

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書																
【提出先】	関東財務局長																
【提出日】	平成27年11月17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】	取締役経営統括部部长 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】	取締役経営統括部部长 岩瀬 晃二																
【届出の対象とした募集(売出)有価証券の種類】	株式																
【届出の対象とした募集(売出)金額】	<table><tr><td>募集金額</td><td></td></tr><tr><td>ブックビルディング方式による募集</td><td>531,760,000円</td></tr><tr><td>売出金額</td><td></td></tr><tr><td>(引受人の買取引受による売出し)</td><td></td></tr><tr><td>ブックビルディング方式による売出し</td><td>54,400,000円</td></tr><tr><td>(オーバーアロットメントによる売出し)</td><td></td></tr><tr><td>ブックビルディング方式による売出し</td><td>102,000,000円</td></tr><tr><td colspan="2">(注) 募集金額は、有価証券届出書提出時における見込額(会社法上の払込金額の総額)であり、売出金額は、有価証券届出書提出時における見込額であります。</td></tr></table>	募集金額		ブックビルディング方式による募集	531,760,000円	売出金額		(引受人の買取引受による売出し)		ブックビルディング方式による売出し	54,400,000円	(オーバーアロットメントによる売出し)		ブックビルディング方式による売出し	102,000,000円	(注) 募集金額は、有価証券届出書提出時における見込額(会社法上の払込金額の総額)であり、売出金額は、有価証券届出書提出時における見込額であります。	
募集金額																	
ブックビルディング方式による募集	531,760,000円																
売出金額																	
(引受人の買取引受による売出し)																	
ブックビルディング方式による売出し	54,400,000円																
(オーバーアロットメントによる売出し)																	
ブックビルディング方式による売出し	102,000,000円																
(注) 募集金額は、有価証券届出書提出時における見込額(会社法上の払込金額の総額)であり、売出金額は、有価証券届出書提出時における見込額であります。																	
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。																

第一部 【証券情報】

第 1 【募集要項】

1 【新規発行株式】

種類	発行数(株)	内容
普通株式	460,000 (注) 2	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株となっております。

(注) 1．平成27年11月17日開催の取締役会決議によっております。

2．発行数については、平成27年12月 2 日開催予定の取締役会において変更される可能性があります。

3．当社の定める振替機関の名称及び住所は、以下のとおりであります。

名称：株式会社証券保管振替機構

住所：東京都中央区日本橋茅場町二丁目 1 番 1 号

2 【募集の方法】

平成27年12月11日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「4 株式の引受け」欄記載の金融商品取引業者(以下「第1 募集要項」において「引受人」という。)は、買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(発行価格)で募集(以下「本募集」という。)を行います。引受価額は平成27年12月2日開催予定の取締役会において決定される会社法上の払込金額以上の価額となります。引受人は払込期日までに引受価額の総額を当社に払込み、本募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。当社は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

なお、本募集は、株式会社東京証券取引所(以下「取引所」という。)の定める「有価証券上場規程施行規則」第233条に規定するブックビルディング方式(株式の取得の申込みの勧誘時において発行価格又は売出価格に係る仮条件を投資家に提示し、株式に係る投資家の需要状況を把握したうえで発行価格等を決定する方法をいう。)により決定する価格で行います。

区分	発行数(株)	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
入札方式のうち入札による募集	—	—	—
入札方式のうち入札によらない募集	—	—	—
ブックビルディング方式	460,000	531,760,000	287,776,000
計(総発行株式)	460,000	531,760,000	287,776,000

(注) 1. 全株式を引受人の買取引受けにより募集いたします。

2. 上場前の公募増資を行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。

3. 発行価額の総額は、会社法上の払込金額の総額であり、有価証券届出書提出時における見込額であります。

4. 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金であり、平成27年11月17日開催の取締役会決議に基づき、平成27年12月11日に決定される予定の引受価額を基礎として、会社計算規則第14条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額(見込額)の2分の1相当額を資本金に計上することを前提として算出した見込額であります。

5. 有価証券届出書提出時における想定発行価格(1,360円)で算出した場合、本募集における発行価格の総額(見込額)は625,600,000円となります。

6. 本募集並びに「第2 売出要項 1 売出株式(引受人の買取引受による売出し)」及び「2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)」における「引受人の買取引受による売出し」に当たっては、需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「第2 売出要項 3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」及び「4 売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)」をご参照下さい。

7. 本募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされております。その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 3. ロックアップについて」をご参照下さい。

3 【募集の条件】

(1) 【入札方式】

【入札による募集】

該当事項はありません。

【入札によらない募集】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

発行価格 (円)	引受価額 (円)	払込金額 (円)	資本 組入額 (円)	申込株 数単位 (株)	申込期間	申込 証拠金 (円)	払込期日
未定 (注) 1	未定 (注) 1	未定 (注) 2	未定 (注) 3	100	自 平成27年12月14日(月) 至 平成27年12月17日(木)	未定 (注) 4	平成27年12月21日(月)

(注) 1 . 発行価格は、ブックビルディング方式によって決定いたします。

発行価格は、平成27年12月2日に仮条件を決定し、当該仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、平成27年12月11日に引受価額と同時に決定する予定であります。

仮条件は、事業内容、経営成績及び財政状態、事業内容等の類似性が高い上場会社との比較、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案して決定する予定であります。

需要の申込みの受付に当たり、引受人は、当社株式が市場において適正な評価を受けることを目的に、機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定であります。

2 . 払込金額は、会社法上の払込金額であり、平成27年12月2日開催予定の取締役会において決定される予定であります。また、「2 募集の方法」の冒頭に記載のとおり、発行価格と会社法上の払込金額及び平成27年12月11日に決定される予定の引受価額とは各々異なります。発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3 . 資本組入額は、1株当たりの増加する資本金であります。なお、平成27年11月17日開催の取締役会において、増加する資本金の額は平成27年12月11日に決定される予定の引受価額を基礎として、会社計算規則第14条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする、及び増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする旨、決議しております。

4 . 申込証拠金は、発行価格と同一の金額とし、利息をつけません。申込証拠金のうち引受価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当いたします。

5 . 株式受渡期日は、平成27年12月22日(火)(以下「上場(売買開始)日」という。)の予定であります。本募集に係る株式は、株式会社証券保管振替機構(以下「機構」という。)の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。

6 . 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものいたします。

7 . 申込み在先立ち、平成27年12月4日から平成27年12月10日までの間で引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。当該需要の申告は変更又は撤回することが可能であります。

販売に当たりましては、取引所の「有価証券上場規程」に定める株主数基準の充足、上場後の株式の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家にも販売が行われることがあります。

引受人は、公平かつ公正な販売に努めることとし、自社で定める配分に関する基本方針及び社内規程等に従い、販売を行う方針であります。配分に関する基本方針については引受人の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認下さい。

8 . 引受価額が会社法上の払込金額を下回る場合は新株式の発行を中止いたします。

【申込取扱場所】

後記「４ 株式の引受け」欄記載の引受人の全国の本支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三菱東京UFJ銀行 新宿新都心支店	東京都新宿区西新宿一丁目６番１号

(注) 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いはいません。

４ 【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数 (株)	引受けの条件
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目９番１号	未定	１．買取引受けによります。 ２．引受人は新株式払込金として、平成27年12月21日までに払込取扱場所へ引受価額と同額を払込むことといたします。 ３．引受手数料は支払われません。ただし、発行価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目９番１号		
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目５番１号		
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目６番１号		
計	—	460,000	—

- (注) １．平成27年12月２日開催予定の取締役会において各引受人の引受株式数が決定される予定であります。
- ２．上記引受人と発行価格決定日(平成27年12月11日)に元引受契約を締結する予定であります。
- ３．引受人は、上記引受株式数のうち、2,000株を上限として、全国の販売を希望する引受人以外の金融商品取引業者に販売を委託する方針であります。

5 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
575,552,000	10,000,000	565,552,000

- (注) 1. 払込金額の総額は、会社法上の払込金額の総額とは異なり、新規発行に際して当社に払い込まれる引受価額の総額であり、有価証券届出書提出時における想定発行価格(1,360円)を基礎として算出した見込額であります。
2. 発行諸費用の概算額には、消費税及び地方消費税(以下「消費税等」という。)は含まれておりません。
3. 引受手数料は支払わないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。

(2) 【手取金の使途】

上記の手取概算額565,552千円については、不動産開発販売事業における資産運用型不動産の購入・開発にかかる運転資金に充当することを予定しております。具体的には、用地取得時にかかる仲介手数料、物件開発の際外注する設計管理費、既存建物付で購入した用地にかかる既存建物解体費や物件取得資金及び建築費の一部に充当し、その支出は、平成28年3月期に200,000千円、平成29年3月期に365,552千円を予定しております。

具体的な充当時期までは、安全性の高い金融商品等で運用する予定であります。

第2 【売出要項】

1 【売出株式(引受人の買取引受による売出し)】

平成27年12月11日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し) (2) ブックビルディング方式」に記載の金融商品取引業者(以下「第2 売出要項」において「引受人」という。)は、下記売出人から買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(売出価格、発行価格と同一の価格)で売出し(以下「引受人の買取引受による売出し」という。)を行います。引受人は株式受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。売出人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

種類	売出数(株)		売出価額の総額 (円)	売出しに係る株式の所有者の 住所及び氏名又は名称
—	入札方式のうち 入札による売出し	—	—	—
—	入札方式のうち 入札によらない売出し	—	—	—
普通株式	ブックビルディング 方式	40,000	54,400,000	東京都千代田区 中西 聖 40,000株
計(総売出株式)	—	40,000	54,400,000	—

- (注) 1. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。
2. 「第1 募集要項」における株式の発行を中止した場合には、引受人の買取引受による売出しも中止いたします。
3. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格(1,360円)で算出した見込額であります。
4. 売出数等については今後変更される可能性があります。
5. 振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の(注)3.に記載した振替機関と同一であります。
6. 本募集並びに引受人の買取引受による売出しにあたっては、需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。
なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」及び「4 売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)」をご参照下さい。
7. 引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされております。その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 3. ロックアップについて」をご参照下さい。

2 【売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)】

(1) 【入札方式】

【入札による売出し】

該当事項はありません。

【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	引受価額 (円)	申込期間	申込株 数単位 (株)	申込証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注) 1 (注) 2	未定 (注) 2	自 平成27年 12月14日(月) 至 平成27年 12月17日(木)	100	未定 (注) 2	引受人の本 店及び全国 各支店	東京都中央区日本橋一丁目9番 1号 野村證券株式会社	未定 (注) 3

(注) 1 . 売出価格の決定方法は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注) 1 . と同様であります。

2 . 売出価格及び申込証拠金は、本募集における発行価格及び申込証拠金とそれぞれ同一となります。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。

引受人の買取引受による売出しにおける引受価額は、本募集における引受価額と同一となります。

3 . 引受人の引受価額による買取引受によることとし、その他元引受契約の内容、売出しに必要な条件は、売出価格決定日(平成27年12月11日)に決定する予定であります。

なお、元引受契約においては、引受手数料は支払われません。ただし、売出価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。

4 . 上記引受人と売出価格決定日に元引受契約を締結する予定であります。

5 . 株式受渡期日は、上場(売買開始)日の予定であります。引受人の買取引受による売出しに係る株式は、機構の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。

6 . 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものいたします。

7 . 上記引受人の販売方針は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注) 7 . に記載した販売方針と同様であります。

3 【売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)】

種類	売出数(株)		売出価額の総額 (円)	売出しに係る株式の所有者の 住所及び氏名又は名称
—	入札方式のうち入札 による売出し	—	—	—
—	入札方式のうち入札 によらない売出し	—	—	—
普通株式	ブックビルディング 方式	75,000	102,000,000	東京都中央区日本橋一丁目9番1号 野村證券株式会社 75,000株
計(総売出株式)	—	75,000	102,000,000	—

- (注) 1. オーバーアロットメントによる売出しは、本募集並びに引受人の買取引受による売出しに伴い、その需要状況を勘案し、野村證券株式会社が行う売出しであります。したがってオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数は上限株式数を示したものであり、需要状況により減少若しくは中止される場合があります。
2. オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社は、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数を上限とする当社普通株式の買付け(以下「シンジケートカバー取引」という。)を行う場合があります。
なお、その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 2. グリーンシュエオープンションとシンジケートカバー取引について」をご参照下さい。
3. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。
4. 「第1 募集要項」における株式の発行を中止した場合には、オーバーアロットメントによる売出しも中止いたします。
5. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格(1,360円)で算出した見込額であります。
6. 振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の(注)3.に記載した振替機関と同一であります。

4 【売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)】

(1) 【入札方式】

【入札による売出し】

該当事項はありません。

【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	申込期間	申込株 数単位 (株)	申込証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契 約の内容
未定 (注) 1	自 平成27年 12月14日(月) 至 平成27年 12月17日(木)	100	未定 (注) 1	野村證券株 式会社の本 店及び全国 各支店	—	—

- (注) 1. 売出価格及び申込証拠金については、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格及び申込証拠金とそれぞれ同一とし、売出価格決定日（平成27年12月11日）に決定する予定であります。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。
2. 株式受渡期日は、引受人の買取引受による売出しにおける株式受渡期日と同じ上場(売買開始)日の予定であります。オーバーアロットメントによる売出しに係る株式は、機構の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。
3. 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものいたします。
4. 野村證券株式会社の販売方針は、「第2 売出要項 2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)(2) ブックビルディング方式」の(注) 7. に記載した販売方針と同様であります。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1．東京証券取引所ＪＡＳＤＡＱ(スタンダード)への上場について

当社は、「第１ 募集要項」における新規発行株式及び「第２ 売出要項」における売出株式を含む当社普通株式について、野村證券株式会社を主幹事会社として、東京証券取引所ＪＡＳＤＡＱ(スタンダード)への上場を予定しております。

2．グリーンシュエーションとシンジケートカバー取引について

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる当社普通株式は、オーバーアロットメントによる売出しのために、主幹事会社が当社株主である中西 聖(以下「貸株人」という。)より借入れる株式であります。これに関連して、主幹事会社は、75,000株を上限として貸株人より追加的に当社株式を取得する権利(以下「グリーンシュエーション」という。)を、平成28年1月15日を行使期限として貸株人より付与される予定であります。

また、主幹事会社は、平成27年12月22日から平成28年1月12日までの間、貸株人から借入れる株式の返却を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数を上限とするシンジケートカバー取引を行う場合があります。

主幹事会社は、上記シンジケートカバー取引により取得した株式について、当該株式数については、グリーンシュエーションを行使しない予定であります。また、シンジケートカバー取引期間内においても、主幹事会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わないか若しくは上限株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

3．ロックアップについて

本募集並びに引受人の買取引受による売出しに関連して、売出人かつ貸株人である中西 聖、当社株主である野呂田 義尚、村田 貴志及び大口 功は、主幹事会社に対し、元引受契約締結日から上場（売買開始）日（当日を含む）後90日の平成28年3月20日までの期間中、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の売却（ただし、引受人の買取引受による売出し、オーバーアロットメントによる売出しのために当社普通株式を貸し渡すこと、グリーンシュエーションの対象となる当社普通株式を主幹事会社が取得すること等は除く。）等を行わない旨合意しております。

また、当社は主幹事会社に対し、元引受契約締結日から上場（売買開始）日（当日を含む）後180日目の平成28年6月18日までの期間中は主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の発行、当社株式に転換若しくは交換される有価証券の発行又は当社株式を取得若しくは受領する権利を付与された有価証券の発行（ただし、本募集、株式分割及びストックオプションとしての新株予約権の発行等は除く。）等を行わない旨合意しております。

なお、上記のいずれの場合においても、主幹事会社はその裁量で当該合意の内容を一部若しくは全部につき解除できる権限を有しております。

上記のほか、当社は、取引所の定める有価証券上場規程施行規則の規定に基づき、上場前の第三者割当等による募集株式等の割当等に関し、割当を受けた者との間に継続所有等の確約を行っております。その内容については、「第四部 株式公開情報 第2 第三者割当等の概況」をご参照下さい。

第3 【その他の記載事項】

新株式発行並びに株式売出届出目論見書に記載しようとする事項

（１）表紙に当社のロゴマーク



を記載いたします。

PROPERTY AGENT

（２）裏表紙に当社のロゴマーク



PROPERTY AGENT を記載いたします。

（３）表紙の次に「１ 事業の内容」～「２ 主要な経営指標等の推移」をカラー印刷したものを記載いたします。

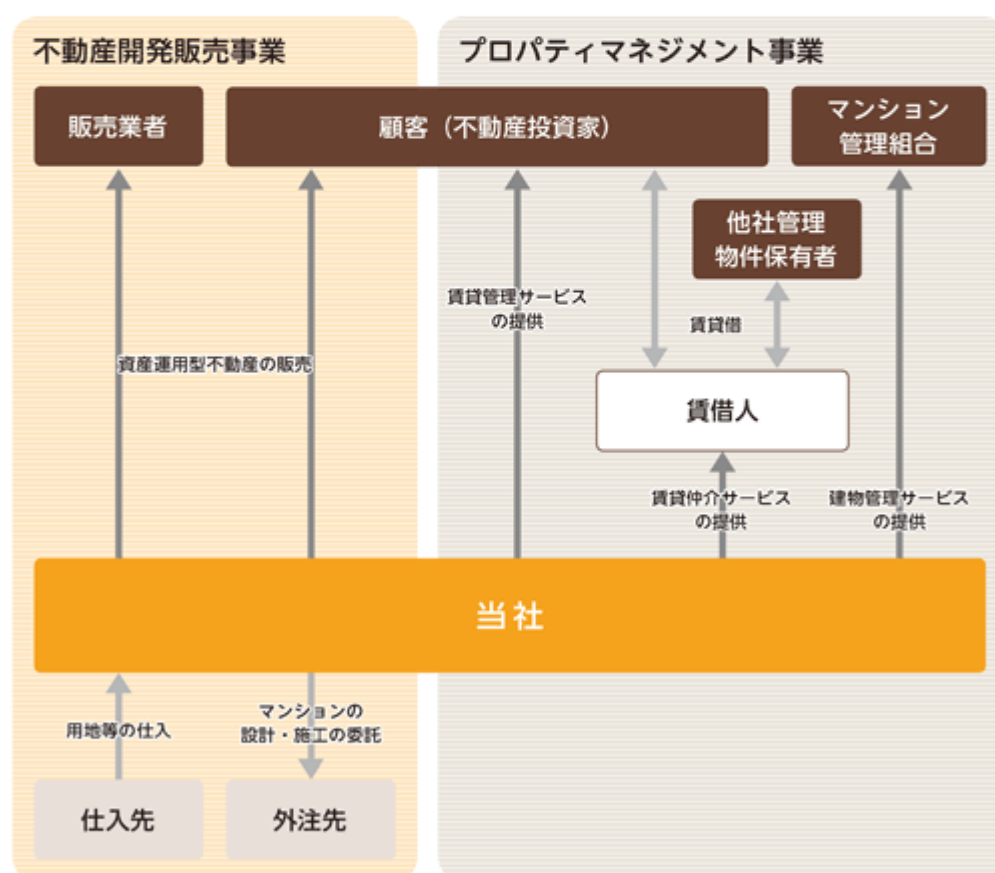
本ページ及びこれに続く写真・図表等は、当社の概況等を要約・作成したものです。
詳細は、本文の該当ページをご覧ください。

1 事業の内容

事業の内容

当社は、東京23区及び横浜地区における資産運用型不動産の開発事業及び販売事業を展開する不動産開発販売事業のほか、資産運用型不動産にかかる賃貸管理サービス、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に取り組んでおります。

当社の事業は、不動産開発販売事業とプロパティマネジメント事業の2つのセグメントに分けられており、それぞれの事業の位置付け及びセグメントとの関連は、次の通りであります。



不動産開発販売事業

不動産開発販売事業では、主に資産運用型不動産の開発ならびに中古物件の仕入を行い、不動産投資家である顧客及び資産運用型不動産の販売機能をもつ販売業者に販売する事業を行っております。

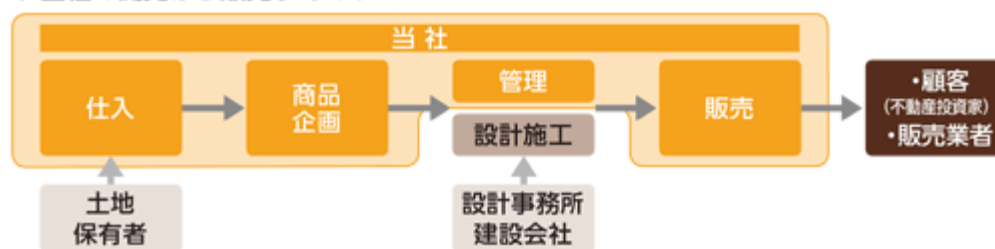
資産運用型不動産の物件開発にあたっては、投資対象となる高い価値を生む資産運用型不動産を提供するため、当社独自の幅広い土地仲介事業者との情報ネットワークと物件開発にかかる専門的知識、当社独自の50項目にも及ぶ評価を行なう「スコアリング」に基づいた定量的データなどをもとに用地の仕入を行い、商品企画と設計及び施工の管理までを一括して実施しております。

物件開発のはじめとなる用地の仕入では、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。用地仕入後は、マンションの設計及び施工は設計事務所や建設会社などの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、賃貸仲介業者に対して物件開発地域の居住者属性を調査する「モデリング」という当社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。



▶当社の開発から販売までのフロー



物件開発例



▲概観



▼エントランス

・クレイシア新宿パークコンフォート (東京都新宿区30戸、平成26年10月竣工)

※当物件は一般社団法人日本住宅建設産業協会「第5回優良事業賞」(中高層分譲住宅部門)を平成27年6月に受賞いたしております。



▲ルーフバルコニー

▼オープンキッチン



- ・「モデリング」により想定された居住者をもとに「和」をテーマに概観やエントランスのデザインを決定し、居住者に長く支持されることを目指した設計を施しております。
- ・ルーフバルコニーやオープンキッチンなど、想定される居住者のニーズに応えるように住環境を設計し、資産性の高い物件となるよう工夫をこらしてモノづくりをしております。

・クレイシア千歳船橋アーバンプレミオ (東京都世田谷区44戸、平成27年6月竣工)

- ・世田谷区という閑静な住宅街を考慮し、その街並みに溶け込む概観、エントランスとすることを重視して設計を施しております。
- ・1階に中庭を設けるなど、その地域の特性に合わせた上で、最大限資産価値を上げることを目指すモノづくりを考えております。



▲概観

▼エントランス



◀中庭



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、不動産の賃貸管理サービス、賃貸仲介サービス、建物管理サービスをしております。

賃貸管理サービス

賃貸管理サービスは、当社物件を購入した顧客（オーナー）に対して販売した資産運用型不動産における入居者管理及び賃貸借契約管理を専門に行っております。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、入居者が家賃を滞納した場合に家賃を保証し当社が滞納請求を行なう滞納保証を行っております。「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すことを行っております。賃貸管理では、顧客に対して販売した資産運用型不動産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

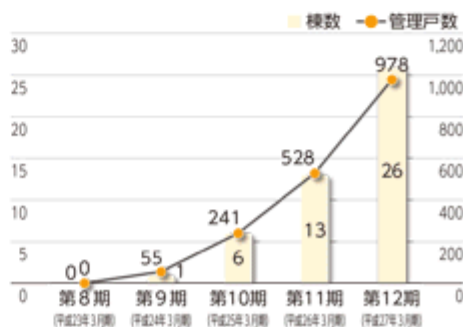
賃貸仲介サービスは、賃貸管理物件の入居者募集及び他社管理物件の賃貸仲介を専門に取り扱う賃貸専門の店舗「ORANGE ROOM」を開設し、首都圏を中心に事業を行っております。



建物管理サービス

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ます。

建物管理棟数・戸数



当社の施策

当社は、「不動産と不動産サービスの価値を創造、向上し、人の未来を育み、最高の喜びを得ることを信条とする」という企業理念のもと、顧客及び入居者の満足度を高めることを目標に、以下の「施策」を講じております。

▶入居者に長く支持されることにより、長期的に資産価値を維持する物件開発

- ・東京23区及び横浜に限定した用地仕入
- ・価値のある用地の選定
- ・魅力ある物件（商品）開発

▶顧客に対するワンストップサービスの提供

- ・物件開発、販売、賃貸管理、建物管理まで一貫したサービスの提供
 - ・販売時に設定される4.0%～4.2%の当初想定キャップレート^(※)の維持及び建物品質の維持を目指し、顧客との継続的な信頼関係の醸成
- ※当初想定キャップレート：年間賃料から年間管理費を控除したものを販売価格で除したものの

▶顧客への最適な投資プランの提案

- ・資産形成、節税対策、安定した収入源確保など顧客のニーズに対応したプランニング
- ・提携金融機関からの低利融資を用いた顧客に合った運用プランの提案
- ・顧客ニーズ達成及び販売後のサポートによる信頼関係の形成

▶顧客との信頼関係の構築及び継続による販売拡大

- ・顧客との継続的な信頼関係による追加販売（買増）の増加
- ・既存顧客からの紹介による顧客への販売の増加
- ・既存顧客の増加とともに買増、紹介による相乗的増加の実現

(単位：戸)

区分	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期 第2四半期
新規顧客販売戸数	97 (39.1%)	79 (30.5%)	64 (28.6%)	40 (32.5%)
買増顧客販売戸数	127 (51.2%)	142 (54.8%)	119 (53.1%)	57 (46.3%)
紹介顧客販売戸数	24 (9.7%)	38 (14.7%)	41 (18.3%)	26 (21.1%)
自社営業販売戸数	248 (100.0%)	259 (100.0%)	224 (100.0%)	123 (100.0%)

(注) 全社合計は、平成25年3月期324戸、平成26年3月期391戸、平成27年3月期340戸、平成28年3月期（第2四半期）195戸となり、上表との差分は、販売業者への卸売や海外顧客等への販売となります。

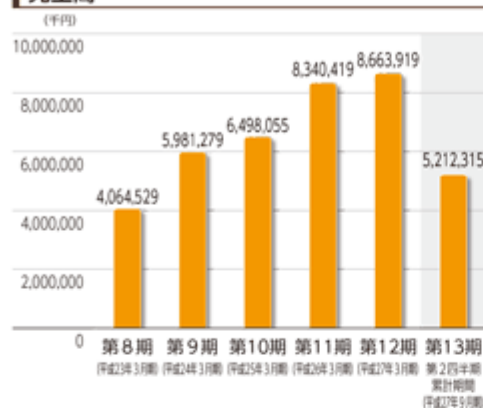
2 主要な経営指標等の推移

回次		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期 第2四半期
決算年月		平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成27年9月
売上高	(千円)	4,064,529	5,981,279	6,498,055	8,340,419	8,663,919	5,212,315
経常利益	(千円)	208,150	450,582	486,651	523,158	708,381	582,613
当期（四半期）純利益	(千円)	122,055	220,456	276,272	308,399	438,603	382,409
持分法を適用した場合の投資利益	(千円)	—	—	—	—	—	—
資本金	(千円)	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
発行済株式総数	(株)	200	200	200	200	600,000	1,200,000
純資産額	(千円)	451,273	671,730	948,002	1,256,402	1,695,005	2,065,415
総資産額	(千円)	1,129,274	2,592,615	3,192,961	4,866,204	8,717,619	8,483,606
1株当たり純資産額	(円)	2,256,368.85	3,358,650.74	4,740,012.89	1,047.00	1,412.50	—
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額)	(円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	20.00 (—)	— (—)
1株当たり当期（四半期）純利益金額	(円)	610,276.95	1,102,281.89	1,381,362.15	257.00	365.50	318.67
潜在株式調整後 1株当たり当期（四半期）純利益金額	(円)	—	—	—	—	—	—
自己資本比率	(%)	40.0	25.9	29.7	25.8	19.4	24.3
自己資本利益率	(%)	31.3	39.3	34.1	28.0	29.7	—
株価収益率	(倍)	—	—	—	—	—	—
配当性向	(%)	—	—	—	—	2.7	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	—	—	—	△1,036,218	△2,901,759	814,343
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	—	—	—	△222,670	82,811	48,201
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	—	—	—	1,198,710	3,074,394	△367,071
現金及び現金同等物の期末（四半期末）残高	(千円)	—	—	—	841,924	1,097,370	1,592,843
従業員数 (外、平均臨時雇用人数)	(名)	52 (9)	55 (8)	57 (6)	63 (6)	67 (3)	— (—)

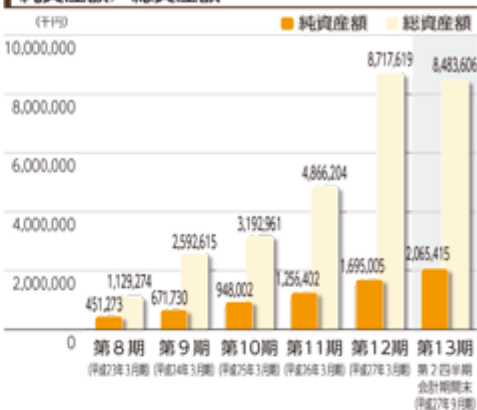
- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 持分法を適用した場合の投資利益については、当社が有している関連会社が、利益基準及び剰余金基準からみて重要性の乏しい関連会社であるため、記載を省略しております。
4. 第12期の期末以降、株式分割（株式1株につき2株）が行われ、発行済株式総数は1,200,000株となっております。
5. 平成26年12月1日付けで普通株式1株につき普通株式3,000株の割合で株式分割を、平成27年9月23日付けで普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を行いました。第11期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期（四半期）純利益金額を算定しております。
6. 第12期及び第13期第2四半期における潜在株式調整後1株当たり当期（四半期）純利益金額については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。また、第8期、第9期、第10期及び第11期における潜在株式調整後1株当たり当期（四半期）純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
7. 株価収益率は、当社株式が非上場であるため記載しておりません。
8. 第8期、9期及び10期についてはキャッシュ・フロー計算書を作成しておりませんので、キャッシュ・フロー計算書に係る各項目については記載しておりません。
9. 従業員数は就業人員（休職者を除く）であり、臨時雇用者数（アルバイト、インターン及び派遣社員をいう）は、年間の平均人員を（外書）で記載しております。
10. 第11期及び第12期の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、新日本有限責任監査法人により監査を受けておりますが、第8期、第9期及び第10期の財務諸表については、監査を受けておりません。なお、第13期第2四半期の四半期財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、新日本有限責任監査法人により四半期レビューを受けております。
11. 平成26年12月1日付で普通株式1株につき普通株式3,000株の割合で株式分割を、平成27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行っております。
- そこで、東京証券取引所自主規制法人（現日本取引所自主規制法人）の「受担当者宛通知『新規上場申請のための有価証券報告書（1の部）』の作成上の留意点について」（平成24年8月21日付東証上審第133号）に基づき、第8期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定した場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると、以下のとおりとなります。なお、第8期、第9期及び第10期の数値（1株当たり配当額についてはすべての数値）については、新日本有限責任監査法人による監査を受けておりません。

回次		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期 第2四半期
決算年月		平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成27年9月
1株当たり純資産額	(円)	376.06	559.78	790.00	1,047.00	1,412.50	—
1株当たり当期（四半期）純利益金額	(円)	101.71	183.71	230.23	257.00	365.50	318.67
潜在株式調整後1株当たり当期（四半期）純利益金額	(円)	—	—	—	—	—	—
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額)	(円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	10.00 (—)	— (—)

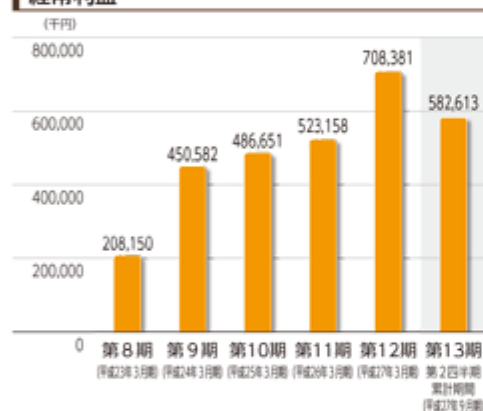
売上高



純資産額／総資産額



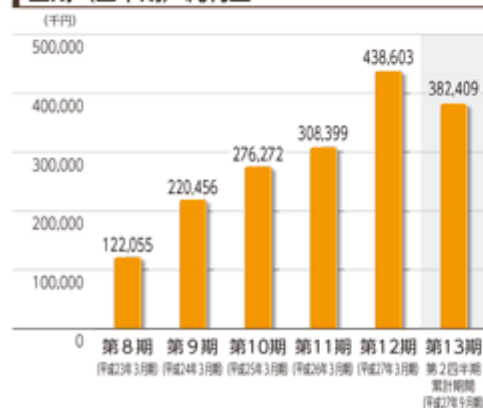
経常利益



1株当たり純資産額



当期（四半期）純利益



1株当たり当期（四半期）純利益金額



(注) 平成26年12月1日付けで普通株式1株につき普通株式3,000株の割合で株式分割を、平成27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行っております。第8期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期（四半期）純利益金額を算定しております。

第二部 【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 8 期	第 9 期	第10期	第11期	第12期
決算年月	平成23年 3 月	平成24年 3 月	平成25年 3 月	平成26年 3 月	平成27年 3 月
売上高 (千円)	4,064,529	5,981,279	6,498,055	8,340,419	8,663,919
経常利益 (千円)	208,150	450,582	486,651	523,158	708,381
当期純利益 (千円)	122,055	220,456	276,272	308,399	438,603
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
発行済株式総数 (株)	200	200	200	200	600,000
純資産額 (千円)	451,273	671,730	948,002	1,256,402	1,695,005
総資産額 (千円)	1,129,274	2,592,615	3,192,961	4,866,204	8,717,619
1 株当たり純資産額 (円)	2,256,368.85	3,358,650.74	4,740,012.89	1,047.00	1,412.50
1 株当たり配当額 (1 株当たり中間配当額) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	20.00 (—)
1 株当たり 当期純利益金額 (円)	610,276.95	1,102,281.89	1,381,362.15	257.00	365.50
潜在株式調整後 1 株 当たり当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	40.0	25.9	29.7	25.8	19.4
自己資本利益率 (%)	31.3	39.3	34.1	28.0	29.7
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	—
配当性向 (%)	—	—	—	—	2.7
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	—	—	1,036,218	2,901,759
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	—	—	222,670	82,811
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	—	—	1,198,710	3,074,394
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	—	—	—	841,924	1,097,370
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (名)	52 (9)	55 (8)	57 (6)	63 (6)	67 (3)

- (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. 持分法を適用した場合の投資利益については、当社が有している関連会社が、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るため、記載を省略しております。
4. 当社は平成27年9月23日に普通株式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、発行済株式総数は1,200,000株となっております。
5. 平成26年12月1日付けで普通株式1株につき普通株式3,000株の割合で株式分割を、平成27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行いました。第11期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
6. 第12期における潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。また、第8期、第9期、第10期及び第11期における潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
7. 株価収益率は、当社株式が非上場であるため記載しておりません。
8. 第8期、9期及び10期についてはキャッシュ・フロー計算書を作成しておりませんので、キャッシュ・フロー計算書に係る各項目については記載しておりません。
9. 従業員数は就業人員（休職者を除く）であり、臨時雇用者数(アルバイト、インターン及び派遣社員をいう)は、年間の平均人員を(外書)で記載しております。
10. 第11期及び第12期の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、新日本有限責任監査法人により監査を受けておりますが、第8期、第9期及び第10期の財務諸表については、監査を受けておりません。
11. 平成26年12月1日付で普通株式1株につき普通株式3,000株の割合で株式分割を、平成27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行っております。

そこで、東京証券取引所自主規制法人（現日本取引所自主規制法人）の引受担当者宛通知「『新規上場申請のための有価証券報告書（の部）』の作成上の留意点について」（平成24年8月21日付東証上審第133号）に基づき、第8期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定した場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると、以下のとおりとなります。なお、第8期、第9期及び第10期の数値（1株当たり配当額についてはすべての数値）については、新日本有限責任監査法人による監査を受けておりません。

回次	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月
1株当たり純資産額 (円)	376.06	559.78	790.00	1,047.00	1,412.50
1株当たり 当期純利益金額 (円)	101.71	183.71	230.23	257.00	365.50
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	10.00 (—)

2 【沿革】

当社は、平成16年に東京都新宿区新宿において、資産運用型不動産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
平成16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ト株式会社(資本金10,000千円)を設立
平成16年 6 月	宅地建物取引業免許（東京都知事(1)第83227号）を取得
平成18年 5 月	資本金を50,000千円に増資
平成18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
平成20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
平成21年 1 月	マンション管理業（国土交通大臣（1）第033619号）の登録
平成21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
平成23年 5 月	本社を新宿アイランドタワー内にて移転拡充
平成24年 3 月	建物管理事業開始

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、人の未来を育み、最高の喜びを得ることを信条とする」という企業理念のもと、東京23区及び横浜地区における資産運用型不動産の開発事業及び販売事業を展開する不動産開発販売事業のほか、資産運用型不動産にかかる賃貸管理サービス、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に取り組んでおります。

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、主に資産運用型不動産の開発ならびに中古物件の仕入を行い、不動産投資家（以下「顧客」という）及び資産運用型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、資産運用型不動産の販売収益が主な収益となります。

資産運用型不動産の物件開発にあたっては、投資対象となる高い価値を生む資産運用型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項目にも及ぶ評価を行なう「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区内及び横浜周辺を対象としており、平成27年3月期及び平成28年3月期の具体的な竣工済開発物件は以下の通りとなります。

開発物件名	地域	戸数	竣工時期
クレイシア文京春日	東京都文京区	33	平成26年7月
クレイシア新宿御苑前	東京都新宿区	29	平成26年7月
クレイシア新宿パークコンフォート	東京都新宿区	30	平成26年10月
クレイシア芝浦ウォーターフロント	東京都港区	50	平成26年11月
クレイシア練馬駅前	東京都練馬区	42	平成27年3月
クレイシア品川戸越	東京都品川区	47	平成27年4月
クレイシア千歳船橋アーバンプレミオ	東京都世田谷区	44	平成27年6月
クレイシア五反田駅前	東京都品川区	39	平成27年9月
クレイシア祐天寺	東京都目黒区	33	平成27年10月

上記物件の他、東京都豊島区、東京都北区、東京都台東区、横浜市中区、横浜市西区にも過去に開発実績があり、墨田区、江東区等に現在開発中の物件があります。

また、上記物件のうち、東京都新宿区で開発した「クレイシア新宿パークコンフォート」は、一般社団法人日本住宅建設産業協会が優秀なプロジェクトを実施した協会員を対象に、関係法令適合や品質管理体制、機能性・デザイン性、周辺環境との調和等を総合的に勘案して評価する「第5回優良事業賞」（中高層分譲住宅部門）を平成27年6月に受賞いたしております。

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。用地仕入後は、マンション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」という当社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。

当社は、主に用地仕入からの物件開発を実施しておりますが、東京23区内及び横浜周辺を対象に資産性の高い一棟マンションの中古物件も仕入れることがあります。

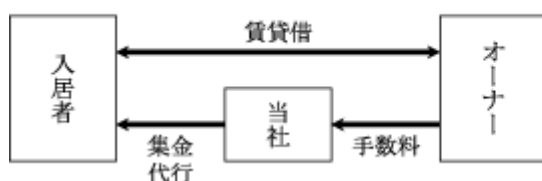
資産運用型不動産の販売にあたっては、上記にて当社が開発を行ったプロジェクトの物件を、主に個人の顧客や販売業者、海外の顧客に対して販売しております。また、当社の個人の顧客に対しては、各人の資産背景を基に不動産による資産運用を用いたライフプランを設計し、税金や年金、保険等の対策も合わせた資産形成のコンサルティングを実施しております。

（プロパティマネジメント事業）

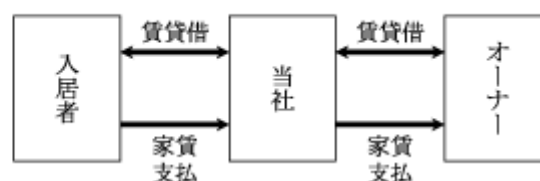
プロパティマネジメント事業では、不動産の賃貸管理サービス、賃貸仲介サービス、建物管理サービスの提供をしております。

賃貸管理サービスは、当社物件を購入した顧客（以下「オーナー」という）に対して販売した資産運用型不動産における入居者管理及び賃貸借契約管理を専門に行っております。主なサービスとして、「集金代行サービス」及び「家賃保証サービス」を提供しております。「集金代行サービス」では、入居者とオーナーとの間で締結する賃貸借契約の管理、入居者からの家賃の集金代行、入居者が家賃滞納した場合に家賃を保証し当社が滞納請求を行なう滞納保証を行っており、オーナーからの手数料収入が主な収益となります。「家賃保証サービス」では、当社がオーナーとサブリース契約を締結することによりオーナーから部屋を借り上げ、当社が入居者に部屋を貸し出すことを行っており、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処理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不動産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

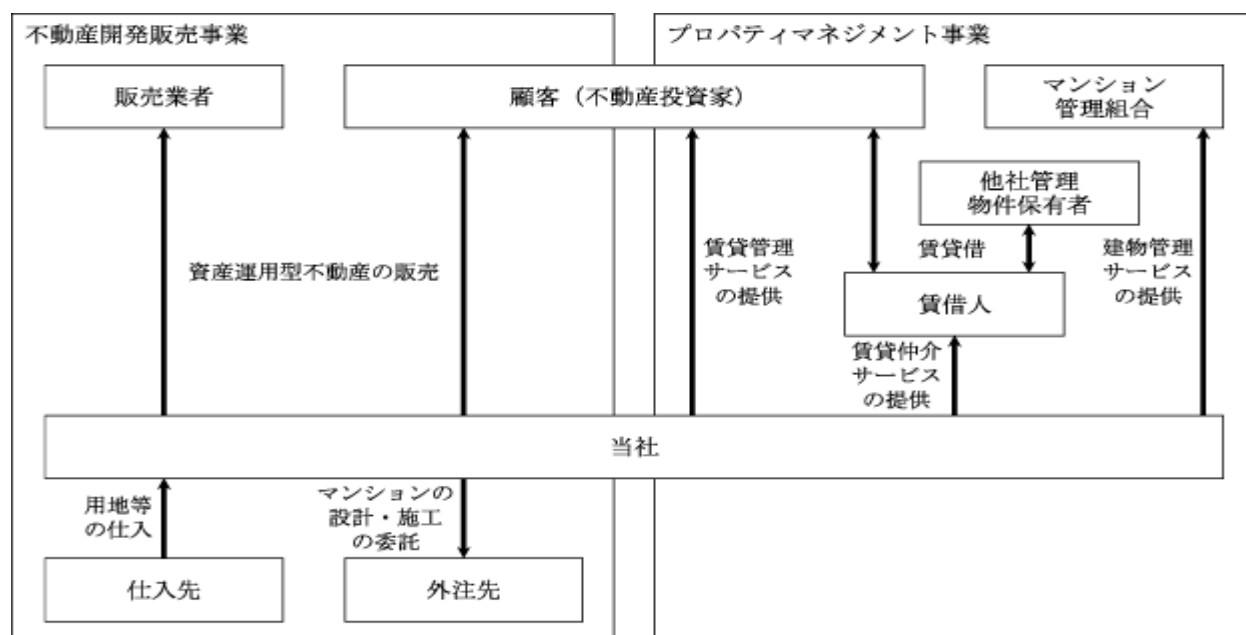


賃貸仲介サービスは、賃貸管理物件の入居者募集及び他社管理物件の賃貸仲介を専門に取り扱う賃貸専門の店舗「ORANGE ROOM」を開設し、首都圏を中心に事業を行っており、他社管理物件の賃貸仲介による仲介手数料収入が主な収益となります。

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しております。建物管理には、専門性を要する点検・調査業務や解決が難しい管理費の督促業務があり、管理組合だけで全てを管理するのは難しいため、当社が建物管理のプロフェッショナルとして、マンションの管理を受託しております。具体的には、管理組合の運営、会計、管理員、マンションの維持または修繕に関する企画または実施の調整等の業務を行っており、管理組合からの管理受託手数料収入が主な収益となります。なお、建物管理は平成24年3月期より受注を開始しており、その管理棟数と管理戸数の推移は以下の通りとなります。

	第8期 平成23年3月期	第9期 平成24年3月期	第10期 平成25年3月期	第11期 平成26年3月期	第12期 平成27年3月期
管理棟数	—	1	6	13	26
管理戸数	—	55	241	528	978

(事業系統図)



4 【関係会社の状況】

当社は関連会社１社を有しておりますが、重要性が乏しいため記載を省略しております。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成27年10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)
79 (5)	29.9	2年 7ヶ月	6,483

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産開発販売事業	53 (-)
プロパティマネジメント事業	11 (1)
全社(共通)	15 (4)
合計	79 (5)

- (注) １．従業員数は就業人員（休職者を除く）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、インターン及び派遣社員をいう)の最近１年間の平均人員であります。
 ３．平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
 ４．従業員数が最近１年間で11名増加したのは、主として業務拡大に伴う採用によるものであります。

(2) 労働組合の状況

当社には、労働組合は結成されておきませんが、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 【業績等の概要】

(1) 業績

第12期事業年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

当事業年度における国内景気は、政府の経済政策や日銀の金融緩和等を背景に、デフレ脱却と景気回復への期待が高まる中、個人消費や企業収益が改善するなど、緩やかな回復基調で推移いたしました。

不動産業界におきましては、消費税増税前の駆け込み需要の反動や地価の上昇及び建設コスト上昇の影響により平成26年度のマンション供給戸数は日本全体で減少しておりますが、景気回復基調や首都圏の不動産価格の先高観等を背景に、不動産市況は首都圏を中心に底堅く推移するものと予想されております。

当社主要事業領域である資産運用型不動産市場におきましては、2020年の東京オリンピックやアジアヘッドクォーター特区等による都市部不動産の将来への期待感や東京及びその近郊都市部への人口集中の予測等により、首都圏の物件供給数が増加傾向にあり、これに対する単身者や少人数世帯を中心とした賃貸需要は順調に推移しております。また、購入需要につきましても、資産運用型不動産の認知度が高まりつつある中、低金利にも後押しされ、消費税増税前駆け込み需要の反動減が若干影響したものの、首都圏を中心に順調に推移しております。この結果、売上高は、8,663,919千円と前事業年度と比べ323,499千円(3.9%)の増収、営業利益は、884,571千円と前事業年度と比べ260,253千円(41.7%)の増益、経常利益は、708,381千円と前事業年度と比べ185,222千円(35.4%)の増益、当期純利益は、438,603千円と前事業年度と比べ130,203千円(42.2%)の増益となりました。

セグメントの業績を示すと、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、東京23区内及び横浜周辺において、自社開発物件の開発・販売の拡大に努め、自社開発ブランドである「クレシアシリーズ」を259戸、中古物件及び業者卸物件を81戸販売した結果、売上高8,194,708千円（前事業年度比2.4%増）、営業利益827,140千円（前事業年度比44.8%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、賃貸管理及び建物管理の物件数の増加等により、売上高469,210千円（前事業年度比38.7%増）、営業利益57,430千円（前事業年度比8.0%増）となりました。

第13期第2四半期累計期間（自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日）

当第2四半期累計期間における国内景気は、中国経済の先行き懸念による世界同時株安の進行などを背景に足踏み状態となったものの、円安による海外での収益の嵩上げや原油安によるコスト低減などの影響により、企業収益は好調に推移いたしました。また、個人消費につきましては、雇用環境の改善や所得のゆるやかな改善など、消費の回復を後押しする状況にはあるものの、インフレへの強い警戒感や天候不順による外食などサービス関連の低迷、軽自動車税増税の影響等により、依然として消費の回復は緩慢な状況となりました。

不動産業界におきましては、地価及び建設コストの上昇の影響によりマンション供給戸数が前年同期と比較して首都圏で減少しておりますが、2014年後半からの分譲住宅の回復傾向や貸家の高水準維持は続いており、今後も低金利や所得の改善等を背景に、この基調が続くことが期待されており、不動産市況は首都圏を中心に底堅く推移するものと予想しております。

当社主要事業領域である資産運用型不動産市場におきましては、地価の上昇等を背景に東京都中心部での供給数が減少しているものの、首都圏における単身世帯や少人数世帯の増加予想を背景に、今後の賃貸需要の順調な推移が期待され、依然として、供給増加へのインセンティブが強い状況となっております。また、資産運用型不動産の認知度の拡大、低金利の継続、税制優遇の延長、首都圏の不動産への期待感等により購入需要につきましても、首都圏の物件を中心に順調に推移していくものと考えられます。

この結果、当第2四半期累計期間の業績は売上高5,212,315千円、営業利益660,869千円、経常利益582,613千円、四半期純利益382,409千円となりました。

セグメントの業績を示すと、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、前事業年度に引き続き、東京23区内を中心に自社開発物件である「クレイシアシリーズ」の開発拡大に努めました。また、販売においても、国内の個人投資家への販売拡大のみならず、法人向けの1棟売却取引の実施や海外の個人投資家への積極的物件紹介を行なうことにより、全社的に販売拡大に努めました。

この結果、「クレイシアシリーズ」167戸、その他28戸を販売し、売上高4,961,582千円、営業利益630,394千円となりました。

（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、主に自社開発物件の販売後の賃貸管理契約及び建物管理契約の獲得により、管理物件が順調に増加し、売上高250,732千円、営業利益30,474千円となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

第12期事業年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

当事業年度における現金及び現金同等物は1,097,370千円と前事業年度と比べ255,446千円(30.3%)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、税引前当期純利益が713,723千円と前事業年度と比べ200,662千円の増益となりましたが、積極的な用地の仕入及び開発による棚卸資産の増加に伴う支出により 2,901,759千円と前事業年度と比べ支出が1,865,540千円の増加となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、定期預金の払戻による収入の増加及び預入による支出の減少により収入が増加したため、82,811千円と前事業年度と比べ収入が305,481千円の増加となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、借入金の返済による支出があるものの、これを新規借入が上回ったこと、及び、社債の発行による収入があったことにより収入が増加したため、3,074,394千円と前事業年度と比べ収入が1,875,683千円の増加となりました。

第13期第2四半期累計期間（自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日）

当第2四半期累計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は営業活動及び投資活動によるキャッシュ・フローの収入が、財務活動によるキャッシュ・フローの支出を上回ったため、資金は1,592,843千円となりました。

また、当第2四半期累計期間における各キャッシュ・フローは次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果獲得した資金は、814,343千円となりました。

これは主に、税引前四半期純利益を582,613千円計上するとともに、たな卸資産が677,755千円減少したことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果獲得した資金は、48,201千円となりました。

これは主に、定期預金の払戻による収入が95,000千円あったことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果支出した資金は、367,071千円となりました。

これは主に、長期借入金の新規借入による収入が1,463,177千円あるものの、返済による支出が1,866,244千円あったことによるものであります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注実績

該当事項はありません。

(3) 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	第12期事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)				第13期第2四半期累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)	
	販売戸数 (戸)	前期同期 比(%)	金額 (千円)	前期同期 比(%)	販売戸数 (戸)	金額 (千円)
不動産開発販売事業	340	87.0%	8,194,708	102.4%	195	4,961,582
プロパティマネジメント 事業	—	—	469,210	138.7%	—	250,732
合計	340	87.0%	8,663,919	103.9%	195	5,212,315

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合については、総販売実績の10%以上の相手先がないため記載を省略しております。

3 【対処すべき課題】

当社の主力事業である不動産開発販売事業におきましては、単身者や少人数世帯を中心とした都心への人口流入の継続などを背景に、賃貸需要が順調に推移するものと予想され、資産運用に対する世論の関心が高まり、安定した投資資産として不動産を求める購入者層が増加すると予想されております。また、用地仕入・開発面では、土地価格及び建築費の高騰が続いていることから、収支面での見極めが重要になるものと考えられます。

このような状況のもと、当社では顧客及び入居者の満足度を高めることを目標に以下の施策をもって事業を遂行しております。

- ・入居者に長く支持されることにより、長期的に資産価値を維持する物件開発

東京23区及び横浜に限定した用地仕入を行い、その中でも価値のある用地を選定し、魅力ある物件（商品）開発を行なうことに注力いたします。

- ・顧客に対するワンストップサービスの提供

物件開発から販売、賃貸管理、建物管理まで一貫したサービスを提供することにより、顧客における販売時に設定される4.0%～4.2%の当初想定キャップレート(注1)の維持及び建物品質の維持を目指し、顧客との継続的な信頼関係の醸成を行なうことが重要と考えます。

(注1)当初想定キャップレート：年間賃料から年間管理費を控除したものを販売価格で除したもの

- ・顧客への最適な投資プランの提案

資産形成、節税効果、安定した収入源確保などといった顧客のニーズに対応したプランニングを行い、提携金融機関からの低利融資を用いた顧客ごとの運用プランを提案することで、顧客のニーズを達成し、販売後もサポートを継続することで信頼関係を形成するという販売の考え方を継続してまいります。

- ・顧客との信頼関係の構築及び継続による販売拡大

顧客との販売時の信頼関係構築及び販売後の信頼関係継続により、下表に示す既存顧客への追加販売（買増）や既存顧客からの紹介による顧客への販売の比率を維持、向上し、既存顧客の増加とともに販売を拡大してまいります。

（ 単 位 ：
戸）

区分	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期 第2四半期
新規顧客への販売戸数	97 (39.1%)	79 (30.5%)	64 (28.6%)	40 (32.5%)
買増顧客への販売戸数	127 (51.2%)	142 (54.8%)	119 (53.1%)	57 (46.3%)
紹介顧客への販売戸数	24 (9.7%)	38 (14.7%)	41 (18.3%)	26 (21.1%)
自社営業による販売戸数	248 (100.0%)	259 (100.0%)	224 (100.0%)	123 (100.0%)
海外顧客への販売戸数	—	—	12	7
1棟売却による販売戸数(注2)	—	24	24	64
卸販売による販売戸数(注3)	76	108	80	1
総販売戸数	324	391	340	195

(注2) 1棟売却による販売戸数：販売業者以外の事業会社や個人富裕層等への1棟全戸の売却

(注3) 卸販売による販売戸数：販売業者への卸売戸数

当社は、この施策を講じるため、また、これをもって安定かつ堅実な成長をするため、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) 販売活動の強化

販売戸数を増加させるために、販売部門における人員の増加を図り、投資プランの提案や顧客との信頼関係構築、継続のための知識習得やノウハウ共有といったことを目的とする社内研修の充実により、販売部門全体の販売戸数の増加、販売部門一人あたりの販売戸数の増加を同時に図ってまいります。また海外顧客の需要に対応するため、外部仲介会社との積極的な業務提携を行い、海外顧客を専門に担当する人員の配置を行なうことにより、対象マーケット拡大を含めた販売活動強化をしてまいります。加えて今後は、東京23区内の一定の区において、条例の制限に対応するためにつくられるワンルームより大きい部屋について、資産運用目的だけでなく居住目的の購入者層の拡大などを視野に入れ、販売の拡大を行っていくことを検討いたします。

(2) 資産性の高い自社開発物件の安定供給

好立地の用地を調達し、資産性の高い資産運用型不動産を安定的に供給していくため、仕入・開発力の一層の強化を図ってまいります。プロジェクトの収益性を考慮しつつ、不動産投資家としての顧客にとって資産性の高い資産運用型不動産を提供することにより、将来の販売拡大の基礎をつくり、一層の成長を図るため、自社開発物件である「クレイシアシリーズ」の開発用地の安定的かつ継続的な確保を実現してまいります。

(3) 顧客本位のサービス体制の充実

顧客との信頼関係構築のため、顧客のニーズに応える投資プランの提案や魅力ある物件の提供をするとともに、顧客との信頼関係継続のため、業務フローの改善及び効果的な社員教育を行い、サービス体制の充実を常に図り、顧客満足度の向上を図ってまいります。

(4) 財務基盤の維持・充実

新規物件を安定的かつ継続的に供給していくには、金融機関からの資金調達が必要であるため、安定した金融機関からの評価を得るべく、財務基盤の維持・充実を図ってまいります。

(5) コンプライアンス経営の強化

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、重要な経営課題の1つとしてコンプライアンス遵守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・社員によるコンプライアンス関連規程の共有、遵守に加えて、倫理観と社会的良識による行動により、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。

(6) 優秀な人材の確保及び教育研修の実施

当社の安定的かつ継続的成長には、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継続して確保、育成することが重要だと考えております。また、採用後も教育研修実施の機会・内容を充実させ、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ってまいります。

4 【事業等のリスク】

本有価証券届出書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。なお、文中の将来に関する事項は、提出日現在において当社が判断したものであります。

(1) 法的規制等について

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

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

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

取得・登録者名	取得年月・許認可等の名称及び所管官庁等	許認可等の内容及び有効期限	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
当社	平成26年6月12日 宅地建物取引業（免許） 東京都知事	宅地建物取引業者免許 東京都知事(3)第83227号 平成26年6月12日から平成31年6月11日まで（5年間） 以後5年ごとに更新	宅地建物取引業法第66条及び第67条
当社	平成27年1月14日 マンション管理業者登録 国土交通大臣	マンション管理業者登録 国土交通大臣 (2)第033619号 平成27年1月14日から平成32年1月13日まで（5年間） 以後5年ごとに更新	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第83条

(2) 資産運用型不動産の販売について

当社が開発・販売する不動産は、主に資産運用を目的として購入されますが、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。当社はこれらの投資リスクについて、十分に説明を行い顧客に理解していただいた上で売買契約を締結するよう営業社員及びこれをサポートする社員に教育を徹底しております。また、入居者募集や集金代行などの賃貸管理から修繕等の建物管理に至るまで一貫したサービスを提供することで、顧客の長期的かつ安定的な不動産投資を全面的にサポートし、空室の発生や資産価値下落等のリスク低減に努めております。しかしながら、今後、一部の営業社員の説明不足等が原因で投資リスクに対する理解が不十分なまま不動産が購入されたこと等により、顧客からの訴訟等が発生した場合、当社の信頼が損なわれることにつながり、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

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

(3) 経済状況等の影響について

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

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

(4) 有利子負債への依存について

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

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

(5) 引渡し時期による業績変動について

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

(6) 事業用地の取得について

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

(7) 建設工事の外注について

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

(8) 特定の経営者への依存について

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

(9) 瑕疵担保責任について

民法及び宅地建物取引業法のもと、当社は販売した物件に対して瑕疵担保責任を負っております。当社は、販売した物件に意図せざる瑕疵が生じた場合に備えるため、住宅瑕疵担保責任保険に加入しております。住宅瑕疵担保責任保険は、建物の構造耐力上主要な部分の瑕疵に起因して耐力或いは防水性能が不十分である場合に、保険金が

支払われます。万が一、当社が販売した物件に重大な瑕疵があるとされ、この保険の対象とならない瑕疵であり、これを原因とする損害賠償請求が行われた場合や補修工事費用の負担が発生した場合には、当社の信用力低下とともに、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 人材の確保について

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

(11) 訴訟などの可能性について

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

(12) 個人情報の管理について

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

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、提出日現在において当社が判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

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

(2) 財政状態の分析

第12期事業年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

当事業年度末における総資産、負債及び純資産の状況とそれらの要因は次のとおりであります。

流動資産

当事業年度末における流動資産の残高は、前事業年度末に比べ3,872,862千円増加し、8,620,307千円となりました。主な要因は、販売用不動産の増加841,231千円、仕掛販売用不動産の増加2,976,332千円等であります。

固定資産

当事業年度末における固定資産の残高は、前事業年度末に比べ21,448千円減少し、97,311千円となりました。主な要因は、関係会社株式の減少7,500千円、売却に伴う車両運搬具の減少6,894千円、長期前払費用の減少4,264千円等であります。

流動負債

当事業年度末における流動負債の残高は、前事業年度末に比べ、443,032千円増加し、2,741,773千円となりました。主な要因は、買掛金の増加213,265千円、短期借入金の増加129,860千円、未払法人税等の増加59,652千円等であります。

固定負債

当事業年度末における固定負債の残高は、前事業年度末に比べ2,969,778千円増加し、4,280,839千円となりました。主な要因は、長期借入金の増加2,869,599千円、社債の増加100,000千円等であります。

純資産

当事業年度末における純資産は、前事業年度末に比べ438,603千円増加し、1,695,005千円となりました。主な要因は、当期純利益の計上に伴う利益剰余金の増加438,603千円であります。

第13期第2四半期累計期間（自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日）

当第2四半期会計期間末における資産、負債及び純資産の状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(資産)

当第2四半期会計期間末における総資産は、前事業年度末に比べ234,013千円減少し、8,483,606千円となりました。主な減少の要因は、販売用不動産が前事業年度末に比べ976,361千円減少したことによるものであります。

(負債)

当第2四半期会計期間末における負債合計は、前事業年度末に比べ604,422千円減少し、6,418,190千円となりました。主な減少の要因は、長期借入金が前事業年度末に比べ1,196,074千円減少したことによるものであります。

(純資産)

当第2四半期会計期間末における純資産は、前事業年度末に比べ370,409千円増加し、2,065,415千円となりました。主な増加の要因は、四半期純利益382,409千円を計上したことにより利益剰余金が増加したことによるものであります。

(3) 経営成績の分析

第12期事業年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

売上高

当事業年度の売上高は、新宿区や港区といった東京23区内においても中心区における自社開発物件の販売が拡大し、1戸当たり販売価格の上昇が寄与した結果、前事業年度に比べ323,499千円増加し、8,663,919千円となりました。

なお、セグメント別の売上高につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1) 業績」をご参照下さい。

売上原価、売上総利益

当事業年度の売上原価は、2年程度前から自社で開発していた物件の竣工が多くなった影響により、販売物件に占める自社開発物件の比率が高くなったため、全体としての売上高に占める売上原価の比率が低下した結果、前事業年度に比べ3,117千円減少し、6,649,079千円となりました。

その結果、当事業年度の売上総利益は、前事業年度に比べ326,617千円増加し、2,014,840千円となりました。

販売費及び一般管理費、営業利益

当事業年度の販売費及び一般管理費は、前事業年度に比べ66,363千円増加し、1,130,268千円となりました。主な要因は、給料及び手当の増加34,618千円、支払手数料の増加20,319千円、採用費の増加10,686千円等であります。

その結果、当事業年度の営業利益は、前事業年度に比べ260,253千円増加し、884,571千円となりました。

営業外損益、経常利益

当事業年度の営業外収益は、前事業年度に比べ3,332千円減少し、4,030千円となりました。主な要因は、受取補償金の減少1,833千円、保険返戻金の減少1,826千円等であります。

当事業年度の営業外費用は、前事業年度に比べ71,698千円増加し、180,219千円となりました。主な要因は、借入金の増加に伴う支払利息の増加41,586千円、資金調達の増加に伴う支払手数料の増加24,395千円等であります。

その結果、当事業年度の経常利益は、前事業年度に比べ185,222千円増加し、708,381千円となりました。

税引前当期純利益

当事業年度の税引前当期純利益は、前事業年度に比べ200,662千円増加し、713,723千円となりました。

法人税等、当期純利益

当事業年度の法人税等は、前事業年度に比べ70,459千円増加し、275,120千円となりました。

その結果、当事業年度の当期純利益は、前事業年度に比べ、130,203千円増加し、438,603千円となりました。

第13期第2四半期累計期間（自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日）

売上高

当第2四半期累計期間は、品川区における自社開発物件を中心に練馬区や横浜市の自社開発物件の個人不動産投資家向け販売が堅調に推移し、堅調な賃料水準により販売価格も想定より高い水準となりました。これに加え、世田谷区や渋谷区のマンションを法人の不動産投資家に1棟で売却したことが売上高拡大に大きく寄与いたしました。以上の結果、当第2四半期累計期間の売上高は5,212,315千円となりました。

なお、セグメント別の売上高につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1) 業績」をご参照下さい。

売上原価、売上総利益

当第2四半期累計期間の売上原価は3,875,853千円となりました。その結果、売上総利益は1,336,461千円となりました。

販売費及び一般管理費、営業利益

当第2四半期累計期間の販売費及び一般管理費は675,592千円となりました。自社営業部の販売好調及び人員の拡大、会社の規模拡大に伴い人件費を中心に各費目において増加傾向にあります。その結果、当第2四半期累計期間の営業利益は660,869千円となりました。

営業外損益、経常利益、法人税等、四半期純利益

当第2四半期累計期間の営業外収益は912千円、営業外費用は79,168千円となりました。自社開発物件の資金調達拡大により有利子負債が増加しているため、営業外費用のうち支払利息は増加傾向にあります。その結果、当第2四半期累計期間の経常利益は582,613千円となりました。

その結果、法人税等200,204千円控除後の当第2四半期累計期間の四半期純利益は382,409千円となりました。

(4) キャッシュ・フローの状況の分析

各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」をご参照ください。

(5) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社の経営成績に重要な影響を与える要因は、「第2 事業の状況 4 事業等のリスク」に記載の内容となっております。当社は、これらのリスク要因について、分散又は低減するように取り組んで参ります。

(6) 経営戦略の現状と見通し

当社の主力事業は、不動産開発販売事業であります。不動産開発販売事業では、今後の東京23区及び横浜における資産運用型不動産の購入需要、賃貸需要が堅調に推移するとの見通しのもと、東京23区及び横浜に特化する集中戦略を継続し、これによる顧客の安定利回りと資産性確保に専念していく方針であります。また、過去のスコアリングによるノウハウを活かした用地仕入や当社独自のモデリングによるノウハウを活かした商品開発力をより一層強化することにより、物件価値を長期に維持できる、競争力のある商品開発を継続してまいります。加えて、顧客の期待に応える想定利回り、販売価格の設定を行い、顧客の安定的な収益を確保することにより、顧客拡大に努め、販売戸数の拡大に努めてまいります。

(7) 経営者の問題認識と今後の方針について

当社の経営陣は、現在の事業環境並びに入手可能な情報に基づき、最善の経営方針を立案するよう努めております。当社が今後も持続的に成長するためには、事業規模の拡大に合わせて適時に人員拡充を進め、これと併せて組織体制の整備を進めていくことが重要と認識しております。このため、事業規模や必要な人材に応じた採用を適時行うとともに、教育研修制度の拡充や内部管理体制の強化等の組織体制の整備を進めて参ります。このような取組により、更なる拡大に向けた事業展開を進めるとともに顧客からの信頼を向上させていく方針であります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

第12期事業年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

当事業年度における設備投資の総額は1,471千円となります。その内容は、共有資産としての社内インフラ設備1,471千円であります。一方、除売却した固定資産は、共有資産としての社用車6,214千円であります。

第13期第2四半期累計期間（自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日）

当第2四半期累計期間における設備投資の総額は12,387千円となります。その主な内容は、本社拡張にともなう共有資産としての建物構築物の造作及び備品購入10,599千円であります。一方、除売却した固定資産はありません。

2 【主要な設備の状況】

平成27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	リース 資産	土地 (面積㎡)	合計	
本社 (東京都新宿区)	—	本社 機能	10,038	—	1,110	8,076	2,266	—	21,490	63 (2)
ORANGE ROOM (東京都文京区)	プロパ ティマネ ジメント 事業	事務所	203	—	0	—	—	—	203	4 (1)
クレイシア 世田谷船橋 (東京都大田区)	プロパ ティマネ ジメント 事業	駐車場	—	3,036	—	—	—	3,581 (102.7)	6,617	—
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	—	3,085	—	—	—	2,321 (20.8)	5,407	—
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	—	2,289	—	—	—	2,699 (103.3)	4,989	—
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	—	930	—	—	—	1,043 (42.5)	1,974	—
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	—	656	—	—	—	627 (13.8)	1,284	—
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	—	454	—	—	—	573 (18.4)	1,027	—

(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（休職者を除く）であり、臨時雇用者数(アルバイト、インターン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
リース資産	カラー複合機

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	年間賃貸料 (千円)
本社 (東京都新宿区)	-	本社オフィス	34,395
ORANGE ROOM (東京都文京区)	プロパティ マネジメント事業	事務所	3,333

3 【設備の新設、除却等の計画】(平成27年10月31日現在)

(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	4,800,000
計	4,800,000

【発行済株式】

種類	発行数(株)	上場金融商品取引所名又は 登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	1,200,000	非上場	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	1,200,000	-	-

(注) 1. 平成27年8月31日開催の取締役会決議により、平成27年9月23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。これにより発行済株式総数は600,000株増加し、1,200,000株となっております。

2. 平成27年10月8日付で単元株式制度導入に伴う定款変更を行い、単元株式数を100株とする単元株制度を導入しております。

(2) 【新株予約権等の状況】

平成26年11月14日の臨時株主総会決議に基づいて発行した会社法に基づく新株予約権は、次のとおりであります。

区分	最近事業年度末現在 (平成27年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成27年10月31日)
新株予約権の数(個)	53,600(注)1	48,300(注)1
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	53,600(注)1、2	96,600(注)1、2、4
新株予約権の行使時の払込金額(円)	2,100(注)3	1,050(注)3、4
新株予約権の行使期間	平成28年12月3日～ 平成36年9月30日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 2,100 資本組入額 1,050	発行価格 1,050(注)4 資本組入額 525(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、定年退職等その他の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。	同左
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。	同左
代用払込みにに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)5	(注)5

(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、最近事業年度末現在は1株、提出日の前月末現在は2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。

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

3. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

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

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、調整により生ずる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. 平成27年8月31日開催の取締役会決議により、平成27年9月23日付けで普通株式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。

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。

(3) 【ライツプランの内容】

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)
平成26年12月1日 (注) 1	599,800	600,000	—	50,000	—	—
平成27年9月23日 (注) 2	600,000	1,200,000	—	50,000	—	—

(注) 1 . 平成26年12月1日の株主名簿に記録された株主に対し、1株につき3,000株の割合をもって分割いたしました。

2 . 平成27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。

(5) 【所有者別状況】

平成27年10月31日現在

平成27年10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)	-	-	-	-	-	-	4	4	-
所有株式数 (単元)	-	-	-	-	-	-	12,000	12,000	-
所有株式数 の割合(%)	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	-

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成27年10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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,200,000	12,000	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	-	-	-
発行済株式総数	1,200,000	-	-
総株主の議決権	-	12,000	-

【自己株式等】

該当事項はありません。

(7) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しております。

当該制度は、会社法に基づき、平成26年11月14日の臨時株主総会において決議されたものであります。

当該制度の内容は、次のとおりであります。

決議年月日	平成26年11月14日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役3 当社勤続1年以上(原則)の従業員(非正規雇用、派遣社員、アルバイトを除く)47
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
新株予約権の行使時の払込金額	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
新株予約権の行使期間	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
新株予約権の行使の条件	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
新株予約権の譲渡に関する事項	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
代用払込みに関する事項	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。

(注) 本書提出日現在におきましては、付与対象者は退職により10名減少し、40名であり、新株発行予定数は13,800株失効し、96,600株であります。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

（１）【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

（２）【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

（３）【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

（４）【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

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。

第12期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20円としております。

(注)基準日が第12期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)
平成27年６月26日 定時株主総会決議	12,000	20

4 【株価の推移】

当社株式は非上場でありますので、該当事項はありません。

5 【役員の状況】

男性9名 女性0名（役員のうち女性の比率0%）

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長		中西 聖	昭和52年2月8日	平成4年6月 平成9年7月 平成10年10月 平成16年2月 平成16年12月 平成22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	1,172,800
常務取締役	事業統括部 部長	野呂田 義尚	昭和53年7月7日	平成9年9月 平成19年6月 平成21年4月 平成22年4月	新日本海フェリー株式会社入社 当社入社 当社取締役就任（現任） 日本プロパティ開発株式会社 取締役就任	(注)3	18,000
取締役	アセットプ ランニング部 部長	村田 貴志	昭和54年12月9日	平成18年2月 平成26年10月	当社入社 当社取締役就任（現任）	(注)3	4,600
取締役	開発企画部 部長	大口 功	昭和54年3月30日	平成14年4月 平成20年7月 平成26年10月	日神不動産株式会社入社 当社入社 当社取締役就任（現任）	(注)3	4,600
取締役	経営統括部 部長	岩瀬 晃二	昭和58年7月21日	平成18年12月 平成23年10月 平成26年10月 平成27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		小野 卓	昭和18年6月27日	昭和42年4月 平成5年4月 平成10年4月 平成10年6月 平成13年6月 平成13年12月 平成14年6月 平成18年9月 平成26年4月 平成27年10月	三井物産株式会社入社 豪州三井物産株式会社 取締役就 任 三井物産株式会社 経理部長 同社取締役就任 同社常務取締役就任 三井リース事業株式会社 代表取 締役副社長就任 三井物産株式会社 顧問就任 三井リース事業株式会社 代表取 締役社長就任 当社監査役就任 当社取締役就任（現任）	(注)3	—
監査役 (常勤)		長島 良一	昭和33年7月25日	昭和57年4月 平成4年12月 平成6年12月 平成12年8月 平成13年10月 平成17年11月 平成22年10月 平成23年10月 平成24年1月 平成26年6月	三井石油開発株式会社入社 株式会社マップインターナショナ ル入社 同社管理本部長 株式会社インフォプラント入社 経営企画室長 同社取締役管理本部長 執行役員財務部門本部長 株式会社クロス・マーケティング 入社 経営管理部長 株式会社クロス・コミュニケー ション 監査役就任 株式会社ディーブインパクト入社 当社監査役就任（現任）	(注)4	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
監査役 (非常勤)		大津 広一	昭和41年 5 月26日	平成元年 4 月 平成 7 年 7 月 平成 8 年 9 月 平成11年 4 月 平成16年 4 月 平成26年 2 月 平成27年 8 月	株式会社富士銀行入社 パークレイズ・キャピタル証券株 式会社入社 株式会社グロービス入社 アントレピア株式会社入社 株式会社オオツ・インターナシヨ ナル設立 代表取締役就任（現 任） 当社監査役就任（現任） 株式会社スプリックス 取締役就 任（現任）	(注) 4	—
監査役 (非常勤)		向後 純一	昭和23年 5 月 6 日	昭和47年 4 月 昭和51年 5 月 昭和56年 4 月 昭和62年 4 月 平成11年 4 月 平成13年 4 月 平成17年 4 月 平成20年10月 平成24年 4 月 平成27年10月	三井不動産株式会社入社 三井ホーム株式会社出向 三井不動産株式会社ビルディング 事業部帰任 三井不動産ニューヨーク株式会 社 執行役副社長就任 三井不動産株式会社 秘書部長 三井不動産株式会社 アセット本 部長 三井リース事業株式会社 理事就 任 JA三井リース株式会社 理事就任 サン・インベストメント株式会社 設立 代表取締役就任（現任） 当社監査役就任（現任）	(注) 4	—
計							1,200,000

(注) 1. 取締役 小野卓は、社外取締役であります。

2. 監査役 長島良一、大津広一、向後純一は、社外監査役であります。

3. 取締役の任期は、平成27年10月 8 日開催の臨時株主総会の終結の時から、平成29年 3 月期にかかる定時株主
総会の終結の時までであります。

4. 監査役の任期は、平成27年10月 8 日開催の臨時株主総会の終結の時から、平成31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。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

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、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

当社における企業統治の体制は、取締役会、監査役会が設置されております。

イ．取締役会

当社の取締役会は、取締役6名で構成され、当社の業務執行を決定し、取締役の職務執行を監督する権限を有しております。取締役のうち1名は、社外取締役であり、幅広い経験に基づいた的確な経営意思決定と社外からの経営監視を可能とする体制としております。

ロ．監査役会

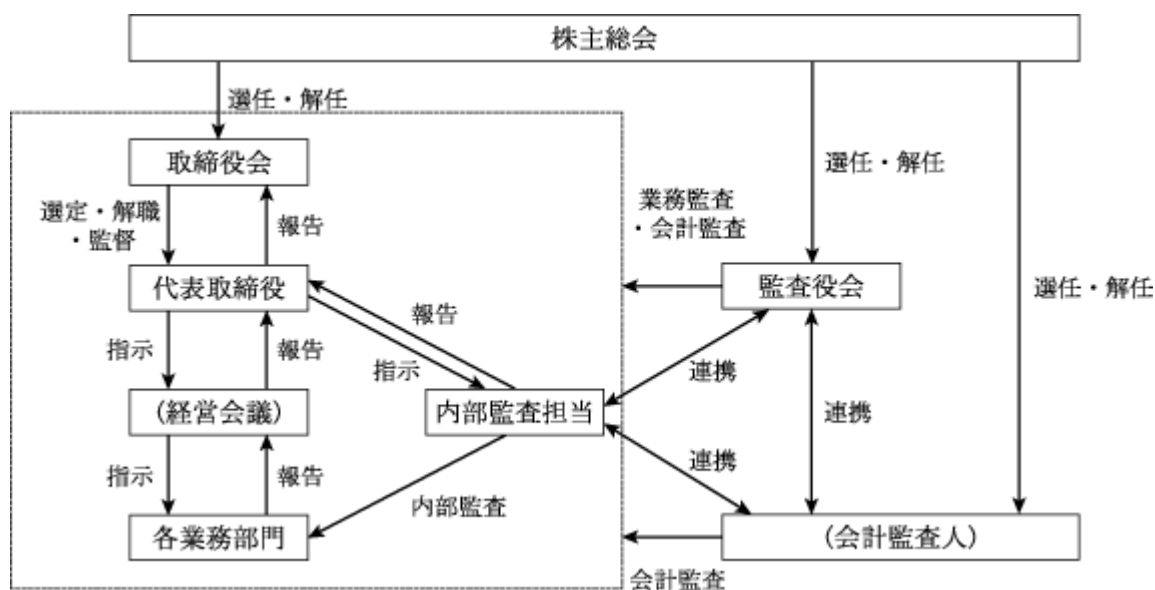
会社法関連法令に基づく監査役会設置会社制を採用しております。監査役会は、常勤監査役1名、非常勤監査役2名で構成されており、全員が社外監査役であります。ガバナンスのあり方とその運営状況を監視し、取締役の職務の執行を含む日常活動の監査を行っております。監査役は米国公認会計士や上場企業の取締役経験者から構成され、幅広い知見より経営監視をすることとしております。

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、各部部长、社長室室長で構成され、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、会社経営の透明性及び業務の適正化を確保するための組織体制が重要であると考えておりますので、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となります。

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

- (a) 取締役は、会社経営に関する重要事項及び職務の執行状況を取締役会に報告して情報共有を図り、それに関する意見を交換することにより、取締役会による取締役の職務の執行の監督を充実させる。
- (b) 取締役会は、取締役会規程及び決裁権限規程に従い取締役会に付議された議案が、十分審議される体制を取り、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。
 - (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 of 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、当該監査役の職務の執行に必要なでないと認められた場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理する。
- l その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- (a) 監査役は、当社の会計監査人より会計監査内容について説明を受けるとともに、情報交換を適宜行い、連携を図っていくこととする。
 - (b) 監査役は、実効性確保のため内部監査担当との連携を図り、日ごろより意見交換を行い、監査の効率性を高めることとする。
 - (c) 監査役は、代表取締役社長との定期的な意見交換会、管理部門管掌取締役等との定期的な面談を開催する。

ホ．内部監査及び監査役監査

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。

各監査役は取締役会に出席するとともに、監査計画を策定し、内部統制システムの整備、運用状況を中心に業務活動全般にわたり監査を実施しております。契約書及び決裁申請書等、重要な書類の閲覧等を通じ、業務監査を行っております。また取締役会以外にも、当社が開催する会議(各部署の会議、人事評価会議等)の何れにも、任意で参加することができます。

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

ヘ．会計監査の状況

当社は、新日本有限責任監査法人と監査契約を締結し、会計監査を受けており、それに基づき報酬を支払っております。なお、同有限責任監査法人及びその業務執行社員と当社との間には特別な利害関係はありません。当社の監査業務を執行した公認会計士は、業務執行社員の伊藤栄司氏、鶴田純一郎氏の２名で、継続監査年数はいずれも７年未満であります。なお、監査業務に係る補助者は、公認会計士４名、その他５名であります。

ト．社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は１名、社外監査役は３名であります。いずれも当社との人的関係、資本的関係、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。客観的、専門的な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得ることで、取締役会の意思決定及び業務執行の適正性を確保していると考えております。

また、当社は、上場後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、独立役員を届け出る予定です。その際、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。

また、独立役員は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、独立役員が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。

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。

役員の報酬の内容

イ．提出会社の役員区分毎の報酬等の総額、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)	79,150	71,650	—	7,500	—	4
監査役 (社外監査役を除く)	—	—	—	—	—	—
社外取締役	350	350	—	—	—	1
社外監査役	8,960	8,960	—	—	—	3

(注) １．取締役の報酬限度額は、平成26年６月25日開催の定時株主総会において年額150,000千円以内と決議頂いております。

２．監査役の報酬限度額は、平成26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。

ロ．提出会社の役員毎の報酬等の総額等

報酬等の総額が１億円以上である者が存在しないため、記載を省略しております。

ハ．使用人兼務役員の使用人給与等のうち、重要なもの

該当事項はありません。

二．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

役員報酬については、株主総会の決議により定められた取締役及び監査役それぞれの報酬限度額の範囲内において決定しております。各取締役及び監査役の報酬額は、取締役については取締役会の決議により決定し、監査役については、平成26年３月期は監査役の協議により、平成27年３月期は監査役会で決定しております。

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) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

最近事業年度の前事業年度		最近事業年度	
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)
11,400	—	14,000	—

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【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。

第5 【経理の状況】

1．財務諸表及び四半期財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の四半期財務諸表は、「四半期財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第63号)に基づいて作成しております。

2．監査証明について

- (1) 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、前事業年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)及び当事業年度(平成26年4月1日から平成27年3月31日まで)の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。
- (2) 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、第2四半期会計期間(平成27年7月1日から平成27年9月30日まで)及び第2四半期累計期間(平成27年4月1日から平成27年9月30日まで)に係る四半期財務諸表について、新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

3．連結財務諸表及び四半期連結財務諸表について

前事業年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)及び当事業年度(平成26年4月1日から平成27年3月31日まで)においては、「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)第5条第2項により、当社では、子会社の資産、売上高、損益、利益剰余金及びキャッシュ・フローその他の項目から見て、当企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を誤らせない程度に重要性が乏しいものとして、連結財務諸表は作成しておりません。

なお、当社は平成26年11月28日付で子会社でありました日本プロパティ開発株式会社の一部株式を譲渡しており、当事業年度の末日(平成27年3月31日)において子会社はありません。

第2四半期会計期間(平成27年7月1日から平成27年9月30日まで)及び第2四半期累計期間(平成27年4月1日から平成27年9月30日まで)においては、当社は子会社がありませんので、四半期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、会計基準の変更等に迅速に対応出来る体制を整備するため、監査法人等が主催するセミナーへの参加及び刊行物の定期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 (平成26年 3 月31日)	当事業年度 (平成27年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 1,201,469	1 1,369,432
売掛金	3,340	1,518
販売用不動産	1 363,017	1 1,204,248
仕掛販売用不動産	1 2,982,780	1 5,959,113
貯蔵品	3,804	6,539
前渡金	128,089	17,500
前払費用	22,530	28,771
繰延税金資産	11,788	22,148
その他	33,078	11,247
貸倒引当金	2,453	212
流動資産合計	4,747,444	8,620,307
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	12,419	10,241
構築物（純額）	11,149	10,453
車両運搬具（純額）	8,005	1,110
工具、器具及び備品（純額）	10,911	8,076
土地	10,848	10,848
リース資産（純額）	2,884	2,266
有形固定資産合計	2 56,217	2 42,996
無形固定資産		
ソフトウェア	8,817	9,239
その他	106	106
無形固定資産合計	8,923	9,345
投資その他の資産		
投資有価証券	4,600	4,600
関係会社株式	10,000	2,500
長期貸付金	2,303	2,168
破産更生債権等	1,946	2,794
長期前払費用	6,396	2,132
繰延税金資産	5,491	5,212
その他	25,903	30,401
貸倒引当金	3,023	4,839
投資その他の資産合計	53,618	44,969
固定資産合計	118,759	97,311
資産合計	4,866,204	8,717,619

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年 3 月31日)	当事業年度 (平成27年 3 月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	55,061	268,326
短期借入金	122,500	¹ 252,360
1年内返済予定の長期借入金	¹ 1,707,648	¹ 1,683,232
リース債務	648	648
未払金	62,881	65,502
未払費用	29,840	57,679
未払法人税等	122,905	182,558
未払消費税等	23,332	46,283
前受金	18,000	33,700
預り金	107,398	122,388
前受収益	8,523	11,945
役員賞与引当金	40,000	7,500
アフターコスト引当金	—	9,648
流動負債合計	2,298,741	2,741,773
固定負債		
社債	—	100,000
長期借入金	¹ 1,253,453	¹ 4,123,052
リース債務	2,433	1,784
その他	55,174	56,002
固定負債合計	1,311,060	4,280,839
負債合計	3,609,801	7,022,613
純資産の部		
株主資本		
資本金	50,000	50,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
特別償却準備金	234	1,263
繰越利益剰余金	1,206,167	1,643,742
利益剰余金合計	1,206,402	1,645,005
株主資本合計	1,256,402	1,695,005
純資産合計	1,256,402	1,695,005
負債純資産合計	4,866,204	8,717,619

【四半期貸借対照表】

(単位：千円)

当第2四半期会計期間
(平成27年9月30日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,799,915
売掛金	1,435
販売用不動産	227,887
仕掛販売用不動産	6,258,307
貯蔵品	5,951
その他	83,123
貸倒引当金	540
流動資産合計	8,376,079
固定資産	
有形固定資産	51,250
無形固定資産	8,314
投資その他の資産	
その他	52,171
貸倒引当金	4,209
投資その他の資産合計	47,961
固定資産合計	107,526
資産合計	8,483,606

(単位：千円)

当第2四半期会計期間
(平成27年9月30日)

負債の部	
流動負債	
買掛金	100,326
短期借入金	150,680
1年内償還予定の社債	30,000
1年内返済予定の長期借入金	2,476,240
未払法人税等	201,452
アフターコスト引当金	8,603
その他	251,391
流動負債合計	3,218,694
固定負債	
社債	220,000
長期借入金	2,926,977
その他	52,519
固定負債合計	3,199,496
負債合計	6,418,190
純資産の部	
株主資本	
資本金	50,000
利益剰余金	2,015,415
株主資本合計	2,065,415
純資産合計	2,065,415
負債純資産合計	8,483,606

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
売上高	8,340,419	8,663,919
売上原価	6,652,196	6,649,079
売上総利益	1,688,222	2,014,840
販売費及び一般管理費	¹ 1,063,905	¹ 1,130,268
営業利益	624,317	884,571
営業外収益		
受取利息	603	277
受取手数料	—	1,918
保険返戻金	1,826	—
受取補償金	3,000	1,166
その他	1,932	667
営業外収益合計	7,363	4,030
営業外費用		
支払利息	81,498	123,085
社債利息	—	300
支払手数料	24,551	48,947
貸倒引当金繰入額	—	999
その他	2,471	6,886
営業外費用合計	108,521	180,219
経常利益	523,158	708,381
特別利益		
固定資産売却益	—	² 5,341
特別利益合計	—	5,341
特別損失		
固定資産除却損	³ 2,778	—
関係会社株式売却損	2,797	—
和解金	4,522	—
特別損失合計	10,098	—
税引前当期純利益	513,060	713,723
法人税、住民税及び事業税	221,941	285,201
法人税等調整額	17,279	10,080
法人税等合計	204,661	275,120
当期純利益	308,399	438,603

【売上原価明細書】

		前事業年度 (自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26年 3 月31日)		当事業年度 (自 平成26年 4 月 1 日 至 平成27年 3 月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地売上原価		3,289,212	49.4	2,700,904	40.6
建物売上原価		3,045,370	45.8	3,429,878	51.6
転貸物件支払家賃		159,150	2.4	261,272	3.9
その他の原価		158,462	2.4	257,023	3.9
売上原価		6,652,196	100.0	6,649,079	100.0

【四半期損益計算書】

【第2四半期累計期間】

(単位：千円)

	当第2四半期累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
売上高	5,212,315
売上原価	3,875,853
売上総利益	1,336,461
販売費及び一般管理費	1 675,592
営業利益	660,869
営業外収益	
受取利息	151
貸倒引当金戻入額	18
受取手数料	743
営業外収益合計	912
営業外費用	
支払利息	67,134
支払手数料	10,881
その他	1,151
営業外費用合計	79,168
経常利益	582,613
税引前四半期純利益	582,613
法人税、住民税及び事業税	194,386
法人税等調整額	5,817
法人税等合計	200,204
四半期純利益	382,409

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：千円)

	株主資本					純資産合計
	資本金	利益剰余金			株主資本合計	
		その他利益剰余金		利益剰余金合計		
		特別償却準備金	繰越利益剰余金			
当期首残高	50,000	—	898,002	898,002	948,002	948,002
当期変動額						
特別償却準備金の積立		234	234	—	—	—
当期純利益			308,399	308,399	308,399	308,399
当期変動額合計	—	234	308,164	308,399	308,399	308,399
当期末残高	50,000	234	1,206,167	1,206,402	1,256,402	1,256,402

当事業年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

(単位：千円)

	株主資本					純資産合計
	資本金	利益剰余金			株主資本合計	
		その他利益剰余金		利益剰余金合計		
		特別償却準備金	繰越利益剰余金			
当期首残高	50,000	234	1,206,167	1,206,402	1,256,402	1,256,402
当期変動額						
特別償却準備金の積立		1,069	1,069	—	—	—
特別償却準備金の取崩		41	41	—	—	—
当期純利益			438,603	438,603	438,603	438,603
当期変動額合計	—	1,028	437,575	438,603	438,603	438,603
当期末残高	50,000	1,263	1,643,742	1,645,005	1,695,005	1,695,005

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成26年 4 月 1 日 至 平成27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	513,060	713,723
減価償却費	15,763	11,198
敷金償却額	8,342	3,002
長期前払費用償却額	1,547	7,034
貸倒引当金の増減額（ は減少）	5,477	425
役員賞与引当金の増減額（ は減少）	20,627	32,500
アフターコスト引当金の増減額（ は減少）	—	9,648
受取利息	603	277
受取補償金	3,000	—
支払利息	81,498	123,386
支払手数料	24,551	48,947
固定資産除却損	2,778	—
固定資産売却損益（ は益）	—	5,341
関係会社株式売却損益（ は益）	2,797	—
和解金	4,522	—
売上債権の増減額（ は増加）	1,131	1,821
たな卸資産の増減額（ は増加）	1,513,915	3,820,299
前渡金の増減額（ は増加）	33,941	110,589
仕入債務の増減額（ は減少）	55,061	213,265
その他	28,000	115,152
小計	720,680	2,501,074
利息の受取額	543	255
補償金の受取額	3,000	—
利息の支払額	83,395	126,444
手数料の支払額	24,551	48,947
和解金の支払額	4,522	—
法人税等の支払額	206,611	225,548
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,036,218	2,901,759

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成26年 4 月 1 日 至 平成27年 3 月31日)
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	274,500	84,500
定期預金の払戻による収入	50,000	172,000
有形固定資産の取得による支出	—	6,073
有形固定資産の売却による収入	—	11,585
無形固定資産の取得による支出	—	7,252
関係会社株式の売却による収入	—	7,500
貸付金の回収による収入	10,135	135
差入保証金の差入による支出	—	10,932
その他	8,305	348
投資活動によるキャッシュ・フロー	222,670	82,811
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）	591,900	129,860
長期借入れによる収入	4,029,500	5,347,500
長期借入金の返済による支出	2,238,727	2,502,317
社債の発行による収入	—	100,000
その他	162	648
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,198,710	3,074,394
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	60,178	255,446
現金及び現金同等物の期首残高	902,103	841,924
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 841,924	¹ 1,097,370

【四半期キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	当第2四半期累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前四半期純利益	582,613
減価償却費	5,464
敷金償却額	337
長期前払費用償却額	677
貸倒引当金の増減額（は減少）	302
役員賞与引当金の増減額（は減少）	7,500
アフターコスト引当金の増減額（は減少）	1,044
受取利息	151
支払利息	67,134
支払手数料	10,881
売上債権の増減額（は増加）	82
たな卸資産の増減額（は増加）	677,755
前渡金の増減額（は増加）	2,500
仕入債務の増減額（は減少）	168,000
その他	96,134
小計	1,074,315
利息の受取額	151
利息の支払額	66,541
手数料の支払額	10,881
法人税等の支払額	182,700
営業活動によるキャッシュ・フロー	814,343
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	30,000
定期預金の払戻による収入	95,000
有形固定資産の取得による支出	12,171
無形固定資産の取得による支出	300
その他	4,327
投資活動によるキャッシュ・フロー	48,201
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）	101,680
長期借入れによる収入	1,463,177
長期借入金の返済による支出	1,866,244
社債の発行による収入	150,000
配当金の支払額	12,000
その他	324
財務活動によるキャッシュ・フロー	367,071
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	495,472
現金及び現金同等物の期首残高	1,097,370
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,592,843

【注記事項】

（重要な会計方針）

前事業年度(自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26年 3 月31日)

1．有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 関係会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

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（リース資産を除く）

定率法を採用しております。主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	8 年～15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～10年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

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。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

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検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 役員賞与引当金

役員の賞与の支給に備えるため、当事業年度における支給見込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。

当事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

1．有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 関係会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

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（リース資産を除く）

定率法を採用しております。主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	8年～15年
構築物	30年～38年
車両運搬具	5年～6年
工具、器具及び備品	5年～10年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

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。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

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) 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。

(3) 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。

(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 (平成26年 3 月31日)	当事業年度 (平成27年 3 月31日)
現金及び預金	155,011千円	232,037千円
販売用不動産	329,831 "	824,201 "
仕掛販売用不動産	2,564,339 "	4,937,867 "
計	3,049,183千円	5,994,106千円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成26年 3 月31日)	当事業年度 (平成27年 3 月31日)
短期借入金	- 千円	149,000千円
1 年内返済予定の長期借入金	1,665,960 "	1,658,272 "
長期借入金	1,115,000 "	4,110,492 "
計	2,780,960千円	5,917,764千円

2 有形固定資産減価償却累計額

	前事業年度 (平成26年 3 月31日)	当事業年度 (平成27年 3 月31日)
有形固定資産減価償却累計額	41,514千円	38,140千円

(損益計算書関係)

- 1 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 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
給料及び手当	393,424 千円	428,043 千円
役員賞与引当金繰入額	40,000 "	7,500 "
貸倒引当金繰入額	5,477 "	245 "
減価償却費	15,763 "	11,198 "
おおよその割合		
販売費	47.4 %	49.1 %
一般管理費	52.6 "	50.9 "

- 2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
車両運搬具	— 千円	5,341 千円

- 3 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
構築物	2,778 千円	— 千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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)	200	—	—	200

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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)	200	599,800	—	600,000

(変動事由の概要)

平成26年12月1日の臨時株主総会の決議による株式分割 599,800株

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

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	
平成26年ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	—
合計		—	—	—	—	—

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当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
平成27年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	12,000	20.00	平成27年3月31日	平成27年6月29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 平成25年 4 月 1日 至 平成26年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成26年 4 月 1日 至 平成27年 3 月31日)
現金及び預金	1,201,469千円	1,369,432千円
預入期間が3 か月超の定期預金	359,544 "	272,061 "
現金及び現金同等物	841,924千円	1,097,370千円

（リース取引関係）

前事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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 平成26年4月1日 至 平成27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)

前事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

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、当社経営統括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経営統括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。）。

	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	1,201,469	1,201,469	-
資産計	1,201,469	1,201,469	-
(1) 短期借入金	122,500	122,500	-
(2) 長期借入金(1)	2,961,101	2,964,737	3,636
負債計	3,083,601	3,087,237	3,636

(1) 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) 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	平成26年3月31日
非上場株式(1)	14,600

1 非上場株式については、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

	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	1,201,061	-	-	-
合計	1,201,061	-	-	-

(注) 4 長期借入金及びリース債務の決算日後の返済予定額

	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)	5年超 (千円)
長期借入金	1,707,648	1,156,688	41,712	29,884	19,625	5,544
リース債務	648	648	648	648	486	—
合計	1,708,296	1,157,336	42,360	30,532	20,111	5,544

当事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

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、当社経営統括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経営統括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。）。

	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	1,369,432	1,369,432	—
資産計	1,369,432	1,369,432	—
(1) 短期借入金	252,360	252,360	—
(3) 社債	100,000	99,859	140
(2) 長期借入金(1)	5,806,284	5,810,523	4,239
負債計	6,158,644	6,162,742	4,098

(1) 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	平成27年3月31日
非上場株式(1)	7,100

1 非上場株式については、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

	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	1,345,189	-	-	-
合計	1,345,189	-	-	-

(注) 4 社債、長期借入金及びリース債務の決算日後の返済予定額

	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	—	—	—	—	100,000	—
長期借入金	1,683,232	2,991,232	555,866	21,672	554,282	—
リース債務	648	648	648	486	—	—
合計	1,683,880	2,991,880	556,514	22,158	654,282	—

（有価証券関係）

前事業年度(平成26年 3月31日)

1．子会社株式及び関連会社株式

子会社株式（貸借対照表計上額10,000千円）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、子会社株式の時価を記載しておりません。

2．その他有価証券

非上場株式（貸借対照表計上額4,600千円）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。

当事業年度(平成27年 3月31日)

1．子会社株式及び関連会社株式

関連会社株式（貸借対照表計上額2,500千円）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、関連会社株式の時価を記載しておりません。

2．その他有価証券

非上場株式（貸借対照表計上額4,600千円）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。

(ストック・オプション等関係)

前事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

当社は未公開会社でありストック・オプション等の単位当たりの本源的価値は0円であるため、費用計上はしていません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

決議年月日	平成26年11月14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
株式の種類及び付与数	普通株式 55,200株
付与日	平成26年12月2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。
対象勤務期間	平成26年12月2日～平成28年12月2日
権利行使期間	平成28年12月3日～平成36年9月30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(平成27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	平成26年11月14日
権利確定前(株)	
前事業年度末	—
付与	55,200
失効	1,600
権利確定	—
未確定残	53,600
権利確定後(株)	
前事業年度末	—
権利確定	—
権利行使	—
失効	—
未行使残	—

単価情報

決議年月日	平成26年11月14日
権利行使価格(円)	2,100
行使時平均株価(円)	—
付与日における公正な評価単価(円)	—

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

当社株式は未公開株式であるため、ストック・オプションの公正な評価単価の本源的価値をもってストック・オプションの評価単価としております。また、本源的価値を算定する基礎となる自社の株式の評価は、ディスカウント・キャッシュ・フロー方式及び純資産方式を総合的に勘案し算定しております。

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。

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 — 千円

(2) 当事業年度末において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額 — 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 (平成26年 3 月31日)	当事業年度 (平成27年 3 月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	11,175 千円	15,390 千円
貸倒引当金	1,997 "	1,771 "
アフターコスト引当金	—	3,411 "
敷金償却	3,095 "	4,011 "
未払賞与	—	2,953 "
その他	1,149 "	513 "
繰延税金資産合計	17,418 千円	28,051 千円
繰延税金負債		
特別償却準備金	138 千円	690 千円
繰延税金負債合計	138 千円	690 千円
繰延税金資産の純額	17,279 千円	27,360 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(自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26年 3 月31日)

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。

当事業年度(自 平成26年 4 月 1 日 至 平成27年 3 月31日)

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。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

前事業年度(自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26年 3 月31日)

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年 3 月31日に公布され、平成26年 4 月 1 日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないこととなりました。これに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、平成26年 4 月 1 日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異について、前事業年度の39.4%から37.1%に変更されております。

この変更による影響額は軽微であります。

当事業年度(自 平成26年 4 月 1 日 至 平成27年 3 月31日)

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第 9 号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第 2 号)が平成27年 3 月31日に公布され、平成27年 4 月 1 日以降に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、前事業年度の37.1%から35.4%に変更されております。

この変更による影響額は軽微であります。

(資産除去債務関係)

前事業年度(自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26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 平成26年 4 月 1 日 至 平成27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】

前事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

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、資産運用型不動産の開発、販売を行う「不動産開発販売事業」及び資産運用型不動産の賃貸管理、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、「重要な会計方針」における記載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

(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	8,002,053	338,366	8,340,419	—	8,340,419
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	8,002,053	338,366	8,340,419	—	8,340,419
セグメント利益	571,110	53,206	624,317	—	624,317
セグメント資産	3,488,177	32,473	3,520,650	1,345,553	4,866,204
その他の項目					
減価償却費	1,070	951	2,021	13,741	15,763
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	380	380	10,783	11,163

(注) 1. セグメント資産の調整額1,345,553千円は、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 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

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、資産運用型不動産の開発、販売を行う「不動産開発販売事業」及び資産運用型不動産の賃貸管理、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、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、「重要な会計方針」における記載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、負債その他の項目の金額に関する情報

(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	8,194,708	469,210	8,663,919	—	8,663,919
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	8,194,708	469,210	8,663,919	—	8,663,919
セグメント利益	827,140	57,430	884,571	—	884,571
セグメント資産	7,210,631	29,991	7,240,623	1,476,995	8,717,619
その他の項目					
減価償却費	1,276	1,070	2,346	8,851	11,198
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	700	700	6,716	7,416

(注) 1．セグメント資産の調整額1,476,995千円は、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 平成25年4月1日 至 平成26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

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

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 平成26年4月1日 至 平成27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 平成25年 4 月 1 日 至 平成26年 3 月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成26年 4 月 1 日 至 平成27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 平成25年 4 月 1 日 至 平成26年 3 月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成26年 4 月 1 日 至 平成27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 平成25年 4 月 1 日 至 平成26年 3 月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成26年 4 月 1 日 至 平成27年 3 月31日)

該当事項はありません。

(持分法損益等)

前事業年度(自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26年 3 月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成26年 4 月 1 日 至 平成27年 3 月31日)

1. 関連会社に関する事項

当社が有しているすべての関連会社は、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るため、記載を省略しております。

2. 開示対象特別目的会社に関する事項

当社は、開示対象特別目的会社を有しておりません。

【関連当事者情報】

前事業年度(自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26年 3 月31日)

1. 関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

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

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	中西聖	-	-	当社 代表 取締役 社長	(被所有) 直接 98.5	被債務 保証	当社借入 に対する 被債務 保証 (注) 1	3,003,601	-	-
役員が議 決権の過 半数を所 有してい る会社	レジデ スト株式 会社	東京都 目黒区	30,000	不動産 開発	-	不動産購入	不動産の 仕入 (注) 2	757,800	-	-

(注) 1. 金融機関等からの債務に対して、当社代表取締役社長中西聖から個人として債務保証を受けております。
なお、当該債務保証について保証料の支払及び担保提供は行っておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件で行っております。

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 平成26年 4 月 1 日 至 平成27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 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
1株当たり純資産額	1,047.00円	1,412.50円
1株当たり当期純利益金額	257.00円	365.50円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。

2. 平成26年12月1日付けで普通株式1株につき普通株式3,000株の割合で株式分割を、平成27年9月23日付けで普通株式1株につき2株の分割を行いました。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
当期純利益(千円)	308,399	438,603
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)	308,399	438,603
普通株式の期中平均株式数(株)	1,200,000	1,200,000
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	—	新株予約権1種類(新株予約権の数53,600個)。これらの詳細は、「第4提出会社の状況(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

（重要な後発事象）

前事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

当社は、平成27年8月31日開催の取締役会決議に基づき、平成27年9月23日をもって株式分割を行っております。
また、平成27年10月8日開催の臨時株主総会決議に基づき、定款の一部を変更し単元株制度を採用しております。

1．株式分割の目的

当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的として株式分割を行っております。

2．株式分割の概要

（1）分割方法

平成27年9月22日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、1株につき2株の割合をもって分割しております。

（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	600,000株
今回の分割により増加する株式数	600,000株
株式分割後の発行済株式総数	1,200,000株
株式分割後の発行可能株式総数	4,800,000株

（3）株式分割の効力発生日

平成27年9月23日

なお、「1株当たり情報」は、当該株式分割が前事業年度の期首に行われたものと仮定して算出しております。これによる影響については、当該箇所に記載しております。

3．単元株制度の採用

単元株制度を採用し、普通株式の単元株式数を100株といたしました。

【注記事項】

(四半期損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	当第2四半期累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
給料及び手当	242,774千円
貸倒引当金繰入額	23 "

(四半期キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期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。

	当第2四半期累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
現金及び預金	1,799,915千円
預入期間が3か月を超える定期預金	207,071 "
現金及び現金同等物	1,592,843千円

(株主資本等関係)

当第2四半期累計期間（自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日）

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	配当の原資
平成27年6月26日 定時株主総会	普通株式	12,000	20.00	平成27年3月31日	平成27年6月29日	利益剰余金

2. 基準日が当第2四半期累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

(持分法損益等)

利益基準及び利益剰余金基準からみて重要性の乏しい関連会社のみであるため、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】

当第2四半期累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)

1 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	四半期損益 計算書計上額 (注)
	不動産開発 販売事業	プロパティ マネジメント事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	4,961,582	250,732	5,212,315	—	5,212,315
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	4,961,582	250,732	5,212,315	—	5,212,315
セグメント利益	630,394	30,474	660,869	—	660,869

(注) セグメント利益は、四半期損益計算書の営業利益と一致しております。

2 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当第2四半期累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額	318円67銭
(算定上の基礎)	
四半期純利益金額(千円)	382,409
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る四半期純利益金額(千円)	382,409
普通株式の期中平均株式数(株)	1,200,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前 事業年度末から重要な変動があったものの概要	—

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。

2. 当社は、平成27年9月23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。当事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益金額を算定しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】（平成27年3月31日現在）

【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	22,516	—	—	22,516	12,274	2,177	10,241
構築物	12,563	—	—	12,563	2,110	696	10,453
車両運搬具	24,162	—	18,067	6,095	4,984	680	1,110
工具、器具 及び備品	24,551	1,471	—	26,023	17,946	4,306	8,076
土地	10,848	—	—	10,848	—	—	10,848
リース資産	3,090	—	—	3,090	823	618	2,266
有形固定資産計	97,731	1,471	18,067	81,136	38,140	8,478	42,996
無形固定資産							
ソフトウェア	13,726	5,945	5,255	14,416	5,176	2,719	9,239
その他	106	—	—	106	—	—	106
無形固定資産計	13,832	5,945	5,255	14,522	5,176	2,719	9,345
長期前払費用	6,396	2,769	7,034	2,132	—	7,034	2,132

【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	平成26年 12月24日	—	100,000	1.12	無担保社債	平成31年 12月24日
合計	—	—	100,000	—	—	—

(注) 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)
—	—	—	—	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	122,500	252,360	2.48	—
1年以内に返済予定の長期借入金	1,707,648	1,683,232	2.04	—
1年以内に返済予定のリース債務	648	648	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	1,253,453	4,123,052	2.36	平成28年4月～ 平成31年9月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	2,433	1,784	—	平成28年4月～ 平成30年12月
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	3,086,683	6,061,077	—	—

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

3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の貸借対照表日後5年以内における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	2,991,232	555,866	21,672	554,282
リース債務	648	648	486	—

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	5,477	2,106	1,178	1,353	5,052
役員賞与引当金	40,000	7,500	40,000	—	7,500
アフターコスト引当金	—	9,648	—	—	9,648

(注) 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。

【資産除去債務明細表】

重要性がないため、記載を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】(平成27年3月31日現在)

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	24,242
預金	
当座預金	97
普通預金	982,025
定期預金	363,066
計	1,345,189
合計	1,369,432

売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
野村不動産パートナーズ(株)	180
(株)ケーコーポレーション	168
(株)八木	157
その他	1,013
合計	1,518

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) $\frac{(A) + (D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	
3,340	20,473	22,295	1,518	93.6	43.3

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

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)	50	—	1,204,248
合計	50	—	1,204,248

（注）１．件数欄については、戸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、区分所有のため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	50	—	1,204,248
合計	50	—	1,204,248

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	16	5,010.20	5,959,113
合計	16	5,010.20	5,959,113

（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	13	3,905.59	5,228,783
神奈川県	3	1,104.61	730,330
合計	16	5,010.20	5,959,113

貯蔵品

区分	金額(千円)
貯蔵品	
パンフレット	4,115
収入印紙	372
その他	2,050
合計	6,539

買掛金

相手先	金額(千円)
日広建設(株)	248,181
(株)大和地所	5,547
(株)エル設計事務所	5,400
栄和リサイクル(株)	4,536
その他	4,662
合計	268,326

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第 6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	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
株券の種類	—
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
株式の名義書換え	
取扱場所	—
株主名簿管理人	—
取次所	—
名義書換手数料	—
新券交付手数料	—
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目 2 番 1 号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目 2 番 1 号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	—
買取手数料	—
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告としております。 ただし事故その他やむを得ない事由により電子公告をすることができないときは、日本経済新聞に掲載しております。 当社の公告掲載URLは次のとおりであります。 http://www.propertyagent.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

（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】

該当事項はありません。

第三部 【特別情報】

第1 【連動子会社の最近の財務諸表】

当社は連動子会社を有しておりませんので、該当事項はありません。

第四部 【株式公開情報】

第 1 【特別利害関係者等の株式等の移動状況】

移動年月日	移動前所有者の氏名又は名称	移動前所有者の住所	移動前所有者の提出会社との関係等	移動後所有者の氏名又は名称	移動後所有者の住所	移動後所有者の提出会社との関係等	移動株数(株)	価格(単価)(円)	移動理由
平成26年3月31日	中西聖	東京都千代田区	特別利害関係者等(当社の代表取締役社長、大株主上位10名)	野呂田義尚	東京都新宿区	特別利害関係者等(当社の常務取締役、大株主上位10名)	3	14,633,037 (4,877,679)	経営参画意識向上のため
平成26年12月26日	中西聖	東京都千代田区	特別利害関係者等(当社の代表取締役社長、大株主上位10名)	村田貴志	東京都新宿区	特別利害関係者等(当社の取締役、大株主上位10名)	2,300	4,830,000 (2,100)	経営参画意識向上のため
平成26年12月26日	中西聖	東京都千代田区	特別利害関係者等(当社の代表取締役社長、大株主上位10名)	大口功	埼玉県さいたま市浦和区	特別利害関係者等(当社の取締役、大株主上位10名)	2,300	4,830,000 (2,100)	経営参画意識向上のため

(注) 1. 当社は、東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）への上場を予定しておりますが、株式会社東京証券取引所（以下「同取引所」という。）が定める有価証券上場規程施行規則(以下「同施行規則」という。)第253条の規定に基づき、特別利害関係者等(従業員持株会を除く)が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して2年前の日(平成25年4月1日)から上場日の前日までの期間において、当社の発行する株式又は新株予約権の譲受け又は譲渡(上場前の公募等を除き、新株予約権の行使を含む。以下「株式等の移動」という。)を行っている場合には、当該株式等の移動の状況を同施行規則第229条の3第1項第2号に規定する「新規上場申請のための有価証券報告書(の部)」に記載するものとされており。

2. 当社は、同施行規則第254条の規定に基づき、上場日から5年間、上記株式等の移動状況に係る記載内容についての記録を保存することとし、幹事取引参加者は、当社が当該記録を把握し、かつ、保存するための事務組織を適切に整備している状況にあることを確認するものとされており。また、当社は、当該記録につき、同取引所が必要に応じて行う提出請求に応じなければならないとされており。同取引所は、当社が当該提出請求に応じない場合は、当社の名称及び当該請求に応じない状況にある旨を公表することができるとされており。また、同取引所は、当該提出請求により提出された記録を検討した結果、上記株式等の移動の状況に係る記載内容が明らかに正確でなかったと認められる場合には、当社及び幹事取引参加者の名称及び当該記載内容が正確でなかったと認められる旨を公表することができるとされており。

3. 特別利害関係者等の範囲は次のとおりであります。

(1)当社の特別利害関係者.....役員、その配偶者及び二親等内の血族(以下、「役員等」という。)、役員等により総株主等の議決権の過半数を所有されている会社並びに関係会社及びその役員

(2)当社の大株主上位10名

(3)当社の人的関係会社及び資本的関係会社並びにこれらの役員

(4)金融商品取引業者(金融商品取引法第28条第8項に規定する有価証券関連業務を行う者に限る。)、その役員並びに金融商品取引業者の人的関係会社及び資本的関係会社

4. 移動価格算定方式は次のとおりです。

純資産方式及び類似会社比準方式により算出した価格を総合的に勘案して、譲渡人と譲受人が協議の上、決定いたしました。

5. 平成26年12月1日付けで、普通株式1株につき普通株式3,000株の割合で株式分割を、平成27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行っておりますが、平成26年12月1日より前の株式等の移動にかかる移動株数及び単価については、平成26年12月1日付及び平成27年9月23日付株式分割前の数値で、平成26年12月1日以降の株式等の移動にかかる移動株数及び単価については、平成27年9月23日付株式分割前の数値で記載しております。

第 2 【第三者割当等の概況】

1 【第三者割当等による株式等の発行の内容】

項目	新株予約権
発行年月日	平成26年12月 2 日
種類	第1回新株予約権 (ストック・オプション)
発行数	普通株式 55,200株 (注) 5、 6
発行価格	1 株につき2,100円 (注) 3、 5
資本組入額	1,050円 (注) 5
発行価額の総額	115,920,000円
資本組入額の総額	57,960,000円
発行方法	平成26年11月14日開催 の臨時株主総会におい て、会社法第236条、 第238条及び第239条の 規定に基づく新株予約 権（ストック・オブ ション）の付与に関す る決議を行っておりま す。
保有期間等に関する確 約	(注) 2

(注) 1．第三者割当等による募集株式の割当て等に関する規制に関し、株式会社東京証券取引所の定める規則は、以下のとおりであります。

- (1) 同取引所の定める同施行規則第259条の規定において、新規上場申請者が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して1年前より後において、役員又は従業員等に報酬として新株予約権の割当てを行っている場合には、新規上場申請者は、割当てを受けた役員又は従業員等との間で書面により報酬として割当てを受けた新株予約権の所有、譲渡時及び同取引所からの当該所有状況に係る照会時の同取引所への報告その他同取引所が必要と認める事項について確約を行うものとし、当該書面を同取引所が定めるところにより提出するものとされております。
 - (2) 当社が、前項の規定に基づく書面の提出等を行わないときは、同取引所は上場申請の不受理又は受理の取消しの措置をとるものとしております。
 - (3) 当社の場合、上場申請日直前事業年度の末日は、平成27年 3 月31日であります。
- 2．同施行規則第259条第 1 項第 1 号の規定に基づき、当社は割当てを受けた役員又は従業員等との間で、報酬として割当てを受けた新株予約権を、原則として、割当てを受けた日から上場日の前日又は新株予約権の行使を行う日のいずれか早い日まで所有する等の確約を行っております。
 - 3．株式の発行価額及び行使に際して払込をなすべき金額は、DCF法（ディスカунテッド・キャッシュフロー法）、純資産方式及び類似会社比準方式により算出した価格を総合的に勘案して、決定しております。
 - 4．新株予約権の行使時の払込金額、行使期間、行使の条件及び譲渡に関する事項については以下のとおりであります。

	新株予約権（第1回新株予約権）
行使時の払込金額	1株につき2,100円
行使期間	平成28年12月3日から 平成36年9月30日まで
行使の条件	新株予約権の割当てを受けた者は、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、任期満了により退任、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者との間で締結した「新株予約権割当契約」に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。

5．平成27年9月23日付で、1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、上記「発行数」、「発行価格」及び「資本組入額」は当該株式分割前の「発行数」、「発行価格」及び「資本組入額」を記載しております。

6．新株予約権は、退職等により従業員10名13,800株分の権利が喪失しております（本届出書提出日現在）。

2 【取得者の概況】

第1回新株予約権（ストック・オプション）

（平成26年11月14日開催の臨時株主総会決議）

取得者の氏名 又は名称	取得者の住所	取得者の職業 及び 事業の内容等	割当株数 (株)	価格(単価) (円)	取得者と提出 会社との関係
野呂田 義尚	東京都新宿区	会社役員	4,100	8,610,000 (2,100)	特別利害関係者等 (当社の常務取締役、大株主上位10名)
村田 貴志	東京都新宿区	会社役員	4,100	8,610,000 (2,100)	特別利害関係者等 (当社の取締役、大株主上位10名)
大口 功	埼玉県さいたま市浦和区	会社役員	4,100	8,610,000 (2,100)	特別利害関係者等 (当社の取締役、大株主上位10名)
長谷川 雅也	東京都中野区	会社員	2,900	6,090,000 (2,100)	当社の従業員
的場 宏平	埼玉県朝霞市	会社員	2,900	6,090,000 (2,100)	当社の従業員
藤田 尚高	東京都渋谷区	会社員	2,000	4,200,000 (2,100))	当社の従業員
岩瀬 晃二	神奈川県川崎市宮前区	会社役員	2,000	4,200,000 (2,100)	特別利害関係者等 (当社の取締役)
松石 滋樹	東京都荒川区	会社員	2,000	4,200,000 (2,100)	当社の従業員
加納 貴夫	東京都中野区	会社員	2,000	4,200,000 (2,100)	当社の従業員
平松 裕紀	東京都新宿区	会社員	2,000	4,200,000 (2,100)	当社の従業員
高田 淳司	東京都北区	会社員	1,200	2,520,000 (2,100)	当社の従業員
奥田 恵	東京都中野区	会社員	1,200	2,520,000 (2,100)	当社の従業員
内山 あい	東京都練馬区	会社員	1,200	2,520,000 (2,100)	当社の従業員
戎谷 暁	東京都港区	会社員	1,200	2,520,000 (1,050)	当社の従業員
佐藤 彦聖	東京都中野区	会社員	1,200	2,520,000 (2,100)	当社の従業員
林 千春	東京都練馬区	会社員	1,200	2,520,000 (2,100)	当社の従業員
大平 優	東京都豊島区	会社員	1,200	2,520,000 (2,100)	当社の従業員
大石 智治	東京都文京区	会社員	1,200	2,520,000 (2,100)	当社の従業員
吉田 一生	神奈川県相模原市南区	会社員	600	1,260,000 (2,100)	当社の従業員
小川 佳純	東京都江東区	会社員	600	1,260,000 (2,100)	当社の従業員
小鈴木 卓也	東京都江戸川区	会社員	600	1,260,000 (2,100)	当社の従業員
杉山 博之	東京都練馬区	会社員	600	1,260,000 (2,100)	当社の従業員

取得者の氏名 又は名称	取得者の住所	取得者の職業 及び 事業の内容等	割当株数 (株)	価格(単価) (円)	取得者と提出 会社との関係
松山 佳広	東京都中野区	会社員	600	1,260,000 (2,100)	当社の従業員
奈良崎 準	東京都目黒区	会社員	600	1,260,000 (2,100)	当社の従業員

(注) 1. 退職等の理由により権利を喪失した者につきましては、記載しておりません。

2. 上記の他、新株予約権証券の目的である株式の総数が1,000株以下の従業員は16名であり、その株式の総数は7,000株であります。

3. 平成27年9月23日付で1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、上記割当株式数及び単価は株式分割前の数値を記載しております。

3 【取得者の株式等の移動状況】

該当事項はありません。

第3 【株主の状況】

氏名 又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
中西 聖(注)1、2	東京都千代田区	1,172,800	90.45
野呂田 義尚(注)1、3	東京都新宿区	26,200 (8,200)	2.02 (0.63)
村田 貴志(注)1、3	東京都新宿区	12,800 (8,200)	0.99 (0.63)
大口 功(注)1、3	埼玉県さいたま市浦和区	12,800 (8,200)	0.99 (0.63)
長谷川 雅也(注)4	東京都中野区	5,800 (5,800)	0.45 (0.45)
的場 宏平(注)4	埼玉県朝霞市	5,800 (5,800)	0.45 (0.45)
藤田 尚高(注)4	東京都渋谷区	4,000 (4,000)	0.31 (0.31)
岩瀬 晃二(注)3	神奈川県川崎市宮前区	4,000 (4,000)	0.31 (0.31)
松石 滋樹(注)4	東京都荒川区	4,000 (4,000)	0.31 (0.31)
加納 貴夫(注)4	東京都中野区	4,000 (4,000)	0.31 (0.31)
平松 裕紀(注)4	東京都新宿区	4,000 (4,000)	0.31 (0.31)
高田 淳司(注)4	東京都北区	2,400 (2,400)	0.19 (0.19)
奥田 恵(注)4	東京都中野区	2,400 (2,400)	0.19 (0.19)
内山 あい(注)4	東京都練馬区	2,400 (2,400)	0.19 (0.19)
戎谷 暁(注)4	東京都港区	2,400 (2,400)	0.19 (0.19)
佐藤 彦聖(注)4	東京都中野区	2,400 (2,400)	0.19 (0.19)
林 千春(注)4	東京都練馬区	2,400 (2,400)	0.19 (0.19)
大平 優(注)4	東京都豊島区	2,400 (2,400)	0.19 (0.19)
大石 智治(注)4	東京都文京区	2,400 (2,400)	0.19 (0.19)
吉田 一生(注)4	神奈川県相模原市南区	1,200 (1,200)	0.09 (0.09)
小川 佳純(注)4	東京都江東区	1,200 (1,200)	0.09 (0.09)
小鈴木 卓也(注)4	東京都江戸川区	1,200 (1,200)	0.09 (0.09)
杉山 博之(注)4	東京都練馬区	1,200 (1,200)	0.09 (0.09)
松山 佳広(注)4	東京都中野区	1,200 (1,200)	0.09 (0.09)
奈良崎 準(注)4	東京都目黒区	1,200 (1,200)	0.09 (0.09)
所有株式数1,000株の株主6名 (注)4	—	6,000 (6,000)	0.46 (0.46)
所有株式数800株の株主10名 (注)4	—	8,000 (8,000)	0.62 (0.62)
計	—	1,296,600 (96,600)	100.00 (7.45)

(注) 1．特別利害関係者等（大株主上位10名）

2．特別利害関係者等(当社代表取締役)

3．特別利害関係者等(当社取締役)

4．当社従業員

- 5 . ()内の数字は、新株予約権による潜在株式数及びその割合であり、内数であります。今後、当社役員及び従業員でなくなったこと等により権利を喪失し、表中の潜在株式保有者数及び潜在株数に変動する可能性があります。
- 6 . 株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第 3 位を四捨五入しております。

独立監査人の監査報告書

平成27年11月4日

プロパティエーエージェント株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 伊 藤 栄 司
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 鶴 田 純 一 郎
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているプロパティエーエージェント株式会社の平成26年4月1日から平成27年3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、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、プロパティエーエージェント株式会社の平成27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。

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(有価証券届出書提出会社)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。

独立監査人の監査報告書

平成27年11月4日

プロパティエーгент株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 伊 藤 栄 司
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 鶴 田 純 一 郎
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているプロパティエーгент株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの第11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、重要な会計方針及びその他の注記について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、プロパティエーгент株式会社の平成26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。

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(有価証券届出書提出会社)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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成27年11月 4 日

プロパティエージェント株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 伊 藤 栄 司
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 鶴 田 純 一 郎
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「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平成27年4月1日から平成28年3月31日までの第13期事業年度の第2四半期会計期間(平成27年7月1日から平成27年9月30日まで)及び第2四半期累計期間(平成27年4月1日から平成27年9月30日まで)に係る四半期財務諸表、すなわち、四半期貸借対照表、四半期損益計算書、四半期キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期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四半期財務諸表の作成基準に準拠して四半期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四半期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四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して、プロパティエージェント株式会社の平成27年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

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．上記は四半期レビュー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(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。

2．XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。