

【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12月20日 |
| 【事業年度】 | 第33期（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日） |
| 【会社名】 | 株式会社マリオン |
| 【英訳名】 | Mullion Co.,Ltd. |
| 【代表者の役職氏名】 | 代表取締役社長 福田 敬司 |
| 【本店の所在の場所】 | 東京都新宿区富久町9番11号 |
| 【電話番号】 | 03 - 3226 - 7841 |
| 【事務連絡者氏名】 | 取締役経理財務部長 肥田 理 |
| 【最寄りの連絡場所】 | 東京都新宿区富久町9番11号 |
| 【電話番号】 | 03 - 3226 - 7841 |
| 【事務連絡者氏名】 | 取締役経理財務部長 肥田 理 |
| 【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30期 | 第31期 | 第32期 | 第33期 |
|-------------------------|-----------|---------|---------|---------|
| 決算年月 | 2016年9月 | 2017年9月 | 2018年9月 | 2019年9月 |
| 売上高 (千円) | 2,596,920 | - | - | - |
| 経常利益 (千円) | 293,645 | - | - | - |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 (千円) | 177,072 | - | - | - |
| 包括利益 (千円) | 163,897 | - | - | - |
| 純資産額 (千円) | - | - | - | - |
| 総資産額 (千円) | - | - | - | - |
| 1株当たり純資産額 (円) | - | - | - | - |
| 1株当たり当期純利益金額 (円) | 178.12 | - | - | - |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円) | - | - | - | - |
| 自己資本比率 (%) | - | - | - | - |
| 自己資本利益率 (%) | - | - | - | - |
| 株価収益率 (倍) | - | - | - | - |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー (千円) | 1,114,778 | - | - | - |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー (千円) | 1,543,764 | - | - | - |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー (千円) | 413,085 | - | - | - |
| 現金及び現金同等物の期末残高 (千円) | 267,024 | - | - | - |
| 従業員数 (人) | - | - | - | - |
| (外、平均臨時雇用者数) | (-) | (-) | (-) | (-) |

(注) 1. 第30期の連結経営指標については、期中に全ての連結子会社を吸収合併、解散又は子会社株式を売却したことにより、第30期連結会計年度末において連結子会社が存在しなくなりましたので、連結貸借対照表を作成しておりません。そのため、第30期の純資産額、総資産額、1株当たり純資産額、自己資本比率、自己資本利益率及び従業員数については記載しておりません。また、第31期においては、連結財務諸表を作成しておりません。なお、第30期の連結財務諸表については、公認会計士等による監査を受けておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 2017年8月13日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。また、2018年5月30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。これらの株式分割が、第30期の期首に行われたと仮定し、1株当たり当期純利益金額を算定しております。

4. 第30期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

5. 第30期の株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。

6. 第30期におけるキャッシュ・フローに係る項目のうち、現金及び現金同等物の期末残高については、連結貸借対照表を作成していないため、提出会社の数値を記載しております。

(2) 提出会社の経営指標等

| 回次 | 第29期 | 第30期 | 第31期 | 第32期 | 第33期 |
|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 決算年月 | 2015年9月 | 2016年9月 | 2017年9月 | 2018年9月 | 2019年9月 |
| 売上高 (千円) | 2,030,127 | 2,399,753 | 2,511,209 | 2,736,339 | 2,735,685 |
| 経常利益 (千円) | 165,245 | 299,985 | 275,456 | 359,083 | 321,378 |
| 当期純利益又は当期純損失 () (千円) | 77,881 | 18,740 | 152,956 | 251,503 | 221,321 |
| 持分法を適用した場合の投資利益 (千円) | - | - | - | - | - |
| 資本金 (千円) | 1,100,000 | 1,100,000 | 1,304,000 | 1,387,642 | 1,387,642 |
| 発行済株式総数 | | | | | |
| 普通株式 (株) | 5,169 | 6,669 | 666,900 | 1,602,200 | 1,602,200 |
| A種優先株式 | - | - | 48,000 | - | - |
| 純資産額 (千円) | 2,297,076 | 1,980,001 | 2,568,342 | 3,441,157 | 3,584,944 |
| 総資産額 (千円) | 10,879,008 | 17,563,014 | 17,027,314 | 16,374,784 | 16,670,908 |
| 1株当たり純資産額 (円) | 496,236.11 | 1,809.87 | 1,815.41 | 2,197.98 | 2,289.82 |
| 1株当たり配当額 (円) | - | - | - | 30.00 | 30.00 |
| (うち1株当たり中間配当額) (円) | (-) | (-) | (-) | (-) | (-) |
| 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額 (円) | 16,824.59 | 18.85 | 139.75 | 202.75 | 141.37 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円) | - | - | - | - | - |
| 自己資本比率 (%) | 21.1 | 11.3 | 15.1 | 21.0 | 21.5 |
| 自己資本利益率 (%) | 3.5 | 0.9 | 6.7 | 8.4 | 6.3 |
| 株価収益率 (倍) | - | - | - | 12.58 | 9.51 |
| 配当性向 (%) | - | - | - | 14.8 | 21.2 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー (千円) | - | 962,949 | 1,233,840 | 1,308,990 | 1,260,143 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー (千円) | - | 1,537,545 | 48,940 | 122,587 | 1,769,040 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー (千円) | - | 571,038 | 831,470 | 885,468 | 223,564 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 (千円) | - | 267,024 | 620,453 | 921,387 | 636,055 |
| 従業員数 (人) | 24 | 21 | 19 | 19 | 22 |
| (外、平均臨時雇用者数) | (6) | (4) | (4) | (4) | (4) |
| 株主総利回り (%) | - | - | - | - | 55.0 |
| (比較指標: TOPIX(東証株価指数)) (%) | (-) | (-) | (-) | (-) | (92.5) |
| 最高株価 (円) | - | - | - | 3,860 | 2,980 |
| 最低株価 (円) | - | - | - | 2,505 | 985 |

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第30期については、連結子会社(株式会社M25、株式会社産業ネットサービス、有限会社HONJIN、株式会社エム・オー・シー)の吸収合併に伴う特別損失を計上したことにより、当期純損失となりました。

3. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載しておりません。

4. 第29期から第30期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

第31期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、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。

第32期及び第33期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

5. 第29期から第31期までの株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。

6. 2017年8月13日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。また、2018年5月30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。これらの株式分割が、第30期の期首に行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額()を算定しております。
7. 2018年5月14日付で、A種優先株主に対してA種優先株式48,000株の取得と引換えに普通株式96,000株を発行・交付し、当社が取得したA種優先株式48,000株は、同日付で全て消却しております。これによりA種優先株式数は0株になっております。
8. 従業員数には臨時従業員は含んでおりません。また、従業員数欄の(外書)は、臨時従業員(パートタイマー及び人材派遣会社からの派遣社員)の年間平均雇用人員数(1日8時間換算)であります。
9. 第30期以降の財務諸表については、「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)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、東陽監査法人の監査を受けております。なお、第29期については、「会社計算規則」(平成18年法務省令第13号)の規定に基づき算出した各数値を記載しており、これらについては当該監査を受けておりません。
10. 第29期から第31期までの1株当たり配当額及び配当性向につきましては、当社は配当を行っておりませんので、それぞれ記載しておりません。
11. 当社は、第30期からキャッシュ・フロー計算書を作成しておりますので、第29期のキャッシュ・フロー計算書に係る各項目については記載しておりません。
12. 最高株価及び最低株価は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。なお、2018年9月13日付をもって、同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。
13. 当社は、2018年9月13日付で東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に株式を上場いたしましたので、第29期から第32期までの株主総利回り及び比較指標については記載しておりません。
14. 「『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 平成30年2月16日)等を当事業年度の期首から適用しており、前事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

2【沿革】

当社は、1986年11月、株式会社マリオン管財として発足し、不動産賃貸、売買、仲介斡旋コンサルティング等の不動産関連業務を展開してまいりました。

2004年6月、不動産特定共同事業法（以下「不特法」といいます）に基づく東京都知事許可を取得し、同年9月、マリオンボンドの名称のもと、賃貸不動産取得資金を一般投資家から募り、投資家との間で匿名組合契約を締結することにより、賃貸物件の賃料を投資家とシェアリングする証券化商品の取扱いを開始いたしました。

2015年7月には、サラリーマンボンドの名称のもと、100,000円単位でインターネットでの申込が可能なクラウドファンディング（注1）形式での不動産証券化商品の取扱いを開始いたしました。また、2019年4月には、2017年12月付けの不特法の一部改正に伴って可能となった申込から契約までを電磁的に完結できる改正不特法の金融庁長官・国土交通大臣許可を取得し、2019年5月には、i-Bondの名称のもと、全取引を電磁的に完結できる不動産証券化商品の取扱いを開始いたしました。

2007年1月、名称を株式会社マリオン管財から株式会社マリオンに変更し、現在、株式会社マリオンとして、不動産賃貸、不動産賃料を原資としたクラウドファンディング型不動産証券化商品の販売及びそれらに付随する不動産売買を事業としております。

株式会社マリオン管財発足以降の主な経緯は以下に記載の通りであります。

| | |
|----------|---|
| 1986年11月 | 不動産の賃貸、売買、仲介斡旋及びコンサルティング業務を行うことを目的として、東京都新宿区に株式会社マリオン管財を設立 |
| 2003年3月 | 不動産管理業務を行うことを目的として、本陣管理サービス株式会社を設立 |
| 2004年6月 | 不動産特定共同事業許可を取得（東京都知事第57号） |
| 2004年9月 | 不動産特定共同事業許可に基づく不動産証券化商品の取扱いを開始 |
| 2005年2月 | 特定の不動産賃貸業務を行う100%出資子会社として、株式会社MULLION TRUSTを設立 |
| 2005年4月 | 特定の不動産賃貸業務を行うことを目的として、株式会社マリオン管財全額拠出からなる一般社団法人ホンジン・ホールディングスを設立し、一般社団法人ホンジン・ホールディングス100%出資により有限会社HONJINを設立 |
| 2007年1月 | 商号を株式会社マリオン管財から株式会社マリオンに変更 |
| 2009年2月 | 太蔵観光株式会社を吸収合併し、同社の不動産賃貸業務を統合 |
| 2013年3月 | 特定の不動産賃貸業務を行う100%出資子会社として、株式会社M1を設立 |
| 2013年3月 | 特定の不動産賃貸業務を行う100%出資子会社として、株式会社M25を設立 |
| 2013年4月 | 特定の不動産賃貸業務を行う100%出資子会社として、株式会社M2を設立 |
| 2013年8月 | 株式会社MULLION TRUSTを吸収合併し、不動産賃貸業務を統合 |
| 2013年11月 | 株式会社M1を吸収合併し、不動産賃貸業務を統合 |
| 2014年11月 | ユーインターラクション株式会社を吸収合併し不動産賃貸業務を統合 |
| 2015年7月 | ウェブ申込型不動産証券化商品サラリーマンボンド1号の取扱いを開始 |
| 2016年2月 | 株式会社エム・オー・シーを吸収合併し、不動産賃貸業務を統合 |
| 2016年2月 | 株式会社M25を吸収合併し、不動産賃貸業務を統合 |
| 2016年2月 | 株式会社M2を解散 |
| 2016年3月 | 一般社団法人ホンジン・ホールディングスの実質的な支配を喪失したことに伴い非連結子会社化 |
| 2016年4月 | 有限会社HONJINを吸収合併し、不動産賃貸業務を統合 |
| 2016年4月 | 有限会社HONJINの合併対価として、一般社団法人ホンジン・ホールディングスに1,500株を交付 |
| 2016年8月 | 株式会社産業ネットサービスを吸収合併（損害保険代理業他） |
| 2016年9月 | 本陣管理サービス株式会社の株式を同社経営陣に譲渡し、非連結子会社化 |
| 2018年9月 | 東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）に株式を上場 |
| 2019年4月 | 不動産特定共同事業法許可を取得（金融庁長官・国土交通大臣 第100号） |
| 2019年5月 | ウェブ取引完結型不動産証券化商品i-Bondの取扱いを開始 |

（注1）クラウドファンディングとは、不特定多数の人が主にインターネット経由で他の人々や組織に財源の提供や協力などを行う仕組みです。

3【事業の内容】

当社は、首都圏を中心に全国の主要都市において、居住者向け、中でも単身世帯向けを中心とした賃貸不動産を所有しております。

経営理念に「不動産の賃貸料から生成されるマリオンのサービスを以って、年金・医療・介護・環境のサプリメントとなし、皆様に夢のある快適な老後と幸せをお届けすること」を掲げ、2004年の不動産特定共同事業法（以下「不特法」といいます）の許可取得以降、マリオンボンドの名称のもと賃貸不動産の賃料収入を証券化する投資家向け不動産証券化サービスを提供しており、2015年以降は、これをインターネット経由で資金を募るクラウドファンディング型商品であるサラリーマンボンドとして、また、2019年5月以降は、インターネット経由で取引を完結できるi-Bondとして販売しております。提出日現在、マリオンボンドは41号まで、サラリーマンボンドは3号まで、i-Bondは3回にわたり組成しております。

当社事業は不動産賃貸、賃貸料を原資としたクラウドファンディング型不動産証券化商品の提供及びそれらに付随する不動産売買等からなる不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであり、物件の仕入れ、保有期間における賃料の獲得及び証券化商品については賃料収入の配分、保有物件の収益実現及び証券化商品の満期対応等としての物件売却、売却見合いまたはポートフォリオ組換・増強のための仕入れに至る一連のライフサイクルによるサービスの提供を行っており、事業ライフサイクルを通じての事業収益の確保を行うものであります。

当社事業は不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであり、セグメント別の記載は行っておりませんが、以下事業サービス内容に基づく記載を行っております。

【事業サービス内容】

(1)不動産賃貸サービス

快適な居住空間は全ての生活者に必要とされる基本ニーズであるとの認識に立ち、当社は居住者向け物件を中心に、特に大都市圏において賃貸不動産を保有し、賃貸サービスを提供しております。

サービスの提供にあたっては、交通利便性が高く品質に優れた物件を厳選することに加え、事業の採算性の向上と安定性の確保のため、物件の管理業務を自社で行うこと等により入居者のニーズに合致した建物設備の導入を図るなど、入居率の向上と安定化のための施策を実施しています。

また、2019年9月末現在、首都圏における当社保有・管理に係る物件（住居、店舗・事務所、駐車場）の戸数687戸のうち31.7%に相当する218戸を安定性、信用度に優れた地方公共団体東京事務所等（県庁や政令指定都市等の地方公共団体が、中央省庁との連絡調整や情報収集、東京における情報発信等を行うために設置する事務所等を指します）に賃貸しており、かかる地方公共団体顧客の基盤を当社賃貸業務の安定性の優位性の源泉と認識し、地方公共団体顧客の通勤利便に合致する所在地の物件選定、生活家電の無償貸与、職場への送迎サービスの提供など、顧客ニーズにきめ細かく対応した付加価値を提供することにより、サービス基盤の安定につとめております。

不動産賃貸サービスには、大別して、当社所有物件を当社自らが賃貸人として賃借人に提供する長期保有物件賃貸サービス、第三者所有の不動産を当社が賃借人として一括して借り上げこれを最終賃借人に転貸するサブリースサービス、及び第三者所有の賃貸不動産に管理サービスを提供する受託物件サービスの3種類があります。

長期保有物件賃貸サービス

首都圏を中心に、札幌、盛岡、名古屋、京都、倉敷、博多等の主要都市において、居住者向け、中でも単身者向けの賃貸不動産を所有・運営しております。

2019年9月末現在、当社所有の長期保有物件数（当社所有物件数のうち次項記載の不動産証券化サービス対象物件を除いたもの）は574件（前事業年度比56件増）、当事業年度（2019年9月期）の物件売却を除く売上高に占める比率は51.6%であります。また、物件種別内訳は、住居445戸（前事業年度比39戸増）、店舗・事務所40戸（同5戸増）、駐車場89台（同12台増）となっております。

サブリースサービス及び受託物件サービス

サブリースサービスは、当社からの賃貸物件購入者または第三者が所有する賃貸不動産を当社が賃借人として一括して借り上げ、これを最終賃借人に転貸するものであります。

受託物件サービスは、第三者保有不動産に、賃借人募集、賃料の収受、建物管理等の賃貸関連管理サービスを提供するものであります。

2019年9月末現在、当該物件数は291件（前事業年度比28件増）、当事業年度（2019年9月期）の物件売却を除く売上高に占める比率は22.6%であります。また、物件種類別内訳は、住居265戸（前事業年度比24戸増）、店舗・事務所6戸（同増減無）、駐車場・駐輪場20台（同4台増）となっております。

(2)不動産証券化サービス

当社は、経営理念に「年金・医療・介護・環境のサプリメント」の提供を掲げ、不動産証券化商品への投資を通じて、公的年金等を補完する運用収入を投資家に提供する投資家サービスを提供しております。2004年に不特法に基づく許可を取得し、マリオンボンドの名称のもと、不動産賃貸料を原資とする証券化商品を組成し、投資家に提供してまいりました。また、2015年以降、サラリーマンボンドの名称のもと、インターネットでの申込が可能な不動産証券化商品を、2019年以降、i-Bondの名称のもと、申込から契約までの全取引プロセスをインターネットで完結できるクラウドファンディング商品を提供しております。

当社が組成する不動産証券化商品は、当社保有又は新規仕入れ賃貸不動産を原資産に、投資家との間で匿名組合契約を締結することにより不動産賃貸業務を当社と投資家の共同事業とし、営業者としての当社が不動産の所有にかかるリスク及び賃貸業務運営の責任を負担した上で、投資家と賃料のシェアを行うことにより賃料収入を投資リターンとして分配するものであります。

一方、匿名組合契約形態であることから対象不動産の所有権は当社に帰属し、投資資金は預り金として当社にとっての資金調達となります。不動産市況の低迷時等、金融機関からの資金調達の難易度が增大する金融経済環境での不動産仕入れを可能とするほか、匿名組合契約の期間の長期化、満期到来時の匿名組合契約の更新などの手段により、不動産市況の回復までの待機を可能とするなど、不動産保有に係わる市況リスク対応の選択肢の多様化も可能としています。

2004年以降の証券化商品への一般投資家の累計出資額は、2019年9月末現在、マリオンボンド、サラリーマンボンド、i-Bond合計で12,715百万円、2019年9月末現在の匿名組合預り金残高は4,688百万円であり、当社総負債金額の35.8%を不動産証券化商品により調達しております。

2019年9月末現在、証券化サービス対象の賃貸物件数は412件（前事業年度比81件減）、当事業年度（2019年9月期）の物件売却を除く売上高に占める比率は24.5%であります。また、物件種類別内訳は、住居293戸（前事業年度比57戸減）、店舗・事務所4戸（同5戸減）、駐車場115台（同19台減）となっております。

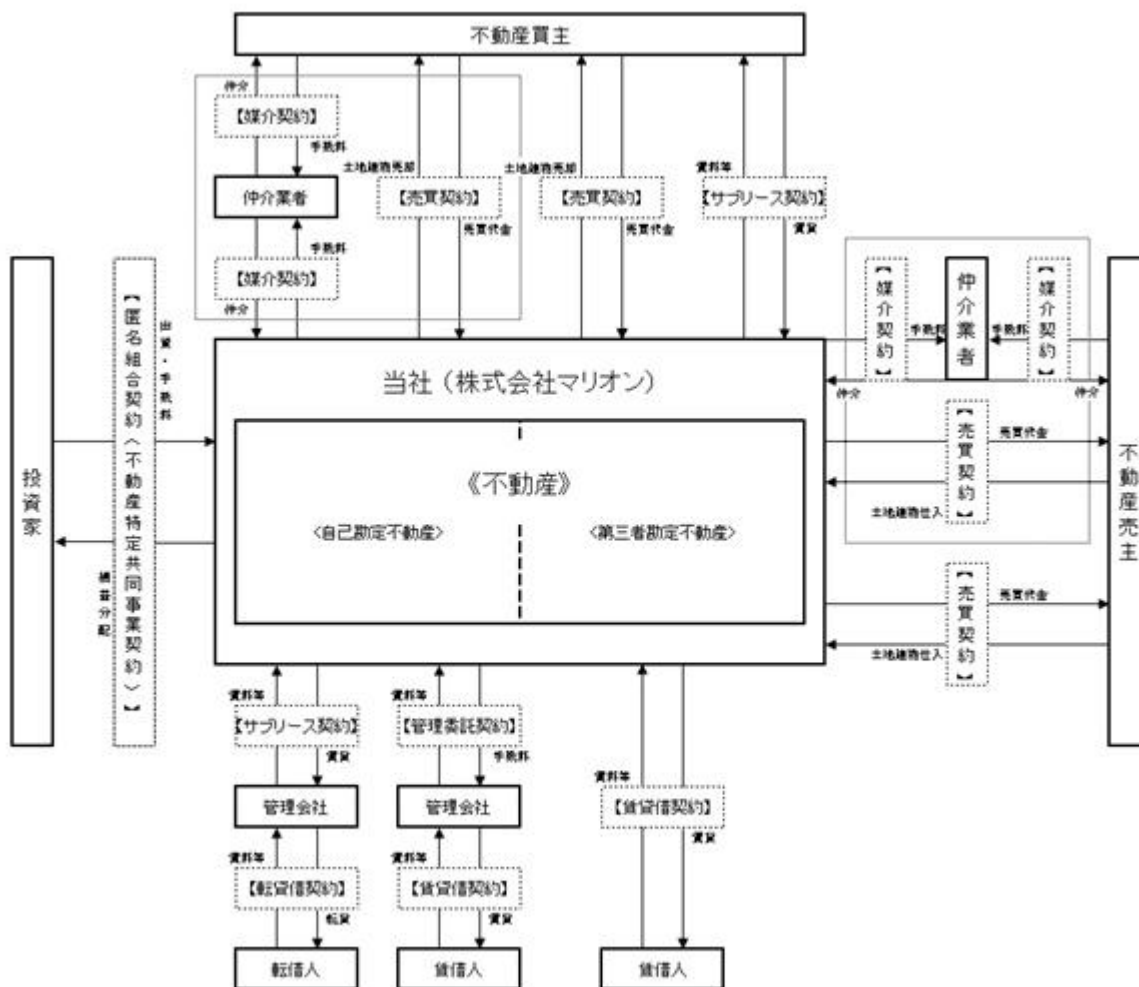
(3)不動産売買

不動産賃貸サービス対象不動産、不動産証券化サービス対象不動産の別を問わず、当社所有不動産の出口戦略の一環として、物件の売却を行います。不動産賃貸サービス対象不動産においては、含み益の実現益への転換による投資収益の確定に向けて、適時売却を実施いたします。一方、不動産証券化サービス対象不動産については、証券化商品の償還時点に向けての市況の見通し等を踏まえて、償還対応の一環としての売却を行います。更に、賃貸不動産ポートフォリオの増強、新規証券化商品の組成、償還見合いの投資家向け代替商品の提供のための仕入れ等の目的で、不動産売買市場からの購入も行います。

これら不動産売買については、不動産賃貸サービス、不動産証券化サービスのいずれについても、一連のライフサイクルの一環として実施しており、適時適切な売買を組み合わせることにより保有不動産の保有期間を通じての投資収益の確定を図り、当社の不動産賃貸関連サービス総体としての収益の増強を目的とするものであります。

事業内容と事業の系統図は次の通りであります。

[事業系統図]



4【関係会社の状況】

| 名称 | 住所 | 資本金 (千円) | 主要な事業の 内容 | 議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%) | 関係内容 |
|---------------------------------------|--------|---------------|----------------------|--------------------------------|---------|
| (その他の関係会社) 一般社団法人ホンジン・ ホールディングス | 東京都中央区 | 8,000 (基金) | 緑化事業、医療・ 介護等研究、助成 | 被所有19.2 | 役員の兼任1名 |

(注)「主要な事業の内容」欄には、同社団法人の定款の目的事項の主な内容を記しております。

5【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

2019年9月30日現在

| 従業員数(人) | 平均年齢(歳) | 平均勤続年数(年) | 平均年間給与(円) |
|---------|---------|-----------|-----------|
| 22 (4) | 45.7 | 8.1 | 5,837,311 |

(注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員(パートタイマー及び人材派遣会社からの派遣社員)は、年間の平均雇用人員数(1日8時間換算)を()外数で記載しております。また、従業員数には役員は含まれておりません。

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. 当社の事業は、不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであるため、セグメント別の記載を行っておりません。

(2) 労働組合の状況

当社において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【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

「企業内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」（平成31年1月31日内閣府令第3号）による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意(30)の規定を当事業年度に係る有価証券報告書から適用しております。

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。

（1）経営方針

当社は、「不動産の賃貸料から生成されるマリオンのサービスを以って、年金・医療・介護・環境のサプリメントとなし、皆様に夢のある快適な老後と幸せをお届けすること」を経営理念に掲げております。

この経営理念を具体化するため、リスクの適切な制御のもと、居住用を中心とした賃貸不動産による安定的な事業基盤を確保するとともに、賃貸事業の基盤に基づく経営理念を具現化する不動産証券化商品を生成し、かかる住に関連したサービスを通じて社会に貢献することにより当社の企業価値を高め、ステーク・ホルダー各位の期待に応えてまいります。

（2）目標とする経営指標

不動産市況等のリスクを適切に制御しつつ、賃貸及び関連証券化商品による安定成長を目指していくことを基本方針に、財務指標としては売上高経常利益率の水準と推移を、業務指標としては入居率及び収入率（注）の推移を重視しております。

（注）収入率 = 実際の月間受取賃料等 ÷ 満室時想定月間賃料

（3）経営環境

不動産業界におきましては、不祥事等を受けた不動産業界一部セグメントに対する金融機関の融資姿勢の厳格化が認められるものの、旺盛な不動産投資需要が継続したことや、外国人観光客の増加やオリンピックも展望したホテル・商業施設への需要増加などから、三大都市圏の商業地における地価が高止まりの状況にあります。住宅地についても、分譲マンションをはじめとする住宅需要に加え、相続対策としての不動産投資需要、日本銀行により導入されたマイナス金利付き量的・質的金融緩和継続の影響、投資利回りの相対比較を受けたJ-REITへの資金流入継続など、全体としては不動産市場への資金流入が継続する環境にあります。

居住者向け賃貸不動産市場については、人口減少・少子高齢化の進展が需給の悪化を招くとの懸念もあるなか、株式会社野村総合研究所が総務省の住宅・土地統計調査に基づき作成した「日本の不動産投資市場2015」と題する資料によれば、賃貸マンションに居住する世帯は1988年には全世帯の9%であったところ、2013年には約20%まで増加しており、転居世帯数が1994年 - 10年の1,221万世帯から2009年 - 25年には939万世帯に減少する中、賃貸マンションに転居する世帯の比率はむしろ46%から48%に増加し、賃貸マンション需要を底支えているというデータも確認されております。また、同資料によれば、東京圏において中長期的に人口・世帯の減少が始まる見込みの中、当社が主に顧客層とする単身世帯については、少なくとも2033年頃までは世帯増を牽引する見込みであるとしております。

一方、賃貸不動産の投資利回りは首都圏を中心に低下が著しく、建築費も引き続き上昇傾向にあり、賃貸不動産についても価格が高値圏で推移していることから、賃貸不動産の仕入れにあたっては、収益性と不動産市況リスクの見極めが一層重要になる局面にあるものと考えられます。

当社が許可を有する不特法関連では、国土交通省が2016年3月に取り纏めた「不動産投資市場の成長戦略～2020年に向けた成長目標と具体的取組」の中で、不特法の事業については、投資家保護とのバランスを斟酌しつつ、既存の枠組みについて必要な検討を行い、事業の充実を図る必要があるとされ、2017年6月2日に公布された改正不特法において、一連の取引を電磁的に完結するクラウドファンディング対応に係る改正が盛り込まれ、2017年12月1日に施行、2019年4月15日に関連施行規則の改正が実施されております。

かかる中、当社は、施行規則改正日同日付にて、電磁取引を含む改正不特法に基づく金融庁長官・国土交通大臣許可を取得し、改正不特法に基づくクラウドファンディング業務運営の体制を整備致しました。

（4）中長期的な経営戦略

当社といたしましては、これらの状況を踏まえまして、以下のとおり考えております。

）不動産賃貸サービス

当事業の基盤を構成する不動産賃貸サービスについては、相対的に入居率変動リスクが少なく、底堅い需要が期待される居住者向け物件、中でも単身者向け物件を中心に事業を展開致します。

当事業年度末現在、首都圏における当社賃貸顧客の31.7%を占め当社の賃貸業務の比較優位性のひとつである地方公共団体等の安定的な賃貸顧客基盤の維持拡大など、既存保有物件の入居率の維持・安定・改善施策の着実な実施につとめることにより、ストック収益の安定的な確保を図ってまいります。

投資利回りの低下、不動産市況リスクの増大を踏まえて、新規仕入れについては慎重検討を基本としつつ、利回りの低下は特に首都圏において顕著であることから、首都圏以外の主要都市における仕入れ機会を引き続き追求し、賃貸業務基盤の拡充と、新規証券化案件の組成につなげてまいります。

）不動産証券化サービス

不特法に基づく当社の証券化商品は、当事業年度末現在当社総負債の35.8%、当事業年度売上高に占める対象賃貸不動産の賃貸売上比率が24.5%を構成するなど、当社事業において重要な位置づけにあるほか、不動産業界向けの金融機関の融資姿勢の後退時など金融環境が難しい状況下にあっても、投資家からの直接の資金調達に基づく物件の仕入れを可能とし、当社賃貸不動産ポートフォリオ構築において大きな役割を果たして参りました。

一部不動産業界セグメントに対する金融機関の融資姿勢の厳格化が指摘されるなか、証券化商品についての既存投資家との関係の維持発展につとめるとともに、新たに取得した電磁的取引に関する改正不特法許可に基づく不動産クラウドファンディング型証券化商品の展開を進めることにより、当該分野における当社の優位性を維持強化して参ります。

）不動産売買

当社は、賃貸・証券化業務のライフサイクルの一環として、含み益の実現益への転換による投資収益の確定の手段として不動産の売却を行います。また、新規賃貸物件、新規証券化物件の対象資産の仕入れ、既存ポートフォリオの入れ替え等の目的で、不動産の購入を実施致します。

不動産市況の状況を踏まえ、物件の売却については、保有不動産にかかる含み益の実現益への転換に向けての取り組みの一環として引き続き時宜を捉えた対応を行う一方、物件の購入については、当面の方針としては、案件の選別、利回りの検討等において慎重な対応を基本としつつ、仕入れ好適時期の到来に向けての時宜を得た対応を可能とする体制の整備を進める方針であります。

(5) 会社の対処すべき課題

このような経営環境の下、株主をはじめ、賃貸顧客、投資家などの利害関係者各位の期待に応え、当社が持続的な成長を実現し株主価値を高めるために優先的に対処すべき課題として、以下を認識しております。

賃貸物件仕入れ力の持続的強化と物件価値査定力の一段の強化

賃貸業務基盤の持続的拡大を実現するとともに、投資家各位に安定的かつ継続的に証券化商品を提供していくためには、優良な対象物件の仕入れを安定的に実現していくことが課題であります。

現下の市場環境においては、特に首都圏において優良な賃貸物件は超過需要の状況にあり、投資利回りの低下が顕著となっていることから、物件の仕入れについてはリスク分析に基づく選別を強化するとともに、首都圏のみならず全国主要都市にわたる優良物件の情報収集力、物件価値査定力の継続的強化を図っていく方針です。

保有物件の稼働率の維持向上

新規物件の利回り低下に伴い、新規物件調達のリスクが拡大するなか、安定的な収益基盤を確保するためには、既存保有物件の稼働率の維持向上が課題であります。そのため、当社は首都圏においては、2019年9月末現在、当社賃貸顧客の31.7%程度を占める地方公共団体顧客等の安定的な顧客基盤維持拡大のため顧客満足度の維持向上につとめるとともに、入居率の動向をきめ細かく管理し、退去等に伴い空室が見込まれる場合等においては、種々の施策を能動的かつ機動的に講じております。

資金調達基盤の維持拡大

金融機関及び不特法に基づく匿名組合出資調達基盤の維持・拡大・選択肢の多様化が課題であります。そのため当社は、金融市場の動向を注視し資金調達環境の変化の捕捉につとめるとともに、金融機関、証券化商品の既存投資家との関係の維持向上を図ってまいります。

物件ポートフォリオの品質の維持向上

不動産証券化商品の提供においては、安定的な賃貸収益基盤に基づく優良運用商品を投資家に継続的に提供することが求められ、そのため賃貸物件ポートフォリオを優良なものに維持することが課題であります。このため、当社は償還期限が到来する不動産証券化商品対象物件について、償還時点又は償還日近接時点における市況等を捉えて売却または物件の入れ替え等を行うなど、きめ細かな物件ポートフォリオ管理につとめ、物件ポートフォリオの品質の継続的な維持向上を図っております。

内部統制とコーポレート・ガバナンスの強化

経営の透明性を確保し、当社の持続的な成長を実現するためには、適正な内部統制環境の整備と、コーポレート・ガバナンスの不断の強化が継続的な課題であると認識しております。

このため、組織体制の整備、内部管理体制の継続的な強化を図るとともに、2015年に監査等委員会設置会社に移行し、全役員10名のうち、2名の社外取締役監査等委員、3名の非常勤社外取締役を配し、社外取締役による牽制のもとでの事業運営を行っております。

また、当社は、宅地建物取引業法、不特法をはじめとする各種法規制等のもとで事業を行っております。そのため、コンプライアンスを重視した企業経営を推進し、高い倫理観と社会的良識を持った事業運営を進めてまいります。

人材の育成と確保

適正なコーポレート・ガバナンス体制のもとでの組織的な事業運営を行い、当社の持続的な成長を実現するためには、各種の施策を組織のもとで適切に推進できる人材の育成と確保が課題であります。このため、当社は役職員の教育強化、組織体制の強化に注力してまいります。

商品力の継続的強化と拡充

当社は不特法の許可に基づき証券化商品を提供しておりますが、根拠法令である不特法については、2017年6月2日に「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律（平成29年法律第46号）」が公布され、2017年12月1日に施行、関連施行規則が2019年4月15日に実施に移されております。

改正に伴い、クラウドファンディングの進展への対応を可能とするため、不特法においても、従来書面での締結が要件とされていた証券化商品の契約についても、電磁的方法が認められることとなりました。

当社は、改正不特法施行規則実施当日に、改正不特法に基づく金融庁長官・国土交通大臣許可を取得し、同許可に基づく新規証券化商品の提供を開始いたしました。

不動産分野におけるクラウドファンディングの一段の進展を展望し、引き続き商品力の強化に向けた諸施策を推進してまいります。

情報開示体制の強化

当社賃貸物件に基づく証券化商品について、投資家が有用な運用商品と認識して投資を継続するためには、証券化対象の各賃貸物件の運用状況についての適切な情報還元を行い、当社及び当社商品に対する信頼を醸成・維持・向上することが課題となります。

当社はウェブページ上で証券化対象物件毎の入居・収入状況等を月次で開示している他、インターネットでの申し込みが可能なサラリーマンボンド、申込から契約締結までをインターネットで完了することが可能なi-Bondについては、投資家が各人の投資資産の状況をインターネットで検索できる機能を提供するなど、適切な開示と投資家利便の向上につとめているところでありますが、不特法改正を受けたクラウドファンディングの一段の進展も踏まえて、システム対応の一段の強化等の施策を実施してまいります。

2【事業等のリスク】

「企業内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」（平成31年1月31日内閣府令第3号）による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意(31)の規定を当事業年度に係る有価証券報告書から適用しております。

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、経営者が提出会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下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当社が判断したものであります。

(1)事業を取り巻く経営環境に関するリスク

不動産市況の動向について

当社が属する不動産業界は、景気動向、金利動向、地価動向、金融機関の貸出姿勢、税制改正等の経済市況や人口動態変化の影響を受けやすく、入居率の悪化、家賃相場下落による賃料収入の減少、金利負担増、保有賃貸不動産に関する減損等、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

当社は、賃貸不動産の仕入れの時期・物件数・物件規模等の選定、保有不動産の売却時期・金額等の判断、証券化商品組成に係る分配率の設定等にあたっては、景気動向、市場環境、不動産市況等の動向を慎重に見極めて運営しておりますが、当該リスクは当社のリスク管理施策によって完全に排除できる性格のものではないことから、市場の急変等の場合においては、顕在化の時期・規模に応じた影響度をもって顕在化する可能性がありますと認識しております。

競合について

当社が属する不動産業界には、大手企業やJ-REITを含む事業者が多数存在しており、優良賃貸物件の仕入れ等において事業者間での競合が存在します。事業者間での競合は、賃貸不動産の投資利回りの悪化を招き、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

当社は、物件情報の早期入手、直接取引の推進、個別物件の競合状況の精査等のきめ細かな仕入れ施策により、競合リスクの影響度の軽減を図っておりますが、競合リスクは事業運営に内在するリスクであり完全な排除は困難であることから、事業運営の過程で日常的に顕在化する可能性があります。顕在化した場合の影響度は、顕在化の時期、その態様により変動するため確定的な見積もりを行うことは困難ですが、通常の事業運営における競合リスクについては、その影響は当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの通常の変動の範囲内にとどまるものと認識しております。

また、不特法の許可に基づき当社が取り扱う不動産証券化業務については、許可を要することから相応の参入制限が存在するものの、大手企業をはじめ他の事業者も事業に参画しており、他の事業者又は他の事業者の扱う商品に関する事象・風評等が、不特法に基づく商品の商品設計、コスト及び信頼性一般に影響を与え、それが当社の扱う商品の設計、コスト、販売等に波及する可能性があります。

当社は不特法に関する他社動向等を緊密にモニターすることで、かかる事象の顕在化リスクの早期把握につとめておりますが、かかる他社に関する風評等の波及リスクは、当社独自で軽減・排除できる性格のものではないことから、顕在化の時期・影響度について確定的な予測を行うことは困難であると認識しております。

(2)当社の業態に関するリスク

販売に関するリスク

a. 賃貸営業に関するリスク

当社は入居率の変動リスク分散が可能な居住者向け賃貸物件を中心に不動産賃貸業を行っておりますが、2019年9月末現在、自社保有物件の賃貸売上上の13.7%を店舗・事務所が占めており、かかる店舗・事務所関連の大口賃借人の退去があった場合には、リスク分散が相対的に難しいことから、当社の経営成績に影響を与える可能性があります。

当社は、退去リスクは賃貸営業に固有の日常的な業務運営上のリスクとして捉え、各賃貸借契約の契約更改時期の管理を徹底するとともに、大口賃借人の契約更改動向等を適切にモニターすることにより、リスクの顕在に対する対策と、顕在化の場合の善後策を適時適切に講じております。かかる通常の退去リスクについては、顕在化の頻度・影響度は当社の通常の賃貸サービスの営業成績の変動の範囲内にとどまり、その影響は限定的であると判断しております。予期せぬ大口退去等、当該リスクが突発的に顕在化する可能性は皆無ではないものの、その蓋然性は極めて低いと認識しております。

b. 賃貸物件の売却に関するリスク

当社は、証券化商品の償還等に際して、市況に応じて、証券化の対象となった賃貸物件を売却することにより償還資金の手当てを行うとともに、含み益の実現等を図っております。かかる市場売却は、他の選択肢との比較において、売却による償還に経済合理性が認められる場合に実施いたしますが、不動産市況や金融環境の急変、購入者の資金手当て能力の状況、競合物件の状況等によっては、所期どおりの金額・時期での売却が実現できない可能性があり、その場合、償還資金の別途の手当て、売却金額の調整または売却の見送りなどを余儀なくされることにより、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

当社は、不動産市況をはじめとする外部環境、購入候補者の属性等を慎重に見極めて売却時期・売却先等を選定するとともに、証券化商品の償還に伴う売却については、償還時期到来前から十分な準備期間を以て売却活動を行うなど、リスクの軽減につとめております。

不動産価格の上昇や金融緩和局面が相当期間に亘り継続していること、金融機関による不動産業界への融資姿勢の厳格化の兆しが認められること等から、不動産市況等急変の顕在化の可能性は高まっていると認識しており、市況の見極めを一段と強化しておりますが、かかるリスクは当社独自のリスク管理施策のみを以て軽減・排除できるものではなく、実際に顕在化した場合には一定程度の影響を蒙ることは不可避であると認識しております。

顕在化した場合の影響度は、顕在化の時期、規模、態様や各事業年度内において計画する物件売却の比重によって変動しますが、仮に全ての売却が不首尾に終わる規模での急変が事業年度の初期に顕在化した場合、その影響度は、各事業年度における物件売却の比重如何では、当社経営成績の過半に及ぶ可能性もあると認識しております。

仕入れに関するリスク

当社は、賃貸業務基盤の維持拡大、償還した証券化商品の代替物件の手当てなど、当社賃貸ポートフォリオの維持拡大並びに品質向上のため、新規の賃貸物件の仕入れ機会を追求しております。かかる物件の仕入れ原資は、主として金融機関からの借入または証券化商品による出資金により賄いますが、市場環境の急変、金融機関の貸出姿勢の変化、投資家のリスク選好の変化等によっては資金手当てが十分ではなく、所期どおりの物件仕入れが実現できない可能性があり、その場合、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

金融緩和局面が相当期間継続していること、一部不動産セクターに対する金融機関融資姿勢の厳格化が認められること等から、当該リスク顕在化の可能性は増大していると認識しておりますが、かかるリスクは、当社独自のリスク管理のみを以て軽減・排除できるものではなく、顕在化した場合の影響度は、顕在化の時期、規模、仕入れ競合先各社への影響度合い等により変動することから、確定的な見積もりを行うことは困難であると認識しております。当社は、当社の財務状況等への信任の維持、金融機関及び既存の証券化商品投資家との良好な関係の維持、金融機関の貸出スタンスのきめ細かな確認、新規の証券化商品投資家の拡大、証券化商品の商品性向上等の施策を実施することにより、かかるリスクが顕在化した場合の影響度の軽減と相対的な優位性の確保につとめております。

また、当社は精査の上で物件の仕入れを行います。仕入れ後において、建築基準法等の隠れた瑕疵が判明した場合等においては、仕入れ物件を当初目的に沿って活用できず、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。当該リスクの顕在化の可能性は僅少であると判断しております。

在庫・固定資産に関するリスク

当社は、売却目的で棚卸資産に計上した資産については、「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20年9月26日）を、賃貸不動産については、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号、平成23年3月25日）及び「固定資産の減損に係る会計基準」（企業会計審議会、平成14年8月9日）並びに同適用指針（企業会計基準適用指針第6号、平成21年3月27日及び企業会計基準適用指針第23号、平成20年11月28日）を適用しており、販売用不動産の評価損、賃貸用不動産の減損損失が計上された場合、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、不動産の取得に当たっては、個別の不動産の立地、賃貸不動産の入居状況、入居率の維持・向上の可能性等を慎重に検討のうえで取得判断を行うとともに、保有不動産それぞれの入居率・キャッシュ・フローの状況をきめ細かく確認の上保有ポートフォリオの管理を行っており、個別不動産に起因する減損等のリスクの顕在化の可能性は高くないと判断しております。不動産市況の急変、自然災害等の外部要因を起因とするリスクについては、当社のリスク管理のみを以て軽減・排除できるものではないことから、かかる事態が発生した場合には、顕在化の時期・規模に応じた影響を蒙る可能性があります。かかるリスクの顕在化の可能性は高くないと認識しております。

不測の事故・自然災害等による経営成績変動について

当社は、首都圏を始め、主要都市に賃貸不動産を保有しておりますが、当該エリアにおいて、火災、暴動、テロ、地震、噴火、津波等の不測の事故や自然災害が発生した場合、不動産の資産価値の低下、不動産投資意欲の冷え込み、空室の長期化、保有不動産の被災に伴う補修等による費用負担の増加等を通じて、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、不動産の取得にあたっては、自然災害の発生リスクが高いと認められる地域に所在する物件を回避すること、火災保険等の付保などの対策を講じること、事前の対策が可能な災害等については影響度軽減のための事前対策を講じること、災害前後での物件の状況の適時の確認と対応策の実施等により、当社保有不動産に対する自然災害リスクの低減に努めております。かかるリスクは当社独自のリスク管理施策のみを以て軽減・回避出来るものではなく、顕在化した場合には、リスク顕在の頻度、顕在リスクの規模等に応じた影響を蒙る可能性があります。当該リスクの態様に照らし、その影響度について確定的な見積もりを行うことは困難であると認識しております。

法的規制等について

a. 法的規制について

当社が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、借地借家法等、不動産取引に関する多数の法的規制を受けております。また、当社が取扱う不特法に基づく商品についても、種々の法的規制があります。

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、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、当社の法令遵守体制等に起因するリスクの顕在化の可能性は高くないと認識しており、法的規制の変更等の外部要因に起因するリスクについても、関連法令の改正等の動向をモニターすることにより顕在化のリスクを早期に把握し体制の整備を行う方針であります。かかる外部要因によるリスクについては、その顕在化の内容、時期等を当社が制御できるものではないことから、その影響度を事前に見積もることは困難であると認識しております。

b. 許認可等について

当社の主要事業におきましては、事業活動に際して、以下の免許、許認可等を取得しております。

当事業年度末現在、当該免許及び許認可等が取消となる事由は発生しておりませんが、今後、何らかの理由によりこれらの免許、登録、許可の取消等があった場合、当社の主要事業の活動に支障をきたすとともに経営成績に重大な影響を与える可能性があります。

当社は、法令等遵守を徹底するとともに、内部管理・内部統制体制を整備することにより、登録・免許の取消事由を惹起することのない業務運営につとめており、かかる免許・登録・許可の取消しリスクの顕在化の可能性は僅少であると認識しております。

| 取得・登録者名 | 取得年月日・許認可等の名称及び所管官庁等 | 許認可等の内容及び有効期限 | 主な許認可等の取消事由 |
|--------------|---|---|---------------------------|
| 株式会社 マリオン | 1995年2月24日 宅地建物取引業者免許 東京都 | 宅地建物取引業に関する許可 東京都知事 (6)第72526号 2018年2月25日から 2023年2月24日まで(5年間) 以後5年ごと更新 | 宅地建物取引業法 5条、第66条及び第67条 |
| 株式会社 マリオン | 2007年9月30日 第二種金融商品取引業 関東財務局 | 第二種金融商品取引業 関東財務局長 (金商)第1502号 | 金融商品取引法第52条 |
| 株式会社 マリオン | 2011年6月6日 一般不動産投資顧問業 国土交通大臣 | 一般不動産投資顧問業 一般 - 第1111号 | 不動産投資顧問業登録規程 第30条 |
| 株式会社 マリオン | 2019年4月15日 不動産特定共同事業許可 金融庁長官・国土交通大臣 | 不動産特定共同事業法第3条 第1項に基づく許可 金融庁長官・国土交通大臣 100号 | 不動産特定共同事業法 第36条 |

(3) 当社事業体制に関するリスク

小規模組織に関するリスクについて

当社は、当事業年度末現在、従業員22名と小規模組織であり、内部管理体制についても組織の規模に応じたものとなっております。また、小規模な組織であるため、業務を特定の個人に依存している場合があります。

今後の業務拡大に応じて求められる組織体制を整備するため、所要の人材の採用と教育研修による人材の育成を行い、社内管理体制の継続的な充実を図って行く予定であります。

しかしながら、当社の事業拡大に見合った適切かつ十分な組織体制の構築に至らなかった場合、適切なリスク管理と内部統制のもとでの事業運営、事業拡大に制約が発生し、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当事業年度末現在、かかる体制整備について特段の問題を認めておらず、かかるリスクの顕在化の可能性は僅少であると認識しております。

個人情報の管理について

当社は、賃貸物件の入居者や証券化商品の投資家など、事業を通じて取得した個人情報を保有しており、「個人情報の保護に関する法律」等による規制を受けております。

個人情報の管理については、個人情報保護規程、特定個人情報保護規程等による規程化、外部侵入防止システムの採用、物理的・論理的アクセス権限の設定、セキュリティ意識の向上を目的とした教育・研修等による周知徹底等により、細心の注意を払い取り扱っておりますが、個人情報の不正利用、その他不測の事態によって重要な情報が外部に漏洩した場合、当社への信用の低下や損害賠償請求等により、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社は個人情報管理体制の適切な運用に努めており、かかるリスクが顕在化する蓋然性は低いと認識しております。

特定の人物への依存リスクについて

当社の創業者であり代表取締役社長である福田敬司は、当社設立以来、当社の経営方針、経営戦略、資金調達等、事業活動の推進にあたり重要な役割を担ってまいりました。

当社は、監査等委員会設置会社への移行、社外取締役の配置等のガバナンス体制の強化、役職員の情報共有の強化や職務権限の明確化、権限委譲を進め、創業者に過度に依存しない経営体制の整備を進めてまいりましたが、体制の整備の過程において、同氏が職務を遂行出来なくなるような不測の事態が生じた場合、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、取締役会をはじめとした特定の人物に依存しないガバナンス体制に基づく業務運営を行っており、現状体制に特記すべき問題は認めていないことから、かかるリスクが顕在化する可能性は低いと認識しております。

(4) その他のリスク

ストック・オプションと株式希薄化のリスク

当社は、当社の取締役及び従業員に対し、当社の経営成績向上に関する貢献意欲や士気を高めるとともに、株主との価値観の共有を推進することによる企業価値向上を図るため、新株予約権を付与しております。当事業年度末現在、新株予約権による潜在株式数は35,300株であり、これは発行済株式総数の2.2%に相当しております。今後、これらの新株予約権が行使された場合、当社の1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

現行の市場環境、新株予約権の行使条件等に照らして、短期的にかかる希薄化リスクが顕在化する可能性は低いと認識しております。

有利子負債依存と金利変動のリスク

当社は、不動産仕入れ資金の相当部分を金融機関からの借入金に依存しております。借入については、基本的に固定金利またはそれに準じた条件での長期借入としておりますが、今後も事業拡大に伴い、不特法に基づく匿名組合への出資金と並んで、有利子負債については相応の水準で推移すると想定され、金利が上昇した場合には、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、既存金融機関との緊密な連携を行うとともに、金融機関の融資姿勢、金融政策の動向、既有利子負債の満期構成、借入れ条件等をモニターすることにより、かかるリスクの軽減につとめておりますが、金融市場全体や、業界他社動向等に起因するリスクについては、当社独自の対策によって軽減・排除が難しいことから、顕在化した場合には、その時期、規模、態様等に応じて影響をうけるものと判断しておりますが、顕在化の影響を確定的に見積もることは困難であると認識しております。

当事業年度、前事業年度の有利子負債残高、総資産額ならびに有利子負債依存度は以下のとおりであります。

(単位：千円)

| | 前事業年度 (2018年9月30日) | 当事業年度 (2019年9月30日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 有利子負債残高(a) | 6,944,360 | 7,864,560 |
| 総資産額(b) | 16,374,784 | 16,670,908 |
| 有利子負債依存度(a/b) | 42.4% | 47.2% |

(注)有利子負債残高は、短期借入金、長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)、リース債務(短期及び長期)の合計額であります。

借入金にかかる財務制限条項について

当社は、不動産仕入れにかかる資金調達方法の一つとして金融機関から融資を受けておりますが、これらのうちには、2期連続して経常利益を赤字にしないことや純資産額を一定以上に保つこと、借入の担保となる資産の稼働状況を一定以上に保つことを確約する条項が存在するものがあります。当社がこれらの条項に抵触した場合、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

現状の当社経営成績や財政状態は、かかる財務制限条項の要求水準との間に相当の安全マージンを確保していること、当社は財務制限条項の遵守状況を適切に管理し、財務制限条項を安定的に充足するべく業務運営を行っていることから、現状かかる財務制限条項抵触リスクは僅少であると認識しております。

一般社団法人ホンジン・ホールディングスとの関係について

一般社団法人ホンジン・ホールディングスは、2005年4月に当社の前身である株式会社マリオン管財の全額拠出により設立され、当社グループにおいて不動産賃貸業を行う有限会社HONJINの株式100%を保有するとともに、当社代表取締役社長福田敬司が単独理事及び単独社員の任にあったことから、当社が実質的に支配しているとして2016年3月まで連結子会社の位置付けにありました。

2016年3月1日付で開催された同法人臨時社員総会において、当社代表取締役社長福田敬司の単独議決権を放棄するとともに、事業目的から不動産の保有・取得・処分等を削除し、地球緑化、医療介護等の公益福祉目的を事業目的とする法人となりました。2016年4月1日付での当社による有限会社HONJINの吸収合併に伴い、合併対価としての普通株式1,500株を取得し、当事業年度末現在、当社株式の議決権19.2%を保有しております。

同社団法人は、前述のとおり当社の株主となっており、当社代表取締役社長福田敬司が同法人の代表理事を兼任しております。なお、当社代表取締役社長福田敬司を含む当社関係者の役員は、同法人の保有する当社株式に係る議決権行使については関与をしない方針です。

現状、同社団法人の議決権の状況には変化は見込まれておらず、同社団法人の関係についての当社方針を変更する予定はないことから、同社団法人との関係に関するリスクの態様が変化する可能性は僅少と認識しております。

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】

「企業内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」（平成31年1月31日内閣府令第3号）による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意(32)の規定を当事業年度に係る有価証券報告書から適用しております。

(1) 経営成績等の概要

経営成績

当事業年度におけるわが国経済は、米中貿易摩擦、英国のEU離脱、中国やアジア新興国の経済の先行きに加え、地政学リスクの影響など、世界経済をめぐる不確実性を背景とした景気の下振れリスクを有しながらも、企業収益の改善、設備投資の持ち直しや個人消費の増加がみられるなど、緩やかな回復基調が継続いたしました。

不動産業界におきましては、不祥事等を受けた不動産業界に対する金融機関の融資姿勢の厳格化が認められるものの、旺盛な不動産投資需要が継続したことや、外国人観光客の増加やオリンピックも展望したホテル・商業施設への需要増加などから、三大都市圏の商業地における地価が高止まりの状況にあります。住宅地についても、分譲マンションをはじめとする住宅需要に加え、相対策としての不動産投資需要、日本銀行により導入されたマイナス金利付き量的・質的金融緩和継続の影響、投資利回りの相对比较を受けたJ-REITへの資金流入継続など、全体としては不動産市場への資金流入が継続する環境にあり、当社の主要業務である不動産賃貸市場においては、賃貸不動産価格の高止まりが認められ、新規賃貸不動産の投資利回りは過年度に続き低位で推移しております。

当社が許可を有する不特法関連では、2017年6月2日に公布された改正不特法において、一連の取引を電磁的に完結するクラウドファンディング対応に係る改正が盛り込まれ、2017年12月1日に施行、2019年4月15日に関連施行規則の改正が実施されております。

このような状況のもと、当社は保有賃貸不動産の入居率の維持向上によるストック収益を確保するとともに、償還期が近接した証券化商品の償還への対応として対象物件2件を売却したほか、神奈川県横浜市の戸建物件1件、東京都杉並区に保有する区分所有物件2件の売却を行い、保有物件の含み益の実現を行いました。新規仕入れ物件については市況を踏まえた選別的な検討を基本方針とし、当事業年度においては東京都区部の居住者向け共同住宅3棟の仕入れにとどめました。また、不特法施行規則改正日同日付にて、電磁取引を含む改正不特法に基づく金融庁長官・国土交通大臣許可を取得し、改正不特法に基づくクラウドファンディング業務運営の体制を整備いたしました。

< 不動産賃貸サービス >

当事業年度における不動産賃貸サービス業務においては、利回り及び不動産市況リスクの状況を踏まえて、新規賃貸物件の取得については慎重対応を基本とし、保有物件の入居率の維持向上に注力することにより、安定収益の確保につとめました。

サブリースサービス、受託物件サービスについては、証券化商品の償還に伴い売却したマリオン門前仲町物件を新規サブリース物件としたほか、前事業年度の売却物件に係わる新規のサブリース物件の安定的な稼動につとめるとともに、既存物件の入居率の維持向上につとめました。

この結果、不動産賃貸サービスの当事業年度末現在の入居率は97.4%（前事業年度比0.3%増）、当事業年度の収入率は98.1%（前事業年度比2.4%減）となり、売上高として1,132百万円（前事業年度比110.6%）を計上いたしました。

< 不動産証券化サービス >

当事業年度における不動産証券化サービスにおいては、2019年4月に取得した改正不特法に係る金融庁長官・国土交通大臣許可に基づき、2019年5月に、東京都荒川区西日暮里に保有するAIFLAT dokanyamaを原資産とする完全電磁契約対応の証券化商品i-Bond第1回を、6月に北海道札幌市中央区に保有するマリオン桑園を原資産とする証券化商品i-Bond第2回を組成しました。

また、東京都江東区門前仲町に保有するマリオン門前仲町物件を原資産とする証券化商品マリオンbond25号及び26号、愛知県名古屋市西区に保有するマリオン城西を原資産とする証券化商品マリオンbond31号及び32号について、市況を踏まえた物件売却による期限前償還を実施しました。

この結果、不動産証券化サービスの当事業年度末の入居率は92.2%（前事業年度比1.9%減）、当事業年度の収入率は99.1%（前事業年度比1.0%減）となり、売上高として374百万円（前事業年度比82.9%）を計上いたしました。

<不動産売買>

当事業年度における不動産売買においては、物件売却について、東京都江東区門前仲町に保有するマリオン門前仲町、愛知県名古屋市中西区に保有するマリオン城西の証券化対象物件の他3件の売却による収益の実現を図りました。一方、新規物件については、市況を踏まえた選別的な検討にとどめた結果、新規の賃貸物件、証券化対象物件として、東京都文京区、荒川区、及び渋谷区所在の居住者向け共同住宅3棟を取得いたしました。

この結果、不動産売買の売上高として1,209百万円（前事業年度比96.1%）を計上いたしました。

以上の結果、当事業年度の当社の経営成績は、売上高は2,735百万円（前事業年度比0.0%減少）、営業利益は600百万円（同17.3%減少）、経常利益は321百万円（同10.5%減少）、当期純利益は221百万円（同12.0%減少）となりました。また、当事業年度末の入居率は95.6%（前事業年度比0.3%減）、当事業年度の収入率は98.3%（前事業年度比2.2%減）となりました。

当社事業は、不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであるため、セグメント別の記載は行っていません。

キャッシュ・フロー

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税引前当期純利益319百万円、たな卸資産の減少額897百万円等を計上する一方、有形固定資産の取得による支出1,760百万円、匿名組合預り金の償還による支出1,306百万円を計上したこと等により、前事業年度末に比べ285百万円減少し、当事業年度末には636百万円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果獲得した資金は1,260百万円（前事業年度は1,308百万円の獲得）となりました。収入の主な内訳は、税引前当期純利益319百万円、減価償却費257百万円、たな卸資産の減少額897百万円、匿名組合損益分配額204百万円であり、支出の主な内訳は匿名組合損益の分配額（支払額）202百万円であります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果支出した資金は1,769百万円（前事業年度は122百万円の支出）となりました。支出の主な内訳は、有形固定資産の取得による支出1,760百万円、投資有価証券の取得による支出32百万円であります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果獲得した資金は223百万円（前事業年度は885百万円の支出）となりました。収入の主な内訳は、短期借入れによる収入1,450百万円、長期借入れによる収入690百万円であり、支出の主な内訳は、匿名組合預り金の償還による支出1,306百万円、短期借入金の返済による支出845百万円、長期借入金の返済による支出374百万円であります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社で行う事業は、提供する商品・サービスの性格上、生産実績の記載になじまないため、当該記載を省略しております。

b. 受注実績

当社は受注に基づく生産もしくは商品・サービスの提供を行っておりませんので、当該記載を省略しております。

c. 販売実績

当事業年度の販売実績は次のとおりであります。

不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであるため、事業内容別に区分した記載としております。

| 事業内容 | 当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日) | 前年同期比(%) |
|----------------|---|----------|
| 不動産賃貸サービス(千円) | 1,132,731 | 110.6 |
| 不動産証券化サービス(千円) | 374,300 | 82.9 |
| 不動産売買(千円) | 1,209,705 | 96.1 |
| 小計(千円) | 2,716,736 | 99.4 |
| その他(千円) | 18,948 | 886.9 |
| 合計(千円) | 2,735,685 | 100.0 |

(注) 1. 不動産証券化サービスの販売実績は、証券化商品の販売等に係わる手数料の他、証券化対象賃貸不動産に係わる賃料収入等の売上実績を記載しております。

2. 不動産売買の販売実績は、不動産の売却によるものを別記したものであり、当事業年度については、不動産賃貸サービス対象不動産にかかるものが54,705千円、不動産証券化サービス対象不動産にかかるものが1,155,000千円であります。

3. 最近2事業年度の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 | 前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日) | | 当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日) | |
|---------------|---|-------|---|-------|
| | 金額(千円) | 割合(%) | 金額(千円) | 割合(%) |
| 株式会社カリフォルニア | - | - | 455,000 | 16.6 |
| K S 商事株式会社 | 1,252,041 | 45.8 | - | - |
| 合同会社NRTグロース15 | - | - | 700,000 | 25.6 |

4. 上記の金額には、消費税等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。

当事業年度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

当社の当事業年度の財政状態及び経営成績は、以下のとおりであります。

a. 財政状態の分析

(流動資産)

当事業年度末における流動資産は3,890百万円となり、前事業年度末に比べ1,882百万円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が289百万円減少する一方、販売用不動産が2,140百万円増加したことによるものであります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産は12,780百万円となり、前事業年度末に比べ、1,586百万円減少いたしました。これは主に、賃貸用不動産仕入による1,730百万円の増加の一方、土地建物一体としての賃貸用不動産の販売用不動産勘定への振替による3,038百万円の減少等により有形固定資産が1,541百万円減少したことによるものであります。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債は1,559百万円となり、前事業年度末に比べ58百万円増加いたしました。これは主に、短期借入金が605百万円増加した一方、1年内償還予定の匿名組合預り金が505百万円減少したことによるものであります。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債は11,526百万円となり、前事業年度末に比べ93百万円増加いたしました。これは主に、長期借入金が279百万円増加する一方、匿名組合預り金が180百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

当事業年度末における純資産は3,584百万円となり、前事業年度末に比べ143百万円増加いたしました。これは主に、剰余金の配当による46百万円減少の一方、当期純利益の計上221百万円の増加により利益剰余金が174百万円増加したことによるものであります。

b. 経営成績の分析

(売上高)

当事業年度における売上高は2,735百万円となり、前事業年度に対し0百万円の減少（前事業年度比0.0%減）となりました。これは、主に賃料収入の増加および賃貸不動産の売却による売上高の減少によるものであります。

(売上原価、売上総利益)

当事業年度における売上原価は1,644百万円となり、前事業年度に対し83百万円の増加となりました。これは、主に賃貸原価及び販売用不動産関連原価が増加したことによるものであります。

その結果、当事業年度の売上総利益は1,091百万円（前事業年度比84百万円減、7.2%減）となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当事業年度における販売費及び一般管理費は490百万円となり、前事業年度に対し41百万円の増加となりました。これは主に、給料及び手当が25百万円、支払手数料が24百万円、減価償却費が8百万円増加する一方、役員報酬が8百万円減少したことによるものであります。

その結果、当事業年度の営業利益は600百万円（前事業年度比125百万円減、17.3%減）となりました。

(営業外損益、経常利益)

当事業年度における営業外収益は18百万円となり、前事業年度に対し9百万円の増加となりました。これは主に、貸倒引当金戻入額が7百万円増加したことによるものであります。

当事業年度における営業外費用は298百万円となり、前事業年度に対し78百万円の減少となりました。これは主に、匿名組合損益分配額が48百万円減少したことによるものであります。

その結果、当事業年度の経常利益は321百万円（前事業年度比37百万円減、10.5%減）となりました。

また、売上高経常利益率は11.7%（前事業年度比1.4%減）となりました。

(特別損益、当期純利益)

当事業年度における特別損益は1百万円の損失となり、前事業年度に対し1百万円の減少となりました。これは、減損損失を1百万円計上したことによるものであります。

その結果、当事業年度の当期純利益は221百万円(前事業年度比30百万円減、12.0%減)となりました。

当社の経営成績に重要な影響を与える要因といたしましては、法的規制、景気や金利の変動などの経済状況の影響など様々な要因が挙げられます。詳細につきましては、「第2 事業の状況 2 事業等のリスク」をご参照ください。

当社事業は、不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであるため、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・検討内容は行っていません。

資本の財源及び資金の流動性

キャッシュ・フローの状況につきましては、「(1) 経営成績等の概要 キャッシュ・フロー」に記載のとおりです。

当社の資金需要の主なものは、賃貸不動産の取得費用であり、その調達手段は主として、金融機関からの借入金及び不特法許可に基づく匿名組合預り金によっております。賃貸不動産取得費用以外の運転資金につきましては、自己資金で対応することを原則とし、一定程度の手元流動性を維持し、金融費用を低減するよう努めております。

重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、わ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しております。この財務諸表の作成にあたりまして、決算日における資産・負債の報告数値及び報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積り及び仮定設定を行っております。

当該見積りにつきましては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる様々な要因に関して適切な仮定設定、情報収集を行い、見積り金額を計算しておりますが、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。

なお、個々の「重要な会計方針及び見積り」につきましては、「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。

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】

当事業年度の主な設備投資は賃貸用不動産として取得した東京都文京区物件695,362千円、東京都荒川区物件542,713千円及び東京都渋谷区物件492,226千円であります。

2【主要な設備の状況】

当社における主要な設備は、次のとおりであります。

2019年9月30日現在

| 事業所名 (所在地) | 設備の内容 | 帳簿価額(千円) | | | | 従業員数 (人) |
|-------------------------------|-----------------------------------|-----------|-------------------------|--------|-----------|-------------|
| | | 建物及び構築物 | 土地 (面積㎡) | その他 | 合計 | |
| ハイホーム本陣 (東京都新宿区) | 本社機能、賃貸 用不動産(店 舗、マンショ ン) | 461,391 | 2,265,424 (1,476.99) | 20,675 | 2,747,491 | 22 (4) |
| 門前仲町式番館他18棟 (東京都江東区 他) | 賃貸用不動産 (マンション) | 2,969,712 | 3,505,029 (4,618.32) | 31,473 | 6,506,215 | |
| マリオン田端他3棟 (東京都北区 他) | 賃貸用不動産 (戸建て) | 23,977 | 24,767 (1,151.32) | | 48,744 | |
| マリオン浅草雷門他5棟 (東京都台東区 他) | 賃貸用不動産 (店舗、マン ション) | 1,028,391 | 1,084,889 (1,653.57) | 863 | 2,114,144 | |
| 北電商販(株)サトウビル他3棟 (北海道札幌市 他) | 賃貸用不動産 (店舗) | 481,341 | 463,207 (2,694.98) | 306 | 944,855 | |
| 寿3丁目倉庫 (東京都台東区) | 賃貸用不動産 (倉庫) | 280 | 5,420 (61.38) | | 5,700 | |

(注) 1. 従業員数の()は臨時従業員数を外書きしております。

2. 帳簿価額のうち、「その他」は工具、器具及び備品並びに借地権等であります。

3. 当社の事業は、不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであるため、セグメント別の記載を行っておりませ
ん。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

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】

【株式の総数】

| 種類 | 発行可能株式総数(株) |
|------|-------------|
| 普通株式 | 6,000,000 |
| 計 | 6,000,000 |

【発行済株式】

| 種類 | 事業年度末現在発行数 (株) (2019年9月30日) | 提出日現在発行数 (株) (2019年12月20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 | 1,602,200 | 1,602,200 | 東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード) | 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、単元株式数は100株であります。 |
| 計 | 1,602,200 | 1,602,200 | - | - |

(注)「提出日現在発行数」欄には2019年12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】

【ストック・オプション制度の内容】

| | |
|--|---|
| 決議年月日 | 2017年9月15日 |
| 付与対象者の区分及び人数(名) | 当社取締役(監査等委員会である取締役を除く) 5 監査等委員会である当社取締役 1 従業員 18 |
| 新株予約権の数(個) | 18,300(注)1 |
| 新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株) | 普通株式 36,600 (注)1、4 |
| 新株予約権の行使時の払込金額(円) | 4,250(注)2、4 |
| 新株予約権の行使期間 | 当社株式の上場日または2019年9月28日のいずれか遅い日から2026年9月15日まで |
| 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 4,250 資本組入額 2,125 (注)4 |
| 新株予約権の行使の条件 | 新株予約権発行時において当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)、監査等委員である取締役、または従業員であった者は、新株予約権の権利行使時においても、当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)、監査等委員である取締役、また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、定年退職その他正当な理由がある場合には、この限りではない。 新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。 |
| 新株予約権の譲渡に関する事項 | 譲渡、質入れその他の一切の処分ができない。 |
| 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)3 |

当事業年度の末日(2019年9月30日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2019年11月30日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(注)1. 新株予約権の目的である株式の数は、新株予約権1個当たり1株とする(2018年5月30日の1株を2株にする株式分割後は2株)。なお、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない新株予約権の目的である株式の数について行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割または併合の比率}$$

また、当社が合併、会社分割、株式交換又は株式移転(以下総称して「合併等」という。)を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他株式数の調整を必要とする場合には、各新株予約権につき、調整後株式数に調整後行使価額を乗じた額が調整前株式数に調整前行使価額を乗じた額と同額になるよう、各新株予約権の行使により発行される株式の数は適切に調整されるものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない新株予約権の目的である株式の数について行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

2. 新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合等を行う場合は、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、これを切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \div \text{分割または併合の比率}$$

また、当社普通株式につき、時価を下回る価額で新株を発行または自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使、株式交換による自己株式の移転、A種優先株式の取得請求権の行使、またはA種優先株式の取得条項の取得原因(A種優先株式に基づき当社が普通株式を交付する原因となる当社の請求または一定の事由を意味する。)の発生による場合を除く。)は、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は、これを切り上げる。

$$\begin{array}{r} \text{調整後} \\ \text{行使価額} \end{array} = \begin{array}{r} \text{調整前} \\ \text{行使価額} \end{array} \times \frac{\begin{array}{r} \text{既発行} \\ \text{株式数} \end{array} + \frac{\begin{array}{r} \text{新規発行} \\ \text{(処分)株式数} \end{array} \times \begin{array}{r} \text{1株当たり} \\ \text{払込金額} \end{array}}{\begin{array}{r} \text{既発行(処分)前の株価} \\ \text{既発行株式数} + \text{新規発行(処分)株式数} \end{array}}$$

上記算式において、「既発行株式数」とは、当社の発行済普通株式総数から当社が保有する普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、また、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。

さらに、本新株予約権の割当日後、当社が合併等を行う場合、株式の無償割当てを行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、それぞれの条件等を勘案のうえ、合理的な範囲内で適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

3. 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（以下、これらを総称して「組織再編行為」という。）する場合において、組織再編行為の効力発生の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、組織再編行為時に定める契約書又は計画書等に記載された条件に基づき、会社法第236条第1項第8号イ乃至ホに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を一定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、新株予約権を新たに発行するものとする。
4. 2018年5月14日開催の取締役会決議により、2018年5月30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種類、内容及び数」、「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。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

（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) 【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) |
|--------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------|---------------|----------------------|---------------------|
| 2016年4月1日 (注)1 | 普通株式 1,500 | 普通株式 6,669 | - | 1,100,000 | - | 634,960 |
| 2017年8月13日 (注)2 | 普通株式 660,231 | 普通株式 666,900 | - | 1,100,000 | - | 634,960 |
| 2017年9月28日 (注)3 | A種優先株式 48,000 | 普通株式 666,900 A種優先株式 48,000 | 204,000 | 1,304,000 | 204,000 | 838,960 |
| 2018年5月14日 (注)4 | 普通株式 96,000 A種優先株式 48,000 | 普通株式 762,900 | - | 1,304,000 | - | 838,960 |
| 2018年5月30日 (注)5 | 普通株式 762,900 | 普通株式 1,525,800 | - | 1,304,000 | - | 838,960 |
| 2018年9月12日 (注)6 | 普通株式 40,000 | 普通株式 1,565,800 | 43,792 | 1,347,792 | 43,792 | 882,752 |
| 2018年9月21日 (注)7 | 普通株式 36,400 | 普通株式 1,602,200 | 39,850 | 1,387,642 | 39,850 | 922,602 |

(注)1. 有限会社HONJINの吸収合併に伴う合併対価として、有限会社HONJIN株1株に対して当社株式25株の比率で新株を発行したことによる増加であります。

割当先：一般社団法人ホンジン・ホールディングス

2. 株式分割(1:100)による増加であります。

3. 有償第三者割当

割当先 SBIホールディングス株式会社

48,000株

発行価格 8,500円

資本組入額 4,250円

4. 2018年5月14日付で、SBIホールディングス株式会社に対してA種優先株式48,000株の取得と引換えに普通株式96,000株を発行・交付し、当社が取得したA種優先株式48,000株は、同日開催の取締役会決議により、同日付で全て消却しております。これによりA種優先株式は48,000株減少し0株に、普通株式は96,000株増加し、762,900株となりました。

5. 株式分割(1:2)による増加であります。

6. 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 2,380円

引受価額 2,189.6円

資本組入額 1,094.8円

払込金総額 87,584千円

7. 有償第三者割当増資(オーバーアロットメントによる売り出しに関連した第三者割当増資)

割当先：株式会社SBI証券

発行価格 2,189.6円

資本組入額 1,094.8円

(5) 【所有者別状況】

2019年9月30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) | - | 2 | 15 | 12 | 10 | 4 | 562 | 605 | - |
| 所有株式数(単元) | - | 39 | 153 | 6,351 | 530 | 18 | 8,929 | 16,020 | 200 |
| 所有株式数の割合(%) | - | 0.24 | 0.96 | 39.64 | 3.31 | 0.11 | 55.74 | 100.00 | - |

(注) 自己株式36,600株は「個人その他」に366単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2019年9月30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(%) |
|---|--|-----------|-----------------------------------|
| 福田敬司 | 東京都新宿区 | 571,000 | 36.47 |
| 一般社団法人ホンジン・ホールディングス | 東京都中央区日本橋兜町1-10 日証館305号室 | 300,000 | 19.16 |
| SBIホールディングス株式会社 | 東京都港区六本木1丁目6-1 | 192,000 | 12.26 |
| 西川勝子 | 愛知県名古屋市昭和区 | 92,200 | 5.89 |
| 株式会社ベルーナ | 埼玉県上尾市宮本町4番2号 | 90,000 | 5.75 |
| MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタンレーMFG証券株式会社) | 25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA, U.K. (東京都千代田区大手町1丁目9-7) | 40,300 | 2.57 |
| 株式会社フレンドステージ | 埼玉県上尾市富士見2丁目1番25号 | 40,000 | 2.56 |
| 須田 忠雄 | 群馬県桐生市 | 35,700 | 2.28 |
| 山寺 春樹 | 東京都小平市 | 13,000 | 0.83 |
| ジャパンベストレスキューシステム株式会社 | 愛知県名古屋市中区錦1丁目10-20号 | 10,600 | 0.68 |
| 計 | - | 1,384,800 | 88.45 |

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

2019年9月30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 36,600 | - | - |
| 完全議決権株式(その他) | 普通株式 1,565,400 | 15,654 | 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、単元株式数は100株であります。 |
| 単元未満株式 | 普通株式 200 | - | - |
| 発行済株式総数 | 1,602,200 | - | - |
| 総株主の議決権 | - | 15,654 | - |

【自己株式等】

2019年9月30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(%) |
|----------------|----------------|--------------|--------------|-------------|------------------------|
| 株式会社マリオン | 東京都新宿区富久町9番11号 | 36,600 | - | 36,600 | 2.3 |
| 計 | - | 36,600 | - | 36,600 | 2.3 |

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

普通株式

(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】

該当事項はありません。

(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 (円) | 株式数(株) | 処分価額の総額 (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 | 36,600 | - | 36,600 | - |

(注) 当期間における保有自己株式には、2019年12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、株主利益の最大化を重要な経営目標の一つとして認識しており、今後の株主への剰余金の配当につきましては、業績の推移・財務状況、今後の事業・投資計画等を総合的に勘案し、内部留保とのバランスをとりながら、配当性向20%を目安として、配当による株主への利益還元を安定的かつ継続的に実施する方針であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき、当期は1株当たり30円の配当を実施することを決定しました。この結果、当事業年度の配当性向は21.2%となりました。

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。

なお、剰余金の配当を行う場合、年1回の期末配当を基本方針としており、当社は、剰余金の配当については、「会社法第459条第1項各号に定める事項については、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議によって定めることが出来る」旨定款に定めております。また、当社は中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

当事業年度に係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11月26日 取締役会決議 | 46,968 | 30 |

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、株主をはじめとしたステークホルダーの期待に応え、企業としての持続的成長を通じて企業価値の向上を果たすためには、コーポレート・ガバナンス体制の不断の強化を通じて、経営の健全性・効率性及び透明性の維持向上につとめ、必要な施策を講じるとともに説明責任を果たしていくことが、経営の最重要課題であると認識しております。

企業統治の体制

当社は、取締役会の監督機能の一層の強化を図る観点から、2015年8月24日開催の臨時株主総会における定款変更により、監査役設置会社から監査等委員会設置会社に移行しております。

会社法に基づく機関として、株主総会、取締役会、監査等委員会及び会計監査人を設置し、社外取締役5名（うち2名は監査等委員）を選任しております。

外部の視点からの経営監査機能は有効に機能するものと判断し、当該体制を採用しております。

a. 取締役会

当社の取締役会は、取締役10名で構成し、うち5名が社外取締役、1名が常勤監査等委員であり、社外取締役5名のうち2名が社外取締役監査等委員であります。毎月1回の定時取締役会を開催するほか、必要に応じて臨時に取締役会を開催し、経営の基本方針や重要事項の決議を行うとともに、取締役の業務執行状況の監督を行っております。

また、法令、定款に定められた事項のほか、経営状況や予算と実績の差異分析など、経営の重要項目に関する決議・報告を行っております。

b. 監査等委員会

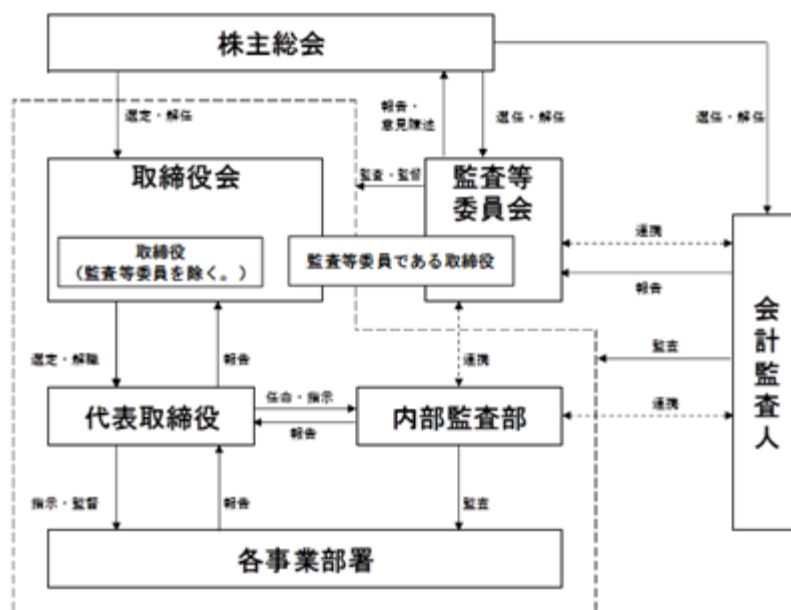
当社の監査等委員会は監査等委員である取締役3名で構成し、うち1名が常勤監査等委員、2名が社外取締役監査等委員であります。

毎月1回の定時監査等委員会を開催するほか、必要に応じて臨時に監査等委員会を開催し、監査等委員会で定めた監査の基本方針・監査計画に従い、取締役会への出席、重要な決裁書類の閲覧及び内部監査担当の報告や関係者の聴取などにより、取締役の業務執行及び内部統制についての監査を実施しております。

c. 内部監査

内部監査部を置き、内部監査基本計画及び個別内部監査計画の立案、内部監査規程に基づいた監査を実施し、内部監査報告書に基づき監査結果及び業務改善事項を代表取締役及び監査等委員会に報告しております。

d. 当社のコーポレート・ガバナンス体制の状況（模式図）



e. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (a) 社長を最高責任者とするコンプライアンス・リスク委員会を設置し、リスク管理に関する重要課題を審議いたします。
- (b) B C P（緊急時事業継続計画）および災害時緊急対応マニュアルを定め、地震、風水害、火災等大規模災害に伴うリスクが顕在化した際に、可能な限り事業継続を図れるように基本的な対応を定め、株主、顧客、取引先等のステークホルダーへの影響の最小化に努めております。
- (c) 情報システム及び情報資産管理の基本方針・規程等を定め、情報資産の保護と適正な利用を図っております。
- (d) コンプライアンス・リスク規程において、リスク管理に関する重要事項の取扱いについて定めております。
- (e) 内部監査部を設け、業務運営の適正性・リスクに関する内部監査を行っております。

企業統治に関するその他の事項

a. 内部統制システムの整備の状況

当社は、会社法第362条第4項第6号に規定する株式会社の業務の適正を確保するための体制の基本方針について、2019年12月20日開催の取締役会において以下のとおり決議しております。

(a) 取締役及び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

取締役及び使用人が、法令、定款及び社会規範を遵守する行動規範として、コンプライアンス・リスク規程を定めております。

併せて、コンプライアンス全体に関わる担当部署としてコンプライアンス部を設置し、コンプライアンス部長を統括責任者とするとともに、社長を最高責任者とし、コンプライアンス部長をはじめとする取締役会において選任された社内委員及び当社との利害関係のない社外弁護士で構成するコンプライアンス・リスク委員会を設置し、コンプライアンス推進に関する重要課題を審議しております。

また、内部監査部を設け、業務の適正性に関する内部監査を行うとともに、使用人等が、法令・定款及び社内規程上疑義のある行為等を認知し、それを告発しても、当該使用人等に不利益な扱いを行わない旨等を規定する内部通報制度規程を制定、内部通報窓口を設置し、社内受付窓口および社外法律事務所を定めております。

(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

取締役の職務執行に係る情報は、文書または電磁的媒体に記録し、文書管理規程等に従いこれらを保存、管理しております。

また、取締役の職務執行に係わる上記文書等は、監査等委員会が選定した監査等委員の求めに応じて、閲覧・謄写・複写できる状態を維持しております。

(c) 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

定例の取締役会を原則毎月1回開催し、当該取締役会の決定に基づく業務執行については、組織規程、業務分掌規程、職務権限規程において、それぞれの責任者およびその責任、執行手続の詳細について定めております。

また、中・長期的な視野に立った経営計画を定期的に策定し、当該経営計画を実現するために、年度ごとに全社的な目標を設定した予算を立案し、各部署において目標達成に向け具体策を実行しております。なお、取締役会は、定款及び取締役会規程に基づき、重要な業務執行の決定の全部又は一部を社長に委任することができます。

b. リスク管理体制の整備状況

当社は、リスクの認識、管理、制御に関する基本方針をコンプライアンス・リスク規程に定め、リスクの適正な管理のもとに業務運営を行っております。また、社長を委員長とするコンプライアンス・リスク委員会を、原則四半期に1回開催し、リスクの管理に関する重要事項を審議しております。

責任限定契約に関する事項

当社と取締役（業務執行取締役等である者を除く）は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結することが出来る旨を定款に定めており、社外取締役及び監査等委員との間で契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償契約の限度額は、100万円以上であらかじめ定める額又は法令が規定する額のいずれか高い額としております。

取締役の定数

当社の取締役は12名以内（うち、監査等委員である取締役は5名以内）とする旨を定款に定めております。

取締役の選任及び解任の決議要件

当社は、取締役の選任決議は、監査等委員である取締役とそれ以外の取締役を区別して選任するものとし、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持って行う旨及び選任決議は、累積投票によらない旨を定款に定めております。

なお、解任決議については、会社法と異なる別段の定めはありません。

取締役会で決議できる株主総会決議事項

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に特段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

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行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、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。

(2) 【 役員の状況】

役員一覧

男性10名 女性-名 (役員のうち女性の比率-%)

| 役職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数 (株) |
|----------------------|-------|----------------|---|---------|----------------|
| 取締役社長 (代表取締役社長) | 福田 敬司 | 1947年 2 月 1 日生 | 1979年 4 月 福田産業資材株式会社入社 1986年11月 株式会社マリオ管財(現当 社) 設立 代表取締役社長 2010年 6 月 有限会社HONJIN取締役 2010年 7 月 一般社団法人ホンジン・ホー ルディングス代表理事(現 任) 2013年 6 月 当社代表取締役社長兼上場準 備室長 2015年 9 月 当社代表取締役社長兼経営企 画室長兼売買業務部長 2016年 6 月 当社代表取締役社長(売買業 務部担当) 2017年 1 月 当社代表取締役社長(現任) | (注) 4 | 571,000 |
| 常務取締役 管理部長 | 宮澤 深志 | 1949年 1 月 1 日生 | 1971年 4 月 株式会社マルマン(現マジェ スティ ゴルフ株式会社) 入社 1988年 8 月 株式会社産業ネットサービス 設立 代表取締役 2000年 8 月 当社常務取締役 2015年 9 月 当社常務取締役管理部長 2016年 6 月 当社常務取締役営業部担当 2017年 1 月 当社常務取締役管理部担当 2019年 9 月 当社常務取締役管理部長(現 任) | (注) 4 | - |
| 取締役 経理財務部長 | 肥田 理 | 1954年 8 月13日生 | 1977年 4 月 株式会社東京銀行(現株式会 社三菱UFJ銀行) 入行 2003年 5 月 株式会社東京三菱銀行(現株 式会社三菱UFJ銀行) 経済協力 室長 2012年 7 月 ステート・ストリート信託銀 行株式会社取締役リスク管理 本部長 2013年 6 月 スリープログループ株式会社 (現ギグワークス株式会社) CFO兼執行役員管理本部長 2015年 6 月 当社入社 財務統括室長兼コ ンプライアンス室長 2015年 9 月 当社取締役財務統括室長兼コ ンプライアンス室長 2016年 6 月 当社取締役経営企画部長(管 理部担当) 2017年 1 月 当社取締役経営企画部長 2019年12月 当社取締役経理財務部長(現 任) | (注) 4 | - |

| 役職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数 (株) |
|-------------|-------|-------------|--|------|--------------|
| 取締役 営業部長 | 飛田 明彦 | 1980年5月20日生 | 2003年4月 株式会社ペルーナ入社 2009年4月 当社入社 2016年6月 当社営業部長 2016年12月 当社取締役営業部長 2018年12月 当社取締役営業部長(営業事務管理部担当) 2019年12月 当社取締役営業部長(現任) | (注)4 | - |
| 取締役 | 山田 源 | 1972年5月25日生 | 1995年4月 監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ)入所 1998年5月 公認会計士登録 2007年10月 日本エネルギーネットワーク株式会社(現エネクス電力株式会社)入社 2011年10月 株式会社パスポート(現株式会社HAPiNS)入社 2014年5月 G F A 株式会社入社 2016年7月 山田源経営会計事務所開設 代表(現任) 2016年7月 日本エネルギーパートナーズ株式会社監査役(現任) 2017年1月 H 2 L 株式会社監査役(現任) 2017年2月 当社取締役(現任) 2019年1月 株式会社ミスターフュージョン 取締役(現任) | (注)4 | - |

| 役職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数 (株) |
|-----|-------|-------------|--|------|--------------|
| 取締役 | 高橋 和彦 | 1970年1月7日生 | 2000年8月 ソフトバンク・ファイナンス株式会社(現ソフトバンク株式会社)入社 2001年8月 SBIアルスノーバ・リサーチ株式会社監査役(現任) 2005年4月 パートナース・インベストメント株式会社(現SBIインキュベーション株式会社)代表取締役 2008年1月 SBIプロパティ・アドバイザーズ株式会社(現SBIホールディングス株式会社)代表取締役 2010年6月 SBIギャランティ株式会社取締役(現任) 2012年8月 セムコーポレーション株式会社(現SBIエステートファイナンス株式会社)取締役 2013年6月 SBIウェルネスバンク株式会社取締役(現任) 2015年6月 SBIエステートマネジメント株式会社代表取締役会長 2016年6月 SBIエステートファイナンス株式会社代表取締役(現任) 2016年6月 SBIエステートサービス株式会社代表取締役(現任) 2017年4月 SBIエステートマネジメント株式会社代表取締役会長有価証券投資運用部部長(現任) 2017年12月 当社取締役(現任) 2019年9月 学校法人SBI大学 監事(現任) | (注)4 | - |
| 取締役 | 増岡 健司 | 1965年4月18日生 | 1991年4月 箱崎デンタルクリニック勤務 1994年9月 ますおか歯科クリニック開業 2000年3月 医療法人社団審歯会(現医療法人社団MEDIQOL)設立理事長(現任) 2012年4月 北海道医療大学歯科医師臨床研修科 臨床教授(現任) 2012年4月 日本大学歯学部 兼任講師(現任) 2013年9月 MEDIQOL INTERNATIONAL SDN.BHD 取締役(現任) 2014年4月 Neutral株式会社 取締役(現任) 2018年12月 MEDIQOLビジネスサポート合同会社 代表社員(現任) 2018年12月 ユーサムトラスト株式会社 代表取締役(現任) 2018年12月 当社取締役(現任) | (注)4 | - |

| 役職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数 (株) |
|------------------|--------|-------------|--|------|--------------|
| 取締役 (常勤監査等委員) | 深澤 智広 | 1969年5月29日生 | 1992年4月 日立電線株式会社(現日立金属株式会社)入社 2002年3月 康和地所株式会社入社 2007年10月 当社入社 2016年12月 当社取締役常勤監査等委員(現任) | (注)5 | - |
| 取締役 (監査等委員) | 鎌田 昭良 | 1956年3月29日生 | 1980年4月 防衛庁(現防衛省)入庁 2006年8月 同庁長官官房審議官(兼)情報本部副本部長 2007年1月 防衛省大臣官房審議官 2007年9月 同省沖縄防衛局長 2008年1月 同省北関東防衛局長 2009年10月 同省大臣官房審議官 2010年12月 同省大臣官房審議官(兼)大臣官房報道官 2012年1月 同省大臣官房長 2013年7月 同省装備施設本部長 2014年11月 東京海上日動火災保険株式会社顧問 2015年6月 一般財団法人自衛隊援護協会理事(現任) 2016年11月 当社取締役監査等委員(現任) 2017年6月 公益財団法人防衛基盤整備協会理事長(現任) 2018年12月 楽天損害保険株式会社顧問(現任) 2019年6月 社会福祉法人朝日敬慎会理事(現任) | (注)5 | - |
| 取締役 (監査等委員) | 海老根 靖典 | 1955年8月17日生 | 1991年5月 藤沢市議会議員 2001年4月 財団法人船井情報科学振興財団(現公益財団法人船井情報科学振興財団)評議員(現任) 2008年2月 藤沢市長 2013年1月 大樹コンサルティング株式会社(現大樹リサーチ&コンサルティング株式会社)代表取締役社長(現任) 2014年6月 公益財団法人SBI子ども希望財団理事(現任) 2015年8月 大樹グリーンサポート株式会社取締役(現任) 2015年8月 大樹ホールディングス株式会社取締役(現任) 2016年12月 当社取締役監査等委員(現任) 2016年12月 大樹コンプライアンス株式会社(現大樹リスクマネジメント株式会社)代表取締役 2017年4月 大樹リスクマネジメント株式会社取締役(現任) | (注)5 | - |
| 計 | | | | | 571,000 |

- (注) 1. 常務取締役 宮澤深志は取締役社長 福田敬司の義弟であります。
2. 2015年8月24日開催の臨時株主総会において定款の変更が決議されたことにより、当社は2015年9月1日付で監査等委員会設置会社に移行しております。
当社の監査等委員会の体制は次のとおりであります。
委員長 深澤智広、委員 鎌田昭良、委員 海老根靖典
なお、深澤智広は常勤の監査等委員であります。常勤の監査等委員を選定している理由は、実効性のある監査を可能とすることが出来るものと考えているからであります。
3. 取締役 山田源、高橋和彦、鎌田昭良、海老根靖典、増岡健司は社外取締役であります。
4. 取締役(監査等委員である取締役を除く)の任期は、2019年9月期に係る定時株主総会終結の時から1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
5. 監査等委員である取締役の任期は、2018年9月期に係る定時株主総会終結の時から2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。

社外役員の状況

当社は、本書提出時点において、山田源、高橋和彦、増岡健司、鎌田昭良、海老根靖典の5名の社外取締役を選任しており、うち、鎌田昭良、海老根靖典の2名は監査等委員であります。

山田源は、公認会計士であり、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

高橋和彦は、SBIグループ勤務で培われた企業経営における豊富な経験と知見を有しております。

増岡健司は、医療法人社団MEDIQOLの理事長として、医院経営等に携わっており、企業経営に対する深い洞察力を備えております。

鎌田昭良は、長年にわたる防衛庁(現:防衛省)及び楽天損害保険株式会社での豊富な実務経験と幅広い見識を有しております。

海老根靖典は、市議会議員及び市長としての豊富な経験、また大樹コンサルティング株式会社代表取締役としての企業経営を統治する十分な見識を有しております。

上記の通り、当社の社外取締役はそれぞれが専門的な知識と豊富な実務経験、幅広い見識を有しており、いずれも毎月1回開催する定時取締役会、及び必要に応じて開催する臨時取締役会に出席し、専門的な観点及び第三者としての観点から経営全般を監査・監督し、客観的・中立的な立場から職務執行に関する監督及び助言を積極的に行っております。

高橋和彦は、主要株主であるSBIホールディングス株式会社の子会社及び関連会社の代表取締役、取締役又は監査役を務めており、当社はSBIホールディングス株式会社との間で資本関係があります。

他の取締役と当社との間で人的・資本的関係、又は取引関係、その他の重要な利害関係はありません。

なお、社外取締役を選任するための会社からの独立性に関する基準または方針はないものの、選任にあたっては、株式会社東京証券取引所の定めに基づく一般株主との利益相反が生じるおそれのない独立役員の独立性に関する判断基準を参考とし、検討を行っております。

社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会監査及び会計監査の相互連携並びにこれらの監査と内部統制部門の関係

監査等委員会と会計監査人間では、監査等委員が会計監査人から監査方針及び監査計画を聴取し、監査結果の報告を受けることにより、また、監査等委員会と内部監査部間では、相互発見事項の共有などを通じた情報交換及び意見交換を行うことにより、さらに、監査等委員、会計監査人、内部監査部による定期的な会合を実施し情報交換及び意見交換を行うことにより、監査の実効性確保につとめております。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

当社の監査等委員会は監査等委員である取締役3名で構成し、うち1名が常勤監査等委員、2名が社外取締役監査等委員であります。

各監査等委員は、監査等委員会で定めた監査の基本方針・監査計画に従い、取締役会への出席、重要な決裁書類の閲覧及び内部監査部の報告や関係者の聴取などにより、取締役の業務執行及び内部統制についての監査を実施しております。

なお、監査等委員の深澤智広氏は公益社団法人日本証券アナリスト協会検定会員として上場会社の決算説明会等に参加し経営分析に携わるなど、財務・会計に関する相当程度の知見を有し、当社の監査に有用な知識を持ち合わせております。

内部監査の状況

内部監査につきましては、代表取締役社長直属の組織として内部監査部（部長1名）を置き、内部監査基本計画及び個別内部監査計画の立案、内部監査規程に基づいた監査を実施し、内部監査報告書に基づき監査結果及び業務改善事項を代表取締役及び監査等委員会に報告しております。

また、内部監査、監査等委員会監査、会計監査人監査の連携といたしましては、監査等委員会と会計監査人間では、監査等委員が会計監査人から監査方針及び監査計画を聴取し、監査結果の報告を受けることにより、また、監査等委員会と内部監査部間では、相互発見事項の共有などを通じた情報交換及び意見交換を行うことにより、さらに、監査等委員、会計監査人、内部監査部による定期的な会合を実施し情報交換及び意見交換を行うことにより、監査の実効性確保に努めております。

会計監査の状況

a. 会計監査人の名称

東陽監査法人

b. 業務を執行した公認会計士

指定社員 業務執行社員 安達 則嗣

指定社員 業務執行社員 松本 直也

継続監査年数につきましては、両名とも7年以内であるため、記載を省略しております。

c. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 6名

その他 2名

d. 監査法人の選定方針と理由

当社の会計監査人に求められる専門性、独立性及び適切性を有しており、当社の会計監査が適正かつ妥当に行われることを確保する体制を備えているものと判断したためであります。

また、会計監査人の解任又は不再任の決定の方針としましては、当社が、会計監査人が会社法第340条第1項各号に該当すると判断したときは、監査等委員会の決定に基づき、会計監査人を解任する方針であります。会計監査人が関係諸法令等に照らして適格性において問題があると判断したときは、監査等委員会の決定に基づき、会計監査人を再任せず、他の適切な監査法人を選定して会計監査人選任議案を株主総会に諮る方針であります。

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） |
| 20,000 | 1,000 | 19,000 | - |

前事業年度の非監査業務の内容は、株式上場申請のためのコンフォートレター作成業務であります。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬（a.を除く。）

前事業年度

該当事項はありません。

当事業年度

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

前事業年度

該当事項はありません。

当事業年度

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士に対する監査報酬の決定方針としましては、事前に提示された監査計画、監査日数及び当社の規模等を勘案して、監査等委員会において監査報酬額の見積りの妥当性を検討し同意した上で、監査公認会計士等と協議し報酬額を決定しております。

e. 監査等委員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、当社の監査等委員会が会社法第399条第1項の同意をした理由は、2019年1月25日開催の定時監査等委員会におきまして、前事業年度の監査の状況、支払った報酬等を勘案、妥当と判断し、同意しております。

(4) 【役員の報酬等】

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の内容及び決定方法

当社は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は定めておりません。

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬の総額上限は、2015年8月24日開催の当社臨時株主総会において、年額300百万円以内として、当社の監査等委員である取締役の報酬の総額上限は、2015年8月24日の当社臨時株主総会において、年額30百万円以内として承認をいただいております。

各取締役の報酬は、その職責に応じた固定報酬、業績に応じた賞与、一定期間経過後に権利行使できるストック・オプションとしております。

業績連動報酬と業績連動報酬以外の報酬等の支給割合の決定に関する方針は定めておりませんが、前年同期比及び予算対比の財務数値等を総合的に勘案し、賞与額を決定しております。

また、役員の報酬等の額の決定過程における、取締役会の活動内容は下記のとおりです。

各取締役（監査等委員である取締役を除く）の報酬額については、株主総会の決議により定められた報酬総額の範囲内で、取締役会等での検討を経て代表取締役が各役員の職務の内容、職位及び実績・成果等を勘案し決定しております。

監査等委員である各取締役の報酬額については、株主総会の決議により定められた報酬総額の範囲内で、監査等委員である取締役の協議によって決定しております。

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 (百万円) | 報酬等の種類別の総額(百万円) | | | 対象となる 役員の員数 (人) |
|-------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|----|-----------------------|
| | | 固定報酬 | 業績連動報酬 | | |
| | | 基本報酬 | ストック・ オプション | 賞与 | |
| 取締役(監査等委員を除く。) (社外取締役を除く。) | 79 | 79 | - | - | 6 |
| 取締役(監査等委員) (社外取締役を除く。) | 5 | 5 | - | - | 1 |
| 社外役員 | 8 | 8 | - | - | 4 |

役員ごとの報酬等の総額

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。

使用人兼務役員の使用人給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

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、取引先との関係の維持・強化など事業戦略上の目的から保有する株式を政策保有目的と区分し、それ以外の資金運用を目的として保有する株式を純投資目的と区分しております。

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

当社の政策保有株式の保有については、営業上の取引関係の維持・強化による企業価値向上を目的としております。取締役会等で個別銘柄ごとに取引の経済合理性・保有の必要性を適宜検証し、当社の企業価値向上に資するか否かを判断致します。

- 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 | - | - |
| 非上場株式以外の株式 | 1 | 45,093 |

(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 | - | - | - |
| 非上場株式以外の株式 | 1 | 2,602 | 取引関係の維持・強化 |

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

- 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
特定投資株式

| 銘柄 | 当事業年度 | 前事業年度 | 保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 | 当社の株式 の保有 の有無 |
|--------------|------------------|------------------|---|---------------------|
| | 株式数(株) | 株式数(株) | | |
| | 貸借対照表計上額 (千円) | 貸借対照表計上額 (千円) | | |
| 株式会社 ペルーナ | 65,734 | 62,688 | (保有目的) 取引関係の維持・強化のため保有 (株式数が増加した理由) 取引先持株会を通じた継続的株式 の取得 | 有 |
| | 45,093 | 84,128 | | |

(注) 定量的な保有効果については記載が困難であります。保有の合理性については取締役会等で経済合理性を含めて適宜検証をしております。

みなし保有株式

該当事項はありません。

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。

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）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10月1日から2019年9月30日まで）の財務諸表について、東陽監査法人による監査を受けております。

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時・適切に把握し会計基準の変更等に迅速に対応するため、財務・会計専門誌の定期購読及び監査法人等が主催するセミナーへの積極的な参加を行っております。

1【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

| | 前事業年度 (2018年9月30日) | 当事業年度 (2019年9月30日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 926,987 | 637,055 |
| 販売用不動産 | 2,105,806 | 2,319,713 |
| 貯蔵品 | 2,035 | 1,215 |
| 前払費用 | 19,989 | 22,570 |
| 未収入金 | 10,082 | 35,946 |
| その他 | - | 452 |
| 貸倒引当金 | 4,103 | 621 |
| 流動資産合計 | 2,007,797 | 3,890,333 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 1,274,419,055 | 1,260,999,416 |
| 減価償却累計額 | 1,264,615 | 1,154,925 |
| 建物(純額) | 1,266,154,439 | 1,249,944,491 |
| 構築物 | 92,819 | 57,509 |
| 減価償却累計額 | 42,182 | 34,190 |
| 構築物(純額) | 50,636 | 23,319 |
| 車両運搬具 | 12,515 | 12,515 |
| 減価償却累計額 | 12,515 | 12,515 |
| 車両運搬具(純額) | 0 | 0 |
| 工具、器具及び備品 | 57,167 | 57,076 |
| 減価償却累計額 | 33,497 | 34,354 |
| 工具、器具及び備品(純額) | 23,669 | 22,722 |
| 土地 | 1,277,701,648 | 1,273,399,382 |
| リース資産 | 6,414 | 3,318 |
| 減価償却累計額 | 4,865 | 2,433 |
| リース資産(純額) | 1,548 | 884 |
| 有形固定資産合計 | 13,931,943 | 12,390,800 |
| 無形固定資産 | | |
| 特許権 | 325 | 271 |
| 借地権 | 27,425 | 27,425 |
| 商標権 | 3,962 | 3,898 |
| ソフトウェア | 98,927 | 97,664 |
| その他 | 1,505 | 1,505 |
| 無形固定資産合計 | 132,145 | 130,764 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 97,356 | 59,618 |
| 出資金 | 49,690 | 10,630 |
| 関係会社出資金 | 8,000 | 8,000 |
| 長期貸付金 | 45,782 | 47,608 |
| 破産更生債権等 | 20,886 | 20,961 |
| 長期前払費用 | 34,487 | 31,831 |
| その他 | 78,653 | 107,806 |
| 貸倒引当金 | 31,959 | 27,446 |
| 投資その他の資産合計 | 302,897 | 259,009 |
| 固定資産合計 | 14,366,986 | 12,780,575 |
| 資産合計 | 16,374,784 | 16,670,908 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (2018年9月30日) | 当事業年度 (2019年9月30日) |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 短期借入金 | - | 1,360,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 1,335,110 | 1,339,664 |
| 1年内償還予定の匿名組合預り金 | 825,000 | 320,000 |
| リース債務 | 716 | 716 |
| 未払金 | 85,475 | 35,093 |
| 未払費用 | 39,970 | 38,074 |
| 未払法人税等 | 69,751 | 41,849 |
| 未払消費税等 | 15,181 | 20,115 |
| 前受金 | 86,274 | 86,940 |
| 預り金 | 15,680 | 14,121 |
| 賞与引当金 | 5,500 | 5,126 |
| その他 | 1,363 | 236 |
| 流動負債合計 | 1,501,023 | 1,559,938 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 1,365,865,578 | 1,368,665,941 |
| 匿名組合預り金 | 4,548,800 | 4,368,600 |
| 繰延税金負債 | 56,528 | 52,806 |
| リース債務 | 955 | 238 |
| その他 | 239,740 | 238,438 |
| 固定負債合計 | 11,432,602 | 11,526,024 |
| 負債合計 | 12,933,626 | 13,085,963 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 1,387,642 | 1,387,642 |
| 資本剰余金 | | |
| 資本準備金 | 922,602 | 922,602 |
| その他資本剰余金 | 217,881 | 217,881 |
| 資本剰余金合計 | 1,140,484 | 1,140,484 |
| 利益剰余金 | | |
| その他利益剰余金 | | |
| 固定資産圧縮積立金 | 157,848 | 155,845 |
| 繰越利益剰余金 | 758,210 | 934,567 |
| 利益剰余金合計 | 916,058 | 1,090,412 |
| 自己株式 | 40,894 | 40,894 |
| 株主資本合計 | 3,403,291 | 3,577,644 |
| 評価・換算差額等 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 43,407 | 15,657 |
| 繰延ヘッジ損益 | 5,541 | 8,357 |
| 評価・換算差額等合計 | 37,866 | 7,300 |
| 純資産合計 | 3,441,157 | 3,584,944 |
| 負債純資産合計 | 16,374,784 | 16,670,908 |

【損益計算書】

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日) | 当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日) |
|--------------|---|---|
| 売上高 | 2,736,339 | 2,735,685 |
| 売上原価 | 2 1,560,572 | 2 1,644,231 |
| 売上総利益 | 1,175,767 | 1,091,453 |
| 販売費及び一般管理費 | 1 449,191 | 1 490,473 |
| 営業利益 | 726,576 | 600,979 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 1,465 | 1,256 |
| 受取配当金 | 1,737 | 2,662 |
| 貸倒引当金戻入額 | - | 7,995 |
| 受取手数料 | 2,231 | 5,056 |
| その他 | 3,908 | 1,960 |
| 営業外収益合計 | 9,342 | 18,930 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 89,854 | 91,341 |
| 匿名組合損益分配額 | 253,435 | 204,463 |
| 社債利息 | 6,420 | - |
| 貸倒引当金繰入額 | 1,247 | - |
| その他 | 25,876 | 2,726 |
| 営業外費用合計 | 376,836 | 298,531 |
| 経常利益 | 359,083 | 321,378 |
| 特別損失 | | |
| 減損損失 | - | 3 1,385 |
| 特別損失合計 | - | 1,385 |
| 税引前当期純利益 | 359,083 | 319,992 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 111,764 | 88,560 |
| 法人税等調整額 | 4,184 | 10,110 |
| 法人税等合計 | 107,579 | 98,671 |
| 当期純利益 | 251,503 | 221,321 |

【売上原価明細書】

| 区分 | 注記 番号 | 前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日) | | 当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日) | |
|--------------|----------|---|------------|---|------------|
| | | 金額(千円) | 構成比 (%) | 金額(千円) | 構成比 (%) |
| 販売用不動産期首たな卸高 | | 1,798,905 | 68.8 | 1,052,806 | 21.7 |
| 当期販売用不動産仕入高 | | 895 | 0.0 | 2,992 | 0.1 |
| 他勘定受入高 | 1 | 74,921 | 2.9 | 3,038,021 | 62.8 |
| 賃貸原価 | 2 | 738,162 | 28.3 | 743,733 | 15.4 |
| 計 | | 2,612,884 | 100.0 | 4,837,553 | 100.0 |
| 販売用不動産期末たな卸高 | | 1,052,806 | | 3,193,713 | |
| 他勘定振替高 | | 444 | | 345 | |
| 不動産事業売上原価 | | 1,559,634 | | 1,643,495 | |
| その他売上原価 | | 937 | | 736 | |
| 当期売上原価 | | 1,560,572 | | 1,644,231 | |

(注) 1の主な内訳は次のとおりであります。

| 項目 | 前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日) | 当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日) |
|----------------------|---|---|
| 他勘定受入高 有形固定資産(千円) | 74,521 | 3,038,021 |

(注) 2の主な内訳は次のとおりであります。

| 項目 | 前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日) | 当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日) |
|-----------|---|---|
| 減価償却費(千円) | 223,550 | 234,874 |
| 地代家賃(千円) | 194,101 | 229,956 |
| 業務委託費(千円) | 106,988 | 107,387 |
| 租税公課(千円) | 89,002 | 87,306 |

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30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 | | 利益剰余金合計 | | |
| | | | | | 固定資産圧縮積立金 | 繰越利益剰余金 | | | |
| 当期首残高 | 1,304,000 | 838,960 | - | 838,960 | 159,845 | 504,710 | 664,555 | 267,940 | 2,539,575 |
| 当期変動額 | | | | | | | | | |
| 新株の発行 | 83,642 | 83,642 | | 83,642 | | | | | 167,285 |
| 固定資産圧縮積立金の取崩 | | | | | 1,996 | 1,996 | - | | - |
| 当期純利益 | | | | | | 251,503 | 251,503 | | 251,503 |
| 自己株式の処分 | | | 217,881 | 217,881 | | | | 227,045 | 444,926 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | | | | | | | | | |
| 当期変動額合計 | 83,642 | 83,642 | 217,881 | 301,524 | 1,996 | 253,499 | 251,503 | 227,045 | 863,715 |
| 当期末残高 | 1,387,642 | 922,602 | 217,881 | 1,140,484 | 157,848 | 758,210 | 916,058 | 40,894 | 3,403,291 |

| | 評価・換算差額等 | | | 純資産合計 |
|---------------------|--------------|---------|------------|-----------|
| | その他有価証券評価差額金 | 繰延ヘッジ損益 | 評価・換算差額等合計 | |
| 当期首残高 | 36,839 | 8,072 | 28,766 | 2,568,342 |
| 当期変動額 | | | | |
| 新株の発行 | | | | 167,285 |
| 固定資産圧縮積立金の取崩 | | | | - |
| 当期純利益 | | | | 251,503 |
| 自己株式の処分 | | | | 444,926 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | 6,567 | 2,531 | 9,099 | 9,099 |
| 当期変動額合計 | 6,567 | 2,531 | 9,099 | 872,815 |
| 当期末残高 | 43,407 | 5,541 | 37,866 | 3,441,157 |

当事業年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30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 | | 利益剰余金合計 | | |
| | | | | | 固定資産圧縮積立金 | 繰越利益剰余金 | | | |
| 当期首残高 | 1,387,642 | 922,602 | 217,881 | 1,140,484 | 157,848 | 758,210 | 916,058 | 40,894 | 3,403,291 |
| 当期変動額 | | | | | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | | | 46,968 | 46,968 | | 46,968 |
| 固定資産圧縮積立金の取崩 | | | | | 2,003 | 2,003 | - | | - |
| 当期純利益 | | | | | | 221,321 | 221,321 | | 221,321 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | | | | | | | | | |
| 当期変動額合計 | - | - | - | - | 2,003 | 176,356 | 174,353 | - | 174,353 |
| 当期末残高 | 1,387,642 | 922,602 | 217,881 | 1,140,484 | 155,845 | 934,567 | 1,090,412 | 40,894 | 3,577,644 |

| | 評価・換算差額等 | | | 純資産合計 |
|---------------------|--------------|---------|------------|-----------|
| | その他有価証券評価差額金 | 繰延ヘッジ損益 | 評価・換算差額等合計 | |
| 当期首残高 | 43,407 | 5,541 | 37,866 | 3,441,157 |
| 当期変動額 | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | 46,968 |
| 固定資産圧縮積立金の取崩 | | | | - |
| 当期純利益 | | | | 221,321 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | 27,750 | 2,816 | 30,566 | 30,566 |
| 当期変動額合計 | 27,750 | 2,816 | 30,566 | 143,787 |
| 当期末残高 | 15,657 | 8,357 | 7,300 | 3,584,944 |

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日) | 当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日) |
|-------------------------|---|---|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 359,083 | 319,992 |
| 減価償却費 | 238,082 | 257,679 |
| 減損損失 | - | 1,385 |
| 受取利息及び受取配当金 | 3,202 | 3,918 |
| 支払利息及び社債利息 | 96,275 | 91,341 |
| 匿名組合損益分配額 | 253,435 | 204,463 |
| たな卸資産の増減額(は増加) | 820,231 | 897,933 |
| 未払金の増減額(は減少) | 33,306 | 62,531 |
| その他 | 13,292 | 39,496 |
| 小計 | 1,810,505 | 1,666,850 |
| 利息及び配当金の受取額 | 3,202 | 3,993 |
| 利息の支払額 | 97,763 | 93,528 |
| 匿名組合損益の分配額 | 246,334 | 202,918 |
| 法人税等の支払額 | 160,618 | 114,252 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 1,308,990 | 1,260,143 |
| 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 | - | 32,602 |
| 有形固定資産の取得による支出 | 43,676 | 1,760,792 |
| 無形固定資産の取得による支出 | 77,186 | 15,274 |
| 長期貸付金の回収による収入 | 1,701 | 428 |
| その他 | 3,425 | 39,201 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 122,587 | 1,769,040 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 短期借入れによる収入 | - | 1,450,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | - | 845,000 |
| 長期借入れによる収入 | 180,000 | 690,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | 354,064 | 374,083 |
| 社債の償還による支出 | 380,000 | - |
| 匿名組合預り金の預りによる収入 | 51,950 | 656,950 |
| 匿名組合預り金の償還による支出 | 994,850 | 1,306,699 |
| 株式の発行による収入 | 167,285 | - |
| 自己株式の処分による収入 | 444,926 | - |
| 配当金の支払額 | - | 46,886 |
| その他 | 716 | 716 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 885,468 | 223,564 |
| 現金及び現金同等物の増減額(は減少) | 300,934 | 285,332 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 620,453 | 921,387 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 921,387 | 636,055 |

【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

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

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。

2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ

時価法を採用しております。

3. 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下げの方法により算定)を採用しております。

(2) 貯蔵品

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

4. 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 16～50年

構築物 6～40年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

(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については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与金の支払に備えて、賞与支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

6. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金の利息

(3) ヘッジ方針

当社の社内規程により定める基本ルールに基づき借入金利の変動に伴うキャッシュ・フロー変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計との比較により有効性を評価しております。

7. 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を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。

8. その他財務諸表の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（以下、「消費税等」という。）の会計処理は、税抜方式によっております。また、たな卸資産に係る控除対象外消費税等は当期の負担すべき期間費用として処理しており、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」の「その他」として計上し、法人税法の規定する期間にわたり償却しております。

（会計方針の変更）

該当事項はありません。

（未適用の会計基準等）

収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）

(1)概要

これまで我が国において、収益認識に関する包括的な会計基準は開発されていませんでした。しかし、国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）が、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表したことを受け、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準として「収益認識に関する会計基準」が開発され、適用指針と合わせて公表されました。

当該基準では、IFRS第15号と同様に、以下の5つのステップに基づき収益を認識することになります。

顧客との契約の識別

契約における履行義務の識別

取引価格の算定

契約における履行義務に取引価格を配分

履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識

(2)適用予定日

2022年9月期の期首より適用予定であります。

(3)当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

（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 平成30年2月16日）を当事業年度の期首から適用しており、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

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」24,839千円は、「固定負債」の「繰延税金負債」81,368千円と相殺して、「固定負債」の「繰延税金負債」56,528千円として表示しており、変更前と比べて総資産が24,839千円減少しています。

（損益計算書関係）

前事業年度において、独立掲記していた「営業外収益」の「受取保険金」は、営業外収益の100分の10以下となったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っています。

この結果、前事業年度の財務諸表の損益計算書において、「営業外収益」の「受取保険金」に表示していた2,424千円は「その他」として組み替えております。

(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9月30日) | 当事業年度 (2019年9月30日) |
|----|-----------------------|-----------------------|
| 建物 | 3,722,955千円 | 4,280,550千円 |
| 土地 | 5,652,637 | 6,522,017 |
| 計 | 9,375,593 | 10,802,567 |

担保付債務は、次のとおりであります。

| | 前事業年度 (2018年9月30日) | 当事業年度 (2019年9月30日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 短期借入金 | - 千円 | 600,000千円 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 356,110 | 392,664 |
| 長期借入金 | 6,586,578 | 6,865,941 |
| 計 | 6,942,688 | 7,858,605 |

(注) 前事業年度及び当事業年度の担保に供している資産には、銀行取引に係る根抵当権が設定されているものの、これに対応する債務がないものが含まれております。

当該資産残高は前事業年度で101,738千円(極度額110,000千円)、当事業年度で100,316千円(極度額110,000千円)であります。

2 固定資産の保有目的の変更

前事業年度(2018年9月30日)

従来、固定資産として保有しておりました土地・建物74,521千円については、保有目的を変更し、当事業年度より販売用不動産に振り替えております。

当事業年度(2019年9月30日)

従来、固定資産として保有しておりました土地・建物3,038,021千円については、保有目的を変更し、当事業年度より販売用不動産に振り替えております。

3 財務制限条項

前事業年度(2018年9月30日)

(1) 当社の借入金のうち、2014年9月26日付で(株)りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計281,985千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を0円以上に維持すること。

融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を70%以上に維持すること。

(2) 当社の借入金のうち、2014年11月25日付で(株)りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計383,742千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を0円以上に維持すること。

融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を70%以上に維持すること。

- (3) 当社の借入金のうち、2015年3月11日付で㈱りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計616,408千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。
- 各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を0円以上に維持すること。
- 融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を70%以上に維持すること。
- (4) 当社の借入金のうち、2016年3月29日付で㈱りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計371,440千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。
- 各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を0円以上に維持すること。
- 融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を75%以上に維持すること。
- (5) 当社の借入金のうち、2016年12月30日付で㈱りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計564,993千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。
- 融資対象不動産について、各事業年度末日時点における平均月額賃料を2,542千円以上に維持すること。
- (6) 当社の借入金のうち、2017年3月29日付で㈱三井住友銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計3,910,890千円には下記の財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。
- あらかじめ定めた本契約に使用する管理口座において、残高を25,000千円以上に維持すること。
- 2017年9月期以降の各決算期の末日における決算報告書等の数値について、以下の項目全てを遵守すること。
- a) 貸借対照表上の純資産合計金額を、2016年9月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持すること。
- b) 損益計算書の経常損益を2期連続で損失としないこと。

当事業年度（2019年9月30日）

- (1) 当社の借入金のうち、2014年9月26日付で㈱りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計269,181千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。
- 各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を0円以上に維持すること。
- 融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を70%以上に維持すること。
- (2) 当社の借入金のうち、2014年11月25日付で㈱りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計369,066千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。
- 各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を0円以上に維持すること。
- 融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を70%以上に維持すること。
- (3) 当社の借入金のうち、2015年3月11日付で㈱りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計593,080千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。
- 各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を0円以上に維持すること。
- 融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を70%以上に維持すること。

- (4) 当社の借入金のうち、2016年3月29日付で㈱りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計360,016千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。
- 各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を0円以上に維持すること。
- 融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を75%以上に維持すること。
- (5) 当社の借入金のうち、2016年12月30日付で㈱りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計544,989千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。
- 融資対象不動産について、各事業年度末日時点における平均月額賃料を2,542千円以上に維持すること。
- (6) 当社の借入金のうち、2017年3月29日付で㈱三井住友銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計3,673,866千円には下記の財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。
- あらかじめ定めた本契約に使用する管理口座において、残高を25,000千円以上に維持すること。
- 2017年9月期以降の各決算期の末日における決算報告書等の数値について、以下の項目全てを遵守すること。
- a) 貸借対照表上の純資産合計金額を、2016年9月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持すること。
- b) 損益計算書の経常損益を2期連続で損失としないこと。
- 4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行1行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく事業年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

| | 前事業年度 (2018年9月30日) | 当事業年度 (2019年9月30日) |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 当座貸越極度額及び貸出 コミットメントの総額 | - 千円 | 200,000千円 |
| 借入実行残高 | - | - |
| 差引額 | - | 200,000 |

(損益計算書関係)

- 1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度4.4%、当事業年度3.0%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度95.6%、当事業年度97.0%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

| | 前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日) | 当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日) |
|----------|---|---|
| 役員報酬 | 101,227千円 | 92,955千円 |
| 給料及び手当 | 102,334 | 127,952 |
| 賞与引当金繰入額 | 5,500 | 5,126 |
| 減価償却費 | 14,531 | 22,805 |
| 貸倒引当金繰入額 | 966 | - |

- 2 期末たな卸資産は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

| | 前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日) | 当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日) |
|--|---|---|
| | 16,881千円 | 1,515千円 |

- 3 減損損失

前事業年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

| | 当事業年度期首 株式数(株) | 当事業年度増加株 式数(株) | 当事業年度減少株 式数(株) | 当事業年度末株式 数(株) |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 発行済株式 | | | | |
| 普通株式 (注)1 | 666,900 | 935,300 | - | 1,602,200 |
| A種優先株式 (注)4 | 48,000 | - | 48,000 | - |
| 合計 | 714,900 | 935,300 | 48,000 | 1,602,200 |
| 自己株式 | | | | |
| 普通株式(注) 2、3 | 119,900 | 119,900 | 203,200 | 36,600 |
| A種優先株式 (注)5、6 | - | 48,000 | 48,000 | - |
| 合計 | 119,900 | 167,900 | 251,200 | 36,600 |

(注)1. 普通株式の当事業年度増加株式数の内訳は下記のとおりであります。

- (1) 2018年5月14日付でSBIホールディングス株式会社に対してA種優先株式48,000株の取得と引換えに普通株式96,000株を発行・交付したことによる増加であります。
- (2) 2018年5月30日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行ったことによる762,900株の増加であります。
- (3) 2018年9月12日付で40,000株の普通株式を発行したことによる増加であります。
- (4) 2018年9月21日付で36,400株の普通株式を発行したことによる増加であります。

2. 当事業年度増加株式数119,900株は、2018年5月30日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行ったことによる増加であります。
3. 当事業年度減少株式数203,200株は、2018年9月12日を払込期日とする公募による自己株式の処分を行ったことによる減少であります。
4. A種優先株式の当事業年度減少株式数48,000株は、2018年5月14日付でSBIホールディングス株式会社に対して普通株式96,000株の発行・交付と引き換えに取得したA種優先株式48,000株を2018年5月14日付開催の取締役会決議により同日付で消却したことによる減少であります。
5. 当事業年度増加株式数48,000株は、2018年5月14日付でSBIホールディングス株式会社に対して普通株式96,000株の発行・交付と引き換えにA種優先株式48,000株を取得したことによる増加であります。
6. 当事業年度減少株式数48,000株は、上記5.により取得したA種優先株式48,000株を2018年5月14日付開催の取締役会決議により同日付で消却したことによる減少であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

| 区分 | 新株予約権の内訳 | 新株予約権の目的 となる株 式の種類 | 新株予約権の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 | 当事業年 度増加 | 当事業年 度減少 | 当事業年 度末 | |
| 提出会社 | ストック・オプションとしての新株予約権 | - | - | - | - | - | - |
| 合計 | | | - | - | - | - | - |

(注) 権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 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) 当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度になるもの

| (決議) | 株式の種類 | 配当金の総額 (千円) | 配当金の原資 | 1株当たり 配当額(円) | 基準日 | 効力 発生日 |
|-------------------------|-------|----------------|--------|-----------------|----------------|-----------------|
| 2018年 11月22日 取締役会 | 普通株式 | 46,968 | 利益剰余金 | 30 | 2018年 9月30日 | 2018年 12月25日 |

当事業年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

| | 当事業年度期首 株式数(株) | 当事業年度増加株 式数(株) | 当事業年度減少株 式数(株) | 当事業年度末株式 数(株) |
|-------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 発行済株式 | | | | |
| 普通株式 | 1,602,200 | - | - | 1,602,200 |
| 合計 | 1,602,200 | - | - | 1,602,200 |
| 自己株式 | | | | |
| 普通株式 | 36,600 | - | - | 36,600 |
| 合計 | 36,600 | - | - | 36,600 |

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

| 区分 | 新株予約権の内訳 | 新株予約 権の目的 となる株 式の種類 | 新株予約権の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 | 当事業年 度増加 | 当事業年 度減少 | 当事業年 度末 | |
| 提出会社 | ストック・オプションとしての新株予約権 | - | - | - | - | - | - |
| 合計 | | | - | - | - | - | - |

3. 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 11月22日 取締役会 | 普通株式 | 46,968 | 30 | 2018年 9月30日 | 2018年 12月25日 |

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

| (決議) | 株式の種類 | 配当金の総額 (千円) | 配当金の原資 | 1株当たり 配当額(円) | 基準日 | 効力 発生日 |
|-------------------------|-------|----------------|--------|-----------------|----------------|-----------------|
| 2019年 11月26日 取締役会 | 普通株式 | 46,968 | 利益剰余金 | 30 | 2019年 9月30日 | 2019年 12月23日 |

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

| | 前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日) | 当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日) |
|------------------|---|---|
| 現金及び預金勘定 | 926,987千円 | 637,055千円 |
| 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 | 5,600千円 | 1,000千円 |
| 現金及び現金同等物 | 921,387千円 | 636,055千円 |

(リース取引関係)

(借主側)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

| | 前事業年度 (2018年9月30日) | 当事業年度 (2019年9月30日) |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| 1年内(千円) | 187,373 | 187,371 |
| 1年超(千円) | 327,289 | 392,093 |
| 合計(千円) | 514,662 | 579,464 |

(貸主側)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

| | 前事業年度 (2018年9月30日) | 当事業年度 (2019年9月30日) |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| 1年内(千円) | 212,598 | 193,168 |
| 1年超(千円) | 422,291 | 256,402 |
| 合計(千円) | 634,889 | 449,570 |

(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

当社は必要に応じて短期的な運転資金や賃貸物件購入資金等を銀行借入や匿名組合出資等により調達しております。デリバティブ取引は、借入金利の変動に伴うキャッシュ・フロー変動リスクを回避ないし軽減する目的に限定し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

未収入金、貸付金は事業活動から生じた債権であり、顧客・取引先の信用リスクが存在します。

投資有価証券は主に業務上の関係を有する企業等の株式等であり、時価又は実質価額が取得原価を下回るリスクが存在します。

未払金は事業活動から生じた営業債務であり、全て1年以内に支払期日が到来します。未払法人税等及び未払消費税等は全て1年内の支払期日となっております。

借入金及び匿名組合預り金は主に賃貸物件購入資金に係る資金調達であり、流動性リスク、市場金利変動リスク、キャッシュ・フロー変動リスクが存在します。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスクの管理

未収入金、貸付金の債権については定期的取引相手先ごとの信用状況の把握、債権回収の期日や債権残高の管理を実施しております。

市場変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクの管理

投資有価証券については、定期的な時価及び発行体企業の財政状況等を把握し、時価又は実質価額が下回るリスクを把握・管理しております。

借入金等は、市場金利変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクが存在しますが、金融機関との適時な協議を実施し、変動金利と固定金利の取引条件の変更の伴う借換等を適宜実施し、市場金利変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクを管理しております。また、変動金利の借入金について借入金利の変動に伴うキャッシュ・フロー変動リスクを回避するために、必要に応じて、個別契約ごとに金利スワップ取引をヘッジ手段として利用する方針であります。

なお、当社では、デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が決裁担当者の承認を得て行っております。

資金調達に係る流動性リスクの管理

資金調達については適時に資金繰り計画を作成・更新や返済時期を分散させ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素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含まれておりません（（注）2.参照）。

前事業年度（2018年9月30日）

（単位：千円）

| | 貸借対照表上計上額 | 時価 | 差額 |
|-------------------------|------------|------------|--------|
| (1) 現金及び預金 | 926,987 | 926,987 | - |
| (2) 未収入金 | 10,082 | 10,082 | - |
| (3) 投資有価証券 | 97,199 | 97,199 | - |
| (4) 長期貸付金 | 45,782 | 45,782 | - |
| 資産計 | 1,080,052 | 1,080,052 | - |
| (1) 未払金 | 85,475 | 85,475 | - |
| (2) 未払法人税等 | 69,751 | 69,751 | - |
| (3) 未払消費税等 | 15,181 | 15,181 | - |
| (4) 長期借入金(1年内返済予定を含む) | 6,942,688 | 6,984,553 | 41,865 |
| (5) 匿名組合預り金(1年内償還予定を含む) | 5,373,800 | 5,413,598 | 39,798 |
| 負債計 | 12,486,896 | 12,568,560 | 81,664 |
| デリバティブ取引() | 7,986 | 7,986 | - |

()デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、 で示しております。

当事業年度（2019年9月30日）

（単位：千円）

| | 貸借対照表上計上額 | 時価 | 差額 |
|-------------------------|------------|------------|---------|
| (1) 現金及び預金 | 637,055 | 637,055 | - |
| (2) 未収入金 | 35,946 | 35,946 | - |
| (3) 投資有価証券 | 59,462 | 59,462 | - |
| (4) 長期貸付金 | 47,608 | | |
| 貸倒引当金(1) | 2,913 | | |
| | 44,694 | 44,694 | - |
| 資産計 | 777,159 | 777,159 | - |
| (1) 短期借入金 | 605,000 | 605,000 | - |
| (2) 未払金 | 35,093 | 35,093 | - |
| (3) 未払法人税等 | 41,849 | 41,849 | - |
| (4) 未払消費税等 | 20,115 | 20,115 | - |
| (5) 長期借入金(1年内返済予定を含む) | 7,258,605 | 7,392,826 | 134,221 |
| (6) 匿名組合預り金(1年内償還予定を含む) | 3,721,500 | 3,777,756 | 56,256 |
| 負債計 | 11,682,163 | 11,872,640 | 190,477 |
| デリバティブ取引(2) | 12,045 | 12,045 | - |

(1)長期貸付金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(2)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、で示しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項
資産

(1)現金及び預金、(2)未収入金

これらは短期間で決済されるものであり、時価は帳簿価額と近似していることから当該帳簿価額によっております。

(3)投資有価証券

投資有価証券の時価について取引所の価格のある株式等は取引所の価格によっております。

(4)長期貸付金

固定金利による長期貸付金の時価については、元利金の合計額を同様の新規貸付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。また、貸倒懸念債権については、担保及び保証による回収見込額等により、時価を算定しております。

負債

(1)短期借入金、(2)未払金、(3)未払法人税等、(4)未払消費税等

これらは短期間で決済されるものであり、時価は帳簿価額と近似していることから当該帳簿価額によっております。

(5)長期借入金(1年内返済予定を含む)、(6)匿名組合預り金(1年内償還予定を含む)

固定金利による長期借入金の時価については、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。変動金利による長期借入金の時価については、短期間で市場金利を反映し、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。

匿名組合預り金については、固定金利による長期借入金に準じて時価を算定しております。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

(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

(単位：千円)

| 区分 | 前事業年度 (2018年9月30日) | 当事業年度 (2019年9月30日) |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| 投資有価証券 | 156 | 156 |
| 出資金 | 49,690 | 10,630 |
| 関係会社出資金 | 8,000 | 8,000 |
| 匿名組合預り金 | - | 967,100 |
| 預り敷金保証金 | 231,754 | 226,393 |

これらについては市場価格はなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積ることができないため、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、上表には含めておりません。

預り敷金保証金は、貸借対照表の固定負債のその他に含まれております。

(注) 3 . 金銭債権の決算日後の償還予定額
前事業年度 (2018年 9月30日)

(単位: 千円)

| | 1年以内 | 1年超 5年以内 | 5年超 10年以内 | 10年超 |
|--------|---------|-------------|--------------|--------|
| 現金及び預金 | 926,892 | - | - | - |
| 未収入金 | 10,082 | - | - | - |
| 長期貸付金 | - | 6,860 | - | 38,921 |
| 合計 | 936,974 | 6,860 | - | 38,921 |

当事業年度 (2019年 9月30日)

(単位: 千円)

| | 1年以内 | 1年超 5年以内 | 5年超 10年以内 | 10年超 |
|--------|---------|-------------|--------------|--------|
| 現金及び預金 | 636,959 | - | - | - |
| 未収入金 | 35,946 | - | - | - |
| 長期貸付金 | - | 5,260 | 2,142 | 40,205 |
| 合計 | 672,906 | 5,260 | 2,142 | 40,205 |

(注) 4 . 短期借入金及び長期借入金の決算日後の返済予定額
前事業年度 (2018年 9月30日)

(単位: 千円)

| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 |
|-------------------------|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 長期借入金 (1年以内 返済予定を含む) | 356,110 | 354,746 | 355,428 | 355,428 | 355,428 | 5,165,548 |
| 合計 | 356,110 | 354,746 | 355,428 | 355,428 | 355,428 | 5,165,548 |

当事業年度 (2019年 9月30日)

(単位: 千円)

| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 |
|-------------------------|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 短期借入金 | 605,000 | - | - | - | - | - |
| 長期借入金 (1年以内 返済予定を含む) | 392,664 | 392,664 | 392,664 | 392,664 | 392,664 | 5,295,285 |
| 合計 | 997,664 | 392,664 | 392,664 | 392,664 | 392,664 | 5,295,285 |

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前事業年度(2018年9月30日)

| | 種類 | 貸借対照表計上額 (千円) | 取得原価 (千円) | 差額 (千円) |
|----------------------|---------|------------------|--------------|------------|
| 貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの | (1) 株式 | 84,128 | 23,638 | 60,490 |
| | (2) 債券 | - | - | - |
| | (3) その他 | 3,482 | 1,688 | 1,794 |
| | 小計 | 87,610 | 25,326 | 62,284 |
| 貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの | (1) 株式 | - | - | - |
| | (2) 債券 | - | - | - |
| | (3) その他 | 9,589 | 10,100 | 510 |
| | 小計 | 9,589 | 10,100 | 510 |
| 合計 | | 97,199 | 35,426 | 61,773 |

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められるその他有価証券の貸借対照表計上額
非上場株式(貸借対照表計上額156千円)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ことから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当事業年度(2019年9月30日)

| | 種類 | 貸借対照表計上額 (千円) | 取得原価 (千円) | 差額 (千円) |
|----------------------|---------|------------------|--------------|------------|
| 貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの | (1) 株式 | 45,093 | 26,240 | 18,852 |
| | (2) 債券 | - | - | - |
| | (3) その他 | 14,368 | 11,788 | 2,580 |
| | 小計 | 59,462 | 38,029 | 21,432 |
| 貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの | (1) 株式 | - | - | - |
| | (2) 債券 | - | - | - |
| | (3) その他 | - | - | - |
| | 小計 | - | - | - |
| 合計 | | 59,462 | 38,029 | 21,432 |

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められるその他有価証券の貸借対照表計上額
非上場株式(貸借対照表計上額156千円)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ことから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 売却したその他有価証券

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)

| 種類 | 売却額(千円) | 売却益の合計額 (千円) | 売却損の合計額 (千円) |
|----|---------|-----------------|-----------------|
| 株式 | 29,400 | - | 599 |
| 合計 | 29,400 | - | 599 |

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引
該当取引はありません。
2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引
金利関連
前事業年度(2018年9月30日)

(単位:千円)

| ヘッジ会計の方法 | 取引の種類 | 主なヘッジ対象 | 契約額等 | 契約額のうち 1年超 | 時価 |
|----------|-----------------------|---------|---------|---------------|-------|
| 原則的処理方法 | 金利スワップ取引 変動受取・固定支払 | 長期借入金 | 371,440 | 360,016 | 7,986 |
| 合計 | | | 371,440 | 360,016 | 7,986 |

()時価の算定方法

取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

当事業年度(2019年9月30日)

(単位:千円)

| ヘッジ会計の方法 | 取引の種類 | 主なヘッジ対象 | 契約額等 | 契約額のうち 1年超 | 時価 |
|----------|-----------------------|---------|---------|---------------|--------|
| 原則的処理方法 | 金利スワップ取引 変動受取・固定支払 | 長期借入金 | 360,016 | 348,592 | 12,045 |
| 合計 | | | 360,016 | 348,592 | 12,045 |

()時価の算定方法

取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(退職給付関係)

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・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

| | 第1回新株予約権 | |
|------------------------|---|-----|
| 付与対象者の区分及び人数 | 当社取締役(監査等委員である取締役を除く) | 5名 |
| | 監査等委員である当社取締役 | 1名 |
| | 当社従業員 | 18名 |
| 株式の種類別のストック・オプションの数(注) | 普通株式 36,600株 | |
| 付与日 | 2017年9月28日 | |
| 権利確定条件 | 新株予約権発行時において当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)、監査等委員である取締役、または従業員であった者は、新株予約権の権利行使時においても、当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)、監査等委員である取締役、また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、定年退職その他正当な理由がある場合には、この限りではない。新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。 | |
| 対象勤務期間 | 対象勤務期間の定めはありません。 | |
| 権利行使期間 | 当社株式の上場日または2019年9月28日のいずれか遅い日から2026年9月15日まで | |

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、2018年5月30日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

(2)ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度（2019年9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。

ストック・オプションの数

| | 第1回新株予約権 |
|-----------|----------|
| 権利確定前 (株) | |
| 前事業年度末 | 36,600 |
| 付与 | |
| 失効 | 1,300 |
| 権利確定 | 35,300 |
| 未確定残 | |
| 権利確定後 (株) | |
| 前事業年度末 | |
| 権利確定 | 35,300 |
| 権利行使 | |
| 失効 | |
| 未行使残 | 35,300 |

(注) 2018年5月30日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

| | 第1回新株予約権 |
|-------------------|----------|
| 権利行使価格 (円) | 4,250 |
| 行使時平均株価 (円) | |
| 付与日における公正な評価単価(円) | |

(注) 2018年5月30日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)による分割後の価格に換算して記載しております。

3. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプションの付与日時点において、当社は株式を証券取引所に上場していないことから、ストック・オプションの公正な評価単価の見積り方法を単位当たりの本源的価値の見積りによっております。また、単位当たりの本源的価値の算定基礎となる自社の株式の評価方法は、純資産価額法と類似業種比較法の折衷法及び直近売買事例をもとに算定した価格を用いております。

算定の結果、株式の評価額が新株予約権の行使時の払込金額を上回らず、単位当たりの本源的価値は零となっていることから、費用計上はしておりません。

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当事業年度において権利行使されたストック・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 - 千円

(2) 当事業年度において権利行使された本源的価値の合計額 - 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 9月30日) | 当事業年度 (2019年 9月30日) |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 繰延税金資産 | | |
| 販売用不動産評価損 | 28,386千円 | 20,964千円 |
| 未払事業税 | 5,703 | 4,129 |
| 土地売却等修正損 | 74,343 | 74,343 |
| 土地評価損否認 | 29,131 | 29,131 |
| 建物評価損否認 | 2,633 | 2,633 |
| 貸倒引当金 | 9,785 | 8,594 |
| その他 | 9,529 | 8,110 |
| 繰延税金資産小計 | 159,513 | 147,907 |
| 評価性引当額 | 128,011 | 126,157 |
| 繰延税金資産合計 | 31,501 | 21,749 |
| 繰延税金負債 | | |
| 固定資産圧縮積立金 | 69,664 | 68,780 |
| 其他有価証券評価差額金 | 18,365 | 5,775 |
| 繰延税金負債合計 | 88,030 | 74,555 |
| 繰延税金負債の純額 | 56,528 | 52,806 |

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

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間の差異が法定実効税率の100分の5以下のため注記を省略しています。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当社は、東京都その他の地域において、賃貸用のマンション(土地を含む)等を有しており、その一部は当社で使用する部分を含む「賃貸用不動産として使用される部分を含む不動産」であります。

前事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産については155,957千円、それ以外の不動産については569,912千円であり、賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上されております。

当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産については165,067千円、それ以外の不動産については583,159千円であり、賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上されております。

当該賃貸不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(1) 賃貸用不動産として使用される部分を含む不動産

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日) | 当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日) |
|----------|---|---|
| 貸借対照表計上額 | | |
| 期首残高 | 2,764,860 | 2,780,547 |
| 期中増減額 | 15,687 | 18,437 |
| 期末残高 | 2,780,547 | 2,762,109 |
| 期末時価 | 4,591,329 | 4,387,815 |

(2) それ以外の不動産

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日) | 当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日) |
|----------|---|---|
| 貸借対照表計上額 | | |
| 期首残高 | 11,410,601 | 11,138,237 |
| 期中増減額 | 272,364 | 1,519,954 |
| 期末残高 | 11,138,237 | 9,618,282 |
| 期末時価 | 13,161,751 | 11,950,887 |

(注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減の主な内容

前事業年度においてはそれ以外の不動産につき、減価償却費(207,020千円)、保有目的の変更をしたことによる減少(74,521千円)であります。

当事業年度においてはそれ以外の不動産につき、新規取得による増加(1,730,303千円)及び減価償却費(216,144千円)、保有目的の変更をしたことによる減少(3,038,021千円)であります。

3. 時価の算定方法

事業年度末の時価は、主要な物件については不動産鑑定評価基準に基づく金額及び収益還元法に基づく金額であります。

その他の物件については適切に市場価格を反映していると考えられる指標に基づく金額、また、一部の物件については適正な帳簿価額をもって時価としております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社は、不動産賃貸関連サービス事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

前事業年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位:千円)

| | 不動産賃貸 サービス | 不動産証券化 サービス | その他 | 合計 |
|-----------|---------------|----------------|-------|-----------|
| 外部顧客への売上高 | 1,030,843 | 1,703,359 | 2,136 | 2,736,339 |

2. 地域ごとの状況

(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

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの状況

(単位:千円)

| 顧客の名称又は氏名 | 売上高 | 関連するセグメント名 |
|------------|-----------|------------|
| K S 商事株式会社 | 1,252,041 | - |

当事業年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位:千円)

| | 不動産賃貸 サービス | 不動産証券化 サービス | その他 | 合計 |
|-----------|---------------|----------------|--------|-----------|
| 外部顧客への売上高 | 1,187,436 | 1,529,300 | 18,948 | 2,735,685 |

2. 地域ごとの状況

(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

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの状況

(単位:千円)

| 顧客の名称又は氏名 | 売上高 | 関連するセグメント名 |
|---------------|---------|------------|
| 合同会社NRTグロース15 | 700,000 | - |
| 株式会社カリフォルニア | 455,000 | - |

【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10月1日 至 2018年9月30日）

当社は、不動産賃貸関連サービス事業の単一セグメントであるため記載を省略しております。

当事業年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）

当社は、不動産賃貸関連サービス事業の単一セグメントであるため記載を省略しております。

【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10月1日 至 2018年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30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事項】

前事業年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等
前事業年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30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） |
|---------------------------|------------|-------|--------------|-----------|-------------------|-----------|--------|----------|----|----------|
| 主要株主（法人）が議決権の過半数を所有している会社 | 株式会社SBI証券 | 東京都港区 | 48,323,000 | 金融サービス事業 | （被所有）直接12.26 | 募集株式引受 | 有価証券引受 | 612,212 | - | - |

- （注）1．株式会社SBI証券と当社間で締結した「募集株式引受契約」及び「新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出届出目論見書」並びに「同訂正事項」に基づき、募集株式の1株当たり発行価格は2,380円、引受価額は2,189円60銭であります。
- 2．取引金額の内訳は、新株の発行87,584千円、自己株式の処分444,926千円、オーバーアロットメントによる売出し79,701千円であります。
- 3．株式会社SBI証券は、募集株式引受契約に基づき、幹事会社として、引受会社を代表して上記取引金額全額を払い込んでおります。

当事業年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）

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10月1日 至 2018年9月30日) | 当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日) |
|--------------|---|---|
| 1株当たり純資産額 | 2,197.98円 | 2,289.82円 |
| 1株当たり当期純利益金額 | 202.75円 | 141.37円 |

(注) 1. 当社は、2018年5月30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。これらの株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。

なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

2. 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。

| | 前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日) | 当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日) |
|---|---|---|
| 1株当たり当期純利益金額 | | |
| 当期純利益金額(千円) | 251,503 | 221,321 |
| 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金額(千円) | 251,503 | 221,321 |
| 普通株式の期中平均株式数(株) | 1,240,479 | 1,565,600 |
| 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めなかった潜在株式の概要 | 第1回新株予約権(新株予約権の数18,300個) なお、新株予約権の概要は、「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況、(2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。 | |

3. 1株当たり純資産額の算定の基礎は、以下のとおりであります。

| | 前事業年度 (2018年9月30日) | 当事業年度 (2019年9月30日) |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 純資産の部の合計額(千円) | 3,441,157 | 3,584,944 |
| 純資産の部の合計額から控除する金額(千円) | - | - |
| 普通株式に係る期末の純資産額(千円) | 3,441,157 | 3,584,944 |
| 1株当たりの純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株) | 1,565,600 | 1,565,600 |

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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 | 7,419,055 | 707,342 | 2,026,980 | 6,099,416 | 1,154,925 | 228,078 | 4,944,491 |
| 構築物 | 92,819 | | 35,309 | 57,509 | 34,190 | 7,642 | 23,319 |
| 車両運搬具 | 12,515 | | | 12,515 | 12,515 | | 0 |
| 工具、器具及び備品 | 57,167 | 7,094 | 7,186 | 57,076 | 34,354 | 7,456 | 22,722 |
| 土地 | 7,701,648 | 1,027,669 | 1,329,935 (1,385) | 7,399,382 | | | 7,399,382 |
| リース資産 | 6,414 | | 3,096 | 3,318 | 2,433 | 663 | 884 |
| 有形固定資産計 | 15,289,620 | 1,742,106 | 3,402,507 (1,385) | 13,629,218 | 1,238,417 | 243,842 | 12,390,800 |
| 無形固定資産 | | | | | | | |
| 特許権 | | | | 434 | 162 | 54 | 271 |
| 借地権 | | | | 27,425 | | | 27,425 |
| 商標権 | | | | 5,890 | 1,992 | 470 | 3,898 |
| ソフトウェア | | | | 128,643 | 30,979 | 13,312 | 97,664 |
| その他 | | | | 1,505 | | | 1,505 |
| 無形固定資産計 | | | | 163,899 | 33,134 | 13,837 | 130,764 |
| 長期前払費用 | 44,329 | | 861 | 43,467 | 11,636 | 2,656 | 31,831 |

(注) 1. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2. 当期増加額の主なものは、次の建物及び土地を一体としての賃貸物件の仕入による増加であります。

| | |
|--------|--------------|
| 東京都文京区 | 695,362 千円 |
| 東京都荒川区 | 542,713 千円 |
| 東京都渋谷区 | 492,226 千円 |
| 合計 | 1,730,303 千円 |

3. 当期減少額の主なものは、次の建物及び土地等を一体としての賃貸物件につき保有目的を変更したことによる減少であります。

| | |
|--------|--------------|
| 岩手県盛岡市 | 1,966,551 千円 |
| 福岡県福岡市 | 876,651 千円 |
| 岡山県倉敷市 | 548,384 千円 |
| 合計 | 3,391,587 千円 |

4. 無形固定資産の金額が資産の総額の1%以下であるため、「当期首残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【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 | - | 605,000 | 1.0 | - |
| 1年以内に返済予定の長期借入金 | 356,110 | 392,664 | 1.3 | - |
| 1年以内に返済予定のリース債務 | 716 | 716 | - | - |
| 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。) | 6,586,578 | 6,865,941 | 1.3 | 2020年～2051年 |
| リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。) | 955 | 238 | - | 2020年～2021年 |
| その他有利子負債 | - | - | - | - |
| 合計 | 6,944,360 | 7,864,560 | - | - |

(注) 1. 平均利率については、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。)の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

| | 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 | 392,664 | 392,664 | 392,664 | 392,664 |
| リース債務 | 238 | - | - | - |

【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 | 36,063 | 1,157 | - | 9,152 | 28,067 |
| 賞与引当金 | 5,500 | 5,126 | 5,500 | - | 5,126 |

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、貸倒懸念債権の回収額であります。

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

a. 現金及び預金

| 区分 | 金額(千円) |
|------|---------|
| 現金 | 95 |
| 預金 | |
| 当座預金 | 2,405 |
| 普通預金 | 633,553 |
| 定期預金 | 1,000 |
| 小計 | 636,959 |
| 合計 | 637,055 |

b. 販売用不動産

| 地域別 | 面積 (㎡) | 金額 (千円) |
|--------|-----------|------------|
| 北海道地区 | 8,337.00 | 30,308 |
| 東北地区 | 5,788.78 | 1,726,663 |
| 関東地区 | 1,763.12 | 105,206 |
| 中部地区 | 17,679.00 | 20,177 |
| 関西地区 | | |
| 中国四国地区 | 883.14 | 489,080 |
| 九州地区 | 781.82 | 822,277 |
| 合計 | 35,232.86 | 3,193,713 |

c. 貯蔵品

| 区分 | 金額 (千円) |
|--------------|------------|
| 広告宣伝用パンフレット等 | 1,215 |

固定負債

匿名組合預り金

| 区分 | 金額 (千円) |
|--------------|------------|
| マリオンbond33号 | 820,000 |
| マリオンbond34号 | 72,500 |
| マリオンbond35号 | 419,000 |
| マリオンbond36号 | 120,000 |
| マリオンbond38号 | 605,000 |
| マリオンbond39号 | 21,000 |
| マリオンbond40号 | 236,000 |
| マリオンbond41号 | 303,000 |
| サラリーマンbond1号 | 320,000 |
| サラリーマンbond2号 | 420,000 |
| サラリーマンbond3号 | 385,000 |
| i-Bond | 967,100 |
| 合計 | 4,688,600 |

(注)上記金額には1年以内償還予定の匿名組合預り金を含んでおります。

(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) | 863,452 | 1,278,948 | 2,363,412 | 2,735,685 |
| 税引前四半期(当期)純利益 (千円) | 95,512 | 141,587 | 328,992 | 319,992 |
| 四半期(当期)純利益 (千円) | 65,499 | 99,451 | 229,154 | 221,321 |
| 1株当たり四半期(当期)純 利益(円) | 41.84 | 63.52 | 146.37 | 141.37 |

| (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 又は1株当たり四半期純損失 ()(円) | 41.84 | 21.69 | 82.85 | 5.00 |

第6【提出会社の株式事務の概要】

| | |
|------------|---|
| 事業年度 | 毎年10月1日から翌年9月30日まで |
| 定時株主総会 | 毎事業年度末日の翌日から3ヵ月以内 |
| 基準日 | 毎年9月30日 |
| 剰余金の配当の基準日 | 毎年3月31日 毎年9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 | 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 |
| 株主名簿管理人 | 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 |
| 取次所 | - |
| 買取手数料 | 株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額 |
| 公告掲載方法 | 電子公告により行う。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL https://www.mullion.co.jp/ |
| 株主に対する特典 | 該当事項はありません。 |

(注) 当会社の株主は、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行使することができない旨、定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 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項に規定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32期）（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）2018年12月21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12月21日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書
（第33期第1四半期）（自 2018年10月1日 至 2018年12月31日）2019年2月12日関東財務局長に提出
（第33期第2四半期）（自 2019年1月1日 至 2019年3月31日）2019年5月14日関東財務局長に提出
（第33期第3四半期）（自 2019年4月1日 至 2019年6月30日）2019年8月13日関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書
2018年12月25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9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。
- (5) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書
2018年12月27日関東財務局長に提出
事業年度（第32期）（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

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

2019年12月20日

株式会社マリオン
取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員 公認会計士 安達 則嗣
業務執行社員

指定社員 公認会計士 松本 直也
業務執行社員

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マリオンの2018年10月1日から2019年9月30日までの第33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、株式会社マリオンの2019年9月30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。

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. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。