

第４７期定時株主総会
その他の電子提供措置事項
(交付書面省略事項)

計算書類の「個別注記表」

(２０２４年６月１日から２０２５年５月３１日まで)

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。

株式会社シーラホールディングス

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項

(1) 資産の評価基準及び評価方法

①子会社株式及び関係会社株式

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

決算日の市場価格等に基づく時価法（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）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。

③棚卸資産

・販売用不動産、開発用不動産
及び未成工事支出金

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方法により算定）を採用しております。

・その他の棚卸資産

最終仕入原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）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（リース資産を除く）

建物（建物附属設備を除く）

ア. 1998年3月31日以前に取得したもの

旧定率法

イ. 1998年4月1日から2007年3月31日までに取得したもの

旧定額法

ウ. 2007年4月1日以降に取得したもの

定額法

建物以外

ア. 2007年3月31日以前に取得したもの

旧定率法

イ. 2007年4月1日以降に取得したもの

定率法（ただし、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）

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 15年～38年

構築物 10年～31年

車両運搬具 4年～6年

②無形固定資産

定額法

自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（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

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

(4) 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検討し、回収不能見込額を計上しております。

②退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、退職給付債務（自己都合要支給額）に基づき計上しておりましたが、2020年5月をもって退職給付制度を廃止いたしました。当事業年度末の退職給付引当金残高は、制度廃止時に在職している従業員に対する支給予定額であり、支給時期はそれぞれの退職時としております。

③完成工事補償引当金

完成工事に係る瑕疵担保の費用に備えるため、過去の実績に将来の見込みを加味した額を計上しております。

④債務保証損失引当金

債務保証に係る損失に備えるため、損失負担見込額を計上しております。

⑤偶発損失引当金

将来の訴訟等に対する損失に備えるため、発生する可能性のある損失見込額を計上しております。

(5) 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開発事業

主に新築分譲マンション及び新築戸建住宅の開発・販売を行う事業であります。

新築分譲マンション、新築戸建住宅を顧客との契約に基づき、引渡すことを履行義務としております。履行義務は、物件の引き渡しにより充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

②建築事業

主たる事業である請負工事等において、顧客との請負契約工事等に基づき、建築工事を行う義務を負っており、当該履行義務は、工事の進捗に応じて一定の期間にわたり充足されるため、期間がごく短い工事を除き、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき収益を一定の期間にわたり認識し、一時点で充足される履行義務は、工事完了時に収益を認識することとしております。なお、履行義務の充足に係る進捗率の見積りの方法は、見積総原価に対する発生原価の割合で算出しております。また、履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積ることができないものについては、原価回収基準により収益を認識しております。

③不動産販売事業

中古マンション、中古オフィスビル等を取得し、リノベーション等により資産価値を高めた後、投資用不動産等として個人及び事業会社等へ販売する事業であります。収益物件の販売においては、顧客との契約に基づき、引渡すことを履行義務としております。履行義務は、物件の引き渡しにより充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

④その他事業

主に賃貸住宅の仲介・管理及び不動産の売買仲介事業等を行っており、当該賃貸物件の使用権を付与すること等を履行義務としております。いずれの履行義務においても、役務提供に係る収益は、時の経過により履行義務が充足されることから、契約期間に渡って収益を認識しております。

2. 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から適用しております。法人税等の計上区分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に従っております。なお、当該会計方針の変更による計算書類への影響はありません。

3. 会計上の見積りに関する注記

（1）販売目的で保有する不動産（棚卸資産）の評価

①当事業年度の計算書類に計上した金額（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額	プロジェクト撤退損
販売用不動産	2,947,704	—
開発用不動産	607,467	437,822

②識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

ア. 算出方法

当社は、取得する不動産の事業計画を物件取得時、開発時に策定し、その都度販売価格及び工事原価等の見直しを行い、それらに基づく正味売却価額にて、販売目的で保有する不動産を評価しております。具体的には、以下の場合に販売用不動産・開発用不動産の評価損を計上する場合、帳簿価額を正味売却価額（販売見込額から販売に直接要するコストを差し引いて算出）に切り下げることにより評価損を計上しています。

ア）販売時の見込利益がマイナスとなっている販売用不動産・開発用不動産について、関連する建物等の販売を含めても販売時に損失が生じる見込みである場合

イ）販売可能となった月から一定期間を経過した販売用不動産について、販売計画の精査を実施し、建物等の販売を含めても販売時に損失が生じる見込みである場合

イ. 主要な仮定

正味売却価額の算定に用いた主要な仮定は、事業計画上の販売予定額を基礎としております。販売予定額は、物件ごとの立地、規模、周辺の売買取引実績、外部専門家による不動産鑑定評価額等を勘案して見積もっており、将来の不動産市況、顧客ニーズ、想定賃料、収益還元利回り等を考慮しております。

ウ．翌事業年度の計算書類に与える影響

経済情勢、顧客ニーズの変化、開発の遅延、建築費の高騰などのリスク等の影響により、正味売却価額が帳簿価額を下回った場合は、翌事業年度の計算書類において評価損を計上する可能性があります。

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これに対応する債務

①担保に供している資産	定期預金	1,032,500千円
	建物	88,803千円
	土地	546,116千円
	計	1,667,420千円
②上記に対応する債務	1年内返済予定の長期借入金	645,152千円
	長期借入金	996,980千円
	計	1,642,132千円

なお、上記の他に、東京不動産信用保証株式会社が行う当社顧客に対する手付金の保証行為に対し、当社が保有する同社株式（投資有価証券） 3,000千円を同社に担保として提供しております。

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 567,050千円

(3) 保証債務

当社の物件購入者に対する金融機関からの融資に係る保証債務。

物件購入者（55人） 50,014千円

(4) 関係会社に対する金銭債権又は金銭債務

短期金銭債権 44,353千円

短期金銭債務 7,258千円

(5) 取締役に対する金銭債権
8,119千円

5. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高	
営業取引の取引高	
売上高	1,786,542千円
売上原価	1,420,862千円
販売費及び一般管理費	23,018千円
営業取引以外の取引高	242,609千円

6. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 の株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 の株式数
発行済株式				
普通株式	10,789,800株	1,470,500株	200,000株	12,060,300株
自己株式				
普通株式	200,000株	一株	200,000株	一株

(2) 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	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基 準 日	効 力 発 生 日
2024年8月29日 定 時 株 主 総 会	普 通 株 式	105,898	10.00	2024年5月31日	2024年8月30日
2024年12月18日 取 締 役 会	普 通 株 式	24,120	2.00	2024年11月30日	2025年1月28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

決 議 予 定	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)	基 準 日	効力発生日
2025年8月28日 定 時 株 主 総 会	普通株式	利益剰余金	18,090	1.50	2025年5月31日	2025年8月29日

7. 税効果会計に関する注記

(1) 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

(単位：千円)

繰延税金資産	
未払事業税	14,163
完成工事補償引当金	0
偶発損失引当金	9,561
貸倒引当金	50,579
減価償却超過額	4,716
投資事業組合	15,364
退職給付引当金	6,828
減損損失	81,256
プロジェクト撤退損	133,535
本社移転損失	4,707
債務保証損失引当金	68
子会社株式評価損	277,977
その他	3,711
繰延税金資産小計	602,472
評価性引当額	△400,804
繰延税金資産合計	201,667
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	△9,586
繰延税金負債合計	△9,586
繰延税金資産の純額	192,080

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、販売計画に照らして、必要な資金を銀行等金融機関から調達しております。

②金融商品の内容及び当該金融商品に係るリスク

営業債権である受取手形、売掛金及び契約資産は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式及び投資事業組合への出資であり、発行体の信用リスク及び市場価格等の変動リスクに晒されており、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握しております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金は、主に運転資金（主として短期）及びプロジェクト資金（主として長期）であり、金利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

ア 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社は、営業債権については、各事業部門並びに管理部門が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

イ 市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

当社は、投資有価証券については、主に業務上の関係を有する企業の株式及び投資事業組合への出資であり、発行体の信用リスク及び市場価格等の変動リスクに晒されており、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握しております。

ウ 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行出来なくなるリスク）の管理

当社は、各部署からの報告に基づき経理部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

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、当該価額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5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、次のとおりであります。

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
① 投資有価証券	14,692千円	14,692千円	-千円
② リース投資資産 ※2	1,054,530	989,264	△65,265
③ 長期貸付金 ※2	20,646		
貸倒引当金 ※3	△12,530		
	8,115	8,050	△64
資 産 計	1,077,337	1,012,008	△65,329
① 長期借入金 ※2	3,045,990	3,025,066	△20,923
② 社 債 ※2	375,000	371,504	△3,495
③ リ ー ス 債 務 ※2	1,055,026	918,806	△136,219
負 債 計	4,476,016	4,315,377	△160,638

※1 「現金及び預金」、「受取手形、売掛金及び契約資産」、「短期貸付金」、「支払手形」、「工事未払金」、「買掛金」、「未払金」、「短期借入金」については、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 1年内回収（返済又は償還）予定額を含んでおります。

※3 個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

※4 市場価格のない株式等

区分	貸借対照表計上額
非上場株式	324,045千円
関係会社株式	48,265
出資金	48,964
投資事業組合	349,456
合計	770,730

これらについては、「投資有価証券」には含めておりません。

※5 リース投資資産及び長期貸付金の回収予定額

(単位：千円)

区分	1年内	1年超 2年内	2年超 3年内	3年超 4年内	4年超 5年内	5年超
リース投資資産	74,964	74,964	74,964	74,964	74,964	679,710
長期貸付金	728	750	773	796	820	16,776
合計	75,692	75,714	75,737	75,760	75,784	696,486

※6 長期借入金、社債及びリース債務の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

区分	1年内	1年超 2年内	2年超 3年内	3年超 4年内	4年超 5年内	5年超
長期借入金	1,023,960	1,673,282	91,032	91,032	91,032	75,652
社債	200,000	125,000	50,000	—	—	—
リース債務	75,460	74,964	74,964	74,964	74,964	679,710
合計	1,299,420	1,873,246	215,996	165,996	165,996	755,362

(3) 金融商品の時価の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。

①時価で貸借対照表に計上している金融商品

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				
株式	14,692	—	—	14,692
資産計	14,692	—	—	14,692

②時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
リース投資資産	—	989,264	—	989,264
長期貸付金（1年内回収予定を含む）	—	8,050	—	8,050
資産計	—	997,315	—	997,315
社債（1年内償還予定を含む）	—	371,504	—	371,504
長期借入金（1年内返済予定を含む）	—	3,025,066	—	3,025,066
リース債務（1年内返済予定を含む）	—	918,806	—	918,806
負債計	—	4,315,377	—	4,315,377

（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

リース投資資産

リース投資資産の時価については、期末に新規にリース取引を締結したならば適用されるであろう利息を用いて、将来の支払リース料を割引計算した現在価値により算定し、レベル2の時価に分類しております。

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。

長期貸付金

長期貸付金の時価については、同様の新規貸付けを行った場合に想定される利率で割り引いて算定し、レベル2の時価に分類しております。

社債

当社の発行する社債の時価は、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定し、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を新規に同様の借り入れを行った場合に想定される利率を割り引いた現在価値により算定し、レベル2に分類しております。

リース債務

リース債務の時価については、期末に新規にリース取引を締結したならば適用されるであろう利息を用いて、将来の支払リース料を割引計算した現在価値により算定し、レベル2の時価に分類しております。

9. 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、主に首都圏において、賃貸住宅や賃貸オフィスビル等を所有しております。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は22,486千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）、固定資産売却損益は4,252千円（特別利益の計上）であります。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

貸 借 対 照 表 計 上 額			当事業年度末の時価
当事業年度期首残高	当事業年度増減額	当事業年度末残高	
862,406千円	442,662千円	1,305,069千円	1,470,965千円

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、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金額であります。
2. 当事業年度末の時価は、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。

10. 持分法損益等に関する注記

該当事項はありません。

11. 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

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位：千円)

	報告セグメント				合計
	開発事業	建築事業	不動産販売 事業	その他事業 (注)	
売上高					
一時点で移転される財	27,810	23,162	4,044,787	57,927	4,153,686
一定の期間にわたり移転 される財	—	827,763	—	—	827,763
顧客との契約から生じる 収益	27,810	850,925	4,044,787	57,927	4,981,450
その他の収益	—	—	—	437,690	437,690
外部顧客への売上高	27,810	850,925	4,044,787	495,617	5,419,140
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	—	—
計	27,810	850,925	4,044,787	495,617	5,419,140
セグメント利益又は損失(△)	△57,665	5,061	531,797	168,003	647,197

(注) その他事業は、賃貸住宅の仲介・管理及び不動産の売買仲介等であります。

(2) 収益を理解するための基礎となる情報

「1. 重要な会計方針に係る事項 (5) 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

(単位：千円)

	当事業年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	1,619
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	1,733
契約資産（期首残高）	2,249
契約資産（期末残高）	523,037
契約負債（期首残高）	32,192
契約負債（期末残高）	11,253

契約資産は、顧客との工事請負契約について期末日時点で顧客に支配が移転した財又はサービスについて未請求の工事請負契約に係る対価に対する当社の権利に関するものであります。契約資産は、対価に対する当社の権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。当該移転した財又はサービスに関する対価は、顧客との契約別の支払条件により請求し、受領しております。

契約負債は、主に顧客との工事請負契約について、支払条件に基づき顧客から受け取った前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当事業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、32,192千円であります。また、当事業年度の契約資産及び契約負債の主な増減は工事の進捗、対価の回収等によるものであります。

② 残存履行義務に配分した取引価格

未充足（又は部分的に未充足）の履行義務は、2025年5月31日時点で1,239,414千円であり、期末日後1年以内に収益として認識されると見込んでおります。

12. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 親会社及び法人主要株主等

(単位：千円)

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	取引内容	取引金額	科目	期末残高
その他の 関係会社	(株)シーラテク ノロジーズ	被所有 直接30.58%	役員の兼務 従業員の出向 間接業務の委託 不動産の仕入	第三者割当 増資	599,964	—	—
				不動産の仕入	800,280	—	—

取引条件及び取引条件等の決定方針等

- (注) 1. 2024年8月7日開催の取締役会において決議いたしました第三者割当増資による新株式発行に基づき、当社普通株式について1株当たり408円にて1,470,500株を割り当てたものです。
2. 価格等の取引条件については、双方協議の上、合理的に決定しております。

(2) 関連会社等

(単位：千円)

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	取引内容	取引金額	科目	期末残高
子会社	莉斐股份有限公司	所有 直接100.00%	資金の貸付	債務保証の 履行	226,000	—	—
	(株)WAKABA	所有 直接100.00%	現物配当の収 受	現物配当	588,995	—	—

取引条件及び取引条件等の決定方針等

- (注) 1. 同社の銀行借入について代位弁済を実施し、同時に債権求償権を放棄したものです。
2. 同社が保有していた埼玉県鶴ヶ島の土地を当社が現物配当として受け取ったものです。

(3) 兄弟会社等

(単位：千円)

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	取引内容	取引金額	科目	期末残高
その他の 関係会社 の 子会社	(株)シーラ	所有 直接3.04%	不動産の販売 開発案件の受 託	不動産の販売	1,035,037	—	—
				請負開発売上	729,796	契約資産	520,686

取引条件及び取引条件等の決定方針等

- (注) 1. 価格等の取引条件については、双方協議の上、合理的に決定しております。

13. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	917円56銭
(2) 1株当たり当期純損失	56円20銭

14. 重要な後発事象に関する注記

(株式交換)

当社は、2024年12月2日開催の取締役会、及び2025年2月14日開催の臨時株主総会の特別決議において、当社を株式交換完全親会社とし、株式会社シーラテクノロジーズ（以下「シーラ」といいます。）を株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」といいます。）を行うことを決議し、2025年6月1日を効力発生日として株式交換を行いました。

これを受け、株式会社東京証券取引所は、当社が実質的存続会社ではないと認められることから、有価証券上場規程第 601 条第 1 項第 5 号 a の規定により、2025年5月30日付で「合併等による実質的存続性の喪失」に係る猶予期間入り（猶予期間は 2025年6月1日から 2029年5月31日まで）を公表しております。

当社が、上記の猶予期間中に新規上場審査基準に準じた基準に適合しているかどうかの審査を申請し、かかる基準に適合すると認められた場合には、猶予期間が解除され、当社の上場は維持されることとなります。一方で、猶予期間内に当該基準に適合しない場合には、上場廃止となるおそれがあります。

当社は、今後見込まれる新規上場に準じた審査を通過できるよう、2025年6月1日からの新経営体制（同日付で株式会社クミカから株式会社シーラホールディングスに商号変更）の下で最善を尽くしてまいります。

本株式交換による経営統合について

1. 本経営統合の背景・目的

近年、我々を取り巻く外部環境は急速に変化しており、「脱炭素化」「労働生産人口の減少」「テクノロジーの進展」「都市化の進行」「建設コストの高騰」「市場金利の上昇」など、長期的に経済の動向を左右する構造的な潮流が加速しております。こうした環境変化を受け、不動産業界においても、従来のビジネスモデルからの転換や、急速に変化する市場への柔軟な対応が求められています。特に、旧来型の不動産開発においても、より効率的な開発プロセスの構築、少人数によるプロジェクト運営、タイムリーな情報共有とその有効活用、人材の柔軟な活用などが、重要な経営課題となっております。このような認識のもと、当社およびシーラは、2024年1月23日に資本業務提携契約を締結し、

双方の強みとノウハウを活かしながら、ビジネスモデルを相互に補完し、事業シナジーの創出に取り組んでまいりました。

しかしながら、今後ますます加速する環境変化に的確かつ迅速に対応し、先進的な不動産ビジネスのさらなる開拓と、スピード感をもって高水準な事業展開を実現していくためには、統一されたビジョンと理念のもと、両社が一体となって事業を推進する必要があるとの認識に至りました。

その結果、両社は、より強固な協力関係と資本関係の構築を通じて、事業基盤の拡大および財務基盤の強化を図るべく、早期の経営統合が不可欠であるとの結論に達し、このたび株式交換契約の締結に至ったものです。

当社はこれまで、不動産開発事業、建築事業、不動産販売事業を主軸とし、地域に根差したサービス体制と取引先との強固なネットワークを強みに、堅実で実行力のある事業運営を展開してまいりました。

一方、株式会社シーラは、不動産事業および不動産管理事業に加え、不動産クラウドファンディング事業を展開しており、AIやビッグデータを活用した仕入・販売の最適化、ならびにクラウドファンディングによる機動的な資金調達を通じて、先進的かつ柔軟な不動産ビジネスを推進しております。加えて、東京都心部を中心に、川崎市・横浜市など首都圏の主要エリアにおいて数多くの開発実績を有し、都市型不動産開発における高い専門性を備えております。

本経営統合を通じて、当社が有する地域密着型の実行力と、シーラが有するテクノロジーを駆使した不動産事業のノウハウを融合することにより、各事業領域におけるシナジーの最大化を図ってまいります。あわせて、グループ全体としての組織体制の最適化、人員配置の効率化、情報集約による事業機会の創出、各拠点における重複業務の集約、ならびに最適な財務戦略の実行などを通じて、両社の経営資源を一体化し、より強固で持続可能な経営基盤の構築を目指してまいります。

2. 企業結合の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合企業 ：株式会社シーラテクノロジーズ

事業の内容 ：資産運用プラットフォーム「利回りくん」を中心としたプロップテック事業、
利回りくんAIの開発

(2) 企業結合日

2025年6月1日

(3) 本経営統合の法的形式

当社を株式交換完全親会社とし、シーラを株式交換完全子会社とする株式交換

(4) 結合後企業の名称

2025年6月1日付で株式会社クミカから株式会社シーラホールディングスに商号変更

(5) 取得した議決権比率

株式交換直前に所有していた議決権比率： 0.00%

企業結合日に追加取得した議決権比率： 100.00%

取得後の議決権比率： 100.00%

(6) 取得企業を決定するに至った主な根拠

「企業結合に関する会計基準」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」の取得企業の決定方法の考え方に基づき、シーラを取得企業、当社を被取得企業と決定しております。

(7) 本株式交換に係る割当ての内容

	当社 (株式交換完全親会社)	シーラ (株式交換完全子会社)
本株式交換に係る交換比率	1	110.00
本株式交換により交付する株式数	当社の普通株式：29,182,230株	

(8) 本株式交換比率の算定方法

当社及びシーラは、本株式交換に係る株式交換比率の算定に当たって公正性・妥当性を確保するため、それぞれ別個に、両社から独立した第三者算定機関及び各種アドバイザーを選定いたしました。

当社は、第三者算定機関として株式会社Stand by Cを、ファイナンシャル・アドバイザーとして三田証券株式会社を、リーガル・アドバイザーとしてTMI総合法律事務所を選定し、シーラはファイナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関としてPwCアドバイザリー合同会社を、リーガル・アドバイザーとしてDT弁護士法人及びアレンオーヴェリーシャーマンスタール法律事務所外国法共同事業を選定いたしました。

当社及びシーラは、それぞれが相手方に対して実施したデュー・ディリジェンスの結果、法

務アドバイザーの助言を参考に、両社の財政状況・資産状況・将来の見通し等の要因を総合的に勘案した上で、相互に交渉・協議を重ねた結果、最終的に上記株式交換比率は妥当であり、それぞれの株主の皆様の利益に資するとの判断に至ったため、それぞれの取締役会の承認を得て、両社間で本株式交換契約を締結いたしました。

(9) 本株式交換に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

シーラは、2025年6月30日現在残存している新株予約権として、下表「シーラが発行している新株予約権」列記載の新株予約権（合計6,215個、目的となるシーラ株式の数の合計47,176株）を発行しております（なお、シーラが過去に発行した第2回、第3回新株予約権及び第11回新株予約権は失効しており、また、新株予約権付社債は発行しておりません。）。

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

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

(注2) 目的となる株式の種類は当社株式であり、上表中では、各回号の新株予約権1個につき目的となる当社株式の数に新株予約権の個数を乗じて得られる株式数を記載しております。

(注3) 新株予約権の行使価額は、いずれも新株予約権の行使に際して払込みをすべき1株当たりの金額を記載しており、調整される場合があります。

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

当社は、上記取得したシーラが発行する第1回新株予約権及び第4回新株予約権乃至第10回新株予約権を消却する予定です。

3. 会計処理の概要

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

4. 企業結合日における簡易的な連結貸借対照表

企業結合日（2025年6月1日）における簡易的な連結貸借対照表数値は以下の通りとなります。

現金及び預金	103.6億円
総資産	580～620億円
純資産	180～210億円

上記の数値は、2025年5月31日時点の当社、及びシーラグループの財務数値をベースとしておりますが、取得資産及び引受負債の公正価値、負ののれんの金額については概算値であり、また、主要な連結修正を反映した数値であります。

(自己株式の取得)

2025年7月24日開催の臨時取締役会において、会社法第459条第1項および当社定款第8条「自己株式の取得」の規定に基づき、自己株式の取得に係る事項について下記のとおり決議いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

当社は、資本効率の向上および株主の皆様への利益還元を図るとともに、経営環境の変化に対応した機動的かつ柔軟な資本政策の実施を可能とすることを目的に、自己株式の取得を行います。

さらに、当社の業績連動型株式報酬制度「株式給付信託（BBT-RS）」において、取得した自己株式を交付原資として活用し、経営陣と株主の利益をより一層共有することで、中長期的な企業価値の向上およびガバナンスの強化を目指してまいります。

2. 取得に係る事項の内容

(1) 取得する株式の種類	当社普通株式
(2) 取得する株式の総数（上限）	500,000株 (発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合：1.21%）
(3) 株式の取得価額の総額（上限）	150百万円
(4) 取得する期間	2025年7月25日 ～ 2025年10月31日（予定）
(5) 取得の方法	東京証券取引所における市場買付 または 東京証券取引所における自己株式立会外買付取引（ToSTNeT-3）による買付

(ご参考) 現在の自己株式の保有状況（2025年6月1日時点）

発行済株式総数（自己株式を除く）	41,242,530株
自己株式数	0 株

(多額の資金の借入)

当社は物件購入資金及びP J 資金に充当するため、以下のとおり資金の借入を実行いたしました。

① 物件購入資金

借入先	横浜幸銀信用組合
借入金額	2,000,000千円
借入実行日	2025年6月27日
返済期限	2030年5月31日
返済方法	期日一括返済
年利率	2.350%
担保、保証の有無	有（当社保有物件）

② PJ資金

借入先	株式会社S B J 銀行
借入金額	① 800,000千円 ② 568,000千円
借入実行日	2025年6月24日
返済期限	2026年6月23日
返済方法	① 期日一括返済 ② 元金均等返済（毎月3,155千円、最終回533,295千円）
年利率	① 短期プライムレート △0.475% ② 短期プライムレート △0.275%
担保、保証の有無	有（借入目的であるPJ物件等）

(多額の資金の貸付)

当社は、その他の関係会社の子会社である株式会社シーラに対し、2025年6月4日付で金銭消費貸借契約書を締結し、同日付で貸付を実行しております。

借付先	株式会社シーラ
借入金額	1,000,000千円
借入実行日	2025年6月4日
返済期限	2027年5月31日
返済方法	期日一括返済
年利率	2.60%
担保、保証の有無	無

15. その他の注記

該当事項はありません。