

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書の訂正報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の2第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成30年8月2日
【事業年度】	第5期（自平成29年2月1日至平成30年1月31日）
【会社名】	株式会社Casa
【英訳名】	Casa Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 宮地 正剛
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿二丁目6番1号
【電話番号】	03 - 5339 - 1143（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役経営管理部長 堀内 宣治
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区西新宿二丁目6番1号
【電話番号】	03 - 5339 - 1143（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役経営管理部長 堀内 宣治
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

1【有価証券報告書の訂正報告書の提出理由】

平成30年4月26日に提出いたしました第5期（自平成29年2月1日 至平成30年1月31日）有価証券報告書の記載事項の一部に誤りがありましたので、これを訂正するため有価証券報告書の訂正報告書を提出するものであります。

2【訂正事項】

第一部 企業情報

第2 事業の状況

3 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等

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

第4 提出会社の状況

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

3【訂正箇所】

訂正箇所は_____を付して表示しております。

第一部【企業情報】

第2【事業の状況】

3【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(訂正前)

記載なし

(1) 現状の認識について

(中略)

(2) 当面の対処すべき課題の内容と具体的な取り組み状況等

(後略)

(訂正後)

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

(1) 会社の経営の基本方針

当社は「人々の健全な住環境の維持と生活文化の発展に貢献し、豊かな社会を実現する」という企業理念のもと、お客様の期待値を常に上回るサービスを提供することにより、家賃債務保証から派生する新たなサービスを展開してまいります。

当社は、外部環境・内部環境を踏まえ、向こう3ヵ年に取り組むべき課題を明らかにして経営計画を策定し、事業展開を行っております。

不動産管理会社市場は、既に競合が多く価格競争の動きが顕在化しており、そうした環境の中でシェアを拡大するために新商品の投入等価格競争以外の差別化に取り組んでおりますが、今後の事業の成長のためには新たな市場の開拓が課題であると考えております。そのため当社は新たな市場として、競合のない自主管理家主市場を開拓していく方針であります。自主管理家主市場への事業展開のために、自主管理家主にとって利便性の高いと考えられる商品を開発・提供しておりますが、更なる事業展開のために、新規サービスの開発を進めております。

また、賃貸市場はIT化が遅れていると思われる領域であるため、今後不動産取引のネット化が進むと考えており、新規サービスのためにIT化への対応も視野にいれて、新基幹システムの開発を進めてまいります。

更に、平成32年4月施行の改正民法により、保証人に対する説明義務化の規定や連帯保証人の保証極度額の設定義務化の規定が設けられ、今後当該改正法が施行された場合、連帯保証人を採用した場合の事務負担の増加や保証限度額の設定による家主の家賃回収リスクの増加に伴い、自主管理家主の家賃債務保証に対するニーズが高まることと予想されますので、今後の動きに注視し不動産管理会社、自主管理家主のニーズに応えてまいります。

人材の育成については課題として認識しており、内部研修や外部機関を使った研修を行い、事業の成長を支える人材の育成に引き続き努めてまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社は、経営成績の推移を把握するために、以下の算式により算出された調整後当期純利益を重要な財務指標として位置づけております。平成26年1月期以降の当社の調整後経常利益、調整後当期純利益の推移は以下のとおりであります。

(単位：千円)

回次	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月	平成26年1月	平成27年1月	平成28年1月	平成29年1月	平成30年1月
経常利益又は経常損失()	193,706	1,615,066	1,700,830	1,263,094	1,212,170
+ のれん償却額	-	257,535	266,265	261,900	261,900
調整後経常利益又は調整後経常損失() (注) 4	193,706	1,872,601	1,967,096	1,524,995	1,474,071
当期純利益又は当期純損失()	194,102	1,219,993	875,032	632,522	744,840
+ のれん償却額	-	257,535	266,265	261,900	261,900
調整後当期純利益又は調整後当期純損失() (注) 5	194,102	1,477,528	1,141,298	894,423	1,006,741

(注) 1. 当社は、平成25年8月27日にC41H(株)として設立されたため、第1期の会計期間は平成25年8月27日から平成26年1月31日までとなっております。なお、平成26年2月1日を効力発生日として旧(株)Casaを吸収合併し、同日付で(株)Casaに商号変更しております。

2. 第1期の経営指標等は、旧(株)Casaとの合併前のため、旧(株)Casaを含まないものとなっており、のれんは発生しておりません。

3. 第3期以降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、有限責任監査法人トーマツの監査を受けております。

なお、第1期及び第2期については、「会社計算規則」(平成18年法務省令第13号)の規定に基づき算出した各数値を記載しており、有限責任監査法人トーマツの監査を受けておりません。

4. 調整後経常利益又は調整後経常損失 = 経常利益又は経常損失 + のれん償却額

5. 調整後当期純利益又は調整後当期純損失 = 当期純利益又は当期純損失 + のれん償却額

(3) 中長期的な会社の経営戦略

中長期的には、不動産管理会社マーケットでの実績を事業基盤とし、自主管理家主マーケットを開拓するとともに、新規サービスとしてIT技術を活用して、「大家カフェ」の利用者である自主管理家主、「入居者カフェ」の利用者である賃借人の入退去情報、支払い履歴等及び弊社の代理店である7,556社の不動産管理会社等及びその他提携会社等の取引履歴、物件情報等の情報を蓄積するDMPプラットフォーム「Casa Cloud」(特許出願済)を活用して賃貸物件を探したい個人と賃貸物件の空室を埋めたい家主等のニーズのマッチングプラットフォームを構築したいと考えており、準備を進めております。

今後は金融とIT技術を融合させたフィンテックに不動産事業も組み合わせた「不動産フィンテック」に経営資源を投入する方針です。

不動産管理会社マーケットでの戦略

不動産管理会社マーケットでのシェア拡大については、既存代理店の利用増加や新規代理店の獲得等を推進する方針です。当社では管理戸数1万戸以上の不動産管理会社の売上高が、売上高全体の過半を占めております。現在、管理戸数1万戸以上の不動産管理会社を中心とした既存代理店の深耕を進めるとともに、それ以下の不動産管理会社においては、「Casaダイレクト」を提供し、更に人員不足に悩む管理会社に対して当社の家賃債務保証を利用することを条件とした空室問合せ対応等の入居促進支援を行う「Casaリーシングセンター」サービスを提供しております。また、外国人の賃貸契約が増加傾向で推移している中、不動産会社やオーナーにとっては、言語や文化の違いが一つの課題となっておりますので、外国人とのコミュニケーションが円滑に図れ、安心して部屋を貸すことができる外国人向けの多言語コールセンター「Casa通訳センター」サービスの提供を開始しております。

更にサービス領域の拡大のために、入居時の初期費用や家賃等の支払における決済手段の多様化による利便性の向上や電力の自由化に伴い親和性が高い電気料金と家賃の支払を一本化したサービスを提供してまいります。

今後も不動産管理会社等のニーズに応えた商品を提供し、不動産管理会社マーケットでの事業基盤拡大を図ってまいります。

(管理戸数区分別の当社の代理店比率・売上高比率)

平成30年1月期実績

管理戸数	不動産管理会社等の特徴	代理店比率	売上比率	主な競合先
1万戸以上	大手全国展開	2.4%	60.7%	信販
5千戸～1万戸	中堅・エリアの上位業者	2.1%	10.2%	信販・家賃債務保証会社
3千戸～5千戸	地場上位業者	2.2%	3.4%	信販・家賃債務保証会社
1千戸～3千戸	地場中位業者	9.9%	9.0%	信販・家賃債務保証会社
1千戸未満	地場中位業者以下	83.3%	16.6%	家賃債務保証会社

自主管理家主マーケットでの戦略

現在、自主管理家主マーケットは世代交代が進み会社員や公務員を兼務しながらITを活用した賃貸経営を行う家主が増加しております。

そうしたマーケット環境の変化の中で、当社は家賃決済サービスの拡充やIT技術を駆使した「大家カフェ」を展開し家主のニーズに合致したサービスを提供し、自主管理家主マーケットを開拓していく方針です。

そのため、家主にとって利便性の高いと考えられ、家賃の集金代行、家賃保証及び孤独死等が発生した場合に備えた保険サービスを組み合わせた「家主ダイレクト」の提供を平成28年4月から開始したことに加え、家主が業務負担と考える「入居者募集」「家賃管理」「リフォーム」を支援するためのサービスである「大家カフェ」を平成29年5月から開始しております。今後更に税務や法律等専門家の窓口や、家主同士が情報を交換し合えるコミュニティサイトの構築等のサービスを拡充し商品の利便性を高めることで利用者の増加を図ってまいります。

入居者に対する「住」のトータルサポートの戦略

入居者の目線に立って「住」のトータルサポートを充実させ、「幸せ」を毎日支援していくサービスを提供していくことが、当社の使命と考え、入居者から賃貸借契約時に当社を選択していただけるような会社を目指しております。当社は家賃債務保証サービスに加え、平成29年5月よりWebで旅行、買い物、飲食、料理レシピ等の情報提供及び割引サービスを提供する「入居者カフェ」のサービス提供を開始しております。

今後の展開として、入居者にとって付加価値のあると思われる人気物件情報、周辺環境情報、コミュニティ情報等を提供し、サービスの充実を図ってまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

() 現状の認識について

(中略)

() 当面の対処すべき課題の内容と具体的な取り組み状況等

(後略)

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】

(訂正前)

(前略)

(5) 主要な経営指標の状況

(中略)

(6) 経営戦略の現状と見通し

当社は「人々の健全な住環境の維持と生活文化の発展に貢献し、豊かな社会を実現する」という企業理念のもと、お客様の期待値を常に上回るサービスを提供することにより、家賃債務保証から新たに派生するサービスを展開してまいります。

中長期的には、不動産管理会社マーケットでの実績を事業基盤とし、自主管理家主マーケットを開拓するとともに、新規サービスとしてIT技術を活用して、「大家カフェ」の利用者である自主管理家主、「入居者カフェ」の利用者である賃借人の入退去情報、支払い履歴等及び弊社の代理店である7,556社の不動産管理会社等及びその他提携会社等の取引履歴、物件情報等の情報を蓄積するDMPプラットフォーム「Casa Cloud」(特許出願済)を活用して賃貸物件を探したい個人と賃貸物件の空室を埋めたい家主等のニーズのマッチングプラットフォームを構築したいと考えており、準備を進めております。

今後は金融とIT技術を融合させたフィンテックに不動産事業も組み合わせた「不動産フィンテック」に経営資源を投入する方針です。

不動産管理会社マーケットでの戦略

不動産管理会社マーケットでのシェア拡大については、既存代理店の利用増加や新規代理店の獲得等を推進する方針です。当社では管理戸数1万戸以上の不動産管理会社の売上高が、売上高全体の過半を占めております。現在、管理戸数1万戸以上の不動産管理会社を中心とした既存代理店の深耕を進めるとともに、それ以下の不動産管理会社においては、「Casaダイレクト」を提供し、更に人員不足に悩む管理会社に対して当社の家賃債務保証を利用することを条件とした空室問合せ対応等の入居促進支援を行う「Casaリーシングセンター」サービスを提供しております。また、外国人の賃貸契約が増加傾向で推移している中、不動産会社やオーナーにとっては、言語や文化の違いが一つの課題となっておりますので、外国人とのコミュニケーションが円滑に図れ、安心して部屋を貸すことができる外国人向けの多言語コールセンター「Casa通訳センター」サービスの提供を開始しております。

更にサービス領域の拡大のために、入居時の初期費用や家賃等の支払における決済手段の多様化による利便性の向上や電力の自由化に伴い親和性が高い電気料金と家賃の支払を一本化したサービスを提供してまいります。

今後も不動産管理会社等のニーズに応えた商品を提供し、不動産管理会社マーケットでの事業基盤拡大を図ってまいります。

(管理戸数区分別の当社の代理店比率・売上高比率)

平成30年1月期実績

管理戸数	不動産管理会社等の特徴	代理店比率	売上比率	主な競合先
1万戸以上	大手全国展開	2.4%	60.7%	信販
5千戸～1万戸	中堅・エリアの上位業者	2.1%	10.2%	信販・家賃債務保証会社
3千戸～5千戸	地場上位業者	2.2%	3.4%	信販・家賃債務保証会社
1千戸～3千戸	地場中位業者	9.9%	9.0%	信販・家賃債務保証会社
1千戸未満	地場中位業者以下	83.3%	16.6%	家賃債務保証会社

自主管理家主マーケットでの戦略

現在、自主管理家主マーケットは世代交代が進み会社員や公務員を兼務しながらITを活用した賃貸経営を行う家主が増加しております。

そうしたマーケット環境の変化の中で、当社は家賃決済サービスの拡充やIT技術を駆使した「大家カフェ」を展開し家主のニーズに合致したサービスを提供し、自主管理家主マーケットを開拓していく方針です。

そのため、家主にとって利便性の高いと考えられ、家賃の集金代行、家賃保証及び孤独死等が発生した場合に備えた保険サービスを組み合わせた「家主ダイレクト」の提供を平成28年4月から開始したことに加え、家主が業務負担と考える「入居者募集」「家賃管理」「リフォーム」を支援するためのサービスである「大家カフェ」を平成29年5月から開始しております。今後更に税務や法律等専門家の窓口や、家主同士が情報を交換し合える

コミュニティサイトの構築等のサービスを拡充し商品の利便性を高めることで利用者の増加を図ってまいります。

入居者に対する「住」のトータルサポートの戦略

入居者の目線に立って「住」のトータルサポートを充実させ、「幸せ」を毎日支援していくサービスを提供していくことが、当社の使命と考え、入居者から賃貸借契約時に当社を選択していただけるような会社を目指しております。当社は家賃債務保証サービスに加え、平成29年5月よりWebで旅行、買い物、飲食、料理レシピ等の情報提供及び割引サービスを提供する「入居者カフェ」のサービス提供を開始しております。

今後の展開として、入居者にとって付加価値のあると思われる人気物件情報、周辺環境情報、コミュニティ情報等を提供し、サービスの充実を図ってまいります。

(7) 経営成績に重要な影響を与える要因について

経営成績に重要な影響を与える要因についての詳細につきましては、「第2 事業の状況 4 事業等のリスク」をご参照ください。

(8) 経営者の問題意識と今後の方針について

当社は、外部環境・内部環境を踏まえ、向こう3ヵ年に取り組みべき課題を明らかにして経営計画を策定し、事業展開を行っております。

不動産管理会社市場は、既に競合が多く価格競争の動きが顕在化しており、そうした環境の中でシェアを拡大するために新商品の投入等価格競争以外の差別化に取り組んでおりますが、今後の事業の成長のためには新たな市場の開拓が課題であると考えております。そのため当社は新たな市場として、競合のない自主管理家主市場を開拓していく方針であります。自主管理家主市場への事業展開のために、自主管理家主にとって利便性の高いと考えられる商品を開発・提供しておりますが、更なる事業展開のために、新規サービスの開発を進めております。

また、賃貸市場はIT化が遅れていると思われる領域であるため、今後不動産取引のネット化が進むと考えており、新規サービスのためにIT化への対応も視野にいれて、新基幹システムの開発を進めてまいります。

更に、平成32年4月の民法改正により、保証人に対する説明義務化や連帯保証人の保証極度額の設定義務化の規定が公布され、今後当該改正法が施行された場合、連帯保証人を採用した場合の事務負担の増加や保証限度額の設定による家主の家賃回収リスクの増加に伴い、自主管理家主の家賃債務保証に対するニーズが高まることが予想されますので、今後の動きに注視し不動産管理会社、自主管理家主のニーズに応えてまいります。

人材の育成については課題として認識しており、内部研修や外部機関を使った研修を行い、事業の成長を支える人材の育成に引き続き努めてまいります。

(参考情報)

当社は、経営成績の推移を把握するために、以下の算式により算出された調整後当期純利益を重要な財務指標として位置づけております。平成26年1月期以降の当社の調整後経常利益、調整後当期純利益の推移は以下のとおりであります。

(単位：千円)

回次	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月	平成26年1月	平成27年1月	平成28年1月	平成29年1月	平成30年1月
経常利益又は経常損失()	193,706	1,615,066	1,700,830	1,263,094	1,212,170
+ のれん償却額	-	257,535	266,265	261,900	261,900
調整後経常利益又は調整後経常損失()(注)4	193,706	1,872,601	1,967,096	1,524,995	1,474,071
当期純利益又は当期純損失()	194,102	1,219,993	875,032	632,522	744,840
+ のれん償却額	-	257,535	266,265	261,900	261,900
調整後当期純利益又は調整後当期純損失()(注)5	194,102	1,477,528	1,141,298	894,423	1,006,741

(注)1. 当社は、平成25年8月27日にC41H(株)として設立されたため、第1期の会計期間は平成25年8月27日から平成26年1月31日までとなっております。なお、平成26年2月1日を効力発生日として旧(株)Casaを吸収合併し、同日付で(株)Casaに商号変更しております。

2. 第1期の経営指標等は、旧(株)Casaとの合併前のため、旧(株)Casaを含まないものとなっております、のれんは発生していません。

3. 第3期以降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、有限責任監査法人トーマツの監査を受けております。

なお、第1期及び第2期については、「会社計算規則」(平成18年法務省令第13号)の規定に基づき算出した各数値を記載しており、有限責任監査法人トーマツの監査を受けておりません。

4. 調整後経常利益又は調整後経常損失 = 経常利益又は経常損失 + のれん償却額

5. 調整後当期純利益又は調整後当期純損失 = 当期純利益又は当期純損失 + のれん償却額

(訂正後)

(前略)

(5) 主要な経営指標の状況

(中略)

(「(6) 経営戦略の現状と見通し」の全文削除)

(6) 経営成績に重要な影響を与える要因について

経営成績に重要な影響を与える要因についての詳細につきましては、「第2 事業の状況 4 事業等のリスク」をご参照ください。

(「(8) 経営者の問題意識と今後の方針について」の全文削除)

(「(参考情報)」の全文削除)

第4【提出会社の状況】

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】

(訂正前)

(前略)

責任限定契約の内容

当社は、当社と社外取締役及び社外監査役の間で会社法第427条第1項の規定に基づき、会社法第423条第1項の行為に関して法令が規定する額を限度として損害賠償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ます。当社は、当該定款の規定に基づき、各社外取締役及び各社外監査役と責任限定契約を締結しております。

(中略)

— 中間配当

(後略)

(訂正後)

(前略)

責任限定契約の内容の概要

a 取締役との間で締結した責任限定契約の内容の概要

当社は、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）との間で、会社法第427条第1項の規定に基づき、会社法第423条第1項の損害賠償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ます。当社は、当該定款の規定に基づき、該当する取締役と責任限定契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低責任限度額としております。

b 監査役との間で締結した責任限定契約の内容の概要

当社は、監査役との間で、会社法第427条第1項の規定に基づき、会社法第423条第1項の損害賠償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ます。当社は、当該定款の規定に基づき、監査役と責任限定契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低責任限度額としております。

c 会計監査人との間で締結した責任限定契約の内容の概要

当社は、会計監査人の間で、会社法第427条第1項に基づき、会社法第423条第1項の損害賠償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ます。当社は、当該定款の規定に基づき、会計監査人と責任限定契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低責任限度額としております。

(中略)

会計監査人の責任免除

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、会計監査人（会計監査人であった者を含む。）の賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。

中間配当

(中略)

自己株式の取得

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

(後略)