

【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】	2020年3月30日
【事業年度】	第12期（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）
【会社名】	株式会社ビーロット
【英訳名】	B-Lot Company Limited
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 宮内 誠
【本店の所在の場所】	東京都港区新橋一丁目11番7号
【電話番号】	03-6891-2525（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 経営企画部長 後藤 寛之
【最寄りの連絡場所】	東京都港区新橋一丁目11番7号
【電話番号】	03-6891-2525（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 経営企画部長 後藤 寛之
【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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
売上高 (千円)	6,950,909	11,626,922	13,097,384	20,267,978	25,130,885
経常利益 (千円)	655,414	874,388	1,998,912	2,832,804	3,525,279
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	400,560	588,382	1,250,701	1,960,535	2,428,695
包括利益 (千円)	398,349	588,261	1,253,267	1,966,194	2,425,090
純資産額 (千円)	2,431,405	2,819,380	4,009,161	6,025,781	8,154,429
総資産額 (千円)	9,984,559	16,625,843	19,109,686	24,268,633	33,555,908
1株当たり純資産額 (円)	626.51	366.89	520.55	756.83	1,020.82
1株当たり当期純利益金額 (円)	112.60	75.29	162.77	251.65	305.95
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	105.61	74.10	160.63	248.93	304.50
自己資本比率 (%)	24.3	17.0	21.0	24.6	24.3
自己資本利益率 (%)	23.5	22.4	36.6	39.3	34.4
株価収益率 (倍)	11.33	9.20	15.73	4.46	6.64
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,680,908	4,436,211	2,532,524	1,229,274	4,057,332
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,241,452	922,320	861,347	189,541	2,073,680
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	4,019,354	5,717,295	718,692	2,631,172	6,470,370
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	2,102,530	2,461,172	4,853,607	6,062,693	6,405,931
従業員数 (人)	35	134	149	201	194
(外、平均臨時雇用者数)	(5)	(40)	(8)	(118)	(117)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第8期の自己資本利益率は、連結初年度のため、第7期の個別財務諸表の数値と第8期の連結財務諸表の数値に基づいて算定しております。

3. 2015年4月16日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っておりますが、当該株式分割が第8期の期首に行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

4. 2018年1月17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が、当該株式分割が第9期の期首に行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
売上高 (千円)	6,896,105	10,931,298	11,690,713	18,275,210	20,516,985
経常利益 (千円)	657,928	839,791	2,026,427	2,842,458	2,832,534
当期純利益 (千円)	390,865	557,450	1,274,366	1,953,073	2,000,976
資本金 (千円)	932,082	943,672	944,695	1,024,017	1,034,220
発行済株式総数 (株)	3,879,600	4,001,100	4,010,100	8,213,600	8,238,200
純資産額 (千円)	2,423,920	2,781,084	3,991,965	5,961,932	7,679,055
総資産額 (千円)	9,958,639	16,285,539	18,691,034	23,132,255	31,875,996
1株当たり純資産額 (円)	624.58	361.90	518.32	754.12	962.73
1株当たり配当額 (円)	-	17.00	39.00	50.00	60.00
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	109.88	71.34	165.85	250.69	252.07
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	103.05	70.20	163.67	247.98	250.88
自己資本比率 (%)	24.3	17.1	21.4	25.7	24.1
自己資本利益率 (%)	23.0	21.4	37.6	39.3	29.4
株価収益率 (倍)	11.61	9.71	15.44	4.48	8.06
配当性向 (%)	-	11.92	11.76	19.94	23.80
従業員数 (人)	32	35	48	54	61
(外、平均臨時雇用者数)	(5)	(6)	(5)	(5)	(5)
株主総利回り (%)	22.2	12.6	46.4	42.7	76.4
(比較指標：配当込みTOPIX)	(112.1)	(112.4)	(137.4)	(115.5)	(136.4)
最高株価 (円)	16,899	1,886	5,320	6,340	2,495
	4,020 1			3,080 2	
最低株価 (円)	9,400	938	1,363	2,407	1,027
	1,151 1			1,074 2	

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員を含む。)は、年間平均人員を()外数で記載しております。

3. 2015年4月16日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っておりますが、当該株式分割が第8期の期首に行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

4. 2018年1月17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が、当該株式分割が第9期の期首に行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

5. 最高・最低株価は、2018年2月2日より東京証券取引所市場第一部におけるものであり、それ以前は東京証券取引所マザーズ市場におけるものであります。

6. 1は、2015年4月16日(1株 3株)の株式分割による権利落後の株価であります。

7. 2は、2018年1月17日(1株 2株)の株式分割による権利落後の株価であります。

2【沿革】

2008年10月	東京都港区麻布台において、不動産投資開発事業及び不動産コンサルティング事業を主とした株式会社ビーロット（資本金50,000千円）を設立
2008年11月	宅地建物取引業免許を取得（東京都知事免許（1）第89915号）
2009年2月	賃貸管理の受託事業を開始
2009年7月	第二種金融商品取引業登録（関東財務局長（金商）第2235号）
2009年10月	投資助言・代理業免許を追加登録（関東財務局長（金商）第2235号）
2010年1月	東京都港区赤坂に本社を移転
2011年4月	北海道札幌市中央区北二条東に札幌支店（現 北海道支社）を開設
2011年6月	宅地建物取引業免許を東京都知事免許から国土交通大臣免許に変更（国土交通大臣（1）第8157号）
2012年6月	自社保有物件の管理・運営事業を開始
2012年10月	北海道札幌市中央区北一条東に札幌支店を移転
2013年3月	札幌支店を北海道支社と改称
2013年9月	東京都港区新橋に本社を移転
2013年9月	福岡県福岡市中央区薬院に福岡支社を開設
2014年12月	東京証券取引所マザーズに株式を上場
2015年2月	ビーロット・アセットマネジメント株式会社を設立
2015年5月	B-Lot Singapore Pte. Ltd.を設立
2015年8月	ビーロット・アセットマネジメント株式会社が金融商品取引業（投資助言・代理業）登録（関東財務局長（金商）第2862号）
2016年4月	株式会社ライフステージの全株式取得
2016年7月	大阪府大阪市淀川区西中島に大阪支社を開設
2017年1月	株式会社ヴィエント・クリエーションの全株式取得
2017年2月	福岡県福岡市中央区赤坂に福岡支社を移転
2017年6月	株式会社ヴィエント・クリエーションが本社を港区新橋に移転
2017年7月	B-Lot Singapore Pte. Ltd.が本社を20 Collyer Quay #23-01 Singapore に移転
2018年2月	東京証券取引所第一部に市場変更
2018年4月	株式会社ティアンドケイの株式取得
2018年5月	ビーロット・キャピタルリンク株式会社を設立
2019年5月	株式会社横濱聖苑の株式取得

3【事業の内容】

当社グループは、不動産投資開発事業、不動産コンサルティング事業及び不動産マネジメント事業を営んでおります。いずれの事業も、重要な社会財産である不動産を最も有効活用すること、並びに、投資家様向けに最適な不動産投資商品を提供することを目的としております。

具体的には、不動産投資開発事業を通じて、不動産が本来有するべき価値を実現させております。また、不動産コンサルティング事業を通じて、不動産の持つ潜在的価値を実現に近付ける方法、市場から入手した不動産の情報をお客様に提供しております。そして、当社やお客様が不動産投資に至った場合、不動産マネジメント事業を通じて、資産価値の維持・向上に努めております。

当社グループの事業の特徴としましては、上記の事業活動を通じて蓄積された不動産投資及び不動産管理のノウハウを基に、各事業が企業目的に沿った一貫性のあるビジネスを行える点にあります。具体的には、一つのプロジェクトに対してそれぞれの部門が有する専門のノウハウを活用してアイデアを出し合い、その不動産の魅力を最大限引出す選択肢を取る等、各部門間は非常に強い連携体制を敷いております。不動産の潜在力の最適な具現化方法、あるいは、お客様への最適なアドバイスの方法を、全社の様々な不動産ノウハウを駆使して検討しております。また、設計業務、建築工事及び建物管理業務等については、それぞれ設計事務所、建設会社及び建物管理会社等に外注・業務委託を行うことにより、事業拡大に伴う固定的なコストの抑制を図っております。

これらの事業は、本社を中心とする関東圏の他、支社を設置している北海道圏、関西圏、九州圏にて展開しており、その他政令指定都市等の大都市圏においても実績があります。また、シンガポールに子会社を設置し、事業エリアを広げております。

(1) 不動産投資開発事業

収益性や遵法性等に問題がある等、何らかの理由により本来有するべき価値より過小に評価された不動産を取得し、当社グループの企画開発力や再生ノウハウを駆使して問題点を是正することにより、その潜在力を具現化して資産価値と収益性の向上を図ります。

収益性に問題のある不動産については、賃料水準・稼働率の向上、最も有効活用のための用途の変更もしくはテナントの誘致、管理体制・管理コストの見直し、適切な設備改修、あるいは、長期修繕計画の策定・見直し等を行い、収益性の改善を図ります。また、大規模リニューアル工事や建て替えによる不動産開発を実施する場合もあります。その際には事前の綿密な市場調査、適正な建築企画及び施工管理を行っております。遵法性に問題のある不動産については、是正のための設備投資、関連当事者との権利調整・意見調整、あるいは、公的機関との調整等を行っております。また、その他にも、所有者に起因する不動産の不良債権化や、諸事情により不動産情報の守秘性の厳守を求められる等の問題に対応しております。

上記のとおり、不動産に関する問題点は多様かつ多岐に及びますが、所有者としての立場を有することにより、これら問題点の是正が飛躍的に進む可能性が高いため、多くの場合、事業の一環として当社が自らこのような不動産を取得しております。なお、当社が自ら不動産を取得する場合、所有期間中の賃料収入の獲得が可能です。他方、不動産の規模やリスクに応じて、当社が自ら所有せずにアドバイス業務に徹する、あるいは、当社がお取引先様と共同投資をする場合もあります。

また、新築不動産の開発事業も実施しております。開発事業には、自社にて土地を仕入取得した上で、建物を建築するものと、顧客の資産の最も有効化を提案していくものがあります。自社にて建築する場合は、当社が開発用地として土地を取得し、新しい建物を施主として建設いたします。土地の取得後、土壌調査、近隣調整、建物建設、そして竣工となります。

更に近年は、コンパクトホテルへのコンバージョン案件も実績を重ね、不動産の最も有効活用の商品化に引き続き取り組んでおります。

問題点を是正した不動産を購入するお客様は、上場企業創業者、地主層、外資系金融機関役員等の個人富裕層または当該個人の資産管理会社、一般事業法人、不動産会社、あるいは不動産ファンド等であります。

(2) 不動産コンサルティング事業

売却不動産情報の的確かつ円滑な入手、及び、これらの不動産の迅速な評価・査定により、深くまで把握した不動産売却・購入希望者のニーズに応えるコンサルティング型の売買仲介業務を展開しております。不動産売却・購入希望者は、個人富裕層または当該個人の資産管理会社、一般事業法人、不動産会社、あるいは、不動産ファンド等であります。

昨今、取扱件数が多い主な売買仲介案件の事例としては、個人富裕層または当該個人の資産管理会社による投資用不動産を購入するケース、及び不良債権の処理に伴って、当社と親密な関係にある専門家と連携し、不動産を売却するケースがあげられます。前者については、お客様・お取引先様との豊富で強固な当社ネットワークを駆使して多種多様な物件情報を収集し、主に数億円以上の規模で中長期的に安定した収益を不動産に期待する首都圏のお客様に対し、不動産のご紹介を行っております。札幌市中央区に北海道支社、福岡市中央区に福岡支社、大阪市淀川区に大阪支社をそれぞれ有し、現地の不動産情報収集のネットワークを構築することで、首都圏のお客様に対し、首都圏より比較的競争が少ないエリアの優良不動産のご提案も可能となっております。更に、シンガポールの

子会社（B-Lot Singapore Pte. Ltd.）においては、海外投資家の日本への不動産投資をサポートしております。また、株式会社ライフステージにおいては、新築分譲マンションの販売業務を受託する受託販売事業での新たなネットワークを築いております。併せて、専門家との連携により中小企業の事業承継、及び相続税対策としての不動産の活用等を取り扱っております。

また、不動産コンサルティング事業では、第二種金融商品取引業の登録〔関東財務局長（金商）第2235号〕を活用した信託受益権の売買仲介、不動産賃貸仲介、不動産交換・土地有効活用の提案、賃料・地代改定等、不動産に関する広範なコンサルティング業務全般を行っております。

当事業により蓄積された売却不動産情報は、不動産投資開発事業及び不動産コンサルティング事業における物件探索に活用することで各事業の相乗効果を高めております。

（3）不動産マネジメント事業

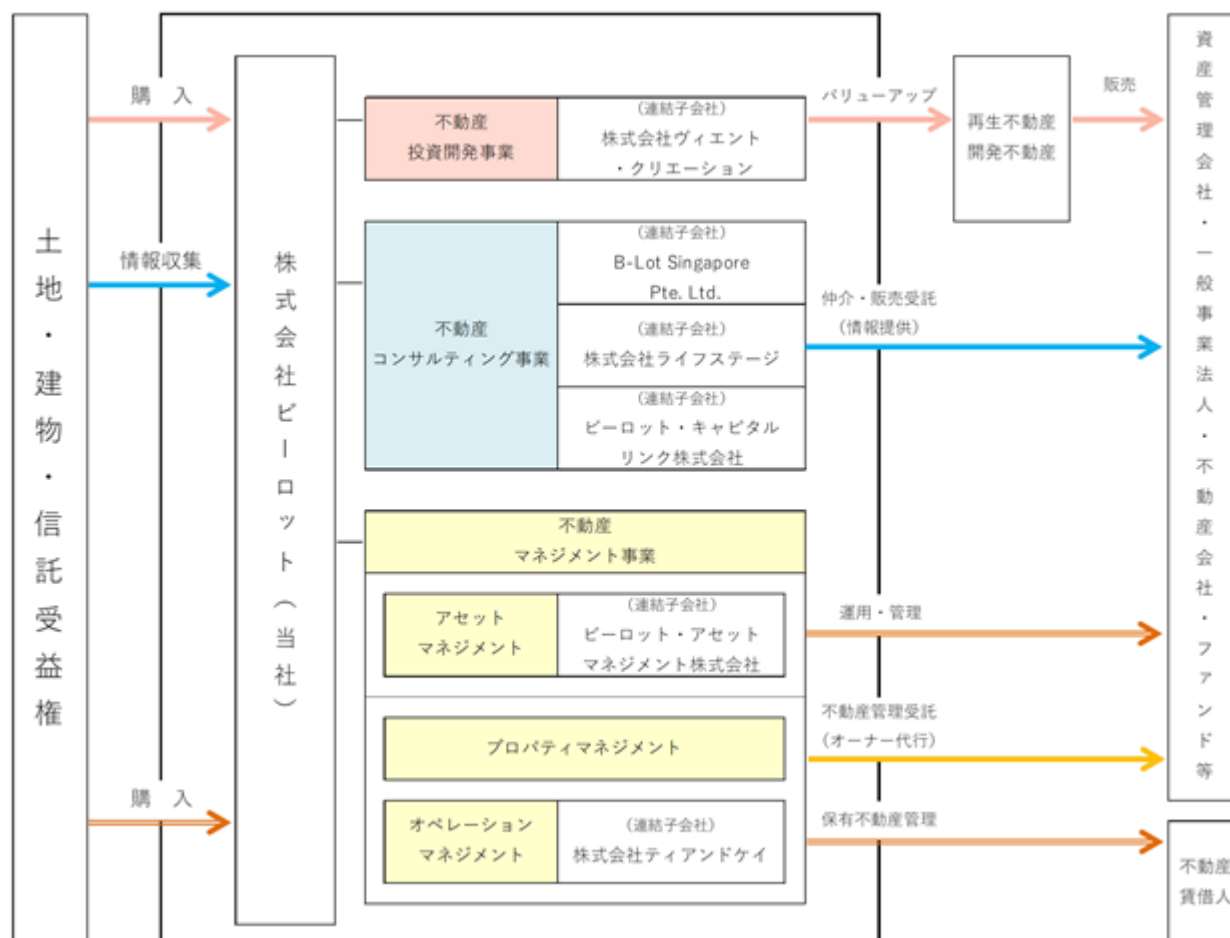
当社やお客様が所有する不動産の管理運営、あるいは投資顧問業務を行っております。

お客様の所有不動産については管理運営者（プロパティ・マネージャー）として、当社の所有不動産については不動産経営者として、不動産が生み出すキャッシュ・フローの最大化と資産価値の向上を図ると共に、テナント様にとっての付加価値があるサービスを提供しております。具体的には、入居者募集、入退去手続き、賃貸借条件の交渉窓口、クレーム対応、入金管理、資産価値向上のための施策立案・実践、ビルメンテナンス（建物管理会社に再委託）、所有者向け送金、所有者向けレポート作成等の業務を行っております。

当社の所有不動産については、販売用不動産及び固定資産共に建物環境や周辺環境を所有者として改善し、テナント様に対し良好なオフィス・店舗・住居等を提供しております。

また、お客様が不動産ファンド等を利用して不動産に投資する場合、ビーロット・アセットマネジメント株式会社におきまして、投資家の資産運用ニーズを捉え、そのニーズに従った投資戦略の立案をし、投資物件の選定、投資期間中の管理・運営戦略、資産売却までのプロセスにおいて、金融商品取引業（投資助言・代理業）の登録〔関東財務局長（金商）第2862号〕を活用した投資運用をサポート致しております。

〔事業系統図〕



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社) ビーロット・アセットマネ ジメント株式会社 (注)1.2	東京都港区	20,000千円	不動産マネジメン ト事業	100.00	役員の兼任(1名) 事務所の転貸
B-Lot Singapore Pte. Ltd. (注)1.2	Singapore	SGD430,000	不動産コンサル ティング事業	100.00	役員の兼任(1名)
株式会社ライフステージ (注)1.2	大阪府大阪市	50,000千円	不動産コンサル ティング事業	100.00	事務所の転貸及び転 借
株式会社ヴィエント・クリ エーション (注)1.2	東京都港区	50,000千円	不動産投資開発事 業	100.00	事務所の転貸
株式会社ティアンドケイ (注)1.2	東京都港区	95,000千円	不動産マネジメン ト事業	88.95	役員の兼任(3名) 事務所の転貸
株式会社ティアンドケイイ ンターナショナル (注)1.2	東京都港区	52,000千円	不動産マネジメン ト事業	88.95 (88.95)	株式会社ティアンド ケイの子会社
ビーロット・キャピタルリ ンク株式会社 (注)1.2.3	東京都港区	20,000千円	不動産コンサル ティング事業	100.00	役員の兼任(2名)

(注)1. 有価証券届出書または有価証券報告書を提出している会社はありません。

2. 特定子会社に該当していません。

3. 当連結会計年度より、非連結子会社であったビーロット・キャピタルリンク株式会社の重要性が増したため、重要な子会社としております。

4. 「議決権の所有(又は被所有)割合」欄の(内書)は間接所有であります。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2019年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産投資開発事業	29 (-)
不動産コンサルティング事業	69 (7)
不動産マネジメント事業	69 (105)
報告セグメント計	167 (112)
全社(共通)	27 (5)
合計	194 (117)

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員を含む。)は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。

2. 従業員数は、執行役員2人を含んでおります。

3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2019年12月31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)
61 (5)	33.9	2.9	6,425,901

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産投資開発事業	23 (-)
不動産コンサルティング事業	8 (-)
不動産マネジメント事業	15 (1)
報告セグメント計	46 (1)
全社(共通)	15 (4)
合計	61 (5)

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員を含む。)は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。

2. 従業員数は、執行役員1人を含んでおります。

3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

4. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は、結成されておりませんが、労使関係は安定しております。

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】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 会社の経営の基本方針及び経営環境

当社グループは、不動産分野・金融分野において社会へ価値を与えるビジネスの創出を行い、全てのステークホルダーに対し社会規範に準拠した上での利益の追求と長期継続的な成長を行うことで社会に貢献し、「社会から求められる企業」を追求します。また、当社グループの事業の拡大と株主価値の向上は重要な経営課題であり、短期及び中長期的な成長を目標に掲げ、その成長の過程においてもより効率的な経営を目指し、健全な財務体質の確保及びその向上も目指してまいります。

当社グループが属する不動産業界においては、金融機関の融資厳格化の姿勢を受けて、一部で懸念材料が見受けられますが、不動産投資家の投資姿勢は依然積極的な状態が維持されております。一般財団法人日本不動産研究所「第41回不動産投資家調査」（2019年10月現在）においても、今後1年間の不動産投資に対する考えとして、回答のうち95%が「新規投資を積極的に行う」と回答しており、1999年の本調査開始以来最も高い水準を更新しております。

(2) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

当社グループは不動産投資開発事業を中心に、不動産の潜在力を具現化して資産価値と収益性の向上を図り、投資用不動産として売却しておりますが、市況の変化にも柔軟に対応できるよう、事業の安定にも努めてまいります。

具体的には、不動産投資開発事業においては当社グループの投資基準を満たしながら投資をすること、不動産コンサルティング事業においては主に顧客の継続的資産運用を図ること、そして不動産マネジメント事業においては営業利益の安定的な確保を目標としてまいります。

事業の拡大

当社グループは現在、不動産投資開発事業を主軸として、事業を展開しております。会社の成長とともに事業規模も成長してまいりましたが、本事業に収益が偏りすぎることリスクと考えております。

一方、不動産コンサルティング事業は創業時より着実に売上を重ね、収益に貢献してまいりました。今後もシンガポール現地法人や株式会社ライフステージとのシナジー効果を活かしながら、長期継続的に安定した契約件数を確保してまいります。また、不動産マネジメント事業におきましても、管理物件数は期毎に増え、株式会社ティアンドケイの貢献もあり、収益の安定化に寄与しております。この2事業を更に成長させ、安定収入を確保し、収益の偏りを回避してまいります。

長期保有目的賃貸用不動産への投資拡大

当社グループの主要な売上である不動産投資開発事業は、不動産市況の影響を顕著に受ける傾向にあります。そのため、長期保有目的の賃貸用不動産への投資を促進し、賃料による安定収入を拡大させ、事業全体の安定化を図ってまいります。

安定した仕入の実施

当社グループの強みは、不動産情報の安定した仕入にあります。取得競争は一層激化し、仕入環境は厳しさを増しております。そのような環境下においても、当社の不動産投資開発事業は収益を伸ばし続けておりますが、今後の事業規模拡大を目指すためにも、安定した販売用不動産の仕入が必要不可欠となります。主要な情報源である不動産仲介業者やその他不動産業者との関係を一層強化し、安定的な確保を図ってまいります。

不動産管理の品質向上

不動産投資開発事業及び不動産コンサルティング事業において、良質な不動産管理は必要不可欠となります。前述の2事業の拡大を図るためにも、更なる不動産管理の品質向上を図ってまいります。

財務体質の改善

不動産投資開発事業における販売用不動産の購入資金は、金融機関からの借入金を主としております。借入条件の長期化により、それぞれの販売用不動産に合わせた売却時期を実現させ、また、調達金利の見直しなどにより有利子負債削減を着実にを行い、自己資本の拡充を図ってまいります。

新規事業の開拓

当社グループの成長と事業の拡大のためにも、新規事業の開拓は必要不可欠と考えております。不動産及び不動産金融分野を中心に、新たな事業領域への展開を図ってまいります。

コーポレート・ガバナンスの強化

当社グループは、企業価値の最大化を図るためには、経営の健全性、透明性及び客観性を高めることが重要と考えており、最重要経営課題の一つとして、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでおります。コーポレート・ガバナンスの強化の一環として内部統制基本方針を制定しており、同基本方針の着実な運用に加えて、経営者からのメッセージ発信やコンプライアンス教育の強化、社内通報制度の拡充等によりコーポレート・ガバナンスの更なる強化を図ってまいります。

優秀な人材の確保と育成

当社グループの企業理念を十分に理解し、必要な知識とノウハウをもつ人材を有することは、当社グループの最大の強みの一つであり、企業価値の源泉となっています。当社グループでは、こうした人材の確保と採用を重要な経営課題の一つとして捉え、優秀な人材を採用し、教育研修制度等を充実させると同時に、社員のモチベーションを高めるマネジメントを推進し、社員の質的向上を図ってまいります。

2【事業等のリスク】

当社グループの事業展開においてリスク要因となる可能性が考えられる事項について、以下のとおりに記載しております。なお、当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に対する投資判断は本項及び本書中の本項以外の記載内容と併せて、慎重に検討した上で行われる必要があります。また、以下の記載は、本株式の投資に対するすべてを網羅するものではありませんので、ご留意下さい。

なお、文中における将来に関する事項は、本書提出日において当社グループが判断したものであります。

(1) 経済情勢について

当社グループが属する不動産及び不動産金融業界は、景気動向、金利動向及び地価動向等の経済情勢の影響を受けやすく、当社グループの業績についてもこれらの経済情勢の変化に影響を受けます。当社グループは、不動産投資開発事業・不動産コンサルティング事業・不動産マネジメント事業において豊富な経験と高い専門知識を持った人材で組織構成しており、リスクの軽減と収益確保のために、業界のマーケットの動きには注視しておりますが、不動産市況が当社の予測を超え、想定外の資産価値の下落を生じるような事態になった場合、当社グループの業績及び財政状態等に大きな影響を及ぼす可能性があります。

また、これらの変動は、不動産業界全体への不安感を与えることとなり、不動産投資への足踏みを長引かせる可能性もあり、長期的に業績へ影響を及ぼす可能性があります。

(2) 有利子負債への依存及び金利水準の動向について

不動産投資開発事業における物件の取得及び建築をするための事業資金、また賃貸用不動産の取得資金は、主に金融機関からの借入金によって調達しており、総資産に占める有利子負債の割合は、2019年12月末時点において69.5%であります。当社グループでは、金利等の動向を注視しつつ、将来の環境変化にも柔軟な対応が可能な調達形態の維持・構築に努めております。しかしながら、事業の規模拡大に伴う資金需要により、有利子負債の割合が上昇するとともに、金利水準の上昇により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、特定の金融機関に依存することなく、新たな金融機関との新規取引や資金調達手段の多様化を推進しておりますが、何らかの理由により資金調達に支障が生じた場合には、事業計画が変更となり、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

更に、不動産市況の低迷等により、借入金の約定返済期限内で売却できない物件が多発し、リファイナンスができない場合には、当社グループの財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 競合の状況について

当社グループは、東京23区及びその周辺エリアの首都圏を中心に不動産投資開発事業、不動産コンサルティング事業及び不動産マネジメント事業を展開しておりますが、当該エリアは競合他社も多く、その参入状況によっては競争が激化する可能性があり、それによる物件の仕入、販売及び需要の低下ならびに急激な価格変動等当社の競争力を維持できなくなる可能性があり、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 天災等による業績変動について

当社グループの取り扱う不動産は、東京23区及びその周辺エリアの首都圏、北海道圏、関西圏、九州圏を中心に所在しておりますが、当該エリアにおいて、地震その他の災害、地域経済の悪化及びその他突発的な事故が発生した場合、当社グループの所有する不動産に滅失、毀損または劣化による資産価値低下や当社の業績、財政状態及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 引渡時期による業績変動について

不動産投資開発事業においては、当社グループは引渡基準を採用しており、売買契約成立時ではなく、物件の引渡をもって売上が計上されます。そのため、当社グループの業績を四半期毎に比較した場合、引渡のタイミングにより、売上高及び経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益等が変動するため、四半期毎の業績は必ずしも他の四半期の業績と比較して均一にはならず、各四半期の業績の偏重の度合は過年度の四半期と同様になるとは限りません。

また、当社グループにおける実績では、以下のとおり第4四半期間に売上、利益が偏重する傾向があるため、天災やその他不測の事態が発生したことにより、引渡時期が遅延した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

		第1四半期間		第2四半期間		第3四半期間		第4四半期間	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
2017/12期	売上高	2,021,189	15.4	3,248,810	24.8	992,874	7.6	6,834,509	52.2
	税金等調整前当期純利益	77,012	4.3	364,168	20.2	69,101	3.8	1,428,007	79.3
2018/12期	売上高	2,751,906	13.6	2,247,347	11.1	1,814,989	8.9	13,453,734	66.4
	税金等調整前当期純利益	374,036	13.2	20,016	0.7	119,792	4.3	2,352,340	83.2
2019/12期	売上高	5,886,229	23.4	1,489,442	5.9	2,293,737	9.2	15,461,476	61.5
	税金等調整前当期純利益	1,438,372	40.8	227,202	6.4	166,965	4.7	2,481,075	70.3

(6) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価に関する会計基準の適用について

当社グループが保有するたな卸資産については「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2006年7月5日)を適用しております。これに伴い、期末に保有しているたな卸資産について、時価が取得原価よりも下落している場合には、その差額の評価損を売上原価として計上することとなります。今後、経済情勢や不動産市況の悪化等により時価が取得原価よりも下落した場合、たな卸資産の簿価切下げ処理に伴い評価損が発生し、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、経済情勢や不動産市況の悪化等により、たな卸資産が長期在庫化した場合は、想定販売価格を下げて売却することにより、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 瑕疵担保責任について

当社グループは、宅地建物取引業法により、宅地建物取引業者以外へ物件を販売した場合、新築、中古を問わず、瑕疵担保責任により2年間の保証が義務付けられております。万が一当社の販売した物件に重大な瑕疵があるとされた場合には、その直接的な原因が当社以外の責任によるものであっても、当社グループは売主として瑕疵担保責任を負うことがあります。その結果、補償工事費の増加や当社の信用力低下により、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 法的規制について

当社グループは、事業運営上、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、建設業法、国土利用計画法、消防法、住宅の品質確保の促進等に関する法律、金融商品取引法等による法的規制を受けております。

当社グループは、以下の主要な許認可を含めこれらの許認可等を受けるための諸条件及び関係法令の遵守に努めており、現状において当該許認可等が取り消しとなる事由は発生しておりませんが、今後、これらの関連法規が改廃された場合や新たな法的規制が設けられる場合、又はこれらの法令等の規制について遵守できなかった場合には、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループが属する不動産業界は税制の変更による影響を受けやすい傾向にあり、これらも当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、法規制について、その有効期間やその他の期限が法令、契約等により定められているものは下表のとおりです。

(当社)

許認可等の名称		有効期限	取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通大臣 (2)第8157号	2021年6月21日	宅地建物取引業法第66条
第二種金融商品取引業	関東財務局長 (金商)第2235号	-	金融商品取引法第52条

(ビーロット・アセットマネジメント株式会社)

許認可等の名称		有効期限	取消事由
投資助言・代理業	関東財務局長 (金商)第2862号	-	金融商品取引法第52条
宅地建物取引業免許	東京都知事 (1)第102886号	2023年12月28日	宅地建物取引業法第66条

(株式会社ライフステージ)

許認可等の名称		有効期限	取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通大臣 (6)第5164号	2021年12月27日	宅地建物取引業法第66条

(ビーロット・キャピタルリンク株式会社)

許認可等の名称		有効期限	取消事由
一般労働者派遣事業免許	厚生労働大臣 派13-311935	2021年8月31日	労働者派遣法第14条
有料職業紹介事業許可	厚生労働大臣 13-ユ-309836	2021年8月31日	職業安定法第32条

(9) 個人情報の管理について

当社グループは、各事業において、見込顧客情報及び取引顧客情報等、事業を通し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。

これらの個人情報については、当社グループにて細心の注意を払って管理しておりますが、万が一、外部漏洩等の事態が発生した場合、損害賠償や社会的信用の失墜等により、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 人材の確保について

当社グループの不動産投資開発事業、不動産コンサルティング事業及び不動産マネジメント事業においては、不動産の情報収集から事業計画・開発設計・近隣調査・物件仕入・販売・工事監理等まで広範囲な業務を自社で行っております。したがって、当社グループの成長性及び優位性は不動産業界に精通した優秀な人材の確保及び育成に大きく依存しております。そのため、当社グループでは採用活動の強化並びに研修制度の充実に取り組んでおります。

しかしながら、当社グループは小規模組織であるため、当社グループの求める人材が必要な時期に十分に確保・育成できなかった場合や人材の流出が進んだ場合には、経常的な業務運営等に支障が生じ、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 消費税の増税について

消費税法の一部改正により、2014年4月より消費税率が8%に引き上げられ、2019年10月から10%に引き上げられました。当社グループの扱う課税商品が高額であることから、さらに、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 新規事業への参入について

収益の多様化を進めるため、積極的に新規事業に取り組んでいく考えであります。当社は、かかる取り組みにより長期的には当社グループの収益基盤の強化に資すると考えておりますが、これにより追加支出の発生や、利益率の低下の可能性があります。また、新規事業が計画通りに進まない場合、当社グループの業績及び事業に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 訴訟等のリスクについて

当社グループが売買・賃貸・管理・売買又は賃貸の仲介等を行う事業に関連して、取引先等による訴訟の請求が発生する可能性があります。その結果によっては当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社及び連結子会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」といいます。）の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

a. 経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府の各種政策や日本銀行の金融緩和政策を背景に、企業収益や雇用・所得環境は、引き続き緩やかに回復してまいりました。一方世界経済は、米中貿易摩擦がようやく部分合意されるなど短期的には沈静化が図られてまいりましたが、イラン情勢などの地政学的リスクは高まっており、引き続き各国政策が世界経済に与える影響を注視していく必要があります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、金融機関の融資厳格化の姿勢を受けて、一部で懸念材料が見受けられますが、不動産投資家の投資姿勢は依然積極的な状態が維持されております。一般財団法人日本不動産研究所「第41回不動産投資家調査」（2019年10月現在）においても、今後1年間の不動産投資に対する考えとして、回答のうち95%が「新規投資を積極的に行う」と回答しており、1999年の本調査開始以来最も高い水準を更新しております。

このような状況のもと、当社グループは創業以来、不動産及び不動産金融分野において社会に価値を与えるビジネスを創出し、社会から求められる企業としての利益の追求と長期継続的な成長を目指してまいりました。昨今の不動産市況等によって、金融機関の融資姿勢やお客様の不動産業者選定にも変化が見られたものの、当社グループはこの状況をチャンスとしてとらえ、信頼を強みに金融機関やお客様との取引を積み重ね、9期連続の増収増益を果たすことができました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高は25,130,885千円（前年同期比24.0%増）、営業利益は3,985,818千円（前年同期比20.5%増）、経常利益は3,525,279千円（前年同期比24.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は2,428,695千円（前年同期比23.9%増）となりました。

セグメントごとの経営成績は次のとおりとなりました。

(不動産投資開発事業)

当連結会計年度における売上高は21,185,413千円（前年同期比23.1%増）、セグメント利益は3,896,532千円（前年同期比28.2%増）となりました。

(不動産コンサルティング事業)

当連結会計年度における売上高は1,453,006千円（前年同期比22.1%増）、セグメント利益は577,960千円（前年同期比104.3%増）となりました。

尚、売上高及びセグメント利益はセグメント間取引の相殺消去前の金額です。

(不動産マネジメント事業)

当連結会計年度における売上高は2,695,900千円（前年同期比33.3%増）、セグメント利益は679,443千円（前年同期比24.7%減）となりました。

b. 財政状態

(資産)

当連結会計年度末における総資産は前連結会計年度末に比べ9,287,274千円増加し、33,555,908千円となりました。増減の主な内訳は、仕掛販売用不動産の増加9,663,333千円であります。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は前連結会計年度末に比べ7,158,626千円増加し、25,401,478千円となりました。増減の主な内訳は、有利子負債の増加6,870,188千円であります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は、前連結会計年度末に比べ2,128,648千円増加し、8,154,429千円となりました。増減の主な内訳は、利益剰余金の増加2,022,726千円であります。これらの結果、自己資本比率は24.3%となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は、前連結会計年度末に比べ343,237千円増加となり、6,405,931千円となりました。

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,229,274	4,057,332	2,828,057
投資活動によるキャッシュ・フロー	189,541	2,073,680	1,884,138
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,631,172	6,470,370	3,839,197

当連結会計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)

営業活動によるキャッシュ・フローは、不動産投資開発事業における仕入が順調に進んだことで、たな卸資産が5,403,115千円増加したことにより、4,057,332千円の支出(前年同期は1,229,274千円の支出)となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の取得による支出545,456千円、定期預金の預入による支出755,834千円を主な要因として、2,073,680千円の支出(前年同期は189,541千円の支出)となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入れによる収入14,784,620千円を主な要因として、6,470,370千円の収入(前年同期は2,631,172千円の収入)となりました。

(資本の財源及び資金の流動性について)

当社グループの資金需要の主なものは、不動産投資開発事業における販売用不動産の仕入であります。販売用不動産の仕入は、当該販売用不動産を担保とした金融機関からの借入金等及び営業活動で獲得した資金によって充当しております。当該借入金は、販売用不動産の販売時に一括返済することを基本としているとともに、想定される在庫期間よりも長期性の資金を借入等により調達することで、流動性リスクの軽減を図っております。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社は、生産活動を行っていないため、該当事項はありません。

b. 受注実績

当社は、受注生産及び受注仕入を行っていないため、該当事項はありません。

c. 販売実績

1) 当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	前年同期比(%)
不動産投資開発事業 (千円)	21,185,413	23.1
不動産コンサルティング事業(千円)	1,249,571	20.4
不動産マネジメント事業 (千円)	2,695,900	33.3
合計 (千円)	25,130,885	24.0

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2) 当連結会計年度のセグメントの地域別の販売実績は次のとおりであります。

セグメントの名称	関東圏	北海道圏	九州圏	関西圏	中部圏	その他
不動産投資開発事業(千円)	9,717,859	3,648,318	760,307	7,058,927	-	-
不動産コンサルティング事業(千円)	465,725	15,889	9,034	682,286	73,366	3,268
不動産マネジメント事業(千円)	2,424,037	88,754	110,364	35,844	28,399	8,500
合計 (千円)	12,607,622	3,752,962	879,706	7,777,058	101,766	11,768

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3) 当連結会計年度のセグメントの物件種類別の販売実績は次のとおりであります。

セグメントの名称	住居	事務所・店舗	ホテル	その他
不動産投資開発事業 (千円)	8,749,939	2,481,781	7,139,618	2,814,074
不動産コンサルティング事業(千円)	1,139,192	30,290	-	80,088
合計 (千円)	9,889,131	2,512,071	7,139,618	2,894,163

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

4) 最近2連結会計年度の主な相手先別販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
福岡リート投資法人	2,835,052	14.0	-	-
芙蓉総合リース株式会社	-	-	8,000,434	31.8
合同会社小樽不動産	-	-	2,729,056	10.9

(注) 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グループ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、当連結会計年度末日現在において判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの財務諸表は、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されております。この財務諸表の作成に当たりまして、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の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て合理的と考えられる各種の要因に関して仮定設定、情報収集を行い、見積金額を算出しておりますが、実際の結果は見積り自体に不確実性があるために、これらの見積りと異なる場合があります。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 経営成績

当連結会計年度の売上高は、前連結会計年度と比較して4,862,906千円増加の25,130,885千円（前年同期比24.0%増）となりました。これは主として、不動産投資開発事業の売上高が3,977,053千円増加して21,185,413千円（同23.1%増）となったことによるものであります。

当連結会計年度の売上原価は、前連結会計年度と比較して3,679,029千円増加の18,149,965千円（前年同期比25.4%増）となり、売上総利益は1,183,877千円増加の6,980,920千円（同20.4%増）となりました。

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は、前連結会計年度と比較して505,072千円増加の2,995,101千円（前年同期比20.3%増）となりました。これは主として、人件費が325,418千円増加したことによるものであります。

当連結会計年度の営業利益は678,804千円増加して3,985,818千円（同20.5%増）となりました。

この結果、2019年2月14日に公表いたしました当初予算を達成することが出来ました。

セグメントごとの経営成績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。

(不動産投資開発事業)

不動産投資開発事業におきましては、売却件数は24件（前年同期26件）となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産14件（前年同期14件）、事務所・店舗ビル5件（前年同期7件）、土地（開発用地含む）2件（前年同期2件）、ホテル2件（前年同期3件）、その他1件（前年同期-件）となり、地域別では関東圏15件（前年同期11件）、北海道圏2件（前年同期9件）、九州圏3件（前年同期5件）、関西圏4件（前年同期1件）となりました。

販売手法の多様化によって4物件一括での売却を実現し、過去最大の取引額として業績に大きく寄与いたしました。また、2017年にM&Aによって取得いたしました株式会社ヴィエント・クリエーションが保有するカプセルホテル「ドシー恵比寿」の商品化を完了させ、当連結会計年度において売却し、業績貢献いたしました。

一方、取得した物件数は28件（前年同期24件）となり、物件種類別では住宅系不動産13件（前年同期11件）、事務所・店舗ビル4件（前年同期5件）、土地1件（前年同期1件）、開発用地7件（前年同期4件）、ホテル3件（前年同期-件）その他-件（前年同期3件）となり、地域別では関東圏17件（前年同期13件）、北海道圏2件（前年同期2件）、九州圏4件（前年同期5件）、関西圏2件（前年同期4件）、中部圏3件（前年同期-件）となりました。

金融機関の融資を得ながら、ホテルや開発用地を含む全国各地の様々なアセットタイプをバランスよく取得することができ、今後の商品化によって、業容拡大を目指しております。

なお、上記には株式会社ライフステージ及び株式会社ヴィエント・クリエーションの販売用不動産は含めておりませんが、区分マンション8件、カプセルホテル1件を在庫として保有しております。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は21,185,413千円（前年同期比23.1%増）、セグメント利益は3,896,532千円（前年同期比28.2%増）となりました。

(不動産コンサルティング事業)

不動産コンサルティング事業におきましては、関東を中心に投資用不動産の売買仲介及びコンサルティング受託案件を積み重ね、成約件数は19件（前年同期27件）となりました。内訳は関東圏14件（前年同期12件）、北海道圏2件（前年同期5件）、九州圏-件（前年同期4件）、関西圏3件（前年同期6件）となります。

当連結会計年度においては、株式会社ライフステージの受託販売における引渡件数が大幅に増加し、売上高及び利益に大きく貢献いたしました。また、投資不動産の売買仲介及びコンサルティング受託に加え、お客様のご依頼によるM&A仲介にも取り組み、業務の幅を拡大してまいりました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は1,453,006千円（前年同期比22.1%増）、セグメント利益は577,960千円（前年同期比104.3%増）となりました。

なお、売上高及びセグメント利益はセグメント間取引の相殺消去前の金額です。

(不動産マネジメント事業)

不動産マネジメント事業におきましては、プロパティマネジメントでのクライアントの所有不動産の管理運営受託件数が82件(前年同期68件)に増加しました。管理運営受託のエリアの内訳は、関東圏35件(前年同期28件)、北海道圏27件(前年同期23件)、九州圏15件(前年同期14件)、関西圏5件(前年同期3件)となります。

管理運営受託の伸長に加え、2018年4月にM & Aによって取得いたしました株式会社ティアンドケイの通期寄与によって、売上高が大きく伸長いたしました。一方で、販売用不動産の売却が進み、販売用不動産による賃料収入が減少したことによって、セグメント利益については減少いたしました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は2,695,900千円(前年同期比33.3%増)、セグメント利益は679,443千円(前年同期比24.7%減)となりました。

b. 財政状態

当連結会計年度における総資産は33,555,908千円となり、前連結会計年度と比較して9,287,274千円増加しました。このうち、流動資産は前連結会計年度と比較して8,221,966千円増加し、残高は29,881,823千円となりました。これは主として、仕掛販売用不動産が9,663,333千円増加したことによるものであります。

固定資産は、前連結会計年度と比較して1,076,429千円増加し、残高は3,650,239千円となりました。

当連結会計年度末における負債は25,401,478千円となり、前連結会計年度と比較して7,158,626千円増加しました。このうち、流動負債は11,093,319千円となり、前連結会計年度と比較して5,035,617千円増加しました。これは主として、短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金が4,635,433千円増加したことによるものです。また、固定負債は14,308,159千円となり、前連結会計年度と比較して2,123,008千円増加しました。これは主として、長期借入金が2,648,654千円増加したことによるものであります。

当社の借入金等の資金調達の方針として、流動資産である販売用不動産に対し、なるべく長期の借入金とするよう努めております。不動産市況の不測の事態にも対応できるようにするための対策の一つであり、当連結会計年度における資産と負債の流動と固定のバランスに相違があるのは、そのような意図があります。

当連結会計年度末における純資産は8,154,429千円となり、前連結会計年度と比較して2,128,648千円増加しました。これは主として、親会社株主に帰属する当期純利益により利益剰余金が2,428,695千円増加したことによるものであります。

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】

当連結会計年度の設備投資の総額は568,651千円であります。その主なものは、不動産マネジメント事業における賃貸用ホテル設備工事によるものです。

なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

当社は、本社の他、国内に3ヶ所の支社を設けております。

主要な設備は、以下のとおりであります。

2019年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物 (千円)	土地及び借地権 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
本社 (東京都港区)	-	オフィス設備	48,806	-	16,157	64,964	49(5)
賃貸事業用不動産 (東京都千代田区)	不動産マネジメント事業	賃貸用ビル	23,607	157,119 (142.04)	-	180,727	-
賃貸事業用不動産 (神奈川県横浜市)	不動産マネジメント事業	賃貸用住居	289,462	502,013 (1,110.37)	346	791,821	-
賃貸事業用不動産 (大阪市浪速区)	不動産マネジメント事業	賃貸用ホテル	283,379	-	10,680	294,059	-
賃貸事業用不動産 (福岡市博多区)	不動産マネジメント事業	賃貸用ホテル	291,691	-	9,518	301,209	-

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」の主な内訳は、「工具、器具及び備品」及び「ソフトウェア」であります。

なお、建設仮勘定等を除き上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2. 従業員数の()は、平均臨時雇用者数を外書しております。

3. 当社は、本社及び支社等を賃借しており、年間賃借料は94,374千円であります。

4. 賃貸事業用不動産の年間賃貸料は、144,791千円であります。

(2) 国内子会社

主要な設備はありません。

(3) 在外子会社

主要な設備はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

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	12,000,000
計	12,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2019年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2020年3月30日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	8,238,200	8,238,200	東京証券取引所 (市場第一部)	完全議決権株式 であり、株主と しての権利内容 に何ら限定のな い当社における 標準となる株式 であり、単元株 式数は100株で あります。
計	8,238,200	8,238,200	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2020年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使(旧商法に基づき発行された転換社債の転換を含む。)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】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

名称	第5回新株予約権
決議年月日	2015年12月1日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 3名 当社従業員 30名 当社子会社取締役 1名 当社子会社従業員 1名
新株予約権の数	265個 [265個]
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数	普通株式 53,000株 [53,000株] (注)3
新株予約権の行使時の払込金額	826円 (注)1.3
新株予約権の行使期間	自 2018年4月1日 至 2020年12月17日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 826円 資本組入額 413円 (注)3
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡することはできない。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

当事業年度の末日(2019年12月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2020年2月29日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 新株予約権の行使に際して払込みをすべき金額

当社が株式分割または株式併合を行う時は、株式分割または株式併合の効力発生の時をもって次の算式により払い込むべき金額を調整する。ただし、調整の結果1円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げる。

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

また当社が時価を下回る価格で新株式の発行または自己株式の処分をする時は、その新株式発行の時または自己株式処分の時(新株予約権の行使による場合を除く)をもって次の算式により払い込むべき金額を調整する。ただし、調整の結果1円未満の端数が生じた場合は、これを切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行株式数}}$$

前記算式において、自己株式の処分を行う場合には、「新発行株式数」を「処分する自己株式数」に、「新株式発行前株価」を「処分前株価」にそれぞれ読み替えるものとする。

さらに、当社が合併または会社分割を行う場合等、行使価額の調整を必要とする場合には、当社は合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うものとする。

2. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりです。

- (1) 新株予約権者は、2017年12月期にかかる有価証券報告書に記載される損益計算書(連結損益計算書を作成している場合、連結損益計算書)における経常利益が11億円以上となった場合のみ本新株予約権を行使することができる。
- (2) 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由がある当社取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- (3) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- (4) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式の総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- (5) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

3. 当社は、2017年12月22日開催の取締役会の決議により、2018年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

名称	第6回新株予約権
決議年月日	2018年2月21日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 6名 当社従業員 41名 当社子会社取締役 4名
新株予約権の数	2,320個 [2,320個]
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数	普通株式 232,000株 [232,000株]
新株予約権の行使時の払込金額	2,706円 (注)1
新株予約権の行使期間	自 2020年4月1日 至 2022年3月15日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 2,706円 資本組入額 1,353円
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、当社取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

当事業年度の末日(2019年12月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2020年2月29日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 新株予約権の行使に際して払込みをすべき金額

本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、1株当たりの払込金額(以下「行使価額」という。)に付与株式数を乗じた金額とする。

なお、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割(または併合)の比率}}$$

また、本新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使に基づく新株の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。)、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行株式数}}$$

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

さらに、上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、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、当社は、合理的な範囲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。

2. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりです。

(1) 新株予約権の割当を受けた者(以下、「新株予約権者」という。)は、2019年12月期における経常利益の金額が23億円を超過した場合に限り、本新株予約権を行使することができる。なお、本項における経常利益の判定においては、当社の提出した有価証券報告書における連結損益計算書の数値を参照するものとし、国際財務報告基準の適用等により参照すべき指標の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役に定めるものとする。

(2) 上記(1)に関わらず、割当日から本新株予約権の行使期間の終期に至るまでの間に金融商品取引所における当社普通株式の普通取引終値が一度でも行使価額に30%を乗じた価格を下回った場合、新株予約権者は残存するすべての本新株予約権を行使価額に50%を乗じた価格で行使期間の満期日までに行使しなければならないものとする。但し、次に掲げる場合に該当するときはこの限りではない。

(a) 当社の開示情報に重大な虚偽が含まれることが判明した場合

(b) 当社が法令や金融商品取引所の規則に従って開示すべき重要な事実を適正に開示していなかったことが判明した場合

(c) 当社が上場廃止となったり、倒産したり、その他本新株予約権発行日において前提とされていた事情に大きな変更が生じた場合

(d) その他、当社が新株予約権者の信頼を著しく害すると客観的に認められる行為をなした場合

(3) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

(4) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

(5) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

【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)
2015年1月1日～ 2015年4月15日 (注)1	普通株式 12,000	普通株式 1,106,500	3,402	408,175	3,402	329,190
2015年4月16日 (注)2	普通株式 2,213,000	普通株式 3,319,500	-	408,175	-	329,190
2015年7月14日 (注)3	普通株式 360,000	普通株式 3,679,500	459,630	867,805	459,630	788,820
2015年8月7日 (注)4	普通株式 38,100	普通株式 3,717,600	48,644	916,449	48,644	837,464
2015年8月7日～ 2015年12月31日 (注)1	普通株式 162,000	普通株式 3,879,600	15,633	932,082	15,633	853,097
2016年1月1日～ 2016年12月31日 (注)1	普通株式 121,500	普通株式 4,001,100	11,589	943,672	11,589	864,687
2017年1月1日～ 2017年12月31日 (注)1	普通株式 9,000	普通株式 4,010,100	1,023	944,695	1,023	865,710
2018年1月17日 (注)5	普通株式 4,010,100	普通株式 8,020,200	-	944,695	-	865,710
2018年1月1日～ 2018年12月31日 (注)1	普通株式 193,400	普通株式 8,213,600	79,322	1,024,017	79,322	945,032
2019年1月1日～ 2019年12月31日 (注)1	普通株式 24,600	普通株式 8,238,200	10,202	1,034,220	10,202	955,235

(注)1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 株式分割(1:3)によるものであります。

3. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 2,697円

引受価額 2,553.50円

資本組入額 1,276.75円

払込金総額 919,260千円

4. 有償第三者割当(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)

発行価格 2,697円

資本組入額 1,276.75円

割当先 株式会社SBI証券

5. 株式分割(1:2)によるものであります。

(5) 【所有者別状況】

2019年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	16	26	50	35	7	4,535	4,669	-
所有株式数(単元)	-	18,211	2,223	14,486	3,956	10,124	33,367	82,367	1,500
所有株式数の割合(%)	-	22.11	2.70	17.59	4.80	12.29	40.51	100.00	-

(注) 自己株式262,294株は、「個人その他」に2,622単元、「単元未満株式の状況」に94株含まれております。
なお、株主名簿記載上の自己株式数と当社が所有する自己株式とは同一であります。

(6) 【大株主の状況】

2019年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
長谷川 進一	SOMERSET ROAD, SINGAPORE	1,160,400	14.55
望月 雅博	東京都江東区	1,100,400	13.80
合同会社エムアンドエム	東京都品川区上大崎二丁目6番13号	819,000	10.27
宮内 誠	東京都品川区	539,400	6.76
大塚 満	大阪府豊中市	175,400	2.20
望月 文恵	東京都江東区	174,100	2.18
日本マスタートラスト信託銀行(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	138,800	1.74
株式会社北斗	群馬県伊勢崎市赤堀今井町二丁目1044-1	124,000	1.55
外川 太郎	神奈川県横浜市神奈川区	114,100	1.43
江崎 憲太郎	福岡県福岡市中央区	113,100	1.42
計	-	4,458,700	55.90

(注) 上記のほか、自己株式が262,294株あります。

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2019年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 262,200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 7,974,500	79,745	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。
単元未満株式	普通株式 1,500	-	(注)
発行済株式総数	8,238,200	-	-
総株主の議決権	-	79,745	-

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式に係る単元未満株式94株が含まれております。

【自己株式等】

2019年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
株式会社ビーロット	東京都港区新橋一丁目11番7号	262,200	-	262,200	3.18
計	-	262,200	-	262,200	3.18

(注)上記の株式数には単元未満株式94株は含めておりません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得及び会社法第155条第13号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	2,622	45,914
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における保有自己株式には、2020年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取及び売渡による株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(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(譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分)	60,300	42,156,962	-	-
保有自己株式数	262,294	-	262,294	-

(注) 当期間における保有自己株式には、2020年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取及び売渡による株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策のひとつとして考え、業績に応じた利益還元を積極的に行うことを基本方針としながら、将来の事業展開と財務体質強化のための内部留保の充実等を勘案のうえ、総合的に決定する方針であります。

毎事業年度における配当の回数につきましては、会社法第454条第5項の規定による金銭による中間配当を行うことができる旨を定款に定めており、中間配当及び期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

当事業年度におきましては、9期連続で増収増益を達成し、着実に業績を伸長できたこと及び今後の事業展開等を勘案いたしまして、普通株式1株当たり60円の期末配当を実施することといたしました。

今後も、将来の事業拡大に必要な内部留保とのバランスを考えながら、企業価値の向上に努め、株主への利益還元を検討する方針であります。

なお、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)
2020年3月27日 定時株主総会決議	478,554	60

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

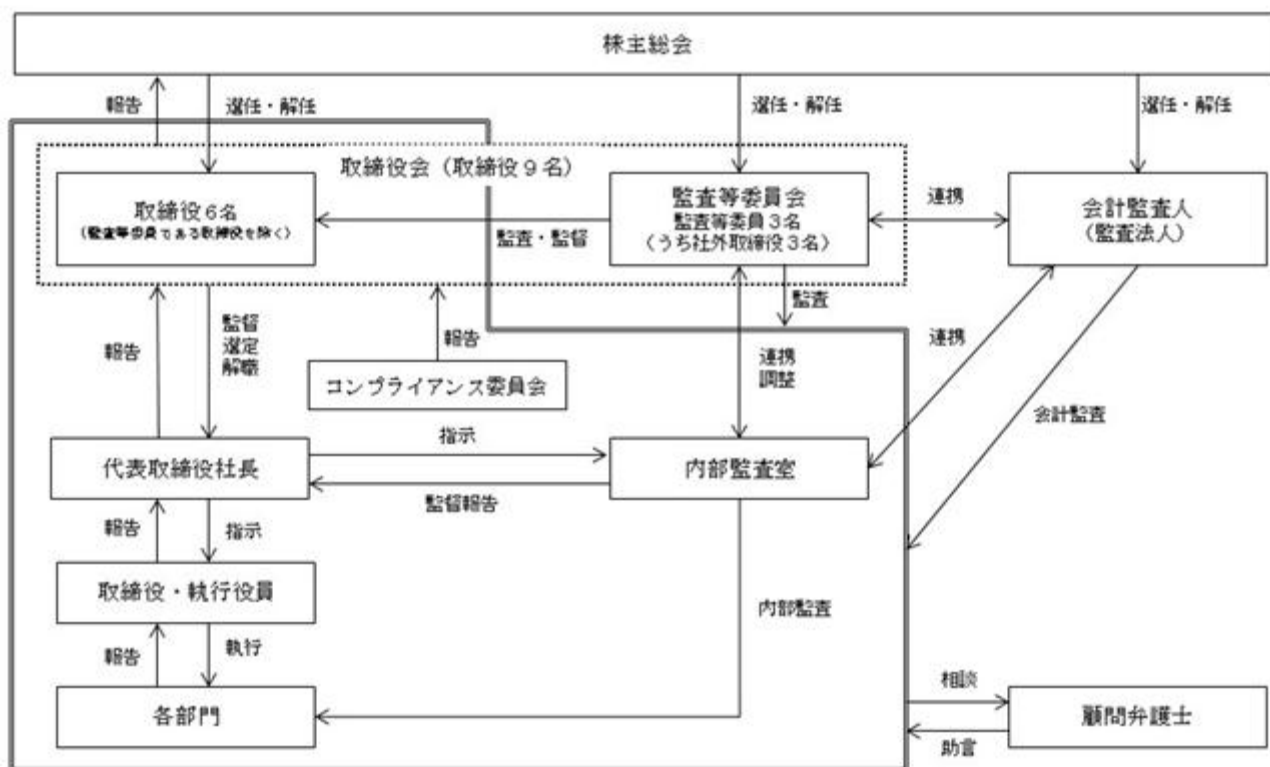
当社は、経営理念である「社会から求められる企業」を実現し続けていくためには、法令を遵守し社会規範に準拠した上で、経営の健全性及び透明性を高めていくことが重要であると認識しております。また、そのことがお客様や取引先、株主といったステークホルダー（利害関係者）にとっての利益を守り、企業価値の継続的な向上につながるとも考えております。

そのため、当社ではコーポレート・ガバナンスの強化は経営の最も重要な課題の一つと認識しており、積極的に取り組んでおります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

a. 企業統治の体制の概要

当社のコーポレート・ガバナンス体制の概要は以下のとおりであります。



当社は、取締役会設置会社であり、かつ監査等委員会設置会社であります。

取締役会

当社の取締役会は取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名及び監査等委員である取締役3名で構成され、会社の経営上の意思決定機関として、取締役会規程に則って、経営方針やその他重要事項について審議及び意思決定を行うほか、取締役による職務執行状況を確認しております。取締役会は毎月1回定期的に開催するほか、緊急の取締役会決議を要する重要事項については、都度臨時取締役会を招集し、個別審議により決議することとしております。

当社の取締役会の構成員は、次のとおりです。

議長 宮内 誠（代表取締役社長）

構成員 長谷川 進一（取締役副社長）、望月 雅博（取締役副社長）、外川 太郎（取締役）、江崎 憲太郎（取締役）、望月 文恵（取締役）、岩本 博（取締役監査等委員（社外取締役））、古島 守（取締役監査等委員（社外取締役））、亀甲 智彦（取締役監査等委員（社外取締役））

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名により構成され、そのうち3名が社外取締役であります。監査等委員である取締役は、必要に応じて、取締役会のほかその他の重要な会議への出席や、重要な稟議書類等を閲覧する等の監査手続を実施します。また、内部監査室や会計監査人との情報交換や連携により業務監査や会計監査を補完し、監査機能の強化に努めております。

議長 亀甲 智彦（取締役監査等委員（社外取締役））

構成員 岩本 博（取締役監査等委員（社外取締役））、古島 守（取締役監査等委員（社外取締役））

b. 企業統治の体制及び採用理由

当社は監査等委員会設置会社を採用しております。監査等委員会は3名（うち社外取締役3名）で構成され、取締役会の職務執行を監査・監督しております。これは、取締役会における議決権を有する監査等委員が経営の意思決定に加わることにより、取締役会の監督機能の強化を図るためであります。

c. 内部統制システムの整備状況

当社におきましては、コーポレート・ガバナンス強化の一環として内部統制基本方針を制定しており、同基本方針の着実な運用に加えて、経営トップからのメッセージ発信やコンプライアンス教育の強化、通報制度の拡充等によりコーポレート・ガバナンスの更なる強化に努めてまいります。

取締役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、その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は、以下のとおりであります。

1. 当社及び当社の子会社の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
 - イ. 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合し、かつ社会的責任を果たすため、「コンプライアンス・プログラム（企業行動規範）」を定め、それを周知徹底いたします。
 - ロ. 代表取締役社長を委員長とする「コンプライアンス委員会」にて、コンプライアンス・法令遵守の教育・研修の計画及び実施の充実や周知に努めます。なお、当社及び当社の子会社におけるコンプライアンス取組みに関する決定、及び進捗状況の管理は取締役会が行い、統括責任者は社長とします。
 - ハ. 「経理規程」その他社内規程、会計基準その他関連する諸法令を遵守し、財務報告の適正性を確保するための体制の充実を図ります。
 - ニ. 内部監査は、内部監査室が行い、必要に応じて社長が指名した者に実施させることができます。「内部監査規程」に基づき、業務全般に関して法令、定款及び社内規程の遵守状況、職務の執行手続及び内容の妥当性等につき、定期的に内部監査を実施します。
2. 当社及び当社の子会社の取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
取締役は、株主総会議事録、取締役会議事録等の法定書類のほか職務遂行に係る重要な情報が記載された文書（電磁的記録を含む。以下同じ）を、社内規程の定めるところに従い、関連資料とともに適切に保存し、管理します。取締役は、いつでも、これらの情報を閲覧することができます。
3. 当社及び当社の子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
リスク管理については、経営における重要課題であることを認識し、当社における様々なリスクを把握するため「リスク管理規程」に基づきリスク管理統括責任者を設置し、各リスクに応じた的確な対応を行うとともに、それらを統括的かつ個別的に管理することとしております。
4. 当社及び当社の子会社の取締役の執行が効率的に行われることを確保するための体制
適正かつ効率的な職務の執行を確保するために「業務分掌規程」、「職務権限規程」等各種社内規程を整備し、各役職者の権限及び責任の明確化を図ります。
5. 当社及び当社の子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
 - イ. 当社の企業行動指針、リスク管理規程を当社及び当社子会社にも適用し、子会社における重要事項を当社会議体での付議事項または報告事項とし、当社及び当社子会社の業務の適正化を図るとともに、内部通報制度についても通報窓口を当社子会社にも開放し、周知することにより当社及び当社子会社におけるコンプライアンスの実効性を確保します。
 - ロ. 当社及び当社子会社に対して、内部監査部門による監査を実施します。
6. 当社の監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に関する事項、当該取締役及び使用人の当社の他の取締役（監査等委員である取締役を除く。）からの独立性並びに当該取締役及び使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
監査等委員会が必要であると認めるときは、監査等委員会の職務を補助する専任の取締役及び使用人を置くものとします。監査等委員会の職務を補助する取締役及び使用人に対する指揮命令権限は監査等委員会に専属するものとし、監査等委員でない取締役、使用人は監査等委員の職務を補助する取締役及び使用人に対し指揮命令権限を有しないものとします。また、監査等委員会を補助する取締役及び使用人の人事考課は、監査等委員会が行うものとし、その人事異動及び懲戒処分については、事前に監査等委員会の同意を必要とするものとします。

7. 当社及び当社の子会社の取締役及び使用人等が監査等委員会に報告するための体制その他の監査等委員会への報告に関する体制

- イ. 取締役その他役職者は、定期的に、自己の職務執行状況を監査等委員会に報告するものとします。
- ロ. 取締役は、監査等委員会に対して、法令が定める事項のほか、次に掲げる事項をその都度報告します。
 - ・財務及び事業に重大な影響を及ぼす決定等の内容
 - ・業績及び業績の見通しの発表の内容
 - ・内部監査の内容と結果及び指摘事項の対策
 - ・行政処分の内容
 - ・その他監査等委員が求める事項

ハ. 使用人等による報告

使用人等は監査等委員会に対して、当社に著しい損害を及ぼす恐れがある事実、重大な法令または定款違反となる恐れがある事実がある場合には、直接報告することができます。

ニ. 報告したことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保する為の体制

当社は、監査等委員会への報告を行った当社及び当社子会社の取締役・使用人に対し、報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を周知徹底しております。

8. 監査等委員会の職務の執行について生ずる費用の前払または償還の手続その他の職務の執行について生ずる費用または債務の処理に係る方針に関する事項

監査等委員会がその職務の執行について生じる費用の前払または償還等の請求をしたときは、当該監査等委員の職務の執行に必要なと認められた場合を除き、これに応じることとしております。

9. その他当社の監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

当社の監査等委員会は、内部監査室との間で、各事業年度における内部監査計画を協議するとともに、定期的に会合を持ち、内部監査結果及び指摘事項について協議及び意見交換をする等、密接な情報交換及び連携を図ります。監査等委員会は、監査の実施にあたり必要と認めるときは、弁護士、公認会計士その他の外部専門家を独自に起用することができます。

10. 反社会的勢力との関係断絶に向けた体制

- イ. 反社会的勢力による不当要求に備えた外部機関との連携構築
反社会的勢力による不当要求に備えて、平素から警察、弁護士等の外部専門機関と緊密な連携関係を構築します。
- ロ. 反社会的勢力に対する排除基本方針及び反社会的勢力対応に関する規程の制定
反社会的勢力に対する排除基本方針及び反社会的勢力対応マニュアルにおいて、反社会的勢力排除を明記すると共に、当社の取締役及び使用人に対し周知徹底を図ることとします。

d. リスク管理体制の整備状況

当社は、想定される事業上のリスクを最小限に留めるべく、社内規程及び各種マニュアル等に沿った業務遂行を行うことで、社内におけるチェック・牽制機能を働かせております。

また当社では、事業運営上発生する様々な法的リスクに対処すべく、会社法、建設業、宅地建物取引業、マンション開発、労務関係等、重要な分野ごとに複数の弁護士等と顧問契約を締結することで多面的にアドバイスを受け、リスクの軽減に努めております。

責任限定契約の内容

当社は、会社法第427条第1項の規定により、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）との間で、同法第423条第1項の行為に関する損害賠償責任を限定する契約（責任限定契約）を締結することができる旨定款に定めております。これに基づき、当社は、社外取締役との間で責任限定契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、法令が定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失が無いときに限られます。

取締役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であった者を含む。）の損害賠償責任を法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

取締役の定数

当社の取締役は、監査等委員でない取締役10名以内、監査等委員である取締役5名以内とする旨を定款に定めております。

取締役選任の決議要件

取締役の選任決議に関しては、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行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。

自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって自己の株式を取得することができる旨定款で定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を可能とするため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年6月30日を基準日として中間配当をすることができる旨を定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、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定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【 役員の状況】

役員一覧

男性8名 女性1名 (役員のうち女性の比率11.1%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役社長	宮内 誠	1969年2月21日生	1995年7月 株式会社三和銀行(現：株式会社三菱UFJ銀行) 入行 2000年12月 三和証券株式会社(現：三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社) 出向 2006年2月 サンフロンティア不動産株式会社 入社 2006年6月 同社取締役 投資企画部長就任 2008年10月 当社設立 代表取締役社長(現任)	(注)3	539,400
取締役副社長	長谷川 進一	1972年7月14日生	1995年4月 地崎商事株式会社 入社 1996年11月 株式会社サンフロンティア(現：サンフロンティア不動産株式会社)入社 1999年4月 同社取締役就任 2004年6月 同社常務取締役 受託資産運用本部長就任 2008年10月 当社設立 代表取締役副社長就任 2013年3月 取締役副社長(現任) 2015年5月 B-Lot Singapore Pte.Ltd. President(現任)	(注)3	1,160,400
取締役副社長 不動産投資開発本部長	望月 雅博	1972年10月26日生	1997年4月 都市科学エンジニアリング株式会社 入社 1999年2月 株式会社サンフロンティア(現：サンフロンティア不動産株式会社)入社 2004年6月 同社取締役 リブランニング事業部長就任 2006年6月 同社常務取締役 アセットマネジメント本部長就任 2009年1月 当社入社 代表取締役副社長 不動産投資開発部長就任 2013年3月 取締役副社長 不動産投資開発本部長(現任)	(注)3	1,100,400
取締役 不動産コンサルティング本部長	外川 太郎	1973年5月18日生	1997年4月 株式会社リクルートコスモス(現：株式会社コスモスイニシア) 入社 2011年5月 当社入社 2013年3月 執行役員 不動産コンサルティング部長就任 2017年1月 上席執行役員 不動産コンサルティング本部長就任 2018年3月 取締役 不動産コンサルティング本部長就任(現任)	(注)3	114,100

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 福岡支社長	江崎 憲太郎	1969年1月3日生	1989年4月 九州電技開発株式会社 入社 1992年1月 株式会社日本ハウジング 入社 1993年6月 株式会社クロキビルディング(現：株式会社ディックスクロキ) 入社 1996年9月 同社取締役就任 2008年6月 同社専務取締役 営業本部長就任 2013年9月 当社入社 執行役員 福岡支社長就任 2018年3月 取締役 福岡支社長就任(現任)	(注)3	113,100
取締役 管理本部長兼コンプライアンス室長	望月 文恵	1980年2月16日生	2002年4月 サンフロンティア不動産株式会社 入社 2008年10月 当社入社 2013年3月 執行役員 経営企画室長兼コンプライアンス室長就任 2016年9月 執行役員 管理本部長兼コンプライアンス室長就任 2018年3月 取締役 管理本部長兼コンプライアンス室長就任(現任)	(注)3	174,100
取締役 (監査等委員)	岩本 博	1965年7月29日生	1989年4月 サントリー株式会社(現：サントリーホールディングス株式会社) 入社 1991年5月 株式会社リクルート(現：株式会社リクルートホールディングス) 入社 2003年6月 株式会社エスクリ設立 代表取締役社長就任 2016年4月 同社代表取締役会長兼最高経営責任者就任(現任) 2018年3月 取締役(監査等委員)就任(現任)	(注)4	-
取締役 (監査等委員)	古島 守	1970年2月16日生	1993年10月 中央監査法人(現：あらた監査法人) 入社 1997年4月 公認会計士登録 2000年8月 監査法人不二会計事務所(現：きささぎ監査法人) 入所 2003年8月 PwCアドバイザリー株式会社 入社 2008年12月 弁護士登録(東京弁護士会) 2009年1月 奥野総合法律事務所 入所 2015年4月 古島法律会計事務所 代表(現任) 2015年6月 日本化学工業株式会社 社外取締役(監査等委員)(現任) 2015年12月 株式会社セプテーニ・ホールディングス 社外監査役(現任) 2020年3月 取締役(監査等委員)就任(現任)	(注)4	-
取締役 (監査等委員)	亀甲 智彦	1980年11月25日生	2009年12月 堀総合法律事務所 入所 2009年12月 弁護士登録(東京弁護士会) 2016年6月 Dentons Rodyk & Davidson LLP(シンガポール) 出向 2017年5月 株式会社テラスカイ 社外監査役(現任) 2019年3月 株式会社テラスカイベンチャーズ 監査役(現任) 2019年4月 弁護士法人浅野総合法律事務所 入所 2019年8月 Crossbridge法律事務所 代表(現任) 2020年3月 取締役(監査等委員)就任(現任)	(注)4	-
計					3,201,500

- (注) 1. 取締役望月雅博は取締役望月文恵の配偶者であります。
2. 取締役岩本博氏、古島守氏及び亀甲智彦氏は社外取締役であります。
3. 2020年3月27日開催の定時株主総会の終結の時から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。
4. 2020年3月27日開催の定時株主総会の終結の時から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。
5. 当社では、経営の意思決定と業務執行を明確化し、取締役会の充実と業務執行の迅速化を図るため執行役員制度を導入しております。
- 執行役員は以下のとおりであります。

役名	職名	氏名
執行役員	ビーロット・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	岡島 伸治
執行役員	不動産コンサルティング本部 不動産コンサルティング部長	酒匂 裕二
執行役員	管理本部 経営企画部長	後藤 寛之

社外役員の状況

当社の社外取締役は3名であり、いずれも監査等委員である取締役であります。

社外取締役岩本博が代表取締役会長兼最高経営責任者を務める株式会社エスクリと当社の間には取引関係がありますが、僅少であります。

社外取締役古島守と当社の間には人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はございません。

社外取締役亀甲智彦と当社の間には取引関係がありますが、僅少であります。

社外取締役3名は、それぞれ会社経営者、公認会計士及び弁護士であり、取締役会及び監査等委員会において、会社の経営に対して専門的見地から、また客観的かつ中立な立場から監視を行い、必要に応じて意見を述べております。

当社は、社外取締役の独立性に関する基準や方針を特段定めておりませんが、選任にあたり、専門的な知識と豊富な経験を有する人材であり、一般株主と利益相反が生じる恐れのない中立的かつ客観的な立場と実質的な独立性の確保に留意しております。

当社は、経営に対する広い見識や経験、専門的な知識を活かして、客観的な立場から適切に経営を監視して頂けると判断した社外取締役3名を選任しており、現在の選任状況に問題はないものと考えております。

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

当社の社外取締役3名は、いずれも監査等委員である取締役であり、取締役会などの重要な会議に出席し、適宜必要な情報交換を図っております。また、会計監査人及び内部監査室とも適宜情報交換を行い、緊密な連携を図っております。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

当社における監査等委員会は、監査等委員である取締役3名により構成されております。監査等委員である取締役は、必要に応じて、取締役会のほかその他の重要な会議への出席や、重要な稟議書類等を閲覧する等の監査手続を実施します。各監査等委員は定められた業務分担に基づき監査を行い、原則として月1回開催されている監査等委員会において、情報共有を図っております。当事業年度は合計13回開催し、監査等委員の出席率は100%でした。主な検討事項は、監査計画、会計監査人の評価及び再任・不再任、監査報告書案などになります。監査等委員は毎期策定される監査計画書に基づき、取締役会を含む重要な会議への出席、実施監査、意見聴取を行っております。また、内部監査室や会計監査人との情報交換や連携により業務監査や会計監査を補完し、監査機能の強化に努めております。

なお、監査等委員である取締役古島守は、弁護士資格及び公認会計士資格を有しており、企業法務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。監査等委員である取締役亀甲智彦は、弁護士資格を有しており、企業法務に関する相当程度の知見を有しております。

内部監査の状況

当社における内部監査は、社長直轄の内部監査室（内部監査室長を含め2名）が、期首に立案した内部監査計画書等に基づき、原則として当社全部署を対象に実施し、コンプライアンス、リスクマネジメント、業務プロセスの適正性・効率性の面から業務運営の健全性を監査しております。内部監査の結果は、内部監査室長が社長及び被監査部門に報告し、業務改善を勧告すると共に改善報告書の提出を求め、改善状況を継続的に確認しております。

また、内部監査室は、監査等委員会や会計監査人との情報交換や連携により、内部監査機能の強化に努めております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

東陽監査法人

b. 継続監査期間

4年間

c. 業務を執行した公認会計士

公認会計士 山田 嗣也

公認会計士 中里 直記

公認会計士 松本 直也

継続監査年数については、全員7年以内であるため、記載を省略しております。

d. 会計監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 5名

その他 1名

e. 監査法人の選定方針と理由

監査法人の業務執行体制・品質管理体制、監査業務執行の妥当性及び監査報酬の水準等を総合的に勘案し、選定を行っております。

なお、監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。

f. 監査等委員及び監査等委員会による監査法人の評価

当社の監査等委員及び監査等委員会は、監査法人に対して評価を行っております。この評価については、関連規定の遵守、監査法人の業務執行体制・品質管理体制、監査業務執行の妥当性及び監査報酬の水準等を考慮し、総合的に判断しており、同法人による会計監査は、適正に行われていると判断しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	25,000	-	25,000	1,000
連結子会社	-	-	-	-
計	25,000	-	25,000	1,000

当社における非監査業務の内容は、コンフォートレターの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対する報酬(a.を除く)

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は、特に定めておりませんが、当社の事業規模の観点から合理的な監査日数等を総合的に勘案し決定しております。

e. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は、取締役、社内関係部署及び会計監査人より必要な資料の入手、報告を受けた上で会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況、報酬見積り等の算定根拠について確認し、審議した結果、これらについて適切であると判断したため、会計監査人の報酬等の額について同意しております。

(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に係る事項

取締役の報酬については、株主総会の決議により監査等委員でない取締役及び監査等委員である取締役のそれぞれの報酬限度額を決定しております。各役員の報酬額については、それぞれ取締役会及び監査等委員会の決議により決定しております。

監査等委員でない取締役については、2019年3月28日開催の第11回定時株主総会において、年額500,000千円以内（なお、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）と、決議しております。また同株主総会において、監査等委員でない取締役に対して、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与え、株主の皆様との一層の価値共有を目的として、譲渡制限付株式報酬制度を導入しております。

監査等委員である取締役については、2018年3月20日開催の第10回定時株主総会において、年額30,000千円以内と、決議しております。

当社は定時株主総会において定められた報酬限度内において、個別の役員報酬の算定についての決定方針は定めておりません。取締役の報酬等につきましては、株主総会で決議された報酬限度額の範囲内で、取締役会の決議により一任された代表取締役社長の宮内誠が、各取締役の職務の内容及び実績・成果等を勘案して報酬額を決定しております。監査等委員の報酬等につきましては、株主総会で決議された報酬限度額の範囲内で、監査等委員の協議を経て決定しております。

当事業年度における当社の取締役の報酬等の額の決定過程における取締役会の活動につきましては、2019年3月28日開催の取締役会で報酬額を決定しております。

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 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる役員 の員数(人)
		基本報酬	譲渡制限付 株式報酬	賞与	
取締役 (監査等委員及び社外取締役を除く。)	263,438	159,591	62,847	41,000	6
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く。)	-	-	-	-	-
社外役員	18,000	18,000	-	-	3

(注) 上記の報酬等の額には、子会社の取締役を兼任する取締役が当該子会社から受けた報酬等19,731千円が含まれております。

役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在していないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人分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、短期間の株式価値の変動又は配当による利益を享受することを目的として保有する株式を純投資株式とし、それ以外の目的で保有する株式を純投資目的以外の目的の株式としています。

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

上場株式を保有していないため、省略しております。

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	1	15,986
非上場株式以外の株式	-	-

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

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

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報
該当事項はありません。

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．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（2019年1月1日から2019年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2019年1月1日から2019年12月31日まで）の財務諸表について、東陽監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

また、監査法人等が主催するセミナーへの参加や会計専門誌の定期購読等により、会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備しております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,063,953	27,153,982
売掛金	95,761	76,532
営業投資有価証券	412,029	6,080
販売用不動産	26,847,304	22,586,826
仕掛販売用不動産	27,653,145	217,316,479
前渡金	175,966	1,769,193
その他	411,695	972,728
流動資産合計	21,659,856	29,881,823
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	2452,339	21,017,873
土地	29,373	29,373
その他(純額)	117,866	30,963
有形固定資産合計	3579,579	31,058,210
無形固定資産		
借地権	659,233	659,233
のれん	256,018	217,895
その他	8,961	38,373
無形固定資産合計	924,213	915,501
投資その他の資産		
繰延税金資産	109,022	141,513
その他	1,2960,995	1,21,535,014
投資その他の資産合計	1,070,017	1,676,527
固定資産合計	2,573,810	3,650,239
繰延資産		
社債発行費	34,966	23,845
繰延資産合計	34,966	23,845
資産合計	24,268,633	33,555,908
負債の部		
流動負債		
短期借入金	23,003,490	246,216,986
1年内返済予定の長期借入金	241,038,854	242,460,790
1年内償還予定の社債	2413,900	2413,700
未払法人税等	542,007	774,877
賞与引当金	22,449	20,685
役員賞与引当金	12,000	-
その他	1,024,999	1,206,278
流動負債合計	6,057,701	11,093,319
固定負債		
長期借入金	2410,462,749	2413,111,403
社債	21,517,450	21,103,750
繰延税金負債	108,998	-
その他	95,953	93,005
固定負債合計	12,185,150	14,308,159
負債合計	18,242,852	25,401,478
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,024,017	1,034,220
資本剰余金	945,032	1,043,713
利益剰余金	4,231,803	6,254,529
自己株式	223,698	181,587
株主資本合計	5,977,154	8,150,875
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	3,035	8,877
その他の包括利益累計額合計	3,035	8,877
新株予約権	9,202	417
非支配株主持分	42,459	12,014
純資産合計	6,025,781	8,154,429
負債純資産合計	24,268,633	33,555,908

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高	20,267,978	25,130,885
売上原価	1 14,470,935	18,149,965
売上総利益	5,797,042	6,980,920
販売費及び一般管理費	2 2,490,029	2 2,995,101
営業利益	3,307,013	3,985,818
営業外収益		
受取利息	381	2,267
受取配当金	16	113
受取手数料	107	152
受取補償金	-	3,000
債権受贈益	5,873	-
還付加算金	-	1,334
その他	75	533
営業外収益合計	6,454	7,402
営業外費用		
支払利息	337,110	324,275
支払手数料	114,752	108,404
その他	28,800	35,261
営業外費用合計	480,663	467,941
経常利益	2,832,804	3,525,279
特別損失		
事務所移転費用	3 6,650	-
特別損失合計	6,650	-
税金等調整前当期純利益	2,826,153	3,525,279
法人税、住民税及び事業税	834,080	1,235,801
法人税等調整額	22,608	141,453
法人税等合計	856,689	1,094,347
当期純利益	1,969,463	2,430,932
非支配株主に帰属する当期純利益	8,927	2,236
親会社株主に帰属する当期純利益	1,960,535	2,428,695

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
当期純利益	1,969,463	2,430,932
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	3,269	5,842
その他の包括利益合計	3,269	5,842
包括利益	1,966,194	2,425,090
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,957,266	2,422,853
非支配株主に係る包括利益	8,927	2,236

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本					その他の包括利益 累計額		新株予約権	非支配株主 持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合計	為替換算 調整勘定	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	944,695	865,710	2,421,421	223,698	4,008,129	234	234	798	-	4,009,161
当期変動額										
新株の発行 （新株予約権 の行使）	79,322	79,322			158,644					158,644
剰余金の配当			150,154		150,154					150,154
親会社株主に 帰属する 当期純利益			1,960,535		1,960,535					1,960,535
自己株式の取得										-
株主資本以外の 項目の当期変動 額（純額）						3,269	3,269	8,404	42,459	47,594
当期変動額合計	79,322	79,322	1,810,381	-	1,969,025	3,269	3,269	8,404	42,459	2,016,619
当期末残高	1,024,017	945,032	4,231,803	223,698	5,977,154	3,035	3,035	9,202	42,459	6,025,781

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本					その他の包括利益 累計額		新株予約権	非支配株主 持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合計	為替換算 調整勘定	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	1,024,017	945,032	4,231,803	223,698	5,977,154	3,035	3,035	9,202	42,459	6,025,781
当期変動額										
新株の発行 （新株予約権 の行使）	10,202	10,202			20,405					20,405
譲渡制限付株式 報酬		57,096		42,156	99,253					99,253
連結子会社株式 の取得による持 分の増減		31,380			31,380					31,380
剰余金の配当			394,681		394,681					394,681
親会社株主に 帰属する 当期純利益			2,428,695		2,428,695					2,428,695
連結範囲の変動			11,287		11,287					11,287
自己株式の取得				45	45					45
株主資本以外の 項目の当期変動 額（純額）						5,842	5,842	8,785	30,444	45,072
当期変動額合計	10,202	98,680	2,022,726	42,111	2,173,720	5,842	5,842	8,785	30,444	2,128,648
当期末残高	1,034,220	1,043,713	6,254,529	181,587	8,150,875	8,877	8,877	417	12,014	8,154,429

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	2,826,153	3,525,279
減価償却費	38,987	61,121
賞与引当金の増減額(は減少)	16,649	1,764
役員賞与引当金の増減額(は減少)	12,000	12,000
のれん償却額	25,535	38,122
受取利息及び受取配当金	397	2,381
支払利息及び社債利息	337,110	324,275
その他の営業外損益(は益)	141,002	134,134
売上債権の増減額(は増加)	24,316	19,228
たな卸資産の増減額(は増加)	3,143,540	5,403,115
前渡金の増減額(は増加)	68,158	1,593,227
その他の流動資産の増減額(は増加)	309,771	248,040
その他の固定資産の増減額(は増加)	41,562	119,795
その他の流動負債の増減額(は減少)	231,832	170,800
その他の固定負債の増減額(は減少)	14,961	697
その他	1,980	3,603
小計	69,838	2,615,581
利息及び配当金の受取額	397	2,381
利息の支払額	435,980	469,431
法人税等の支払額	863,530	974,700
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,229,274	4,057,332
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	87,774	755,834
定期預金の払戻による収入	89,134	40,980
有形固定資産の取得による支出	160,721	545,456
有形固定資産の売却による収入	157,704	-
無形固定資産の取得による支出	2,867	35,265
投資有価証券の取得による支出	24,986	136,080
投資有価証券の売却による収入	-	5,197
関係会社株式の取得による支出	20,000	375,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	2 8,188	-
貸付けによる支出	80,000	302,000
貸付金の回収による収入	-	32,000
敷金及び保証金の差入による支出	60,851	742
敷金及び保証金の回収による収入	16,186	751
保険積立金の積立による支出	1,440	1,440
投資その他の資産の増減額(は増加)	5,736	790
投資活動によるキャッシュ・フロー	189,541	2,073,680

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
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	13,836,326	35,673,320
短期借入金の返済による支出	14,868,965	32,459,823
長期借入れによる収入	12,441,266	14,784,620
長期借入金の返済による支出	9,190,369	10,714,028
社債の発行による収入	1,827,774	1,187,280
社債の償還による支出	1,429,900	1,613,900
リース債務の返済による支出	1,928	2,968
株式の発行による収入	157,957	20,319
新株予約権の発行による収入	9,115	-
新株予約権の買入消却による支出	-	8,699
配当金の支払額	150,104	394,402
自己株式の取得による支出	-	45
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	-	1,300
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,631,172	6,470,370
現金及び現金同等物に係る換算差額	3,269	5,842
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,209,086	333,515
現金及び現金同等物の期首残高	4,853,607	6,062,693
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額(は減少)	-	9,722
現金及び現金同等物の期末残高	1 6,062,693	1 6,405,931

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の状況

- ・連結子会社の数 7社
- ・連結子会社の名称
ビーロット・アセットマネジメント株式会社
B-Lot Singapore Pte.Ltd.
株式会社ライフステージ
株式会社ヴィエント・クリエーション
株式会社ティアンドケイ
株式会社ティアンドケイインターナショナル
ビーロット・キャピタルリンク株式会社

なお、ビーロット・キャピタルリンク株式会社については、当連結会計年度において重要性が増したことにより、連結の範囲に含めております。

(2) 非連結子会社の状況

- ・主要な非連結子会社 株式会社敦賀ゴルフ
- ・連結の範囲から除いた理由
非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の非連結子会社及び関連会社

該当事項はありません。

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社

- ・主要な持分法非適用会社 株式会社敦賀ゴルフ、株式会社横濱聖苑
- ・持分法を適用しない理由
持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社はいずれも小規模であり、各社の当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため、持分法の適用の範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券（営業投資有価証券を含む）

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

なお、匿名組合出資金については、匿名組合の損益のうち、当社に帰属する持分相当額を「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに、「営業投資有価証券」を加減する処理を行っております。

デリバティブ

時価法によっております。

なお、ヘッジ会計の要件を満たす取引については、ヘッジ会計を採用しております。

たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（ただし、建物(建物附属設備を除く。)ならびに、2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については定額法)を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年～39年

車両運搬具 2年～6年

工具、器具及び備品 3年～20年

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。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間定額法によっております。なお、主なリース期間は5年です。

長期前払費用

定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

役員賞与引当金

役員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについて、特例処理の条件を充たしている場合には特例処理を採用しております。

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

ヘッジ方針

当社は借入金の金利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、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。

ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その効果が発現すると見積もられる期間で定額法により償却しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還期間にわたり定額法により償却しております。

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

ただし、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」に計上し、5年間で均等償却をしており、それ以外は発生した連結会計年度の費用として処理しております。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2018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 2018年3月30日 企業会計基準委員会)

(1)概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、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)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、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が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2)適用予定日

2022年12月期の期首から適用します。

(3)当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

前連結会計年度まで流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「前渡金」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より、区分掲記しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、流動資産の「その他」に表示していた175,966千円は、「前渡金」175,966千円として組み替えております。

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示する方法に変更するとともに、税効果会計関係注記を変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、流動資産の「繰延税金資産」が66,458千円減少し、投資その他の資産の「繰延税金資産」が66,458千円増加しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第5項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(評価性引当額の合計額を除く。)及び同注解(注9)に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前連結会計年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
投資その他の資産(その他)	20,000千円	375,000千円

2 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。

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
現金及び預金	- 千円	728,000千円
販売用不動産	6,616,752	2,523,166
仕掛販売用不動産	7,569,979	12,402,450
建物	385,873	653,229
土地	9,373	9,373
その他(投資その他の資産)	536,300	500,000
計	15,118,278	16,816,220

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
短期借入金	2,829,490千円	2,144,320千円
1年内返済予定の長期借入金	854,726	1,283,204
長期借入金	10,154,393	11,702,341
1年内償還予定の社債	52,500	52,500
社債	566,250	513,750
計	14,457,359	15,696,116

3 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
	265,916千円	318,440千円

4 財務制限条項

当社グループは、機動的かつ安定的な資金調達を確保するため、取引銀行とローン契約等を締結しており、本契約には当社及び子会社の貸借対照表及び損益計算書等より算出される一定の指標等を基準とする財務制限条項が付されています。これらの契約に基づく前連結会計年度末及び当連結会計年度末の借入実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
シンジケートローン契約	1,666,275千円	1,500,000千円
当座貸越契約	21,000	-
タームローン契約	-	2,037,000
計	1,687,275	3,537,000

5 保証債務

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

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
株式会社横濱聖苑	- 千円	145,000千円

(連結損益計算書関係)

- 1 期末たな卸高は収益性の低下による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。

前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
21,346千円	- 千円

- 2 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。

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
役員報酬	226,394千円	332,213千円
給与手当	864,927	1,043,623
租税公課	230,042	302,734
賞与引当金繰入額	22,449	20,685
役員賞与引当金繰入額	12,000	-

- 3 事務所移転費用

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

事務所移転費用は、当社オフィスの移転に伴う費用で、主な内容は固定資産除却損6,457千円です。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
為替換算調整勘定：		
当期発生額	3,269千円	5,842千円
その他の包括利益合計	3,269	5,842

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31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

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末株 式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	4,010,100	4,203,500	-	8,213,600
合計	4,010,100	4,203,500	-	8,213,600
自己株式				
普通株式(注)2	159,986	159,986	-	319,972
合計	159,986	159,986	-	319,972

(注)1. 普通株式の発行済株式総数の増加のうち、4,010,100株は株式分割によるものであり、193,400株は新株予約権の行使による新株発行によるものであります。

2. 普通株式の自己株式159,986株の増加は、株式分割によるものであります。

2. 新株予約権に関する事項

	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)				当連結会計年 度末残高 (千円)
			当連結会計年 度期首	当連結会計年 度増加	当連結会計年 度減少	当連結会計年 度末	
提出会社 (親会社)	第5回ストック・ オプションとしての 新株予約権	-	-	-	-	-	271
	第6回ストック・ オプションとしての 新株予約権	-	-	-	-	-	232
	第7回新株予約権	普通株式	-	1,000,000	23,000	977,000	7,825
	第8回新株予約権	普通株式	-	240,000	-	240,000	873
合計			-	1,240,000	23,000	1,217,000	9,202

(注)1. 目的となる株式の数の変動事由の概要

第7回新株予約権及び第8回新株予約権の発行による増加 1,240,000株

第7回新株予約権の権利行使による減少 23,000株

2. 第6回新株予約権は、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

(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3月28日 定時株主総会	普通株式	150,154	39	2017年12月31日	2018年3月29日

(注) 当社は2018年1月17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。上記の1株当たり配当額は当該株式分割前の金額を記載しております。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2019年3月28日 定時株主総会	普通株式	394,681	利益剰余金	50	2018年12月31日	2019年3月29日

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31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

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度増加 株式数（株）	当連結会計年度減少 株式数（株）	当連結会計年度末株 式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）1	8,213,600	24,600	-	8,238,200
合計	8,213,600	24,600	-	8,238,200
自己株式				
普通株式（注）2・3	319,972	2,622	60,300	262,294
合計	319,972	2,622	60,300	262,294

- （注）1. 普通株式の発行済株式総数24,600株の増加は、新株予約権の行使による新株発行によるものであります。
2. 普通株式の自己株式の増加のうち、2,600株は譲渡制限付株式の無償取得によるものであり、22株は単元未満株式の買取りによるものであります。
3. 普通株式の自己株式60,300株の減少は、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分によるものであります。

2. 新株予約権に関する事項

	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）				当連結会計年度末残高 （千円）
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社 （親会社）	第5回ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	185
	第6回ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	232
	第7回新株予約権	普通株式	977,000	-	977,000	-	-
	第8回新株予約権	普通株式	240,000	-	240,000	-	-
合計			1,217,000	-	1,217,000	-	417

（注）1. 目的となる株式の数の変動事由の概要

第7回新株予約権及び第8回新株予約権の買入消却による減少 1,217,000株

2. 第6回新株予約権は、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

（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
2019年3月28日 定時株主総会	普通株式	394,681	50	2018年12月31日	2019年3月29日

（2）基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （千円）	配当の原資	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
2020年3月27日 定時株主総会	普通株式	478,554	利益剰余金	60	2019年12月31日	2020年3月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
現金及び預金勘定	6,063,953千円	7,153,982千円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,260	748,051
現金及び現金同等物	6,062,693	6,405,931

2. 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

株式の取得により新たに株式会社ティアンドケイを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに同社の取得価額と同社取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	290,358千円
固定資産	40,547
のれん	125,877
流動負債	340,403
固定負債	12,830
非支配株主持分	33,531
株式の取得価額	70,019
現金及び現金同等物	61,831
差引: 取得のための支出	8,188

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

(借主側)

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

(単位: 千円)

	当連結会計年度 (2019年3月31日)
1年内	58,170
1年超	753,551
合計	811,721

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に営業目的及び事業戦略上の投資資金として必要な資金を金融機関等から借入し、一時的な余剰資金については流動性の高い金融商品で運用しております。また、運転資金も金融機関等から資金調達しております。デリバティブ取引は、金利変動リスクを回避するために利用しており、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

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

短期借入金、未払法人税等は、その全てが1年以内の支払期日であります。

借入金及び社債は、主に営業目的及び事業戦略上の投資資金として資金調達したものであります。変動型の借入金につきましては、金利の変動リスクに晒されておりますが、長期借入金の一部についてはデリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用してヘッジしております。また、借入金及び社債は、主に金融機関から調達しており、当社グループに対する取引姿勢の変化等により、資金調達が制約される流動性リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

当社グループの資金需要に関する情報及び資金繰り状況の的確な把握を行うとともに、取引金融機関との関係強化に努め、資金調達手段の多様化を図っております。

(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価格を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度(2018年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	6,063,953	6,063,953	-
(2) 売掛金	95,761	95,761	-
資産計	6,159,714	6,159,714	-
(1) 短期借入金	3,003,490	3,003,490	-
(2) 未払法人税等	542,007	542,007	-
(3) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む。)	11,501,603	11,510,944	9,341
(4) 社債(1年内償還予定の社債を含む。)	1,931,350	1,950,636	19,286
負債計	16,978,451	17,007,078	28,627

当連結会計年度（2019年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	7,153,982	7,153,982	-
(2) 売掛金	76,532	76,532	-
資産計	7,230,514	7,230,514	-
(1) 短期借入金	6,216,986	6,216,986	-
(2) 未払法人税等	774,877	774,877	-
(3) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む。)	15,572,194	15,646,936	74,741
(4) 社債(1年内償還予定の社債を含む。)	1,517,450	1,527,052	9,602
負債計	24,081,509	24,165,853	84,344
デリバティブ取引()	8,629	8,629	-

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 を表示しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

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

負 債

(1) 短期借入金、(2) 未払法人税等

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

(3) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む。)

長期借入金の時価は、元利金の合計額を新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。なお、変動金利による長期借入金の一部は、金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される、合理的に見積られる利率で割り引いて算定される方法によっております。

(4) 社債(1年内償還予定の社債を含む。)

社債の時価は、元利金の合計額を新規社債を発行した場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

「デリバティブ取引関係」注記をご参照ください。

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

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
営業投資有価証券	412,029	6,080

上記については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(2018年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
売掛金	95,761	-	-	-
合計	95,761	-	-	-

当連結会計年度(2019年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
売掛金	76,532	-	-	-
合計	76,532	-	-	-

4. 有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(2018年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	3,003,490	-	-	-	-	-
長期借入金	1,038,854	2,409,079	1,385,833	2,756,093	372,147	3,539,594
社債	413,900	413,700	803,750	200,000	100,000	-
合計	4,456,244	2,822,779	2,189,583	2,956,093	472,147	3,539,594

当連結会計年度(2019年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	6,216,986	-	-	-	-	-
長期借入金	2,460,790	2,794,449	5,296,446	504,573	2,807,255	1,708,678
社債	413,700	803,750	200,000	100,000	-	-
合計	9,091,477	3,598,199	5,496,446	604,573	2,807,255	1,708,678

(有価証券関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(2018年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2019年12月31日)

区分	取引の種類	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	640,625	603,125	8,629	8,629

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

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

前連結会計年度(2018年12月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	746,965	695,545	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(2019年12月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	54,920	41,000	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(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・オプションに係る当初の資産計上額及び科目名

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
現金及び預金	1,030	1,030

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

	2015年第5回ストック・オプション	2018年第6回ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役3名 当社従業員30名 当社子会社取締役1名 当社子会社従業員1名	当社取締役6名 当社従業員41名 当社子会社取締役4名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)1	普通株式 228,000株	普通株式 232,000株
付与日	2015年12月18日	2018年3月16日
権利確定条件	(注)2	(注)3
対象勤務期間	自 2015年12月18日 至 2018年3月31日	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 2018年4月1日 至 2020年12月17日	自 2020年4月1日 至 2022年3月15日

(注)1. 2018年1月17日付株式分割(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. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりです。

新株予約権者は、2017年12月期にかかる有価証券報告書に記載される損益計算書(連結損益計算書を作成している場合、連結損益計算書)における経常利益が11億円以上となった場合のみ本新株予約権を行使することができる。

新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると当社取締役会が認めた場合は、この限りではない。

新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式の総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

3. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりです。

新株予約権者は、2019年12月期における経常利益の金額が23億円を超過した場合に限り、本新株予約権を行使することができる。なお、本項における経常利益の判定においては、当社の提出した有価証券報告書における連結損益計算書の数値を参照するものとし、国際財務報告基準の適用等により参照すべき指標の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役会にて定めるものとする。

上記に関わらず、割当日から本新株予約権の行使期間の終期に至るまでの間に金融商品取引所における当社普通株式の普通取引終値が一度でも行使価額に30%を乗じた価格を下回った場合、新株予約権者は残存するすべての本新株予約権を行使価額に50%を乗じた価格で行使期間の満期日までに行使しなければならないものとする。但し、次に掲げる場合に該当するときはこの限りではない。

(a) 当社の開示情報に重大な虚偽が含まれることが判明した場合

(b) 当社が法令や金融商品取引所の規則に従って開示すべき重要な事実を適正に開示していなかったことが判明した場合

(c) 当社が上場廃止となったり、倒産したり、その他本新株予約権発行日において前提とされていた事情に大きな変更が生じた場合

(d) その他、当社が新株予約権者の信頼を著しく害すると客観的に認められる行為をなした場合

新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度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

	2015年第5回 ストック・ オプション	2018年第6回 ストック・ オプション
権利確定前(株)		
前連結会計年度末	-	232,000
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	232,000
権利確定後(株)		
前連結会計年度末	77,600	-
権利確定	-	-
権利行使	24,600	-
失効	-	-
未行使残	53,000	-

(注) 2018年1月17日付株式分割(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

	2015年第5回 ストック・ オプション	2018年第6回 ストック・ オプション
権利行使価格(円)	826	2,706
行使時平均株価(円)	1,766	-
付与日における公正な評価単価 (円)	3	1

(注) 2018年1月17日付株式分割(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. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与したストック・オプションはありません。

4. ストック・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。

(追加情報)

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱いの適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号 2018年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、実務対応報告第36号第10項(3)に基づいて、従来採用していた会計処理を継続しております。

1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

前述の「2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。なお、第5回及び第6回新株予約権が権利確定条件付き有償新株予約権となります。

2. 採用している会計処理の概要

新株予約権を発行したときは、その発行に伴う払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上しております。新株予約権が行使され、新株を発行するときは、当該新株予約権の発行に伴う払込金額と新株予約権の行使に伴う払込金額を、資本金および資本準備金に振り替えます。

なお、新株予約権が失効したときは、当該失効に対応する額を失効が確定した会計期間の利益として処理しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	27,460千円	55,753千円
たな卸資産評価損	7,375	-
賞与引当金	7,739	7,134
役員賞与引当金	4,146	-
未払費用	2,916	3,857
資産除去債務	1,957	3,239
税務上の繰越欠損金(注)	98,573	58,143
株式報酬費用	-	21,149
株式取得関連費用	13,084	13,084
連結子会社の時価評価差額	27,060	27,060
金利スワップ	-	2,642
その他	3,394	5,543
繰延税金資産小計	193,708	197,609
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	-	51,531
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	-	4,565
評価性引当額小計	84,686	56,096
繰延税金資産合計	109,022	141,513
繰延税金負債		
連結子会社の時価評価差額	108,998	-
繰延税金負債合計	108,998	-
繰延税金資産の純額	23	141,513

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

当連結会計年度(2019年12月31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	合計
税務上の繰越欠損金()	-	-	-	-	-	58,143	58,143
評価性引当額	-	-	-	-	-	51,531	51,531
繰延税金資産	-	-	-	-	-	6,612	6,612

() 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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以下であるため注記を省略しております。

(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)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、東京都その他の地域において賃貸用オフィスビル、賃貸用マンション等を所有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、84,865千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)、前連結会計年度における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、86,124千円です。

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,222,565	1,137,015
期中増減額	85,550	97,975
期末残高	1,137,015	1,039,040
期末時価	1,617,736	1,557,296

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

2. 期末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。

3. 期中増減額は、当連結会計年度は事業用資産への振替80,781千円及び減価償却費17,193千円による減少であります。前連結会計年度は設備工事等による増加90,672千円、減価償却費21,168千円及び売却による減少155,054千円です。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社グループは、事業本部を基礎とした事業別のセグメントから構成されており「不動産投資開発事業」「不動産コンサルティング事業」「不動産マネジメント事業」の3つを報告セグメントとしております。

各セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

- | | | |
|---------------|-----|--|
| 不動産投資開発事業 | ・ ・ | 不動産の投資再生事業及び投資開発事業を行っております。 |
| 不動産コンサルティング事業 | ・ ・ | 主に売買仲介事業、賃貸仲介事業及び販売受託事業を行っております。 |
| 不動産マネジメント事業 | ・ ・ | 主にプロパティマネジメント事業及びアセットマネジメント事業を行っております。 |

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

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

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額(注)1	連結財務諸表計上額(注)2
	不動産投資開発事業	不動産コンサルティング事業	不動産マネジメント事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	17,208,360	1,037,927	2,021,690	20,267,978	-	20,267,978
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	152,237	-	152,237	152,237	-
計	17,208,360	1,190,165	2,021,690	20,420,216	152,237	20,267,978
セグメント利益	3,039,625	282,864	901,730	4,224,220	917,206	3,307,013
セグメント資産	15,075,571	234,433	1,489,058	16,799,063	7,469,570	24,268,633
その他の項目						
減価償却費	-	139	23,916	24,055	14,931	38,987
のれん償却額	4,731	8,216	12,587	25,535	-	25,535
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	-	-	217,390	217,390	84,397	301,787

(注)1. 調整額の内容は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 917,206千円には、各報告セグメントに配賦しない全社費用が含まれており、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額7,469,570千円には、各報告セグメントに配賦しない全社資産が含まれており、主なものは、当社グループにおける余剰資金(現金及び預金)、事務所設備(建物)であります。
- (3) 減価償却費の調整額14,931千円は各報告セグメントに配賦しない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額84,397千円は、主に全社資産の設備投資額であります。

2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント				調整額（注）1	連結財務諸表計上額（注）2
	不動産投資開発事業	不動産コンサルティング事業	不動産マネジメント事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	21,185,413	1,249,571	2,695,900	25,130,885	-	25,130,885
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	203,435	-	203,435	203,435	-
計	21,185,413	1,453,006	2,695,900	25,334,320	203,435	25,130,885
セグメント利益	3,896,532	577,960	679,443	5,153,936	1,168,118	3,985,818
セグメント資産	23,703,537	270,045	2,197,105	26,170,688	7,385,220	33,555,908
その他の項目						
減価償却費	-	33	40,375	40,409	20,711	61,121
のれん償却額	4,731	8,216	25,175	38,122	-	38,122
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	11,000	-	534,597	545,597	22,824	568,422

（注）1．調整額の内容は、以下のとおりであります。

- （1）セグメント利益の調整額 1,168,118千円には、各報告セグメントに配賦しない全社費用が含まれており、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
- （2）セグメント資産の調整額7,385,220千円には、各報告セグメントに配賦しない全社資産が含まれており、主なものは、当社グループにおける余剰資金（現金及び預金）、事務所設備（建物）であります。
- （3）減価償却費の調整額20,711千円は各報告セグメントに配賦しない全社資産に係る減価償却費であります。
- （4）有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額22,824千円は、主に全社資産の設備投資額であります。

2．セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結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連結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. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名
福岡リート投資法人	2,835,052	不動産投資開発事業

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結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連結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. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名
芙蓉総合リース株式会社	8,000,434	不動産投資開発事業
合同会社小樽不動産	2,729,056	不動産投資開発事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自2018年1月1日 至2018年12月31日）

（単位：千円）

	不動産投資開発事業	不動産コンサルティング事業	不動産マネジメント事業	全社・消去	合計
当期償却額	4,731	8,216	12,587	-	25,535
当期末残高	15,376	127,352	113,290	-	256,018

当連結会計年度（自2019年1月1日 至2019年12月31日）

（単位：千円）

	不動産投資開発事業	不動産コンサルティング事業	不動産マネジメント事業	全社・消去	合計
当期償却額	4,731	8,216	25,175	-	38,122
当期末残高	10,645	119,135	88,114	-	217,895

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

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

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主 (個人の場合に限る。) 等

前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	宮内 誠	-	-	代表取締役社長	(被所有) 直接6.7	-	新株予約権の行使(注)	13,216	-	-
役員	長谷川 進一	-	-	取締役副社長	(被所有) 直接16.1	-	新株予約権の行使(注)	13,216	-	-
役員	望月 雅博	-	-	取締役副社長	(被所有) 直接13.8	-	新株予約権の行使(注)	13,216	-	-

(注) 新株予約権の行使は、2015年12月1日の取締役会決議に基づき付与された新株予約権の当連結会計年度における権利行使を記載しております。なお、取引金額は、当連結会計年度における新株予約権の権利行使による付与株式に払込金額を乗じた金額を記載しております。

当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	宮内 誠	-	-	代表取締役社長	(被所有) 直接6.8	-	金銭報酬債権の現物出資に伴う自己株式の処分(注)1	13,646	-	-
役員	長谷川 進一	-	-	取締役副社長	(被所有) 直接14.5	-	金銭報酬債権の現物出資に伴う自己株式の処分(注)1	13,646	-	-
役員	望月 雅博	-	-	取締役副社長	(被所有) 直接13.8	-	金銭報酬債権の現物出資に伴う自己株式の処分(注)1	13,646	-	-
役員 の近親者が議決権の過半数を所有している会社	合同会社マツヤマ・アセット(注)2	東京都品川区	1,000	不動産賃貸業他	-	不動産売買仲介取引	不動産売買仲介手数料の受取(注)3	27,160	-	-

取引条件および取引条件の決定方針等

- (注) 1. 譲渡制限付株式報酬制度に伴う金銭報酬債権の現物出資に伴う金銭報酬債権の現物出資によるものであります。自己株式の処分価格は、2019年4月12日(取締役会決議日の直前営業日)の東京証券取引所における、当社の普通株式の終値に基づいて決定しております。
2. 当社代表取締役社長宮内誠の近親者が議決権の100%を直接保有しております。
3. 取引条件及び取引条件の決定方針等
不動産売買の仲介手数料については、一般の取引条件と同様に決定しております。

(1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日)
1 株当たり純資産額	756.83円	1,020.82円
1 株当たり当期純利益金額	251.65円	305.95円
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額	248.93円	304.50円

(注) 1. 2017年12月22日開催の取締役会の決議により、2018年 1月17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が、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 算定上の基礎は、以下のとおりであります。

(1) 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	6,025,781	8,154,429
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	51,662	12,432
(うち新株予約権(千円))	(9,202)	(417)
(うち非支配株主持分(千円))	(42,459)	(12,014)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	5,974,119	8,141,997
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	7,893,628	7,975,906

(2) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。なお、2018年 1月17日付の株式分割(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おります。

	前連結会計年度 (自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日)
1 株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	1,960,535	2,428,695
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	1,960,535	2,428,695
期中平均株式数(株)	7,790,832	7,938,317
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	84,987	37,585
(うち新株予約権(株))	(84,987)	(37,585)
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	2018年 2月21日取締役会決議 第 6 回新株予約権 新株予約権 2,320個 (普通株式 232,000株) 2018年 5月15日取締役会決議 第 7 回新株予約権 新株予約権 9,770個 (普通株式 977,000株) 2018年 5月15日取締役会決議 第 8 回新株予約権 新株予約権 2,400個 (普通株式 240,000株)	2018年 2月21日取締役会決議 第 6 回新株予約権 新株予約権 2,320個 (普通株式 232,000株)

(重要な後発事象)

(株式分割及び定款の一部変更)

当社は、2020年2月21日開催の取締役会において、株式分割及び定款の一部変更を行うことを決議いたしました。

1. 株式分割の目的及び定款変更の理由

当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げるにより、当社株式の流動性を向上させ、投資家の皆さまにより投資しやすい環境を整えることで投資家層の拡大を図ることを目的としております。

この株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2020年4月1日をもって、当社定款の一部を変更するものであります。

2. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

2020年3月31日(火)を基準日として、同日最終の株主名簿に記載または記録された株主の所有する普通株式1株につき、2株の割合をもって分割いたします。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	8,238,200株
株式分割により増加する株式数	8,238,200株
株式分割後の発行済株式総数	16,476,400株
株式分割後の発行可能株式総数	24,000,000株

(3) 分割の日程

基準日公告日	2020年3月13日(金)
基準日	2020年3月31日(火)
効力発生日	2020年4月1日(水)

3. 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が、前連結会計年度の期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報は、次のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり純資産額	378.41円	510.41円
1株当たり当期純利益金額	125.82円	152.97円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	124.47円	152.25円

(匿名組合出資)

当社は、2020年3月13日開催の取締役会において、「合同会社SSG24を営業者とする匿名組合」に出資することを決議し、2020年3月25日付で3,100,000千円の出資をいたしました。なお、当該匿名組合は当社の連結子会社に該当いたします。

1. 匿名組合出資の目的

当社は、大阪府に所在する事務所・店舗ビルの信託受益権を取得・保有することを目的に、当該匿名組合へ出資しております。

2. 匿名組合の概要

- (1) 営業者：合同会社SSG24
- (2) 組成年月日：2020年3月25日
- (3) 事業内容：不動産の取得、保有、処分及びそれに付随する業務
- (4) 匿名組合出資額：3,100,000千円

3. 匿名組合出資の概要

- (1) 当社の出資額：3,100,000千円
- (2) 当社の出資割合：100%
- (3) 出資年月日：2020年3月25日

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
		年月日					年月日
株式会社ビーロット	第2回無担保変動利付社債	2016.5.12	618,750 (52,500)	566,250 (52,500)	6ヶ月TIBOR	有	2021.5.12
株式会社ビーロット	第3回無担保利付社債	2016.8.12	180,000 (60,000)	120,000 (60,000)	0.45	無	2021.8.12
株式会社ビーロット	第6回無担保利付社債	2017.10.5	400,000 (100,000)	300,000 (100,000)	0.45	無	2022.10.5
株式会社ビーロット	第7回無担保利付社債	2017.12.25	66,600 (33,400)	33,200 (33,200)	0.60	無	2020.12.25
株式会社ビーロット	第9回無担保利付社債	2018.6.29	166,000 (68,000)	98,000 (68,000)	0.35	無	2021.6.29
株式会社ビーロット	第10回無担保利付社債	2018.11.20	500,000 (100,000)	400,000 (100,000)	0.47	無	2023.11.20
合計	-	-	1,931,350 (413,900)	1,517,450 (413,700)	-	-	-

(注) 1. (内書)は、1年内償還予定の金額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内(千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
413,700	803,750	200,000	100,000	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	3,003,490	6,216,986	1.20	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,038,854	2,460,790	1.40	-
1年以内に返済予定のリース債務	2,968	2,285	3.37	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	10,462,749	13,111,403	1.57	2021年~2046年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	4,464	2,178	3.37	2021年~2022年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	14,512,525	21,793,645	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年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	2,794,449	5,296,446	504,573	2,807,255
リース債務	1,672	506	-	-

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	5,886,229	7,375,672	9,669,409	25,130,885
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(千円)	1,438,372	1,211,169	1,044,204	3,525,279
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額(千円)	1,022,624	854,419	725,712	2,428,695
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	129.55	108.02	91.53	305.95

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額又は 1株当たり四半期純損失金額()(円)	129.55	21.22	16.16	213.68

2【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12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,428,496	2 5,539,138
売掛金	43,128	27,384
営業投資有価証券	412,029	6,080
販売用不動産	2 5,317,570	2 2,060,548
仕掛販売用不動産	2 7,653,145	2 14,324,193
前渡金	175,966	1,759,189
前払費用	66,127	108,536
関係会社短期貸付金	700,000	3,004,000
その他	1 147,599	1 332,332
流動資産合計	19,944,063	27,161,404
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	2 449,349	2 1,015,016
車両運搬具（純額）	2,495	1,663
工具、器具及び備品（純額）	20,003	13,936
土地	2 9,373	2 9,373
建設仮勘定	80,781	-
有形固定資産合計	562,004	1,039,990
無形固定資産		
借地権	659,133	659,133
ソフトウェア	4,479	23,018
その他	-	11,000
無形固定資産合計	663,612	693,151
投資その他の資産		
関係会社株式	2 1,580,258	2 1,956,559
出資金	7,440	8,750
関係会社長期貸付金	-	372,000
長期前払費用	1 7,251	1 964
敷金	73,369	71,395
繰延税金資産	40,745	64,835
その他	218,543	483,100
投資その他の資産合計	1,927,608	2,957,604
固定資産合計	3,153,224	4,690,746
繰延資産		
社債発行費	34,966	23,845
繰延資産合計	34,966	23,845
資産合計	23,132,255	31,875,996

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2,296,490	2,462,169,986
1年内返済予定の長期借入金	2,492,710	2,424,109,092
1年内償還予定の社債	2,413,900	2,413,700
未払金	162,123	159,139
未払費用	181,844	149,369
未払法人税等	531,826	399,367
前受金	62,700	21,138
預り金	1161,983	1198,141
前受収益	14,512	18,276
短期預り保証金	120,055	51,684
その他	12,451	37,014
流動負債合計	5,435,596	9,974,910
固定負債		
長期借入金	2,410,142,332	2,413,034,598
社債	2,151,745,000	2,110,375,000
長期預り保証金	174,943	183,680
固定負債合計	11,734,725	14,222,029
負債合計	17,170,322	24,196,940
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,024,017	1,034,220
資本剰余金		
資本準備金	945,032	955,235
その他資本剰余金	-	57,096
資本剰余金合計	945,032	1,012,332
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	4,207,378	5,813,673
利益剰余金合計	4,207,378	5,813,673
自己株式	223,698	181,587
株主資本合計	5,952,729	7,678,638
新株予約権	9,202	417
純資産合計	5,961,932	7,679,055
負債純資産合計	23,132,255	31,875,996

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高	1 18,275,210	1 20,516,985
売上原価	1 13,875,926	1 16,121,076
売上総利益	4,399,283	4,395,909
販売費及び一般管理費	1, 2 1,099,198	1, 2 1,298,186
営業利益	3,300,085	3,097,722
営業外収益		
受取利息	1 10,419	1 38,755
受取配当金	11	1 150,111
受取手数料	20	65
受取補償金	-	3,000
還付加算金	-	1,334
その他	43	25
営業外収益合計	10,494	193,292
営業外費用		
支払利息	328,918	315,721
支払手数料	113,189	108,239
その他	26,012	34,519
営業外費用合計	468,120	458,480
経常利益	2,842,458	2,832,534
特別損失		
事務所移転費用	6,650	-
特別損失合計	6,650	-
税引前当期純利益	2,835,808	2,832,534
法人税、住民税及び事業税	821,867	855,648
法人税等調整額	60,867	24,089
法人税等合計	882,735	831,558
当期純利益	1,953,073	2,000,976

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地・建物取得及び売却費用		13,616,705	98.1	15,740,590	97.6
経費		259,220	1.9	380,485	2.4
合計		13,875,926	100.0	16,121,076	100.0

(注) 主な内訳は次のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
減価償却費(千円)	21,090	37,390
賃貸料(千円)	12,653	78,923
租税公課(千円)	33,265	59,917
支払手数料(千円)	44,594	17,028

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本							新株予約権	純資産 合計
	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	資本剰余 金合計	その他利 益剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余 金合計				
当期首残高	944,695	865,710	865,710	2,404,459	2,404,459	223,698	3,991,167	798	3,991,965
当期変動額									
新株の発行 （新株予約権の行使）	79,322	79,322	79,322				158,644		158,644
剰余金の配当				150,154	150,154		150,154		150,154
当期純利益				1,953,073	1,953,073		1,953,073		1,953,073
自己株式の取得									-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								8,404	8,404
当期変動額合計	79,322	79,322	79,322	1,802,918	1,802,918	-	1,961,562	8,404	1,969,967
当期末残高	1,024,017	945,032	945,032	4,207,378	4,207,378	223,698	5,952,729	9,202	5,961,932

当事業年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本							新株予約権	純資産 合計	
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式			株主資本 合計
		資本 準備金	その他資 本剰余金	資本剰余 金合計	その他利 益剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余 金合計				
当期首残高	1,024,017	945,032	-	945,032	4,207,378	4,207,378	223,698	5,952,729	9,202	5,961,932
当期変動額										
新株の発行 （新株予約権の行使）	10,202	10,202		10,202				20,405		20,405
譲渡制限付株式報酬			57,096	57,096			42,156	99,253		99,253
剰余金の配当					394,681	394,681		394,681		394,681
当期純利益					2,000,976	2,000,976		2,000,976		2,000,976
自己株式の取得							45	45		45
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）									8,785	8,785
当期変動額合計	10,202	10,202	57,096	67,299	1,606,295	1,606,295	42,111	1,725,908	8,785	1,717,123
当期末残高	1,034,220	955,235	57,096	1,012,332	5,813,673	5,813,673	181,587	7,678,638	417	7,679,055

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券(営業投資有価証券を含む)

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

なお、匿名組合出資金については、匿名組合の損益のうち、当社に帰属する持分相当額を「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに、「営業投資有価証券」を加減する処理を行っております。

(2) デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法によっております。

なお、ヘッジ会計の要件を満たす取引については、ヘッジ会計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

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法(ただし、建物(建物附属設備を除く。)ならびに、2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については定額法)を採用しております。

建物 3年~39年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 3年~15年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

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

(3) 長期前払費用

定額法によっております。

3. 繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還期間にわたり定額法により償却しております。

4. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについて、特例処理の条件を充たしている場合には特例処理を採用しております。

(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

当社は借入金の金利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、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。

ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

ただし、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」に計上し、5年間で均等償却をしており、それ以外は発生した事業年度の費用として処理しております。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

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

この結果、前事業年度の貸借対照表において、流動資産の「繰延税金資産」が28,199千円減少し、投資その他の資産の「繰延税金資産」が28,199千円増加しております。

(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
短期金銭債権	11,105千円	8,567千円
長期金銭債権	960	960
短期金銭債務	5,730	957
長期金銭債務	280	280

2 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12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
現金及び預金	- 千円	728,000千円
販売用不動産	5,095,511	2,060,548
仕掛販売用不動産	7,569,979	12,402,450
建物	385,873	653,229
土地	9,373	9,373
関係会社株式	880,000	880,000
計	13,940,738	16,733,603

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
短期借入金	2,772,490千円	2,144,320千円
1年内返済予定の長期借入金	743,582	1,250,176
長期借入金	9,833,976	11,625,536
1年内償還予定の社債	52,500	52,500
社債	566,250	513,750
計	13,968,798	15,586,283

3 保証債務

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

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
株式会社ヴィエント・クリエーション	311,746千円	126,083千円
株式会社横濱聖苑	-	145,000
計	311,746	271,083

4 財務制限条項

当社は、機動的かつ安定的な資金調達を確保するため、取引銀行とローン契約等を締結しており、本契約には当社の貸借対照表及び損益計算書等より算出される一定の指標等を基準とする財務制限条項が付されています。これらの契約に基づく前事業年度末及び当事業年度末の借入実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
シンジケートローン契約	1,666,275千円	1,500,000千円
タームローン契約	-	2,037,000
計	1,666,275	3,537,000

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
営業取引による取引高		
売上高	5,037千円	16,419千円
売上原価	179,438	212,041
販売費及び一般管理費	7,569	2,952
営業取引以外の取引による取引高	10,368	188,671

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度3%、当事業年度2%、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97%、当事業年度98%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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
役員報酬	176,450千円	261,707千円
給料手当	245,338	269,378
賞与	99,420	102,180
租税公課	226,263	276,232
減価償却費	9,903	14,720

(有価証券関係)

前事業年度(2018年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額1,580,258千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(2019年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式1,581,559千円、関連会社株式375,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	27,230千円	24,561千円
未払費用	968	887
株式報酬費用	-	21,149
金利スワップ	-	2,642
資産除去債務	1,775	2,985
関係会社株式評価損	10,127	10,127
減価償却超過額	642	2,480
繰延税金資産小計	40,745	64,835
評価性引当額	-	-
繰延税金資産合計	40,745	64,835

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以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」に記載しているため、注記を省略しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区 分	資産の 種 類	当期首 残 高	当 期 増加額	当 期 減少額	当 期 償却額	当期末 残 高	減価償却 累計額
有形 固定資産	建物	449,349	605,522	-	39,856	1,015,016	207,776
	車両運搬具	2,495	-	-	831	1,663	3,598
	工具、器具及び備品	20,003	1,331	256	7,381	13,936	13,571
	土地	9,373	-	-	-	9,373	-
	建設仮勘定	80,781	451,775	532,557	-	-	-
	計	562,004	1,058,629	532,814	48,069	1,039,990	224,947
無形 固定資産	借地権	659,133	-	-	-	659,133	-
	ソフトウェア	4,479	22,581	-	4,042	23,018	8,841
	その他	-	11,000	-	-	11,000	-
	計	663,612	33,581	-	4,042	693,151	8,841

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	賃貸用不動産設備工事	529,310千円
建設仮勘定	賃貸用不動産設備工事	451,775千円
ソフトウェア	ホテル運営管理システム	22,581千円
その他	システム構築費用	11,000千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建設仮勘定	賃貸用不動産設備工事完了	532,557千円
-------	--------------	-----------

(2) 【引当金明細表】

該当事項はありません。

(3) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため省略しております。

(4) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日及び12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り (注2)	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	-
買取手数料	無料
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.b-lot.co.jp
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 1. 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ません。

- (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
 - (4) 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる株式を売り渡すことを請求する権利
2. 単元未満株式の買取りを含む株式の取扱いは、原則として証券会社等の口座管理機関を経由して行うこととなっております。ただし、特別口座に記録されている株式については、特別口座の口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社が直接取り扱います。

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11期）（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）2019年3月29日関東財務局長に提出

(2) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

2020年2月18日関東財務局長に提出

事業年度（第11期）（自 2018年1月1日 至 2018年12月31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。

(3) 内部統制報告書及びその添付書類

2019年3月29日関東財務局長に提出

(4) 四半期報告書及び確認書

（第12期第1四半期）（自 2019年1月1日 至 2019年3月31日）2019年5月15日関東財務局長に提出

（第12期第2四半期）（自 2019年4月1日 至 2019年6月30日）2019年8月9日関東財務局長に提出

（第12期第3四半期）（自 2019年7月1日 至 2019年9月30日）2019年11月14日関東財務局長に提出

(5) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書

2020年2月18日関東財務局長に提出

（第12期第3四半期）（自 2019年7月1日 至 2019年9月30日）の四半期報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

(6) 臨時報告書

2020年2月7日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号の規定に基づく臨時報告書であります。

2020年3月13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3号の規定に基づく臨時報告書であります。

2020年3月30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の規定に基づく臨時報告書であります。

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及び内部統制監査報告書

2020年3月30日

株式会社ビーロット
取締役会 御中

東 陽 監 査 法 人

指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公 認 会 計 士	山 田 嗣 也
指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公 認 会 計 士	中 里 直 記
指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公 認 会 計 士	松 本 直 也

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ビーロットの2019年1月1日から2019年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

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

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ビーロット及び連結子会社の2019年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社ビーロットの2019年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

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

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社ビーロットが2019年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(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。

独立監査人の監査報告書

2020年3月30日

株式会社ビーロット
取締役会 御中

東 陽 監 査 法 人

指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公 認 会 計 士	山 田 嗣 也
指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公 認 会 計 士	中 里 直 記
指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公 認 会 計 士	松 本 直 也

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ビーロットの2019年1月1日から2019年12月31日までの第12期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

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

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ビーロットの2019年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(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。