

【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】	2019年6月26日
【事業年度】	第16期(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
【会社名】	プロパティエージェント株式会社
【英訳名】	PROPERTY AGENT Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 中西 聖
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー6階
【電話番号】	03 - 6302 - 3011
【事務連絡者氏名】	取締役 岩瀬 晃二
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー6階
【電話番号】	03 - 6302 - 3627
【事務連絡者氏名】	取締役 岩瀬 晃二
【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】

回次	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	2015年3月	2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月
売上高 (千円)	8,663,919	9,446,754	12,166,785	19,219,862	21,534,354
経常利益 (千円)	708,381	715,262	933,322	1,128,854	1,385,820
当期純利益 (千円)	438,603	430,415	583,401	732,201	872,020
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	50,000	346,240	350,020	353,803	548,784
発行済株式総数 (株)	600,000	1,660,000	1,667,200	6,697,600	7,081,000
純資産額 (千円)	1,695,005	2,705,786	3,280,149	3,976,287	5,164,667
総資産額 (千円)	8,717,619	10,877,860	14,649,417	16,859,304	22,834,537
1株当たり純資産額 (円)	353.13	407.52	491.89	593.73	729.43
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	20.00 (—)	10.00 (—)	27.00 (—)	13.00 (—)	21.00 (—)
1株当たり 当期純利益 (円)	91.38	81.02	87.76	109.63	126.16
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 (円)	—	75.74	85.95	107.09	123.36
自己資本比率 (%)	19.4	24.9	22.4	23.6	22.6
自己資本利益率 (%)	29.7	19.6	19.5	20.2	19.1
株価収益率 (倍)	—	5.51	6.95	12.59	8.55
配当性向 (%)	2.7	3.1	7.7	11.9	16.6
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	△2,901,759	△593,061	△1,964,631	△1,653,959	△2,664,496
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	82,811	128,802	22,291	△131,315	△108,291
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	3,074,394	1,028,909	2,651,174	1,794,676	4,229,598
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	1,097,370	1,662,021	2,370,856	2,380,258	3,837,068
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (名)	67 (3)	82 (7)	89 (11)	95 (13)	111 (16)
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX) (%)	— (—)	— (—)	138.6 (114.7)	314.1 (132.9)	251.3 (126.2)
最高株価 (円)	—	3,035	3,950	※1 2,992 ※2 2,478	2,092
最低株価 (円)	—	1,292	1,477	※1 2,138 ※2 1,480	691

- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移について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14期の1株当たり配当額については、上場1周年記念配当の10円を、第16期の1株当たり配当額については、東証一部指定記念配当の5円を含めております。
4. 持分法を適用した場合の投資利益については、第14期以前は当社が有していた関連会社が、利益基準及び剰余金基準からみて重要性の乏しい関連会社であったため、記載を省略しており、第15期以降は該当する関連会社がないため記載しておりません。
5. 2014年12月1日付けで普通株式1株につき普通株式3,000株の割合で株式分割を、2015年9月23日付けで普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を、2017年7月26日付けで普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を、2018年3月8日付けで普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を行いました。第12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及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。
6. 第12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、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。
7. 当社は2015年12月22日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場したため、第13期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新規上場日から第13期事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
8. 第12期の株価収益率は、当社株式が非上場であるため記載しておりません。
9. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(アルバイト、インターン、契約社員及び派遣社員をいう)は、年間の平均人員を(外書)で記載しております。
10. 第12期から第13期の株主総利回り及び比較指標は、当社が2015年12月22日に上場したため記載しておりません。また、第14期以降の株主総利回りは、第13期事業年度末の株価を基準として算定しております。
11. 最高・最低株価は、2018年7月24日以降は東京証券取引所市場第一部におけるものであり、2018年7月23日以前から2017年12月8日までは東京証券取引所市場第二部におけるものであり、2017年12月7日以前は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。
12. 当社株式は、2015年12月22日付で東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に新規上場し、2017年12月8日付で同取引所市場第二部に市場変更しており、2018年7月24日付で同取引所市場第一部指定を受けております。2015年12月21日以前の最高・最低株価については、該当事項はありません。
13. ※1は、2017年7月26日付で普通株式1株につき2株とする株式分割による権利落後の最高・最低株価を示しております。
14. ※2は、2018年3月8日付で普通株式1株につき2株とする株式分割による権利落後の最高・最低株価を示しております。

2 【沿革】

当社は、2004年に東京都新宿区新宿において、資産運用型投資用マンションの販売及び賃貸管理等を目的として当社代表取締役社長中西聖により設立されました。

当社設立以後の経緯は、次のとおりであります。

年月	概要
2004年 2 月	東京都新宿区新宿に、不動産の売買、交換、流動化企画、賃貸借、仲介、代理、管理、斡旋及び鑑定・建築工事及び設備工事の企画、設計、及び施工を事業目的としたプロパティエージェン特株式会社(資本金10,000千円)を設立
2004年 6 月	宅地建物取引業免許（東京都知事(1)第83227号）を取得
2006年 5 月	資本金を50,000千円に増資
2006年10月	賃貸専門の店舗「ORANGE ROOM」を豊島区池袋に開設し、賃貸仲介事業開始
2008年 7 月	初めての自社ブランドマンションとして「クレイシア下丸子」を販売開始
2009年 1 月	マンション管理業（国土交通大臣（1）第033619号）の登録
2009年 9 月	本社を新宿区西新宿の新宿アイランドタワーに移転拡充 賃貸専門の店舗「ORANGE ROOM」を文京区小石川に移転
2011年 5 月	本社を新宿アイランドタワー内にて移転拡充
2012年 3 月	建物管理事業開始
2015年10月	自社開発不動産相場情報サイト「ふじたろう」をオープン
2015年12月	東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）に上場
2016年 4 月	自社開発iOS用アプリ「ふじたろう」を提供開始 居住目的顧客へのコンパクトマンション直接販売開始
2016年 9 月	オウンドメディア「不動産投資Times」をオープン
2017年 8 月	ダイバーシティレジデンシャル事業における新ブランド占有第一号物件「ヴァースクレイシア銀座東」を販売開始
2017年12月	東京証券取引所市場第二部へ市場変更
2018年 3 月	都市型S-typeレジデンシャル事業における第一号物件「ソルナクレイシア井の頭」を販売開始
2018年 7 月	東京証券取引所市場第一部銘柄に指定
2018年12月	不動産特定共同事業法に基づく許可取得（金融庁長官・国土交通大臣第90号）

3 【事業の内容】

当社は、「不動産と不動産サービスの価値を創造、向上し、社会を進化させ、人の未来を育み最高の喜びを創出する」という企業理念のもと、主に収益マンション（資産運用型投資用マンション）、居住用コンパクトマンション及び都市型アパートの開発、販売を行う「不動産開発販売事業」及び賃貸管理サービス、賃貸仲介サービス及び建物管理サービスを提供する「プロパティマネジメント事業」を中心に事業活動を展開しております。

当社の事業における当社の位置付け及びセグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、以下に示す区分は、セグメントと同一の区分であります。

（不動産開発販売事業）

不動産開発販売事業では、主に収益マンション（資産運用型投資用マンション）、居住用コンパクトマンション及び都市型アパートの開発ならびに完成物件の仕入を行い、不動産投資家（以下「投資目的顧客」という）、居住を目的とするユーザー（以下「居住目的顧客」という）及び資産運用タイプ及びコンパクトタイプの居住用不動産の販売機能をもつ業者（以下「販売業者」という）に販売する事業を行っており、資産運用型投資用マンションの販売収益が主な収益となります。

不動産の物件開発にあたっては、投資、居住いずれの目的においても、将来の売却や賃貸において、多様性を発揮するよう、資産性の高い不動産を提供するため、当社独自の幅広い土地仲介事業者等との情報ネットワークと物件開発にかかる専門的知識、当社独自の50項目以上にも及ぶ評点を行なう「スコアリング」に基づいた定量的データなどをもとに用地の仕入を行い、商品企画と設計及び施工の管理までを一括して実施しております。物件の開発エリアは主に東京23区の都心エリアを対象としており、2018年3月期及び2019年3月期の具体的な竣工済開発物件は以下の通りとなります。

開発物件名	地域	戸数	竣工時期
クレイシア森下	東京都墨田区	43	2017年6月
ヴァースクレイシア銀座東	東京都中央区	22	2017年10月
クレイシア・ヴァースクレイシア神田淡路町	東京都千代田区	43	2017年11月
クレイシア・ヴァースクレイシア入谷竜泉	東京都台東区	42	2017年11月
クレイシア・ヴァースクレイシア上野松が谷	東京都台東区	45	2018年3月
クレイシア・ヴァースクレイシア目黒碑文谷	東京都目黒区	41	2018年3月
クレイシア・ヴァースクレイシア大井町	東京都品川区	81	2018年3月
ヴァースクレイシア光が丘	東京都練馬区	28	2018年4月
クレイシア・ヴァースクレイシア北馬込	東京都大田区	57	2018年7月
クレイシア・ヴァースクレイシア秋葉原EAST	東京都台東区	44	2018年8月
クレイシア・ヴァースクレイシア両国ルクール	東京都墨田区	53	2018年9月
クレイシア・ヴァースクレイシア両国レジェール	東京都墨田区	33	2018年9月
クレイシア・ヴァースクレイシア入谷	東京都台東区	78	2018年9月
ヴァースクレイシア芦花公園EAST・WEST	東京都杉並区	41	2018年11月
クレイシア・ヴァースクレイシア目黒都立大学	東京都目黒区	34	2018年12月
クレイシア日本橋水天宮前	東京都中央区	34	2018年12月
クレイシア・ヴァースクレイシア菊川ステーションサイト	東京都墨田区	25	2019年2月
クレイシア秋葉原ラクゼスウィート	東京都千代田区	66	2019年3月
クレイシア八丁畷ステーションサイト	神奈川県川崎市	45	2019年3月
クレイシア板橋志村	東京都板橋区	44	2019年3月

物件開発のはじめとなる用地の仕入では、信託銀行、一般地主等との相対取引や不動産仲介業者が実施する入札取引への参加、裁判所が実施する不動産競売への参加など、より多くのルートから仕入れられるようにし、仕入の安定化を図っております。用地仕入後の設計及び施工はそれぞれ設計事務所や建設会社といった外注先に委託しておりますが、当社にて一級建築士である施工管理者を配置し、設計及び施工の管理をしております。当社では、物件開発地域の賃貸仲介業者にその地域の居住者属性を調査する「モデリング」という独自の手法を取り入れ、居住者を想定するというマーケットインの考え方によって商品企画を行っており、その建築地域の特性の取り込みと社内一級建築士によるデザイン、仕様等の決定を行っております。これにより、資産性の高い、居住者に長く支持される住環境を設計することができると考えており、マンションはモノづくりであるという考えのもと、開発を実施しております。

資産運用型投資用マンションの販売にあたっては、上記にて当社が開発を行ったプロジェクトの物件を、主に個人の投資目的顧客や販売業者、海外の投資目的顧客に対して販売しております。個人の投資目的顧客に対しては、各人の資産背景を基に不動産による資産運用を用いたライフプランを設計し、税金や年金、保険等の対策も合わせた資産形成のコンサルティングを実施しております。

居住用コンパクトマンションについては、当社の開発ノウハウや賃貸関連事業を保有しているという当社ならではの特徴と強みを活かして、単独世帯及び二世帯を中心にライフスタイルの変化、多様性に対応できる住まいとして、「住んで良し、貸して良し」をコンセプトに住まい方の新しい選択肢を提案する形で居住目的顧客に販売しております。

都市型アパートについては、鉄骨造による丈夫な構造がもたらす確かな資産価値と利回りの高さを競争力の一つとして、富裕層の顧客を多く抱える大手仲介会社や信託銀行等を介して販売しております。

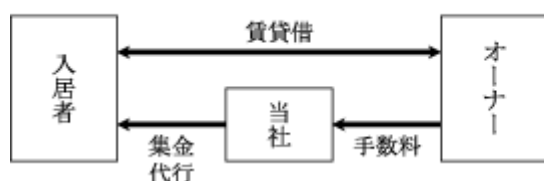
(プロパティマネジメント事業)

プロパティマネジメント事業では、賃貸管理サービス、賃貸仲介サービス及び建物管理サービスの提供をしています。

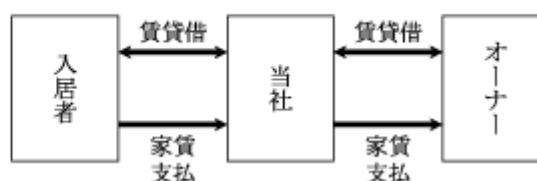
賃貸管理サービスは、当社物件を購入した投資目的顧客（以下「オーナー」という）に対して販売した資産運用型投資用マンションにおける入居者管理及び賃貸借契約管理を専門にサービスを提供しております。主なサービスとして、「集金代行サービス」及び「家賃保証サービス」を提供しております。「集金代行サービス」では、入居者とオーナーとの間で締結する賃貸借契約の管理、入居者からの家賃の集金代行、入居者が家賃滞納した場合に家賃を保証し当社が滞納請求を行なう滞納保証を行っており、オーナーからの手数料収入が主な収益となります。

「家賃保証サービス」では、当社がオーナーとサブリース契約を締結することによりオーナーから部屋を借り上げ、当社が入居者に部屋を貸し出しており、入居者からの家賃収入が主な収益となります。また、その他にもクレーム対応やメンテナンス対応等の手配も行っております。賃貸管理では、顧客に対して販売した資産運用型投資用マンションが常に高い収益を上げるように、入居率向上のための積極的なサポートを実施しております

・集金代行サービス



・家賃保証サービス

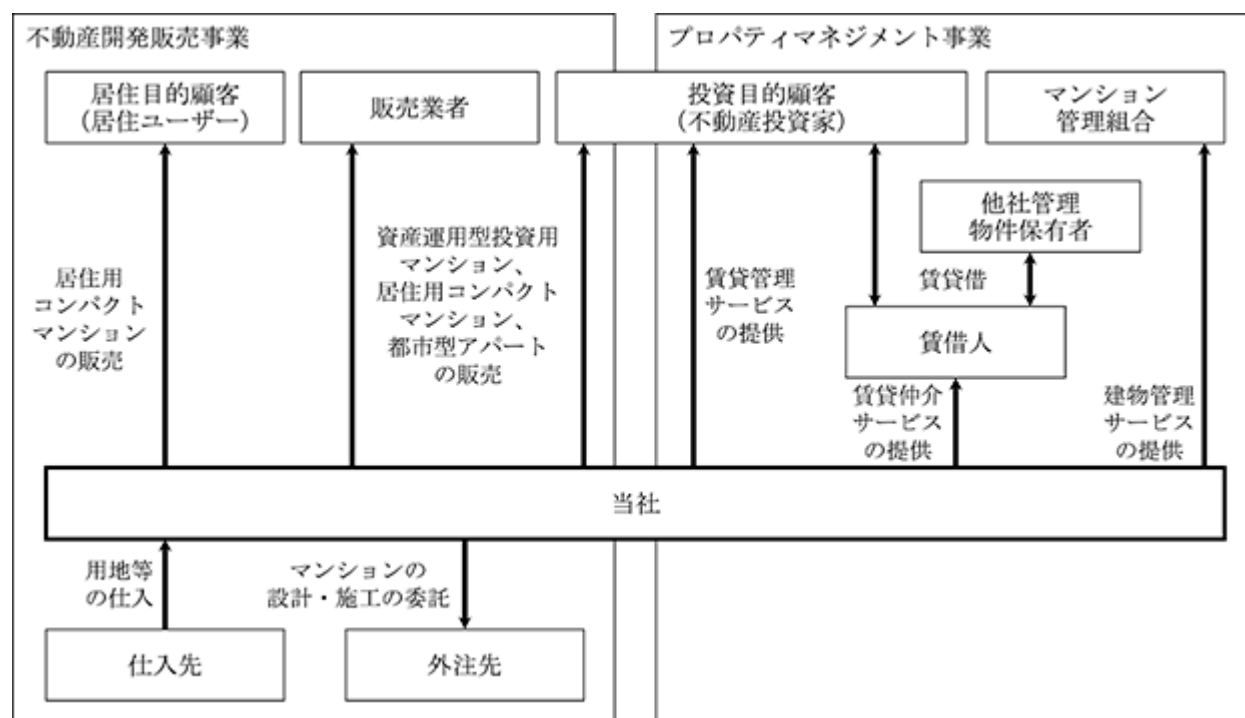


賃貸仲介サービスは、当社賃貸管理物件の入居者募集及び他社管理物件の賃貸仲介を専門に取り扱う賃貸専門の店舗「ORANGE ROOM」を開設し、首都圏を中心に事業を行っており、他社管理物件の賃貸仲介による仲介手数料収入が主な収益となります。

建物管理サービスは、マンションにおける共用部分を管理組合に代わって管理するサービスを提供しております。建物管理には、専門性を要する点検・調査業務や解決が難しい管理費の督促業務があり、管理組合だけで全てを管理するのは難しいため、当社が建物管理のプロフェッショナルとして、マンションの管理を受託しております。具体的には、管理組合の運営、会計、管理員、マンションの維持または修繕に関する企画または実施の調整等の業務を行っており、管理組合からの管理受託手数料収入が主な収益となります。なお、建物管理は2012年3月期より受注を開始しており、その管理棟数と管理戸数の推移は以下の通りとなります。

	第12期 2015年3月期	第13期 2016年3月期	第14期 2017年3月期	第15期 2018年3月期	第16期 2019年3月期
管理棟数	26	38	46	59	73
管理戸数	978	1,525	1,845	2,456	3,045

(事業系統図)



4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

2019年3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)
111 (16)	30.7	3年7ヶ月	8,598

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産開発販売事業	74 (2)
プロパティマネジメント事業	17 (5)
全社(共通)	20 (9)
合計	111 (16)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。
 2. 従業員数欄の(外書)は、臨時雇用者(アルバイト、インターン、契約社員及び派遣社員をいう)の年間の平均人員であります。
 3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
 4. 従業員数が前事業年度に比べ16名増加したのは、主として業務拡大に伴う採用によるものであります。
 5. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2) 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、全従業員の互選により労働者代表が選出されております。なお、労使関係については円滑な関係にあり、特記すべき事項はありません。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

当社の主力事業である不動産開発販売事業におきましては、今後も東京23区を中心に増加することが想定される単独世帯や少人数世帯の生活を支えるインフラとして、当社が開発する物件の社会的役割が一層高まっていくものと考えております。また、低金利の状況が続いている昨今においては、購入価格を抑え、資金支出を抑えることのできるコンパクトマンションやレバレッジを効かせ、安定した収益を得ることのできる資産運用型投資用マンションは需要が高まっていくものと考えております。これに対し、用地仕入・開発面では、用地価格及び建築費の高止まりが続いており、当社が事業を展開するエリアにおいては競争の高まりがこれを助長している部分もあることから、立地の選定及び収支面での見極めが重要になるものと考えております。

当社は、このような事業環境の中、更なる成長を成しえるために、「収益不動産総合商社のリーディングカンパニー」、「顧客価値、人材価値、利益創造力の最大化」、「進化・変革とサステナビリティの共存」という中期ビジョンを立て、これを達成するために、環境の変化に敏感に対応するとともに、以下の経営課題に取り組んでまいります。

(1) 財務体質の強化と市況変動リスクへの耐性強化

足許の金融環境、不動産市況等を総合的に勘案し、既存事業の推進においては「成長性」から「堅実性と将来の成長性確保」という方針に転換することといたしました。この方針のもと、バランスシートの圧縮とストックビジネスによる利益シェアの拡大、生産性向上によるコストのスリム化を優先することで、財務体質の一層の強化とともに市況変動リスクへの耐性強化を図り、将来の成長性を確保することに取り組んでまいります。

(2) 新規事業の開発

事業方針として「堅実性」を重視するものの、「将来の成長性確保」という点においては、新規事業の展開を行っていく必要があります。そのため、新規事業の展開に向けた事業開発やM&Aを積極的に検討していくことに取り組んでまいります。

(3) 生産性の向上

当社では、コストのスリム化のみならず、効率的な成長のため、生産性の向上が非常に重要であると考えております。そのため、一人当たり営業利益を一つの指標とし、各部署においても生産性の指標を設定して、事業を推進しております。また、昨今話題となっている働き方改革は、企業の健全な成長において重要なことであると考えており、単に省資源で利益増加を図るというような考え方ではなく、業務の自動化や省力化などにより、利益構造の改革と働き方の改革を同時に推進し、生産性の向上を図ってまいります。

(4) 物件開発力の強化と多様な出口戦略の検討

既存事業における将来のパイプラインを確保するためには、また、ストックビジネスによる利益の拡大を図るためには、自社の物件調達力と多様な出口戦略の検討が非常に重要になってまいります。そのため、収益不動産デベロッパーとしてのノウハウなどによる強みを最大限に活用し、また、関係業者とのリレーションをさらに強化し、多様な出口戦略を検討しながら、物件の開発力を強化してまいります。

(5) マーケティング力の強化及び知名度の向上

当社では、オウンドメディア「不動産投資Times」、「住み方ラボ」、「ふじたろう」によるマーケティングを積極的に展開し、新規顧客の拡大を推進しており、今後は、これらに加えて、不動産クラウドファンディングによる新しい投資家層の獲得を図っていく考えであります。また、商品コンセプトの認知やブランド名拡散のため、投資用マンションについては「クレイシア」、コンパクトマンションについては「ヴァースクレイシア」、都市型アパートについては「ソルナクレイシア」というブランド展開をしております。今後も、このメディア、ブランドを軸にウェブを中心としたマーケティング活動に更に注力し、ブランドPR、コーポレートPRによる知名度向上も図りながら、安定的かつ安価な集客を更に推し進めてまいります。

(6) 優秀な人材の確保及び教育研修の充実

当社では、会社の成長を推進しているのは従業員であり、従業員の成長が会社の成長であると考えております。そのため、今後も不動産の販売・仲介・管理、用地の仕入、建物の設計・施工管理といった専門的な知識及び経験を有する優秀な人材や宅地建物取引士、建築士等の専門的な資格を有する優秀な人材を継続して確保、育成することが重要であると考えております。また、採用後の教育研修をより充実させ、専門スキルやマネジメントスキルを強化するだけでなく、当社の企業理念、経営方針等を理解した従業員になるよう育成を行ってまいります。

(7) 組織力の強化

当社では、毎年人員規模が拡大しており、各部署の人員増加だけではなく、組織機能追加により部署数も増加しております。今後は、人員及び組織の統制とシナジーの発揮が重要であるため、役割と責任をより一層明確化し、業務の仕組化などを図ることで、一貫した指揮命令系統の構築とシナジーの発揮を図ってまいります。

(8) コンプライアンス経営の強化

昨今では、一部金融機関や不動産業者の不適切融資が問題となっております。当社では、予てよりコンプライアンス経営の重要性を認識しており、重要な経営課題の1つとして、コンプライアンス体制及びコーポレート・ガバナンスの強化に努めております。その一環として、内部統制基本方針を定めており、同方針の適切な運用を行っております。また、役員・従業員におけるコンプライアンス関連規程の共有、遵守に加え、倫理観と社会的良識をもった行動により、社会から信頼される会社として認識されるよう努めてまいります。

2 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであり、将来において発生可能性があるすべてのリスクを網羅するものではありません。

(1) 法的規制等について

当社の属する不動産業界は、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法等、不動産取引に関する多数の法的規制を受けております。当社では、事業継続のため、これら多数の法的規制に対応できる体制を構築しており、現時点において事業継続に支障をきたす事項はありませんが、今後、何らかの理由によりこれらの法的規制の大幅な変更があった場合には、販売や開発といった当社の主要な事業活動に支障をきたし、業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、主に東京23区の一定の区においてワンルームマンション建築に関する条例等が制定されております。当社では、これらの条例等に沿った物件開発を行っているため、現時点においては関連する規制強化が当社の事業に影響を及ぼす可能性は少ないものと認識しております。今後、各自治体による規制強化が進められた場合には、予定していた開発が行えないなど当社の主要な事業活動に支障をきたし、業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

その他の法的規制について、その有効期間やその他の期限が法令等により定められているものは下表のとおりであります。

許認可等の名称	許認可番号等／有効期間	規制法令	免許取消条項等
宅地建物取引業者免許	東京都知事(4)第83227号 2019年6月12日～2024年6月11日	宅地建物取引業法	第5条、 第66条等
マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく マンション管理業者登録	国土交通大臣(2)第033619号 2015年1月14日～2020年1月13日	マンションの管理の適正化 の推進に関する法律	第47条、 第83条等
不動産特定共同事業者許可	金融庁長官・国土交通大臣第90号	不動産特定共同事業法	第36条

(2) 資産運用型投資用マンションの販売について

当社が開発・販売する不動産は、資産運用を目的として購入されるものがありますが、一般的に不動産による資産運用（不動産投資）には、入居率の悪化や家賃相場下落による賃料収入の低下、金利上昇による借入金返済負担の増加など収支の悪化につながる様々な投資リスクが内在します。当社はこれらの投資リスクについて、十分に説明を行い投資目的の顧客に理解していただいた上で売買契約を締結するよう営業社員及びこれをサポートする社員に教育を徹底しております。また、入居者募集や集金代行などの賃貸管理から修繕等の建物管理に至るまで一貫したサービスを提供することで、顧客の長期的かつ安定的な不動産投資を全面的にサポートし、空室の発生や資産価値下落等のリスク低減に努めております。しかしながら、今後、一部の営業社員の説明不足等が原因で投資リスクに対する理解が不十分なまま不動産が購入されたこと等により、顧客からの訴訟等が発生した場合、当社の信頼が損なわれることにつながり、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、社会情勢や経済情勢の変化により、入居率の悪化や家賃相場の大幅な下落、金融機関の融資姿勢の変化や急激な金利上昇等が発生した場合、顧客の不動産投資に支障をきたす可能性があります。特に金利の上昇は、金融機関のローンを利用する顧客も比較的多いため、借入金返済負担の増加による収支の悪化をもたらすことから、顧客の購入意欲に重要な影響を及ぼす可能性があります。その場合、顧客の不動産投資と密接な関係がある当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

加えて、当社の営業社員がエビデンス改竄や複数の契約書を作成するなどの不正融資に関与した場合、提携金融機関から提携及び融資を打ち切られてしまい、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 経済状況等の影響について

不動産の販売は、景気動向、経済情勢、金利動向のほか、販売価格動向及び住宅税制等の影響を受け、購買者の需要動向に大きく左右される傾向があります。将来、個人消費が低迷した場合や金利が大幅に上昇した場合、あるいは供給過剰による販売価格の大幅な下落等が発生した場合には、購買者の購入意欲の低下や収益性の低下につながり、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は、東京23区の都心エリアにおいて集中して用地を仕入れ、マンションの開発における施工は外注をしております。用地価格の上昇や競争入札制度の普及等による他社との競合などにより仕入価格が上昇し、当社が開発用地を計画通りに取得できなかった場合や当該価格上昇分を販売価格に転嫁できなかった場合、建築資材の価格や施工にかかる人件費が想定を上回って上昇した場合や施工中の事故や外注先の倒産などの予期せぬ事象が発生した場合には、収益性が低下し、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 有利子負債への依存について

当社は、用地等の仕入資金の多くを金融機関からの借入金によって調達しております。不動産の開発は、用地の仕入から資金の回収まで2年程度と長期を要するため、必要資金の多くを長期借入金により調達しております。この資金需要により、当社の借入金残高は総資産に対し比較的高い割合となっております。このため、財務状態の健全性を保つため、手元資金とのバランスを取りながら借入額や借入時期を調整しておりますが、市場金利が上昇する局面や不動産業界または当社のリスクプレミアムが上昇した場合には、支払利息等が増加し、当社の業績に影響が及ぶ可能性があります。

また、物件の仕入資金を調達する際には、特定の金融機関に依存することなく、個別の物件毎に金融機関に融資を打診しているため、現時点では安定的に資金の調達ができておりますが、当社の財政状態が著しく悪化する等により当社の信用力が低下し、安定的な融資が受けられない等、資金調達に制約を受けた場合は、当社の財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 引渡し時期による業績変動について

当社は、物件を顧客に引渡した時点で収益を認識しております。そのため、四半期ごとに当社の業績を見た場合、物件の引渡し時期に伴い、業績に偏重が生じる傾向があります。また、各物件のプロジェクトの進捗状況、販売計画、竣工時期の変更、天災やその他予想し得ない事態の発生による施工遅延、不測の事態の発生による引渡し遅延があった場合には、計画していた時期に収益が認識できず、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 事業用地の取得について

当社は、主に東京23区の都心エリアを対象として事業用地を取得し、不動産の開発、販売を行っております。当該地域では、底堅い需要が期待できるため、競合他社との用地取得競争が激しくなっており、これによって、用地取得が計画通りに行えなかった場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 建設工事の外注について

当社は、開発する物件の建設工事を建設会社に外注しております。建設会社の選定においては、施工能力や事業継続能力などについて慎重な検討を行っております。また、建設会社の管理においては、建設会社現場所長、設計事務所責任者、設備・電気業者責任者、当社施工管理者での月次定例会議による進捗把握、仕様確認、建築基準法の法定事項の実施確認などを実施の上、外注先の設計事務所による全杭打ち検査の徹底、社内一級建築士による杭打ち、鉄筋数量、コンクリート打設状況確認及び床置き前検査、上棟時検査、先行ルーム検査の実施など、その充実を図っておりますが、建設会社が経営不安に陥った場合や建設中の事故等予期せぬ事象が発生した場合には、計画通りに物件の開発、販売をすることができなくなり、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 特定の経営者への依存について

当社設立の中心人物であり、設立以来の事業推進役である代表取締役社長中西聖は、不動産開発販売事業に関する豊富な経験と知識を有しており、経営方針や事業戦略の決定等、当社の事業活動全般にわたって重要な役割を果たしております。当社では、過度に同氏に依存しないよう、経営幹部役職員の拡充、育成及び権限委譲による業務執行体制の構築等により、経営組織の強化に取り組んでおりますが、何らかの理由により同氏による当社の業務遂行が困難になった場合、当社の事業活動に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 瑕疵担保責任について

民法及び宅地建物取引業法のもと、当社は販売した物件に対して瑕疵担保責任を負っております。当社は、販売した物件に意図せざる瑕疵が生じた場合に備えるため、住宅瑕疵担保責任保険に加入しております。住宅瑕疵担保責任保険は、建物の構造耐力上主要な部分の瑕疵に起因して耐力或いは防水性能が不十分である場合に、保険金が支払われます。万が一、当社が販売した物件に重大な瑕疵があるとされ、この保険の対象とならない瑕疵であり、これを原因とする損害賠償請求が行われた場合や補修工事費用の負担が発生した場合には、当社の信用力低下とともに、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 人材の確保について

当社では、安定した堅実な成長を支えるため、不動産の販売、仲介、管理、用地仕入、設計・施工管理といった専門的な知識及び経験を有する優秀な人材や宅地建物取引士、建築士等の専門的な資格を有する優秀な人材を確保、育成することが重要だと考えております。このため、今後も優秀な人材の採用及び教育研修実施の機会・内容の充実により、当社の企業理念及び経営方針を理解した、当社の成長を支える社員の育成を行います。優秀な人材の確保を継続して行っていますが、雇用情勢の変化等により、計画通りに人材が確保できない場合には、販売や開発といった当社の主要な事業活動に支障をきたし、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 訴訟などの可能性について

当社では、コンプライアンス経営の重要性を認識しており、コーポレート・ガバナンスの強化に努めております。今後も社員に対するコンプライアンス教育を徹底するなど、コンプライアンス経営を推進してまいりますが、当社が販売した物件の瑕疵や販売時の説明不足等に起因する顧客からのクレーム等により、訴訟等が発生する可能性があります。訴訟等の内容及び結果によっては当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 個人情報の管理について

当社は事業活動において、顧客・取引先の機密情報や個人情報を取得・保有しております。当社では、これらの情報が流出するのを防止するために、データアクセス権限の設定、データ通信の暗号化、セキュリティシステムの継続的な改善を行っております。個人情報の取り扱いについては、今後も、細心の注意を払ってまいりますが、今後、不測の事態によって当社が保有する個人情報が外部流出した場合、賠償責任を課せられるリスクや当社への信用を毀損するリスク等があり、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 知的財産権等について

当社の事業活動において、当社の認識していない知的財産権等がすでに成立している可能性や今後、新たに第三者の知的財産権が成立する可能性があります。この場合、当社が損害賠償を含む法的責任を負う可能性があるだけでなく、当社及び当社サービスの信頼性やブランドを毀損し、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 新規事業について

当社は企業規模の拡大や収益の多様化を図るため、今後新規事業に積極的に取り組んでいく考えであります。この過程において、物件調達や人材投資、システム投資、広告宣伝の実施などにより追加的投資支出の発生や利益率の低下の可能性があります。また、新規事業が計画通り進捗しない場合、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当事業年度における当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

① 財政状態及び経営成績の状況

当事業年度におけるわが国経済は、中国経済の減速や米中貿易摩擦の長期化、欧州政局不安などによる世界経済の緩やかな減速を背景に不安定な株価動向になるなど、金融環境が不安定になる状況となりました。一方で、人手不足を背景とした企業の設備不足感は依然として強く、省力化・合理化投資や老朽化設備更新は底堅く推移し、これら内需の底堅さに支えられ緩やかな景気回復を継続する状況となりました。また、全業種でバブル期を上回る人手不足となっていることで、賃金の上昇ペースもやや加速してきていることから、良好な雇用・所得環境による個人消費の緩やかな回復が続く状況となりました。2019年10月には消費税増税が予定されているものの、前回2014年と比べて税率の引き上げ幅が小さいほか、軽減税率の導入等により家計の負担増が緩和される見通しであることから、消費の大きな落ち込みは回避され、消費税増税下でも景気回復基調が持続することも期待されるところであります。

不動産業界のうちマンション業界におきましては、首都圏における2018年度（2018年4月～2019年3月）のマンション供給戸数は前年比0.5%減の36,641戸と横ばいに推移し、戸あたり平均価格は2年連続、㎡単価は7年連続で上昇したものの、上昇幅は縮小する結果となりました（㈱不動産経済研究所調べ）。この年間供給戸数のうち15,452戸は東京都区部の供給戸数となっており、2017年度実績16,393戸から5.7%減となった一方で、埼玉県の供給戸数は前年度比22.6%増、千葉県は供給戸数は前年度比26.4%増となっており、都心の用地価格高騰等の要因により、郊外の開発が多くなってきている様相が伺えます。また、首都圏におけるコンパクトマンション（専有面積30㎡以上50㎡未満）は、戸数、シェアともに2015年以降4年連続で増加しており、都区部では全供給の16.3%を占める結果となりました（㈱不動産経済研究所調べ）。購入層やユーザーのニーズの多様化が供給拡大を後押しし、1～2人世帯が増えていることから今後も供給増加が続く見通しとなっております。

収益不動産につきましては、一部の金融機関や不動産業者による不適切な融資に関する問題で、その融資環境が厳しくなり、一部のアパートや1棟収益物件などで販売低迷が見られるものの、収益性のあるマンション投資は、その商品性の確からしさ、低金利の恩恵、堅調な賃料などから、その融資環境を含め好調を維持する状況となりました。株式市場や債券市場が不安定な状況においては、今後も、収益不動産は安定収益投資としての相対的優位性が上がることが考えられ、そのニーズの高まりにより、販売は好調を維持することが見込まれております。

このような経済環境の下、当社は2018年度を「進化・変革元年」と位置づけ、事業領域拡大のため、SBI AI&Blockchainファンドへの出資や不動産クラウドファンディング事業開始に向けた不動産特定共同事業の許可取得など、様々な取り組みを行ってまいりました。また、社内における新規事業開発チームを拡充し、事業開発やM&Aの検討を積極的に行ってまいりました。既存事業については、当社の生産性指標の一つである一人当たり営業利益の向上に注力し、海外富裕層に向けた販路の拡大や営業社員一人当たり販売件数の向上を実現するのみならず、CRM戦略、マーケティング戦略の進化による反響獲得単価の削減に成功し、収益面、費用面双方からの進化を図ることができました。

この結果、売上高は21,534,354千円と前事業年度と比べ2,314,492千円（12.0%）の増収、営業利益は1,730,803千円と前事業年度と比べ338,906千円（24.3%）の増益、経常利益は1,385,820千円と前事業年度と比べ256,965千円（22.8%）の増益、当期純利益は872,020千円と前事業年度と比べ139,818千円（19.1%）の増益となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

(不動産開発販売事業)

不動産開発販売事業は、他社が郊外での開発を拡大している中、当社は東京23区都心エリア集中展開をさらに強化し、27物件の開発用地を取得し、前事業年度から開発してきた26物件が竣工いたしました。販売においては、ウェブ広告や当事業年度から開始した社内セミナーへの安定した集客などによる効果的な顧客の獲得だけでなく、準顕在層に向けた広告展開を行い、新規顧客の獲得にも注力してまいりました。また、多様化するライフスタイルに応じた「消えない選択肢」を提案する居住用コンパクトマンションは、「住んで良し、貸して良し」という当社のコンセプトが時代の変化とともに認知されつつあり、順調に販売戸数を増加させ、前事業年度の2倍超の販売戸数となりました。加えて、前事業年度から開発を開始した都市型アパートについても、中間富裕層向けの販売が順調に進んでおります。

この結果、投資用マンションブランド「クレイシア」シリーズ382戸、居住用コンパクトマンションブランド「ヴァースクレイシア」シリーズ133戸、その他マンション225戸、都市型アパートブランド「ソルナクレイシア」シリーズ3棟を販売し、売上高20,860,098千円（前事業年度比12.2%増）、営業利益1,562,267千円（前事業年度比20.7%増）となりました。

(プロパティマネジメント事業)

プロパティマネジメント事業は、自社開発物件竣工販売後の確実な賃貸管理戸数の増加と受託組合数の増加により、当事業年度末の賃貸管理戸数は2,816戸、建物管理戸数は3,045戸（73棟、70組合）となり、これによるストック収入を増加いたしました。また、利益率改善のため、各種手数料の確保や賃貸付け早期化によるコスト削減を図りました。

この結果、売上高674,256千円（前事業年度比8.3%増）、営業利益168,535千円（前事業年度比72.0%増）となりました。

当事業年度末における流動資産は22,388,908千円となり、前事業年度末に比べ5,883,926千円増加いたしました。これは主に物件開発のための運転資金及び機動的な用地獲得のための資金を確保するため、販売利益の留保や資金調達を実施したことにより現金及び預金が1,456,810千円、翌事業年度の販売物件が竣工したことにより販売用不動産が3,276,375千円、開発用地の積極的な取得及び開発進行により仕掛販売用不動産が1,002,859千円、それぞれ増加したことによるものであります。固定資産は445,629千円となり、前事業年度末に比べ91,306千円増加いたしました。これは「SBI AI&Blockchainファンド」及び「Property Access株式会社」等への投資により投資その他の資産が74,264千円増加したことによるものであります。この結果、総資産は22,834,537千円となり、前事業年度末に比べ5,975,233千円増加いたしました。

当事業年度末における流動負債は8,699,694千円となり、前事業年度末に比べ1,930,150千円増加いたしました。これは主に物件の順調な引渡による資金回収及び返済により1年内返済予定の長期借入金が669,629千円減少した一方、物件開発のための運転資金の調達により短期借入金が1,641,813千円、翌事業年度の販売物件が竣工したことにより買掛金が758,818千円それぞれ増加したことによるものであります。固定負債は8,970,175千円となり前事業年度末に比べ2,856,702千円増加いたしました。これは主に自社開発物件の用地取得にかかる資金調達を実施したことにより長期借入金が2,977,462千円増加したことによるものであります。

この結果、負債合計は17,669,870千円となり、前事業年度末と比べ4,786,853千円増加いたしました。

当事業年度末における純資産は5,164,667千円となり、前事業年度末に比べ1,188,380千円増加いたしました。これは主に新株予約権行使に伴う新株発行により、資本金及び資本準備金がそれぞれ194,980千円、当期純利益872,020千円を計上したことにより繰越利益剰余金が776,532千円増加したことによるものであります。

この結果、自己資本比率は22.6%（前事業年度末23.6%）となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物は3,837,068千円と前事業年度末と比べ1,456,810千円（61.2%）の増加となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、積極的な用地取得及び物件開発によりたな卸資産の増加に伴う支出が増加したことにより△2,664,496千円と、前事業年度と比べ支出が1,010,537千円増加いたしました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、「SBI AI&Blockchainファンド」及び「Property Access株式会社」等への投資に伴う支出により△108,291千円となったものの、前事業年度と比べ支出が23,023千円減少いたしました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済による支出があるものの、これを上回る短期借入金の純増減額及び長期借入れによる収入があったことにより4,229,598千円と、前事業年度と比べ収入が2,434,921千円増加いたしました。

③ 生産、受注及び販売の状況

a. 生産実績

該当事項はありません。

b. 受注実績

該当事項はありません。

c. 販売実績

販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	販売戸数 (戸)	前年同期比 (%)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
不動産開発販売事業	740	100.3	20,860,098	112.2
プロパティマネジメント事業	—	—	674,256	108.3
合計	740	100.3	21,534,354	112.0

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 不動産開発販売事業において都市型アパート3棟を販売しておりますが、上記「販売戸数(戸)」には含まれておりません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において判断したものであります。

① 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この財務諸表を作成するために重要となる当社の会計方針は、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項 重要な会計方針」に記載のとおりであります。なお、この財務諸表の作成にあたっては、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ております。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合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りと異なる場合があります。

② 当事業年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社の当事業年度の経営成績等は、都心集中戦略により東京23区の都心エリアに販売が集中したことや金融機関の低金利状況が継続したことなどから資産運用型投資用マンションの販売価格が上昇したこと、居住用コンパクトマンションの販売戸数が大幅に増加したことが主な要因となり、売上高を大幅に増加することができたと考えております。この販売戸数増加を支える人員につきましても、計画通りの採用を達成でき、加えて、育成の強化を図ったことから一人当たりの生産効率性（一人当たり販売戸数）も向上させることが出来ました。また、近年注力しているウェブマーケティングも一定の効果が現れてきており、これが一人当たりの生産効率性向上に寄与する結果となりました。そのため、販売管理費における人件費及び広告宣伝費が増加しているものの、この増加費用に見合う以上の売上高増加であったと考えております。他方で、用地仕入・開発面におきましては、より一層の都心集中戦略を強化したこともあり、事業化可能な用地情報が例年より少なく、買取競争が高まっていることから一定程度の困難は伴っているものの、用地の取得、開発着手は概ね計画通り進捗しております。そのため、前事業年度と比較して、仕掛販売用不動産が増加しており、調達資金となる有利子負債も併せて増加しております。

当社の経営成績に重要な影響を与える要因として、長期金利の上昇及び金融機関の不動産への融資姿勢の硬直化があります。当社の商品を購入される方のほとんどが金融機関の住宅ローンを利用しております。長期金利が上昇した場合には、当社商品の投資利回りとのギャップが縮小し、資金収支が悪化することになるため、当社商品の投資利回りを上昇させて販売する、つまりは、販売価格を下げて販売することとなるため、経営成績に重要な影響を与えることとなります。また、金融機関の不動産への融資姿勢が硬直化した場合には、収支利回りに大きな影響を与えなかったとしても、当社の商品で不動産投資を取り組むことの出来るお客様の総量が減少してしまうため、経営成績に重要な影響を与えることとなります。加えて、金融機関の不動産への融資姿勢の硬直化は、当社の物件開発時の資金調達にも影響し、当社の成長のボトルネックとなる可能性があります。当社といたしましては、このような影響をヘッジするため、金融機関が融資に取り組みやすい東京23区の都心エリアに集中した用地仕入・開発をすることや業界平均より高い投資利回りや適正な賃料を想定してプロジェクト事業計画を立案すること、与信を得やすい高属性のお客様の新規獲得に注力することなどの施策を講じております。

当社の資本の財源及び資金の流動性については、用地取得の競争環境が厳しくなる中で機動的な活用ができる資金水準の維持と財務の健全性を考慮した有利子負債の圧縮のバランスを適切に保つことが非常に重要であると考えております。そのため、資本の財源として、また、流動性の高い資金の確保として、成長ステージである現在は、内部留保を比較的多く行い、自己資本を増加させることで対応しております。今後につきましては、扱う物件数が増加していることや物件の竣工に偏重があることなどから、資金の流動性をより確保することが必要であるため、適切な資金計画のもと、金融機関からの機動的な運転資金の確保に向けた取引金融機関数の増加や主要取引銀行とコミットメントラインの設定を行うことを考えております。また、当社が取り組んでいる事業領域の拡大において、資金需要の少ないビジネスモデルの構築にも積極的に取り組んでいくことを考えております。

セグメントごとの財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容は、上記と同様の内容となるため、記載を省略しております。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当事業年度における設備投資の総額は17,400千円となります。その内容は、主に人員拡大に伴う事務所造作の取得等であります。

2 【主要な設備の状況】

2019年3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	構築物	車両 運搬具	工具、 器具及び 備品	土地 (面積㎡)	合計	
本社 (東京都新宿区)	—	本社機能	26,524	—	1,398	7,801	—	35,725	108 (14)
ORANGE ROOM (東京都文京区)	プロパティ マネジメント 事業	事務所	98	—	0	140	—	238	3 (2)
クレイシア 世田谷船橋 (東京都世田谷区)	プロパティ マネジメント 事業	駐車場	—	2,441	—	—	3,581 (102.7)	6,022	—
トラディス 東十条 (東京都北区)	プロパティ マネジメント 事業	駐車場	—	2,481	—	—	2,321 (20.8)	4,802	—
クレイシア 矢口 (東京都大田区)	プロパティ マネジメント 事業	駐車場	—	1,618	—	—	2,699 (103.3)	4,317	—
クレイシア 蒲田 (東京都大田区)	プロパティ マネジメント 事業	駐車場	—	658	—	—	1,043 (42.5)	1,701	—
クレイシア 池上 (東京都大田区)	プロパティ マネジメント 事業	駐車場	—	528	—	—	627 (13.8)	1,155	—
クレイシア 南大井 (東京都品川区)	プロパティ マネジメント 事業	駐車場	—	365	—	—	573 (18.4)	938	—

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。
 2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
 3. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(アルバイト、インターン、契約社員及び派遣社員をいう)は、年間の平均人員を(外書)で記載しております。
 4. 帳簿価額の各分類の主たるものは以下のとおりであります。

建物	事務所造作、事務所内電気設備、火災設備
構築物	駐車場設備
車両運搬具	営業用車両
工具、器具及び備品	事務用機器、電話設備

5. 上記の他、他の者から賃借している設備の内容は下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 (千円)
本社 (東京都新宿区)	—	本社オフィス	64,154
ORANGE ROOM (東京都文京区)	プロパティ マネジメント事業	事務所	3,333

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

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	19,200,000
計	19,200,000

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2019年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2019年6月26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 (注) 2	7,081,000	7,087,400	東京証券取引所 (市場第一部) (注) 1	完全議決権株式であり、株主 としての権利内容に何ら限定 のない当社における標準とな る株式であります。 なお、単元株式数は100株で あります。
計	7,081,000	7,087,400	—	—

- (注) 1. 当社の上場市場は、2018年7月24日をもちまして、東京証券市場第二部から同市場第一部に変更となっております。
2. 提出日現在発行数には、2019年6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 【ストックオプション制度の内容】

(2014年11月14日臨時取締役会決議)

決議年月日	2014年11月14日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役3 当社従業員47
新株予約権の数(個) ※	22,200（注） 1
新株予約権の目的となる株式の種類 ※	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株) ※	177,600（注） 1、 2、 4
新株予約権の行使時の払込金額(円) ※	263（注） 3、 4
新株予約権の行使期間 ※	2016年12月 3 日～2024年 9 月30日
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 263（注） 4 資本組入額 132（注） 4
新株予約権の行使の条件 ※	新株予約権の割り当てを受けたものは、権利行使時においても、当社の取締役若しくは従業員の地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職等その他正当な理由のある場合はこの限りではない。 その他の条件は、当社と新株予約権の割り当てを受けたものとの間で締結した「新株予約権割当契約」で定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	新株予約権の譲渡、質入その他の処分は認めない。
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

※ 当事業年度の末日（2019年 3 月31日）における内容を記載しております。なお、提出日の前月末（2019年 5 月31日）現在において、これらの事項に変更はありません。

- (注) 1. 「新株予約権の数」及び「新株予約権の目的となる株式の数」は、退職等の理由により権利を喪失したものを減じた数であります。なお、新株予約権 1 個につき目的となる株式の数は、普通株式 8 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。
- 調整後付与株式数＝調整前付与株式数×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、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる 1 円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

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、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる 1 円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新株発行(処分)株式数} \times 1 \text{ 株当たり払込金額}}{1 \text{ 株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新株発行(処分)株式数}}$$

4. 当社は、2015年 9 月23日付、2017年 7 月26日付及び2018年 3 月 8 日付で普通株式 1 株につき、普通株式 2 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」及び「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。
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。）をする場合において、組織再編行為の効力発生時点において残存する本新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の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。）の新株予約権をそれぞれ交付し、残存新株予約権は消滅するものとします。ただし、この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとします。
- ただし、再編対象会社が新株予約権を交付する旨及びその比率を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割契約、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します。

(2017年12月1日臨時取締役会決議)

決議年月日	2017年12月1日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員77
新株予約権の数(個) ※	25,400(注) 1
新株予約権の目的となる株式の種類 ※	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株) ※	50,800(注) 1、3
新株予約権の行使時の払込金額(円) ※	872(注) 2、3
新株予約権の行使期間 ※	2020年1月16日～2027年3月31日
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 872(注) 3 資本組入額 436(注) 3
新株予約権の行使の条件 ※	新株予約権の割り当てを受けたものは、権利行使時においても、当社、当社の子会社又は当社の関連会社の取締役、監査役又は従業員のいずれかの地位を有することを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職等その他正当な理由のある場合はこの限りではない。 その他の条件は、当社と新株予約権の割り当てを受けたものとの間で締結した「新株予約権割当契約」で定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	新株予約権を譲渡するときは、当社取締役会の承認を要するものとする。
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

※ 当事業年度の末日(2019年3月31日)における内容を記載しております。なお、提出日の前月末(2019年5月31日)現在において、これらの事項に変更はありません。

- (注) 1. 「新株予約権の数」及び「新株予約権の目的となる株式の数」は、退職等の理由により権利を喪失したものを減じた数であります。なお、新株予約権1個につき目的となる株式数は、普通株式2株であります。
ただし、当該決議日後、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。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

2. 当該決議日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、当該決議日後に時価を下回る価額で当社普通株式につき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、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行(処分)株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行(処分)株式数}}$$

3. 当社は、2018年3月8日付で普通株式1株につき、2株の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」及び「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。
4. 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、株式交換又は株式移転(以上を総称して、以下「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生時点において残存する新株予約権(以下「残存新株予約権」という。)の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。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は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、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
- 交付する再編対象会社の新株予約権の数は、残存新株予約権の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ものとする。
 - 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類は、再編対象会社の普通株式とする。
 - 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記「新株予約権の目的となる株式の数(株)」に準じて決定する。
 - 交付される新株予約権1個当たりの行使に際して出資される財産の価額は、上記「新株予約権の行使時の払込金額(円)」で定められる行使価額を組織再編行為の条件等を勘案の上調整して得られる再編後行使価額に上記iiiに従って決定される新株予約権1個当たりの目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

- v 新株予約権を行使することができる期間は、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始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、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
- vi 新株予約権の行使の条件は上記「新株予約権の行使の条件」に準じて決定する。
- vii 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は、上記「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)」に準じて決定する。
- viii 譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の承認を要するものとする。
- ix 新株予約権の取得条項は以下の①から③に準じて決定する。
 - ①新株予約権者が当社、当社の子会社又は当社の関連会社の取締役、監査役又は従業員のいずれの地位も有しなくなった場合、当社は、取締役会が別途定める日に当該新株予約権者が保有する新株予約権を無償で取得することができる。
 - ②以下の議案が株主総会で決議された場合（株主総会が不要の場合は、取締役会で決議された場合）、当社は、取締役会が別途定める日に新株予約権を無償で取得することができる。
 - (a) 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
 - (b) 当社が分割会社となる吸収分割契約又は新設分割計画承認の議案
 - (c) 当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画承認の議案
 - ③当社は、取締役会が別途定める日が到来したときに、新株予約権の全部又は一部を無償で取得することができる。なお、新株予約権の一部を取得する場合は、取締役会の決議によってその取得する新株予約権の一部を決定する。

② 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③ 【その他の新株予約権等の状況】

決議年月日	2018年7月17日及び2018年7月25日
新株予約権の数(個)※	9,830[9,766]
新株予約権のうち自己新株予約権の数※	－[－]
新株予約権の目的となる株式の種類※	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)※	983,000[976,600](注)1、2
新株予約権の行使時の払込金額(円)※	当初行使価額 1,600 (注)1、3、4、5
新株予約権の行使期間※	2018年8月15日～2021年8月13日
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)※	(注)6
新株予約権の行使の条件※	各本新株予約権の一部行使はできない。(注)1、7
新株予約権の譲渡に関する事項※	(注)1
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)8

※当事業年度の末日（2019年3月31日）における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在（2019年5月31日）にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1. 本新株予約権は、行使価額修正条項付新株予約権付社債券等である。当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の特質等は以下のとおりである。

①本新株予約権の目的となる株式の総数は1,300,000株、交付株式数（（注）2（1）に定義する。）は、100株で確定しており、株価の上昇又は下落により行使価額（行使に際して出資される当社普通株式1株当たりの金銭の額）が修正されても変化しない（ただし、（注）2に記載のとおり、調整されることがある）。

なお、株価の上昇又は下落により行使価額が修正された場合、本新株予約権による資金調達額は増加又は減少する。

②行使価額の修正基準及び頻度

行使価額は、割当日の翌取引日以降、本新株予約権の各行使請求の通知が行われた日の直前取引日の東

証終値の90.5%に相当する価額に修正される。

③行使価額の下限

1,120円（ただし、（注）4の規定により調整を受ける。）

④新株予約権の目的となる株式の数の上限

本新株予約権の目的となる株式の総数は1,300,000株、交付株式数は100株で確定している。

⑤本新株予約権には、当社の決定により本新株予約権の全部の取得を可能とする条項が設けられている。

⑥権利の行使に関する事項についての割当先との間の取決めの内容

当社は、野村證券株式会社（以下「割当先」という。）との間で、第3回新株予約権買取契約を締結している。

当社は、割当先に対して一定の場合は本新株予約権を行使すべき旨及び行使すべき本新株予約権の数を指定することができること、当社は、割当先が本新株予約権の全部又は一部につき、行使することができない期間を指定することができること、割当先は、一定の場合に、当社に対して通知することにより、本新株予約権の取得を請求することができ、かかる請求がなされた場合、当社は、本新株予約権の要項に従い、本新株予約権を取得すること、割当先は、当社取締役会の承認を得ることなく本新株予約権を譲渡しないこと及び以下の内容が規定されている。

＜割当予定先による行使制限措置＞

(i) 当社は、東証の定める有価証券上場規程第434条第1項及び同規程施行規則第436条第1項乃至第5項の定めに基づき、MSCB等の買受人による転換又は行使を制限するよう措置を講じるため、日本証券業協会の定める「第三者割当増資等の取扱いに関する規則」に従い、所定の適用除外の場合を除き、本新株予約権の行使をしようとする日を含む暦月において当該行使による取得することとなる株式数が本新株予約権の払込日時点における当社上場株式数の10%を超える部分に係る新株予約権の行使（以下「制限超過行使」という。）を割当予定先に行わせない。

(ii) 割当予定先は、上記所定の適用除外の場合を除き、制限超過行使に該当することとなるような本新株予約権の行使を行わないことに同意し、本新株予約権の行使にあたっては、あらかじめ当社に対して、本新株予約権の行使が制限超過行使に該当しないかについて確認を行う。

⑦当社の株券の売買に関する事項についての割当先との間の取決めの内容

割当予定先は、本新株予約権の権利行使により取得することとなる当社普通株式の数量の範囲内で行う売付け等以外の本件に関わる空売りを目的として、当社普通株式の借株は行わない。

⑧当社の株券の貸借に関する事項についての割当先と会社の特別利害関係者等との間の取決めの内容

本新株予約権の発行に伴い、当社代表取締役社長中西聖は、その保有する当社株式について割当先への貸株を行う予定である。

⑨その他投資者の保護を図るため必要な事項

割当予定先は、当社との間で締結予定の買取契約の規定により、本新株予約権を第三者に譲渡する場合には、当社取締役会の決議による当社の承認を取得する必要がある。その場合には、割当予定先は、あらかじめ譲受人となる者に対して、当社との間で本項⑥(i)(ii)の内容等について約させるものとする。ただし、割当予定先が、本新株予約権の行使により交付された株式を第三者に譲渡することを防げない。

2. 本新株予約権の目的である株式の種類及び数

(1) 本新株予約権の目的である株式の種類及び総数は当社普通株式1,300,000株とする（本新株予約権1個あたりの目的である株式の数（以下「交付株式数」という。）は、100株とする。）。ただし、下記(2)～(5)により交付株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後交付株式数に応じて調整されるものとする。

(2) 当社が(注)4の規定に従って行使価額（(注)5(1)に定義する。以下同じ。）の調整を行う場合には、交付株式数は次の算式により調整されるものとする。

$$\text{調整後交付株式数} = \frac{\text{調整前交付株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

上記算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、(注)4に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。

(3) 上記(2)の調整は当該時点において未行使の本新株予約権に係る交付株式数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数はこれを切り捨てるものとする。

(4) 調整後交付株式数の適用日は、当該調整事由に係る(注)4(2)、(4)及び(5)による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。

(5) 交付株式数の調整を行うときは、当社は、あらかじめ書面によりその旨並びにその事由、調整前交付株式数、調整後交付株式数及びその適用の日その他必要な事項を本新株予約権に係る新株予約権者（以下「本

新株予約権者」という。)に通知する。ただし、(注)4(2)⑥の場合その他適用の日の前日までに前記の通知を行うことができないときは、適用の日以降すみやかにこれを行う。

3. 行使価額の修正

- (1)2018年8月15日以降、(注)7(1)に定める本新株予約権の各行使請求の通知が行われた日(以下「修正日」という。)の直前取引日の株式会社東京証券取引所(以下「東証」という。)における当社普通株式の普通取引の終値(同日に終値がない場合には、その直前の終値)の90.5%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額(以下「修正日価額」という。)が、当該修正日の直前に有効な行使価額を1円以上上回る場合又は下回る場合には、行使価額は、当該修正日以降、当該修正日価額に修正される(修正後の行使価額を以下「修正後行使価額」という。))。

ただし、かかる算出の結果、修正後行使価額が1,120円(ただし、(注)4(1)～(5)による調整を受ける。以下「下限行使価額」という。)を下回る場合には、修正後行使価額は下限行使価額とする。

- (2)上記(1)により行使価額が修正される場合には、当社は、(注)7(2)に定める払込みの際に、本新株予約権者に対し、修正後行使価額を通知する。

4. 行使価額の調整

- (1)当社は、本新株予約権の発行後、下記(2)に掲げる各事由により当社普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生ずる可能性がある場合は、次に定める算式(以下「行使価額調整式」という。)をもって行使価額を調整する。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行普通株式数} + \frac{\text{交付普通株式数} \times 1 \text{株あたりの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行普通株式数} + \text{交付普通株式数}}$$

- (2)行使価額調整式により本新株予約権の行使価額の調整を行う場合及びその調整後行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。

①時価(下記(3)②に定義する。以下同じ。)を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する場合(ただし、当社の発行した取得条項付株式、取得請求権付株式若しくは取得条項付新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の取得と引換えに交付する場合又は当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)その他の証券若しくは権利の転換、交換又は行使による場合を除く。)調整後行使価額は、払込期日(募集に際して払込期間が設けられたときは当該払込期間の最終日とする。以下同じ。)の翌日以降、当社普通株式の株主(以下「当社普通株主」という。)に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合は、その日の翌日以降、これを適用する。

②当社普通株式の株式分割又は当社普通株式の無償割当てをする場合、調整後行使価額は、当社普通株式の株式分割のための基準日の翌日以降、又は当社普通株式の無償割当ての効力発生日の翌日以降、これを適用する。ただし、当社普通株式の無償割当てについて、当社普通株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合は、その日の翌日以降これを適用する。

③取得請求権付株式であって、その取得と引換えに時価を下回る対価(下記(3)⑤に定義する。以下同じ。)をもって当社普通株式を交付する定めがあるものを発行する場合(無償割当ての場合を含む。)、又は時価を下回る対価をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)その他の証券若しくは権利を発行する場合(無償割当ての場合を含む。)調整後行使価額は、発行される取得請求権付株式、新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)その他の証券又は権利(以下「取得請求権付株式等」という。)の全てが当初の条件で転換、交換又は行使された場合に交付されることとなる当社普通株式の株式数を行使価額調整式の「交付普通株式数」とみなして行使価額調整式を準用して算出するものとし、払込期日(新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の場合は割当日)又は無償割当ての効力発生日の翌日以降、これを適用する。ただし、当社普通株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合は、その日の翌日以降これを適用する。

上記にかかわらず、転換、交換又は行使に際して交付される当社普通株式の対価が取得請求権付株式等が発行された時点で確定していない場合は、調整後行使価額は、当該対価の確定時点で発行されている取得請求権付株式等の全てが当該対価の確定時点の条件で転換、交換又は行使された場合に交付されることとなる当社普通株式の株式数を行使価額調整式の「交付普通株式数」とみなして行使価額調整式を準用して算出するものとし、当該対価が確定した日の翌日以降これを適用する。

④当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の取得と引換えに時価を下回る対価をもって当社普通株式を交付する場合、調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。

上記にかかわらず、上記取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）（以下「取得条項付株式等」という。）に関して当該調整前に本号③又は⑤による行使価額の調整が行われている場合には、上記交付が行われた後の完全希薄化後普通株式数（下記(3)⑥に定義する。以下同じ。）が、(i)上記交付の直前の既発行普通株式数（下記(3)③に定義する。以下同じ。）を超えるときに限り、調整後行使価額は、当該超過する株式数を行使価額調整式の「交付普通株式数」とみなして、行使価額調整式を準用して算出するものとし、(ii)上記交付の直前の既発行普通株式数を超えない場合は、本④の調整は行わないものとする。

- ⑤取得請求権付株式等の発行条件に従い、当社普通株式1株あたりの対価（本⑤において「取得価額等」という。）の下方修正等が行われ（本号又は下記(4)と類似の希薄化防止条項に基づく調整の場合を除く。）、当該下方修正等が行われた後の当該取得価額等が当該修正が行われる日（以下「取得価額等修正日」という。）における時価を下回る価額になる場合

(i)当該取得請求権付株式等に関し、本号③による行使価額の調整が取得価額等修正日前に行われていない場合、調整後行使価額は、取得価額等修正日に残存する取得請求権付株式等の全てが取得価額等修正日時点の条件で転換、交換又は行使された場合に交付されることとなる当社普通株式の株式数を行使価額調整式の「交付普通株式数」とみなして本号③の規定を準用して算出するものとし、取得価額等修正日の翌日以降これを適用する。

(ii)当該取得請求権付株式等に関し、本号③又は上記(i)による行使価額の調整が取得価額等修正日前に行われている場合で、取得価額等修正日に残存する取得請求権付株式等の全てが取得価額等修正日時点の条件で転換、交換又は行使され当社普通株式が交付されたものとみなしたときの完全希薄化後普通株式数が、当該修正が行われなかった場合の既発行普通株式数を超えるときには、調整後行使価額は、当該超過する株式数を行使価額調整式の「交付普通株式数」とみなして、行使価額調整式を準用して算出するものとし、取得価額等修正日の翌日以降これを適用する。なお、1か月間に複数回の取得価額等の修正が行われる場合には、調整後行使価額は、当該修正された取得価額等のうちの最も低いものについて、行使価額調整式を準用して算出するものとし、当該月の末日の翌日以降これを適用する。

- ⑥本号①～③の各取引において、当社普通株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日が設定され、かつ、各取引の効力の発生が当該基準日以降の株主総会又は取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには、本号①～③にかかわらず、調整後行使価額は、当該承認があった日の翌日以降これを適用するものとする。

この場合において、当該基準日の翌日から当該取引の承認があった日まで、本新株予約権を行使した新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付するものとする。ただし、株式の交付については第19項第(2)号の規定を準用する。

$$\text{株式数} = \frac{(\text{調整前行使価額} - \text{調整後行使価額}) \times \text{調整前行使価額により当該期間内に交付された株式数}}{\text{調整後行使価額}}$$

この場合に1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。

- ⑦本号①～⑤に定める証券又は権利に類似した証券又は権利が交付された場合における調整後行使価額は、本号①～⑥の規定のうち、当該証券又は権利に類似する証券又は権利についての規定を準用して算出するものとする。

- (3) ①行使価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、その小数第2位を切り捨てる。
 ②行使価額調整式及び上記(2)において「時価」とは、調整後行使価額を適用する日（ただし、上記(2)⑥の場合は基準日）に先立つ45取引日目に始まる30取引日の東証における当社普通株式の普通取引の毎日の終値の平均値（終値のない日数を除く。）とする。この場合、平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、その小数第2位を切り捨てる。
 ③行使価額調整式及び上記(2)において「既発行普通株式数」とは、当社普通株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日が定められている場合はその日、また当該基準日が定められていない場合は、調整後行使価額を適用する日の1か月前の日における、当社の発行済普通株式数から当該日における当社の有する当社普通株式数を控除し、当該行使価額の調整前に、本項第(2)又は下記(4)に基づき「交付普通株式数」とみなされた当社普通株式のうち未だ交付されていない当社普通株式の株式数を加えるものとする。
 ④当社普通株式の株式分割が行われる場合には、行使価額調整式で使用する「交付普通株式数」は、基準日における当社の有する当社普通株式に関して増加した当社普通株式の数を含まないものとする。

⑤上記(2)において「対価」とは、当該株式又は新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の発行に際して払込みがなされた額（上記(2)③における新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の場合には、その行使に際して出資される財産の価額を加えた額とする。）から、その取得又は行使に際して当該株式又は新株予約権の所持人に交付される金銭その他の財産（当社普通株式を除く。）の価額を控除した金額を、その取得又は行使に際して交付される当社普通株式の数で除した金額をいい、当該行使価額の調整においては、当該対価を行使価額調整式における1株あたりの払込金額とする。

⑥上記(2)において「完全希薄化後普通株式数」とは、調整後行使価額を適用する日の1か月前の日における、当社の発行済普通株式数から、当該日における当社の有する当社普通株式数を控除し、(i)（上記(2)④においては）当該行使価額の調整前に、上記(2)又は(4)に基づき「交付普通株式数」とみなされた当社普通株式のうち未だ交付されていない当社普通株式の株式数（ただし、当該行使価額の調整前に、当該取得条項付株式等に関して「交付普通株式数」とみなされた当社普通株式のうち未だ交付されていない当社普通株式の株式数を除く。）及び当該取得条項付株式等の取得と引換えに交付されることとなる当社普通株式の株式数を加え、また(ii)（上記(2)⑤においては）当該行使価額の調整前に、上記(2)又は(4)に基づき「交付普通株式数」とみなされた当社普通株式のうち未だ交付されていない当社普通株式の株式数（ただし、当該行使価額の調整前に、当該取得請求権付株式等に関して「交付普通株式数」とみなされた当社普通株式のうち未だ交付されていない当社普通株式の株式数を除く。）及び取得価額等修正日に残存する当該取得請求権付株式等の全てが取得価額等修正日時点の条件で転換、交換又は行使された場合に交付されることとなる当社普通株式の株式数を加えるものとする。

(4)上記(2)で定める行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、必要な行使価額の調整を行う。

①株式の併合、資本金の減少、当社を存続会社とする合併、他の会社が行う吸収分割による当該会社の権利義務の全部又は一部の承継、又は他の株式会社が行う株式交換による当該株式会社の発行済株式の全部の取得のために行使価額の調整を必要とするとき。

②当社普通株主に対する他の種類株式の無償割当てのために行使価額の調整を必要とするとき。

③その他当社普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により行使価額の調整を必要とするとき。

④行使価額を調整すべき事由が2つ以上相接して発生し、一方の事由に基づく調整後行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。

(5)本項の他の規定にかかわらず、本項に基づく調整後行使価額を初めて適用する日が(注)3(1)に基づく行使価額の修正日と一致する場合には、当社は、必要な行使価額の調整を行う。ただし、この場合も、下限行使価額については、かかる調整を行うものとする。

(6)上記(1)～(5)により行使価額の調整を行うときは、当社は、あらかじめ書面によりその旨並びにその事由、調整前行使価額、調整後行使価額及びその適用の日その他必要な事項を本新株予約権者に通知する。ただし、上記(2)⑥の場合その他適用の日の前日までに前記の通知を行うことができないときは、適用の日以降すみやかにこれを行う。

5. 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

(1)本新株予約権の行使に際して出資される財産は金銭とし、本新株予約権1個の行使に際して出資される財産の価額は、行使に際して出資される当社普通株式1株あたりの金銭の額（以下「行使価額」という。）に交付株式数を乗じた金額とするが、計算の結果1円未満の端数を生ずる場合は、その端数を切り上げるものとする。

(2)行使価額は、当初1,600円とする。ただし、行使価額は、(注)3又は(注)4に従い、修正又は調整されることがある。

6. 本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

本新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金の額は、会社計算規則第17条の定めるところに従って算出された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生ずる場合は、その端数を切り上げるものとする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。

7. 本新株予約権の行使請求の方法

(1)本新株予約権の行使請求は、機構又は口座管理機関（社債等振替法第2条第4項に定める口座管理機関をいう。以下同じ。）に対し行使請求に要する手続きを行い、行使可能期間中に機構により行使請求受付場所に行使請求の通知が行われることにより行われる。

(2)本新株予約権を行使する場合、前号の行使請求に要する手続きとともに、本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の全額を機構又は口座管理機関を通じて現金にて当社の指定する口座に払い込むものとする。

(3)本項に従い行使請求を行った者は、その後これを撤回することはできない。

8. 本新株予約権の取得条件

(1)当社は、当社取締役会が本新株予約権を取得する日（当該取締役会後15取引日を超えない日に定められるものとする。）を別に定めた場合には、当該取得日において、残存する本新株予約権の全部を取得する。当社は、本新株予約権を取得するのと引換えに、当該本新株予約権の新株予約権者に対して、本新株予約権1個あたり払込金額と同額を交付する。当社は、取得した本新株予約権を消却するものとする。

(2)当社は、当社が消滅会社となる合併又は当社が完全子会社となる株式交換若しくは株式移転（以下「組織再編行為」という。）につき当社株主総会で承認決議した場合、当該組織再編行為の効力発生日以前に、当社が本新株予約権を取得するのと引換えに当該本新株予約権の新株予約権者に対して本新株予約権1個あたり払込金額と同額を交付して、残存する本新株予約権の全部を取得する。当社は、取得した本新株予約権を消却するものとする。

(3)当社は、当社が発行する株式が東証により監理銘柄、特設注意市場銘柄若しくは整理銘柄に指定された場合又は上場廃止となった場合には、当該銘柄に指定された日又は上場廃止が決定した日から2週間後の日（機構の休業日等である場合には、その翌営業日とする。）に、本新株予約権を取得するのと引換えに当該本新株予約権の新株予約権者に対して本新株予約権1個あたり払込金額と同額を交付して、残存する本新株予約権の全部を取得する。当社は、取得した本新株予約権を消却するものとする。

(4)上記(1)及び(2)により本新株予約権を取得する場合には、当社は、当社取締役会で定める取得日の2週間前までに、当該取得日を、本新株予約権者に通知する。

(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】

	第4四半期会計期間 (2019年1月1日から 2019年3月31日まで)	第16期 (2018年4月1日から 2019年3月31日まで)
当該期間に権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数(個)	170	3,170
当該期間の権利行使に係る交付株式数(株)	17,000	317,000
当該期間の権利行使に係る平均行使価額等(円)	1,120.00	1,167.63
当該期間の権利行使に係る資金調達額(千円)	19,040	370,140
当該期間の末日における権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数の累計(個)	—	3,170
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の交付株式数(株)	—	317,000
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の平均行使価額等(円)	—	1,167.63
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の資金調達額(千円)	—	370,140

(4) 【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)
2014年12月1日 (注) 1	599,800	600,000	—	50,000	—	—
2015年9月23日 (注) 2	600,000	1,200,000	—	50,000	—	—
2015年12月21日 (注) 3	460,000	1,660,000	296,240	346,240	296,240	296,240
2016年4月1日～ 2017年3月31日 (注) 4	7,200	1,667,200	3,780	350,020	3,780	300,020
2017年4月1日～ 2017年7月24日 (注) 4	2,000	1,669,200	1,050	351,070	1,050	301,070
2017年7月26日 (注) 5	1,669,200	3,338,400	—	351,070	—	301,070
2017年7月26日～ 2018年3月6日 (注) 4	4,000	3,342,400	1,050	352,120	1,050	302,120
2018年3月8日 (注) 6	3,352,000	6,694,400	1,262	353,382	1,262	303,382
2018年3月9日～ 2018年3月31日 (注) 4	3,200	6,697,600	421	353,803	421	303,803
2018年4月1日～ 2019年3月31日 (注) 4	383,400	7,081,000	194,980	548,784	194,980	498,784

(注) 1. 2014年12月1日の株主名簿に記録された株主に対し、1株につき3,000株の割合をもって分割いたしました。

2. 2015年9月22日の株主名簿に記録された株主に対し、1株につき2株の割合をもって分割いたしました。

3. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 1,400円

引受価額 1,288円

資本組入額 644円

4. 新株予約権の行使による増加であります。

5. 2017年7月25日の株主名簿に記録された株主に対し、1株につき2株の割合をもって分割いたしました。

6. 2018年3月7日の株主名簿に記録された株主に対し、1株につき2株の割合をもって分割いたしました。

7. 2019年4月1日から2019年5月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が6,400株、資本金が3,607千円及び資本準備金が3,607千円増加しております。

(5) 【所有者別状況】

2019年3月31日現在

2017年6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)	—	13	25	52	24	17	8,959	9,090	—
所有株式数 (単元)	—	1,690	3,015	754	662	57	64,618	70,796	1,400
所有株式数 の割合(%)	—	2.39	4.26	1.07	0.94	0.08	91.27	100.00	—

(注) 自己株式543株は、「個人その他」に5単元、「単元未満株式の状況」に43株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2019年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
中西 聖	東京都港区	4,223,200	59.65
カブドットコム証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目3番2号 経団連会館6階	82,600	1.17
野呂田 義尚	東京都渋谷区	78,100	1.10
むさし証券株式会社	埼玉県さいたま市大宮区桜木町4丁目3番地13	66,800	0.94
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3丁目3番1号	62,000	0.88
上遠野 俊一	福島県いわき市	57,400	0.81
白井 雅弘	福島県会津若松市	50,000	0.71
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社	東京都港区浜松町2丁目11番3号	45,900	0.65
堀内 泰司	東京都中野区	40,000	0.56
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1丁目9番1号	38,853	0.55
計	—	4,744,853	67.02

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2019年3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)	500	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 7,079,100	70,791	完全議決権株式であり、株主としての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であります。なお、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	1,400	—	—
発行済株式総数	7,081,000	—	—
総株主の議決権	—	70,791	—

② 【自己株式等】

2019年3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) プロパティエージェント株 式会社	東京都新宿区西新宿六丁目 5番1号新宿アイランドタ ワー6階	500	—	500	0.01
計	—	500	—	500	0.01

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7号による普通株式の取得

(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】

該当事項はありません。

(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	89	98
当期間における取得自己株式	—	—

(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	543	—	543	—

（注）当期間における保有自己株式数には、2019年6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。

3 【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要な課題の一つとして認識しております。一方で、財務体質の強化と事業拡大のための内部留保の充実等を図ることも、現状においては重要な経営課題であると考えております。従いまして、今後は収益力の強化や事業基盤の整備を実施しつつ、内部留保の充実の状況、当社を取り巻く事業環境及び今後の事業展開等を勘案したうえで、株主に対して安定的かつ継続的な利益還元を実施する方針であります。なお、内部留保資金につきましては、事業拡大を目的とした中長期的な事業原資として利用していく予定であります。

また、当社は一事業年度における業績等を見極めたうえで配当することとしていることから、年1回の期末配当を基本的な方針としており、剰余金の期末配当の決定機関は株主総会であります。なお、当社は、会社法第454条第5項に規定されている中間配当をすることができる旨を定款に定めており、剰余金の中間配当の決定機関は取締役会であります。

当事業年度の剰余金の配当につきましては、上記方針のもと、1株当たり21円としております。

（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（千円）	1株当たり配当額（円）
2019年6月26日 定時株主総会決議	148,689	21.00

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、経営の健全性及び透明性を高めるために的確な意思決定・業務執行・監督が機能する経営体制を構築し、企業価値向上を目指すことを、コーポレート・ガバナンスの基本方針としております。

また、社会的信頼に応え、誠実な企業運営を行い、持続的な成長及び発展を遂げることが重要であると考え、更なるコーポレート・ガバナンスの充実・強化に努めてまいります。

① 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

当社は、企業統治の体制として、取締役会、監査役会を設置しております。また、重要事項の審議や日常業務の方針を決定するため、経営会議を設置しております。

イ. 取締役会

当社の取締役会は、取締役4名で構成され、当社の業務執行を決定し、取締役の職務執行を監督する権限を有しております。取締役のうち1名は、社外取締役であり、幅広い経験に基づいた的確な経営意思決定と社外からの経営監視を可能とする体制としております。

ロ. 監査役会

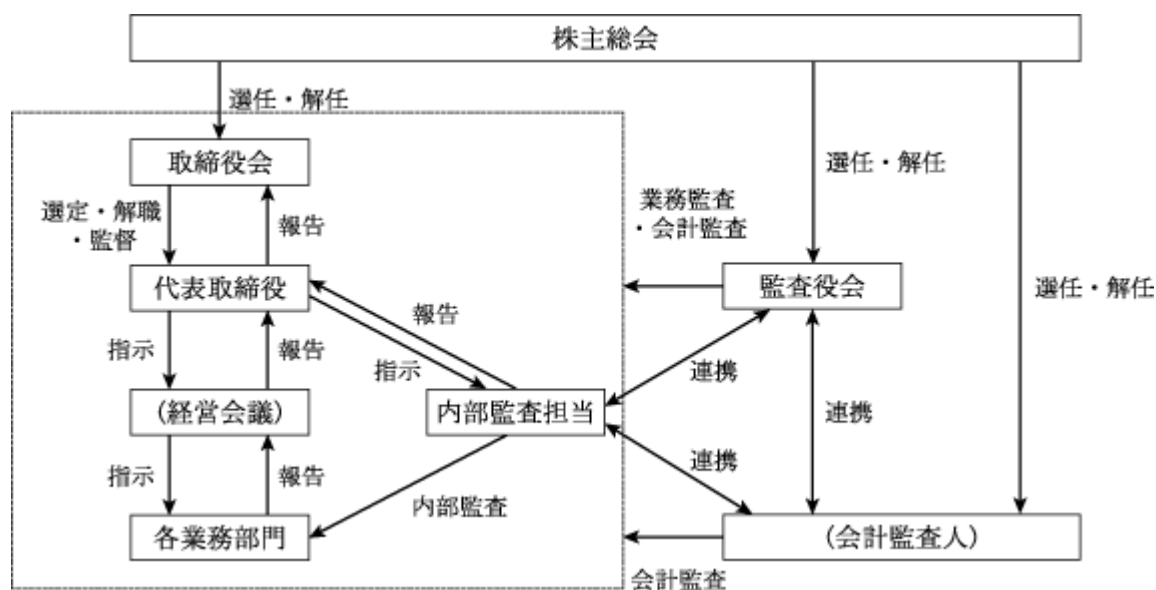
会社法関連法令に基づく監査役会設置会社制を採用しております。監査役会は、常勤監査役1名、非常勤監査役2名で構成されており、全員が社外監査役であります。ガバナンスのあり方とその運営状況を監視し、取締役の職務の執行を含む日常活動の監査を行っております。監査役は役員経験者や都市銀行及び上場大手グループの不動産会社の要職経験者、法律専門家などから構成され、幅広い知見より経営監視をすることとしております。

監査役は、株主総会・取締役会への出席、経営会議等の社内重要会議への出席を通して取締役の職務執行を監督し、監査役会において課題についての協議を行うのみならず、監査法人による会計監査、内部監査との監査連携を図り、日常的に取締役・従業員からの報告やヒアリングを通して、実効性のあるモニタリングに取り組んでおります。

ハ. 経営会議

経営会議は、取締役、常勤監査役、各部長で構成され、原則毎月1回開催し、重要な業務の執行方針及びその他経営に関する重要事項について、各部門の多角的な視点をもって審議を行っております。

当社の模式図は下図のとおりです。



二. 内部統制システムの整備状況

当社は、経営の透明性及び業務の適正性を確保するための組織体制構築が重要であるという考えのもと、「内部統制システム構築の基本方針」を定めており、その基本方針に基づいた体制の整備、運用を行っております。その概要は以下のとおりであります。

a. 取締役及び使用人の職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- (a) 取締役は、会社経営に関する重要事項及び職務の執行状況を取締役会に報告して情報共有を図り、それに関する意見を交換することにより、取締役会による取締役の職務の執行の監督を充実させる。
- (b) 取締役会は、取締役会規程及び決裁権限規程に従い取締役会に付議された議案が、十分審議される体制をとり、会社の業務執行に関する意思決定が法令及び定款に適合することを確保する。
- (c) コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを遵守し、内部通報制度の運用により、法令定款違反行為を未然に防止し、必要に応じて、外部の専門家を起用し法令遵守の研修を行い、コンプライアンス体制の確立に向けて取締役が率先して行動する。
- (d) 取締役が他の取締役の法令定款違反行為を発見した場合は、直ちに監査役及び取締役会に報告するなど、相互牽制の効いたガバナンス体制とする。
- (e) 監査基準及び監査計画に基づき、監査役は、取締役の職務の執行状況を監査する。
- (f) 特に、反社会的勢力との関係については取締役自らが襟を正し、これを排除する。

b. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- (a) 文書の作成、保存及び管理等に関する基本的事項を文書管理規程に定め、法令により義務付けられている重要な書類も含め各種書類の管理を行う。
- (b) 株主総会議事録、取締役会議事録及び稟議書は、適時適正に作成するとともに、保管場所を明示して閲覧可能とし、取締役の職務の執行の証跡とする。
- (c) 情報の不正使用及び漏洩防止のためのシステムを確立し、適切に情報セキュリティを推進する。
- (d) 文書の作成、保存及び管理等の状況について、監査役の監査を受ける。

c. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (a) 業務分掌規程に基づき、各部署において、当社の経営に重大な影響を与えると予見されるリスクを全社的リスクとして要因別（内部要因・外部要因）に捉え対応策を設定するとともに、業務執行プロセスにおけるリスクを認識・把握し、これらリスクの回避策を作成する。
- (b) 特に、不測の危機が発生した場合には、代表取締役社長を本部長とする対策本部を設置し、損害の拡大を防止しこれを最小限に止めることとする。

d. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- (a) 取締役会を月一回定例的に開催するほか、必要に応じて適宜臨時に開催し、重要事項に係る意思決定を機動的に行うことにより、取締役の職務の執行の効率性を図るのみならず、取締役は相互にその効率性の監督を行う。
- (b) 取締役会の決定に基づく職務の執行については、組織規程、業務分掌規程及び決裁権限規程を遵守し、それぞれの責任者、その責任範囲及び執行手続きの詳細について定める他、常時閲覧可能とし、効率的に職務の執行が行なえる体制を確保する。
- (c) 事業の運営においては、将来の事業環境に対する予測を踏まえた中期経営計画を立案し、これに基づく全社的な予算並びに目標を設定の上、取締役はこれに則して職務を執行することにより、効率的に職務を執行するものとする。また、状況を踏まえ、適宜予算並びに目標の修正等を行なうことにより、効率性を確保する。

e. 使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- (a) コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを遵守し、内部通報制度を周知徹底することにより、社員の法令違反の通報等が、当該社員に不利益が生じることなく行える体制とする。
- (b) 必要に応じて、外部の専門家を起用し、法令及び定款違反行為に及ぶ恐れのある事象を事前に相談する等、社内でも未然に防止する体制とする。
- (c) 反社会的勢力への対応は、反社会的勢力対応細則を遵守し、不当要求などの被害を防止する体制とす

- る。
- (d) 内部監査担当が定期的に行う各部門監査の中で法令及び定款遵守状況に関する監査を行い、その実効性を確認し、必要に応じて改善指示を行うこととする。
- (e) 監査役は当社の法令及び定款遵守体制の運用に問題があると認めるときは、担当取締役もしくは取締役会へ意見を述べるとともに、改善策の策定を求めることができることとする。
- f 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項
- (a) 監査役から補助使用人の設置を求められた場合は、取締役会は監査役と協議の上、管理部門に在籍する使用人の中から補助使用人を任命し、補助に当たらせる。
- g 補助使用人の取締役からの独立性に関する事項
- (a) 補助使用人が設置された場合は、当該補助使用人の業務執行部門からの独立性に配慮することとする。
- (b) 補助使用人の評価は監査役が行い、当該使用人の任命、解任、人事異動、賃金等の改定については、所属部門長と監査役による協議の上、取締役会が決定するものとする。
- (c) 当該使用人の懲戒等に関しては、あらかじめ監査役会の承諾を得るものとする。
- h 補助使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
- (a) 補助使用人への指揮命令権は監査役に帰属するものとし、取締役の指揮・命令は受けないものとする。
- i 監査役への報告体制及びその他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- (a) 取締役は、会社に著しい損害を及ぼす恐れのある事実があることを発見したときは、法令に従い直ちに監査役に報告する。
- (b) 監査役は、取締役会のほか、重要な意思決定の過程及び職務の執行状況を把握するため、取締役会及び重要な会議に出席するとともに、主要な稟議書その他業務執行に関する重要な契約書等を閲覧し、必要に応じて取締役又は使用人にその説明を求めることができることとする。
- j 監査役に報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
- (a) 監査役に報告したことを理由として、当該報告者が不利益な取扱いを受けないよう、当該報告者を保護する内部通報規程を整備する。また、報告を行なったことを理由として、当該報告者が不利益な取扱いを受けていることが判明した場合は、規程等に従い不利益な取扱いを除去するために速やかに適切な措置を講じる。
- k 監査役職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続きその他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
- (a) 監査役が、その職務の執行について生ずる費用の前払又は償還等の請求をしたときは、当該監査役職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理する。
- l その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- (a) 監査役は、当社の会計監査人より会計監査内容について説明を受けるとともに、情報交換を適宜行い、連携を図っていくこととする。
- (b) 監査役は、実効性確保のため内部監査担当との連携を図り、日ごろより意見交換を行い、監査の効率性を高めることとする。
- (c) 監査役は、代表取締役社長との定期的な意見交換会、管理部門管掌取締役等との定期的な面談を開催する。

② リスク管理体制

当社は、想定される事業上のリスクを最小限に留めるべく、社内規程及び各種マニュアル等に沿った業務を行うことで、社内におけるチェック・牽制機能を働かせております。また、事業運営上発生する様々な法的リスクに対処すべく、弁護士と顧問契約を締結することで多面的にアドバイスを受け、リスク軽減に努めております。

③ 取締役及び監査役の員数

当社の取締役は10名以内、監査役は5名以内とする旨を定款に定めております。

④ 取締役の選任の決議要件

当社の取締役の選任決議は、株主総会の決議によって行っております。なお取締役の選任決議は、議決権を行使することが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行い、累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

⑤ 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を目的として、会社法第309条第2項の定めによる株主総会の特別決議について、議決権を行使することが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以上をもって行う旨を定款に定めております。

⑥ 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行なうことを目的として、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準日として中間配当を行なうことができる旨を定款に定めております。

⑦ 自己株式の取得

当社は、経済情勢の変化に対応して機動的な資本政策を遂行するため、会社法第165条第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の株式を取得することができる旨を定款で定めております。

⑧ 取締役及び監査役の責任免除

当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役及び監査役の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議により免除することができる旨を定款に定めております。

⑨ 取締役及び監査役の責任限定契約

当社は、会社法第427条第1項の規定により、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）及び監査役との間に、同法第423条第1項の責任を限定する契約を締結できる旨を定款で定めており、当社と当該取締役及び監査役との間で当該契約を締結しております。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額としております。

(2) 【役員の状況】

①役員一覧

男性7名 女性0名 （役員のうち女性の比率0%）

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	中西 聖	1977年2月8日	1992年6月 1997年7月 1998年10月 2004年2月 2004年12月 2010年4月	西砂建設株式会社入社 大芳計画株式会社入社 株式会社ヴェルシステムズ入社 当社設立 当社代表取締役社長就 任（現任） 株式会社ライフスペースクリエー ション 取締役就任 日本プロパティ開発株式会社 取締役就任（現任）	(注) 3	4,223,200
取締役 アセット プランニング部部长 兼 ダイバーシティ レジデンシャル部部长 兼 事業統括部部长	村田 貴志	1979年12月9日	2006年2月 2014年10月	当社入社 当社取締役就任（現任）	(注) 3	18,400
取締役 経営企画部部长 兼 財務経理部部长	岩瀬 晃二	1983年7月21日	2006年12月 2011年10月 2014年10月 2015年6月	監査法人トーマツ入所 デロイトトーマツファイナンシャ ルアドバイザー株式会社転籍 当社入社 当社取締役就任（現任）	(注) 3	—
取締役	井河 元広	1965年6月15日	1988年9月 1993年1月 1993年11月 1996年6月 1999年8月 2018年6月	株式会社富洋ハウジング入社 株式会社シティエステート入社 株式会社グリーンフロンティア入 社 株式会社三栄建築設計入社 レジデスト株式会社設立 代表取 締役就任（現任） 当社取締役就任（現任）	(注) 3	8,000

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
監査役 (常勤)	長島 良一	1958年7月25日	1982年4月 1992年12月 1994年12月 2000年8月 2001年10月 2005年11月 2010年10月 2011年10月 2012年1月 2014年6月	三井石油開発株式会社入社 株式会社マッピングインターナショナル入社 同社管理本部長 株式会社インフォプラント入社 経営企画室長 同社取締役管理本部長 執行役員財務部門本部長 株式会社クロス・マーケティング 入社 経営管理部長 株式会社クロス・コミュニケーション 監査役就任 株式会社ディープラインプクト入社 当社監査役就任（現任）	(注)4	—
監査役 (非常勤)	高橋 聡	1953年3月20日	1975年4月 2005年10月 2006年4月 2008年4月 2012年3月 2018年4月 2019年6月	株式会社三和銀行入社 オリックス不動産株式会社入社 オリックス不動産株式会社 執行役員 オリックス不動産株式会社 常務執行役員 オリックス不動産株式会社 常勤監査役 株式会社ヨドバシホールディングス 執行役員 当社監査役就任（現任）	(注)4	—
監査役 (非常勤)	中川 紘平	1977年10月2日	2001年4月 2002年10月 2002年10月 2013年1月 2014年5月 2016年4月 2017年2月 2017年6月 2018年3月	最高裁判所司法研修所入所 第一東京弁護士会登録 TMI総合法律事務所入所 同事務所パートナー ニューヨーク州弁護士登録 東京大学法科大学院客員准教授 NEXAGE法律事務所開設 当社監査役就任（現任） スローガン株式会社 監査役就任 （現任）	(注)4	—
計						4,249,600

(注) 1. 取締役 井河元広は、社外取締役であります。

2. 監査役 長島良一、高橋聡、中川紘平は、社外監査役であります。

3. 取締役の任期は、2019年3月期にかかる定時株主総会の終結の時から、2021年3月期にかかる定時株主総会の終結の時までであります。

4. 監査役の任期は、2019年3月期にかかる定時株主総会の終結の時から、2023年3月期にかかる定時株主総会の終結の時までであります。

②社外役員の状況

当社の社外取締役は1名、社外監査役は3名であり、いずれの社外取締役、社外監査役とも、当社との間での人的関係、資本的关系、取引関係及びその他利害関係はなく、高い独立性を確保していると考えております。

当社は、社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準及び方針を明確に定めております。しかしながら、その選任に際しては、豊富な経験や見識、専門的な知識を備えるとともに、当社から独立した立場で客観的かつ適切な監督・監査が遂行できるかということを重視して、個別に判断しております。

また、当社は、一般株主の利益に配慮し、継続的に企業価値を高める手段のひとつとして、独立役員を届出しております。独立役員の届出においては、一般株主と利益相反が生じるおそれのない者であるかを判断した上で、取締役会での議決権を有する社外取締役及びその他要件を満たす役員は全て指定することを基本方針としております。当社は、独立役員が他の役員との連携を密にとることにより会社情報を共有し、独立役員に期待される役割を果たすための環境を整備する方針です。

③社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、経営者から独立した第三者的立場で、取締役の職務執行が適法性及び効率性を含め適正に行われているかを監督する役割を担っていただくこととしております。社外取締役は、幅広い知見と豊富な経験を活かして客観的、専門的立場から当社の経営や業務全般に対して意見及び助言を行うことで、取締役会の意思決定及び業務執行の適正性を確保しており、適任であると判断しております。社外監査役は、企業経営や会計及び法律分野における豊富な経験、知識と高い見識のみならず、社外の視点をもって監査を行うことで、監査の実効性を高める役割を担っていただくこととしております。

社外監査役は内部監査担当者及び会計監査人と情報共有及び情報交換により適宜連携を図っております。社外取締役は監査役会に適宜参加することにより、内部監査担当者及び会計監査人の状況を把握し、その職務の遂行に活用しております。

(3) 【監査の状況】

①監査役監査の状況

当社の監査役は3名で、3名いずれも当社とは特別の利害関係のない社外監査役です。

監査役は、取締役会その他の重要な会議への出席などを通じ、取締役の業務執行の適法性・妥当性について監査しています。社外監査役は、それぞれの分野での豊富な経験と知識を生かし、独立的な視点で必要な助言・提言・意見を述べています。

代表取締役と監査役は、定期的な意見交換会を開催し、コーポレートガバナンスを含む、経営全般の課題解決に向けた活動へと結びつけております。

当事業年度は監査役会を17回開催し、長島監査役は17回中17回、向後監査役は17回中16回、中川監査役は17回中17回に出席し、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。

②内部監査の状況

内部監査は、代表取締役が任命した4名の内部監査担当者が計画的に実施し、代表取締役に監査結果を報告しております。被監査部門に対して監査結果の報告及び改善事項の指摘及び指導を実施し、改善事項に対し改善期日を設け、状況の報告をさせることで実効性の高い監査を実施しております。

内部監査担当者が策定する内部監査計画は、監査役と連携を取りながら策定をしております。双方が連携した監査体制の実現に向け、日々の業務監査から情報共有を実施しております。また会計監査人との連携についても適宜に会合を設けており、監査実施状況について報告、説明を受け、必要に応じて情報交換を行っております。

③会計監査の状況

a. 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

b. 業務を執行した公認会計士

業務執行社員 江下聖氏

業務執行社員 鶴田純一郎氏

c. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士2名、その他4名であります。

d. 会計監査人の選定方針と理由

当社の監査役会は、2014年6月26日開催の第12回定時株主総会において、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しておりますが、監査役会は会計監査人の選任に当たり、監査法人の概要、結果事由の有無、内部管理体制、品質管理体制、監査の効率性及び会計監査人の独立性に関する事項等監査業務の遂行に関する事項を検討し、当社の会計監査の職務を適切に遂行しうると判断し、候補者に決定いたしました。

また、2016年4月19日開催の監査役会において、「会計監査人の解任又は不再任の決定の方針」を以下の通り定めております。

「監査役会は、会計監査人の独立性、職務遂行の状況等を勘案し、会計監査人の適正な職務の遂行が困難であると判断した場合には、会社法第344条第1項および第3項に基づき、株主総会に提出する議案の内容として、会計監査人の解任または不再任を決定します。また、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める事由のいずれかに該当すると判断した場合に、監査役全員の同意により、会計監査人を解任します。」

この内容は、各事業年度の事業報告に記載の通りです。

e. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、日本監査役協会が公表する改定版「会計監査人の評価及び選定基準に関する監査役等の実務指針」に基づき、会計監査人の監査報告の他に日常の監査活動、三様監査会議等を通じて会計監査人の評価をその任期毎に実施しております。

④監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

前事業年度		当事業年度	
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)
20,880	—	21,120	—

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬（a. を除く）

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

監査公認会計士等と協議の上、当社の事業規模・業務内容の特性から、監査日数・要員数等を総合的に勘案して決定しております。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

取締役会が提案した会計監査人に対する報酬等に対して、当社の監査役会が会社法第399条第1項の同意をした理由は、日本監査役協会が公表する改定版「会計監査人の評価及び選定基準に関する監査役等の実務指針」を踏まえ、会計監査の遂行状況及び報酬見積りの算定根拠等について必要な検証を行い、検討した結果、適切であると判断したためであります。

(4) 【役員の報酬等】

① 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

役員報酬については、株主総会の決議により定められた取締役及び監査役それぞれの報酬限度額の範囲内において決定しております。各取締役及び監査役の報酬額は、取締役については取締役会の決議により決定し、監査役については監査役会で決定しております。

② 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)	168,470	108,470	—	59,000	—	5
監査役 (社外監査役を除く)	—	—	—	—	—	—
社外取締役	13,600	12,600	—	1,000	—	2
社外監査役	11,649	11,649	—	—	—	3

- (注) 1. 取締役の報酬限度額は、2015年6月26日開催の定時株主総会において年額200,000千円以内と決議頂いております。
2. 監査役の報酬限度額は、2014年6月25日開催の定時株主総会において年額15,000千円以内と決議頂いております。
3. 2018年6月26日開催の第15回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役2名を含んでおります。

③ 役員ごとの報酬等の総額等

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。

(5) 【株式の保有状況】

① 投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、専ら株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受け取ることを目的とするだけか否かによって、それを区分しております。これを実質的に判断するため、取締役会や経営会議等の社内の重要会議体において、価値の変動や配当にかかる報告のみのほか、それ以外の業務提携（その検討を含む）等の報告があるのかなどを、一つの判断基準としております。

② 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

保有株式の全てが非上場株式であるため、記載しておりません。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	3	21,800
非上場株式以外の株式	—	—

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	2	20,000	業界動向及び事業領域拡大のための 情報収集を目的とした新規投資
非上場株式以外の株式	—	—	

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(千円)
非上場株式	—	—
非上場株式以外の株式	—	—

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

該当事項はありません。

③ 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。

④ 当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの

該当事項はありません。

⑤ 当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1. 財務諸表の作成方法について

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、「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

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、事業年度(2018年4月1日から2019年3月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。なお、従来、当社が監査証明を受けている新日本有限責任監査法人は、2018年7月1日に名称を変更し、EY新日本有限責任監査法人となりました。

3. 連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

4. 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、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、季刊「会計基準」を講読することにより、会計基準等の変更動向の早期把握に努め、事前準備に役立てております。また、同機構の主催するFASFセミナー「有価証券報告書の作成上の留意点」に参加している他、監査法人等の専門的な情報を有する団体等が主催するセミナーへの参加及び刊行物の定期購読、財務・会計の専門書の購読等を行っております。

1 【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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 2,390,258	※1 3,847,068
売掛金	4,036	3,811
販売用不動産	※1,※3 2,357,857	※1 5,634,232
仕掛販売用不動産	※1 11,515,391	※1 12,518,251
貯蔵品	1,875	1,638
前渡金	136,009	161,490
前払費用	88,275	89,508
未収消費税等	—	121,401
その他	11,564	11,597
貸倒引当金	△287	△90
流動資産合計	16,504,981	22,388,908
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	43,021	49,179
構築物（純額）	8,625	8,094
車両運搬具（純額）	2,426	1,398
工具、器具及び備品（純額）	11,813	7,942
土地	22,062	22,062
リース資産（純額）	412	—
有形固定資産合計	※2,※3 88,361	※2 88,677
無形固定資産		
ソフトウェア	13,947	30,673
その他	106	106
無形固定資産合計	14,053	30,779
投資その他の資産		
投資有価証券	1,800	71,800
長期貸付金	1,998	1,998
破産更生債権等	562	528
長期前払費用	2,173	701
繰延税金資産	53,321	112,331
その他	194,612	207,894
貸倒引当金	△2,561	△69,083
投資その他の資産合計	251,907	326,171
固定資産合計	354,322	445,629
資産合計	16,859,304	22,834,537

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	736,454	1,495,272
短期借入金 ※1	324,500	※1 1,966,313
1年内償還予定の社債	30,000	130,000
1年内返済予定の長期借入金 ※1	4,672,164	※1 4,002,535
リース債務	486	—
未払金	134,324	166,214
未払費用	93,751	117,948
未払法人税等	244,703	393,361
未払消費税等	162,925	—
前受金	105,786	123,243
預り金	158,295	190,594
前受収益	20,223	12,068
賞与引当金	36,214	36,074
役員賞与引当金	43,500	60,000
アフターコスト引当金	6,213	6,068
流動負債合計	6,769,543	8,699,694
固定負債		
社債	145,000	15,000
長期借入金 ※1	5,929,936	※1 8,907,398
その他	38,537	47,777
固定負債合計	6,113,473	8,970,175
負債合計	12,883,017	17,669,870
純資産の部		
株主資本		
資本金	353,803	548,784
資本剰余金		
資本準備金	303,803	498,784
資本剰余金合計	303,803	498,784
利益剰余金		
利益準備金	7,361	16,067
その他利益剰余金		
特別償却準備金	511	229
繰越利益剰余金	3,309,540	4,086,073
利益剰余金合計	3,317,412	4,102,370
自己株式	△242	△341
株主資本合計	3,974,776	5,149,597
新株予約権	1,510	15,069
純資産合計	3,976,287	5,164,667
負債純資産合計	16,859,304	22,834,537

② 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高	19,219,862	21,534,354
売上原価	15,564,432	※1 17,173,045
売上総利益	3,655,429	4,361,308
販売費及び一般管理費	※2 2,263,532	※2 2,630,505
営業利益	1,391,896	1,730,803
営業外収益		
受取利息	56	40
受取手数料	1,913	1,427
違約金収入	400	1,200
その他	159	336
営業外収益合計	2,529	3,004
営業外費用		
支払利息	194,403	191,313
社債利息	1,579	1,426
支払手数料	66,567	87,287
貸倒引当金繰入額	—	66,555
その他	3,022	1,404
営業外費用合計	265,572	347,987
経常利益	1,128,854	1,385,820
特別損失		
固定資産除却損	—	4,445
特別損失合計	—	4,445
税引前当期純利益	1,128,854	1,381,374
法人税、住民税及び事業税	407,887	568,363
法人税等調整額	△11,234	△59,009
法人税等合計	396,652	509,354
当期純利益	732,201	872,020

【売上原価明細書】

		前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地売上原価		5,992,316	38.5	7,061,932	41.1
建物売上原価		8,906,053	57.2	9,317,970	54.3
転貸物件支払家賃		269,838	1.7	268,042	1.6
その他の原価		396,223	2.5	525,099	3.1
売上原価		15,564,432	100.0	17,173,045	100.0

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					特別償却準備金	繰越利益剰余金	
当期首残高	350,020	300,020	300,020	2,859	791	2,626,571	2,630,223
当期変動額							
新株の発行 (新株予約権の行使)	3,783	3,783	3,783				
剰余金の配当						△45,012	△45,012
剰余金の配当に伴う 積立て				4,501		△4,501	—
特別償却準備金の取崩					△280	280	—
自己株式の取得							
当期純利益						732,201	732,201
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	3,783	3,783	3,783	4,501	△280	682,968	687,189
当期末残高	353,803	303,803	303,803	7,361	511	3,309,540	3,317,412

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	△114	3,280,149	—	3,280,149
当期変動額				
新株の発行 (新株予約権の行使)		7,566		7,566
剰余金の配当		△45,012		△45,012
剰余金の配当に伴う 積立て		—		—
特別償却準備金の取崩		—		—
自己株式の取得	△128	△128		△128
当期純利益		732,201		732,201
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			1,510	1,510
当期変動額合計	△128	694,627	1,510	696,138
当期末残高	△242	3,974,776	1,510	3,976,287

当事業年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					特別償却準備金	繰越利益剰余金	
当期首残高	353,803	303,803	303,803	7,361	511	3,309,540	3,317,412
当期変動額							
新株の発行 （新株予約権の行使）	194,980	194,980	194,980				
剰余金の配当						△87,062	△87,062
剰余金の配当に伴う積立て				8,706		△8,706	—
特別償却準備金の取崩					△281	281	—
自己株式の取得							
当期純利益						872,020	872,020
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	194,980	194,980	194,980	8,706	△281	776,532	784,957
当期末残高	548,784	498,784	498,784	16,067	229	4,086,073	4,102,370

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	△242	3,974,776	1,510	3,976,287
当期変動額				
新株の発行 （新株予約権の行使）		389,961		389,961
剰余金の配当		△87,062		△87,062
剰余金の配当に伴う積立て		—		—
特別償却準備金の取崩		—		—
自己株式の取得	△98	△98		△98
当期純利益		872,020		872,020
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			13,558	13,558
当期変動額合計	△98	1,174,821	13,558	1,188,380
当期末残高	△341	5,149,597	15,069	5,164,667

④ 【キャッシュ・フロー計算書】

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 2017年 4 月 1 日 至 2018年 3 月31日)	当事業年度 (自 2018年 4 月 1 日 至 2019年 3 月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,128,854	1,381,374
減価償却費	18,211	17,462
株式報酬費用	1,510	6,245
敷金償却額	1,623	1,509
長期前払費用償却額	2,607	1,563
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△72	66,324
賞与引当金の増減額 (△は減少)	36,214	△139
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△26,500	16,500
アフターコスト引当金の増減額 (△は減少)	△544	△145
受取利息	△56	△40
支払利息	195,982	192,740
支払手数料	66,567	87,287
固定資産除却損	—	4,445
売上債権の増減額 (△は増加)	1,309	224
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△2,120,005	△4,278,997
前渡金の増減額 (△は増加)	59,221	△25,660
仕入債務の増減額 (△は減少)	△545,759	758,818
その他	215,789	△153,194
小計	△965,046	△1,923,681
利息の受取額	56	41
利息の支払額	△191,328	△191,407
手数料の支払額	△66,567	△87,287
法人税等の支払額	△431,073	△462,161
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,653,959	△2,664,496

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	—	△70,000
有形固定資産の取得による支出	△7,841	△17,400
無形固定資産の取得による支出	△1,764	△10,089
投資有価証券の売却による収入	4,600	—
差入保証金の差入による支出	△300	△1,219
その他	△126,009	△9,582
投資活動によるキャッシュ・フロー	△131,315	△108,291
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）	△56,100	1,641,813
長期借入れによる収入	8,534,550	11,293,350
長期借入金の返済による支出	△6,615,550	△8,985,517
社債の償還による支出	△30,000	△30,000
株式の発行による収入	7,566	387,603
自己株式の取得による支出	△128	△98
配当金の支払額	△45,012	△87,062
新株予約権の発行による収入	—	9,672
その他	△648	△162
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,794,676	4,229,598
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	9,401	1,456,810
現金及び現金同等物の期首残高	2,370,856	2,380,258
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,380,258	※1 3,837,068

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

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を採用しております。

なお、投資事業有限責任組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定）を採用しております。

(2) 仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定）を採用しております。

(3) 貯蔵品

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り下げの方法により算定）を採用しております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備は除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	8年～39年
構築物	30年～38年
車両運搬具	2年～6年
工具、器具及び備品	4年～10年

(2) 無形固定資産

自社利用ソフトウェアについては、見込利用期間(5年)に基づく定額法によっております。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、当事業年度における支給見込額に基づき計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員の賞与支給に備えるため、当事業年度における支給見込額に基づき計上しております。

(4) アフターコスト引当金

当事業年度末までに販売した中古物件に係るアフターコストに備えるため、個別物件に係る必要額を計上しております。

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

6. 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

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の費用として処理しております。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を当事業年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」33,850千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」53,321千円に含めて表示しております。

(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は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
現金及び預金	20,000千円	20,000千円
販売用不動産	235,924 〃	1,844,102 〃
仕掛販売用不動産	9,639,409 〃	11,301,349 〃
計	9,895,334千円	13,165,452千円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
短期借入金	209,900千円	644,400千円
1年内返済予定の長期借入金	4,484,450 〃	3,809,200 〃
長期借入金	5,864,100 〃	8,522,400 〃
計	10,558,450千円	12,976,000千円

※ 2 有形固定資産減価償却累計額

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
有形固定資産減価償却累計額	61,918千円	67,170千円

※ 3 前事業年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

販売用不動産25,745千円を保有目的の変更により有形固定資産に振替えております。

(損益計算書関係)

※ 1 当事業年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

売上原価には収益性の低下によるたな卸資産評価損115,839千円を含めております。

※ 2 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
給料及び手当	722,820 千円	873,996 千円
賞与引当金繰入額	36,214 "	36,074 "
役員賞与引当金繰入額	43,500 "	60,000 "
貸倒引当金繰入額	25 "	△218 "
減価償却費	18,211 "	17,462 "
広告宣伝費	299,258 "	319,032 "
支払手数料	189,118 "	208,521 "
おおよその割合		
販売費	51.4 %	53.7 %
一般管理費	48.6 "	46.3 "

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	1,667,200	5,030,400	—	6,697,600

(変動事由の概要)

新株予約権の行使による増加 28,800株

株式分割による増加 5,001,600株

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	71	383	—	454

(変動事由の概要)

単元未満株式の買取による増加 85株

株式分割による増加 298株

3. 新株予約権等に関する事項

内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当事業年度末残高(千円)
		当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末	
2014年ストック・オプションとしての 新株予約権	—	—	—	—	—	—
2017年ストック・オプションとしての 新株予約権	—	—	—	—	—	1,510
合計		—	—	—	—	1,510

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2017年6月27日 定時株主総会	普通株式	45,012	27.00	2017年3月31日	2017年6月28日

(注) 当社は、2017年7月26日付及び2018年3月8日付で普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を行っております。

1株当たり配当額につきましては、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2018年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	87,062	13.00	2018年3月31日	2018年6月27日

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	6,697,600	383,400	—	7,081,000

(変動事由の概要)

新株予約権の行使による増加 383,400株

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	454	89	—	543

(変動事由の概要)

単元未満株式の買取による増加 89株

3. 新株予約権等に関する事項

内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当事業年度末残高(千円)
		当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末	
2014年ストック・オプションとしての 新株予約権	—	—	—	—	—	—
2017年ストック・オプションとしての 新株予約権	—	—	—	—	—	7,755
2018年第三者割当による行使価額修正条項付新株予約権	普通株式	—	1,300,000	317,000	983,000	7,313
合計		—	—	—	—	15,069

(注) 目的となる株式の数の変動事由の概要

2018年第三者割当による行使価額修正条項付新株予約権の増加は、発行によるものであります。

2018年第三者割当による行使価額修正条項付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

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
2018年6月26日 定時株主総会	普通株式	87,062	13.00	2018年3月31日	2018年6月27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となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	148,689	21.00	2019年3月31日	2019年6月27日

(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。

	前事業年度 (自 2017年 4 月 1日 至 2018年 3 月31日)	当事業年度 (自 2018年 4 月 1日 至 2019年 3 月31日)
現金及び預金	2,390,258千円	3,847,068千円
預入期間が3か月超の定期預金	△10,000 〃	△10,000 〃
現金及び現金同等物	2,380,258千円	3,837,068千円

(リース取引関係)

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(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

当社は、資金運用については原則として短期的な預金等に限定し、資金調達については主に銀行借入による方針であります。デリバティブ取引については行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

借入金、主に営業活動に必要な資金の調達を目的としたものであります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスクの管理

営業債権及び長期貸付金に係る信用リスクについては、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。また、破産更生債権等については、定期的にモニタリングし、必要に応じて法的措置を検討するなど、債権の早期回収を図る体制としています。

② 市場リスクの管理

長期借入金の金利変動リスクについては、分割弁済によりその影響を緩和するとともに、当社財務経理部において管理しております。

③ 流動性リスクの管理

当社は各部署からの報告に基づき財務経理部が適時に資金繰表を作成、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

金融商品の時価には、市場価額に基づく価額のほか、市場価額のない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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。）。

前事業年度(2018年3月31日)

	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	2,390,258	2,390,258	—
資産計	2,390,258	2,390,258	—
(1) 短期借入金	324,500	324,500	—
(2) 社債(※1)	175,000	175,904	904
(3) 長期借入金(※2)	10,602,100	10,598,827	△3,272
負債計	11,101,600	11,099,231	△2,368

(※1) 1年内償還予定の社債を含めて表示しております。

(※2) 1年内返済予定の長期借入金を含めて表示しております。

当事業年度(2019年3月31日)

	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	3,847,068	3,847,068	—
資産計	3,847,068	3,847,068	—
(1) 短期借入金	1,966,313	1,966,313	—
(2) 社債(※1)	145,000	145,317	317
(3) 長期借入金(※2)	12,909,933	12,915,784	5,851
負債計	15,021,246	15,027,415	6,169

(※1) 1年内償還予定の社債を含めて表示しております。

(※2) 1年内返済予定の長期借入金を含めて表示しております。

(注) 1 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負 債

(1) 短期借入金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 社債

これらの時価については、償還予定額及び社債利息の合計額を同様の新規社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(3) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(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貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	2018年3月31日	2019年3月31日
非上場株式(※1)	1,800	21,800
投資事業有限責任組合(※1)	—	50,000

※1 非上場株式及び投資事業有限責任組合への出資については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上記表には含めておりません。

(注) 3 金銭債権の決算日後の償還予定額
 前事業年度(2018年3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)
預金	2,389,674	—	—	—
合計	2,389,674	—	—	—

当事業年度(2019年3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)
預金	3,846,573	—	—	—
合計	3,846,573	—	—	—

(注) 4 社債、長期借入金及びリース債務の決算日後の返済予定額
 前事業年度(2018年3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)
社債	30,000	130,000	15,000	—	—	—
長期借入金	4,672,164	5,903,264	26,672	—	—	—
リース債務	486	—	—	—	—	—
合計	4,702,650	6,033,264	41,672	—	—	—

当事業年度(2019年3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)
社債	130,000	15,000	—	—	—	—
長期借入金	4,002,535	7,021,398	1,736,000	100,000	50,000	—
リース債務	—	—	—	—	—	—
合計	4,132,535	7,036,398	1,736,000	100,000	50,000	—

(有価証券関係)

前事業年度(2018年3月31日)

1. その他有価証券

非上場株式（貸借対照表計上額1,800千円）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、非上場株式の時価を記載しておりません。

2. 事業年度中に売却したその他有価証券

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当事業年度(2019年3月31日)

1. その他有価証券

非上場株式（貸借対照表計上額21,800千円）及び投資事業有限責任組合への出資（貸借対照表計上額50,000千円）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、非上場株式の時価を記載しておりません。

2. 事業年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
販売費及び一般管理費	1,510 千円	6,245 千円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

当事業年度(2019年3月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

なお、2015年9月23日付、2017年7月26日付及び2018年3月8日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っておりますが、以下は、当該株式分割を反映した数値を記載しております。

(1) スtock・オプションの内容

決議年月日	2014年11月14日	2017年12月1日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役3名 当社従業員47名	当社従業員77名
株式の種類及び付与数	普通株式 441,600株	普通株式 59,600株
付与日	2014年12月2日	2018年1月15日
権利確定条件	権利行使時においても、当社の取締役若しくは従業員の地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職等その他正当な理由のある場合はこの限りではない。 その他の条件は、当社と新株予約権の割り当てを受けたものとの間で締結した「新株予約権割当契約」で定めるところによる。	新株予約権の割り当てを受けたものは、権利行使時においても、当社、当社の子会社又は当社の関連会社の取締役、監査役又は従業員のいずれかの地位を有することを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職等その他正当な理由のある場合はこの限りではない。その他の条件は、当社と新株予約権の割り当てを受けたものとの間で締結した「新株予約権割当契約」で定めるところによる。
対象勤務期間	2014年12月2日～2016年12月2日	2018年1月15日～2020年1月15日
権利行使期間	2016年12月3日～2024年9月30日	2020年1月16日～2027年3月31日

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度(2019年3月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① スtock・オプションの数

決議年月日	2014年11月14日	2017年12月1日
権利確定前(株)		
前事業年度末	—	59,200
付与	—	—
失効	—	8,400
権利確定	—	—
未確定残	—	50,800
権利確定後(株)		
前事業年度末	244,000	—
権利確定	—	—
権利行使	66,400	—
失効	—	—
未行使残	177,600	—

② 単価情報

決議年月日	2014年11月14日	2017年12月1日
権利行使価格(円)	263.00	872.00
行使時平均株価(円)	1,267.50	—
付与日における公正な評価単価(円)	—	490.00

3. 当事業年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

該当事項はありません。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

5. スtock・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当事業年度末における本源的価値の合計額及び権利行使されたStock・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

(1) 当事業年度末における本源的価値の合計額	144,921千円
(2) 権利行使されたStock・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額	84,049千円

(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

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
繰延税金資産		
棚卸資産評価損	— 千円	35,469 千円
未払事業税	14,292 "	21,227 "
貸倒引当金	872 "	21,180 "
賞与引当金	11,088 "	11,046 "
減価償却超過額	14,178 "	9,738 "
敷金償却	4,612 "	5,116 "
アフターコスト引当金	1,902 "	1,858 "
その他	6,599 "	6,794 "
繰延税金資産合計	53,547 千円	112,432 千円
繰延税金負債		
特別償却準備金	225 千円	101 千円
繰延税金負債合計	225 千円	101 千円
繰延税金資産の純額	53,321 千円	112,331 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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.9 %	30.6 %
交際費等永久に損金に算入されない項目	3.9 %	4.5 %
留保金額に対する税額	3.1 %	3.6 %
住民税均等割	0.1 %	0.2 %
賃上げ・生産性向上のための特別控除	△2.6 %	△2.0 %
その他	△0.3 %	0.0 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.1 %	36.9 %

(資産除去債務関係)

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(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、主に収益マンション、居住用コンパクトマンション及び都市型アパートの開発、販売を行う「不動産開発販売事業」及び賃貸管理、賃貸仲介、建物管理を行う「プロパティマネジメント事業」を中心に事業活動を展開しております。

したがって、当社は「不動産開発販売事業」及び「プロパティマネジメント事業」を報告セグメントとしております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。また、報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

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

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント		合計	調整額 (注) 1	財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産開発 販売事業	プロパティ マネジメント事業			
売上高					
外部顧客への売上高	18,597,140	622,721	19,219,862	—	19,219,862
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	18,597,140	622,721	19,219,862	—	19,219,862
セグメント利益	1,293,886	98,010	1,391,896	—	1,391,896
セグメント資産	14,090,055	17,128	14,107,183	2,752,120	16,859,304
その他の項目					
減価償却費	941	2,009	2,950	16,614	19,564
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	33,955	△3,574	30,381	△15,195	15,185

(注) 1. セグメント資産の調整額2,752,120千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金であります。

2. セグメント利益は営業利益によっております。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント		合計	調整額 (注) 1	財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産開発 販売事業	プロパティ マネジメント事業			
売上高					
外部顧客への売上高	20,860,098	674,256	21,534,354	—	21,534,354
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	20,860,098	674,256	21,534,354	—	21,534,354
セグメント利益	1,562,267	168,535	1,730,803	—	1,730,803
セグメント資産	18,405,263	13,708	18,418,972	4,415,565	22,834,537
その他の項目					
減価償却費	1,132	1,526	2,658	14,667	17,325
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	20,669	910	21,580	17,789	39,369

(注) 1. セグメント資産の調整額4,415,565千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金であります。

2. セグメント利益は営業利益によっております。

【関連情報】

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(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

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、記載を省略しております。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(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

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、記載を省略しております。

【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】

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

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】

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

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】

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1. 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。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 関連当事者との取引

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

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)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	593.73円	729.43円
1株当たり当期純利益	109.63円	126.16円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	107.09円	123.36円

- (注) 1. 当社は、2017年7月26日付及び2018年3月8日付で普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を行っております。
 前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、前事業年度の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。
- (注) 2. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	732,201	872,020
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)	732,201	872,020
普通株式の期中平均株式数(株)	6,678,723	6,911,917
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
普通株式増加数(株)	158,432	156,960
(うち新株予約権(株))	(158,432)	(156,960)
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の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	第三者割当による行使価額修正条項付第3回新株予約権 普通株式 983,000株

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤ 【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

【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 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	64,916	14,855	5,100	74,670	25,491	4,251	49,179
構築物	12,563	—	—	12,563	4,469	531	8,094
車両運搬具	7,906	—	2,066	5,840	4,441	780	1,398
工具、器具 及び備品	39,741	2,544	1,575	40,711	32,768	6,415	7,942
土地	22,062	—	—	22,062	—	—	22,062
リース資産	3,090	—	3,090	—	—	102	—
有形固定資産計	150,280	17,400	11,831	155,848	67,170	12,083	88,677
無形固定資産							
ソフトウェア	26,175	21,969	—	48,144	17,470	5,242	30,673
その他	106	—	—	106	—	—	106
無形固定資産計	26,281	21,969	—	48,250	17,470	5,242	30,779
長期前払費用	2,173	92	1,563	701	—	1,563	701

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
第1回無担保社債	2014年 12月24日	100,000	100,000 (100,000)	1.12	無担保社債	2019年 12月24日
第2回無担保社債	2015年 6月30日	75,000	45,000 (30,000)	0.51	無担保社債	2020年 6月30日
合計	—	175,000	145,000 (130,000)	—	—	—

(注) 1. 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。

2. 貸借対照表日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

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)
130,000	15,000	—	—	—

【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	324,500	1,966,313	1.3	—
1年以内に返済予定の長期借入金	4,672,164	4,002,535	1.4	—
1年以内に返済予定のリース債務	486	—	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	5,929,936	8,907,398	1.4	2020年4月～ 2023年9月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	—	—	—	—
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	10,927,086	14,876,246	—	—

- (注) 1. 「平均利率」については、借入金等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. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の貸借対照表日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額

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	7,021,398	1,736,000	100,000	50,000

【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	2,848	66,645	12	308	69,173
賞与引当金	36,214	36,074	36,214	—	36,074
役員賞与引当金	43,500	60,000	43,500	—	60,000
アフターコスト引当金	6,213	—	67	78	6,068

- (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及び回収によるものであります。
2. アフターコスト引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、アフターコスト確定時の戻入額等であります。

【資産除去債務明細表】

当事業年度期首及び当事業年度末における資産除去債務の金額が当事業年度期首及び当事業年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	495
預金	
当座預金	1,620
普通預金	3,736,952
定期預金	108,000
計	3,846,573
合計	3,847,068

② 売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
三井不動産レジデンシャルリース(株)	666
住友不動産(株)	321
伊藤忠アーバンコミュニティ(株)	321
(株)長谷工ライブネット	254
トーセイ・コミュニティ(株)	214
その他	2,034
合計	3,811

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円) (A)	当期発生高 (千円) (B)	当期回収高 (千円) (C)	当期末残高 (千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
4,036	18,490	18,715	3,811	83.1	117.3

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記金額には消費税等が含まれております。

③ 販売用不動産
 品目別内訳

品目	件数	土地面積 (㎡)	金額(千円)
マンション(区分)	166	—	4,083,215
アパート (棟)	8	—	1,551,017
合計	174	—	5,634,232

- (注) 1. 件数欄のマンション(区分)については、戸数を表示しております。アパート(棟)については棟数を表示しております。
2. 上記の金額は土地・建物の合計であり、土地面積の記載は省略しております。
3. 販売用不動産の所在地内訳は、次のとおりであります。

区分	件数	土地面積 (㎡)	金額(千円)
東京都	170	—	5,568,165
神奈川県	3	—	49,557
その他	1	—	16,509
合計	174	—	5,634,232

④ 仕掛販売用不動産
 品目別内訳

品目	件数	土地面積 (㎡)	金額(千円)
マンション	25	9,207.92	12,065,794
アパート	2	486.18	151,212
その他	—	233.37	301,243
合計	27	9,927.47	12,518,251

- (注) 1. 件数欄については、プロジェクト数を記載しております。
2. 上記の金額は土地・建物の合計であります。
3. 仕掛販売用不動産の所在地内訳は、次のとおりであります。

地域別内訳

区分	件数	土地面積 (㎡)	金額(千円)
東京都	26	9,682.77	12,333,028
神奈川県	1	244.70	185,223
合計	27	9,927.47	12,518,251

⑤ 貯蔵品

区分	金額(千円)
貯蔵品	
パンフレット	183
収入印紙	734
クオカード	519
その他	200
合計	1,638

⑥ 買掛金

相手先	金額(千円)
日広建設(株)	730,666
(株)合田工務店	425,520
スミセキ・コンテック(株)	231,096
(株)第一ヒューテック	35,100
(有)ノアプランニング	15,000
その他	57,890
合計	1,495,272

(3) 【その他】

当事業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	当事業年度
売上高 (千円)	2,174,547	5,504,587	13,572,284	21,534,354
税引前四半期(当期)純利益金額 (千円)	△99,145	△91,351	843,584	1,381,374
四半期(当期)純利益金額 (千円)	△72,972	△83,775	543,926	872,020
1 株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	△10.89	△12.38	79.27	126.16

(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)	△10.89	△1.58	89.05	46.43

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会	毎事業年度末日の翌日から3ヶ月以内
基準日	毎年3月31日
剰余金の配当の基準日	毎年9月30日 毎年3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	—
買取手数料	—
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告としております。 ただし事故その他やむを得ない事由により電子公告をすることができないときは、日本経済新聞に掲載しております。 当社の公告掲載URLは次のとおりであります。 http://www.propertyagent.co.jp/
株主に対する特典	株主優待 （1）対象となる株主様 毎年9月30日現在の当社株主名簿に記載または記録された当社株式100株(1単元)以上保有の株主様 （2）優待制度の内容 保有株式数100株（1単元）以上の株主様1名につきクオカード3,000円分 （3）贈呈の時期 年1回、12月下旬の発送を予定

（注） 当社定款の定めにより、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。

会社法第189条第2項各号に掲げる権利

会社法第166条第1項の規定による請求をする権利

株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び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】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に該当する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並びに確認書

事業年度 第15期(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)2018年6月26日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2018年6月26日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第16期第1四半期(自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)2018年8月10日関東財務局長に提出。

第16期第2四半期(自 2018年7月1日 至 2018年9月30日)2018年11月7日関東財務局長に提出。

第16期第3四半期(自 2018年10月1日 至 2018年12月31日)2019年2月6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

2018年6月29日関東財務局長に提出。

(5) 有価証券届出書（組込方式）及びその添付書類

行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の発行 2018年7月17日関東財務局長に提出。

(6) 有価証券届出書の訂正届出書（組込方式）

訂正届出書(上記(5) 有価証券届出書の訂正届出書) 2018年7月25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

2019年6月26日

プロパティエージェント株式会社
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 江 下 聖 ㊞

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鶴 田 純 一 郎 ㊞

<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」に掲げられているプロパティエージェント株式会社の2018年4月1日から2019年3月31日までの第16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、キャッシュ・フロー計算書、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、プロパティエージェント株式会社の2019年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業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、プロパティエージェント株式会社の2019年3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、プロパティエージェント株式会社が2019年3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

-
- (注) 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、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。