

【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6月25日

【事業年度】 第17期(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

【会社名】 プロパティエージェント株式会社

【英訳名】 PROPERTY AGENT Inc.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 中西 聖

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー6階

【電話番号】 03 6302 3011

【事務連絡者氏名】 取締役 岩瀬 晃二

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー6階

【電話番号】 03 6302 3627

【事務連絡者氏名】 取締役 岩瀬 晃二

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月	2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月
売上高 (千円)	9,446,754	12,166,785	19,219,862	21,534,354	22,674,834
経常利益 (千円)	715,262	933,322	1,128,854	1,385,820	1,545,015
当期純利益 (千円)	430,415	583,401	732,201	872,020	954,637
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)					
資本金 (千円)	346,240	350,020	353,803	548,784	596,109
発行済株式総数 (株)	1,660,000	1,667,200	6,697,600	7,081,000	7,193,104
純資産額 (千円)	2,705,786	3,280,149	3,976,287	5,164,667	6,060,451
総資産額 (千円)	10,877,860	14,649,417	16,859,304	22,834,537	24,724,979
1株当たり純資産額 (円)	407.52	491.89	593.73	729.43	842.61
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	10.00 ()	27.00 ()	13.00 ()	21.00 ()	25.00 ()
1株当たり 当期純利益 (円)	81.02	87.76	109.63	126.16	133.87
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 (円)	75.74	85.95	107.09	123.36	131.82
自己資本比率 (%)	24.9	22.4	23.6	22.6	24.5
自己資本利益率 (%)	19.6	19.5	20.2	19.1	17.0
株価収益率 (倍)	5.51	6.95	12.59	8.55	6.07
配当性向 (%)	3.1	7.7	11.9	16.6	18.7
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	593,061	1,964,631	1,653,959	2,664,496	160,101
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	128,802	22,291	131,315	108,291	175,845
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,028,909	2,651,174	1,794,676	4,229,598	878,975
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	1,662,021	2,370,856	2,380,258	3,837,068	4,700,299
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (名)	82 (7)	89 (11)	95 (13)	111 (16)	119 (12)
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX) (%)	()	138.6 (114.7)	314.1 (132.9)	251.3 (126.2)	197.4 (114.2)
最高株価 (円)	3,035	3,950	2,992 1 2,478 2 1,480	2,092	1,224
最低株価 (円)	1,292	1,477	2,138 1 1,233 2 1,100	691	651

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

2 【沿革】

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

当社設立以後の経緯は、次のとおりであります。

年月	概要
2004年 2月	東京都新宿区新宿に、不動産の売買、交換、流動化企画、賃貸借、仲介、代理、管理、斡旋及び鑑定・建築工事及び設備工事の企画、設計、及び施工を事業目的としたプロパティエージェンツ株式会社(資本金10,000千円)を設立
2004年 6月	宅地建物取引業免許(東京都知事(1)第83227号)を取得
2006年 5月	資本金を50,000千円に増資
2006年10月	賃貸専門の店舗「ORANGE ROOM」を豊島区池袋に開設し、賃貸仲介事業開始
2008年 7月	初めての自社ブランドマンションとして「クレイシア下丸子」を販売開始
2009年 1月	マンション管理業(国土交通大臣(1)第033619号)の登録
2009年 9月	本社を新宿区西新宿の新宿アイランドタワーに移転拡充 賃貸専門の店舗「ORANGE ROOM」を文京区小石川に移転
2011年 5月	本社を新宿アイランドタワー内にて移転拡充
2012年 3月	建物管理事業開始
2015年10月	自社開発不動産相場情報サイト「ふじたろう」をオープン
2015年12月	東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場
2016年 4月	自社開発iOS用アプリ「ふじたろう」を提供開始 居住目的顧客へのコンパクトマンション直接販売開始
2016年 9月	オウンドメディア「不動産投資Times」をオープン
2017年 8月	ダイバーシティレジデンシャル事業における新ブランド占有第一号物件「ヴァースクレイシア銀座東」を販売開始
2017年12月	東京証券取引所市場第二部へ市場変更
2018年 3月	都市型S-typeレジデンシャル事業における第一号物件「ソルナクレイシア井の頭」を販売開始
2018年 7月	東京証券取引所市場第一部銘柄に指定
2018年12月	不動産特定共同事業法に基づく許可取得(金融庁長官・国土交通大臣第90号)
2020年 2月	不動産クラウドファンディングサービスサイト「Rimple」をオープン

3 【事業の内容】

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

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

（不動産開発販売事業）

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

不動産の物件開発にあたっては、投資、居住いずれの目的においても、将来の売却や賃貸において、多様性を発揮するよう、資産性の高い不動産を提供するため、当社独自の幅広い土地仲介事業者等との情報ネットワークと物件開発にかかる専門的知識、当社独自の50項目以上にも及ぶ評点を行なう「スコアリング」に基づいた定量的データなどをもとに用地の仕入を行い、商品企画と設計及び施工の管理までを一括して実施しております。物件の開発エリアは主に東京23区の都心エリアを対象としており、2019年3月期及び2020年3月期の主な竣工済開発物件は以下の通りとなります。

開発物件名	地域	戸数	竣工時期
クレイシア・ヴァースクレイシア北馬込	東京都大田区	57	2018年7月
クレイシア・ヴァースクレイシア秋葉原EAST	東京都台東区	44	2018年8月
クレイシア・ヴァースクレイシア両国ルクール	東京都墨田区	53	2018年9月
クレイシア・ヴァースクレイシア両国レジェール	東京都墨田区	33	2018年9月
クレイシア・ヴァースクレイシア入谷	東京都台東区	78	2018年9月
ヴァースクレイシア芦花公園EAST・WEST	東京都杉並区	41	2018年11月
クレイシア・ヴァースクレイシア目黒都立大学	東京都目黒区	34	2018年12月
クレイシア日本橋水天宮前	東京都中央区	34	2018年12月
クレイシア・ヴァースクレイシア菊川ステーションサイト	東京都墨田区	25	2019年2月
クレイシア秋葉原ラクゼスウィート	東京都千代田区	66	2019年3月
クレイシア八丁駅ステーションサイト	神奈川県川崎市	45	2019年3月
クレイシア板橋志村	東京都板橋区	44	2019年3月
クレイシア亀戸サウスコート	東京都江東区	62	2019年5月
クレイシア三軒茶屋	東京都世田谷区	48	2019年9月
クレイシア・ヴァースクレイシア江戸川橋レーヴ	東京都文京区	33	2019年12月
クレイシア池尻大橋	東京都目黒区	41	2019年12月
クレイシア月島	東京都中央区	21	2020年3月
クレイシア・ヴァースクレイシア赤羽	東京都北区	47	2020年3月
クレイシア板橋蓮沼	東京都板橋区	33	2020年3月
クレイシア西横浜グランビュア	神奈川県横浜市	31	2020年3月
クレイシア新宿中落合	東京都新宿区	31	2020年3月
クレイシア都立大学クラッセ	東京都目黒区	23	2020年3月
クレイシア新宿ノース	東京都新宿区	31	2020年3月

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

資産運用型投資用マンションの販売にあたっては、上記にて当社が開発を行ったプロジェクトの物件を、主に個人の投資目的顧客や販売業者、海外の投資目的顧客に対して販売しております。個人の投資目的顧客に対しては、各人の資産背景を基に不動産による資産運用を用いたライフプランを設計し、税金や年金、保険等の対策も合わせた資産形成のコンサルティングを実施しております。また、2020年2月にサービスを開始した不動産クラウドファンディングサービス「Rimple」において、資産運用型投資用マンションを小口化投資商品にして、国内の個人投資目的顧客に提供しております。

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

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

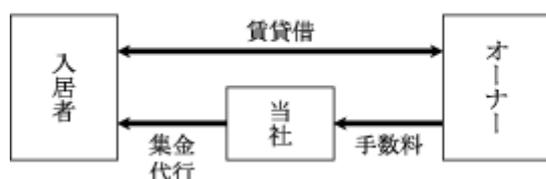
(プロパティマネジメント事業)

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

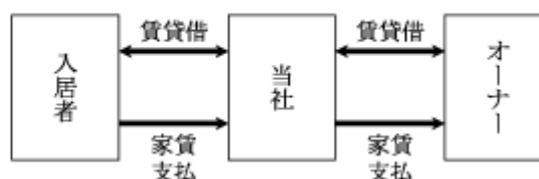
賃貸管理サービスは、当社物件を購入した投資目的顧客（以下「オーナー」という）に対して販売した資産運用型投資用マンションにおける入居者管理及び賃貸借契約管理を専門にサービスを提供しております。主なサービスとして、「集金代行サービス」及び「家賃保証サービス」を提供しております。「集金代行サービス」では、入居者とオーナーとの間で締結する賃貸借契約の管理、入居者からの家賃の集金代行、入居者が家賃滞納した場合に家賃を保証し当社が滞納請求を行なう滞納保証を行なっており、オーナーからの手数料収入が主な収益となります。

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

・集金代行サービス



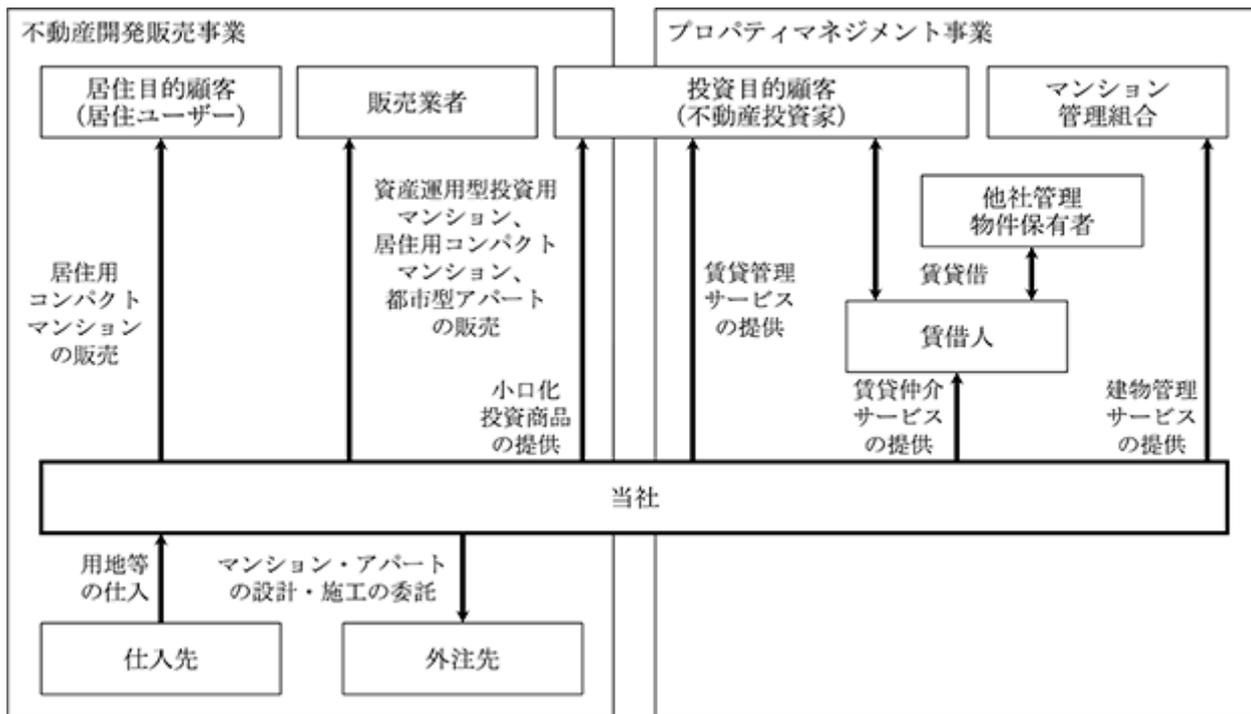
・家賃保証サービス



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

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

(事業系統図)



4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

2020年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
119 (12)	30.6	3年10ヶ月	7,879

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産開発販売事業	78 (2)
プロパティマネジメント事業	15 (4)
全社(共通)	26 (6)
合計	119 (12)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。
 2. 従業員数欄の(外書)は、臨時雇用者(アルバイト、インターン、契約社員及び派遣社員をいう)の年間の平均人員であります。
 3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
 4. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2) 労働組合の状況

当社には、労働組合は結成されておりませんが、全従業員の互選により労働者代表が選出されております。なお、労使関係については円滑な関係にあり、特記すべき事項はありません。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

当社の主力事業である収益不動産の販売において、その価格形成に大きな影響を与えるのは、賃料と金利になり、そのうち金利については、長期金利が一つの指標となっております。長期金利は、2020年3月に現金需要の高まりなどから、国債が売り優勢となったことを受け、高水準まで上昇したものの、景気悪化懸念を受け、再び低下し、この先は、新型コロナウイルスの収束次第ではあるものの、主要中央銀行の金融緩和姿勢の維持とそれを受けた各国長期金利の低位安定を背景に当面は現在の水準が続く見通しとなっております。また、不動産市況を左右する購入者マインドは景況感に左右されますが、国内が景気回復に転じるのは、新型コロナウイルスの流行状況に左右され、政府の感染拡大対策が効果を発揮し、早期に収束すれば回復軌道に復帰する見通しも立ちますが、早期に回復軌道に転じて、インバウンド需要や貿易活動が元の水準に戻るには、時間を要する見込みであり、個人消費も所得環境の悪化が重石となり、緩やかな回復ペースになるのではないかと見通しております。このような外部環境から、当社では引き続き、業界トップへの登頂を諦めず“登頂ダイエット”という事業方針のまま事業を継続する方針ではありますが、今は、ヒト（組織や働き方）、モノ（資産性の高い物件の調達）、カネ（資金水準と資金調達力）、情報（DXによる情報活用力）の強化を図るときと位置付けております。

業界全体としては、用地価格の高騰などの影響により新築供給数は減少傾向にあり、中古の取引が活発になっていたものの、不動産業への警戒感や一昨年来の不動産投資における一部の金融機関や不動産業者の不適切融資問題に加え、新型コロナウイルスの影響で、業者の選別は厳しくなっており、中古の買取能力にも優劣がついてきている状況と考えております。当社としては、仕入れ情報力と開発力を最大限に活かした新築物件の開発及び販売増加と資金力を活かした中古物件の買取及び販売増加の両輪で、引き続き、業界トップを目指しつつコストとバランスシートのダイエットを行う“登頂ダイエット”という事業方針を続けてまいります。しかしながら、新型コロナウイルスによる不確かな状況のため、立地とその開発費の低減を重要事項と捉え、新築、中古問わず、立地と買値の見極めだけは厳しくしていく方針であります。また、新型コロナウイルスの収束を見据えつつ、緊急事態宣言を契機に始まった働き方の変化を機会ととらえ、更なる働き方改革に取組み、より効率よく、生産性を落とすことのない働き方改革を行っていくことを予定しており、加えて、当事業年度より推進しているDXもさらに推進していくことから、この領域での一定の投資を予定しております。

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

(1) DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進（DX2.0への進化）

不動産業は古い業態のため、DXの余地が多くあり、ここに利益創造力の最大化のチャンスが多く存在していると考えておりました。そのため、当社では2019年度よりDX（デジタルトランスフォーメーション）の推進に本格的に取り組む、自動化・省力化による人的工数の削減やコストの削減を実現してまいりました。今後は、工数・コスト削減という視点のみならず、生産性向上というアップサイドの付加価値創造領域におけるDXを強く推進し、更なる利益創造力の最大化を図ってまいります。

(2) 物件開発力と市況変動リスクへの耐性の強化

主力事業における将来のパイプライン確保のためには、開発用地をはじめとする物件の調達力が非常に重要になってまいります。そのため、この領域における人材獲得をはじめとする投資の強化や関係業者とのリレーションの更なる強化などにより、圧倒的情報力を持つとともに、収益不動産デベロッパーとしてのノウハウによる強みや機動的な資金による強みを最大限に活用し、物件開発力を強化してまいります。また、新型コロナウイルスの影響により、不確実性が高まる情勢となってきていることから、物件開発力の強化と同時に、立地と買値の厳選による市況変動リスクへの耐性強化も実施してまいります。

(3) 財務体質の強化

新型コロナウイルスによる不確実性の高まりにより、金融機関の融資姿勢の後退の可能性は否定できない状況となっております。仮に後退局面に入ったとしても安定した資金調達を実現するため、自己資本の確保やキャッシュ・ポジションの維持・向上、優良資産の確保、ストック収入の確保などに取組み、財務体質の強化を図ってま

います。

(4) マーケティング力の強化及び知名度の向上

当社では、「不動産投資Times」をはじめとする各種オウンドメディアやウェブ広告を中心とするウェブマーケティングにより新規顧客の拡大を推進しております。また、2019年度には、不動産投資型クラウドファンディングのサービスサイト「Rimple」をオープンし、新しい顧客層の獲得に成功しつつあります。一方で、商品コンセプトの認知やブランド名拡散のため、投資用マンションについては「クレイシア」、コンパクトマンションについては「ヴァースクレイシア」、都市型アパートについては「ソルナクレイシア」というブランド展開をしております。今後も、これらを軸としたマーケティングに注力し、ブランドPR、コーポレートPRによる知名度向上も図りながら、更なる顧客層の拡大、新規顧客の獲得を推進し、安定した顧客基盤を構築することで、事業の安定性と発展性を向上してまいります。

(5) 働き方改革の推進（働き方2.0への対応）

当社では、昨今の新型コロナウイルスの影響により、急速にリモートワークが推し進められたと認識しております。現在は、ウェブ会議やメッセージツールによるコミュニケーションの実施などにより業務効率向上が図られておりますが、今後はさらに進化を遂げ、より効率よく、生産性を落とすことのない働き方2.0へと従業員の働き方も移行していく必要があると考えております。当社では、これに対し、より効率よく、より効果的な働き方となるよう、仕組、制度、システム等を検討していくこととしております。

(6) 組織力の強化

当社では、毎年人員規模が拡大しており、各部署の人員増加だけではなく、組織機能追加により部署数も増加しております。これに加えて、働き方改革により、場合によってはコミュニケーションが希薄になり、組織の統制と従業員のシナジー発揮に支障をきたす可能性もあると考えております。そのため、ビジョンやミッション、方針等の共有をさらに図り、役割と責任をより一層明確化し、業務の仕組化などを行うことで組織力を強化し、一貫した指揮命令系統の構築とシナジーの発揮を図ってまいります。

(7) 新規事業の開発

中期ビジョンにおける「進化・変革とサステナビリティの共存」という観点及び将来の成長性確保という観点において、新規事業の展開を行っていく必要があります。そのため、新規事業の展開に向けた事業開発等を積極的に検討していくことに取り組んでまいります。

(8) コンプライアンス経営の強化

一昨年来の一部金融機関や不動産業者の不適切融資の問題により、当社の事業領域におけるコンプライアンス体制は、より一層重要性が増しているものと認識しております。当社では、予てよりコンプライアンス経営の重要性を認識しており、重要な経営課題の1つとして、コンプライアンス体制及びコーポレート・ガバナンスの強化に努めております。その一環として、内部統制基本方針を定めており、同方針の適切な運用を行っております。また、役員・従業員におけるコンプライアンス関連規程の共有、遵守に加え、倫理観と社会的良識をもった行動により、社会から信頼される会社として認識されるよう努めてまいります。

2 【事業等のリスク】

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

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

(1) 特に重要なリスク

資産運用型投資用マンションの販売について

当社が開発・販売する不動産は、資産運用を目的として購入されるものがありますが、一般的に不動産による資産運用（不動産投資）には、入居率の悪化や家賃相場の下落による賃料収入の低下、金利上昇による借入金返済負担の増加など収支の悪化につながる様々な投資リスクが内在します。今後、一部の営業社員の説明不足等が原因で投資リスクに対する理解が不十分なまま不動産が購入されたこと等により、顧客からの訴訟等が発生した場合、当社の信頼が損なわれることにつながり、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

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

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

当社はこれらのリスクに対して、定期的なコンプライアンス研修や現場での上席によるOJTによって、投資目的の顧客に十分に説明を行い、理解していただいた上で売買契約を締結するよう営業社員及びこれをサポートする社員に教育を徹底しております。また、営業社員が顧客に提示する投資シミュレーション資料などを統一、管理されたものとし、売買契約、融資斡旋を営業部門とは独立の部門が管理する体制をとるなどの体制を構築しております。加えて、賃貸相場の確認を営業部門とは独立した部門が行い、相場賃料及び金利の動向を見据えた価格設定を行い、販売後の入居者募集や集金代行などの賃貸管理から修繕等の建物管理に至るまで一貫したサービスを提供することで、顧客の長期的かつ安定的な不動産投資を全面的にサポートし、空室の発生や資産価値下落、投資収支の著しい悪化等のリスク低減に取り組んでおります。

経済状況等の影響について

不動産の販売は、景気動向、経済情勢、金利動向のほか、販売価格動向及び住宅税制等の影響を受け、購買者の需要動向に大きく左右される傾向があります。足許では、新型コロナウイルスの感染拡大により、景気後退局面に入っており、現時点においては、大幅な業績への影響はないものの、将来、これによって個人消費が低迷した場合、あるいはこれにより供給過剰による販売価格の大幅な下落等が発生した場合などには、購買者の購入意欲の低下や収益性の低下につながり、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は、東京23区の都心エリアにおいて集中して用地を仕入れ、マンションの開発における施工は外注をしております。他社との競争環境の激化により、当社が開発用地を計画通りに取得できなかった場合や不良物件を仕入れた場合、外注先の倒産などの予期せぬ事象が発生した場合には、収益性が低下し、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社はこれらのリスクに対して、将来情勢を見通した仕入計画の立案や新しい販売手法の確立、適切な営業人員の確保などによる販路の維持・増加によって、過度にならない適切な成長軌道を描くよう、中長期的な計画を立てて事業運営を行うことでリスク低減を図りながら、最大限のリターンを得るよう努めております。また、開発用地に関しましても、情報ルートの多様化、増加を図るとともにこれにかかる人員を優先的に確保することで物件情報の質と量を共に維持し、施工外注先に関しては施工能力や事業継続能力などについて慎重な検討を行った上で発注し、加えて、定期的な与信管理と多数の外注先への分散発注を行うことでリスクの低減を図っております。

引渡し時期による業績変動について

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

当社はこれらのリスクに対して、建設会社現場所長、設計事務所責任者、設備・電気業者責任者、当社施工管理者での月次定例会議による進捗把握で工期管理を徹底的に行い、工期に影響を及ぼす事象が発生した場合には、その代替手段も含め迅速に対応することでリスクの低減を図っております。

契約不適合責任について

民法及び宅地建物取引業法のもと、当社は販売した物件に対して契約不適合責任を負っております。万が一、当社が販売した物件に重大な契約不適合な事象があるとされ、これを原因とする損害賠償請求が行われた場合や補修工事費用の負担が発生した場合には、当社の信用力低下とともに、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社はこれらのリスクに対して、建築現場定例会議における建築基準法の法定事項の実施確認や外注先の設計事務所による全杭打ち検査の徹底、社内一級建築士による杭打ち、鉄筋数量、コンクリート打設状況確認及び床置き前検査、上棟時検査、先行ルーム検査などによりクオリティコントロールを行うことでリスクの低減を図り、また、販売した物件において契約に不適合な事象が生じた場合に備えるため、担保責任に関する保険に加入し、建物の構造耐力上主要な部分について契約不適合に起因して耐力或いは防水性能が不十分である場合に、保険金が支払われるように対応しております。

個人情報の管理について

当社は事業活動において、顧客・取引先の機密情報や個人情報を取得・保有しております。情報の取り扱いについては、細心の注意を払っておりますが、今後、不測の事態によって当社が保有する個人情報が外部流出した場合、賠償責任を課せられるリスクや当社への信用を毀損するリスク等があり、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社はこれらのリスクに対して、ファイアーウォールの設定やデータアクセス権限の設定、データ通信の暗号化、セキュリティシステムの継続的な改善を行うことで情報の流出を防ぎ、リスクの低減を図っております。

有利子負債への依存について

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

また、物件の仕入資金を調達する際には、特定の金融機関に依存することなく、個別の物件毎に金融機関に融資を打診しているため、現時点では安定的に資金の調達ができておりますが、外部環境の悪化による金融機関の融資姿勢の硬直化や当社の財政状態が著しく悪化したこと等による当社の信用力低下などにより、安定的な融資が受けられなくなるなどの資金調達上の制約を受けた場合は、当社の財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社はこれらのリスクに対して、資金調達先の多様性を維持するため、多数の金融機関と取引を行うことで、調達減少リスクを低減するとともに、金融機関における融資上の評価に常に注視し、融資を受けるのに問題のない財務体質とするよう、自己資本比率やDCRといった財務指標を重要指標とし、これの適切な水準を維持することでリスクの低減を図っております。

(2) 重要なリスク

特に重要なリスクのほかに、当社において重要と認識しているリスクには下記のようなリスクがあります。

法的規制等について

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

また、主に東京23区の一部の区においてワンルームマンション建築に関する条例等が制定されております。当社では、これらの条例等に沿った物件開発を行っているため、現時点においては関連する規制強化が当社の事業に影響を及ぼす可能性は少ないものと認識しております。今後、各自治体による規制強化が進められた場合には、予定していた開発が行えないなど当社の主要な事業活動に支障をきたし、業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

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

許認可等の名称	許認可番号等 / 有効期間	規制法令	免許取消条項等
宅地建物取引業者免許	東京都知事(4)第83227号 2019年6月12日～2024年6月11日	宅地建物取引業法	第5条、 第66条等
マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づくマンション管理業者登録	国土交通大臣(3)第033619号 2015年1月14日～2020年1月13日	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	第47条、 第83条等
不動産特定共同事業者許可	金融庁長官・国土交通大臣第90号	不動産特定共同事業法	第36条

特定の経営者への依存について

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

人材の確保について

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

訴訟などの可能性について

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

知的財産権等について

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

新規事業について

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

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

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

財政状態及び経営成績の状況

当事業年度におけるわが国経済は、米中貿易問題や中国景気への懸念から世界的に経済の減速感、先行き不透明感が続く状況の中、新型コロナウイルスが発生、世界的な流行へと拡大し、世界経済はリーマンショックを超える大幅な落ち込みとなり、国内においても、新型コロナウイルスの感染拡大防止が最重要事項となり、企業収益悪化、個人消費及びインバウンド消費低迷などあらゆる面で景気後退局面へ突入いたしました。これに対し、日銀は2020年3月の金融政策決定会合を前倒して、企業金融支援のための措置やETF・J-REIT買入の増額などを決定し、また、2020年4月には経済の下支えのため、国債の買い入れ上限をなくし、積極的に購入する方針を決定する追加緩和策をとるなど、政策を総動員する状況となっております。

不動産業界のうちマンション業界におきましては、首都圏の2019年度（2019年4月～2020年3月）のマンション供給戸数は前年度比22.0%減の28,563戸と1992年以来の3万戸割れとなりました。ただし、都区部のそれは、15.0%減の13,131戸となっており、首都圏エリア内においては、減少率が一番小さい状況となっております。供給面に対し販売価格の面においては、首都圏エリアの平均価格は2.2%上昇の6,055万円、㎡単価も3.0%上昇の90.1万円と平均価格は3年連続、㎡単価は8年連続のアップという結果になったものの、都区部は平均価格1.1%増の7,400万円、㎡単価は0.9%減の115.1万円と高止まっている状況となっております（※不動産経済研究所調べ）。

資産運用を目的とする投資用不動産につきましては、アセットクラスによって明暗が出始めているものの、住居である投資用ワンルームマンションなどは引き続き、低金利の恩恵や景気の先行き不透明な中での実物投資としての投資商品認知度の拡大、賃料の堅調さなどを背景に好調を維持しており、これに必要な投資用ローンの攻勢も変わらない状況となっております。特に賃料は、株式会社東京カンテイが集計を開始して以来、初めて首都圏の分譲マンション賃料が㎡単価3,000円を突破し、その中でも都区部の伸びが著しい状況となっております。

このような経済環境の下、当社は引き続き、立地を厳選した事業活動を継続しており、開発物件の立地優位性、堅調な賃料、投資商品としての認知度拡大などから販売価格が伸長しつつも順調に販売量を維持することができました。加えて、前事業年度からの事業方針（“足踏みダイエット”及び“登頂ダイエット”）に沿った事業活動により、全社員のコスト意識改革に成功し、これにDX（デジタル・トランスフォーメーション）プロジェクトも貢献し、売上高を伸ばしながらも、販管費削減を実現することができました。

この結果、売上高は22,674,834千円と前事業年度と比べ1,140,480千円（5.3%）の増収、営業利益は1,903,682千円と前事業年度と比べ172,879千円（10.0%）の増益、経常利益は1,545,015千円と前事業年度と比べ159,194千円（11.5%）の増益、当期純利益は954,637千円と前事業年度と比べ82,617千円（9.5%）の増益となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

(不動産開発販売事業)

不動産開発販売事業は、業界全体として用地価格の高騰などの影響により新築供給数は減少傾向にあるものの、当社においては仕入れ情報力と開発力を最大限に活かし、より立地にこだわった用地及び完成物件の仕入れを行い、18物件の開発用地及び完成物件を取得し、自社開発物件13物件が竣工いたしました。資産運用型投資用マンションの販売においては、当社の開発物件の立地優位性、堅調な賃料、投資商品としての認知度拡大などから想定よりも販売価格が伸長できており、販売量も順調に維持してまいりました。また、電子契約の導入やIT重説の社会実験への参画、オンライン商談の開始など、販売活動におけるDXを強く推進し、加えて全社員のコスト意識改革などが成功したことにより、販管費の削減が実現し、利益の最大化を図ることができました。さらに、自社ブランド中心の買取再販を強化したことにより、販売収益、ストック収益の拡大を図ることができ、これが財務体質の強化と市況変動リスクへの耐性強化に大きく貢献している状況にあります。そして、都市型アパートについては、早々に年間想定販売棟数の引渡し完了し、今後の事業拡大に向けた仕入れに取り組んでおります。

これらの結果、投資用マンションブランド「クレイシア」シリーズ等は441戸、居住用コンパクトマンションブランド「ヴァースクレイシア」シリーズは77戸、都市型アパートブランド「ソルナクレイシア」シリーズは7棟、その他で133戸を販売し、売上高21,975,037千円（前事業年度比5.3%増）、営業利益1,694,510千円（前事業年度比8.5%増）となりました。

(プロパティマネジメント事業)

プロパティマネジメント事業は、自社開発物件販売後の確実な管理契約の獲得と早期賃貸付けによる賃貸関連コストの圧縮、自社管理物件の買取再販強化による管理戸数の維持などに取組み、当事業年度末の賃貸管理戸数は2,936戸、建物管理戸数は3,379戸（82棟、80組合）となりました。

これらの結果、売上高は699,797千円（前事業年度比3.8%増）、営業利益209,171千円（前事業年度比24.1%増）となりました。

当事業年度末における財政状態は、次のとおりであります。

(資産)

当事業年度末における流動資産は24,111,828千円となり、前事業年度末に比べ1,722,919千円増加いたしました。これは主に物件が竣工したことにより仕掛販売用不動産が1,262,125千円減少した一方、物件の竣工に加え、完成物件の購入を行ったことにより販売用不動産が2,229,200千円、物件開発のための資金及び機動的な用地獲得のための資金を調達、確保し、加えて販売による回収資金を確実に積み上げたことにより現金及び預金が863,231千円それぞれ増加したことによるものであります。固定資産は613,151千円となり、前事業年度末に比べ167,521千円増加いたしました。これは主に「SBI AI&Blockchainファンド」等への出資により投資有価証券が125,577千円増加したことによるものであります。

この結果、総資産は24,724,979千円となり、前事業年度末に比べ1,890,441千円増加いたしました。

(負債)

当事業年度末における流動負債は10,798,359千円となり、前事業年度末に比べ2,098,664千円増加いたしました。これは主に自社開発物件を順調に引渡したことによる建築費の支払により買掛金が119,694千円、社債の償還が進んだことにより1年内返済予定の社債が115,000千円それぞれ減少した一方、物件開発のための資金及び機動的な用地獲得のための資金の調達を借入にて実施したことにより短期借入金が2,143,591千円増加したことによるものであります。固定負債は7,866,168千円となり前事業年度末に比べ1,104,006千円減少いたしました。これは主に物件開発のための資金及び機動的な用地獲得のための資金を社債の発行にて実施したことにより社債が385,000千円増加した一方、自社開発物件を順調に引渡したことによる借入金の返済により長期借入金が1,499,198千円減少したことによるものであります。

この結果、負債合計は18,664,528千円となり、前事業年度末と比べ994,657千円増加いたしました。

(純資産)

当事業年度末における純資産は6,060,451千円となり、前事業年度末に比べ895,783千円増加いたしました。これは主に配当を148,689千円実施した一方、当期純利益954,637千円を計上したことにより繰越利益剰余金が791,308千円増加したことによるものであります。

この結果、自己資本比率は24.5%（前事業年度末22.6%）となりました。

キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物は4,700,299千円と前事業年度末と比べ863,231千円（22.5%）の増加となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、主に利息や法人税等の支払があったものの、たな卸資産の増加幅を抑えたことにより、販売による資金回収がこの増加幅を上回り、当事業年度は160,101千円の収入となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは「SBI AI&Blockchainファンド」等への出資に伴う支出により 175,845千円と、前事業年度と比べ支出が67,553千円増加いたしました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済による支出があるものの、これを上回る短期借入金の純増減額及び長期借入れによる収入があったことにより878,975千円の収入となりましたが、営業活動によるキャッシュ・フローの支出を財務活動によるキャッシュ・フローで補っていた前事業年度と比べ、当事業年度は営業活動によるキャッシュ・フローが収入に転じているため、財務活動によるキャッシュ・フローが前事業年度ほど必要ではなかったため、収入が3,350,623千円減少いたしました。

生産、受注及び販売の状況

a. 生産実績

該当事項はありません。

b. 受注実績

該当事項はありません。

c. 販売実績

販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	販売戸数 (戸)	金額 (千円)		
		前年同期比 (%)	前年同期比 (%)	前年同期比 (%)
不動産開発販売事業	651	88.0	21,975,037	105.3
プロパティマネジメント事業			699,797	103.8
合計	651	88.0	22,674,834	105.3

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 不動産開発販売事業において都市型アパート7棟を販売しておりますが、上記「販売戸数(戸)」には含まれておりません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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

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

重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この財務諸表を作成するために重要となる当社の会計方針は、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項 重要な会計方針」に記載のとおりであります。この財務諸表の作成にあたっては、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としており、経営者は、これらの見積りについて、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りと異なる場合があります。

なお、当社の資産の多くを占める販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価が当社の財務諸表に重要な影響を及ぼす事項となりますが、この評価は、対象不動産ごとの賃料の実勢、長期金利の動向、路線価の変動及び個別発生事象等に依っており、必要に応じて鑑定レポートを取るなど、より客観的に評価できるよう努めておりますが、これらの要素が予期せぬ変動をした場合には、事業年度末時点の評価と異なる結果となる場合があります。

当事業年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社の当事業年度の経営成績等は、期初において金融環境の悪化を懸念したことから、既存事業において”足踏みダイエット”という事業方針を立て、無理な成長をせず、コストとバランスシートのダイエットに集中するという事に注力いたしました。結果として、想定していたほどの金融環境の悪化は起きず、東京23区の堅調な賃料と低金利の恩恵を受け、販売価格を伸長しつつも、投資商品としての認知度拡大と当社営業部門の強化による販売量維持により、前事業年度より5%増収する結果となりました。また、ダイエットという方針にのっとり、売上高を拡大しつつも販管費を削減することに成功し、当社が注視している営業利益と経常利益の拡大ともに10%超拡大することに成功いたしました。これに貢献した大きな施策の一つにDX(デジタルトランスフォーメーション)の推進があり、これによって業務の効率化(約1,800時間の工数削減)、コストの削減(約0.2億円)のみならず、社員のコスト意識改革を図ることができ、全社的改善につながれたと考えております。

今後は、新型コロナウイルスの感染拡大により不透明な経済環境が続くと想定されるものの、不確実性があるからこそその実物資産としての安定収益として、当社の取り扱う商品の需要は高まることが想定され、購入需要に影響を及ぼす長期金利も低位安定が想定されることから、この側面においては追い風の面があると考えております。しかしながら、購入者のマインドに影響する景況感や購入する際に利用する投資用ローンに影響する金融環境などは、新型コロナウイルスの影響により先行きが定まらない状況であると考えております。このような外部環境に対し、当社では引き続き成長を見据えつつも、現状においては、組織や働き方といったヒト、資産性の高い物件といったモノ、十分な資金水準と資金調達力といったカネ、DXによるダイエット及び情報活用力といった情報など、各経営資源を強化していくことが重要であると考えており、2020年3月期は、DXの推進を中心にこの土台となる部分を構築できた事業年度であると判断しております。

当社の資本の財源及び資金の流動性については、バランスシートのダイエットという方針のもと、自己資本比率とDERを注視指標としておき、自社ブランドを中心とした中古物件の買取再販による販売在庫の調整や他社開発物件の仕入、内部留保による資本の増強やクラウドファンディングによる資金の確保などにより財務体質の改善と資金の流動性確保に努めてまいりました。不確実性が増している昨今においては、資金の流動性が重要であると考え、高い資金水準の維持と有利子負債による資金調達のバランスを考慮した財務戦略をとっております。今後につきましても、扱う物件数が増加していることや物件の竣工に偏重があることなどから、資金の流動性をより確保することが必要であるため、適切な資金計画のもと、いつでも販売可能な中古物件の確保とそこから得られるストック収益の確保、金融機関からの機動的な運転資金の確保に向けた取引金融機関数の増加や主要取引銀行とのコミットメントラインの維持・新設などを行うことを考えております。

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

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当事業年度における設備投資の総額は18,553千円となります。その内容は、主に本社設備の更新投資等でありま

す。

2 【主要な設備の状況】

2020年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)	
			建物	構築物	車両 運搬具	工具、 器具及び 備品	土地 (面積㎡)		合計
本社 (東京都新宿区)		本社機能	10,513		931	17,371		28,817	116 (11)
ORANGE ROOM (東京都文京区)	プロパティ マネジメント 事業	事務所	78		0	196		274	3 (1)
クレイシア 世田谷船橋 (東京都世田谷区)	プロパティ マネジメント 事業	駐車場		2,312			3,581 (102.7)	5,893	
トラディス 東十条 (東京都北区)	プロパティ マネジメント 事業	駐車場		2,350			2,321 (20.8)	4,672	
クレイシア 矢口 (東京都大田区)	プロパティ マネジメント 事業	駐車場		1,484			2,699 (103.3)	4,184	
クレイシア 蒲田 (東京都大田区)	プロパティ マネジメント 事業	駐車場		603			1,043 (42.5)	1,647	
クレイシア 池上 (東京都大田区)	プロパティ マネジメント 事業	駐車場		500			627 (13.8)	1,127	
クレイシア 南大井 (東京都品川区)	プロパティ マネジメント 事業	駐車場		345			573 (18.4)	919	

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

3. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(アルバイト、インターン、契約社員及び派遣社員をいう)は、年間の平均人員を(外書)で記載しております。

4. 帳簿価額の各分類の主たるものは以下のとおりであります。

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

5. 上記の他、他の者から賃借している設備の内容は下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 (千円)
本社 (東京都新宿区)		本社オフィス	67,258
ORANGE ROOM (東京都文京区)	プロパティ マネジメント事業	事務所	3,303

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	19,200,000
計	19,200,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2020年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2020年6月25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	7,193,104	7,193,104	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 る株式であります。 なお、単元株式数は100株で あります。
計	7,193,104	7,193,104		

(注) 提出日現在発行数には、2020年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は、含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

(2014年11月14日臨時取締役会決議)

決議年月日	2014年11月14日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役3 当社従業員47
新株予約権の数(個)	17,212(注)1
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	137,696(注)1、2、4
新株予約権の行使時の払込金額(円)	263(注)3、4
新株予約権の行使期間	2016年12月3日～2024年9月30日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 263(注)4 資本組入額 132(注)4
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割り当てを受けたものは、権利行使時においても、当社の取締役若しくは従業員の地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職等その他正当な理由のある場合はこの限りではない。 その他の条件は、当社と新株予約権の割り当てを受けたものとの間で締結した「新株予約権割当契約」で定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡、質入その他の処分は認めない。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)5

当事業年度の末日(2020年3月31日)における内容を記載しております。なお、提出日の前月末(2020年5月31日)現在において、これらの事項に変更はありません。

- (注) 1. 「新株予約権の数」及び「新株予約権の目的となる株式の数」は、退職等の理由により権利を喪失したものを減じた数であります。なお、新株予約権1個につき目的となる株式の数は、普通株式8株であります。
2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。
- 調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率
3. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

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

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

4. 当社は、2015年9月23日付、2017年7月26日付及び2018年3月8日付で普通株式1株につき、普通株式2株の割合で株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。
5. 当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る)、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転(以上を総称して以下、「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生時点において残存する本新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下「再編対象会社」という。)の新株予約権をそれぞれ交付し、残存新株予約権は消滅するものとします。ただし、この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとします。
- ただし、再編対象会社が新株予約権を交付する旨及びその比率を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割契約、株式交換契約、または株式移転計画において定めた場合に限るものとします。

(2017年12月1日臨時取締役会決議)

決議年月日	2017年12月1日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員77
新株予約権の数(個)	21,100(注)1
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	42,200(注)1、3
新株予約権の行使時の払込金額(円)	872(注)2、3
新株予約権の行使期間	2020年1月16日～2027年3月31日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 872(注)3 資本組入額 436(注)3
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割り当てを受けたものは、権利行使時においても、当社、当社の子会社又は当社の関連会社の取締役、監査役又は従業員のいずれかの地位を有することを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職等その他正当な理由のある場合はこの限りではない。 その他の条件は、当社と新株予約権の割り当てを受けたものとの間で締結した「新株予約権割当契約」で定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは、当社取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4

当事業年度の末日(2020年3月31日)における内容を記載しております。なお、提出日の前月末(2020年5月31日)現在において、これらの事項に変更はありません。

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

ただし、当該決議日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

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

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

また、当該決議日後に時価を下回る価額で当社普通株式につき新株式の発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

3. 当社は、2018年3月8日付で普通株式1株につき、2株の株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

4. 当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転(以上を総称して、以下「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生時点において残存する新株予約権(以下「残存新株予約権」という。)の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下「再編対象会社」という。)の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数は、残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類は、再編対象会社の普通株式とする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記「新株予約権の目的となる株式の数(株)」に準じて決定する。

交付される新株予約権1個当たりの行使に際して出資される財産の価額は、上記「新株予約権の行使時の払込金額(円)」で定められる行使価額を組織再編行為の条件等を勘案の上調整して得られる再編後行使価額に上記に従って決定される新株予約権1個当たりの目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

新株予約権を行使することができる期間は、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

新株予約権の行使の条件は上記「新株予約権の行使の条件」に準じて決定する。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項は、上記「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)」に準じて決定する。

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の承認を要するものとする。

新株予約権の取得条項は以下の から に準じて決定する。

新株予約権者が当社、当社の子会社又は当社の関連会社の取締役、監査役又は従業員のいずれの地位も有しなくなった場合、当社は、取締役会が別途定める日に当該新株予約権者が保有する新株予約権を無償で取得することができる。

以下の議案が株主総会で決議された場合（株主総会が不要の場合は、取締役会で決議された場合）、当社は、取締役会が別途定める日に新株予約権を無償で取得することができる。

- (a) 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
- (b) 当社が分割会社となる吸収分割契約又は新設分割計画承認の議案
- (c) 当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画承認の議案

当社は、取締役会が別途定める日が到来したときに、新株予約権の全部又は一部を無償で取得することができる。なお、新株予約権の一部を取得する場合は、取締役会の決議によってその取得する新株予約権の一部を決定する。

【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】

	第4四半期会計期間 (2020年1月1日から 2020年3月31日まで)	第17期 (2019年4月1日から 2020年3月31日まで)
当該期間に権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数(個)	250	744
当該期間の権利行使に係る交付株式数(株)	25,000	74,400
当該期間の権利行使に係る平均行使価額等(円)	1,120.00	1,120.00
当該期間の権利行使に係る資金調達額(千円)	28,000	83,328
当該期間の末日における権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数の累計(個)		3,914
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の交付株式数(株)		391,400
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の平均行使価額等(円)		1,158.58
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の資金調達額(千円)		453,468

(注) 2020年3月2日開催の取締役会決議により、2020年3月17日付で残存する本新株予約権の全部を取得するとともに、取得後直ちに本新株予約権の全部を消却しております。

(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9月23日 (注) 1	600,000	1,200,000		50,000		
2015年12月21日 (注) 2	460,000	1,660,000	296,240	346,240	296,240	296,240
2016年4月1日～ 2017年3月31日 (注) 3	7,200	1,667,200	3,780	350,020	3,780	300,020
2017年4月1日～ 2017年7月24日 (注) 3	2,000	1,669,200	1,050	351,070	1,050	301,070
2017年7月26日 (注) 4	1,669,200	3,338,400		351,070		301,070
2017年7月26日～ 2018年3月6日 (注) 3	4,000	3,342,400	1,050	352,120	1,050	302,120
2018年3月8日 (注) 5	3,352,000	6,694,400	1,262	353,382	1,262	303,382
2018年3月9日～ 2018年3月31日 (注) 3	3,200	6,697,600	421	353,803	421	303,803
2018年4月1日～ 2019年3月31日 (注) 3	383,400	7,081,000	194,980	548,784	194,980	498,784
2019年4月1日～ 2020年3月31日 (注) 3	112,104	7,193,104	47,325	596,109	47,325	546,109

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

2. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 1,400円

引受価額 1,288円

資本組入額 644円

3. 新株予約権の行使による増加であります。

4. 2017年7月25日の株主名簿に記録された株主に対し、1株につき2株の割合をもって分割いたしました。

5. 2018年3月7日の株主名簿に記録された株主に対し、1株につき2株の割合をもって分割いたしました。

(5) 【所有者別状況】

2020年3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)		15	21	53	18	12	9,666	9,785	
所有株式数 (単元)		3,266	3,411	627	316	24	64,274	71,918	1,304
所有株式数 の割合(%)		4.54	4.74	0.87	0.44	0.03	89.37	100.00	

(注) 自己株式614株は、「個人その他」に6単元、「単元未満株式の状況」に14株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2020年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
中西 聖	東京都港区	4,223,200	58.72
S M B C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3丁目3番1号	184,300	2.56
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	146,700	2.04
野呂田 義尚	東京都渋谷区	78,100	1.09
上遠野 俊一	福島県いわき市	77,800	1.08
むさし証券株式会社	埼玉県さいたま市大宮区桜木町4丁目333番地13	66,800	0.93
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海1丁目8-11	57,600	0.80
村田 貴志	東京都新宿区	35,600	0.49
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	35,300	0.49
株式会社協和	東京都福生市東町1-1	27,800	0.39
計		4,933,200	68.59

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2020年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 600		
完全議決権株式(その他)	普通株式 7,191,200	71,912	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 1,304		
発行済株式総数	7,193,104		
総株主の議決権		71,912	

【自己株式等】

2020年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) プロパティエージェント株 式会社	東京都新宿区西新宿六丁目 5番1号新宿アイランドタ ワー6階	600		600	0.01
計		600		600	0.01

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数（数）	価額の総額（千円）
当事業年度における取得自己株式	71	85
当期間における取得自己株式		

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数（株）	処分価額の総額（千円）	株式数（株）	処分価額の総額（千円）
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他（ ）				
保有自己株式数	614		614	

（注）当期間における保有自己株式数には、2020年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

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

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

当事業年度の剰余金の配当につきましては、上記方針のもと、1株当たり25円としております。

（注）基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
2020年6月25日 定時株主総会決議	179,812	25.00

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

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

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

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

イ．取締役会

当社の取締役会は、取締役5名で構成され、当社の業務執行を決定し、取締役の職務執行を監督する権限を有しております。取締役のうち2名は、社外取締役であり、幅広い経験に基づいた的確な経営意思決定と社外からの経営監視を可能とする体制としております。

ロ．監査役会

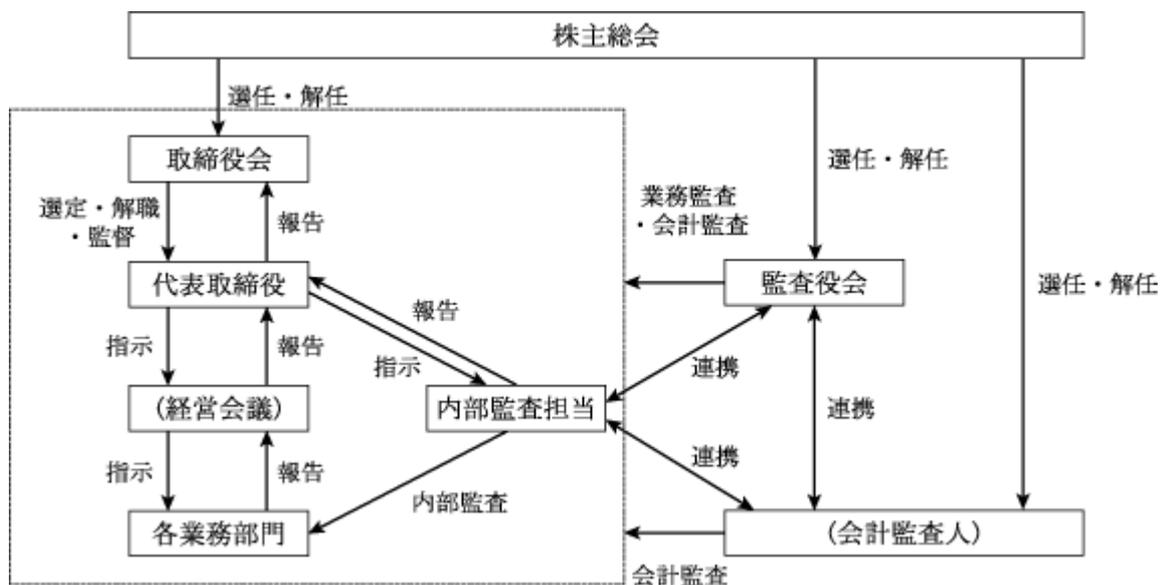
会社法関連法令に基づく監査役会設置会社制を採用しております。監査役会は、常勤監査役1名、非常勤監査役2名で構成されており、全員が社外監査役であります。ガバナンスのあり方とその運営状況を監視し、取締役の職務の執行を含む日常活動の監査を行っております。監査役は役員経験者や都市銀行及び上場大手グループの不動産会社の要職経験者、法律専門家などから構成され、幅広い知見より経営監視をすることとしております。

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

ハ．経営会議

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

当社の模式図は下図のとおりです。



二．内部統制システムの整備状況

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

- a．取締役及び使用人の職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
- (a) 取締役は、会社経営に関する重要事項及び職務の執行状況を取締役に報告して情報共有を図り、それに関する意見を交換することにより、取締役会による取締役の職務の執行の監督を充実させる。
 - (b) 取締役会は、取締役会規程及び決裁権限規程に従い取締役会に付議された議案が、十分審議される体制をとり、会社の業務執行に関する意思決定が法令及び定款に適合することを確保する。
 - (c) コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを遵守し、内部通報制度の運用により、法令定款違反行為を未然に防止し、必要に応じて、外部の専門家を起用し法令遵守の研修を行い、コンプライアンス体制の確立に向けて取締役が率先して行動する。
 - (d) 取締役が他の取締役の法令定款違反行為を発見した場合は、直ちに監査役及び取締役会に報告するなど、相互牽制の効いたガバナンス体制とする。
 - (e) 監査基準及び監査計画に基づき、監査役は、取締役の職務の執行状況を監査する。
 - (f) 特に、反社会的勢力との関係については取締役自らが襟を正し、これを排除する。
- b 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
- (a) 文書の作成、保存及び管理等に関する基本的事項を文書管理規程に定め、法令により義務付けられている重要な書類も含め各種書類の管理を行う。
 - (b) 株主総会議事録、取締役会議事録及び稟議書は、適時適正に作成するとともに、保管場所を明示して閲覧可能とし、取締役の職務の執行の証跡とする。
 - (c) 情報の不正使用及び漏洩防止のためのシステムを確立し、適切に情報セキュリティを推進する。
 - (d) 文書の作成、保存及び管理等の状況について、監査役の監査を受ける。
- c 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- (a) 業務分掌規程に基づき、各部署において、当社の経営に重大な影響を与えると予見されるリスクを全社的リスクとして要因別（内部要因・外部要因）に捉え対応策を設定するとともに、業務執行プロセスにおけるリスクを認識・把握し、これらリスクの回避策を作成する。
 - (b) 特に、不測の危機が発生した場合には、代表取締役社長を本部長とする対策本部を設置し、損害の拡大を防止しこれを最小限に止めることとする。
- d 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- (a) 取締役会を月一回定例的に開催するほか、必要に応じて適宜臨時に開催し、重要事項に係る意思決定を機動的に行うことにより、取締役の職務の執行の効率性を図るのみならず、取締役は相互にその効率性の監督を行う。
 - (b) 取締役会の決定に基づく職務の執行については、組織規程、業務分掌規程及び決裁権限規程を遵守し、それぞれの責任者、その責任範囲及び執行手続きの詳細について定める他、常時閲覧可能とし、効率的に職務の執行が行なえる体制を確保する。
 - (c) 事業の運営においては、将来の事業環境に対する予測を踏まえた中期経営計画を立案し、これに基づく全社的な予算並びに目標を設定の上、取締役はこれに則して職務を執行することにより、効率的に職務を執行するものとする。また、状況を踏まえ、適宜予算並びに目標の修正等を行なうことにより、効率性を確保する。
- e 使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
- (a) コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを遵守し、内部通報制度を周知徹底することにより、社員の法令違反の通報等が、当該社員に不利益が生じることなく行える体制とする。
 - (b) 必要に応じて、外部の専門家を起用し、法令及び定款違反行為に及ぶ恐れのある事象を事前に相談する等、社内で未然に防止する体制とする。
 - (c) 反社会的勢力への対応は、反社会的勢力対応細則を遵守し、不当要求などの被害を防止する体制とする。

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

リスク管理体制

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

取締役及び監査役の員数

当社の取締役は10名以内、監査役は5名以内とする旨を定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

当社の取締役の選任決議は、株主総会の決議によって行っております。なお取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行い、累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を目的として、会社法第309条第2項の定めによる株主総会の特別決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。

中間配当

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

自己株式の取得

当社は、経済情勢の変化に対応して機動的な資本政策を遂行するため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款で定めております。

取締役及び監査役の責任免除

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

取締役及び監査役の責任限定契約

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

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性8名 女性0名（役員のうち女性の比率0%）

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	中西 聖	1977年2月8日	1992年6月 1997年7月 1998年10月 2004年2月 2004年12月 2010年4月	西砂建設株式会社入社 大芳計画株式会社入社 株式会社ヴェルシステムズ入社 当社設立 当社代表取締役社長就 任（現任） 株式会社ライフスペースクリエー ション 取締役就任 日本プロパティ開発株式会社 取締役就任（現任）	(注)3	4,223,200
取締役 アセット プランニング部部长 兼 ダイバーシティ レジデンシャル部部长 兼 事業統括部部长	村田 貴志	1979年12月9日	2006年2月 2014年10月	当社入社 当社取締役就任（現任）	(注)3	35,600
取締役 経営企画部部长 兼 財務経理部部长 兼 人事総務部部长	岩瀬 晃二	1983年7月21日	2006年12月 2011年10月 2014年10月 2015年6月	監査法人トーマツ入所 デロイトトーマツファイナンシャ ルアドバイザー株式会社転籍 当社入社 当社取締役就任（現任）	(注)3	
取締役	井河 元広	1965年6月15日	1988年9月 1993年1月 1993年11月 1996年6月 1999年8月 2018年6月	株式会社富洋ハウジング入社 株式会社シティエステート入社 株式会社グリーンフロンティア入 社 株式会社三栄建築設計入社 レジデント株式会社設立 代表取 締役就任（現任） 当社取締役就任（現任）	(注)3	8,000
取締役	黒田 恵吾	1972年9月22日	1995年4月 2000年7月 2002年6月 2007年9月 2013年10月 2020年6月	シャープ株式会社入社 UBS証券入社 株式会社ローン・スター・ジャパ ン・アクイジッションズ入社 ブラックストーン・グループ・ ジャパン株式会社入社 クロスパス・アドバイザーズ株式 会社 代表取締役就任（現任） 当社取締役就任（現任）	(注)4	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役 (常勤)	長島 良一	1958年7月25日	1982年4月 三井石油開発株式会社入社 1992年12月 株式会社マッピングインターナショナル入社 1994年12月 同社管理本部長 2000年8月 株式会社インフォプラント入社 経営企画室長 2001年10月 同社取締役管理本部長 2005年11月 執行役員財務部門本部長 2010年10月 株式会社クロス・マーケティング 入社 経営管理部長 2011年10月 株式会社クロス・コミュニケーション 監査役就任 2012年1月 株式会社ディーブインパクト入社 2014年6月 当社監査役就任(現任)	(注)5	
監査役 (非常勤)	高橋 聡	1953年3月20日	1975年4月 株式会社三和銀行入社 2005年10月 オリックス不動産株式会社入社 2006年4月 オリックス不動産株式会社 執行役員 2008年4月 オリックス不動産株式会社 常務執行役員 2012年3月 オリックス不動産株式会社 常勤監査役 2018年4月 株式会社ヨドバシホールディングス 執行役員 2019年6月 当社監査役就任(現任)	(注)5	
監査役 (非常勤)	中川 紘平	1977年10月2日	2001年4月 最高裁判所司法研修所入所 2002年10月 第一東京弁護士会登録 2002年10月 TMI総合法律事務所入所 2013年1月 同事務所パートナー 2014年5月 ニューヨーク州弁護士登録 2016年4月 東京大学法科大学院客員准教授 2017年2月 NEXAGE法律事務所開設 2017年6月 当社監査役就任(現任) 2018年3月 スローガン株式会社 監査役就任 (現任)	(注)5	
計					4,266,800

- (注) 1. 取締役 井河元広、黒田恵吾は、社外取締役であります。
2. 監査役 長島良一、高橋聡、中川紘平は、社外監査役であります。
3. 取締役 中西聖、村田貴志、岩瀬晃二、井河元広の任期は、2019年3月期にかかる定時株主総会の終結の時から、2021年3月期にかかる定時株主総会の終結の時までであります。
4. 取締役 黒田恵吾の任期は、2020年3月期にかかる定時株主総会の終結の時から、2021年3月期にかかる定時株主総会の終結の時までであります。
5. 監査役の任期は、2019年3月期にかかる定時株主総会の終結の時から、2023年3月期にかかる定時株主総会の終結の時までであります。

社外役員の状況

当社の社外取締役は2名、社外監査役は3名であり、いずれの社外取締役、社外監査役とも、当社との間での人的関係、資本的关系、取引関係及びその他利害関係はなく、高い独立性を確保していると考えております。

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

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

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

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

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

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

1. 組織・人員

当社の監査役は3名であり、常勤社外監査役1名、社外監査役2名で構成されており、いずれも東京証券取引所の定める独立役員に指定されております。

監査役監査の手続き、役割分担については、期初に策定する監査方針及び業務の分担に基づき、常勤監査役の長島良一氏は、上場グループ企業での財務・会計の相当程度の知見並びに会社法実務の豊富な経験と幅広い見識を基に、重要会議への出席・意見や重要な書類の閲覧、各部署への往査、期末決算監査等を担っており、社外監査役の高橋聡氏は都市銀行及び上場大手グループの不動産会社での要職を歴任した豊富な経験と幅広い見識を踏まえ、また中川紘平氏は弁護士としての経験、会社法に関する専門の見識を踏まえ、取締役会・経営会議等の重要な会議への出席・意見を担っております。

2. 監査役会の活動状況

監査役会は、取締役会開催に先立ち月次で開催される他、必要に応じて随時開催されます。当事業年度は合計17回開催し、各監査役の出席は、長島良一氏と中川紘平氏2名はそれぞれ17回中17回出席。当期中に選任された高橋聡氏は就任後の13回中13回出席、当期中に退任した向後純一氏は在任期間における4回中4回出席いたしました。

当監査役会では、社外取締役との連携と情報共有を図る観点から、社外取締役に監査役会へのオブザーバーとしての参加を求め、社外取締役井河元広氏は、17回中16回出席、また当期中に退任した社外取締役小野卓氏は在任期間における4回中4回出席いたしました。

監査役は、監査方針及び業務の分担等に従い、取締役会、経営会議、三様監査会議その他の重要な会議に出席するほか、取締役等から営業の報告を聞き、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び事業所の業務及び財産の状況を調査しております。また、取締役の競業取引、利益相反取引、会社が行った無償の利益供与等に関して、上記監査のほか、必要に応じて取締役等から報告を求め、当該取引の状況の調査を実施しております。

また監査役は、定期的に監査役会を実施し、監査の分担などに基づいて、他の監査役と連携してその職務を遂行するとともに、会計監査人からは期初に監査計画の説明を受け、期中に適宜監査状況を聴取し、期末に監査結果の報告を受けるなど、密接な連携を図っております。

また、常勤監査役は、取締役会、経営会議、各部門のマネジャー以上が参加する合同会議等重要な会議に出席するとともに議事録や決裁書類の閲覧等を行い、コンプライアンスを中心とした会社の状況を把握いたしました。なお、当事業年度において内部監査部門との会合は各部門調査を含め29回、三様監査会議を含めて会計監査人との会合は8回実施いたしました。

監査役会においては、監査報告の作成、常勤監査役の選定及び解職、監査の方針・業務及びその他監査役の職務の執行に関する事項の決定を主な検討事項としております。また、会計監査人の選解任又は不再任に関する事項や会計監査人の報酬等に対する同意等、監査役会の決議による事項について検討を行っております。

監査役会は、当事業年度は主として 1) 取締役会の意思決定の監査、2) 事業報告等及び計算書類等の監査、3) 内部統制システム及び財務報告の内部統制に係る監査、4) 法令等の遵守状況の監査、を重点監査項目として取組みました。

内部監査の状況

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

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

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

b. 継続監査期間

7年間

業務執行社員のローテーションに関しては適切に実施されており、連続して7会計期間を超えて監査業務に関与していません。なお、筆頭業務執行社員については連続して5会計期間を超えて監査業務に関与していません。

c. 業務を執行した公認会計士

筆頭業務執行社員 江下聖氏（継続監査年数2年）

業務執行社員 鶴田純一郎氏（継続監査年数7年）

d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士3名、その他4名であります。

e. 会計監査人の選定方針と理由

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

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

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

この内容は、各事業年度の事業報告に記載の通りとなっております。

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

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

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
21,120	-	21,000	-

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬 (a . を除く)

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

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

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

(4) 【役員の報酬等】

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

当社は、役員報酬等の額またはその算定方法の決定に関する具体的な方針は定めておりません。役員報酬については、株主総会の決議により定められた取締役及び監査役それぞれの報酬限度額の範囲内において決定しております。各取締役の報酬額については、2019年6月26日開催の取締役会の決議により代表取締役に一任することを決議した上で、各取締役の職務の内容、実績、成果等を総合的に勘案して決定しております。また、各監査役の報酬額については、監査役会の協議で決定しております。

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 (名)
		基本報酬	ストック・ オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	171,000	102,000	-	69,000	-	3
監査役 (社外監査役を除く)	-	-	-	-	-	-
社外取締役	13,900	12,900	-	1,000	-	2
社外監査役	11,799	11,799	-	-	-	4

- (注) 1. 取締役の報酬限度額は、2015年6月26日開催の定時株主総会において年額200,000千円以内と決議頂いております。
2. 監査役の報酬限度額は、2014年6月25日開催の定時株主総会において年額15,000千円以内と決議頂いております。
3. 2019年6月26日開催の第16回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名、監査役1名を含んでおります。

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ないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

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

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

保有株式の全てが非上場株式であるため、記載しておりません。

b．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	5	106,800
非上場株式以外の株式		

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	2	85,000	業界動向及び事業領域拡大のための 情報収集を目的とした新規投資
非上場株式以外の株式			

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

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

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

該当事項はありません。

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。

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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1．財務諸表の作成方法について

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度(2019年4月1日から2020年3月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

4．財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 3,847,068	1 4,710,299
売掛金	3,811	3,206
販売用不動産	1 5,634,232	1 7,863,432
仕掛販売用不動産	1 12,518,251	1 11,256,125
貯蔵品	1,638	1,300
前渡金	161,490	178,275
前払費用	89,508	82,575
未収消費税等	121,401	
その他	11,597	16,629
貸倒引当金	90	17
流動資産合計	22,388,908	24,111,828
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	49,179	34,036
構築物（純額）	8,094	7,597
車両運搬具（純額）	1,398	931
工具、器具及び備品（純額）	7,942	17,567
土地	22,062	22,062
有形固定資産合計	2 88,677	2 82,194
無形固定資産		
ソフトウェア	30,673	21,416
その他	106	227
無形固定資産合計	30,779	21,644
投資その他の資産		
投資有価証券	71,800	197,377
長期貸付金	1,998	1,998
破産更生債権等	528	87,486
長期前払費用	701	1,639
繰延税金資産	112,331	197,013
その他	207,894	210,956
貸倒引当金	69,083	187,160
投資その他の資産合計	326,171	509,312
固定資産合計	445,629	613,151
資産合計	22,834,537	24,724,979

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,495,272	1,375,578
短期借入金	1 1,966,313	1 4,109,905
1年内償還予定の社債	130,000	15,000
1年内返済予定の長期借入金	1 4,002,535	1 4,028,798
未払金	166,214	121,974
未払費用	117,948	152,034
未払法人税等	393,361	417,742
未払消費税等		49,660
前受金	123,243	155,770
預り金	190,594	235,916
前受収益	12,068	14,229
賞与引当金	36,074	45,828
役員賞与引当金	60,000	70,000
アフターコスト引当金	6,068	5,920
流動負債合計	8,699,694	10,798,359
固定負債		
社債	15,000	400,000
長期借入金	1 8,907,398	1 7,408,200
その他	47,777	57,968
固定負債合計	8,970,175	7,866,168
負債合計	17,669,870	18,664,528
純資産の部		
株主資本		
資本金	548,784	596,109
資本剰余金		
資本準備金	498,784	546,109
資本剰余金合計	498,784	546,109
利益剰余金		
利益準備金	16,067	30,936
その他利益剰余金		
特別償却準備金	229	
繰越利益剰余金	4,086,073	4,877,382
利益剰余金合計	4,102,370	4,908,318
自己株式	341	426
株主資本合計	5,149,597	6,050,112
新株予約権	15,069	10,339
純資産合計	5,164,667	6,060,451
負債純資産合計	22,834,537	24,724,979

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)	当事業年度 (自 2019年 4月 1日 至 2020年 3月 31日)
売上高	21,534,354	22,674,834
売上原価	1 17,173,045	1 18,163,756
売上総利益	4,361,308	4,511,078
販売費及び一般管理費	2 2,630,505	2 2,607,396
営業利益	1,730,803	1,903,682
営業外収益		
受取利息	40	2,145
受取手数料	1,427	1,129
違約金収入	1,200	3,900
その他	336	1,738
営業外収益合計	3,004	8,913
営業外費用		
支払利息	191,313	210,851
社債利息	1,426	1,272
支払手数料	87,287	67,876
貸倒引当金繰入額	66,555	82,172
その他	1,404	5,408
営業外費用合計	347,987	367,580
経常利益	1,385,820	1,545,015
特別損失		
固定資産除却損	4,445	1,519
特別損失合計	4,445	1,519
税引前当期純利益	1,381,374	1,543,495
法人税、住民税及び事業税	568,363	673,540
法人税等調整額	59,009	84,682
法人税等合計	509,354	588,857
当期純利益	872,020	954,637

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地売上原価		7,061,932	41.1	9,000,927	49.6
建物売上原価		9,317,970	54.3	8,389,234	46.2
転貸物件支払家賃		268,042	1.6	228,547	1.3
その他の原価		525,099	3.1	545,046	3.0
売上原価		17,173,045	100.0	18,163,756	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

(単位：千円)

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

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

当事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			利益剰余金合計
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		
				特別償却準備金	繰越利益剰余金		
当期首残高	548,784	498,784	498,784	16,067	229	4,086,073	4,102,370
当期変動額							
新株の発行 (新株予約権の行使)	47,325	47,325	47,325				
剰余金の配当						148,689	148,689
剰余金の配当に伴う積立				14,868		14,868	
特別償却準備金の取崩					229	229	
自己株式の取得							
当期純利益						954,637	954,637
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	47,325	47,325	47,325	14,868	229	791,308	805,948
当期末残高	596,109	546,109	546,109	30,936		4,877,382	4,908,318

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	341	5,149,597	15,069	5,164,667
当期変動額				
新株の発行 (新株予約権の行使)		94,651		94,651
剰余金の配当		148,689		148,689
剰余金の配当に伴う積立				
特別償却準備金の取崩				
自己株式の取得	85	85		85
当期純利益		954,637		954,637
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			4,730	4,730
当期変動額合計	85	900,514	4,730	895,783
当期末残高	426	6,050,112	10,339	6,060,451

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)	当事業年度 (自 2019年 4月 1日 至 2020年 3月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,381,374	1,543,495
減価償却費	17,462	28,181
株式報酬費用	6,245	2,827
敷金償却額	1,509	730
長期前払費用償却額	1,563	682
貸倒引当金の増減額 (は減少)	66,324	118,004
賞与引当金の増減額 (は減少)	139	9,754
役員賞与引当金の増減額 (は減少)	16,500	10,000
アフターコスト引当金の増減額 (は減少)	145	148
受取利息	40	2,145
支払利息	192,740	212,123
支払手数料	87,287	67,876
固定資産除却損	4,445	1,519
売上債権の増減額 (は増加)	224	605
たな卸資産の増減額 (は増加)	4,278,997	966,737
前渡金の増減額 (は増加)	25,660	16,875
仕入債務の増減額 (は減少)	758,818	119,694
その他	153,194	244,027
小計	1,923,681	1,134,226
利息の受取額	41	2,145
利息の支払額	191,407	211,345
手数料の支払額	87,287	67,876
法人税等の支払額	462,161	697,048
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,664,496	160,101

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)	当事業年度 (自 2019年 4月 1日 至 2020年 3月 31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	70,000	135,000
有形固定資産の取得による支出	17,400	18,553
無形固定資産の取得による支出	10,089	25,240
差入保証金の差入による支出	1,219	
その他	9,582	2,948
投資活動によるキャッシュ・フロー	108,291	175,845
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（ は減少）	1,641,813	2,143,591
長期借入れによる収入	11,293,350	6,830,600
長期借入金の返済による支出	8,985,517	8,303,535
社債の発行による収入		400,000
社債の償還による支出	30,000	130,000
株式の発行による収入	387,603	93,853
自己株式の取得による支出	98	85
配当金の支払額	87,062	148,689
新株予約権の発行による収入	9,672	
その他	162	6,759
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,229,598	878,975
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	1,456,810	863,231
現金及び現金同等物の期首残高	2,380,258	3,837,068
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 3,837,068	¹ 4,700,299

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

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

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産

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

(2) 仕掛販売用不動産

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

(3) 貯蔵品

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

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	8年～39年
構築物	30年～38年
車両運搬具	2年～6年
工具、器具及び備品	5年～8年

(2) 無形固定資産

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

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 役員賞与引当金

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

(4) アフターコスト引当金

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

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

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

(追加情報)

新型コロナウイルスの感染拡大により、不透明な経済環境が続くと想定されるものの、当社における開発及び販売の状況や外部の情報等を総合的に勘案した結果、当社の不動産開発販売事業における影響は限定的であり、当期末の見積りに重要な影響を与えるものではないと判断して、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価等の会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症による影響は不確実性が高いことから、前提とした状況が変化した場合には結果が異なる場合があります、翌事業年度の当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
現金及び預金	20,000千円	20,000千円
販売用不動産	1,844,102 "	3,133,231 "
仕掛販売用不動産	11,301,349 "	9,243,095 "
計	13,165,452千円	12,396,326千円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
短期借入金	644,400千円	1,700,600千円
1年内返済予定の長期借入金	3,809,200 "	3,679,800 "
長期借入金	8,522,400 "	6,904,200 "
計	12,976,000千円	12,284,600千円

2 有形固定資産減価償却累計額

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
有形固定資産減価償却累計額	67,170千円	69,993千円

(損益計算書関係)

1 前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

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

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

売上原価には収益性の低下によるたな卸資産評価損121,135千円を含めております。

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

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
給料及び手当	873,996 千円	865,473 千円
賞与引当金繰入額	36,074 "	45,828 "
役員賞与引当金繰入額	60,000 "	70,000 "
貸倒引当金繰入額	218 "	35,837 "
減価償却費	17,462 "	28,181 "
広告宣伝費	319,032 "	292,328 "
支払手数料	208,521 "	272,694 "
おおよその割合		
販売費	53.7 %	48.4 %
一般管理費	46.3 "	51.6 "

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

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

(変動事由の概要)

新株予約権の行使による増加 383,400株

2. 自己株式に関する事項

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

(変動事由の概要)

単元未満株式の買取による増加 89株

3. 新株予約権等に関する事項

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

(注) 目的となる株式の数の変動事由の概要

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

2018年第三者割当による行使価額修正条項付新株予約権の減少は、権利行使によるものであります。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	7,081,000	112,104		7,193,104

(変動事由の概要)

新株予約権の行使による増加 112,104株

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	543	71		614

(変動事由の概要)

単元未満株式の買取による増加 71株

3. 新株予約権等に関する事項

内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当事業年度末残高(千円)
		当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末	
2014年ストック・オプションとしての 新株予約権						
2017年ストック・オプションとしての 新株予約権						10,339
2018年第三者割当による行使価額修正条項付新株予約権	普通株式	983,000		983,000		
合計						10,339

(注) 目的となる株式の数の変動事由の概要

2018年第三者割当による行使価額修正条項付新株予約権の減少は、権利行使および消却によるものであります。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年6月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	179,812	25.00	2020年3月31日	2020年6月26日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前事業年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月31日)	当事業年度 (自 2019年 4月 1日 至 2020年 3月31日)
現金及び預金	3,847,068千円	4,710,299千円
預入期間が3か月超の定期預金	10,000 "	10,000 "
現金及び現金同等物	3,837,068千円	4,700,299千円

(リース取引関係)

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

借入金、主に営業活動に必要な資金の調達を目的としたものであります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスクの管理

営業債権及び長期貸付金に係る信用リスクについては、取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。また、破産更生債権等については、定期的にモニタリングし、必要に応じて法的措置を検討するなど、債権の早期回収を図る体制としています。

市場リスクの管理

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

流動性リスクの管理

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません(注)2を参照ください。)

前事業年度(2019年3月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	3,847,068	3,847,068	
資産計	3,847,068	3,847,068	
(1) 短期借入金	1,966,313	1,966,313	
(2) 社債(1)	145,000	145,317	317
(3) 長期借入金(2)	12,909,933	12,915,784	5,851
負債計	15,021,246	15,027,415	6,169

(1) 1年内償還予定の社債を含めて表示しております。

(2) 1年内返済予定の長期借入金を含めて表示しております。

当事業年度(2020年3月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	4,710,299	4,710,299	
資産計	4,710,299	4,710,299	
(1) 短期借入金	4,109,905	4,109,905	
(2) 社債(1)	415,000	415,276	276
(3) 長期借入金(2)	11,436,998	11,432,216	4,781
負債計	15,961,903	15,957,398	4,504

(1) 1年内償還予定の社債を含めて表示しております。

(2) 1年内返済予定の長期借入金を含めて表示しております。

(注) 1 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金

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

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 社債

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

(3) 長期借入金

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

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

(単位：千円)

区分	2019年3月31日	2020年3月31日
非上場株式(1)	21,800	106,800
投資事業有限責任組合(1)	50,000	90,577

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

(注) 3 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度(2019年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
預金	3,846,573			
合計	3,846,573			

当事業年度(2020年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
預金	4,709,760			
合計	4,709,760			

(注) 4 社債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

前事業年度(2019年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	130,000	15,000				
長期借入金	4,002,535	7,021,398	1,736,000	100,000	50,000	
合計	4,132,535	7,036,398	1,736,000	100,000	50,000	

当事業年度(2020年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	15,000		400,000			
長期借入金	4,028,798	7,168,200	190,000	50,000		
合計	4,043,798	7,168,200	590,000	50,000		

(有価証券関係)

前事業年度(2019年3月31日)

1. その他有価証券

非上場株式(貸借対照表計上額21,800千円)及び投資事業有限責任組合への出資(貸借対照表計上額50,000千円)については、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、非上場株式の時価を記載しておりません。

2. 事業年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

当事業年度(2020年3月31日)

1. その他有価証券

非上場株式(貸借対照表計上額106,800千円)及び投資事業有限責任組合への出資(貸借対照表計上額90,577千円)については、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、非上場株式の時価を記載しておりません。

2. 事業年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
販売費及び一般管理費	6,245 千円	2,827 千円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

当事業年度(2020年3月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

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

(1) スtock・オプションの内容

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

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度(2020年3月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

決議年月日	2014年11月14日	2017年12月1日
権利確定前(株)		
前事業年度末		50,800
付与		
失効		7,600
権利確定		43,200
未確定残		
権利確定後(株)		
前事業年度末	177,600	
権利確定		43,200
権利行使	36,704	1,000
失効	3,200	
未行使残	137,696	42,200

単価情報

決議年月日	2014年11月14日	2017年12月1日
権利行使価格(円)	263.00	872.00
行使時平均株価(円)	1,117.63	1,168.00
付与日における公正な評価単価(円)		490.00

3. 当事業年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

該当事項はありません。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積り方法

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

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

(1) 当事業年度末における本源的価値の合計額	75,732千円
(2) 権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額	29,847千円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
繰延税金資産		
棚卸資産評価損	35,469 千円	72,561 千円
貸倒引当金	21,180 "	57,313 "
未払事業税	21,227 "	21,201 "
賞与引当金	11,046 "	14,032 "
減価償却超過額	9,738 "	13,834 "
敷金償却	5,116 "	5,373 "
アフターコスト引当金	1,858 "	1,812 "
その他	6,794 "	10,883 "
繰延税金資産合計	112,432 千円	197,013 千円
繰延税金負債		
特別償却準備金	101 千円	- 千円
繰延税金負債合計	101 千円	- 千円
繰延税金資産の純額	112,331 千円	197,013 千円

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

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
法定実効税率	30.6 %	30.6 %
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	4.5 %	3.9 %
留保金額に対する税額	3.6 %	3.5 %
住民税均等割	0.2 %	0.2 %
賃上げ・生産性向上のための特別控除	2.0 %	- %
その他	0.0 %	0.0 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.9 %	38.2 %

(資産除去債務関係)

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

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

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位：千円)

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

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

2. セグメント利益は営業利益によっております。

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント		合計	調整額 (注) 1	財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産開発 販売事業	プロパティ マネジメント事業			
売上高					
外部顧客への売上高	21,975,037	699,797	22,674,834		22,674,834
セグメント間の内部 売上高又は振替高					
計	21,975,037	699,797	22,674,834		22,674,834
セグメント利益	1,694,510	209,171	1,903,682		1,903,682
セグメント資産	19,392,388	12,549	19,404,937	5,320,041	24,724,979
その他の項目					
減価償却費	1,098	1,434	2,532	25,541	28,073
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額		120	120	34,524	34,644

(注) 1. セグメント資産の調整額5,320,041千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金であります。

2. セグメント利益は営業利益によっております。

【関連情報】

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 関連当事者との取引

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1. 関連当事者との取引

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額	729.43円	842.61円
1株当たり当期純利益	126.16円	133.87円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	123.36円	131.82円

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

項目	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	872,020	954,637
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る当期純利益(千円)	872,020	954,637
普通株式の期中平均株式数(株)	6,911,917	7,130,887
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
普通株式増加数(株)	156,960	111,364
(うち新株予約権(株))	(156,960)	(111,364)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	第三者割当による行使価額修正条項付第3回新株予約権 普通株式 983,000株	

(重要な後発事象)
該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

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

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高(千円)
有形固定資産							
建物	74,670	1,674		76,345	42,308	16,817	34,036
構築物	12,563			12,563	4,966	497	7,597
車両運搬具	5,840			5,840	4,908	467	931
工具、器具 及び備品	40,711	16,879	22,213	35,377	17,809	5,768	17,567
土地	22,062			22,062			22,062
有形固定資産計	155,848	18,553	22,213	152,188	69,993	23,550	82,194
無形固定資産							
ソフトウェア	48,144	15,969	20,951	43,162	21,745	4,523	21,416
その他	106	121		227			227
無形固定資産計	48,250	16,090	20,951	43,389	21,745	4,523	21,644
長期前払費用	701	1,620	682	1,639		682	1,639

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
第1回無担保社債	2014年 12月24日	100,000		1.12	無担保社債	2019年 12月24日
第2回無担保社債	2015年 6月30日	45,000	15,000 (15,000)	0.51	無担保社債	2020年 6月30日
第3回無担保社債	2020年 1月10日		300,000	0.45	無担保社債	2023年 1月10日
第4回無担保社債	2020年 3月31日		100,000	0.55	無担保社債	2023年 3月31日
合計		145,000	415,000 (15,000)			

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

2. 貸借対照表日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
15,000		400,000		

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,966,313	4,109,905	1.2	
1年以内に返済予定の長期借入金	4,002,535	4,028,798	1.3	
1年以内に返済予定のリース債務				
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	8,907,398	7,408,200	1.3	2021年4月～ 2023年9月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)				
其他有利子負債				
合計	14,876,246	15,546,903		

- (注) 1. 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
 2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の貸借対照表日後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	7,168,200	190,000	50,000	

【引当金明細表】

区分	当期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	69,173	118,099	5	90	187,178
賞与引当金	36,074	45,828	32,264	3,809	45,828
役員賞与引当金	60,000	70,000	58,000	2,000	70,000
アフターコスト引当金	6,068		148		5,920

- (注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。
 2. 賞与引当金の「当期減少額(その他)」は、前期末残高と当事業年度の支給実績額との差額を取崩したものであります。
 3. 役員賞与引当金の「当期減少額(その他)」は、前期末残高と当事業年度の支給実績額との差額を取崩したものであります。

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	539
預金	
当座預金	2,716
普通預金	4,639,043
定期預金	68,000
計	4,709,760
合計	4,710,299

売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
クレイシア・ヴァースクレイシア江戸川橋レーヴ管理組合	547
野村不動産パートナーズ(株)	330
(株)リロケーションジャパン	242
(株)ビルシステム	216
三井不動産レジデンシャルリース(株)	199
その他	1,671
合計	3,206

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{366}$
3,811	26,450	27,055	3,206	89.4	74.9

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

販売用不動産
 品目別内訳

品目	件数	土地面積 (㎡)	金額(千円)
マンション(区分)	265		7,280,217
アパート(棟)	3		583,215
合計	268		7,863,432

(注) 1. 件数欄のマンション(区分)については、戸数を表示しております。アパート(棟)については棟数を表示しております。

2. 上記の金額は土地・建物の合計であり、土地面積の記載は省略しております。

3. 販売用不動産の所在地内訳は、次のとおりであります。

区分	件数	土地面積 (㎡)	金額(千円)
東京都	262		7,761,888
神奈川県	5		85,034
その他	1		16,509
合計	268		7,863,432

仕掛販売用不動産
 品目別内訳

品目	件数	土地面積 (㎡)	金額(千円)
マンション	18	7,768.39	10,332,012
アパート	8	1,729.07	744,317
その他		233.37	179,796
合計	26	9,730.83	11,256,125

(注) 1. 件数欄については、プロジェクト数を記載しております。

2. 上記の金額は土地・建物の合計であります。

3. 仕掛販売用不動産の所在地内訳は、次のとおりであります。

地域別内訳

区分	件数	土地面積 (㎡)	金額(千円)
東京都	26	9,730.83	11,256,125
合計	26	9,730.83	11,256,125

貯蔵品

区分	金額(千円)
貯蔵品	
収入印紙	984
レターパック	120
商品券	120
その他	75
合計	1,300

買掛金

相手先	金額(千円)
ライト工業(株)	700,704
日広建設(株)	424,448
(株)第一ヒューテック	232,800
(株)ビルシステム	3,756
(株)三友建設	3,025
その他	10,845
合計	1,375,578

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高 (千円)	4,761,117	13,401,963	16,493,258	22,674,834
税引前四半期(当期)純利益金額 (千円)	250,856	1,431,132	1,543,225	1,543,495
四半期(当期)純利益金額 (千円)	169,380	931,777	1,003,096	954,637
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	23.90	131.22	140.96	133.87

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	23.90	107.16	9.98	6.75

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで																						
定時株主総会	毎事業年度末日の翌日から3ヶ月以内																						
基準日	毎年3月31日																						
剰余金の配当の基準日	毎年9月30日 毎年3月31日																						
1単元の株式数	100株																						
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	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 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																						
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告としております。 ただし事故その他やむを得ない事由により電子公告をすることができないときは、日本経済新聞に掲載しております。 当社の公告掲載URLは次のとおりであります。 http://www.propertyagent.co.jp/																						
株主に対する特典	<p>株主優待制度</p> <p>下表に基づいて、株主様へ株主優待ポイントが贈呈され、プロパティエージェント・プレミアム優待倶楽部サイトにおいて、その株主優待ポイントとQUOカード、食品、電化製品、ギフト、旅行・体験などを交換できます。株主優待ポイントは、共通株主優待コイン「WILLsCoin」と交換することが可能となっており、これにより株主様は「WILLsCoin」対応企業の保有ポイントを合算してご利用いただくことが可能となります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>基準日</th> <th>保有株式数</th> <th>贈呈ポイント数</th> <th>贈呈時期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="7">9月30日</td> <td>100株～199株</td> <td>3,000ポイント</td> <td rowspan="7">11月中旬</td> </tr> <tr> <td>200株～599株</td> <td>5,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>600株～699株</td> <td>10,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>700株～799株</td> <td>15,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>800株～899株</td> <td>20,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>900株～999株</td> <td>30,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>1,000株～2,999株</td> <td>35,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>3,000株～以上</td> <td>50,000ポイント</td> </tr> </tbody> </table> <p>株主優待ポイントは、次年度へ繰越すことができます。（最大1回の繰越しまで。）</p> <p>株主優待ポイントを繰越す場合、9月30日時点の株主名簿に同一の株主番号で記載又は記録され、100株（1単元）以上かつ1年以上継続保有されている必要がございます。翌年の権利確定日までに、売却やご本人様以外への名義変更及び相続等により株主番号が変更された場合、当該ポイントは失効となり、繰越しはできませんので十分にご留意ください。</p>	基準日	保有株式数	贈呈ポイント数	贈呈時期	9月30日	100株～199株	3,000ポイント	11月中旬	200株～599株	5,000ポイント	600株～699株	10,000ポイント	700株～799株	15,000ポイント	800株～899株	20,000ポイント	900株～999株	30,000ポイント	1,000株～2,999株	35,000ポイント	3,000株～以上	50,000ポイント
基準日	保有株式数	贈呈ポイント数	贈呈時期																				
9月30日	100株～199株	3,000ポイント	11月中旬																				
	200株～599株	5,000ポイント																					
	600株～699株	10,000ポイント																					
	700株～799株	15,000ポイント																					
	800株～899株	20,000ポイント																					
	900株～999株	30,000ポイント																					
	1,000株～2,999株	35,000ポイント																					
3,000株～以上	50,000ポイント																						

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

会社法第189条第2項各号に掲げる権利

会社法第166条第1項の規定による請求をする権利

株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に該当する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第16期(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)2019年6月26日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2019年6月26日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第17期第1四半期(自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)2019年8月6日関東財務局長に提出。

第17期第2四半期(自 2019年7月1日 至 2019年9月30日)2019年11月5日関東財務局長に提出。

第17期第3四半期(自 2019年10月1日 至 2019年12月31日)2020年2月5日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

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

2019年7月1日関東財務局長に提出。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2020年6月25日

プロパティエージェント株式会社
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東 京 事 務 所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 江 下 聖

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鶴 田 純 一 郎

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているプロパティエージェント株式会社の2019年4月1日から2020年3月31日までの第17期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、プロパティエージェント株式会社の2020年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、プロパティエージェント株式会社の2020年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、プロパティエージェント株式会社が2020年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全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。

監査意見の根拠

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における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

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。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、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て、内部統制監査報告書にお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。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・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監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、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。
- ・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。
- ・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関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以 上

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