫	取締役常務執行役員	住宅開発事業部長
永池 清人	取締役常務執行役員	経営企画室長、再開発建替事業部長
高木 毅	取締役（非常勤）	丸紅（株） 金融・リース・不動産本部 国内不動産事業部 部長
塩田 弘	監査役（非常勤）	丸紅（株） 社会産業・金融グループ管理部 グループ内部統制支援チーム

1. 就任及び退任

2025年3月18日の臨時株主総会において下記取締役、監査役の退任及び就任が承認されました。

取締役	高際 紀夫	3月31日退任
監査役（非常勤）	塩田 弘	3月31日退任
監査役（非常勤）	星 陽温	4月1日就任

2. その他当期中の取締役・監査役の異動

該当事項はありません。

(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	88,559 千円
監 査 役	1 名	1,200 千円
計	6 名	89,759 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（2名分）も含んでおります。
3. 2024年6月25日開催の定時株主総会の決議において、取締役の報酬額を年額10,000万円以内（ただし、使用人分給与は含まない）、2019年5月24日開催の臨時株主総会の決議において、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。

使用人兼務取締役に支給した使用人給与 2,184 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12名を除く）

区 分	従 業 員 数	平 均 年 齢	平 均 勤 続 年 数
男 子	62 名	47.6 才	10.7 年
女 子	28 名	38.1 才	9.0 年
合 計	90 名	44.6 才	10.2 年

貸借対照表

(2025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		12,997,438	I. 流 動 負 債		12,016,501
現金及び預金	12,454				
売掛金	1,573		買掛金	1,151,996	
販売用不動産	1,066,691		短期借入金	8,158,000	
仕掛販売用不動産	7,391,473		1 年内返済予定長期借入金	1,431,000	
貯蔵品	2,049		未払金	262,666	
前渡金	1,653,144		未払法人税等	57,872	
前払費用	149,946		未払消費税等	18,612	
未収入金	216		未払費用	99,162	
未収還付消費税等	206,118		商品前受金	659,860	
諸預け金	2,005,940		預り金	36,779	
立替金	507,830		前受収益	4,164	
II. 固 定 資 産		474,133	賞与引当金	136,386	
(有形固定資産)		20,149	II. 固 定 負 債		30,707
建物及び付属設備	16,429		保証預り金	16,307	
器具備品	3,719		リース債務	9,900	
			資産除去債務	4,500	
(無形固定資産)		153,922			
電話加入権	27		負債合計		12,047,208
ソフトウェア	144,894		純 資 産 の 部		
リース資産	9,000		I. 株主資本		1,424,362
(投資その他の資産)		300,061	資本金	400,000	400,000
投資有価証券	3,000		資本剰余金		204,000
関係会社株式	125,000		資本準備金	204,000	
長期貸付金	2,951				
前払年金費用	11,661		利益剰余金		820,362
敷金及び保証金	58,114		その他利益剰余金		
会員権	7,100		繰越利益剰余金	820,362	
その他の投資	850				
繰延税金資産	91,384				
			純 資 産 合 計		1,424,362
資 産 合 計		13,471,571	負債・純資産合計		13,471,571

損益計算書

自 2024年 4 月 1 日
至 2025年 3 月31日

(単位：千円)

科 目	金 額	
I. 売上高		9,397,435
II. 売上原価		6,302,322
売上総利益		3,095,113
III. 販売費及び一般管理費		1,847,897
営業利益		1,247,215
IV. 営業外収益		
受取利息	4,616	
受取配当金	30	
その他の収益	819	5,466
V. 営業外費用		
支払利息	82,868	
その他の費用	296	83,165
経常利益		1,169,515
VI. 特別利益		
固定資産売却益	2,657	2,657
税引前当期純利益		1,172,172
法人税、住民税及び事業税	343,436	
法人税等調整額	8,373	351,810
当期純利益		820,362

株主資本等変動計算書

自 2024年 4 月 1 日
至 2025年 3 月 31日

(単位：千円)

	株主資本						株主資本 合計	純資産 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				
		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	400,000	204,000	204,000	-	772,892	772,892	1,376,892	1,376,892
当期変動額								
剰余金の配当					△ 772,892	△ 772,892	△ 772,892	△ 772,892
当期純利益					820,362	820,362	820,362	820,362
当期変動額合計	-	-	-	-	47,471	47,471	47,471	47,471
当期末残高	400,000	204,000	204,000	-	820,362	820,362	1,424,362	1,424,362

個別注記表

1. 記載金額は千円未満の端数を切捨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 3～15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には、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. 会計方針の変更に関する注記

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当事業年度の期首より適用しております。

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。）第65-2項（2）ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、この会計方針の変更による計算書類への影響はありません。

4. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産

- 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

39,247千円

(4) 関係会社に対する金銭債権債務

短期金銭債権 1,954,850千円
短期金銭債務 9,850,316千円

(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（2024年3月31日現在）
 - 年金資産の額 21,191,000千円
 - 年金財政計算上の給付債務の額 19,738,000千円
 - 差引額 1,453,000千円
- ②制度全体に占める当社の拠出金割合（2025年3月31日現在）
1.248%
- 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5,289,000千円、リスク対応掛金による当年度充足額を加算した額が6,742,000千円となります。
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金率を掛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。

5. 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 101,118千円

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
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
- 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
2025年6月24日開催の第42回定時株主総会による配当に関する事項
配当金総額 820,362千円
1株当たり配当金額 102,545円
配当金の原資 利益剰余金
基準日 2025年3月31日
効力発生日 2025年6月25日

7. 税効果会計に関する注記

(1) 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
未払事業税	9,892千円
賞与引当金	41,761千円
資産に係る控除対象外消費税	33,791千円
MR資産償却超過額	11,987千円
役員退職給付引当金	3,176千円
ゴルフ会員権評価損	7,955千円
電話加入権評価損	419千円
その他	805千円
繰延税金資産小計	109,788千円
評価性引当額	△11,551千円
繰延税金資産の合計	98,236千円
繰延税金負債	
退職給付引当金（社員）	6,851千円
繰延税金負債の合計	6,851千円
繰延税金資産の純額	91,384千円

(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扱
い」（実務対応報告第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。

(3) 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1
日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、2026年4月1日に開始す
る事業年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.62%から
31.52%に変更し計算しております。この変更により、当事業年度の繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金
額）は730千円増加し、法人税等調整額が730千円減少しております。

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、営業活動に必要な資金を丸紅株式会社からの借入により、調達しており、一時的な余資についても丸紅株式会社への
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

諸預け金(GF)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るため、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

2025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	12,454	12,454	-
(2) 売掛金	1,573	1,573	-
(3) 諸預け金 (GF)	1,953,835	1,953,835	-
資産計	1,967,862	1,967,862	-
(1) 買掛金	1,151,996	1,151,996	-
(2) 短期借入金	9,589,000	9,589,000	-
(3) 預り金	36,779	36,779	-
(4) 保証預り金	16,307	16,307	-
負債計	10,794,082	10,794,082	-

(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	125,000

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	-	12,454	-	12,454
(2) 売掛金	-	1,573	-	1,573
(3) 諸預け金(GF)	-	1,953,835	-	1,953,835
資産計	-	1,967,862	-	1,967,862
(1) 買掛金	-	1,151,996	-	1,151,996
(2) 短期借入金	-	9,589,000	-	9,589,000
(3) 預り金	-	36,779	-	36,779
(4) 保証預り金	-	16,307	-	16,307
負債計	-	10,794,082	-	10,794,082

(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) 売掛金

売掛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。

(3) 諸預け金(GF)

諸預け金(GF)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

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 (4) 保証預り金

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。

9. 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	8,809,995	-	8,809,995
b) 業務委託取引	210,601	-	210,601
c) 販売取引	-	218,951	218,951
d) インテリア取引	-	-	-
e) 仲介取引	-	155,078	155,078
f) その他	-	2,809	2,809
合計	9,020,596	376,838	9,397,435

10. 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%	なし	あり	受託販売、受託業 務開発業務の 対価等(*1)	98,672	前払費用 立替金 預け金 未払費用 未払金(*2)	434 803 1,953,835 1,104 261,316
				利息の受取	4,444	短期借入金	8,158,000
				資金の借入	31,107,600	1年以内返済 予定長期借入金	1,431,000
				利息の支払	82,868		

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。

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				
丸紅不動産流通 (株)	所有 100%	あり	あり	受託業務の対価等 (*1)	2,446	未払費用	55
新MRED準備(株)	所有 100%	あり	あり	-	-	立替金	211

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。

11. 追加情報に関する注記

(事業統合及び株主間契約の締結)

丸紅株式会社(以下「丸紅」といいます。)と、第一生命ホールディングス株式会社(以下「第一生命HD」といい、丸紅とあわせて「両社」といいます。)は、2025年7月1日を効力発生日として、①丸紅を吸収分割会社とし、当社を吸収分割承継会社とする吸収分割(以下「本吸収分割」といいます。)により、丸紅の社会産業・金融グループ 金融・リース・不動産本部 国内不動産事業部で行う国内不動産開発・所有賃貸事業(以下「国内開発・所有賃貸事業」といいます。)及び丸紅の不動産アセットマネジメント及びプロパティマネジメント事業を担う一部の子会社の株式(丸紅の海外不動産事業及び丸紅の完全子会社ではない不動産関連事業子会社は承継対象外とします。)を当社に承継すること、②当社を株式交親会社、第一生命HDの非連結子会社である相互住宅株式会社(以下「相互住宅」といいます。)、第一生命リアルティアセットマネジメント株式会社(以下「DLR」といいます。)及び株式会社第一ビルディング(以下「第一ビルディング」といいます。)の3社をそれぞれ株式交付子会社とする株式交付(以下「本株式交付」と総称します。)を実施することにより、シナジーが見込まれる両社それぞれの不動産事業(以下「本事業」といいます。)を当社の下に統合して、当社を両社が50%ずつ出資する中間持株会社とすること(以下「本事業統合」といいます。)、並びに、③本事業統合を実施するにあたっての諸条件を定めた契約(以下「本統合契約」といいます。)及び当社に関する株主間契約(以下「本株主間契約」といいます。)を締結することを決定し、両社の間で2025年2月28日に本統合契約及び本株主間契約を締結しました。

1. 本事業統合の目的

国内不動産事業は、開発コストの増加等に伴う仕入れ競争、少子高齢化や人口減少に伴う案件獲得競争等の激しさが増している環境にあり、社会構造の変化に応じたニーズに対応していくことが求められております。両社は、不動産アセットマネジメント事業、不動産開発・所有賃貸事業及びプロパティマネジメント事業等の各領域において、協業体制の構築に向けて協議を進めてまいりました。今般、両社が有する不動産事業分野における経営資源及びノウハウを活用することが、両社の一層の企業価値向上に資するとの認識で一致し、本統合契約及び本株主間契約を締結するに至りました。

2. 本事業統合の概要及びスキーム

本事業統合は以下の方法によります。

(1) 本事業統合前再編

丸紅は、当社分割のため、当社の完全子会社として新MRED準備株式会社（以下「新MRED」といいます。）を設立しております。

(2) 本吸収分割

当社は2025年2月25日開催の取締役会決議、丸紅は2025年2月28日開催の取締役会決議に基づき、丸紅を吸収分割会社、当社を吸収分割承継会社とする吸収分割により、丸紅の国内開発・所有賃貸事業及び丸紅の不動産アセットマネジメント及びプロパティマネジメント事業を担う丸紅リートアドバイザーズ株式会社、丸紅アセットマネジメント株式会社、丸紅リアルエステートメント株式会社株式を当社に承継させます。

(3) 本株式交付

当社を株式交付完全親会社とし、第一生命HDの非連結子会社である相互住宅、DLR及び第一ビルディングの3社をそれぞれ株式交付完全子会社とする株式交付を行います。第一生命HDは、同社が保有する相互住宅、DLR及び第一ビルディングの株式全てを本株式交付に際して譲渡する旨の総数譲渡契約を当社と締結することにより、本株式交付の対価として当社の株式を取得します。なお、本株式交付は、本吸収分割の効力発生を条件として、その直後に効力を生じるものとします。

(4) 当社分割

当社は、本事業統合後に際して持株会社体制へ移行するため、当社の国内開発・所有賃貸事業（本吸収分割により当社が丸紅から承継した国内開発・所有賃貸事業を含みます。）を、当社を吸収分割会社、新MREDを吸収分割承継会社とする吸収分割の方法により、新MREDに承継させます（以下「当社分割」といいます。）。なお、当社分割は、本株式交付の効力発生を条件として、その直後に効力を生じるものとします。また、当社は本事業統合に伴う商号変更を行うこととし、新MREDは商号変更により丸紅都市開発株式会社となります。

3. 本事業統合の日程

両社における本統合契約及び本株主間契約の締結の承認・決定	2025年2月28日
本統合契約及び本株主間契約の締結	2025年2月28日
本吸収分割に係る吸収分割契約の締結の承認	2025年2月25日（当社） 2025年2月28日（丸紅）
本吸収分割に係る吸収分割契約の締結	2025年2月28日
当社分割に係る吸収分割契約の締結	2025年3月18日
当社分割に係る吸収分割契約の締結に係る当社の株主総会	2025年4月15日
本株式交付に係る株式交付計画の承認に係る当社の株主総会	2025年4月15日
本事業統合（本吸収分割、本株式交付及び当社会社分割）の効力発生日	2025年7月1日（予定）

4. 本吸収分割の要旨

上記「2. 本事業統合の概要及びスキーム」の「(2) 本吸収分割」に記載のとおり、丸紅を吸収分割会社とし、当社を吸収分割承継会社とする吸収分割です。

(1) 企業結合の概要

①対象となった事業の名称及び当該事業の内容

丸紅の国内不動産開発・所有賃貸事業、不動産アセットマネジメント及びプロパティマネジメント事業（不動産事業を担う子会社のうち丸紅リートアドバイザーズ株式会社、丸紅アセットマネジメント株式会社、丸紅リアルエステートメント株式会社株式を含みます。）

②企業結合日

2025年7月1日

③企業結合の法的形式

丸紅を吸収分割会社とし、当社を吸収分割承継会社とする略式吸収分割。

なお、当社は、分割会社である丸紅の完全子会社であり、本分割に際して、株式その他の金銭等の割当て及び交付はありません。

④結合後企業の名称

丸紅都市開発株式会社

(2) 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日）に基づき、共通支配下の取引として処理することを予定しています。

5. 本株式交付の要旨

上記「2. 本事業統合の概要及びスキーム」の「(3) 本株式交付」に記載のとおり、当社を株式交付完全親会社とし、相互住宅、DLR、第一ビルディングを株式交付完全子会社とする株式交付です。

(1) 本株式交付の方式

- ①本株式交付（相互住宅）
当社を株式交付親会社、相互住宅を株式交付完全子会社とする株式交付を行います。相互住宅の普通株式を保有する株主に対して当社の普通株式を割当て交付します。
- ②本株式交付（DLR）
当社を株式交付親会社、DLRを株式交付完全子会社とする株式交付を行います。DLRの普通株式を保有する株主に対して当社の普通株式を割当て交付します。
- ③本株式交付（第一ビルディング）
当社を株式交付親会社、第一ビルディングを株式交付完全子会社とする株式交付を行います。第一ビルディングの普通株式を保有する株主に対して当社の普通株式を割当て交付します。

(2) 本株式交付に係る割当の内容

①本株式交付（相互住宅）

	当社	相互住宅
本株式交付に係る割当の内容	1	0.026
株式交付により交付する新株式数	当社普通株式4,446株（予定）	

②本株式交付（DLR）

	当社	DLR
本株式交付に係る割当の内容	1	8.30
株式交付により交付する新株式数	当社普通株式1,162株（予定）	

③本株式交付（第一ビルディング）

	当社	第一ビルディング
本株式交付に係る割当の内容	1	0.2392
株式交付により交付する新株式数	当社普通株式2,392株（予定）	

なお、本株式交付に伴い、当社の株式1株に満たない端数の割当てを受けることになる相互住宅、DLR及び第一ビルディングの株主に対しては、当社は会社法第234条その他関連法令の定めに従い、その端数の合計数に相当する当社の株式を売却し、その売却代金を端数に応じて当該株主に交付します。

本株式交付により増加する当社の資本金及び資本準備金の額は、会社計算規則第39条の2の定めに従い当社が別途適当に定める金額とします。

(3) 本株式に係る割当ての内容の根拠等

本吸収分割後の当社及びその子会社並びに本株式交付後の相互住宅、DLR及び第一ビルディングの収益の状況、将来の見通し等を総合的に勘案し、両社間で真摯に協議を重ねた結果、上記の本株式交付に係る各割当てを行うことで合意に至ったものです。

(4) 株式交付完全親会社となる会社の概要

名称	丸紅都市開発株式会社
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目4番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役 蔵本 清登
事業内容	不動産の売買、交換、賃貸借、管理並びにそれらの仲介に関する事業等
資本金	500,000千円

6. 当社分割の要旨

(1) 当社分割の方式

当社を吸収分割会社とし、新MREDを吸収分割承継会社とする吸収分割です。

(2) 当社分割に係る割当ての内容

当社分割に際し、新MREDは株式その他の金銭等の割当てを行いません。

(3) 本会社分割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

該当事項はありません。

(4) 本会社分割により増減する資本金

該当事項はありません。

(5) 承継会社が承継する権利義務

新MREDは、当社が営む事業のうち、国内開発・所有賃貸事業（本吸収分割により当社が丸紅から承継した国内開発・所有賃貸事業を含みます。）に関して有する資産、負債、契約上の地位その他の権利義務を承継します。当社が保有する子会社株式は、丸紅不動産流通株式会社の株式を除き、新MREDに承継されません。また、宅地建物取引業者免許等、事業運営に必要な許認可等にあたっては、新MREDに承継されません。なお、債務の承継については、重畳的債務引受の方法によるものとします。

(6) 吸収分割承継会社となる会社の概要

名称	新MRED準備株式会社
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目4番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役 蔵本 清登
事業内容	不動産の売買、交換、賃貸借、管理並びにそれらの仲介に関する事業等
資本金	40,000千円

12. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	178,045円31銭
1株当たり当期純利益	102,545円31銭

13. 重要な後発事象に関する注記

(資本準備金の額の減少及び資本金の額の増加)

当社の株主である丸紅は、会社法第303条第1項の規定により当社の株主総会の目的である事項として、資本準備金の額の減少及び資本金の額の増加について2025年4月15日付で提案し、当該提案につき会社法第319条第1項の規定により同意されました。

1. 資本金の増加及び資本準備金減少の要領

(1) 減少する資本準備金の額

2025年4月15日現在の資本準備金204,000千円のうち、100,000千円を減少し資本金に振り替えることといたします。

(2) 資本準備金の額の減少の方法

会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金の額を減少します。
これにより、資本金につきましては、400,000千円から500,000千円となります。

2. 資本準備金の額の減少及び資本金の額の増加の日程

(1) 株主総会決議日	2025年4月15日
(2) 効力発生日	2025年4月15日

(株式交付計画の承認)

当社の株主である丸紅は、会社法第303条第1項の規定により当社の株主総会の目的である事項として、2025年2月28日に丸紅と第一生命ホールディングス株式会社間で締結した事業統合契約書に基づき、当社が2025年3月21日に策定した相互住宅株式会社（以下「相互住宅」といいます。）、第一生命リアルティアセットマネジメント株式会社（以下「DLR」といいます。）及び株式会社第一ビルディング（以下「第一ビルディング」といいます。）に対する2025年7月1日を効力発生日（予定）とする株式交付計画書の承認について2025年4月15日付で提案し、当該提案につき会社法第319条第1項の規定により同意されました。
なお、本株式交付については、「11. 追加情報に関する注記（事業統合及び株主間契約の締結）」における「2. 本事業統合の目的（2）本吸収分割」の効力発生を条件に実施いたします。

1. 本株式交付の方式

「11. 追加情報に関する注記（事業統合及び株主間契約の締結）」における「5. 本株式交付の要旨」のとおりであります。

2. 本株式交付の時期

2025年7月1日（予定）

(会社分割による持株会社体制への移行)

当社の株主である丸紅は、会社法第303条第1項の規定により当社の株主総会の目的である事項として、当社及び新MRED準備株式会社との間の2025年3月21日付吸収分割（以下「当社分割」といいます。）契約の承認について2025年4月15日付で提案し、当該提案につき会社法第319条第1項の規定により同意されました。これにより、2025年7月1日を効力発生日（予定）として、持株会社体制へ移行するとともに、商号変更を実施する予定です。
なお、当社分割については、「11. 追加情報に関する注記（事業統合及び株主間契約の締結）」における「2. 本事業統合の目的（3）本株式交付」の効力発生を条件に実施いたします。

1. 持株会社体制への移行の背景・目的

「11. 追加情報に関する注記（事業統合及び株主間契約の締結）」における「1. 本事業統合の目的」のとおりであります。

2. 当社分割の要旨

「11. 追加情報に関する注記（事業統合及び株主間契約の締結）」における「6. 当社分割の要旨」のとおりであります。

3. 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日）に基づき、共通支配下の取引として処理することを予定しています。

監 査 報 告 書

監査役は、令和 6 年 4 月 1 日から令和 7 年 3 月 31 日までの第 42 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致しました。

更に、会計監査業務を委託する E Y 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。

以上の方法に基づき、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 7 年 6 月 19 日

丸紅都市開発株式会社

監査役 星 陽温

