

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成28年3月30日
【事業年度】	第26期(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
【会社名】	株式会社ラ・アトレ
【英訳名】	L'attrait Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 脇田 栄一
【本店の所在の場所】	東京都港区海岸一丁目9番18号 国際浜松町ビル5階
【電話番号】	03-5405-7300
【事務連絡者氏名】	執行役員 経営管理部長 島田 隆浩
【最寄りの連絡場所】	東京都港区海岸一丁目9番18号 国際浜松町ビル5階
【電話番号】	03-5405-7300
【事務連絡者氏名】	執行役員 経営管理部長 島田 隆浩
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月	平成23年 3 月	平成24年 3 月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月
売上高 (千円)	—	3,079,978	1,235,645	2,520,921	2,704,786	4,592,506
経常利益又は経常損失 (△) (千円)	—	△64,851	57,983	94,086	95,601	556,151
当期純利益又は当期純損失 (△) (千円)	—	△62,447	62,317	102,164	107,821	624,171
包括利益 (千円)	—	△62,447	62,317	102,164	107,821	621,914
純資産額 (千円)	—	228,522	396,220	502,044	1,025,464	1,604,020
総資産額 (千円)	—	3,050,354	3,177,239	3,767,104	4,903,763	5,938,968
1株当たり純資産額 (円)	—	116.47	144.61	183.32	271.24	383.09
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額 (△) (円)	—	△31.82	25.30	37.74	34.50	158.29
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	23.90	29.42	27.62	145.37
自己資本比率 (%)	—	7.5	12.3	13.2	20.6	26.8
自己資本利益率 (%)	—	△24.0	20.1	23.0	14.3	47.9
株価収益率 (倍)	—	—	10.7	12.7	13.1	4.5
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	891,295	△68,464	125,017	△683,789	△426,131
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	6,535	△8,150	△239,715	632,034	184,118
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	△903,805	106,733	144,532	714,782	215,519
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	—	80,332	110,450	140,284	803,311	776,645
従業員数 (名)	—	15	12	14	43	27

- (注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。
2 第22期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。
3 第22期における潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、1株当たり当期純損失が発生しているため記載しておりません。
4 第22期における株価収益率は、当期純損失が発生しているため記載しておりません。
5 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時従業員数は、その総数が従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。
6 平成24年12月25日開催の臨時株主総会決議により、決算期を3月31日から12月31日に変更しました。従って、第23期は平成24年4月1日から平成24年12月31日の9ヶ月間となっております。
7 平成25年7月1日付で1株を100株に分割する株式分割を行いました。第22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、1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額(△)及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月	平成23年 3 月	平成24年 3 月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月
売上高 (千円)	5,426,652	3,075,021	1,093,388	2,496,548	2,628,449	4,315,869
経常利益又は経常損失 (千円) (△)	△307,101	△5,980	41,060	76,303	80,744	532,964
当期純利益又は当期純損失 (千円) (△)	△341,277	△3,506	40,335	85,286	83,091	628,856
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	319,515	319,515	250,000	251,830	454,330	356,240
発行済株式総数 (株)	19,672	19,672	27,072	2,714,000	3,726,500	4,466,500
純資産額 (千円)	291,819	288,313	434,028	522,974	1,014,259	1,603,258
総資産額 (千円)	4,098,963	3,050,139	3,202,603	3,782,814	4,693,617	5,691,932
1株当たり純資産額 (円)	148.73	146.94	158.60	191.04	270.22	383.91
1株当たり配当額 (内、1株当たり 中間配当額) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	5 (—)
1株当たり当期純利益金額 又は当期純損失金額(△) (円)	△173.94	△1.78	16.37	31.50	26.59	159.47
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	15.47	24.56	21.28	146.46
自己資本比率 (%)	7.1	9.5	13.4	13.7	21.4	28.1
自己資本利益率 (%)	△73.8	△1.2	11.3	18.0	10.9	48.3
株価収益率 (倍)	—	—	16.5	15.2	17.0	4.5
配当性向 (%)	—	—	—	—	—	3.2
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	877,109	—	—	—	—	—
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	249,702	—	—	—	—	—
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	△1,373,841	—	—	—	—	—
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	86,262	—	—	—	—	—
従業員数 (名)	32	6	6	7	12	18

- (注) 1 第22期より連結財務諸表を作成しているため、第22期、第23期、第24期、第25期及び第26期の持分法を適用した場合の投資利益、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。
- 2 売上高には、消費税等は含まれておりません。
- 3 第21期の持分法を適用した場合の投資利益については、該当する関連会社がないため記載しておりません。
- 4 第21期及び第22期における潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、1株当たり当期純損失が発生しているため記載しておりません。
- 5 株価収益率は、第21期及び第22期については当期純損失が発生しているため記載しておりません。
- 6 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時従業員数は、その総数が従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。
- 7 平成24年12月25日開催の臨時株主総会決議により、決算期を3月31日から12月31日に変更しました。従って、第23期は平成24年4月1日から平成24年12月31日の9ヶ月間となっております。
- 8 平成25年7月1日付で1株を100株に分割する株式分割を行いました。第21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、1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額(△)及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2 【沿革】

年月	事項
平成2年12月	不動産の売買、販売代理、賃貸管理及びゴルフ会員権の売買を目的として株式会社ラ・アトレにじゅういち(資本金20,000千円 東京都中央区)を設立 ゴルフ会員権事業を開始
平成3年4月	損害保険代理業を開始
平成3年5月	宅地建物取引業免許を取得(東京都知事(1)第61248号) リニューアルマンション販売業務及び不動産管理事業を開始
平成4年12月	新築マンション販売受託(販売代理)第1号受託販売
平成6年10月	事務所拡張のため、本店を東京都港区南麻布に移転
平成10年2月	自社開発戸建住宅分譲開始 第1号「アトレビューアー尾山台」
平成10年10月	関東ゴルフ会員権取引業協同組合(経済産業省関東経済産業局認可団体)加盟
平成11年9月	建設業(内装仕上工事業)免許取得(東京都知事(般-11)第111810号)
平成11年12月	資本金を57,000千円に増資
平成12年1月	株式会社ラ・アトレに商号変更
平成12年1月	日本証券業協会のグリーンシートに株式を登録
平成12年3月	グリーンシートにて公募増資を実施。資本金97,000千円
平成12年10月	自社開発ファミリーマンション分譲開始 第1号「ラ・アトレ千住三ノ輪」
平成12年11月	自社開発タウンハウス分譲開始 第1号「ラ・アトレ自由が丘」
平成14年7月	自社開発コンパクトマンション分譲開始 第1号「ラ・アトレ大岡山」
平成14年7月	ランドプロジェクト業務を開始 第1号「上大崎プロジェクト」
平成14年11月	収益用固定資産(保有ビル)第1号(東京都渋谷区)を取得
平成16年2月	国際品質規格ISO9001の認証(JQA-QMA11084)を取得 集合住宅並びに戸建住宅の開発、企画・設計、工事監理及び分譲事業
平成16年7月	インベストメントプロジェクト業務を開始 第1号「ラ・アトレ四谷左門町」
平成16年10月	国際品質規格ISO9001の認証を拡大 中古住宅及び収益物件の再生・用途変更にかかわる企画・設計、工事監理及び販売事業
平成16年10月	リノベーション分譲業務を開始 第1号「ラ・アトレ川口根岸台」
平成18年5月	不動産投資顧問業の登録(一般-第853号)
平成18年6月	大阪証券取引所「ヘラクレス」に株式を上場
平成19年9月	信託受益権販売業(第2種金融商品取引業みなし登録)登録
平成20年1月	不動産特定共同事業許可(東京都知事 第79号)
平成21年3月	東京都港区に子会社、株式会社ラ・アトレレジデンシャルを設立
平成22年10月	大阪証券取引所ヘラクレス市場、同取引所JASDAQ市場及び同取引所NEO市場の各市場の統合に伴い、大阪証券取引所JASDAQ(グロース)に株式を上場
平成24年6月	第三者割当増資を実施。資本金369,465千円
平成24年7月	大阪市北区に大阪支店を新設
平成24年7月	資本金を250,000千円に減資
平成25年7月	東京証券取引所と大阪証券取引所との現物市場統合にともない、東京証券取引所JASDAQ(グロース)市場に上場
平成26年8月	第三者割当増資を実施。資本金454,330千円
平成26年10月	不動産ノウハウを活用した中小企業の企業価値向上(CRE戦略)への取り組みの一環として、株式会社アドレス・インフォメーションの株式を取得し子会社化
平成27年1月	札幌市中央区に札幌支店を新設
平成27年3月	カンボジア王国プノンペン特別市に子会社L'ATTRAIT PROPERTY DEVELOPMENT INC.を設立

平成27年 5 月	資本金を300,000千円に減資
平成27年12月	福岡市中央区に福岡支店を新設
平成28年 1 月	長野県松本市に松本支店を新設

3 【事業の内容】

当社の事業は、主に「不動産販売事業」、「不動産管理事業」及び「その他事業」の3つに大別されます。「不動産販売事業」はさらに細分化されますが、事業区分等を整理すると以下のようになります。

事業区分	部門区分	業務区分
(1) 不動産販売事業	① 新築不動産販売部門	a 新築マンション買取再販業務
		b デベロップメント業務
		c 土地企画販売業務
	② 再生不動産販売部門	a 戸別リノベーションマンション販売業務
		b 1棟リノベーション分譲業務
		c インベストメントプロジェクト業務
(2) 不動産管理事業部門		
(3) その他		

それぞれの事業の内容は以下の通りであります。

(1) 不動産販売事業

本事業は、さらに「新築不動産販売部門」及び「再生不動産販売部門」の2部門に分けられます。

当社の具体的特徴としては、様々な形態の不動産(土地、中古住宅、アパート、マンション、ビル、企業保有の寮・社宅等)を仕入れ、多彩な手法を用いて加工し、間口の広い出口戦略(個人・法人その他の顧客に対する戸別分譲・1棟販売等)を提供できることにあります。

① 新築不動産販売部門

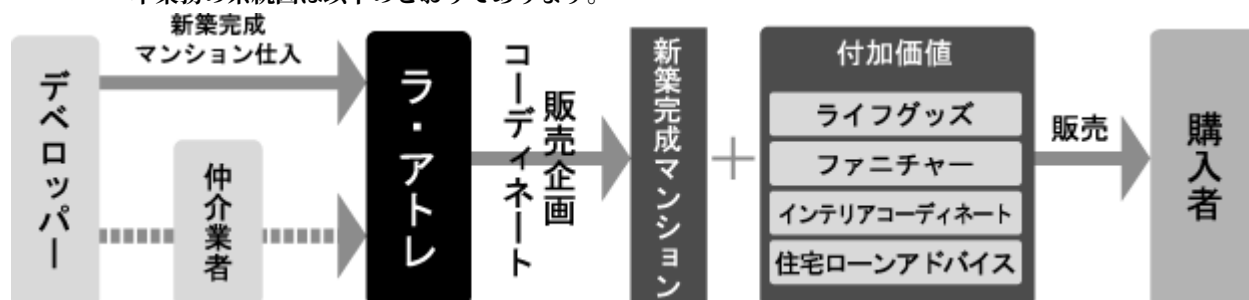
本部門において行う業務は、a 新築マンション買取再販業務、b デベロップメント業務、c 土地企画販売業務が中心になります。

a 新築マンション買取再販業務

本業務は、他のデベロッパーが開発した物件について、立地、開発コンセプト、安全性、デザイン性、居住性、収益性などを検討した上で、当社が新築のまま買い取り販売するもので、近年「アウトレット・マンション」等と呼ばれているものです。

他社では、買い取った物件をそのまま転売するのが一般的ですが、当社は本業務を平成14年ころから手掛けており、今まで培ってきたノウハウを生かして、物件に合わせたライフグッズ、ファニチャー、インテリア等をコーディネートし、住宅ローンのアドバイス及び紹介等を行うことによって付加価値をつけて販売を行います。

本業務の系統図は以下のとおりであります。



b デベロップメント業務

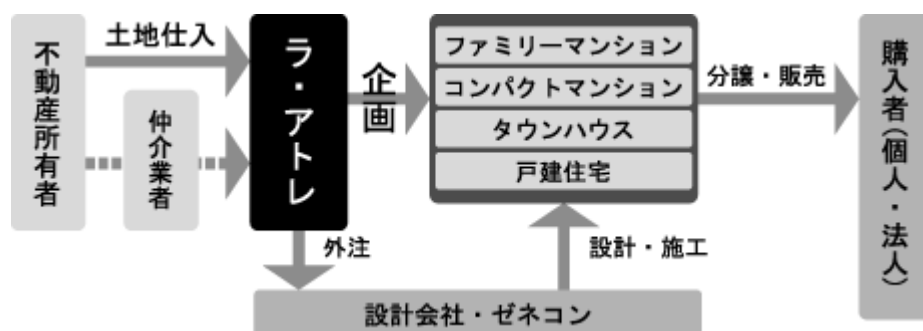
本業務の内容は、当社が土地を仕入れて、集合住宅並びに戸建住宅を開発、企画・設計、工事監理及び分譲するものです。当社は、土地の仕入れ、企画の立案、物件開発から販売までの全ての業務を行っております。

当社の特徴としては、首都圏(東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県)を中心に、マンション(ファミリー・コンパクト)、タウンハウス(※1)、戸建住宅等、多様な加工手法で商品開発をしており、土地情報を有効に活用して仕入機会を増大できるという点が強みであるものと認識しております。

また、開発物件の販売価格帯も2000万円台～1億円超、間取りもワンルーム～5LDK(30㎡～200㎡)と幅広く設定しております。

さらに当社は、設計の段階から関与することにより、建物のトータルデザインからディテールに至るまでの意匠にこだわり、また構造、耐震、耐火、省エネ、エコ(低ホルムアルデヒド等)、空気環境、遮音などの面にも配慮しております。

本業務の事業系統図は以下のとおりであります。

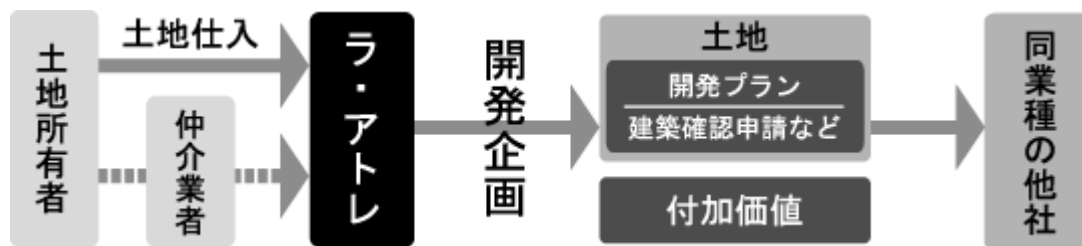


c 土地企画販売業務

本事業は、当社がデベロップメント業務において用地として検討している土地の中で、最終的に当社プロジェクト基準に達しなかったものの、比較的優良なものについて、同業他社に開発企画プランや一定の手続きを行ったうえで、土地と事業企画とをセットとして売却するプロジェクトです。

買手にとっては、開発に要する時間を短縮することができるというメリットがあります。

本業務の系統図は以下のとおりであります。



② 再生不動産販売部門

本部門における業務は、a 戸別リノベーションマンション販売業務、b 1棟リノベーション分譲業務、c インベストメントプロジェクト業務があります。

a 戸別リノベーションマンション販売業務

本業務は、中古マンションを戸別に仕入れ、リニューアル（戸別リノベーション（※2））するなどして販売するものであり、首都圏全域を対象地域としております。

物件の仕入は、立地、価格等を吟味して、仲介・流通不動産業者、サービサー、金融機関を通じた債権処理の情報等を活用して戸別に買い取ります。中古マンションは建築後一定の時間が経過しているため、内装・間取り・住設機器等を全面的に見直し、洗練された住居としての再生を図ります。このようにして中古マンションに対して新築同様のインフィル（※3）を施し、機能性の高い戸別リノベーションマンションとして、主に一次取得者層（初めて住宅を取得する比較的若年層）の顧客に対して、同じ条件の新築物件よりもリーズナブルな価格で販売することが可能となっているものと認識しております。

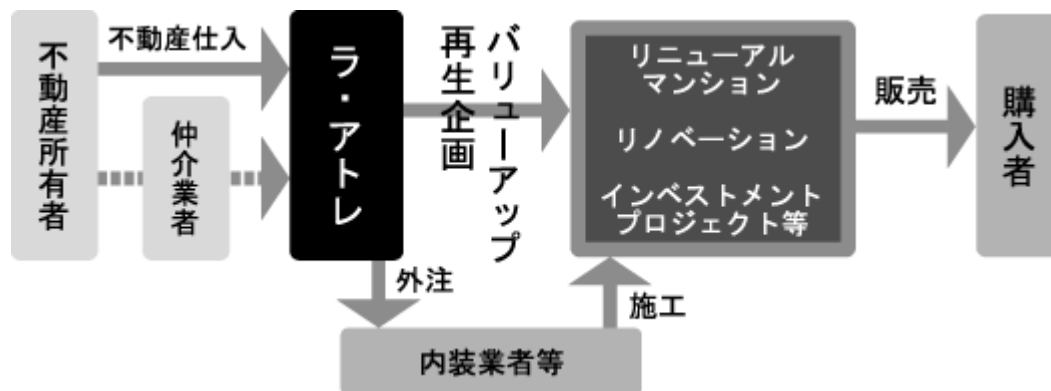
b 1棟リノベーション分譲業務

本業務は、企業所有の社員寮・社宅、首都圏の賃貸マンション等を対象として、建物1棟を購入します。その後当社の再生ノウハウを活用して建物全体に対してデューデリジェンスを施します。それに基づき専有部分だけでなく共用部分も含めて全面的に改装（1棟リノベーション（※4）・コンバージョン（※5））することによって、建物の機能を大幅に刷新し、魅力的な分譲物件に仕立て上げた後に一般顧客に対して戸別分譲するものです。当社では、建物の管理計画、修繕計画、資金予算等を作成し、管理組合の組成、管理専門業者の選定などの作業まで行っています。

c インベストメントプロジェクト業務

本業務では、まず首都圏のレンタルオフィスビル、企業所有の社宅、賃貸レジデンシャル等を対象として、建物1棟を購入します。その後当社の再生ノウハウを活用して、建物全体に対して、より収益性を高めるための詳細なデューデリジェンスを施します。それに基づき建物管理等に関するコストマネジメントを行い、同時にコンバージョンや建物をリノベーションすることによって建物を刷新し、テナント・入居者の誘致能力を高めて収益力のアップ及びキャッシュ・フローの改善を図り、その後に売却（法人・個人投資家等）することを目的としております。

再生不動産売上部門における系統図は以下のとおりであります。



(2) 不動産管理事業部門

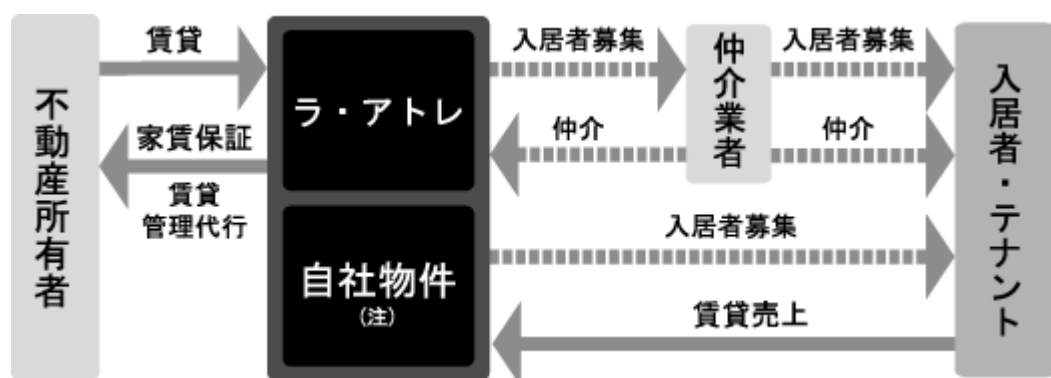
本事業は、固定資産として保有する不動産の賃貸管理、販売用不動産として所有する転売前物件のテナント等の賃貸管理、オーナーから借り上げたマンションのサブリース、オーナーから管理委託を受けた賃貸管理代行に分かれます。

自社で保有する不動産の賃貸については、当社が購入した建物をリノベーション・コンバージョンを施した後、住居、インキュベーションルーム、トランクルーム、オフィスなどの形態で賃貸を行っております。

サブリースでは、第三者への転賃を目的として、マンションオーナーと当社との間で賃貸借契約を締結し、当社がオーナーに対して一定期間にわたり一定金額の家賃を保証しております。なお、一般的にサブリースは、長期間にわたり家賃保証を行うケースが多く、賃貸料が下落傾向にあるときには賃貸料が保証家賃を下回り、「逆ザヤ」現象が起こることがあります。当社はこのようなリスクを避けるため、期間を2年ごとの更新とし、賃貸料が下落傾向時には更新時に保証家賃額の引下げ交渉を可能とする契約内容としております。

賃貸管理代行は、賃貸マンション経営(アパート・一戸建てを含む)における毎月の賃貸契約締結・更新業務、入退去管理、集金業務、補修・クレーム対応などを所有者に代わって行うものです。

本事業の系統図は以下のとおりであります。



(注) 自社物件には、不動産販売事業において取得した、一時的に保有している転売予定の物件(たな卸資産物件)を含みます。

(3) その他事業

上記以外の事業として、損害保険の代理店業務、リフォーム業務、仲介業務等、他の事業から派生する事業等を行っております。

(※1) タウンハウス

タウンハウスとは、ひとつの建物の中に複数の住戸が並列的に並んだ連棟式(長屋式)の低層の集合住宅をいいます。各住戸の住空間は完全に独立しており、マンションと戸建住宅を融合したような住宅です。

(※2) 戸別リノベーション

戸別リノベーションとは、建築後一定の時間が経過した中古マンションに対して、内装・間取り・住設機器等を見直すことによって機能性を高め、また新築同様のインフィルを施すことによって洗練された住居として再生することをいいます。

(※3) インフィル

インフィルとは、部屋の内装・設備・間取り等を指し、「新築同様のインフィルを施す」とは中古マンションをリノベーションする際に、現在の新築物件が採り入れているような内装・間取りに変更し、また最新の住宅設備機器を導入することなどを表します。

(※4) 1棟リノベーション

1棟リノベーションとは、価値の低下した建物を、建物の修繕履歴(トラックレコード)を含めて全面的に精査し、老朽化した設備を刷新したり建物に新たな機能を追加したりすることによって建物全体の価値を向上(バリューアップ)させることをいいます。

(※5) コンバージョン

コンバージョンとは、オフィスビルをマンションに変更したり、寮や社宅を商業系施設に変更したりするなどの、建物の用途変更を伴う改修をいいます。

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社) (株)ラ・アトレレジデンシャル	東京都港区	10	再生不動産販売業務 及び新築不動産販売 業務	100.0	役員の兼任及び営業上の 取引等
(連結子会社) L'ATTRAIT PROPERTY DEVELOPMENT INC.	カンボジア王国プノ ンベン特別市	100千USドル	新築不動産販売業務	49.0	営業上の取引等

- (注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。
2. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。
3. 特定子会社に該当する会社はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成27年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
新築不動産販売部門	15
再生不動産販売部門	
不動産管理事業部門	2
全社(共通)	10
合計	27

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。なお、臨時従業員数は、その総数が従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。
2. 前連結会計年度に比べ従業員が16名減少しておりますが、主として株式会社アドレス・インフォメーションが連結子会社でなくなったことによるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成27年12月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
18	35.6	3.4	4,367

セグメントの名称	従業員数(名)
新築不動産販売部門	8
再生不動産販売部門	
不動産管理事業部門	2
全社(共通)	8
合計	18

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。なお、臨時従業員数は、その総数が従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

当社には労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度における首都圏新築マンション市況は、不動産経済研究所の調べによると、平成27年の発売戸数が40,449戸と、前年を9.9%下回りました。契約率については、平成27年上半年期については好調の目安といわれる70%を毎月上回りましたが、その後は70%を下回る月が多くなりました。

一方、東日本不動産流通機構調べによる首都圏中古マンションの成約件数は、前年比2.9%の増加となりました。新築マンション価格上昇の影響等が、中古マンションの需要増につながっているものと思われます。

そのような環境の中、当社は引き続き首都圏におけるリノベーションマンションの仕入販売事業に努めました。また今期は、デベロップメント業務やインベストメントプロジェクト業務、土地企画販売業務など事業領域の拡大に努めたことが業績に寄与いたしました。

その結果、当連結会計年度の売上高及び損益に関わる業績は以下の通りとなりました。

なお、セグメント間の内部売上は除いております。

セグメント別売上高の概況

セグメント	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	構成比	前年同期比
	千円	千円	%	%
不動産販売事業	2,456,805	4,194,729	91.3	70.7
（新築不動産販売部門）	(43,452)	(1,762,141)	38.3	3,955.3
（再生不動産販売部門）	(2,413,353)	(2,432,587)	53.0	0.8
不動産管理事業部門	230,237	243,911	5.3	5.9
その他	17,743	153,865	3.4	767.2
計	2,704,786	4,592,506	100.0	69.8

①売上高

不動産事業における主な売上実績は、以下の通りとなっております。

(i) 新築不動産販売部門では、新築分譲マンション「ラ・アトレレジデンス浅草橋」15戸を引渡したこと、ランドプロジェクト業務において、岡山県岡山市北区奉還町の警察官舎跡地を引渡したこと、東京都荒川区熊野前及び東京都目黒区東が丘のマンション用地を引渡したこと、販売代理業務に伴う販売代理手数料収入等により、売上高1,762百万円（前年同期比3,955.3%増）となりました。また、セグメント利益は318百万円（同965.9%増）となりました。

(ii) 再生不動産販売部門では、a) 戸別リノベーションマンション販売業務において、リノベーションマンションを45戸引渡したこと及びインベストメント事業として六本木プロジェクトが完了したことにより、売上高2,432百万円（同0.8%増）となりました。またセグメント利益は463百万円（同86.8%増）となりました。

(iii) 不動産管理事業部門は、管理物件の賃貸収入等により売上高243百万円（同5.9%増）となりました。またセグメント利益は104百万円（同89.5%増）となりました。

（注）セグメント利益とは、各セグメントの売上総利益から、販売費用及び営業外費用を差し引いたものであります。

②営業利益

販売費及び一般管理費は554百万円（同67.5%増）となりました。

その結果、営業利益は639百万円（同228.0%増）となりました。

③経常利益

支払利息66百万円（同△14.4%減）、支払手数料10百万円（同57.7%減）を中心に営業外費用が90百万円（同19.2%減）となった結果、経常利益は556百万円（同481.7%増）となりました。

④当期純利益

法人税等を44百万円（同764.7%増）、法人税等調整額を△73百万円（同228.6%増）計上した結果、当期純利益は624百万円（同478.9%増）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

現金及び現金同等物は、前連結会計年度に比べ26百万円の減少となり、776百万円となりました。当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次の通りであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益593百万円、たな卸資産の増加941百万円等により426百万円の資金支出（前連結会計年度は683百万円の資金支出）となりました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の売却による収入219百万円、有形固定資産の取得による支出115百万円等により184百万円の資金獲得（前連結会計年度は632百万円の資金獲得）となりました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入れによる収入1,579百万円、短期借入金の純減少647百万円、長期借入金の返済による支出675百万円、自己株式の取得による支出148百万円等により215百万円の資金獲得（前連結会計年度は714百万円の資金獲得）となりました。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注実績

当連結会計年度における受注実績をセグメント別に示すと、次のとおりであります。

① 受注高

セグメントの名称	受注高(千円)	前年同期比 (%)
新築不動産販売部門	1,738,172	474.4
再生不動産販売部門	2,401,150	△4.1
合計	4,139,323	47.5

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 受注高については、契約時点での売上計上予定金額であり、契約時から引き渡し時の間で、契約内容に変更等が発生した場合、実際の売上計上金額と差異が出る可能性があります。

② 受注残高

セグメントの名称	受注残高(千円)	前年同期比 (%)
新築不動産販売部門	278,630	△7.9
再生不動産販売部門	100,480	△23.8
合計	379,111	△12.8

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 受注残高については、契約時点での売上計上予定金額であり、契約時から引き渡し時の間で、契約内容に変更等が発生した場合、実際の売上計上金額と差異が出る可能性があります。

(3) 販売実績

当連結会計年度における販売実績をセグメント別に示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	販売高 (千円)	前年同期比 (%)
不動産販売事業	4,194,729	70.7
(新築不動産販売部門)	(1,762,141)	3,955.3
(再生不動産販売部門)	(2,432,587)	0.8
不動産管理事業部門	243,911	5.9
その他	153,865	767.2
合計	4,592,506	69.8

(注) 1 セグメント間取引については、相殺消去しております。

2 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は、次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度		当連結会計年度	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
合同会社ベストパワーリアルエステート	578,851	21.4	—	—

3 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

当社は平成24年12月期（決算期変更により9ヵ月決算）から平成27年12月期まで、4期連続で当期純利益ベースで黒字を確保できました。拠点も、大阪支店、札幌支店、福岡支店、松本支店と全国主要都市に配置し、事業を拡大する素地を固めておりますが、一方で、過大な事業リスクを取りすぎることがないように、着実な業績の拡大を図っていく所存です。

今後も、安定的な収益獲得が見込めるインカム型不動産事業（不動産管理事業）と、ある程度のリスクを取りつつも一定レベルの収益獲得が見込めるデベロップメント事業やインベストメント事業などのキャピタルゲイン型不動産事業をバランスよく組み合わせることによって、無理のない安定的で持続的な企業成長を目指します。

また、長期的事業拡大の方策の一つとして、不動産ビジネスの周辺事業の拡大や、新規事業への進出について、他社との業務提携やM&A戦略の検討を含めて、リスクを考慮しつつ展開していくことを視野に入れてまいります。

4 【事業等のリスク】

以下には、当社の事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。

また、事業上のリスクとして具体化する可能性は必ずしも高くはないと見られる事項を含め、投資判断上重要と考えられる事項については、投資家及び株主に対する情報開示の観点から積極的に開示しております。当社は、これらのリスクの発生の可能性を認識した上で、その発生の予防及び発生の際の対応に努力する方針であります。本項目の記載は当社の事業又は本株式への投資に関するリスクをすべて網羅するものではありません。当社株式に関する投資判断は、本項目以外の記載内容もあわせて慎重に検討の上で行われる必要があると考えられます。なお、文中における将来に関する事項は、本書提出日（平成28年3月30日）現在において入手可能な情報から得られた当社の経営判断や予測に基づくものであります。

① 経済情勢等の変動について

当社の主力事業である不動産販売事業は、購買者の需要動向に左右される傾向があります。購買者の需要動向は景気・金利・地価等の動向や住宅税制等に影響を受けやすく、所得見通しの悪化、金利の上昇等があった場合には、購買者の住宅購入意欲の減退につながり、販売期間の長期化や販売在庫の増大など、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、経済情勢の変化は事業用地の購入代金、建築費等の変動要因ともなり、これらが上昇した場合には当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

② 競合の状況について

当社は、主力事業である不動産販売事業において今までの経験と実績から、当社独自の仕入・販売手法により、他社との競合の回避に努めております。

しかしながら、当社の活動エリアである首都圏における競争は激しい状態にあります。今後の競合他社の参入状況によっては当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ 不動産物件の引渡し時期等による業績の変動について

当社の不動産販売にかかる売上計上方法は、物件の売買契約を締結した時点ではなく、物件の引渡しを行った時点で売上を計上する引渡基準によっております。そのため、物件の引渡し時期及び規模により、当社の四半期ごとの業績に変動が生じる可能性があります。

④ 災害の発生及び地域偏在について

地震、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、暴動、テロ、火災等の人災その他予想し得ない状況の発生により引渡し時期が遅延した場合、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は1都3県を中心に事業展開をしているため、当該地域における災害、首都圏経済の悪化により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 不動産物件の仕入について

当社の主力事業である不動産販売事業においては、物件の仕入の成否が販売に直結するため、情報収集力を強化し、収益性のある物件の確保に努める方針であります。しかしながら、不動産市況の変化、物件の取得競争の激化等により優良な物件を仕入れることが困難となった場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 外部業者への工事の委託について

当社は、不動産販売事業における建築工事、リノベーション工事等を、当社の基準に適合した外部業者を選定し委託しております。

さらに、外注先との間で、品質及び工程管理のため当社社員が随時会議等に参加し、報告を受けるなど、当社の要求する品質、工期に合致するように確認作業を行っております。

しかしながら、工事現場における災害の発生、外部業者からの虚偽の報告、外部業者の倒産や契約不履行等、当社が予期しない事態が発生し、工事の遅延や停止が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 在庫リスクについて

当社では事業展開に応じ商品の仕入を行っているため、たな卸資産を常時抱えております。

当連結会計年度末現在の、販売用不動産と仕掛販売用不動産の合計が総資産に占める割合は45.0%となっております。

不動産販売事業に際しては、過去の実績や経験等を活かした計画立案等によって想定される在庫リスクの排除に努めておりますが、販売状況が悪化して販売価格を下げた場合や、商品の仕入後において開発行為や販売活動が長期化し、その間に土地価格等が下落した場合には、当社の業績及び資金繰りに影響を与える可能性があります。

⑧ 有利子負債への依存について

当社の物件仕入れは金融機関等からの借入に大きく依存しております。そのため、当連結会計年度末現在における当社の総資産額に占める有利子負債の比率は55.6%となっております。

従って、当社の経営成績は金利変動による影響を受けやすい財務体質となっているため、資金調達手段の多様化及び自己資本の充実に努める予定であります。当面は、金利動向に著しい変化が生じた場合には当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当連結会計年度末の有利子負債の状況は以下の通りであります。

	平成26年12月期		平成27年12月期	
	金額	比率	金額	比率
有利子負債合計	3,091,602千円	63.0%	3,301,140千円	55.6%
短期借入金	1,352,600千円	27.6%	705,400千円	11.9%
1年内返済予定の長期借入金	465,126千円	9.5%	139,468千円	2.3%
長期借入金	1,271,013千円	25.9%	2,454,626千円	41.3%
1年内返済予定のリース債務	1,216千円	0.0%	705千円	0.0%
リース債務	1,646千円	0.0%	940千円	0.0%
総資産額	4,903,763千円	100.0%	5,938,968千円	100.0%

⑨ 借入金にかかる確約条項について

当社は、資金調達方法の一つとして金融機関と金銭消費貸借契約を締結し借入を行っておりますが、これらのうちには、純資産額を一定以上に維持することや経常損益が2期連続して損失にならないこと等を確約する条項が付されているものがあります。万が一当社の業績が悪化し、これらの条項に抵触し、借入金の返済や担保の差し入れ等を行わなければならない状況になった場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 固定資産の減損会計及びたな卸資産の評価損について

当社は、平成18年3月期から固定資産の減損会計を適用しております。また、平成21年3月期からは「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分）を適用しております。経済情勢や不動産市況の悪化等により当社が保有している固定資産またはたな卸資産の価値が低下し、減損処理や評価損の計上が必要となった場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑪ 法的規制について

当社の属する不動産業界は、国土利用計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、建設業法、建築士法、都市計画法、建物の区分所有等に関する法律、マンション管理適正化法、住宅の品質確保の促進等に関する法律、金融商品取引法、不動産特定共同事業法、不動産投資顧問業登録規程等による、法的規制を受けております。これらの法令が変更され、規制が強化された場合には当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は、宅地建物取引業法に基づく「宅地建物取引業者免許」、不動産投資顧問業登録規程に基づく「一般不動産投資顧問業の登録」、金融商品取引法に基づく「第二種金融商品取引業の登録」、不動産特定共同事業法に基づく「不動産特定共同事業の許可」を受け事業を行っております。

当社は当該許認可の対象となる法令等の遵守に努めておりますが、将来何らかの法令違反となる事態が発生し、当社の許認可の取消や業務の一時停止処分等を受けた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

a. 宅地建物取引業者免許

免許番号：国土交通大臣（Ⅰ）第8425号

有効期間：平成25年4月5日から平成30年4月4日まで

b. 一般不動産投資顧問業の登録

登録番号：一般一第853号

種類：一般不動産投資顧問業

登録有効期間：平成23年5月10日から平成28年5月9日まで

c. 第二種金融商品取引業の登録

登録年月日：平成19年9月30日

登録番号：関東財務局長（金商）第1643号

d. 不動産特定共同事業の許可

許可年月日：平成20年1月15日

許可番号：東京都知事 第79号

⑫ 不動産物件及び事業用地の欠陥・瑕疵について

当社は、再生不動産売上部門における物件を購入する場合及び事業用地を仕入れる場合には、事前にアスベストの使用の調査、土壌汚染・地中埋設物等の調査を必須としております。

しかしながら、使用履歴や事前調査上は問題ない土地・建物であっても、購入後または分譲後に近隣地域から土壌汚染物質が流入し土壌汚染問題が発生する等、不動産物件及び事業用地の欠陥・瑕疵により、当社が予期しない形で対策・処置が求められた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

不動産における、権利、構造等に関する欠陥・瑕疵については、原則として売主が担保責任を負いますので、当社のリスクは回避されますが、何らかの理由で当社に欠陥・瑕疵の修復費用負担が生じた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑬ 個人情報の保護について

当社は、事業活動を通じて個人情報を取得している他、当社の役職員に関する個人情報を有しております。当社においては、「プライバシー・ポリシー」を顧客に対して配布するほか、ホームページ上にも掲載しております。また、随時社員に対する個人情報保護の徹底を指示しており、個人情報の取り扱いには細心の注意を払っております。

しかしながら、将来何らかの理由により個人情報が当社から漏洩し、当社が適切な対応を行えず、当社の信用力が失墜し、または損害賠償による損失が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑭ 組織体制について

当社グループは、平成28年1月31日現在、常勤役員及び従業員合計が31名となっております。今後も当社の事業規模に応じた人員の確保を図るとともに、内部管理体制の強化・充実に努める方針であります。

しかしながら、組織体制に応じた内部管理体制を構築することができなかった場合には、当社の業績及び今後の事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

⑮ 人材の育成・確保について

当社の主力事業である不動産販売事業においては、その事業活動において複雑な権利調整や近隣対策などの特殊な技能が要求される場合があります。当社は組織的に蓄積したノウハウをもって既存社員各人の能力を向上させるとともに、外部から優秀な人材を確保することで、より効率的な事業運営の実現に努める方針であります。しかしながら、これらの人材の育成・確保が予定通りに進まない場合には、当社の業績及び今後の事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

⑯ 新株予約権の権利行使による株式価値の希薄化について

当社は平成24年11月30日付で、当社の役員、従業員及び当社子会社の従業員に対して、新株予約権（有償ストック・オプション）を発行いたしました。当該新株予約権がすべて行使された場合に発行される当社株式の総数は403,500株であり、平成27年12月31日現在の発行済株式総数4,466,500株の9.0%の希薄化効果を有しております。

加えて、当社は平成26年8月4日付で、第三者割当による新株予約権を発行いたしました。当該新株予約権がすべて行使された場合に発行される当社株式の総数は405,000株であり、平成27年12月31日現在の発行済株式総数4,466,500株の9.1%の希薄化効果を有しております。

なお、これら新株予約権の権利行使は新株予約権者の判断によるため、市場における当社の株価状況等によっては新株予約権の全部または一部が権利行使されず、当該権利行使に伴う資金調達が行われない可能性があります。

⑰ 瑕疵担保責任について

当社が不動産物件を販売した場合、瑕疵担保責任が生じます。特に新築住宅を販売した場合には、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により構造耐力上主要な部分等について10年間責任を負います。当社では、仕入先及び施工を行った外注業者にアフターサービス保証を負担させる等のリスク回避に努めております。また、平成21年10月以降に引渡しを行った新築住宅については「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づき、構造耐力上主要な部分等に対する瑕疵担保責任を履行するための措置を講じております。

再生不動産物件については、構造偽装等によるリーガルリスクを、当社独自の物件調査体制により軽減しております。

しかしながら、何らかの理由で当社供給物件に瑕疵が発覚し、当社が責任を負わなければならない事態が生じた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑱ 主要株主の異動による影響について

当社は、平成27年12月31日現在、当社の主要株主は合同会社城山21世紀投資及びサマーバンク合同会社の2名であります。両者とも、中長期的な安定株主として当社株式を保有いただいております。

現時点においては、新株予約権の権利行使によって新たに主要株主になる可能性のある株主からは、役員の人選や事業運営については今までの当社の方針を踏襲する旨の意思表示をいただいております。

しかし、将来にわたって現在の役員構成や経営方針が維持され、あるいは他の株主との利害が一致する保証はなく、主要株主の方針変更によって、当社の経営体制が変更された場合には、当社の事業運営に影響を与える可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社の連結財務諸表は、わ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作成しております。その作成には経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要とします。経営者は、これらの見積りについて過去の実績等を勘案して合理的に判断いたしておりますが、実際の結果は見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

(2) 財政状態

①資産、負債及び純資産の状況

a.資産

当連結会計年度末における総資産は前連結会計年度末に比べ、1,035百万円増加（前期比21.1%増）し、5,938百万円となりました。これは販売用不動産が1,103百万円増加したこと、建設仮勘定が340百万円増加したこと、仕掛販売用不動産が162百万円減少したこと、土地が180百万円減少したこと等によるものであります。

b.負債

当連結会計年度末の負債合計は前連結会計年度末に比べ、456百万円増加（前期比11.8%増）し、4,334百万円となりました。これは長期借入金が1,183百万円増加したこと、短期借入金が647百万円減少したこと等によるものであります。

c.純資産

当連結会計年度末の純資産合計については、前連結会計年度末に比べ578百万円増加（前期比56.4%増）し、1,604百万円となりました。これは、当期純利益を624百万円計上したこと、新株予約権の権利行使による増資の払込みを受けたこと及び自己株式を取得したこと等によるものであります。

(3) 経営成績

①売上高

不動産事業における主な売上実績は、以下の通りとなっております。

（i）新築不動産販売部門では、新築分譲マンション「ラ・アトレレジデンス浅草橋」15戸を引渡したこと、ランドプロジェクト業務において、岡山県岡山市北区奉還町の警察官舎跡地を引渡したこと、東京都荒川区熊野前及び東京都目黒区東が丘のマンション用地を引渡したこと、販売代理業務に伴う販売代理手数料収入等により、売上高1,762百万円（前年同期比3,955.3%増）となりました。また、セグメント利益は318百万円（同965.9%増）となりました。

（ii）再生不動産販売部門では、a）戸別リノベーションマンション販売業務において、リノベーションマンションを45戸引渡したこと及びインベストメント事業として六本木プロジェクトが完了したことにより、売上高2,432百万円（同0.8%増）となりました。またセグメント利益は463百万円（同86.8%増）となりました。

（iii）不動産管理事業部門は、管理物件の賃貸収入等により売上高243百万円（同5.9%増）となりました。またセグメント利益は104百万円（同89.5%増）となりました。

（注）セグメント利益とは、各セグメントの売上総利益から、販売費用及び営業外費用を差し引いたものであります。

②営業利益

販売費及び一般管理費は554百万円（同67.5%増）となりました。

その結果、営業利益は639百万円（同228.0%増）となりました。

③経常利益

支払利息66百万円（同△14.4%減）、支払手数料10百万円（同57.7%減）を中心に営業外費用が90百万円（同19.2%減）となった結果、経常利益は556百万円（同481.7%増）となりました。

④当期純利益

法人税等を44百万円（同764.7%増）、法人税等調整額を△73百万円（同228.6%増）計上した結果、当期純利益は624百万円（同478.9%増）となりました。

(4) キャッシュ・フローの分析

「第2「事業の状況」 1「業績等の概要」 （2）キャッシュ・フローの状況」に記載の通りであります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度における設備投資は、368,562千円であり、その主なものは以下のとおりであります。

(1) 不動産管理部門

商業施設の建物建設費用	建物	340,747千円
賃貸ビル(住居系)の改修に伴う投資	建物	24,626千円
本社の改修等に伴う投資	建物	2,648千円
賃貸ビルの土地取得にかかる付随費用	土地	540千円
重要な固定資産の売却、除却		
HUB神田三崎町の売却	建物	18,660千円
	土地	55,982千円

2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下の通りであります。

(1) 提出会社

平成27年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員 数(名)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	建設仮勘定	その他	合計	
本社 (東京都港区)	全事業	本社機能	5,463	— (—)	—	1,845	7,309	18
賃貸用不動産 (東京都中央区)	不動産管理 事業部門	賃貸ビル	52,811	96,130 (131.69)	—	131	149,073	—
賃貸用不動産 (神奈川県横浜市 港北区他5棟)	不動産管理 事業部門	賃貸ビル (住居系)	680,724	773,085 (1,751.69)	—	—	1,453,810	—
賃貸用不動産 (福岡県福岡市東 区)	不動産管理 事業部門	商業施設	—	— (—)	382,427	—	382,427	—

- (注) 1 金額には消費税等は含まれておりません。
2 現在休止中の設備はありません。
3 帳簿価額のうち「その他」は工具、器具及び備品及び無形固定資産(リース資産)の合計であります。

(2) 国内子会社

平成27年12月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員 数(名)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	建設 仮勘定	その他	合計	
株式会社ラ・アト レレジデンシャル	本社 (東京都港区)	全事業	本社機能	2,495	— (—)	—	124	2,619	7

- (注) 1 金額には消費税等は含まれておりません。
2 現在休止中の設備はありません。
3 帳簿価額のうち「その他」は工具、器具及び備品及び無形固定資産(リース資産)の合計であります。

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

セグメントの 名称	事業所名 (所在地)	設備の内容	投資予定額		資金調達 方法	着手年月	完了予定	完成後の 増加能力
			予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)				
不動産管理 事業部門	アトレアモール照葉 (福岡県福岡市)	ショッピング モール	748	117	自己資金 及び 借入金	平成26年11 月	平成28年3 月	延床面積 4,557.18 ㎡ (1,378.54 坪)

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 重要な設備の除却等

特記すべき事項はありません。

(3) 重要な設備の売却等

特記すべき事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	7,868,800
計	7,868,800

(注) 平成28年3月30日開催の定時株主総会において定款の一部変更が行われ、発行可能株式総数は同日より9,131,200株増加し17,000,000株となっております。

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成27年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成28年3月30日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	4,466,500	4,466,500	東京証券取引所 J A S D A Q (グロース)	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式。単元株式数は100株であります。
計	4,466,500	4,466,500	—	—

(注) 提出日現在の発行数には、平成28年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は、含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

① 新株予約権

平成24年11月12日の取締役会決議に基づいて発行した会社法に基づく新株予約権は、次のとおりであります。

	事業年度末現在 (平成27年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成28年2月29日)
新株予約権の数(個)	4,035(注) 1	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	403,500 (注) 1、2、6	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	182(注) 3、6	同左
新株予約権の行使期間	平成27年4月1日から平成29年3月31日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 188.23(注) 6 資本組入額 94.115	同左
新株予約権の行使の条件	(注) 4	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による本新株予約権の取得については、当社取締役会による承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 5	同左

(注) 1. 新株予約権1個当たりの目的となる株式数は、100株であります。

2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

3. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により行使時の払込金額（以下「行使価額」という）を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新株発行株式数} \times 1 \text{株あたり払込金額}}{\text{新規発行前の1株あたりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新株発行株式数}}$$

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式にかかる発行済株式総数から当社普通株式にかかる自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式にかかる自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

4. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりとする。

- ① 新株予約権者は、平成26年12月期または平成27年12月期のいずれかの期の監査済みの当社連結損益計算書（連結財務諸表を作成していない場合は損益計算書）において、経常利益が4億円以上となった場合に、割当てを受けた本新株予約権を行使することができる。
- ② 新株予約権者は、当社普通株式の普通取引終値が、平成24年12月1日から平成25年11月30日までの間に、本新株予約権の発行に係る当社取締役会の決議の前日の当社普通株式の普通取引終値である182円の50%を一度でも下回った場合、上記①の行使の条件を満たしている場合でも、行使を行うことはできないものとする。
- ③ 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- ④ 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- ⑤ 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

5. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
- ①交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
 - ②新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
 - ③新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件を勘案のうえ、本新株予約権の数の定めに従って決定する。
 - ④新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、本新株予約権にかかる「新株予約権の行使に際して出資される財産の価額または算定方法」で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記③に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額とする。
 - ⑤新株予約権を行使することができる期間
上記③に定める行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から本新株予約権の行使期間の末日までとする。
 - ⑥新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
本新株予約権にかかる「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」に従って決定する。
 - ⑦譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による取得の制限については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。
 - ⑧その他新株予約権の行使の条件
本新株予約権の行使の条件に従って決定する。
 - ⑨新株予約権の取得事由及び条件
本新株予約権者の取得に関する事項に従って決定する。
 - ⑩その他の条件については、再編対象会社の条件に従って決定する。
6. 当社は平成25年7月1日付で、普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」「新株予約権の行使時の払込金額」「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

平成26年8月1日の取締役会決議に基づいて発行した会社法に基づく新株予約権は、次のとおりであります。

	事業年度末現在 (平成27年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成28年2月29日)
新株予約権の数(個)	4,050 (注) 1	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	405,000 (注) 1、2	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	450(注) 3	同左
新株予約権の行使期間	平成26年9月1日から平成29年8月31日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 458 資本組入額 229	同左
新株予約権の行使の条件	—	—
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、当社取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 4	同左

- (注) 1. 新株予約権1個当たりの目的となる株式数は、100株であります。
2. 当社が新株予約権の行使時の払込金額（以下「行使価額」という）の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

$$\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額率}}$$

3. 新株予約権の割当日後、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分を行う場合、株式分割を行う場合、時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式を発行する場合等は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新株発行・処分株式数}}{\text{1株あたりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新株発行・処分株式数}}$$

4. 当社が吸収合併消滅会社となる吸収合併、新設合併消滅会社となる新設合併、吸収分割会社となる吸収分割、新設分割会社となる新設分割、株式交換完全子会社となる株式交換、又は株式移転完全子会社となる株式移転（以下「組織再編成行為」と総称する。）を行う場合は、当該組織再編成行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権に代わり、それぞれ吸収合併存続会社、新設合併設立会社、吸収分割承継会社、新設分割設立会社、株式交換完全親会社又は株式移転設立完全親会社（以下「再編当事会社」と総称する。）は以下の条件に基づき本新株予約権に係る新株予約権者に新たに新株予約権を交付するものとする。

①新たに交付される新株予約権の数

新株予約権者が有する本新株予約権の数をもとに、組織再編成行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1円未満の端数は切り捨てる。

②新たに交付される新株予約権の目的たる株式の種類

再編当事会社の同種の株式

③新たに交付される新株予約権の目的たる株式の数の算定方法

組織再編成行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1円未満の端数は切り上げる。

④新たに交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

組織再編成行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1円未満の端数は切り上げる。

⑤新たに交付される新株予約権に係る行使可能期間、当該新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金、再編当事会社による当該新株予約権の取得、組織再編成行為の場合の新株予約権の交付、新株予約権証券及び行使の条件

本新株予約権の内容に準じて、組織再編成行為に際して決定する。

⑥新たに交付される新株予約権の譲渡による取得の制限

新たに交付される新株予約権の譲渡による取得については、再編当事会社の取締役会の承認を要する。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成24年6月29日 (注) 1	7,400	27,072	49,950	369,465	49,950	313,763
平成24年7月31日 (注) 2	—	27,072	△119,465	250,000	△263,813	49,950
平成25年1月1日～ 平成25年3月31日 (注) 3	68	27,140	1,830	251,830	1,830	51,780
平成25年7月1日 (注) 4	2,686,860	2,714,000	—	251,830	—	51,780
平成26年8月4日 (注) 5	1,012,500	3,726,500	202,500	454,330	202,500	254,280
平成27年5月1日 (注) 6	—	3,726,500	△154,330	300,000	—	254,280
平成27年4月1日～ 平成27年6月30日 (注) 7	740,000	4,466,500	56,240	356,240	56,240	310,520

(注) 1. 第三者割当 発行価格13,500円 資本組入額6,750円

割当先 株式会社南栄開発

One World Asset Management株式会社

サマーバンク合同会社

2. 会社法第447条第1項及び第448条第1項の規定に基づき、資本金及び資本準備金を減少し、その他資本剰余金へ振り替えたものであります。

3. 新株予約権の権利行使による増加であります。

4. 普通株式1株を100株の割合で分割しております。

5. 第三者割当 発行価格400円 資本組入額200円

割当先 株式会社フジヒサハウジング

U B I 株式会社

東京洋行株式会社

サマーバンク合同会社

株式会社フジトミ

株式会社リバティーネット

株式会社ジーフィールド

株式会社タワーハウス管理

その他一般個人

6. 会社法第447条第1項の規定に基づき資本金を減少しその他資本剰余金に振り替えたものであります。

7. 新株予約権の権利行使による増加であります。

(6) 【所有者別状況】

平成27年12月31日現在

平成27年12月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他 の法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人 以外	個人			
株主数(人)	—	1	10	27	11	4	1,823	1,876	—
所有株式数 (単元)	—	290	1,825	18,454	332	34	23,727	44,662	300
所有株式数 の割合(%)	—	0.65	4.09	41.32	0.74	0.08	53.13	100.0	—

(注) 自己株式305,325株は「個人その他」に3,053単元、「単元未満株式の状況」に25株含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成27年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数 に対する 所有株式数 の割合(%)
合同会社城山21世紀投資	東京都港区海岸1-9-18	490,700	10.99
サマーバンク合同会社	東京都新宿区四谷1-15	487,000	10.90
岡本浩代	東京都世田谷区	315,600	7.07
サマーリバー合同会社	東京都新宿区四谷1-15	278,700	6.24
株式会社新星住建	大阪府大阪市北区堂島浜2-1-13	220,000	4.93
八尾浩嗣	大阪府大阪市福島区	190,600	4.27
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1-6-1	136,500	3.06
昭栄電気工具株式会社	東京都大田区田園調布南30-8	125,000	2.80
武藤伸司	東京都大田区	87,700	1.96
笠原朗	大阪府大阪市鶴見区	80,300	1.80
計	—	2,412,100	54.00

(注) 1. 当社は、自己株式を305,325株所有しておりますが、上記大株主からは除外しております。

2. 前事業年度末現在主要株主であった岡本浩代氏及び有限会社麻布ビルディングは当事業年度末では主要株主ではなくなり、合同会社城山21世紀投資及びサマーバンク合同会社が新たに主要株主となりました。

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成27年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 (自己保有株式) 305,300	—	権利内容に何ら限定のない 当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,160,900	41,609	権利内容に何ら限定のない 当社における標準となる株式
単元未満株式	普通株式 300	—	—
発行済株式総数	4,466,500	—	—
総株主の議決権	—	41,609	—

② 【自己株式等】

平成27年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社ラ・アトレ	東京都港区海岸1-9-18	305,300	—	305,300	6.84
計	—	305,300	—	305,300	6.84

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得及び会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(平成27年6月19日)での決議状況 (取得期間 平成27年6月22日)	400,000	198,000
当事業年度前における取得自己株式	—	—
当事業年度における取得自己株式	300,000	148,500
残存決議株式の総数及び価額の総額	100,000	49,500
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	25.0	25.0
当期間における取得自己株式	—	—
提出日現在の未行使割合(%)	25.0	25.0

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(平成28年2月25日)での決議状況 (取得期間 平成28年2月26日～平成28年4月28日)	100,000	70,000
当事業年度前における取得自己株式	—	—
当事業年度における取得自己株式	—	—
残存決議株式の総数及び価額の総額	100,000	70,000
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	100.0	100.0
当期間における取得自己株式	24,600	14,341
提出日現在の未行使割合(%)	75.4	79.5

(注) 当期間における取得自己株式には、平成28年3月1日から有価証券報告書提出日までの会社法第165条第2項の取締役会決議に基づく自己株式の取得(平成28年2月25日決議)による株式数は含めておりません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(数)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	39	29
当期間における取得自己株式	—	—

(注) 当期間における取得自己株式には、平成28年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他	—	—	—	—
保有自己株式数	305,325	—	329,925	—

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成28年3月1日から有価証券報告書提出日までの会社法第165条第2項の取締役会決議に基づく自己株式の取得(平成28年2月25日決議)、単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主の皆様への利益還元を経営の重要な政策の一つと考えており、配当については企業体質の強化と将来の事業展開のため内部留保の充実に努めるとともに、業績に応じた配当を実施していくことを基本方針としております。

平成27年12月期の期末配当につきましては、通期業績等を総合的に勘案した結果、平成20年3月期以来の復配となる、1株当たり5円の配当とさせていただきます。

なお、当社は中間配当を取締役会の決議により行うことができる旨を定めております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成28年3月30日 定時株主総会決議	20	5

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月	平成23年3月	平成24年3月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月
最高(円)	59,500	26,000	35,700	86,000 ※540	768	843
最低(円)	18,800	14,300	14,000	25,520 ※320	312	416

(注) 1 最高・最低株価は、平成22年10月11日以前は大阪証券取引所(ニッポン・ニュー・マーケット「ヘラクレス」)におけるものであり、平成22年10月12日から平成25年7月15日までは大阪証券取引所JASDAQ(グロース)におけるものであり、平成25年7月16日以降は東京証券取引所JASDAQ(グロース)におけるものであります。

2 ※印は、株式分割(平成25年7月1日、1株→100株)による権利落後の最高、最低株価を示しております。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成27年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	676	843	607	669	770	816
最低(円)	490	520	529	560	570	680

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所JASDAQ(グロース)におけるものであります。

5 【役員の状況】

男性8名 女性一名 （役員のうち女性の比率－％）

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	—	脇 田 栄 一	昭和43年7月30日	平成24年6月 平成25年3月	当社代表取締役副社長兼不動産管理部長 当社代表取締役社長（現任）	注3	1,200
取締役	執行役員 不動産再生 事業部長	自 見 信 也	昭和36年9月29日	平成2年12月 平成8年6月 平成21年6月 平成24年2月 平成24年4月 平成24年6月	当社設立、常務取締役 当社専務取締役 当社代表取締役副社長 株式会社ラ・アトレレジデンシャル取締役 株式会社ラ・アトレレジデンシャル代表取締役 （現任） 当社取締役 不動産再生事業部長（現任）	注3	68,900
取締役	執行役員 アセットソ リューション 事業部長	八 尾 浩 嗣	昭和40年8月11日	平成23年12月 平成24年6月 平成26年1月	当社戦略事業部顧問 当社取締役 戦略事業部長 当社取締役 アセットソリューション事業部長 （現任）	注3	190,600
取締役	—	船 津 雅 弘	昭和34年12月14日	平成元年10月 平成5年2月 平成5年3月 平成5年7月 平成5年8月 平成15年6月 平成15年12月 平成23年6月	公認会計士第2次試験合格・会計士補登録、監 査法人朝日新和会計社(現有限責任あずさ監査法 人)入社 公認会計士第3次試験合格 公認会計士登録 公認会計士事務所開業 税理士登録 当社取締役(非常勤、現任) リンクス有限責任監査法人設立、代表社員(現 任) 株式会社ラ・アトレレジデンシャル監査役(現 任)	注3	15,100
取締役	—	瀧 本 憲 治	昭和47年1月3日	平成17年3月 平成18年2月 平成24年10月 平成25年9月 平成25年9月 平成25年9月 平成26年3月	UBI株式会社入社 同社取締役(現任) mane o株式会社取締役 同社代表取締役(現任) mane oマーケット株式会社代表取締役(現 任) mane oエスクロー株式会社代表取締役(現 任) 当社取締役(非常勤、現任)	注3	—
監査役 (常勤)	—	阿 部 慎 介	昭和23年6月24日	昭和60年8月 平成5年4月 平成13年9月 平成15年6月	株式会社にじゅういち入社 当社入社 当社法務部長 当社監査役(現任)	注4	—
監査役	—	雨 宮 眞 也	昭和10年1月7日	昭和34年10月 昭和37年4月 昭和49年4月 昭和52年5月 平成2年12月 平成10年4月 平成11年9月 平成15年5月 平成17年6月	司法試験合格 弁護士登録、小田法律事務所(現雨宮眞也法律事 務所)(現任) 駒澤大学法学部教授 株式会社東京スタイル監査役(現任) 当社設立、監査役(現任) 駒澤大学学長 株式会社エコス監査役(現任) 遼寧大学名誉教授(現任) 駒澤大学名誉教授(現任)	注4	22,600
監査役	—	佐 藤 明 充	昭和45年8月11日	平成4年10月 平成5年4月 平成9年4月 平成12年9月 平成13年2月 平成16年2月 平成16年7月 平成25年3月	公認会計士第2次試験合格 監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマ ツ）入所 公認会計士登録 佐藤公認会計士事務所開業 税理士登録 佐藤税理士法人代表社員(現任) 東光監査法人代表社員(現任) 当社監査役(現任)	注4	—
計							298,400

- (注) 1 取締役舩津雅弘及び瀧本憲治は、社外取締役であります。
2 監査役雨宮眞也及び佐藤明充は、社外監査役であります。
3 取締役の任期は、平成27年12月期に係る定時株主総会終結の時から平成28年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
4 監査役の任期は、平成24年12月期に係る定時株主総会終結の時から平成28年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
5 上記役員のほか、意思決定・監督と執行の分離による取締役会活性化のため、執行役員制度を導入しております。執行役員は、下記の5名で構成されております。

不動産再生事業部長	自見 信也
アセットソリューション事業部長	八尾 浩嗣
経営管理部長	島田 隆浩
不動産開発事業部長	細川 治城
戦略事業部長	武藤 伸司

- 6 当社は、法令に定める監査役員の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (株)
川 田 剛	昭和48年7月24日	平成11年4月 平成13年10月 平成17年7月 平成19年4月 平成26年3月	司法試験合格 弁護士登録、さくら共同法律事務所入所 川田法律事務所開設 いぶき総合法律事務所代表(現任) 当社補欠監査役(現任)	—

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

① 企業統治の体制

(a) 企業統治の体制の概要

当社は、監査役会制度を採用しており、監査役会は、常勤監査役1名、社外監査役2名で構成されております。取締役会は常勤取締役3名、社外取締役2名で構成されております。毎月1回開催される取締役会では、法令上の規定事項その他経営の重要事項について審議及び決定を行っております。社外取締役には第三者的立場から取締役会において助言を得ております。また、取締役会には監査役も出席し、経営管理体制を監視しております。

a) 取締役会

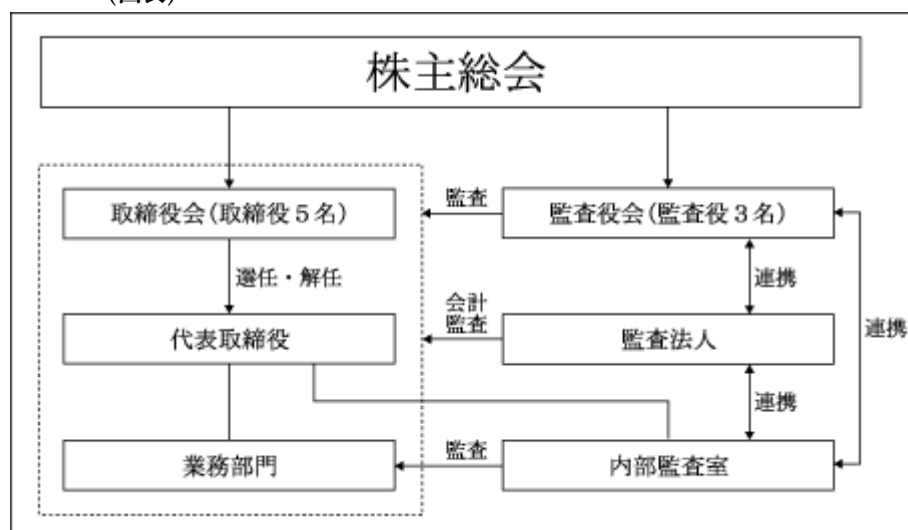
当社は、経営に係る重要な意思決定を、毎月開催される定時取締役会(必要に応じ臨時取締役会を開催)において行います。

b) 監査役会

当社の監査役は3名体制であり、うち2名は社外から招聘した弁護士及び公認会計士・税理士であります。監査役会は毎月1回開催され、監査計画や監査方針を策定するとともに、業務分担等を決定します。また、それぞれの分担に基づいて実施した監査内容を報告するとともに、その内容を協議し、経営内容を監視しております。

なお、当社と社外監査役の間には特別の利害関係はありません。

(図表)



(b) 企業統治の体制の概要とその体制を採用する理由

当社は監査役会設置会社であります。当社の企業規模等から監査役会設置会社が現在における最適の組織形態であると判断しております。

取締役会は、社外取締役2名を含む5名で構成され、社外取締役は当社の定例取締役会に出席し、経営に有用な意見を適宜述べ、当社のガバナンスの有効性を確保する役割を担っております。

また監査役会は常勤の監査役1名と社外監査役2名で構成されており、取締役の業務執行の適正性、適法性の監査を行い、当該状況については毎月1回開催される監査役会において報告され、有効な監視機能が確保されております。

(c) リスク管理体制の整備状況

当社では事業上の予見可能なリスクを未然に防止するため、各部門内で連携を密にし、リスクになる可能性のある事項を相互に監視するとともに、重要な事項については事業部長、取締役、幹部会または取締役会において検討または承認しております。

また、リスク発生時には速やかに社長に連絡し、社長からの必要かつ適切な指示を受けた後に行動することとしております。

(d) 社外取締役及び社外監査役との責任限定契約の概要

当社は、会社法第427条1項の規定に基づき、社外取締役及び社外監査役の会社法第423条1項の損害賠償責任について法令の定める要件に該当する場合には、損害賠償責任を限定する契約を締結しております。なお、当該

契約に基づく損害賠償責任の限度額は、100万円と法令の定める最低限度額とのいずれか高い額と定めております。

これは、社外取締役および社外監査役が、各々の期待された役割を十分に発揮できるようにすることを目的とするものであります。

② 内部監査及び監査役監査

当社の内部監査の組織は、内部監査室において年間監査計画に基づき内部監査(1名)を行っております。内部監査は往査または書面監査、あるいはその両方の方法で行っております。当該監査終了後に監査報告書を作成し、社長に提出し、その承認をもって結果を被監査部門に通知します。その後、指摘事項にかかる改善報告を受け、進捗状況の確認をします。

監査役の監査につきましては、常勤監査役(1名)及び社外監査役(2名)が、年間の監査方針を立案し、監査計画を作成します。監査にあたっては、議事録、稟議書、契約書等の書類の査閲を行うとともに、関係者へのヒアリング、会計監査との連携、実施調査、取締役会ほか社内の重要な会議への出席を行っております。

また、監査法人とも定期的に連絡会を持っており、当社における問題点の共有、問題改善の促進に努めております。内部監査、監査役監査及び監査法人による会計監査は、相互に連携することにより監査の実効性を高めております。

なお、社外監査役佐藤明充氏は公認会計士であるとともに税理士法人代表社員であり、財務及び会計に関する相当程度の知識を有しております。

当社は、法令に定める監査役員の員数を欠くことになる場合に備え、平成26年3月28日開催の第24回定時株主総会において、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。

③ 社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は2名であります。また、社外監査役は2名であります。

(a) 社外取締役及び社外監査役と提出会社との人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係

当社の社外取締役は2名であり、船津雅弘氏は、リンクス有限責任監査法人代表社員、瀧本憲治氏はmaneo株式会社代表取締役、maneoマーケット株式会社代表取締役、maneoエスクロー株式会社代表取締役であり、当社株式をそれぞれ15,100株(所有株式数は役員持株会保有分を含みます。)及び0株保有しております。当社と両者との間にはその他の資本関係又は取引関係その他の利害関係はございません。当社の社外監査役2名につきましては、雨宮眞也氏は雨宮眞也法律事務所長、佐藤明充氏は佐藤税理士法人代表社員、東光監査法人代表社員であり、当社株式をそれぞれ22,600株及び0株保有しております。当社と両者との間にはいずれもその他の資本関係又は取引関係その他の重要な利害関係はございません。

(b) 社外取締役又は社外監査役が提出会社の企業統治において果たす機能及び役割

社外取締役船津雅弘氏は公認会計士としての立場から、社外取締役瀧本憲治氏は企業経営者としての立場から、社外監査役雨宮眞也氏は弁護士としての立場から、社外監査役佐藤明充氏は公認会計士及び税理士としての立場から、それぞれ当社の経営に有効な助言を行うとともに、取締役会や監査役会を通じて会社の内部統制部門や監査法人とも必要に応じて連携をとりながら当社の企業統治に重要な役割を果たしております。

当社は社外取締役及び社外監査役の選任に際しては、独立性に関する明確な基準又は方針は策定していませんが、取引所の定める独立役員の独立性に関する判断基準等を参考に、一般株主と利益相反が生じるおそれがない人材を選任する方針であります。なお、社外取締役船津雅弘氏については東京証券取引所に対して独立役員として届け出を行っております。

④ 役員の報酬等

イ 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	19,200	19,200	—	—	—	3
監査役 (社外監査役を除く。)	6,000	6,000	—	—	—	1
社外役員	6,600	6,600	—	—	—	4

(注) 当事業年度末現在の人員は、取締役3名、監査役1名、社外役員4名であります。

ロ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ハ 役員の報酬等の額の決定に関する方針

役員の報酬等の額の決定に関する方針は定めておりません。

⑤ 株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 2銘柄

貸借対照表計上額の合計額 36百万円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的
該当事項はありません。

ハ 保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

⑥ 会計監査の状況

当社は監査法人よつば総合事務所により会計監査を受けております。当社の会計監査業務を執行した公認会計士は、神門剛氏及び高屋友宏氏であります。継続監査年数につきましては、両氏ともに7年以内であるため記載をしておりません。また、会計監査業務にかかる補助者につきましては、公認会計士2名、その他4名であります。

⑦ 取締役の定数及び取締役の選任決議の要件

当社の取締役は15名以内とする旨定款を定めております。また、取締役の選任決議については、議決権を行使できる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもってこれを行う旨および累積投票によらない旨定款を定めております。

⑧ 取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条1項の規定に基づき、取締役会の議決によって、取締役および監査役（取締役および監査役であった者を含む）の会社法第423条1項の損害賠償責任について法令の定める要件に該当する場合には、損害賠償責任額から法令に定める最低責任限度額を控除して得た額を限度として免除することができる旨定款を定めてあります。これは、取締役および監査役が、各々の期待された役割を十分に発揮できるようにすることを目的とするものであります。

⑨ 自己株式の取得

当社は、会社法第165条2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己株式を取得することができる旨定款を定めております。

これは、経済情勢の変化に対応して財務政策等の経営諸政策を機動的に遂行することを目的とするものであります。

⑩ 中間配当金

当社は、取締役会の決議により毎年6月30日最終の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株式質権者に対し、会社法第454条5項に定める剰余金の配当をすることができる旨定款に定めております。

これは、株主への機動的な利益還元を行うことを可能にすることを目的とするものであります。

⑪ 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条2項によるべき決議は、定款に別段の定めがある場合を除き、議決権を行使できる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもってこれを行う旨定款に定めております。これは、株式総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)
提出会社	9,000	200	10,000	200
連結子会社	—	—	—	—
計	9,000	200	10,000	200

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務（非監査業務）である「匿名組合の財産管理報告書に関する契約上定められた計算手続及び会計帳簿からの転記の正確性に関する確認業務」を委託して、対価を支払っております。

④ 【監査報酬の決定方針】

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成27年1月1日から平成27年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成27年1月1日から平成27年12月31日まで)の財務諸表について、監査法人よつば総合事務所により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容や変更等を適時適切に把握し、的確に対応出来るようにするため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し同法人や監査法人及び各種団体の主催する講習会に参加する等積極的な情報収集活動に努めております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 803,311	※1 776,645
売掛金	33,425	5,753
販売用不動産	※1 802,765	※1 1,906,721
仕掛販売用不動産	※1 925,940	※1 763,201
前渡金	16,287	95,554
共同事業出資金	48,079	37,300
前払費用	12,816	15,762
繰延税金資産	49,964	128,140
その他	168,078	14,529
貸倒引当金	△1,067	△900
流動資産合計	2,859,601	3,742,710
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 996,918	※1 972,860
減価償却累計額	△223,393	△231,365
建物及び構築物（純額）	773,525	741,494
機械装置及び運搬具	44,039	-
減価償却累計額	△42,895	-
機械装置及び運搬具（純額）	1,144	-
工具、器具及び備品	12,760	2,024
減価償却累計額	△10,214	△1,230
工具、器具及び備品（純額）	2,546	793
土地	※1 1,049,867	※1 869,215
リース資産	2,922	-
減価償却累計額	△2,435	-
リース資産（純額）	487	-
建設仮勘定	41,980	382,427
有形固定資産合計	1,869,549	1,993,931
無形固定資産		
リース資産	1,890	1,308
その他	708	—
無形固定資産合計	2,598	1,308
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 510	※2 59,869
出資金	48,843	47,669
長期貸付金	3,227	1,727
長期前払費用	2,213	3,036
長期預金	15,000	21,000
繰延税金資産	17,074	116
その他	78,874	63,886
投資その他の資産合計	165,742	197,306
固定資産合計	2,037,891	2,192,547
繰延資産		
株式交付費	4,662	3,024
社債発行費等	1,607	686
繰延資産合計	6,269	3,710
資産合計	4,903,763	5,938,968

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	94,766	61,294
短期借入金	※1 1,352,600	※1 705,400
1年内返済予定の長期借入金	※1 465,126	※1 139,468
リース債務	1,216	705
未払金	36,891	317,688
未払費用	682	1,853
未払法人税等	11,700	45,493
未払消費税等	44,218	6,890
賞与引当金	487	7,894
前受金	178,625	9,500
預り金	221,372	198,074
前受収益	6,592	12,099
流動負債合計	2,414,280	1,506,361
固定負債		
長期借入金	※1 1,271,013	※1 2,454,626
リース債務	1,646	940
長期預り敷金保証金	48,358	159,518
その他	143,000	213,500
固定負債合計	1,464,018	2,828,586
負債合計	3,878,299	4,334,947
純資産の部		
株主資本		
資本金	454,330	356,240
資本剰余金	344,150	554,720
利益剰余金	212,512	834,354
自己株式	△1,647	△150,177
株主資本合計	1,009,345	1,595,137
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	-	△847
為替換算調整勘定	-	△172
その他の包括利益累計額合計	-	△1,020
新株予約権	8,713	5,753
少数株主持分	7,404	4,149
純資産合計	1,025,464	1,604,020
負債純資産合計	4,903,763	5,938,968

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
売上高	2,704,786	4,592,506
売上原価	2,178,428	3,397,765
売上総利益	526,358	1,194,740
販売費及び一般管理費	※1 331,271	※1 554,807
営業利益	195,086	639,933
営業外収益		
受取利息	104	374
受取配当金	285	265
業務委託収入	579	-
受取手数料	9,523	-
匿名組合投資利益	-	2,560
受取保険金	-	1,933
雑収入	1,867	1,469
営業外収益合計	12,361	6,602
営業外費用		
支払利息	77,697	66,538
支払手数料	25,927	10,977
雑損失	5,627	9,806
株式交付費償却	1,676	2,140
社債発行費等償却	916	921
営業外費用合計	111,845	90,385
経常利益	95,601	556,151
特別利益		
固定資産売却益	-	※2 20,802
関係会社株式売却益	-	8,330
違約金収入	-	10,000
新株予約権戻入益	6	-
負ののれん発生益	13,233	-
特別利益合計	13,239	39,133
特別損失		
固定資産売却損	※3 18,151	-
事務所移転費用	-	※4 1,309
特別損失合計	18,151	1,309
税金等調整前当期純利益	90,689	593,974
法人税、住民税及び事業税	5,099	44,090
法人税等調整額	△22,231	△73,051
法人税等合計	△17,132	△28,960
少数株主損益調整前当期純利益	107,821	622,935
少数株主損失(△)	-	△1,236
当期純利益	107,821	624,171

【連結包括利益計算書】

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	107,821	622,935
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	-	△847
為替換算調整勘定	-	△172
その他の包括利益合計	-	△1,020
包括利益	107,821	621,914
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	107,821	623,671
少数株主に係る包括利益	-	△1,756

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	251,830	141,650	104,690	△1,607	496,564
当期変動額					
新株の発行	202,500	202,500			405,000
新株の発行（新株予約権の行使）					—
減資					—
当期純利益			107,821		107,821
連結範囲の変動					—
自己株式の取得				△40	△40
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	202,500	202,500	107,821	△40	512,781
当期末残高	454,330	344,150	212,512	△1,647	1,009,345

	その他の包括利益累計額			新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	—	—	—	5,480	—	502,044
当期変動額						
新株の発行						405,000
新株の発行（新株予約権の行使）						—
減資						—
当期純利益						107,821
連結範囲の変動						—
自己株式の取得						△40
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	—	—	3,233	7,404	10,638
当期変動額合計	—	—	—	3,233	7,404	523,419
当期末残高	—	—	—	8,713	7,404	1,025,464

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	454,330	344,150	212,512	△1,647	1,009,345
当期変動額					
新株の発行					—
新株の発行（新株予約権の行使）	56,240	56,240			112,480
減資	△154,330	154,330			—
当期純利益			624,171		624,171
連結範囲の変動			△2,329		△2,329
自己株式の取得				△148,529	△148,529
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	△98,090	210,570	621,841	△148,529	585,792
当期末残高	356,240	554,720	834,354	△150,177	1,595,137

	その他の包括利益累計額			新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	—	—	—	8,713	7,404	1,025,464
当期変動額						
新株の発行						—
新株の発行（新株予約権の行使）						112,480
減資						—
当期純利益						624,171
連結範囲の変動						△2,329
自己株式の取得						△148,529
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△847	△172	△1,020	△2,960	△3,255	△7,235
当期変動額合計	△847	△172	△1,020	△2,960	△3,255	578,556
当期末残高	△847	△172	△1,020	5,753	4,149	1,604,020

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	90,689	593,974
減価償却費	48,666	43,262
受取利息及び受取配当金	△390	△639
支払利息	77,697	66,538
支払手数料	25,927	10,977
為替差損益 (△は益)	-	△55
株式交付費償却	1,676	2,140
社債発行費等償却	916	921
負ののれん発生益	△13,233	-
新株予約権戻入益	△6	-
関係会社株式売却損益 (△は益)	-	△8,330
固定資産売却損益 (△は益)	18,151	△20,802
売上債権の増減額 (△は増加)	5,854	△356
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,221,010	△941,217
共同事業出資金の増減額 (△は増加)	△579	28,079
仕入債務の増減額 (△は減少)	△5,568	△28,191
賞与引当金の増減額 (△は減少)	-	7,776
未払消費税等の増減額 (△は減少)	39,213	△35,075
その他	331,155	△76,528
小計	△600,840	△357,525
利息及び配当金の受取額	390	639
利息の支払額	△75,851	△64,852
法人税等の支払額	△7,488	△4,393
営業活動によるキャッシュ・フロー	△683,789	△426,131
投資活動によるキャッシュ・フロー		
積立預金の預入による支出	△12,000	△6,000
出資金の払込による支出	△36,963	△160
出資金の回収による収入	10	1,508
有形固定資産の取得による支出	△91,522	△115,637
有形固定資産の売却による収入	929,320	219,231
投資有価証券の取得による支出	△10	△54,973
建設協力金の回収による収入	-	39,650
貸付金の回収による収入	1,755	1,476
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	※2 10,626	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	-	※3 △13,218
その他	△169,181	112,241
投資活動によるキャッシュ・フロー	632,034	184,118
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	847,590	△647,200
長期借入れによる収入	1,189,000	1,579,100
長期借入金の返済による支出	△1,722,465	△675,477
株式の発行による収入	405,000	-
株式の発行による支出	△4,922	△505
新株予約権の行使による株式の発行による収入	-	109,520
新株予約権の発行による収入	3,240	-
新株予約権の発行による支出	△1,300	-
自己株式の取得による支出	△40	△148,529
リース債務の返済による支出	△1,319	△1,388
財務活動によるキャッシュ・フロー	714,782	215,519
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	△172

現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	663,026	△26,666
現金及び現金同等物の期首残高	140,284	803,311
現金及び現金同等物の期末残高	※1 803,311	※1 776,645

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数

2社

主要な連結子会社の名称

株式会社ラ・アトレレジデンシャル

L'ATTRAIT PROPERTY DEVELOPMENT INC.

なお、L'ATTRAIT PROPERTY DEVELOPMENT INC.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。

従来連結子会社であった株式会社アドレス・インフォメーションは、保有株式売却により当連結会計年度から連結の範囲から除外しました。

(2) 主要な非連結子会社名

株式会社LAソリューション

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用しない関連会社のうち主要な会社等の名称

リエゾン・パートナーズ株式会社

持分法非適用会社は、当期純損益（持分に見合う額及び）利益剰余金（持分に見合う額）等が連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

a その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法又は償却原価法

② たな卸資産

販売用不動産

評価基準は個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっております。

仕掛販売用不動産

評価基準は個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっております。

(2) 重要な減価償却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）

定率法によっております。但し、平成10年4月以降に取得した建物（建物附属設備は除く）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とおりであります。

建物及び構築物 8～40年

工具、器具及び備品 6～10年

また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した会計年度の翌会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

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によっております。

④ 長期前払費用

均等償却によっております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

① 株式交付費

定額法

償却年数 3年

② 社債発行費等

定額法

償却年数 3年

(4) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権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 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度に見合う分を計上しております。

(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結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。なお、在外子会社の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び少数株主持分に含めております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資であります。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜き方式によっており、たな卸資産に係る控除対象外消費税等は販売費及び一般管理費に計上しております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産「その他」に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(未適用の会計基準等)

- ・「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)
- ・「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)
- ・「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成25年9月13日)
- ・「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 平成25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成25年9月13日)

(1) 概要

本会計基準等は、①子会社株式の追加取得等において支配が継続している場合の子会社に対する親会社への持分変動の取扱い、②取得関連費用の取扱い、③当期純利益の表示および少数株主持分から非支配株主持分への変更、④暫定的な会計処理の取扱いを中心に改正されたものです。

(2) 適用予定日

平成28年12月期の期首より適用予定です。なお、暫定的な会計処理の取扱いについては、平成28年12月の期首以後実施される企業結合から適用予定です。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、現時点で評価中です。

- ・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成27年12月28日)

(1) 概要

繰延税金資産の回収可能性に関する取扱いについて、監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」の枠組み、すなわち企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積る枠組みを基本的に踏襲した上で、次の取扱いについて必要な見直しが行われております。

- ① (分類1) から(分類5)に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い
- ② (分類2) 及び(分類3)に係る分類の要件
- ③ (分類2) に該当する企業におけるスケジューリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い
- ④ (分類3) に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い
- ⑤ (分類4) に係る分類の要件を満たす企業が(分類2)又は(分類3)に該当する場合の取扱い

(2) 適用予定日

平成28年12月期の期首より適用予定です。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、現時点で評価中です。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及びこれに対応する債務は以下のとおりであります。

担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
現金及び預金	236,484千円	一千円
販売用不動産	802,765千円	1,883,254千円
仕掛販売用不動産	924,482千円	425,790千円
建物及び構築物	767,131千円	733,535千円
土地	1,049,867千円	869,215千円
計	3,780,730千円	3,911,797千円

担保付債務

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
短期借入金	1,327,800千円	680,600千円
1年内返済予定の長期借入金	337,159千円	113,524千円
長期借入金	1,209,377千円	2,285,490千円
計	2,874,336千円	3,079,614千円

※2 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
投資有価証券(株式)	一千円	投資有価証券(株式) 22,395千円

3 保証債務

連結会社以外の会社の金融機関からの借入に対して、次のとおり債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
GHI 合同会社	2,160,970千円	— 一千円
合同会社吉祥寺ニュープラザビル	650,000千円	合同会社吉祥寺ニュープラザビル 631,240千円
計	2,810,970千円	計 631,240千円

(連結損益計算書関係)

※ 1 販売費及び一般管理費の主なものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
販売手数料	67,735千円	87,860千円
広告宣伝費	12,252千円	22,142千円
役員報酬	37,950千円	49,340千円
従業員給与手当	82,436千円	146,656千円
手数料	33,161千円	58,292千円
減価償却費	2,436千円	3,528千円
賃借料	13,822千円	24,478千円

※ 2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
建物及び土地	－千円	20,802千円
計	－千円	20,802千円

※ 3 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
建物及び土地	18,151千円	－千円
計	18,151千円	－千円

※ 4 事務所移転費用の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
引越費用等	－千円	667千円
原状回復費用	－千円	641千円
計	－千円	1,309千円

(連結包括利益計算書関係)

※ 1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	一千円	△847千円
組替調整額	一千円	一千円
税効果調整前	一千円	△847千円
税効果額	一千円	一千円
その他有価証券評価差額金	一千円	△847千円
為替換算調整勘定：		
当期発生額	一千円	△172千円
組替調整額	一千円	一千円
税効果調整前	一千円	△172千円
税効果額	一千円	一千円
為替換算調整勘定	一千円	△172千円
その他の包括利益合計	一千円	△1,020千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	2,714,000	1,012,500	—	3,726,500

(変動事由の概要)

第三者割当増資による新株の発行による増加 1,012,500株

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	5,200	86	—	5,286

(変動事由の概要)

単元未満株式の買取による増加 86株

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	第3回新株予約権 (平成24年6月29日発行)	普通株式	740,000	—	—	740,000	2,960
	第4回新株予約権 (平成24年11月30日発行)	普通株式	404,500	—	1,000	403,500	2,513
	第5回新株予約権 (平成26年8月4日発行)	普通株式	—	405,000	—	405,000	3,240
合計			1,144,500	405,000	1,000	1,548,500	8,713

(注) 1. 目的となる株式の数は、新株予約権が権利行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

2. 目的となる株式の数の変動事由の概要

第4回新株予約権の減少は、権利失効によるものであります。

第5回新株予約権の増加は、発行によるものであります。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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となるもの

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	3,726,500	740,000	—	4,466,500

(変動事由の概要)

新株予約権の行使による新株の発行による増加 740,000株

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	5,286	300,039	—	305,325

(変動事由の概要)

取締役会決議による自己株式の取得による増加 300,000株

単元未満株式の買取による増加 39株

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	第3回新株予約権 (平成24年6月29日発行)	普通株式	740,000	—	740,000	—	—
	第4回新株予約権 (平成24年11月30日発行)	普通株式	403,500	—	—	403,500	2,513
	第5回新株予約権 (平成26年8月4日発行)	普通株式	405,000	—	—	405,000	3,240
合計			1,548,500	—	740,000	808,500	5,753

(注) 1. 目的となる株式の数は、新株予約権が権利行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

2. 目的となる株式の数の変動事由の概要

第3回新株予約権の減少は、権利行使によるものであります。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年3月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	20	5.00	平成27年12月31日	平成28年3月31日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

- ※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
現金及び預金	803,311千円	776,645千円
預入期間が3か月を超える 定期預金	一千円	一千円
現金及び現金同等物	803,311千円	776,645千円

- ※2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により株式会社アドレス・インフォメーションを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳は次のとおりです。

流動資産	92,422千円
固定資産	170,745千円
資産合計	263,167千円
流動負債	63,193千円
固定負債	125,926千円
負債合計	189,119千円

- ※3 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の売却等により、株式会社アドレス・インフォメーションが連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳は次のとおりです。

流動資産	124,919千円
固定資産	40,760千円
資産合計	165,679千円
流動負債	40,803千円
固定負債	42,234千円
負債合計	83,037千円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

① リース資産の内容

- ・有形固定資産

主として、本社における複合機（工具、器具及び備品）であります。

- ・無形固定資産

主として、本社におけるクラウドサーバー（ソフトウェア）であります。

② リース資産の減価償却の方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(金融商品関係)

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、主に不動産の仕入、販売事業を行うための、不動産仕入計画に照らして、必要な資金（主に金融機関からの借入）を調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

有価証券は発行体の信用リスクに晒されております。

借入金は、主に不動産販売事業に必要な不動産仕入資金の調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長で21年後であります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、経理財務規程に従い、営業債権について、経理財務部が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。

当期の決算日現在における最大信用リスク額は、信用リスクに晒される金融資産の貸借対照表価額により表わされています。

② 市場リスクの管理

当社グループは、借入金に係る支払金利の変動リスクに晒されておりますが、経理財務部が借入先ごとに定期的に金利変動の管理をすることにより、金利変動による負担増減の早期把握を図っております。

③ 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、各部署からの報告に基づき経理財務部が適時に資金繰計画を作成・更新することにより、流動性リスクを管理しております。

(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為、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。

(5) 信用リスクの集中

当社グループの連結決算日現在における営業債権のうち53.7%が特定の大口顧客に対するものであります。

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、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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません((注2)を参照ください。)

前連結会計年度(平成26年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	803,311	803,311	—
(2) 共同事業出資金	48,079	48,079	—
資産計	851,391	851,391	—
(1) 短期借入金	1,352,600	1,352,600	—
(2) 預り金	221,372	221,372	—
(3) 長期借入金	1,736,139	1,736,139	—
負債計	3,310,111	3,310,111	—

当連結会計年度(平成27年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	776,645	776,645	—
(2) 共同事業出資金	37,300	37,300	—
資産計	813,945	813,945	—
(1) 短期借入金	705,400	705,400	—
(2) 未払金	317,688	317,688	—
(3) 預り金	198,074	198,074	—
(4) 長期借入金	2,594,094	2,594,094	—
負債計	3,815,257	3,815,257	—

(注1)金融商品の時価の算定方法に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金及び(2)共同事業出資金

これらは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、当該帳簿価額によっております。

負 債

(1) 短期借入金、(2)未払金及び(3)預り金

これらは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、当該帳簿価額によっております。

(4) 長期借入金

変動金利による借入であることから短期間で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と考えられるため、当該帳簿価額によっております。

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	平成26年12月31日	平成27年12月31日
出資金	48,843	47,669
非上場株式	—	59,859

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ため、時価開示の対象としておりません。

(注3)金銭債権の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(平成26年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	803,311	—	—	—
共同事業出資金	48,079	—	—	—
合計	851,391	—	—	—

当連結会計年度(平成27年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	776,645	—	—	—
共同事業出資金	37,300	—	—	—
合計	813,945	—	—	—

(注4)長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(平成26年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,352,600	—	—	—	—	—
長期借入金	465,126	120,938	311,066	103,175	88,215	647,617
合計	1,817,726	120,938	311,066	103,175	88,215	647,617

当連結会計年度(平成27年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	705,400	—	—	—	—	—
長期借入金	139,468	730,637	487,606	111,024	149,050	976,307
合計	844,868	730,637	487,606	111,024	149,050	976,307

(有価証券関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(デリバティブ取引関係)

当社グループは、デリバティブ取引を利用していないため該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

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

(繰延税金資産)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
(1) 流動資産		
税務上の繰越欠損金	48,714千円	120,796千円
未払事業税	755千円	4,126千円
賞与引当金	173千円	2,611千円
貸倒引当金	320千円	297千円
その他	一千円	308千円
繰延税金資産小計	49,964千円	128,140千円
評価性引当額	一千円	一千円
計	49,964千円	128,140千円
(2) 固定資産		
税務上の繰越欠損金	419,553千円	147,218千円
賃貸建物減価償却	104千円	89千円
投資有価証券評価損損金不算入	623千円	564千円
貸倒引当金	1,332千円	1,206千円
減損損失	17,074千円	一千円
その他	540千円	582千円
繰延税金資産小計	439,229千円	149,659千円
評価性引当額	△422,155千円	△149,544千円
計	17,074千円	116千円
繰延税金資産合計	67,038千円	128,257千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
法定実効税率	38.0 %	35.6 %
(調整)		
欠損金控除	— %	0.1 %
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.1 %	0.3 %
住民税均等割等	0.4 %	0.1 %
負ののれん発生益	△5.5 %	— %
評価性引当金の増減	△52.7 %	△43.4 %
関係会社株式売却益	— %	1.1 %
その他	△0.2 %	1.3 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△18.9 %	△4.9 %

3. 法人税の税率の変更による繰延税金資産の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、前連結会計年度の35.6%から平成28年1月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については33.1%に、平成29年1月1日以降に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については、32.3%に変更しております。

また、欠損金の繰越控除限度額を平成28年1月1日以降に開始する連結会計年度から繰越控除前の所得の金額の100分の65相当額に変更しております。

なお、この税率変更により、繰延税金資産の金額が9,994千円減少し、法人税等調整額が9,994千円増加しております。

(企業結合等関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社は、東京都その他の地域において、賃貸用の住居系マンション、オフィスビル（土地を含む。）を有しております。

平成26年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は83,642千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

平成27年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は62,320千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び当連結会計年度における主な変動並びに連結決算日における時価及び当該時価の算定方法

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	2,626,614	1,690,147
	期中増減額	△936,467	△87,263
	期末残高	1,690,147	1,602,883
期末時価		2,072,875	1,768,394

(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。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は賃貸用の住居系マンション、オフィスビルの資本的支出（48,368千円）、主な減少はオフィスビルの売却（938,605千円）及び賃貸用の住居系マンション、オフィスビルの減価償却費（46,229千円）であります。
当連結会計年度の主な増加は賃貸用の住居系マンション、オフィスビルの資本的支出（25,166千円）、主な減少はオフィスビルの売却（72,702千円）及び賃貸用の住居系マンション、オフィスビルの減価償却費（39,728千円）であります。

3. 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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は事業部門、管理部門を基礎とした事業区分別セグメントから構成されており、「新築不動産販売部門」、「再生不動産販売部門」及び「不動産管理事業部門」の3つを報告セグメントとしております。

「新築不動産販売部門」は、新築マンション買取再販業務、デベロップメント業務、ランドプロジェクト業務における仕入、販売を主に行っております。「再生不動産販売部門」は、戸別リノベーションマンション販売業務、一棟リノベーション分譲業務、インベストメントプロジェクト業務における仕入、内装、販売を主に行っております。「不動産管理事業部門」は、固定資産として保有する不動産の賃貸管理、販売用不動産として所有する転売前物件のテナント等の賃貸管理、オーナーから借り上げたマンションのサブリース、オーナーから管理委託を受けた賃貸管理代行を主に行っております。

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されているセグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	新築不動産 販売部門	再生不動産 販売部門	不動産管理 事業部門	計		
売上高						
外部顧客への売上高	43,452	2,413,353	230,237	2,687,043	17,743	2,704,786
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	51,104	51,104
計	43,452	2,413,353	230,237	2,687,043	68,848	2,755,891
セグメント利益	29,917	247,827	55,308	333,053	58,745	391,798
セグメント資産	1,213,557	745,343	1,777,790	3,736,691	88,778	3,825,469
セグメント負債	1,219,989	574,307	1,306,937	3,101,235	18,624	3,119,860
その他の項目						
減価償却費	—	—	46,229	46,229	—	46,229
支払利息	6,400	23,524	40,067	69,992	—	69,992
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	90,348	90,348	—	90,348

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リフォーム事業、仲介事業、損害保険の代理店事業等を含んでおります。

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	新築不動産 販売部門	再生不動産 販売部門	不動産管理 事業部門	計		
売上高						
外部顧客への売上高	1,762,141	2,432,587	243,911	4,438,640	153,865	4,592,506
セグメント間の内部 売上高又は振替高	32,326	—	—	32,326	58,400	90,726
計	1,794,468	2,432,587	243,911	4,470,967	212,265	4,683,233
セグメント利益	318,889	463,028	104,831	886,749	158,062	1,044,811
セグメント資産	874,022	1,953,524	2,030,641	4,858,188	37,556	4,895,745
セグメント負債	639,636	1,686,171	1,547,046	3,872,855	—	3,872,855
その他の項目						
減価償却費	—	—	39,728	39,728	—	39,728
支払利息	5,702	30,467	24,332	60,501	—	60,501
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	365,374	365,374	—	365,374

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、郵便物の発送代行事業、リフォーム事業、仲介事業、損害保険の代理店事業等を含んでおります。

4 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位：千円)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	2,687,043	4,470,967
「その他」の区分の売上高	68,848	212,265
セグメント間取引消去	△51,104	△90,726
連結財務諸表の売上高	2,704,786	4,592,506

(単位：千円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	333,053	886,749
「その他」の区分の利益	58,745	158,062
セグメント間取引消去	△51,104	△58,400
全社費用(注)	△245,092	△430,259
連結財務諸表の経常利益	95,601	556,151

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費及び営業外費用であります。

(単位：千円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	3,736,691	4,858,188
「その他」の区分の資産	88,778	37,556
全社資産(注)	1,078,293	1,043,222
連結財務諸表の資産合計	4,903,763	5,938,968

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現預金及び固定資産であります。

(単位：千円)

負債	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	3,101,235	3,872,855
「その他」の区分の負債	18,624	—
全社負債(注)	758,438	462,092
連結財務諸表の負債合計	3,878,299	4,334,947

(注) 全社負債は、主に報告セグメントに帰属しない有利子負債であります。

(単位：千円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度
減価償却費	46,229	39,728	—	—	2,436	3,528	48,666	43,262
支払利息	69,992	60,501	—	—	7,705	6,037	77,697	66,538
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	90,348	365,374	—	—	—	—	90,348	365,374

(注) 減価償却費の調整額は全社資産に係る減価償却費であります。支払利息の調整額は運転資金借入に伴う支払利息であります。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高（千円）	関連するセグメント名
合同会社ベストパワーリアルエステート	578,851	再生不動産販売部門

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

「その他」セグメントにおいて、株式会社アドレス・インフォメーションの90%の株式を取得したことにより、13,233千円の負ののれん発生益を計上しております。

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

(ア)連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

該当事項はありません。

(イ)連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	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)
役員	脇田栄一	—	—	当社代表取締役	(被所有)直接 (0.0)間接 (7.1)	債務被保証	借入に対する債務被保証 (注)2	32,714	—	—

(注)1 上記の金額のうち、取引金額及び期末残高には消費税等は含まれておりません。

2 当社の金融機関からの借入に対して債務保証を受けているものであります。なお、当社は債務被保証に対して保証料の支払い及び担保の提供は行っておりません。

3 取引条件及び取引条件の決定方針等

取引条件は、一般の取引条件によっております。

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	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)
役員	脇田栄一	—	—	当社代表取締役	(被所有)直接 (0.3)間接 (11.0)	債務被保証	借入に対する債務被保証 (注)2	24,722	—	—

(注)1 上記の金額のうち、取引金額及び期末残高には消費税等は含まれておりません。

2 当社の金融機関からの借入に対して債務保証を受けているものであります。なお、当社は債務被保証に対して保証料の支払い及び担保の提供は行っておりません。

3 取引条件及び取引条件の決定方針等

取引条件は、一般の取引条件によっております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
1株当たり純資産額	271.24円	383.09円
1株当たり当期純利益金額	34.50円	158.29円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	27.62円	145.37円

(注) 1. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	107,821	624,171
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	107,821	624,171
普通株式の期中平均株式数(株)	3,124,830	3,943,308
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	779,374	350,279
(うち新株予約権(株))	(779,374)	(350,279)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	1,025,464	1,604,020
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	16,118	9,903
(うち新株予約権(千円))	(8,713)	(5,753)
(うち少数株主持分(千円))	(7,404)	(4,149)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	1,009,345	1,594,117
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式 の数(株)	3,721,214	4,161,175

(重要な後発事象)

当社は、平成28年2月25日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項を決議いたしました。

1. 取得の内容

- | | |
|----------------|--|
| (1) 取得対象株式の種類 | 普通株式 |
| (2) 取得し得る株式の総数 | 100,000株(上限)
(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合2.4%) |
| (3) 株式の取得価額の総額 | 70,000千円(上限) |
| (4) 取得期間 | 平成28年2月26日から平成28年4月28日まで |
| (5) 取得方法 | 東京証券取引所における市場買付け |

2. 自己株式取得の目的

経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を遂行することによって資本効率を改善させるとともに、株主利益の向上を図るためであります。

3. 有価証券報告書提出日の属する月の前月末現在における取得状況

- | | |
|----------------|--------------------------|
| (1) 取得した株式の総数 | 24,600株 |
| (2) 株式の取得価額の総額 | 14,341,100円 |
| (3) 取得期間 | 平成28年2月26日から平成28年2月29日まで |

⑤ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,352,600	705,400	2.1	—
1年以内に返済予定の長期借入金	465,126	139,468	2.2	—
1年以内に返済予定のリース債務	1,216	705	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	1,271,013	2,454,626	2.2	平成29年～平成48年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	1,646	940	—	平成29年～平成30年
合計	3,091,602	3,301,140	—	—

(注) 1 「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	730,637	487,606	111,024	149,050
リース債務	705	235	—	—

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	908,949	1,777,053	3,271,998	4,624,832
税金等調整前四半期（当期）純利益金額 (千円)	148,610	195,799	546,954	593,974
四半期（当期）純利益金額 (千円)	134,183	217,387	507,203	624,171
1株当たり四半期（当期）純利益金額 (円)	36.06	58.41	131.06	158.29

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	36.06	22.35	69.65	28.11

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 734,618	724,784
売掛金	5,128	5,753
販売用不動産	※1 802,765	※1 1,809,448
仕掛販売用不動産	※1 925,940	※1 445,834
前渡金	16,287	95,554
共同事業出資金	48,079	※2 200,260
前払費用	11,068	13,146
立替金	※2 13,478	※2 48,533
繰延税金資産	45,374	127,200
その他	※2 158,613	※2 14,899
貸倒引当金	△900	△900
流動資産合計	2,760,454	3,484,515
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 959,349	※1 967,684
減価償却累計額	△191,294	△229,285
建物（純額）	768,055	738,398
構築物	※1 1,304	※1 1,304
減価償却累計額	△553	△703
構築物（純額）	751	601
工具、器具及び備品	1,776	1,776
減価償却累計額	△873	△1,108
工具、器具及び備品（純額）	902	668
土地	※1 924,658	※1 869,215
リース資産	2,922	-
減価償却累計額	△2,435	-
リース資産（純額）	487	-
建設仮勘定	41,980	382,427
有形固定資産合計	1,736,835	1,991,312
無形固定資産		
リース資産	1,890	1,308
無形固定資産合計	1,890	1,308
投資その他の資産		
投資有価証券	10	36,002
関係会社株式	63,410	38,395
出資金	48,813	47,639
長期貸付金	3,227	1,727
長期前払費用	2,021	3,036
長期預金	15,000	21,000
その他	55,684	63,283
投資その他の資産合計	188,166	211,086
固定資産合計	1,926,892	2,203,706
繰延資産		
株式交付費	4,662	3,024
社債発行費等	1,607	686
繰延資産合計	6,269	3,710
資産合計	4,693,617	5,691,932

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	88,074	61,294
短期借入金	※1 1,352,600	※1 633,400
1年内返済予定の長期借入金	※1 439,806	※1 139,468
リース債務	1,216	705
未払金	16,234	※2 314,084
未払費用	504	1,785
未払法人税等	3,824	44,997
未払消費税等	37,513	1,849
賞与引当金	-	5,161
前受金	175,168	9,500
預り金	219,729	35,743
前受収益	6,592	12,099
流動負債合計	2,341,265	1,260,087
固定負債		
長期借入金	※1 1,154,087	※1 2,454,626
リース債務	1,646	940
長期預り敷金保証金	39,358	159,518
匿名組合出資預り金	123,000	199,500
その他	20,000	14,000
固定負債合計	1,338,092	2,828,586
負債合計	3,679,358	4,088,673
純資産の部		
株主資本		
資本金	454,330	356,240
資本剰余金		
資本準備金	254,280	310,520
その他資本剰余金	89,870	244,200
資本剰余金合計	344,150	554,720
利益剰余金		
繰越利益剰余金	208,712	837,569
利益剰余金合計	208,712	837,569
自己株式	△1,647	△150,177
株主資本合計	1,005,545	1,598,352
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	-	△847
評価・換算差額等合計	-	△847
新株予約権	8,713	5,753
純資産合計	1,014,259	1,603,258
負債純資産合計	4,693,617	5,691,932

②【損益計算書】

(単位：千円)		
	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
売上高		
新築物件売上高	5,000	1,741,075
再生不動産売上高	2,376,831	2,302,067
不動産管理売上高	230,237	243,911
その他売上高	16,380	28,815
売上高合計	2,628,449	4,315,869
売上原価		
新築物件売上原価	149	1,387,547
再生不動産売上原価	2,032,132	1,761,673
不動産管理売上原価	125,405	111,134
売上原価合計	2,157,688	3,260,355
売上総利益	470,761	1,055,514
販売費及び一般管理費	※1 305,410	※1 456,551
営業利益	165,350	598,963
営業外収益		
受取利息	103	155
受取配当金	285	265
受取手数料	9,523	-
業務委託収入	※2 15,579	※2 15,000
匿名組合投資利益	-	2,560
受取保険金	-	1,686
雑収入	1,513	1,152
営業外収益合計	27,007	20,819
営業外費用		
支払利息	77,543	63,716
支払手数料	25,849	10,514
株式交付費償却	1,676	2,140
社債発行費等償却	916	921
雑損失	5,627	9,525
営業外費用合計	111,613	86,818
経常利益	80,744	532,964
特別利益		
関係会社株式売却益	-	26,968
固定資産売却益	-	※3 21,945
違約金収入	-	10,000
新株予約権戻入益	6	-
特別利益合計	6	58,914
特別損失		
固定資産売却損	※4 18,151	-
事務所移転費用	-	※5 1,309
特別損失合計	18,151	1,309
税引前当期純利益	62,599	590,568
法人税、住民税及び事業税	5,028	43,537
法人税等調整額	△25,521	△81,825
法人税等合計	△20,492	△38,287
当期純利益	83,091	628,856

【売上原価明細書】

a 新築物件売上原価

		前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)		
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 不動産取得費		—	—	1,258,717	90.7
II 外注費		—	—	34,638	2.5
III 経費		149	100.0	94,192	6.8
新築物件売上原価		149	100.0	1,387,547	100.0

(注)原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

b 再生不動産売上原価

		前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)		
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 不動産取得費		1,643,087	80.9	1,421,633	80.7
II 外注費		341,827	16.8	294,671	16.7
III 経費		47,217	2.3	45,368	2.6
再生不動産売上原価		2,032,132	100.0	1,761,673	100.0

(注)原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

c 不動産管理売上原価

		前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)		
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 賃借料		5,384	4.3	5,445	4.9
II 減価償却費		46,229	36.9	39,728	35.7
III その他		73,791	58.8	65,959	59.4
不動産管理売上原価		125,405	100.0	111,134	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	
		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	251,830	51,780	89,870	141,650	125,621	125,621	△1,607	517,494
当期変動額								
新株の発行	202,500	202,500		202,500				405,000
新株の発行（新株予約権の行使）								－
減資								－
当期純利益					83,091	83,091		83,091
自己株式の取得							△40	△40
株主資本以外の項目 の 当 期 変 動 額 （ 純 額 ）								
当期変動額合計	202,500	202,500	－	202,500	83,091	83,091	△40	488,051
当期末残高	454,330	254,280	89,870	344,150	208,712	208,712	△1,647	1,005,545

	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・換算差額等合計		
当期首残高	—	—	5,480	522,974
当期変動額				
新株の発行				405,000
新株の発行（新株予約権の行使）				—
減資				—
当期純利益				83,091
自己株式の取得				△40
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	—	3,233	3,233
当期変動額合計	—	—	3,233	491,285
当期末残高	—	—	8,713	1,014,259

当事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		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	454,330	254,280	89,870	344,150	208,712	208,712	△1,647	1,005,545
当期変動額								
新株の発行								—
新株の発行（新株予約権の行使）	56,240	56,240		56,240				112,480
減資	△154,330		154,330	154,330				—
当期純利益					628,856	628,856		628,856
自己株式の取得							△148,529	△148,529
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	△98,090	56,240	154,330	210,570	628,856	628,856	△148,529	592,807
当期末残高	356,240	310,520	244,200	554,720	837,569	837,569	△150,177	1,598,352

	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・換算差額等合計		
当期首残高	—	—	8,713	1,014,259
当期変動額				
新株の発行				—
新株の発行（新株予約権の行使）				112,480
減資				—
当期純利益				628,856
自己株式の取得				△148,529
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△847	△847	△2,960	△3,807
当期変動額合計	△847	△847	△2,960	588,999
当期末残高	△847	△847	5,753	1,603,258

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法又は償却原価法

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

個別法に基づく原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

仕掛販売用不動産

個別法に基づく原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

3 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、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8年～40年

工具、器具及び備品 6年～10年

また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した会計年度の翌会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法によっております。

(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、残存価額を零として算定する方法によっております。

(4) 長期前払費用

均等償却によっております。

4 繰延資産の処理方法

(1) 株式交付費

定額法によっております。

償却年数 3年

(2) 社債発行費等

定額法によっております。

償却年数 3年

5 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、為替差額は損益として処理しております。

6 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権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) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度に見合う分を計上しております。

7 その他財務諸表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

消費税等の会計処理は税抜き方式によっており、たな卸資産に係る控除対象外消費税等は販売費及び一般管理費に計上しております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産「その他」に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(貸借対照表関係)

※ 1 担保付資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は以下のとおりであります。

担保に供している資産

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
現金及び預金	236,484千円	—千円
販売用不動産	802,765千円	1,785,981千円
仕掛販売用不動産	924,482千円	425,790千円
建物	764,539千円	732,934千円
構築物	751千円	601千円
土地	924,658千円	869,215千円
計	3,653,681千円	3,814,524千円

担保付債務

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
短期借入金	1,327,800千円	608,600千円
1年内返済予定の長期借入金	323,827千円	113,524千円
長期借入金	1,129,365千円	2,285,490千円
計	2,780,992千円	3,007,614千円

※ 2 関係会社に対する資産及び負債

区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。

前事業年度 (平成26年12月31日)		当事業年度 (平成27年12月31日)	
共同事業出資金	—千円	共同事業出資金	162,960千円
立替金	0千円	立替金	47,976千円
その他(流動資産)	4,723千円	その他(流動資産)	7,235千円
未払金	—千円	未払金	2,887千円
計	4,723千円	計	221,058千円

3 保証債務

下記の会社の金融機関からの借入に対して、次のとおり債務保証を行っております。

前事業年度 (平成26年12月31日)		当事業年度 (平成27年12月31日)	
G H I 合同会社	2,160,970千円	—	—千円
合同会社吉祥寺ニュープラザビル	650,000千円	合同会社吉祥寺ニュープラザビル	631,240千円
—	—千円	株式会社ラ・アトレレジデンシャル	72,000千円
計	2,810,970千円	計	703,240千円

(損益計算書関係)

※ 1 販売費及び一般管理費の主なものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
販売手数料	61,821千円	108,811千円
広告宣伝費	11,511千円	21,028千円
業務委託費	51,104千円	58,400千円
役員報酬	29,850千円	31,800千円
従業員給与手当	40,082千円	62,761千円
手数料	32,259千円	53,066千円
減価償却費	1,956千円	1,737千円
賃借料	11,516千円	16,096千円
おおよその割合		
販売費	43.4%	44.0%
一般管理費	56.6%	56.0%

※ 2 各科目に含まれている関係会社に対する営業外収益は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
業務委託収入	15,000千円	15,000千円

※ 3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
建物及び土地	一千円	21,945千円
計	一千円	21,945千円

※ 4 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
建物及び土地	18,151千円	一千円
計	18,151千円	一千円

※ 5 事務所移転費用の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
引越費用等	一千円	667千円
原状回復費用	一千円	641千円
計	一千円	1,309千円

(有価証券関係)

前事業年度（平成26年12月31日）

子会社株式及び関連会社株式

子会社株式及び関連会社株式（貸借対照表計上額 子会社株式63,410千円）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、記載しておりません。

当事業年度（平成27年12月31日）

子会社株式及び関連会社株式

子会社株式及び関連会社株式（貸借対照表計上額 子会社株式38,395千円）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、記載しておりません。

(税効果会計関係)

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

(繰延税金資産)

① (流動資産)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
税務上の繰越欠損金	44,298千円	120,796千円
未払事業税損金不算入	755千円	4,090千円
賞与引当金	—千円	1,706千円
貸倒引当金	320千円	297千円
その他	—千円	308千円
繰延税金資産小計	45,374千円	127,200千円
評価性引当額	—千円	—千円
繰延税金資産合計	45,374千円	127,200千円

② (固定資産)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
税務上の繰越欠損金	419,553千円	146,397千円
賃貸建物減価償却	104千円	89千円
投資有価証券評価損損金不算入	623千円	564千円
貸倒引当金	1,332千円	1,206千円
その他	348千円	466千円
繰延税金資産小計	421,962千円	148,723千円
評価性引当額	△421,962千円	△148,723千円
繰延税金資産合計	—千円	—千円

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
法定実効税率	38.0%	35.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.5%	0.3%
住民税均等割等	0.5%	0.0%
所得拡大税制による税額控除	△0.5%	△0.5%
評価性引当金の増減	△71.9%	△43.6%
その他	△0.4%	1.6%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△32.7%	△6.5%

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、前事業年度の35.6%から平成28年1月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については33.1%に、平成29年1月1日以降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ついては、32.3%に変更しております。

また、欠損金の繰越控除限度額を平成28年1月1日以降に開始する事業年度から繰越控除前の所得の金額の100分の65相当額に変更しております。

なお、この税率変更により、繰延税金資産の金額が9,909千円減少し、法人税等調整額が9,909千円増加しております。

(企業結合等関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(重要な後発事象)

連結財務諸表の「注記事項（重要な後発事象）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

④ 【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	959,349	27,274	18,940	967,684	229,285	40,018	738,398
構築物	1,304	—	—	1,304	703	150	601
工具、器具及び備品	1,776	—	—	1,776	1,108	234	668
土地	924,658	540	55,982	869,215	—	—	869,215
リース資産	2,922	—	2,922	—	—	487	—
建設仮勘定	41,980	340,747	300	382,427	—	—	382,427
有形固定資産計	1,931,991	368,562	78,144	2,222,409	231,097	40,889	1,991,312
無形固定資産							
リース資産	2,908	—	—	2,908	1,599	581	1,308
無形固定資産計	2,908	—	—	2,908	1,599	581	1,308
長期前払費用	5,353	1,814	—	7,167	4,131	799	3,036
繰延資産							
株式交付費	7,922	503	2,999	5,425	2,400	2,140	3,024
社債発行費等	3,508	—	2,208	1,300	613	921	686
繰延資産計	11,430	503	—	6,725	3,014	3,062	3,710

(注) 1 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	神奈川県横浜市	建物補強工事代	16,232千円
建物	東京都世田谷区	建物補強工事代	8,394千円
建物	本社	建物補強工事代	2,648千円
土地	東京都千代田区	土地取得にかかる付随費用	540千円
建設仮勘定	福岡県福岡市	建物建設費用	340,747千円

2 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	東京都千代田区	賃貸ビル売却	18,660千円
建物	大阪支店	事務所移転による除却	279千円
土地	東京都千代田区	賃貸ビル売却	55,982千円
リース資産	本社	リース期間終了による除却	2,922千円

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	900	900	—	900	900
賞与引当金	—	5,161	—	—	5,161

(注)1 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	12月31日、6月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	—
株主名簿管理人	—
取次所	—
買取手数料	—
公告掲載方法	電子公告とし、次の当社ホームページアドレスに掲載します。 http://www.lattrait.co.jp/ir/koukoku 但し、やむを得ない事由により、電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載してこれを行います。
株主に対する特典	該当事項はありません

(注) 1. 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を有しておりません。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 取得請求権付株式の取得を請求する権利
- (3) 募集株式又は募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類、有価証券報告書の確認書

事業年度 第25期(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)平成27年3月27日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書

事業年度 第25期(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)平成27年3月27日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書、四半期報告書の確認書

第26期第1四半期(自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日)平成27年5月15日関東財務局長に提出

第26期第2四半期(自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日)平成27年8月12日関東財務局長に提出

第26期第3四半期(自 平成27年7月1日 至 平成27年9月30日)平成27年11月13日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書

平成27年3月27日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号(主要株主の異動)の規定に基づく臨時報告書

平成27年7月8日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号(主要株主の異動)の規定に基づく臨時報告書

平成27年7月8日関東財務局長に提出

(5) 自己株券買付状況報告書

報告期間(自 平成27年6月1日 至 平成27年6月30日)平成27年7月10日関東財務局長に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成28年3月30日

株式会社ラ・アトレ
取締役会 御中

監査法人よつば総合事務所

指定社員
業務執行社員 公認会計士 神門 剛 (印)

指定社員
業務執行社員 公認会計士 高屋 友宏 (印)

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ラ・アトレの平成27年1月1日から平成27年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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財務諸表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財務諸表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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、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、当監査法人は、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、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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、株式会社ラ・アトレ及び連結子会社の平成27年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フロー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る。

＜内部統制監査＞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社ラ・アトレの平成27年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に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るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、株式会社ラ・アトレが平成27年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、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る。

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

-
- ※ 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管している。
- 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成28年3月30日

株式会社ラ・アトレ
取締役会 御中

監査法人よつば総合事務所

指定社員
業務執行社員 公認会計士 神門 剛 (印)

指定社員
業務執行社員 公認会計士 高屋 友宏 (印)

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ラ・アトレの平成27年1月1日から平成27年12月31日までの第26期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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財務諸表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財務諸表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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、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、当監査法人は、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、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、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、株式会社ラ・アトレの平成27年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績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る。

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

※1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管している。

2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。