

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年3月29日
【事業年度】	第11期（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）
【会社名】	株式会社ビーロット
【英訳名】	B-Lot Company Limited
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 宮内 誠
【本店の所在の場所】	東京都港区新橋二丁目19番10号
【電話番号】	03-6891-2525（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 経営企画部長 遠藤 佳美
【最寄りの連絡場所】	東京都港区新橋二丁目19番10号
【電話番号】	03-6891-2525（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 経営企画部長 遠藤 佳美
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	2014年12月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月
売上高 (千円)	-	6,950,909	11,626,922	13,097,384	20,267,978
経常利益 (千円)	-	655,414	874,388	1,998,912	2,832,804
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	-	400,560	588,382	1,250,701	1,960,535
包括利益 (千円)	-	398,349	588,261	1,253,267	1,966,194
純資産額 (千円)	-	2,431,405	2,819,380	4,009,161	6,025,781
総資産額 (千円)	-	9,984,559	16,625,843	19,109,686	24,268,633
1株当たり純資産額 (円)	-	626.51	366.89	520.55	756.83
1株当たり当期純利益金額 (円)	-	112.60	75.29	162.77	251.65
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	105.61	74.10	160.63	248.93
自己資本比率 (%)	-	24.3	17.0	21.0	24.6
自己資本利益率 (%)	-	23.5	22.4	36.6	39.3
株価収益率 (倍)	-	11.33	9.20	15.73	4.46
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	1,680,908	4,436,211	2,532,524	1,229,274
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	1,241,452	922,320	861,347	189,541
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	4,019,354	5,717,295	718,692	2,631,172
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	-	2,102,530	2,461,172	4,853,607	6,062,693
従業員数 (人)	-	35	134	149	201
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(5)	(40)	(8)	(118)

(注) 1. 第8期連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

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

5. 2018年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、当該株式分割が第9期の期首に行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	2014年12月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月
売上高 (千円)	3,709,395	6,896,105	10,931,298	11,690,713	18,275,210
経常利益 (千円)	295,143	657,928	839,791	2,026,427	2,842,458
当期純利益 (千円)	176,643	390,865	557,450	1,274,366	1,953,073
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	404,773	932,082	943,672	944,695	1,024,017
発行済株式総数 (株)	1,094,500	3,879,600	4,001,100	4,010,100	8,213,600
純資産額 (千円)	977,639	2,423,920	2,781,084	3,991,965	5,961,932
総資産額 (千円)	5,268,158	9,958,639	16,285,539	18,691,034	23,132,255
1株当たり純資産額 (円)	297.74	624.58	361.90	518.32	754.12
1株当たり配当額 (円)	-	-	17.00	39.00	50.00
(うち1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	81.18	109.88	71.34	165.85	250.69
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	80.48	103.05	70.20	163.67	247.98
自己資本比率 (%)	18.6	24.3	17.1	21.4	25.7
自己資本利益率 (%)	25.3	23.0	21.4	37.6	39.3
株価収益率 (倍)	70.91	11.61	9.71	15.44	4.48
配当性向 (%)	-	-	11.92	11.76	19.94
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,802,125	-	-	-	-
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	220,443	-	-	-	-
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,462,965	-	-	-	-
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	1,007,747	-	-	-	-
従業員数 (人)	24	32	35	48	54
(外、平均臨時雇用者数)	(5)	(5)	(6)	(5)	(5)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第7期の持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため、記載しておりません。

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

4. 2014年8月20日付で普通株式1株につき300株の株式分割を行っておりますが、当該株式分割が第7期の期首に行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

5. 2014年12月11日東京証券取引所マザーズに上場したため、2014年12月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、新規上場日から2014年12月末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

6. 2015年4月16日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っておりますが、当該株式分割が第7期の期首に行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

7. 第8期より連結財務諸表を作成しているため、第8期以降の持分法を適用した場合の投資利益、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。

8. 2018年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、当該株式分割が第9期の期首に行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2 【沿革】

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

3【事業の内容】

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

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

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

これらの事業は、本社を中心とする関東圏の他、支社を設置している北海道圏、関西圏、九州圏にて展開しています。その他、政令指定都市等の大都市圏においても、実績があります。また、2015年5月、シンガポールにも子会社を設立し、事業エリアを広げております。

(1) 不動産投資開発事業

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

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

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

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

更に、近年は空ビルを取得し、コンパクトホテルへのコンバージョン案件も実績を積み重ね、新たな市場を開拓し始めております。

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

(2) 不動産コンサルティング事業

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

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

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

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

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

（3）不動産マネジメント事業

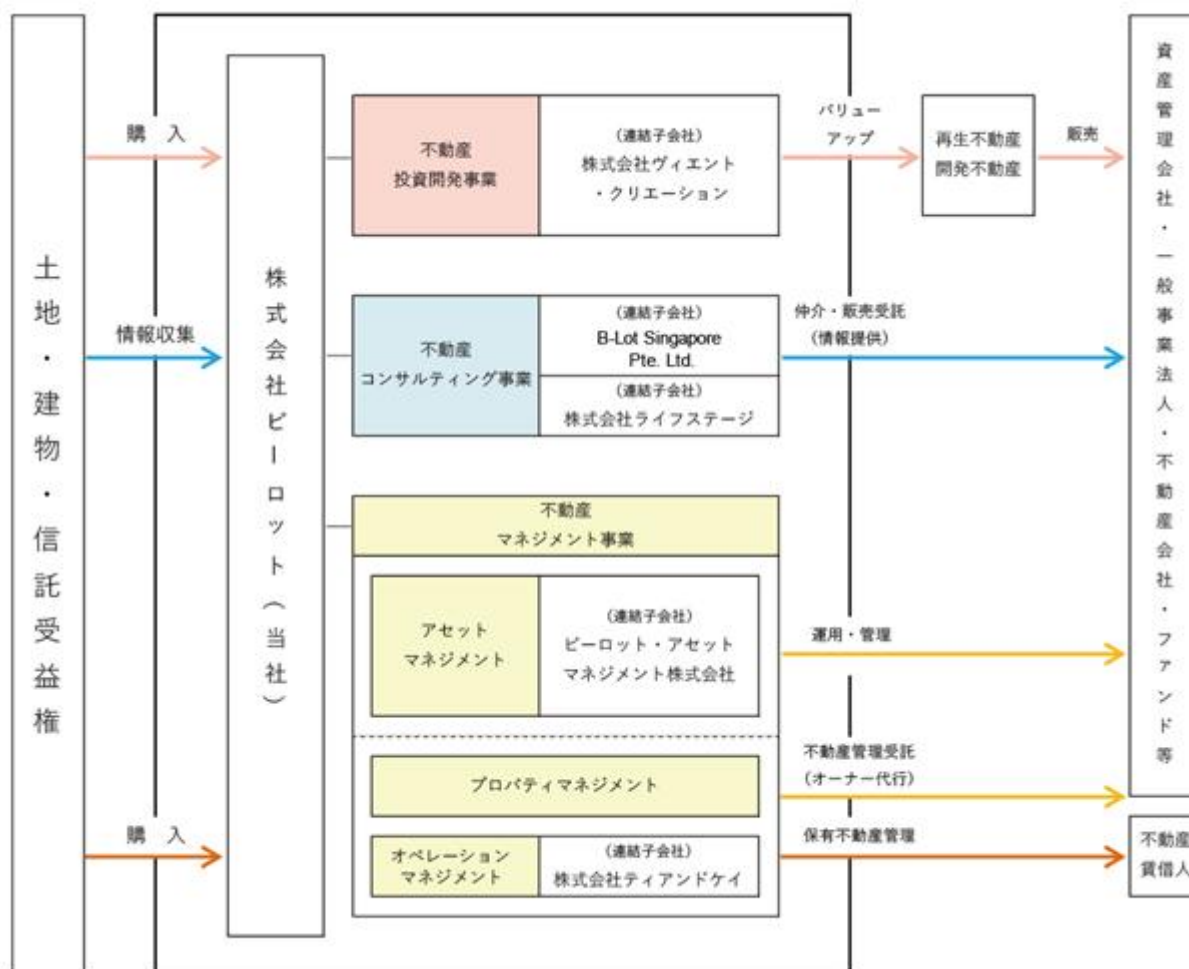
当社やお客様が所有する不動産の管理運営、あるいは投資顧問業務を行っております。

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

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

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

〔事業系統図〕



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社) ビーロット・アセットマネ ジメント株式会社 (注)1.2	東京都港区	20,000千円	不動産アセットマ ネジメント事業	100.00	役員の兼任(1名) 事務所の転貸
B-Lot Singapore Pte. Ltd. (注)1.2	Singapore	SGD430,000	不動産コンサル ティング事業	100.00	役員の兼任(1名)
株式会社ライフステージ (注)1.2	大阪府大阪市	50,000千円	不動産コンサル ティング事業	100.00	事務所の転貸及び転 借
株式会社ヴィエント・クリ エーション (注)1.2	東京都港区	50,000千円	不動産投資開発事 業	100.00	事務所の転貸
株式会社ティアンドケイ (注)1.2.3	東京都港区	95,000千円	不動産マネジメン ト事業	53.22	役員の兼任(3名) 事務所の転貸
株式会社ティアンドケイイ ンターナショナル (注)1.2.3	東京都港区	52,000千円	不動産トマネジメ ント事業	53.22 (53.22)	株式会社ティアンド ケイの子会社

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

2. 特定子会社に該当しておりません。

3. 2018年4月11日付にて、株式会社ティアンドケイの株式を取得し、連結子会社としております。

4. 「議決権の所有(又は被所有)割合」欄の(内書)は間接所有であります。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2018年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産投資開発事業	27 (-)
不動産コンサルティング事業	76 (3)
不動産マネジメント事業	70 (100)
報告セグメント計	173 (103)
全社(共通)	28 (15)
合計	201 (118)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員を含む。)は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 従業員数は、執行役員3人を含んでおります。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に属しているものであります。
4. 前連結会計年度末に比べ従業員数が52名増加しておりますが、主として2018年4月11日付で株式会社ティアンドケイを連結子会社にしたことによるものであります。

(2) 提出会社の状況

2018年12月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
54(5)	33.4	2.8	6,868,187

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産投資開発事業	20 (-)
不動産コンサルティング事業	8 (-)
不動産マネジメント事業	11 (1)
報告セグメント計	39 (1)
全社(共通)	15 (4)
合計	54 (5)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員を含む。)は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 従業員数は、執行役員2人を含んでおります。
3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
4. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は、結成されておませんが、労使関係は安定しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

(1) 会社の経営の基本方針

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

(2) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

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

具体的には、不動産投資開発事業においては当社の投資基準を満たしながら投資をすること、不動産コンサルティング事業においては主に顧客の継続的資産運用を図ること、そして不動産マネジメント事業においては営業利益の安定的な確保を目標としてまいります。そして以上を踏まえまして、当社グループは「2ヵ年計画」を策定し、每期当期純利益20%以上の成長を目標とし、会社の社会的評価の向上を追及いたします。

事業の拡大

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

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

長期保有目的賃貸用不動産への投資拡大

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

安定した仕入の実施

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

不動産管理の品質向上

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

財務体質の改善

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

新規事業の開拓

当社グループの成長と事業の拡大のためにも、新規事業の開拓は必要不可欠と考えております。そのための一つとして、当連結会計年度におきましてもM & Aを実施いたしました。その対象会社である株式会社ティアンドケイはゴルフ場運営会社であり、ゴルフ場の資産価値向上を目指し、更なる富裕層ネットワークの拡充を図ってまいります。

コーポレート・ガバナンスの強化

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

優秀な人材の確保と育成

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

2【事業等のリスク】

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

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

(1) 経済情勢について

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

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

(2) 有利子負債への依存及び金利水準の動向について

不動産投資開発事業における物件の取得及び建築をするための事業資金、また賃貸用不動産の取得資金は、主に金融機関からの借入金によって調達しており、総資産に占める有利子負債の割合は、2018年12月末時点において67.7%であります。当社グループでは、金利等の動向を注視しつつ、将来の環境変化にも柔軟な対応が可能な調達形態の維持・構築に努めております。しかしながら、事業の規模拡大に伴う資金需要により、有利子負債の割合が上昇するとともに、金利水準の上昇により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

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

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

(3) 競合の状況について

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

(4) 天災等による業績変動について

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

(5) 引渡時期による業績変動について

不動産投資開発事業においては、当社グループは引渡基準を採用しており、売買契約成立時ではなく、物件の引渡をもって売上が計上されます。そのため、天災やその他不測の事態が発生したことにより、引渡時期が遅延した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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

当社グループが保有するたな卸資産については「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)を適用しております。これに伴い、期末に保有しているたな卸資産について、時価が取得原価よりも下落している場合には、その差額の評価損を売上原価として計上することとなります。今後、経済情勢や不動産市況の悪化等により時価が取得原価よりも下落した場合、たな卸資産の簿価切下げ処理に伴い評価損が発生し、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

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

(7) 瑕疵担保責任について

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

(8) 法的規制について

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

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

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

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

(当社)

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

(ビーロット・アセットマネジメント株式会社)

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

(株式会社ライフステージ)

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

(ビーロット・キャピタルリンク株式会社)

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

(9) 個人情報の管理について

当社グループは、各事業において、見込顧客情報及び取引顧客情報等、事業を通して取得した個人情報を保有しており、個人情報の保護に関する法律等による規制を受けております。

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

(10) 人材の確保について

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

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

(11) 消費税の増税について

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

(12) 新株予約権の行使による株式価値の希薄化について

当社グループは、取締役及び従業員の業績向上に対する意欲や士気を一層高めることを目的に、ストック・オプション制度を採用しております。また、資金調達を目的として、2018年6月6日に株式会社SBI証券に対して行使価額修正条項付き第7回新株予約権及び第8回新株予約権を第三者割当てしており、今後、既存の新株予約権や将来付与する新株予約権が権利行使された場合には、当社株式の1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。なお、2018年12月31日現在、発行済みの新株予約権の目的である株式数は1,526,600株であり、同日現在の発行済株式総数8,213,600株の18.59%に相当します。

(13) 新規事業への参入について

当社グループは不動産投資開発事業の延長として、新築マンションの開発事業へ進出しております。そのため、新規事業による見通しやプロジェクト期間の長期化等、新規事業が計画通りに進まない場合、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

また、収益の多様化を進めるため、今後も積極的に新規事業に取り組んでいく考えであります。これにより追加支出の発生や、利益率の低下の可能性があります。また、新規事業が計画通りに進まない場合、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

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

財政状態及び経営成績の状況

a. 経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、台風や地震などの自然災害による経済活動の一時的な落ち込みから回復しつつあり、また、日本政府の各種経済政策による企業収益や雇用環境の改善などを背景に、景気は回復基調で推移いたしました。一方、世界経済は米中貿易摩擦の長期化をはじめとする不確実性の高まりにより、先行きは依然として不透明な状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましても、他社との取得競争激化や自然災害の懸念はあるものの、継続する緩和的な金融環境の後押しもあり、引き続き活況な状況で推移しております。

このような状況のもと、当社グループは当連結会計年度の2月に東京証券取引所マザーズ市場から同取引所第一部市場へ市場変更した影響もあり、事業背景はより一層多様化し、更なる成長ステージへと進み始めました。

当社の主要事業であります不動産投資開発事業を中心に、収益ビルや賃貸マンションの再生物件の一棟販売は引き続き堅調な状況で、更に当社が開発した新築不動産の売却も順調に推移いたしました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高は20,267,978千円（前年同期比54.7%増）、営業利益は3,307,013千円（前年同期比39.8%増）、経常利益は2,832,804千円（前年同期比41.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,960,535千円（前年同期比56.8%増）となりました。

セグメントごとの経営成績は次のとおりとなりました。

(不動産投資開発事業)

当連結会計年度における売上高は17,208,360千円（前年同期比56.7%増）、セグメント利益は3,039,625千円（前年同期比31.2%増）となりました。

(不動産コンサルティング事業)

当連結会計年度における売上高は1,190,165千円（前年同期比8.8%減）、セグメント利益は282,864千円（前年同期比30.7%減）となりました。

尚、売上高及びセグメント利益はセグメント間取引の相殺消去前の金額です。

(不動産マネジメント事業)

当連結会計年度における売上高は2,021,690千円（前年同期比141.0%増）、セグメント利益は901,730千円（前年同期比103.5%増）となりました。

b. 財政状態

(資産)

当連結会計年度末における総資産は前連結会計年度末に比べ5,158,946千円増加し、24,268,633千円となりました。増減の主な内訳は、販売用不動産の増加2,131,608千円及び仕掛販売用不動産の増加1,010,565千円であります。

(負債)

また、当連結会計年度末における負債合計は前連結会計年度末に比べ3,142,327千円増加し、18,242,852千円となりました。増減の主な内訳は、長期借入金の増加5,950,732千円であります。

(純資産)

また、当連結会計年度末における純資産合計は、前連結会計年度末に比べ2,016,619千円増加し、6,025,781千円となりました。増減の主な内訳は、利益剰余金の増加1,810,381千円であります。これらの結果、自己資本比率は24.6%となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は、前連結会計年度末に比べ1,209,086千円増加となり、6,062,693千円となりました。

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,532,524	1,229,274	3,761,799
投資活動によるキャッシュ・フロー	861,347	189,541	671,805
財務活動によるキャッシュ・フロー	718,692	2,631,172	1,912,480

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、不動産投資開発事業における販売用不動産の仕入額増加や開発不動産の竣工等により、たな卸資産が3,143,540千円増加したことで1,229,274千円となり、前年同期と比べ3,761,799千円の収入の減少となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、固定資産の取得により有形固定資産が160,721千円増加したことで189,541千円となり、前年同期と比べ671,805千円の支出の減少となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入れによる収入が8,067,221千円増加したことや長期借入れによる収入が6,721,486千円増加したことにより、2,631,172千円となり、前年同期と比べ1,912,480千円の収入の増加となりました。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社は、生産活動を行っていないため、該当事項はありません。

b. 受注実績

当社は、受注生産及び受注仕入を行っていないため、該当事項はありません。

c. 販売実績

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

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	前年同期比(%)
不動産投資開発事業 (千円)	17,208,360	56.7
不動産コンサルティング事業 (千円)	1,037,927	18.7
不動産マネジメント事業 (千円)	2,021,690	141.0
合計 (千円)	20,267,978	54.7

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2) 当連結会計年度のセグメントの地域別販売実績は次のとおりであります。

セグメントの名称	関東圏	北海道圏	九州圏	関西圏	その他
不動産投資開発事業 (千円)	9,383,090	1,461,848	5,012,111	1,351,309	-
不動産コンサルティング事業 (千円)	428,022	63,971	105,759	425,882	14,291
不動産マネジメント事業 (千円)	1,696,697	228,039	74,269	22,683	-
合計 (千円)	11,507,811	1,753,859	5,192,140	1,799,874	14,291

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

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

セグメントの名称	住居	事務所・店舗	ホテル	その他
不動産投資開発事業 (千円)	7,399,486	7,812,261	1,776,880	219,732
不動産コンサルティング事業(千円)	899,732	79,096	1,407	57,691
合計 (千円)	8,299,218	7,891,357	1,778,287	277,423

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。
2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

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

相手先	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)		当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
ナインアワーズ北新宿合同会社	3,180,362	24.2	-	-
京浜急行電鉄株式会社	2,099,848	16.0	-	-
株式会社大和地所	1,465,200	11.1	-	-
福岡リート投資法人	-	-	2,835,052	14.0

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末日現在において当社が判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この財務諸表の作成に当たりまして、決算日における資産・負債の報告数値及び報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積り及び仮定の設定を行っております。当該見積りにつきましては、過去の実績や状況に応じて合理的と考えられる各種の要因に関して仮定設定、情報収集を行い、見積金額を算出しておりますが、実際の結果は見積り自体に不確実性があるために、これらの見積りと異なる場合があります。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 経営成績

当連結会計年度の売上高は、前連結会計年度と比較して7,170,594千円増加の20,267,978千円(前年同期比54.7%増)となりました。これは主として、不動産投資開発事業の売上高が6,227,407千円増加して17,208,360千円(同56.7%増)となったことによるものであります。

当連結会計年度の売上原価は、前連結会計年度と比較して5,770,930千円増加の14,470,935千円(前年同期比66.3%増)となり、売上総利益は1,399,663千円増加の5,797,042千円(同31.8%増)となりました。

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は、前連結会計年度と比較して458,324千円増加の2,490,029千円(前年同期比22.6%増)となりました。これは主として、人員の増加に伴い、人件費が288,771千円増加したことによるものであります。

当連結会計年度の営業利益は941,338千円増加して3,307,013千円(同39.8%増)となりました。

この結果は、2018年2月14日に公表いたしました当初予算を大きく上回ることが出来、毎期、当期純利益20%以上の成長を目標とする当社としては、大きく飛躍した年となりました。

セグメントごとの経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

(不動産投資開発事業)

不動産投資開発事業におきましては、売却件数は26件(前年同期21件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産14件(前年同期11件)、事務所・店舗ビル7件(前年同期5件)、土地2件(前年同期3件)、ホテル3件(前年同期2件)となり、地域別では関東圏11件(前年同期15件)、北海道圏9件(前年同期3件)、九州圏5件(前年同期3件)、関西圏1件(前年同期-件)となりました。

2018年12月期には開発物件が5棟竣工し、そのうち3棟が新築宿泊施設としてオープンいたしました。宿泊施設はどの物件も開業時より高稼働を維持し、そのうちの1つ、沖縄県那覇市のビジネスホテル「ティサージホテル那覇」は本年売却が完了し、当社グループの業績に大きく寄与いたしました。

一方、取得した物件数は24件(前年同期22件)となり、物件種類別では住宅系不動産11件(前年同期11件)、事務所・店舗ビル5件(前年同期4件)、土地1件(前年同期3件)、開発用地4件(前年同期4件)、その他3件(前年同期-件)となり、地域別では関東圏13件(前年同期8件)、北海道圏2件(前年同期7件)、九州圏5件(前年同期4件)、関西圏4件(前年同期3件)となりました。

取得した物件のうち、その他とは太陽光設備2件、物流施設1件であり、当社グループでは初めての取得となります。物件種別も広げることで、今後の業容拡大を目指しております。

なお、上記物件数には株式会社ライフステージ及び株式会社ヴィエント・クリエーションの販売用不動産は含めておりませんが、住宅系不動産1件の他、区分マンション4件、カプセルホテル2件を在庫として保有しております。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は17,208,360千円（前年同期比56.7%増）、セグメント利益は3,039,625千円（前年同期比31.2%増）となりました。

（不動産コンサルティング事業）

不動産コンサルティング事業におきましては、関東を中心に投資用不動産の売買仲介及びコンサルティング受託案件を積み重ね、成約件数は27件（前年同期29件）となりました。内訳は関東圏12件（前年同期18件）、北海道圏5件（前年同期5件）、九州圏4件（前年同期2件）、関西圏6件（前年同期4件）となります。

当社が売主であります新築分譲マンション「プレジア京都山科東野」は株式会社ライフステージの受託販売中ですが、売却が着実に進み、グループ間のシナジー効果が生きております。

しかしながら、売買仲介や受託販売の引渡件数が期ずれ等で減少したことにより、売上高及び利益額が前年を下回る結果となりました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は1,190,165千円（前年同期比8.8%減）、セグメント利益は282,864千円（前年同期比30.7%減）となりました。

尚、売上高及びセグメント利益はセグメント間取引の相殺消去前の金額です。

（不動産マネジメント事業）

不動産マネジメント事業におきましては、プロパティマネジメントでのクライアントの所有不動産の管理運営受託件数が68件（前年同期59件）に増加しました。管理運営受託のエリアの内訳は、関東圏28件（前年同期26件）、北海道圏23件（前年同期23件）、九州圏14件（前年同期8件）、関西圏3件（前年同期2件）となります。

また、アセットマネジメントにおきましては、ビーロット・アセットマネジメント株式会社における受託案件数が着実に増加し、シンガポール現地法人と連携した顧客開拓が功を奏しております。更に、株式会社ティアンドケイの株式取得に伴う売上高増加の他、販売用不動産の賃料が開発物件のホテルオープンに伴い、大幅に増加となりました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は2,021,690千円（前年同期比141.0%増）、セグメント利益は901,730千円（前年同期比103.5%増）となりました。

b. 財政状態

当連結会計年度における総資産は24,268,633千円となり、前連結会計年度と比較して5,158,946千円増加しました。このうち、流動資産は前連結会計年度と比較して4,965,236千円増加し、残高は21,726,314千円となりました。これは主として、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が3,142,174千円増加したことによるものであります。

固定資産は、前連結会計年度と比較して189,818千円増加し、残高は2,507,351千円となりました。

当連結会計年度末における負債は18,242,852千円となり、前連結会計年度と比較して3,142,327千円増加しました。このうち、流動負債は6,057,701千円となり、前連結会計年度と比較して3,079,931千円減少しました。これは主として、短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金が3,728,424千円減少したことによるものです。また、固定負債は12,185,150千円となり、前連結会計年度と比較して6,222,258千円増加しました。これは主として、長期借入金及び社債が6,202,832千円増加したことによるものであります。

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

当連結会計年度末における純資産は6,025,781千円となり、前連結会計年度と比較して2,016,619千円増加しました。これは主として、親会社株主に帰属する当期純利益により利益剰余金が1,960,535千円増加したことによるものであります。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資の総額は175,910千円であります。その主なものは、不動産マネジメント事業における賃貸用ホテル設備工事及び東京支社設立によるものです。

なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

当社は、本社の他、国内に4ヶ所の支社を設けております。

主要な設備は、以下のとおりであります。

2018年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物 (千円)	土地及び借地権 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
東京支社 (東京都港区)	-	オフィス設備	52,375	-	23,680	76,056	45(4)
賃貸事業用不動産 (東京都千代田区)	不動産マネジメント事業	賃貸用ビル	25,672	157,119 (142.04)	-	182,792	-
賃貸事業用不動産 (神奈川県横浜市)	不動産マネジメント事業	賃貸用住居	301,784	502,013 (1,110.37)	432	804,230	-
賃貸事業用不動産 (大阪市浪速区)	不動産マネジメント事業	賃貸用ホテル 設備工事	-	-	80,781	80,781	-

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、ソフトウェア、工具、器具及び備品、建設仮勘定であります。なお、金額には、消費税等は建設仮勘定を除き含まれておりません。

2. 従業員数の()は、平均臨時雇用者数を外書しております。

3. 当社は、本社及び支社等を賃借しており、年間賃借料は55,584千円であります。

4. 賃貸事業用不動産の年間賃貸料は、138,571千円であります。

(2) 国内子会社

主要な設備はありません。

(3) 在外子会社

主要な設備はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	12,000,000
計	12,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2018年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2019年3月29日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	8,213,600	8,213,600	東京証券取引所 (市場第一部)	完全議決権株式 であり、株主と しての権利内容 に何ら限定のな い当社における 標準となる株式 であり、単元株 式数は100株で あります。
計	8,213,600	8,213,600	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2019年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使(旧商法に基づき発行された転換社債の転換を含む。)により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

名称	第5回新株予約権
決議年月日	2015年12月1日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 3名 当社従業員 30名 当社子会社取締役 1名 当社子会社従業員 1名
新株予約権の数	388個 [388個]
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数	普通株式 77,600株 [77,600株] (注)1.3
新株予約権の行使時の払込金額	826円 (注)3
新株予約権の行使期間	自 2018年4月1日 至 2020年12月17日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 826円 資本組入額 413円 (注)3
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡することはできない。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

当事業年度の末日(2018年12月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2019年2月28日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 新株予約権の行使に際して払込みをすべき金額

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

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

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

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

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

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

2. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりです。

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

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

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

当事業年度の末日(2018年12月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2019年2月28日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 新株予約権の行使に際して払込みをすべき金額

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

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

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

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

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

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

さらに、上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

2. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりです。

- (1) 新株予約権の割当を受けた者(以下、「新株予約権者」という。)は、2019年12月期における経常利益の金額が23億円を超過した場合に限り、本新株予約権を行使することができる。なお、本項における経常利益の判定においては、当社の提出した有価証券報告書における連結損益計算書の数値を参照するものとし、国際財務報告基準の適用等により参照すべき指標の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役に定めて定めるものとする。
- (2) 上記(1)に関わらず、割当日から本新株予約権の行使期間の終期に至るまでの間に金融商品取引所における当社普通株式の普通取引終値が一度でも行使価額に30%を乗じた価格を下回った場合、新株予約権者は残存するすべての本新株予約権を行使価額に50%を乗じた価格で行使期間の満期日までに行使しなければならないものとする。但し、次に掲げる場合に該当するときはこの限りではない。
 - (a) 当社の開示情報に重大な虚偽が含まれることが判明した場合
 - (b) 当社が法令や金融商品取引所の規則に従って開示すべき重要な事実を適正に開示していなかったことが判明した場合
 - (c) 当社が上場廃止となったり、倒産したり、その他本新株予約権発行日において前提とされていた事情に大きな変更が生じた場合
 - (d) その他、当社が新株予約権者の信頼を著しく害すると客観的に認められる行為をなした場合
- (3) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- (4) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- (5) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

名称	第7回新株予約権
決議年月日	2018年5月15日
付与対象者	株式会社SBI証券（以下「SBI証券」）
新株予約権の数	9,770個
新株予約権のうち自己新株予約権の数	-
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数	普通株式 977,000株 [977,000株] （注）1
新株予約権の払込金額	1個につき801円 （注）2
新株予約権の行使時の払込金額	当初行使価額 2,181円 （注）3 各行使請求の通知日の直前取引日の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」）における直前取引日における当社普通株式の普通取引の終値の91%に相当する価額に修正されるが、その価額が下限行使価額を下回ることとなる場合には、下限行使価額とする。
新株予約権の行使期間	自 2018年6月7日 至 2020年6月8日 但し、当社普通株式に係る株主確定日、その前営業日（株式会社証券保管振替機構（以下「機構」という。）の休業日等でない日をいう。）及び前々営業日並びに機構が必要であると認めた日については、行使請求をすることができないものとする。
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	本新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金の額は、会社計算規則第17条の定めるところに従って算定された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。
募集又は割当方法	第三者割当の方法による。
新株予約権の行使の条件	各本新株予約権の一部行使はできない。
新株予約権の譲渡に関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

当事業年度の末日（2018年12月31日）における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在（2019年2月28日）にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

（注）1．本新株予約権の目的である株式の種類及び数

（1）本新株予約権の目的である株式の種類及び総数は、当社普通株式1,000,000株とする（本新株予約権1個当たりの目的たる株式の数（以下「割当株式数」という。）は100株とする。）。但し、下記第（2）号乃至第（4）号により割当株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後割当株式数に応じて調整されるものとする。

（2）当社が下記（行使価額の調整）の規定に従って行使価額（下記（新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又はその算定方法）第（2）号に定義する。）の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整される。但し、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、下記（行使価額の調整）に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。

$$\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

- (3) 調整後割当株式数の適用開始日は、当該調整事由に係る下記（行使価額の調整）第(2)号、第(5)号及び第(6)号による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。
- (4) 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後の割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権に係る新株予約権者（以下「本新株予約権者」という。）に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、下記（行使価額の調整）第(2)号に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

（行使価額の修正）

本新株予約権の各行使請求の通知日（以下「修正日」という。）の直前取引日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（同日に終値がない場合には、その直前の終値）の91%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額（以下「修正日価額」という。）が、当該修正日の直前に有効な行使価額を1円以上上回る場合又は下回る場合には、行使価額は、当該修正日以降、当該修正日価額に修正される。但し、修正日にかかる修正後の行使価額が下限行使価額（以下に定義する。以下同じ。）を下回ることとなる場合には、行使価額は下限行使価額とする。

（行使価額の調整）

- (1) 当社は、当社が本新株予約権の発行後、下記第(2)号に掲げる各事由により当社の既発行普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合には、次に定める算式（以下「行使価額調整式」という。）をもって行使価額を調整する。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行普通株式数} + \frac{\text{新発行・処分普通株式数} \times \text{1株当たりの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行普通株式数} + \frac{\text{新発行・処分普通株式数}}{\text{時価}}}$$

- (2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。

下記第(4)号に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに発行し、又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合（無償割当てによる場合を含む。）（但し、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）

調整後行使価額は、払込期日（払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる発行若しくは処分につき株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。

株式の分割により当社普通株式を発行する場合

調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。

下記第(4)号に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は下記第(4)号に定める時価を下回る行使価額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行又は付与する場合（但し、当社又はその関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第8項に定める関係会社をいう。）の取締役その他の役員又は使用人に新株予約権を割り当てる場合を除く。）

調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（払込期間を定めた場合はその最終日とし、新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当ての場合は）効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。

当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに下記第(4)号に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合

調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。

本号乃至の場合において、基準日が設定され、かつ効力の発生が当該基準日以降の株主総会、取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには、本号乃至にかかわらず、調整後行使価額は、当該承認があった日の翌日以降これを適用する。この場合において、当該基準日の翌日から当該承認があった日までに本新株予約権の行使請求をした新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付する。

$$\text{株式数} = \frac{\left(\begin{array}{c} \text{調整前} \\ \text{行使価額} \end{array} - \begin{array}{c} \text{調整後} \\ \text{行使価額} \end{array} \right) \times \begin{array}{c} \text{調整前行使価額により} \\ \text{当該期間内に交付された株式数} \end{array}}{\text{調整後行使価額}}$$

この場合、1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨てるものとする。

- (3) 行使価額調整式により算出された調整後行使価額と調整前の行使価額との差額が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後、行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整中の調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を差し引いた額を使用する。
 - (4) 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入する。
行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値（終値のない日数を除く。）とする。この場合、平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入する。
行使価額調整式で使用する既発行普通株式数は、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。また、上記第(2)号の場合には、行使価額調整式で使用する新発行・処分普通株式数は、基準日において当社が有する当社普通株式に割り当てられる当社の普通株式数を含まないものとする。
 - (5) 上記第(2)号の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、本新株予約権者と協議の上、必要な行使価額の調整を行う。
株式の併合、資本金の減少、会社分割、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。
その他当社の既発行普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由等の発生により行使価額の調整を必要とするとき。
行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。
 - (6) 上記第(2)号の規定にかかわらず、上記第(2)号に基づく調整後行使価額を初めて適用する日が上記（行使価額の修正）に基づく行使価額の修正日と一致する場合には、当社は、必要な行使価額及び下限行使価額の調整を行う。
 - (7) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前の行使価額、調整後行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、上記第(2)号に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。
- (本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額)
- (1) 各本新株予約権の行使に際して出資される財産は金銭とし、その価額は、行使価額に割当株式数を乗じた額とする。
 - (2) 本新株予約権の行使に際して出資される当社普通株式1株当たりの金銭の額（以下「行使価額」という。）は、当初2,181円とする。
2. SBI証券との間で締結した第三者割当契約に定められた諸条件を考慮し、一般的な価格算定モデルであるモンテカルロ・シミュレーションを基礎として、当社の株価、当社株式の流動性、SBI証券の権利行使行動及びSBI証券の株式保有同行等について一定の前提を置いて評価した結果を参考に、本新株予約権1個の払込金額を金801円としております。
 3. 行使価額は当初、2018年5月14日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値に相当する金額としております。

名称	第8回新株予約権
決議年月日	2018年5月15日
付与対象者	株式会社SBI証券（以下「SBI証券」）
新株予約権の数	240個
新株予約権のうち自己新株予約権の数	-
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数	普通株式 240,000株 [240,000株] （注）1
新株予約権の払込金額	1個につき364円 （注）2
新株予約権の行使時の払込金額	行使価額 3,326円
新株予約権の行使期間	自 2018年6月7日 至 2020年6月8日 但し、当社普通株式に係る株主確定日、その前営業日（株式会社証券保管振替機構（以下「機構」という。）の休業日等でない日をいう。）及び前々営業日並びに機構が必要であると認めた日については、行使請求をすることができないものとする。
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	本新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金の額は、会社計算規則第17条の定めるところに従って算定された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。
募集又は割当方法	第三者割当の方法による。
新株予約権の行使の条件	各本新株予約権の一部行使はできない。
新株予約権の譲渡に関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

当事業年度の末日（2018年12月31日）における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在（2019年2月28日）にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

（注）1．本新株予約権の目的である株式の種類及び数

- (1) 本新株予約権の目的である株式の種類及び総数は、当社普通株式240,000株とする（本新株予約権1個当たりの目的たる株式の数（以下「割当株式数」という。）は100株とする。）。但し、下記第(2)号乃至第(4)号により割当株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後割当株式数に応じて調整されるものとする。
- (2) 当社が下記（行使価額の調整）の規定に従って行使価額（下記（新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又はその算定方法）第(2)号に定義する。）の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整される。但し、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、下記（行使価額の調整）に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする

$$\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

- (3) 調整後割当株式数の適用開始日は、当該調整事由に係る下記（行使価額の調整）第(2)号、第(5)号及び第(6)号による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。
- (4) 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後の割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権に係る新株予約権者（以下「本新株予約権者」という。）に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、下記（行使価額の調整）第(2)号に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

（行使価額の調整）

- (1) 当社は、当社が本新株予約権の発行後、下記第(2)号に掲げる各事由により当社の既発行普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合には、次に定める算式（以下「行使価額調整式」という。）をもって行使価額を調整する。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行普通株式数} + \frac{\text{新発行・処分普通株式数}}{\text{時価}} \times \text{1株当たりの払込金額}}{\text{既発行普通株式数} + \text{新発行・処分普通株式数}}$$

(2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。

下記第(4)号に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに発行し、又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合（無償割当てによる場合を含む。）（但し、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）

調整後行使価額は、払込期日（払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる発行若しくは処分につき株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。

株式の分割により当社普通株式を発行する場合

調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。

下記第(4)号に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は下記第(4)号に定める時価を下回る行使価額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行又は付与する場合（但し、当社又はその関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第8項に定める関係会社をいう。）の取締役その他の役員又は使用人に新株予約権を割り当てる場合を除く。）

調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（払込期間を定めた場合はその最終日とし、新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当ての場合は）効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。

当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに下記第(4)号に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合

調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。

本号乃至の場合において、基準日が設定され、かつ効力の発生が当該基準日以降の株主総会、取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには、本号乃至にかかわらず、調整後行使価額は、当該承認があった日の翌日以降これを適用する。この場合において、当該基準日の翌日から当該承認があった日までに本新株予約権の行使請求をした新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付する。

$$\text{株式数} = \frac{\left(\text{調整前行使価額} - \text{調整後行使価額} \right) \times \text{調整前行使価額により当該期間内に交付された株式数}}{\text{調整後行使価額}}$$

この場合、1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨てるものとする。

(3) 行使価額調整式により算出された調整後行使価額と調整前の行使価額との差額が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後、行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を差し引いた額を使用する。

(4) 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入する。

行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値（終値のない日数を除く。）とする。この場合、平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入する。

行使価額調整式で使用する既発行普通株式数は、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。また、上記第(2)号の場合には、行使価額調整式で使用する新発行・処分普通株式数は、基準日において当社が有する当社普通株式に割り当てられる当社の普通株式数を含まないものとする。

- (5) 上記第(2)号の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、本新株予約権者と協議の上、必要な行使価額の調整を行う。
- 株式の併合、資本金の減少、会社分割、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。
その他当社の既発行普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由等の発生により行使価額の調整を必要とするとき。
行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後行使価額の算出にあたり使用するべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。
- (6) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前の行使価額、調整後行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、上記第(2)号に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。
- (本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額)
- (1) 各本新株予約権の行使に際して出資される財産は金銭とし、その価額は、行使価額に割当株式数を乗じた額とする。
- (2) 本新株予約権の行使に際して出資される当社普通株式1株当たりの金銭の額(以下「行使価額」という。)は3,326円とする。
2. SBI証券との間で締結した第三者割当契約に定められた諸条件を考慮し、一般的な価格算定モデルであるモンテカルロ・シミュレーションを基礎として、当社の株価、当社株式の流動性、SBI証券の権利行使行動及びSBI証券の株式保有同行等について一定の前提を置いて評価した結果を参考に、本新株予約権1個の払込金額を金364円としております。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

	第4四半期会計期間 (2018年10月1日から 2018年12月31日まで)	第11期 (2018年1月1日から 2018年12月31日まで)
当該期間に権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数(個)	-	230
当該期間の権利行使に係る交付株式数(株)	-	23,000
当該期間の権利行使に係る平均行使価額等(円)	-	1,576
当該期間の権利行使に係る資金調達額(千円)	-	36,296
当該期間の末日における権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数の累計(個)	-	230
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の交付株式数(株)	-	23,000
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の平均行使価額等(円)	-	1,576
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の資金調達額(千円)	-	36,296

(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)
2014年8月20日 (注)1	甲種類株式 1,800	甲種類株式 - 普通株式 1,900	-	166,584	-	87,600
2014年8月20日 (注)2	普通株式 568,100	普通株式 570,000	-	166,584	-	87,600
2014年8月21日 (注)3	普通株式 409,500	普通株式 979,500	131,859	298,444	131,859	219,459
2014年12月10日 (注)4	普通株式 100,000	普通株式 1,079,500	92,460	390,904	92,460	311,919
2014年12月24日 (注)5	普通株式 15,000	普通株式 1,094,500	13,869	404,773	13,869	325,788
2015年1月1日～ 2015年4月15日 (注)3	普通株式 12,000	普通株式 1,106,500	3,402	408,175	3,402	329,190
2015年4月16日 (注)6	普通株式 2,213,000	普通株式 3,319,500	-	408,175	-	329,190
2015年7月14日 (注)7	普通株式 360,000	普通株式 3,679,500	459,630	867,805	459,630	788,820
2015年8月7日 (注)8	普通株式 38,100	普通株式 3,717,600	48,644	916,449	48,644	837,464
2015年8月7日～ 2015年12月31日 (注)3	普通株式 162,000	普通株式 3,879,600	15,633	932,082	15,633	853,097
2016年1月1日～ 2016年12月31日 (注)3	普通株式 121,500	普通株式 4,001,100	11,589	943,672	11,589	864,687
2017年1月1日～ 2017年12月31日 (注)3	普通株式 9,000	普通株式 4,010,100	1,023	944,695	1,023	865,710
2018年1月17日 (注)9	普通株式 4,010,100	普通株式 8,020,200	-	944,695	-	865,710
2018年1月1日～ 2018年12月31日 (注)3	普通株式 193,400	普通株式 8,213,600	79,322	1,024,017	79,322	945,032

(注)1. 自己株式の取得及び消却による減少であります。

2. 株式分割(1:300)によるものであります。

3. 新株予約権の行使による増加であります。

4. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 2,010円

引受価額 1,849.20円

資本組入額 924.60円

払込金総額 184,920千円

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

発行価格 2,010円

資本組入額 924.60円

割当先 株式会社SBI証券

6. 株式分割(1:3)によるものであります。

7. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 2,697円

引受価額 2,553.50円

資本組入額 1,276.75円

払込金総額 919,260千円

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

発行価格 2,697円

資本組入額 1,276.75円

割当先 株式会社SBI証券

9. 株式分割（1：2）によるものであります。

（5）【所有者別状況】

2018年12月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）							単元未満 株式の状況 （株）	
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他		計
					個人以外	個人			
株主数 （人）	-	15	24	49	28	4	3,687	3,807	-
所有株式数 （単元）	-	3,258	1,719	14,887	1,748	24	60,484	82,120	1,600
所有株式数の 割合 （%）	-	3.97	2.09	18.13	2.13	0.03	73.65	100.00	-

（注）自己株式319,972株は、「個人その他」に3,199単元、「単元未満株式の状況」に72株含まれております。

なお、株主名簿記載上の自己株式数と当社が所有する自己株式とは同一であります。

(6) 【大株主の状況】

2018年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合(%)
長谷川 進一	SOMERSET ROAD, SINGAPORE	1,269,000	16.08
望月 雅博	東京都江東区	1,089,000	13.80
合同会社エムアンドエム	東京都品川区上大崎二丁目 6 番13号	819,000	10.38
宮内 誠	東京都品川区	528,000	6.69
大塚 満	大阪府豊中市	175,400	2.22
望月 文恵	東京都江東区	168,000	2.13
株式会社北斗	群馬県伊勢崎市赤堀今井町二丁目 1 0 4 4 - 1	115,000	1.46
外川 太郎	神奈川県横浜市神奈川区	108,000	1.37
江崎 憲太郎	福岡県福岡市中央区	107,000	1.36
株式会社ザイマックス	東京都港区赤坂一丁目 1 番 1 号	72,000	0.91
計	-	4,450,400	56.38

(注) 上記のほか、自己株式が319,972株あります。

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2018年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 319,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 7,892,100	78,921	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。
単元未満株式	普通株式 1,600	-	(注)
発行済株式総数	8,213,600	-	-
総株主の議決権	-	78,921	-

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式に係る単元未満株式72株が含まれております。

【自己株式等】

2018年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
株式会社ビーロット	東京都港区新橋2丁目19番10号	319,900	-	319,900	3.90
計	-	319,900	-	319,900	3.90

(注)上記の株式数には単元未満株式72株は含めておりません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得及び会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (注) 単元未満株式の売渡請求による売渡	-	-	-	-
保有自己株式数	319,972	-	319,972	-

(注) 当期間における保有自己株式には、2018年12月31日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取及び売渡による株式は含まれておりません。

3【配当政策】

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

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

当事業年度におきましては、業績が当初計画を大きく上回ったこと及び今後の事業展開等を勘案いたしまして、普通株式1株当たり50円の期末配当を実施することといたしました。

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

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
2019年3月28日 定時株主総会決議	394,681	50

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	2014年12月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月
最高(円)	20,390	16,899 4,020	1,886	5,320	6,340 3,080
最低(円)	9,910	1,151	938	1,363	1,074

(注) 1. 最高・最低株価は、2018年2月2日より東京証券取引所市場第一部におけるものであり、それ以前は同取引所マザーズにおけるものであります。なお、第11期の最高・最低株価のうち 印は同取引所マザーズにおけるものであります。

2. 2015年4月16日付で株式分割(1:3)を行っております。

3. 2018年1月17日付で株式分割(1:2)を行っております。

4. 印は、株式分割による権利落後の株価であります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	2018年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	1,550	1,523	1,499	1,440	1,377	1,556
最低(円)	1,286	1,130	1,130	1,098	1,138	1,074

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5【役員の状況】

男性8名 女性1名（役員のうち女性の比率11.1%）

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	-	宮内 誠	1969年2月21日生	1995年7月 株式会社三和銀行（現：株式会社三菱UFJ銀行）入行 2000年12月 三和証券株式会社（現：三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）出向 2006年2月 サンフロンティア不動産株式会社 入社 2006年6月 同社取締役 投資企画部長就任 2008年10月 当社設立 代表取締役社長（現任）	(注)5	528,000
取締役副社長	-	長谷川 進一	1972年7月14日生	1995年4月 地崎商事株式会社 入社 1996年11月 株式会社サンフロンティア（現：サンフロンティア不動産株式会社）入社 1999年4月 同社取締役就任 2004年6月 同社常務取締役 受託資産運用本部長就任 2008年10月 当社設立 代表取締役副社長就任 2013年3月 取締役副社長（現任） 2015年5月 B-Lot Singapore Pte.Ltd. President（現任）	(注)5	1,269,000
取締役副社長	不動産投資開発本部長	望月 雅博	1972年10月26日生	1997年4月 都市科学エンジニアリング株式会社 入社 1999年2月 株式会社サンフロンティア（現：サンフロンティア不動産株式会社）入社 2004年6月 同社取締役 リブランニング事業部長就任 2006年6月 同社常務取締役 アセットマネジメント本部長就任 2009年1月 当社入社 代表取締役副社長 不動産投資開発部長就任 2013年3月 取締役副社長 不動産投資開発本部長（現任）	(注)5	1,089,000
取締役	不動産コンサルティング本部長	外川 太郎	1973年5月18日生	1997年4月 株式会社リクルートコスモス（現：株式会社コスモスイニシア）入社 2011年5月 当社入社 2013年3月 執行役員 不動産コンサルティング部長就任 2017年1月 上席執行役員 不動産コンサルティング本部長就任 2018年3月 取締役 不動産コンサルティング本部長就任（現任）	(注)5	108,000

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役	福岡支社長	江崎 憲太郎	1969年1月3日生	1989年4月 九州電技開発株式会社 入社 1992年1月 株式会社日本ハウジング 入社 1993年6月 株式会社クロキビルディング (現:株式会社ディックスクロキ) 入社 1996年9月 同社取締役就任 2008年6月 同社専務取締役 営業本部長就任 2013年9月 当社入社 執行役員 福岡支社長就任 2018年3月 取締役 福岡支社長就任(現任)	(注)5	107,000
取締役	管理本部長兼 コンプライアンス室長	望月 文恵	1980年2月16日生	2002年4月 サンフロンティア不動産株式会社 入社 2008年10月 当社入社 2013年3月 執行役員 経営企画室長兼コンプライアンス室長就任 2016年9月 執行役員 管理部長兼コンプライアンス室長就任 2018年3月 取締役 管理部長兼コンプライアンス室長就任(現任)	(注)5	168,000
取締役 (監査等委員)	-	岡本 康裕	1973年5月12日生	1999年4月 旭工業株式会社 入社 2013年3月 当社 常勤監査役 2018年3月 取締役(監査等委員)就任(現任)	(注)6	36,000
取締役 (監査等委員)	-	苧坂 隆	1955年5月15日生	1978年4月 株式会社大沢商会 入社 1982年7月 株式会社日本リクルートセンター(現:株式会社リクルートホールディングス)入社 1995年6月 株式会社リクルートビルマネジメント(現:株式会社ザイマックス) 取締役就任 2007年6月 株式会社ザイマックス 執行役員副社長就任 2014年6月 同社取締役 執行役員副会長(現任) 2016年3月 当社社外取締役就任 2018年3月 取締役(監査等委員)就任(現任)	(注)6	-
取締役 (監査等委員)	-	岩本 博	1965年7月29日生	1989年4月 サントリー株式会社(現:サントリーホールディングス株式会社) 入社 1991年5月 株式会社リクルート(現:株式会社リクルートホールディングス) 入社 2003年6月 株式会社エスクリ設立 代表取締役社長就任 2016年4月 同社代表取締役会長兼最高経営責任者就任(現任) 2018年3月 取締役(監査等委員)就任(現任)	(注)6	-
計						3,305,000

- (注) 1. 2018年3月28日開催の定時株主総会において定款の変更が決議されたことにより、当社は同日付をもって監査等委員会設置会社に移行しております。
2. 取締役望月雅博は取締役望月文恵の配偶者であります。
3. 取締役岡本康裕氏、苧坂隆氏及び岩本博氏は社外取締役であります。
4. 当社の監査等委員会の体制は次のとおりであります。
委員長 岡本康裕、委員 苧坂 隆、委員 岩本 博
なお、岡本康裕は、常勤の監査等委員であります。常勤の監査等委員を選定している理由は、情報収集その他監査の実効性を高め、監査・監督機能を強化するためであります。
5. 2019年3月28日開催の定時株主総会の終結の時から1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
6. 2018年3月28日開催の定時株主総会の終結の時から2年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
7. 当社では、経営の意思決定と業務執行を明確化し、取締役会の充実と業務執行の迅速化を図るため執行役員制度を導入しております。
執行役員は以下のとおりであります。

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

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

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

a. 企業統治の体制

当社は、2018年3月28日開催の第10回定時株主総会における決議に基づき、同日付をもって監査役会設置会社から監査等委員会設置会社に移行致しました。監査等委員会は取締役3名（うち社外取締役3名）で構成され、取締役会の職務執行を監査・監督しております。監査等委員会設置会社を採用する理由は、取締役会における議決権を有する監査等委員が経営の意思決定に加わることにより、取締役会の監督機能の強化を図るためです。

当社のコーポレート・ガバナンス体制は以下のとおりであり、当該体制とすることで、経営環境の変化にも迅速に対応した経営判断が可能となり、適時適正な業務執行が行えるものと考えております。

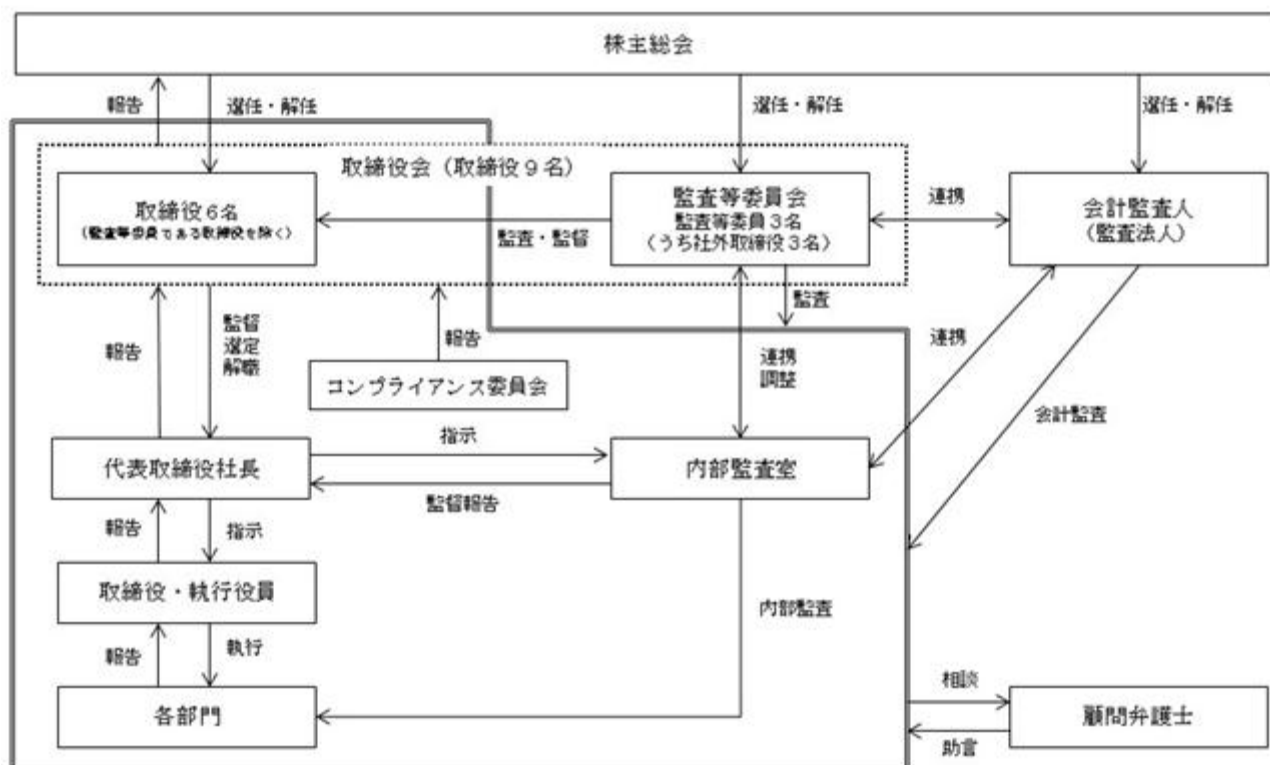
(a) 取締役会

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

(b) 監査等委員会

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

(c) 当社の経営上の意思決定、業務執行、監査及び内部統制のしくみは下記のとおりであります。



(d) 内部統制システムに関する基本的な考え方及びその整備状況

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

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制、その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は、以下のとおりであります。

当社及び当社の子会社の取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- イ．取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合し、かつ社会的責任を果たすため、「コンプライアンス・プログラム（企業行動規範）」を定め、それを周知徹底いたします。
- ロ．代表取締役社長を委員長とする「コンプライアンス委員会」にて、コンプライアンス・法令遵守の教育・研修の計画及び実施の充実や周知に努めます。なお、当社及び当社の子会社におけるコンプライアンス取組みに関する決定、及び進捗状況の管理は取締役会が行い、統括責任者は社長とします。
- ハ．「経理規程」その他社内規程、会計基準その他関連する諸法令を遵守し、財務報告の適正性を確保するための体制の充実を図ります。
- ニ．内部監査は、内部監査室が行い、必要に応じて社長が指名した者に実施させることができます。「内部監査規程」に基づき、業務全般に関して法令、定款及び社内規程の遵守状況、職務の執行手続及び内容の妥当性等につき、定期的に内部監査を実施します。

当社及び当社の子会社の取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役は、株主総会議事録、取締役会議事録等の法定書類のほか職務遂行に係る重要な情報が記載された文書（電磁的記録を含む。以下同じ）を、社内規程の定めるところに従い、関連資料とともに適切に保存し、管理します。取締役は、いつでも、これらの情報を閲覧することができます。

当社及び当社の子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク管理については、経営における重要課題であることを認識し、当社における様々なリスクを把握するため「リスク管理規程」に基づきリスク管理統括責任者を設置し、各リスクに応じた的確な対応を行うとともに、それらを統括的かつ個別的に管理することとしております。

当社及び当社の子会社の取締役の執行が効率的に行われることを確保するための体制

適正かつ効率的な職務の執行を確保するために「業務分掌規程」、「職務権限規程」等各種社内規程を整備し、各役職者の権限及び責任の明確化を図ります。

当社及び当社の子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

- イ．当社の企業行動指針、リスク管理規程を当社及び当社子会社にも適用し、子会社における重要事項を当社会議体での付議事項または報告事項とし、当社及び当社子会社の業務の適正化を図るとともに、内部通報制度についても通報窓口を当社子会社にも開放し、周知することにより当社及び当社子会社におけるコンプライアンスの実効性を確保します。
- ロ．当社及び当社子会社に対して、内部監査部門による監査を実施します。

当社の監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に関する事項、当該取締役及び使用人の当社の他の取締役（監査等委員である取締役を除く。）からの独立性並びに当該取締役及び使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

監査等委員会が必要であると認めるときは、監査等委員会の職務を補助する専任の取締役及び使用人を置くものとします。監査等委員会の職務を補助する取締役及び使用人に対する指揮命令権限は監査等委員会に専属するものとし、監査等委員でない取締役、使用人は監査等委員の職務を補助する取締役及び使用人に対し指揮命令権限を有しないものとします。また、監査等委員会を補助する取締役及び使用人の人事考課は、監査等委員会が行うものとし、その人事異動及び懲戒処分については、事前に監査等委員会の同意を必要とするものとします。

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

イ．取締役その他役職者は、定期的に、自己の職務執行状況を監査等委員会に報告するものとします。

ロ．取締役は、監査等委員会に対して、法令が定める事項のほか、次に掲げる事項をその都度報告します。

- ．財務及び事業に重大な影響を及ぼす決定等の内容
- ．業績及び業績の見通しの発表の内容
- ．内部監査の内容と結果及び指摘事項の対策
- ．行政処分の内容
- ．その他監査等委員が求める事項

ハ．使用人等による報告

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

ニ．報告したことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保する為の体制

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

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

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

その他当社の監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

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

反社会的勢力との関係断絶に向けた体制

イ．反社会的勢力による不当要求に備えた外部機関との連携構築

反社会的勢力による不当要求に備えて、平素から警察、弁護士等の外部専門機関と緊密な連携関係を構築します。

ロ．反社会的勢力に対する排除基本方針及び反社会的勢力対応に関する規程の制定

反社会的勢力に対する排除基本方針及び反社会的勢力対応マニュアルにおいて、反社会的勢力排除を明記すると共に、当社の取締役及び使用人に対し周知徹底を図ることとします。

(e) 内部監査及び監査等委員会監査の状況

内部監査に関しては、社長直轄の内部監査室長（1名）が、期首に立案した内部監査計画書等に基づき、原則として当社全部署を対象に実施し、コンプライアンス、リスクマネジメント、業務プロセスの適正性・効率性の面から業務運営の健全性を監査しております。内部監査の結果は、当社長及び被監査部門に報告し、業務改善を勧告すると共に改善報告書の提出を求め、改善状況を継続的に確認しております。

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

当社の監査等委員会は、監査等委員3名により構成され、うち1名の常勤監査等委員を選任しております。各監査等委員は定められた業務分担に基づき監査を行い、原則として月1回開催されている監査等委員会において、情報共有を図っております。監査等委員は毎期策定される監査計画書に基づき、取締役会を含む重要な会議への出席、実施監査、意見聴取を行っております。

(f) 取締役の責任免除

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

(g) 責任限定契約の内容

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

(h) 会計監査の状況

会計監査業務を執行した公認会計士は次のとおりであります。

監査法人名	公認会計士の氏名等	
東陽監査法人	指定社員業務執行社員	山田 嗣也
	指定社員業務執行社員	中里 直記
	指定社員業務執行社員	松本 直也

（注）継続監査年数は、全員7年以内であるため、記載を省略しております。

監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 4名 その他 3名

b. リスク管理体制の整備状況

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

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

c. 社外取締役

イ. 社外取締役と提出会社の人的・資本的または取引上の関係等

当社では、社外取締役3名を選任しております。

社外取締役岡本康裕は当社株式を保有しておりますが、その他に人的関係・取引関係及びその他利害関係はありません。

社外取締役苧坂隆が取締役兼執行役員副会長を務める株式会社ザイマックスは当社の株式を保有しておりますが主要株主ではなく、また同社と当社との間にその他の人的・資本的・取引関係及びその他利害関係はありません。

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

ロ. 社外取締役が企業統治において果たす機能及び役割

社外取締役の豊富な経験及び幅広い見識に基づき、監査等委員として客観的かつ中立的な観点からの監査を行うことにより、当社の企業統治の有効性を高める機能及び役割を担うものと考えております。

社外取締役岡本康裕氏は、不動産経営に深く関わった経験から幅広い見識を備えており、取締役の業務執行に対する監査・監督など社外取締役としての責務、役割を適切に果たせるものと判断し、社外取締役に選任しています。

社外取締役苧坂隆氏は、不動産業界における豊かな経験及び幅広い見識を有しており、取締役の業務執行に対する監査・監督など社外取締役としての責務、役割を適切に果たせるものと判断し、社外取締役に選任しています。

社外取締役岩本博氏は、会社経営における豊かな経験を有しており、取締役の業務執行に対する監査・監督など社外取締役としての責務、役割を適切に果たせるものと判断し、社外取締役に選任しています。

ハ．社外取締役を選任するための独立性に関する基準又は方針

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

二．社外取締役の選任状況に関する考え方

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

ホ．社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、常勤の監査等委員である社外取締役を中心として取締役会などの重要な会議に出席し、適宜必要な情報交換を図っております。また、会計監査人及び内部監査室とも適宜情報交換を行い、緊密な連携を図っております。

d．取締役の定数

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

e．役員報酬の内容

イ．当事業年度における役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)		対象となる役員の員数(人)
		基本報酬	賞与	
取締役 (監査等委員及び社外取締役を除く。)	179,537	131,337	48,200	6
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く。)	-	-	-	-
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-
社外役員	17,340	17,340	-	5

(注) 1．当社は、2018年3月28日付で監査役会設置会社から監査等委員会設置会社に移行しております。

2．上記の報酬等の額には、子会社の取締役を兼任する取締役が当該子会社から受けた報酬等20,427千円が含まれております。

ロ．役員の報酬等の額の決定に関する方針等

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

なお、2019年3月28日開催の第11回定時株主総会において、当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)に、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株価変動のメリットとリスクを株主の皆様と共有し、株価上昇及び企業価値向上への貢献意欲を従来以上に高めるため、新たに譲渡制限付株式報酬制度を導入することが決議されました。

f．取締役選任の決議要件

取締役の選任決議に関しては、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び選任決議は、累積投票によらない旨を定款に定めております。

g．株式の保有状況

イ．投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数	1銘柄
貸借対照表計上額の合計額	15,986千円

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

前事業年度及び当事業年度において、該当事項はありません。

ハ．保有目的が純投資目的である投資株式

前事業年度及び当事業年度において、該当事項はありません。

ニ．当事業年度中に投資株式のうち、保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの
該当事項はありません。

ホ．当事業年度中に投資株式のうち、保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの
該当事項はありません。

h．自己株式の取得

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

i．中間配当

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

j．株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【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】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	21,000	-	25,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	21,000	-	25,000	-

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

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】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

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

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2018年1月1日から2018年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2018年1月1日から2018年12月31日まで)の財務諸表について、東陽監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

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

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,855,211	6,063,953
売掛金	117,762	95,761
営業投資有価証券	175,000	412,029
販売用不動産	2 4,715,695	2 6,847,304
仕掛販売用不動産	2 6,642,580	2 7,653,145
繰延税金資産	27,998	66,458
その他	226,829	587,662
流動資産合計	16,761,077	21,726,314
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	2 418,455	2 452,339
土地	2 164,428	2 9,373
その他(純額)	12,656	117,866
有形固定資産合計	3 595,540	3 579,579
無形固定資産		
借地権	659,233	659,233
のれん	155,675	256,018
その他	9,915	8,961
無形固定資産合計	824,824	924,213
投資その他の資産		
繰延税金資産	103,632	42,563
その他	2 793,535	1, 2 960,995
投資その他の資産合計	897,168	1,003,559
固定資産合計	2,317,532	2,507,351
繰延資産		
社債発行費	31,075	34,966
繰延資産合計	31,075	34,966
資産合計	19,109,686	24,268,633
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2 4,035,079	2 3,003,490
1年内返済予定の長期借入金	2, 4 3,735,690	2, 4 1,038,854
1年内償還予定の社債	2 245,900	2 413,900
未払法人税等	551,372	542,007
賞与引当金	23,492	22,449
役員賞与引当金	-	12,000
その他	546,098	1,024,999
流動負債合計	9,137,632	6,057,701
固定負債		
長期借入金	2, 4 4,512,016	2, 4 10,462,749
社債	2 1,265,350	2 1,517,450
繰延税金負債	108,998	108,998
その他	76,527	95,953
固定負債合計	5,962,892	12,185,150
負債合計	15,100,525	18,242,852
純資産の部		
株主資本		
資本金	944,695	1,024,017
資本剰余金	865,710	945,032
利益剰余金	2,421,421	4,231,803
自己株式	223,698	223,698
株主資本合計	4,008,129	5,977,154
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	234	3,035
その他の包括利益累計額合計	234	3,035
新株予約権	798	9,202
非支配株主持分	-	42,459
純資産合計	4,009,161	6,025,781
負債純資産合計	19,109,686	24,268,633

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
売上高	13,097,384	20,267,978
売上原価	1 8,700,004	1 14,470,935
売上総利益	4,397,379	5,797,042
販売費及び一般管理費	2 2,031,704	2 2,490,029
営業利益	2,365,675	3,307,013
営業外収益		
受取利息	994	381
受取配当金	33	16
受取手数料	152	107
債権受贈益	-	5,873
その他	99	75
営業外収益合計	1,279	6,454
営業外費用		
支払利息	279,265	337,110
支払手数料	62,075	114,752
その他	26,701	28,800
営業外費用合計	368,042	480,663
経常利益	1,998,912	2,832,804
特別損失		
減損損失	3 198,826	-
事務所移転費用	-	4 6,650
特別損失合計	198,826	6,650
税金等調整前当期純利益	1,800,086	2,826,153
法人税、住民税及び事業税	634,512	834,080
法人税等調整額	85,128	22,608
法人税等合計	549,384	856,689
当期純利益	1,250,701	1,969,463
非支配株主に帰属する当期純利益	-	8,927
親会社株主に帰属する当期純利益	1,250,701	1,960,535

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
当期純利益	1,250,701	1,969,463
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	2,565	3,269
その他の包括利益合計	2,565	3,269
包括利益	1,253,267	1,966,194
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,253,267	1,957,266
非支配株主に係る包括利益	-	8,927

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2017年1月1日 至 2017年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本					その他の包括利益 累計額		新株予約権	非支配株主 持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合計	為替換算 調整勘定	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	943,672	864,687	1,236,020	223,466	2,820,913	2,331	2,331	798	-	2,819,380
当期変動額										
新株の発行 （新株予約権 の行使）	1,023	1,023			2,046					2,046
剰余金の配当			65,300		65,300					65,300
親会社株主に 帰属する 当期純利益			1,250,701		1,250,701					1,250,701
自己株式の取得				232	232					232
株主資本以外の 項目の当期変動 額（純額）						2,565	2,565	-	-	2,565
当期変動額合計	1,023	1,023	1,185,401	232	1,187,215	2,565	2,565	-	-	1,189,781
当期末残高	944,695	865,710	2,421,421	223,698	4,008,129	234	234	798	-	4,009,161

当連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

（単位：千円）

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

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,800,086	2,826,153
減価償却費	53,341	38,987
減損損失	198,826	-
賞与引当金の増減額(は減少)	5,259	16,649
役員賞与引当金の増減額(は減少)	-	12,000
アフターコスト引当金の増減額(は減少)	3,907	-
のれん償却額	11,764	25,535
受取利息及び受取配当金	1,028	397
支払利息及び社債利息	279,265	337,110
その他の営業外損益(は益)	88,776	141,002
売上債権の増減額(は増加)	1,732	24,316
たな卸資産の増減額(は増加)	954,666	3,143,540
その他の流動資産の増減額(は増加)	284,227	377,930
その他の固定資産の増減額(は増加)	71,084	41,562
その他の流動負債の増減額(は減少)	51,178	231,832
その他の固定負債の増減額(は減少)	58,797	14,961
その他	723	1,980
小計	3,154,760	69,838
利息及び配当金の受取額	1,028	397
利息の支払額	339,150	435,980
法人税等の支払額	284,113	863,530
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,532,524	1,229,274
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	30,375	87,774
定期預金の払戻による収入	9,000	89,134
有形固定資産の取得による支出	12,194	160,721
有形固定資産の売却による収入	-	157,704
無形固定資産の取得による支出	4,135	2,867
投資有価証券の取得による支出	-	24,986
関係会社株式の取得による支出	-	20,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	2 517,158	2 8,188
貸付けによる支出	300,000	80,000
敷金及び保証金の差入による支出	6,644	60,851
敷金及び保証金の回収による収入	1,916	16,186
保険積立金の積立による支出	1,440	1,440
投資その他の資産の増減額(は増加)	314	5,736
投資活動によるキャッシュ・フロー	861,347	189,541
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	5,769,105	13,836,326
短期借入金の返済による支出	4,447,211	14,868,965
長期借入れによる収入	5,719,780	12,441,266
長期借入金の返済による支出	5,652,212	9,190,369
社債の発行による収入	585,080	1,827,774
社債の償還による支出	1,192,500	1,429,900
リース債務の返済による支出	-	1,928
株式の発行による収入	2,046	157,957
新株予約権の発行による収入	-	9,115
自己株式の取得による支出	232	-
配当金の支払額	65,163	150,104
財務活動によるキャッシュ・フロー	718,692	2,631,172
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,565	3,269
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,392,434	1,209,086
現金及び現金同等物の期首残高	2,461,172	4,853,607
現金及び現金同等物の期末残高	1 4,853,607	1 6,062,693

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の状況

- ・連結子会社の数 6社
- ・連結子会社の名称 ビーロット・アセットマネジメント株式会社
B-Lot Singapore Pte.Ltd.
株式会社ライフステージ
株式会社ヴィエント・クリエーション
株式会社ティアンドケイ
株式会社ティアンドケイインターナショナル

なお、新たに株式を取得した株式会社ティアンドケイ及び株式会社ティアンドケイインターナショナルについては、当連結会計年度において、連結の範囲に含めております。

(2) 非連結子会社の状況

- ・主要な非連結子会社 ビーロット・キャピタルリンク株式会社
- ・連結の範囲から除いた理由
非連結子会社はいずれも小規模であり、各社の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の非連結子会社及び関連会社

該当事項はありません。

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社

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

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券（営業投資有価証券を含む）

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

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

デリバティブ

時価法によっております。

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

たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年～39年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 3年～20年

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間定額法によっております。なお、主なリース期間は5年です。

長期前払費用

定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

賞与引当金

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

役員賞与引当金

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

(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

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

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

金利スワップを実施し、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

（ヘッジ手段）金利スワップ

（ヘッジ対象）借入金の利息

ヘッジ方針

当社は借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

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

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還期間にわたり定額法により償却しております。

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却をしており、それ以外は発生した連結会計年度の費用として処理しております。

（会計方針の変更）

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

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」（実務対応報告第36号 2018年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。）等を2018年4月1日以後適用し、従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引については、「ストック・オプション等に関する会計基準」（企業会計基準第8号 2005年12月27日）等に準拠した会計処理を行うことといたしました。

ただし、実務対応報告第36号の適用については、実務対応報告第36号第10項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、実務対応報告第36号の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、従来採用していた会計処理を継続しております。

(未適用の会計基準等)

1. 税効果会計に係る会計基準の適用指針等

- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日改正 企業会計基準委員会)
- ・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 2018年2月16日最終改正 企業会計基準委員会)

(1)概要

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」等は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針を企業会計基準委員会に移管するに際して、基本的にその内容を踏襲した上で、必要と考えられる以下の見直しが行われたものであります。

(会計処理の見直しを行った主な取扱い)

- ・個別財務諸表における子会社株式等に係る将来加算一時差異の取扱い
- ・(分類1)に該当する企業における繰延税金資産の回収可能性に関する取扱い

(2)適用予定日

2019年12月期の期首から適用します。

(3)当該会計基準等の適用による影響

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

2. 収益認識に関する会計基準等

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

(1)概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

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

(2)適用予定日

2022年12月期の期首から適用します。

(3)当該会計基準等の適用による影響

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

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

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

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、流動資産の「その他」に表示していた175,000千円は、「営業投資有価証券」175,000千円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度まで投資活動によるキャッシュ・フローの「投資その他の資産の増減額(は増加)」に含めて表示しておりました「敷金及び保証金の差入による支出」及び「敷金及び保証金の回収による収入」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より、区分掲記しました。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、投資活動によるキャッシュ・フローの「投資その他の資産の増減額(は増加)」に表示しておりました4,728千円は、「敷金及び保証金の差入による支出」6,644千円及び「敷金及び保証金の回収による収入」1,916千円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
投資その他の資産(その他)	- 千円	20,000千円

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
販売用不動産	4,077,521千円	6,616,752千円
仕掛販売用不動産	6,597,656	7,569,979
建物	399,004	385,873
土地	164,428	9,373
その他(投資その他の資産)	557,220	536,300
計	11,795,830	15,118,278

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
短期借入金	3,834,412千円	2,829,490千円
1年内返済予定の長期借入金	2,935,104	854,726
長期借入金	4,201,540	10,154,393
1年内償還予定の社債	52,500	52,500
社債	618,750	566,250
計	11,642,306	14,457,359

3 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
	181,105千円	265,916千円

4 財務制限条項

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

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
シンジケートローン契約	668,000千円	1,666,275千円
当座貸越契約	23,600	21,000
計	691,600	1,687,275

(連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
	3,196千円	21,346千円

- 2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
役員報酬	173,276千円	226,394千円
給与手当	694,381	864,927
租税公課	144,038	230,042
賞与引当金繰入額	21,443	22,449
役員賞与引当金繰入額	-	12,000

3 減損損失

前連結会計年度において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上いたしました。

前連結会計年度(自 2017年1月1日至 2017年12月31日)

用途	種類	場所	減損損失(千円)
賃貸不動産	建物及び土地	石川県河北郡内灘町	198,826

当社グループは、減損会計の適用にあたって概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグルーピングを行っており、当該賃貸不動産については、個別物件単位でグルーピングを行っております。

前連結会計年度において、当該賃貸不動産について、売却する方針に変更したため、当該資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定額により評価しております。

なお、当連結会計年度については、該当事項はありません。

4 事務所移転費用

前連結会計年度(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

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

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
為替換算調整勘定:		
当期発生額	2,565千円	3,269千円
その他の包括利益合計	2,565	3,269

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末株 式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	4,001,100	9,000	-	4,010,100
合計	4,001,100	9,000	-	4,010,100
自己株式				
普通株式(注)2	159,900	86	-	159,986
合計	159,900	86	-	159,986

(注)1. 普通株式の発行済株式総数9,000株の増加は、新株予約権の行使による新株発行によるものであります。

2. 普通株式の自己株式86株の増加は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2. 新株予約権に関する事項

	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年 度末残高 (千円)
			当連結会計年 度期首	当連結会計年 度増加	当連結会計年 度減少	当連結会計年 度末	
提出会社 (親会社)	第5回ストック・ オプションとしての 新株予約権	-	-	-	-	-	798
合計		-	-	-	-	-	798

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2017年3月24日 定時株主総会	普通株式	65,300	17	2016年12月31日	2017年3月27日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2018年3月28日 定時株主総会	普通株式	150,154	利益剰余金	39	2017年12月31日	2018年3月29日

(注) 当社は2018年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。上記の1株当たり配当額は当該株式分割前の金額を記載しております。

当連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

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

2. 新株予約権に関する事項

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

（注）目的となる株式の数の変動事由の概要

第7回新株予約権及び第8回新株予約権の発行による増加 1,240,000株

第7回新株予約権の権利行使による減少 23,000株

3. 配当に関する事項

（1）配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （千円）	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
2018年3月28日 定時株主総会	普通株式	150,154	39	2017年12月31日	2018年3月29日

（注）当社は2018年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。上記の1株当たり配当額は当該株式分割前の金額を記載しております。

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

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
現金及び預金勘定	4,855,211千円	6,063,953千円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,604	1,260
現金及び現金同等物	4,853,607	6,062,693

2. 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

株式の取得により新たに株式会社ヴィエント・クリエーションを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに同社の取得価額と同社取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	950,703千円
固定資産	28,053
のれん	23,655
流動負債	352,449
固定負債	108,963
株式の取得価額	541,000
現金及び現金同等物	23,841
差引: 取得のための支出	517,158

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

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

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

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

営業債務である短期借入金、未払法人税等は、その全てが1年以内の支払期日であります。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(2017年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	4,855,211	4,855,211	-
(2) 売掛金	117,762	117,762	-
資産計	4,972,973	4,972,973	-
(1) 短期借入金	4,035,079	4,035,079	-
(2) 未払法人税等	551,372	551,372	-
(3) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む。)	8,247,706	8,190,927	56,779
(4) 社債(1年内償還予定の社債を含む。)	1,511,250	1,513,276	2,026
負債計	14,345,408	14,290,655	54,753

当連結会計年度（2018年12月31日）

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

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

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

負 債

(1) 短期借入金、(2) 未払法人税等

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

(3) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）

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

(4) 社債（1年内償還予定の社債を含む。）

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

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

(単位：千円)

区分	2018年12月31日
営業投資有価証券	412,029

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

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(2017年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
売掛金	117,762	-	-	-
合計	117,762	-	-	-

当連結会計年度(2018年12月31日)

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

4. 有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(2017年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	4,035,079	-	-	-	-	-
長期借入金	3,735,690	574,071	890,621	230,772	1,054,869	1,761,681
社債	245,900	245,900	245,700	673,750	100,000	-
合計	8,016,669	819,971	1,136,321	904,522	1,154,869	1,761,681

当連結会計年度(2018年12月31日)

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

(有価証券関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(デリバティブ取引関係)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(2017年12月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	715,625	678,125	(注)

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

当連結会計年度(2018年12月31日)

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

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

(退職給付関係)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る当初の資産計上額及び科目名

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
現金及び預金	798	1,030

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	2013年第4回ストック・オプション	2015年第5回ストック・オプション	2018年第6回ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社従業員 4名	当社取締役 3名 当社従業員30名 当社子会社取締役 1名 当社子会社従業員 1名	当社取締役 6名 当社従業員41名 当社子会社取締役 4名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)1	普通株式 77,400株	普通株式 228,000株	普通株式 232,000株
付与日	2013年9月3日	2015年12月18日	2018年3月16日
権利確定条件	付与日(2013年9月3日)以降、権利確定日まで継続して勤務していること。	(注)2	(注)3
対象勤務期間	自 2013年9月3日 至 2015年9月2日	自 2015年12月18日 至 2018年3月31日	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 2015年9月3日 至 2023年8月21日	自 2018年4月1日 至 2020年12月17日	自 2020年4月1日 至 2022年3月15日

(注) 1. 2014年8月20日付株式分割(1株につき300株の割合)、2015年4月16日付株式分割(1株につき3株の割合)及び2018年1月17日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

2. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりです。

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

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

新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

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

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

3. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりです。

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

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

(a) 当社の開示情報に重大な虚偽が含まれることが判明した場合

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

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

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

新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

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

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	2013年第4回 ストック・ オプション	2015年第5回 ストック・ オプション	2018年第6回 ストック・ オプション
権利確定前(株)			
前連結会計年度末	-	-	-
付与	-	-	232,000
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	-	-	232,000
権利確定後(株)			
前連結会計年度末	27,000	221,000	-
権利確定	-	221,000	-
権利行使	27,000	143,400	-
失効	-	-	-
未行使残	-	77,600	-

(注) 2014年8月20日付株式分割(1株につき300株の割合)、2015年4月16日付株式分割(1株につき3株の割合)及び2018年1月17日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	2013年第4回 ストック・ オプション	2015年第5回 ストック・ オプション	2018年第6回 ストック・ オプション
権利行使価格(円)	119	826	2,706
行使時平均株価 (円)	1,841	1,841	-
付与日における公正な 評価単価(円)	-	3	1

(注) 2014年8月20日付株式分割(1株につき300株の割合)、2015年4月16日付株式分割(1株につき3株の割合)及び2018年1月17日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の価格に換算して記載しております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

第4回ストック・オプションの公正な評価単価は未公開企業であるため、ストック・オプションの単価当たりの本源的価値を見積もる方法により算定しております。

なお、単位当たりの本源的価値を算定する基礎となる当社株式の評価方法は、純資産価格方式及び類似業種批准方式によっております。

当連結会計年度において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は以下のとおりであります。

使用した評価技法 モンテカルロ・シミュレーション
主な基礎数値及び見積方法

	2018年第6回ストック・オプション
株価変動性 (注) 1	69.22%
予想残存期間 (注) 2	4年
予想配当率 (注) 3	0.72%
無リスク利率(注) 4	0.105%

(注) 1. 付与日より予想残存期間に対応した期間分遡った株価実績に基づき算定しております。

2. 付与日から権利行使期間満了日までの期間であります。

3. 直近の配当実績によっております。

4. 予想残存期間に対応する日本国債の利回りを採用しております。

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連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

当連結会計年度末における本源的価値の合計額

- 千円

当連結会計年度において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
33,763千円

(追加情報)

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

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

1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

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

2. 採用している会計処理の概要

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

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	27,053千円	27,460千円
たな卸資産評価損	986	7,375
賞与引当金	8,116	7,739
役員賞与引当金	-	4,146
未払費用	2,326	2,916
資産除去債務	2,238	1,957
減損損失	61,357	-
繰越欠損金	319,390	98,573
株式取得関連費用	13,084	13,084
連結子会社の時価評価差額	27,060	27,060
その他	112	3,394
繰延税金資産小計	461,729	193,708
評価性引当額	330,098	84,686
繰延税金資産合計	131,631	109,022
繰延税金負債		
連結子会社の時価評価差額	108,998	108,998
繰延税金負債合計	108,998	108,998
繰延税金資産の純額	22,632	23

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	27,998千円	66,458千円
固定資産 - 繰延税金資産	103,632	42,563
固定負債 - 繰延税金負債	108,998	108,998

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前連結会計年度(2017年12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間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

当連結会計年度(2018年12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間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 株式会社ティアンドケイ

事業の内容 ゴルフ場および各種スポーツ施設の運営、コンサルティング、評価鑑定業務、並びに設計、改造、監修業務

(2) 企業結合を行った主な理由

当社グループで培ってきた不動産再生における専門性、オペレーショナルアセットにおける再生実績と、株式会社ティアンドケイ及び同社代表取締役社長の川田太三氏が保有するゴルフ場運営ノウハウ、富裕層ネットワークの融合により、「国内外のゴルファーへ新しい価値を創造し、ゴルフ場の資産価値向上に貢献する」をテーマとした新しい事業領域進出を目的としております。

(3) 企業結合日

2018年4月11日(株式取得日)

2018年6月30日(みなし取得日)

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更なし

(6) 取得した議決権比率

53.2%

(7) 取得企業を決定するに至った根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによります。

2. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

2018年7月1日から2018年12月31日

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得価額(現金) 70,019千円

取得原価 70,019千円

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん金額

125,877千円

(2) 発生原因

取得原価が企業結合時における被取得企業の純資産を上回ったためであります。

(3) 償却方法及び償却期間

効果が発現すると見積もられる期間における定額法

5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	290,358千円
固定資産	40,547
資産合計	330,906
流動負債	340,403
固定負債	12,830
負債合計	353,233

6. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

当連結会計年度における概算額の合理的な算定が困難であるため、記載しておりません。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、東京都その他の地域において賃貸用オフィスビル、賃貸用マンション等を所有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、86,124千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)、前連結会計年度における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、107,880千円です。

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,460,539	1,222,565
期中増減額	237,973	85,550
期末残高	1,222,565	1,137,015
期末時価	1,403,668	1,617,736

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。
3. 期中増減額は、当連結会計年度は設備工事等による増加90,672千円、減価償却費21,168千円及び売却による減少155,054千円です。前連結会計年度は減価償却費39,147千円及び減損損失198,826千円による減少です。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

なお、当連結会計年度において、株式会社ティアンドケイの株式を取得したことに伴い、新たに「不動産マネジメント事業」セグメントに加えております。

各セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

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

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

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

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額(注)1	連結財務諸表計上額(注)2
	不動産投資開発事業	不動産コンサルティング事業	不動産マネジメント事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	10,980,952	1,277,645	838,785	13,097,384	-	13,097,384
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	27,576	-	27,576	27,576	-
計	10,980,952	1,305,221	838,785	13,124,960	27,576	13,097,384
セグメント利益	2,316,258	408,001	443,078	3,167,338	801,663	2,365,675
セグメント資産	11,692,188	237,104	1,276,875	13,206,168	5,903,517	19,109,686
その他の項目						
減価償却費	-	576	39,357	39,934	13,407	53,341
のれん償却額	3,548	8,216	-	11,764	-	11,764
減損損失	-	-	198,826	198,826	-	198,826
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	23,655	125	-	23,780	16,205	39,985

(注)1. 調整額の内容は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 801,663千円には、各報告セグメントに配賦しない全社費用が含まれており、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額5,903,517千円には、各報告セグメントに配賦しない全社資産が含まれており、主なものは、当社グループにおける余剰資金(現金及び預金)、事務所設備(建物)であります。
- (3) 減価償却費の調整額13,407千円は各報告セグメントに配賦しない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額16,205千円は、主に全社資産の設備投資額であります。

2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

（単位：千円）

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

（注）1．調整額の内容は、以下のとおりであります。

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

2．セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2017年1月1日 至 2017年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名
ナインアワーズ北新宿合同会社	3,180,362	不動産投資開発事業
京浜急行電鉄株式会社	2,099,848	不動産投資開発事業
株式会社大和地所	1,465,200	不動産投資開発事業

当連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

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

【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】

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自2017年1月1日 至2017年12月31日）

（単位：千円）

	不動産投資開発事業	不動産コンサルティング事業	不動産マネジメント事業	全社・消去	合計
当期償却額	3,548	8,216	-	-	11,764
当期末残高	20,107	135,568	-	-	155,675

当連結会計年度（自2018年1月1日 至2018年12月31日）

（単位：千円）

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

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

（関連当事者情報）

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2017年1月1日 至 2017年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

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

取引条件および取引条件の決定方針等

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

(1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年 1月 1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)
1 株当たり純資産額	520.55円	756.83円
1 株当たり当期純利益金額	162.77円	251.65円
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額	160.63円	248.93円

(注) 1. 2017年12月22日開催の取締役会の決議により、2018年 1月17日付で普通株式 1株につき 2株の株式分割を行っておりますが、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 算定上の基礎は、以下のとおりであります。

(1) 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	4,009,161	6,025,781
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	798	51,662
(うち新株予約権(千円))	(798)	(9,202)
(うち非支配株主持分(千円))	-	(42,459)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	4,008,363	5,974,119
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	7,700,228	7,893,628

(2) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。なお、2018年 1月17日付の株式分割(1株につき 2株の割合)による分割後の株式数に換算しております。

	前連結会計年度 (自 2017年 1月 1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)
1 株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	1,250,701	1,960,535
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	1,250,701	1,960,535
期中平均株式数(株)	7,683,785	7,790,832
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	102,554	84,987
(うち新株予約権(株))	(102,554)	(84,987)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要		2018年 2月21日取締役会決議 第 6 回新株予約権 新株予約権 2,320個 (普通株式 232,000株) 2018年 5月15日取締役会決議 第 7 回新株予約権 新株予約権 9,770個 (普通株式 977,000株) 2018年 5月15日取締役会決議 第 8 回新株予約権 新株予約権 2,400個 (普通株式 240,000株)

(重要な後発事象)

株式取得による持分法適用関連会社化

当社は、2019年3月28日開催の取締役会において、株式会社横浜富士霊廟の株式を取得することを決議し、同日付で株式譲渡契約を締結いたしました。同社は当社の持分法適用関連会社となる予定です。

株式取得予定の会社の名称	株式会社横浜富士霊廟
事業の内容	葬儀業及び墓地管理業
規模	資本金10,000千円
株式取得の時期	2019年4月(予定)
取得予定の株式の数	100株
取得価額	375,000千円
取得予定の議決権比率	50.0%
取得後の議決権比率	50.0%

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
		年月日					年月日
株式会社ビーロット	第2回無担保変動利付社債	2016.5.12	671,250 (52,500)	618,750 (52,500)	6ヶ月TIBOR	有	2021.5.12
株式会社ビーロット	第3回無担保利付社債	2016.8.12	240,000 (60,000)	180,000 (60,000)	0.45	無	2021.8.12
株式会社ビーロット	第6回無担保利付社債	2017.10.5	500,000 (100,000)	400,000 (100,000)	0.45	無	2022.10.5
株式会社ビーロット	第7回無担保利付社債	2017.12.25	100,000 (33,400)	66,600 (33,400)	0.60	無	2020.12.25
株式会社ビーロット	第9回無担保利付社債	2018.6.29	-	166,000 (68,000)	0.35	無	2021.6.29
株式会社ビーロット	第10回無担保利付社債	2018.11.20	-	500,000 (100,000)	0.47	無	2023.11.20
合計	-	-	1,511,250 (245,900)	1,931,350 (413,900)	-	-	-

(注) 1. (内書)は、1年内償還予定の金額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内(千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
413,900	413,700	803,750	200,000	100,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	4,035,079	3,003,490	2.02	-
1年以内に返済予定の長期借入金	3,735,690	1,038,854	1.68	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	2,968	3.27	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	4,512,016	10,462,749	1.60	2020年~2046年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	4,464	3.27	2020年~2022年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	12,282,785	14,512,525	-	-

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

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	2,409,079	1,385,833	2,756,093	372,147
リース債務	2,285	1,672	506	-

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	2,751,906	4,999,254	6,814,244	20,267,978
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(千円)	374,036	354,020	473,813	2,826,153
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額(千円)	262,633	221,494	303,165	1,960,535
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	34.11	28.67	39.04	251.65

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額又は 1株当たり四半期純損失金額()(円)	34.11	5.31	10.41	210.75

(注) 当社は、2018年1月17日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,400,276	5,428,496
売掛金	11,917	43,128
営業投資有価証券	175,000	412,029
販売用不動産	2 3,750,493	2 5,317,570
仕掛販売用不動産	2 6,382,012	2 7,653,145
前渡金	107,808	175,966
前払費用	72,712	66,127
繰延税金資産	27,998	28,199
関係会社短期貸付金	732,500	700,000
その他	1 23,995	1 147,599
流動資産合計	15,684,715	19,972,263
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	2 415,777	2 449,349
車両運搬具（純額）	1,126	2,495
工具、器具及び備品（純額）	5,823	20,003
土地	2 164,428	2 9,373
建設仮勘定	-	80,781
有形固定資産合計	587,156	562,004
無形固定資産		
借地権	659,133	659,133
ソフトウェア	3,465	4,479
無形固定資産合計	662,598	663,612
投資その他の資産		
関係会社株式	2 1,490,238	2 1,580,258
出資金	910	7,440
長期前払費用	1,484	7,251
敷金	1 22,645	1 73,369
繰延税金資産	73,614	12,545
その他	136,595	218,543
投資その他の資産合計	1,725,488	1,899,408
固定資産合計	2,975,243	3,125,024
繰延資産		
社債発行費	31,075	34,966
繰延資産合計	31,075	34,966
資産合計	18,691,034	23,132,255

(単位：千円)

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2 3,988,579	2 2,946,490
1年内返済予定の長期借入金	2, 4 3,709,034	2, 4 927,710
1年内償還予定の社債	2 245,900	2 413,900
未払金	78,512	162,123
未払費用	1 45,850	1 81,844
未払法人税等	542,436	531,826
前受金	14,542	62,700
預り金	1 128,520	1 161,983
前受収益	11,542	14,512
短期預り保証金	30,958	120,055
その他	91,795	12,451
流動負債合計	8,887,671	5,435,596
固定負債		
長期借入金	2, 4 4,470,340	2, 4 10,142,332
社債	2 1,265,350	2 1,517,450
長期預り保証金	1 75,707	1 74,943
固定負債合計	5,811,397	11,734,725
負債合計	14,699,069	17,170,322
純資産の部		
株主資本		
資本金	944,695	1,024,017
資本剰余金		
資本準備金	865,710	945,032
資本剰余金合計	865,710	945,032
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,404,459	4,207,378
利益剰余金合計	2,404,459	4,207,378
自己株式	223,698	223,698
株主資本合計	3,991,167	5,952,729
新株予約権	798	9,202
純資産合計	3,991,965	5,961,932
負債純資産合計	18,691,034	23,132,255

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
売上高	1 11,690,713	1 18,275,210
売上原価	1 8,394,515	1 13,875,926
売上総利益	3,296,198	4,399,283
販売費及び一般管理費	1, 2 914,354	1, 2 1,099,198
営業利益	2,381,844	3,300,085
営業外収益		
受取利息	1 7,508	1 10,419
受取配当金	12	11
受取手数料	21	20
その他	60	43
営業外収益合計	7,602	10,494
営業外費用		
支払利息	276,132	328,918
支払手数料	61,037	113,189
その他	25,849	26,012
営業外費用合計	363,019	468,120
経常利益	2,026,427	2,842,458
特別損失		
減損損失	198,826	-
事務所移転費用	-	6,650
特別損失合計	198,826	6,650
税引前当期純利益	1,827,600	2,835,808
法人税、住民税及び事業税	624,761	821,867
法人税等調整額	71,527	60,867
法人税等合計	553,233	882,735
当期純利益	1,274,366	1,953,073

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)		当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地・建物取得及び売却費用		8,104,285	96.5	13,616,705	98.1
経費	1	290,229	3.5	259,220	1.9
合計		8,394,515	100.0	13,875,926	100.0

(注) 1. 主な内訳は次のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
減価償却費(千円)	39,147	21,090
賃貸料(千円)	65,243	12,653
租税公課(千円)	39,206	33,265
支払手数料(千円)	46,337	44,594

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2017年1月1日 至 2017年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本						新株予約権	純資産 合計	
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式			株主資本 合計
		資本 準備金	資本剰余 金合計	その他利 益剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余 金合計				
当期首残高	943,672	864,687	864,687	1,195,393	1,195,393	223,466	2,780,286	798	2,781,084
当期変動額									
新株の発行 （新株予約権の行使）	1,023	1,023	1,023				2,046		2,046
剰余金の配当				65,300	65,300		65,300		65,300
当期純利益				1,274,366	1,274,366		1,274,366		1,274,366
自己株式の取得						232	232		232
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								-	-
当期変動額合計	1,023	1,023	1,023	1,209,066	1,209,066	232	1,210,880	-	1,210,880
当期末残高	944,695	865,710	865,710	2,404,459	2,404,459	223,698	3,991,167	798	3,991,965

当事業年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

（単位：千円）

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

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券(営業投資有価証券を含む)

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

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

(2) デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法によっております。

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

(3) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

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

建物 3年~39年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 3年~15年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

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

(3) 長期前払費用

定額法によっております。

3. 繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還期間にわたり定額法により償却しております。

4. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

金利スワップを実施し、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

(ヘッジ手段) 金利スワップ

(ヘッジ対象) 借入金の利息

(3) ヘッジ方針

当社は借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却をしており、それ以外は発生した事業年度の費用として処理しております。

(会計方針の変更)

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

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号 2018年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)等を2018年4月1日以後適用し、従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引については、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 2005年12月27日)等に準拠した会計処理を行うことといたしました。

ただし、実務対応報告第36号の適用については、実務対応報告第36号第10項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、実務対応報告第36号の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、従来採用していた会計処理を継続しております。

(表示方法の変更)

(貸借対照表)

前事業年度まで流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「営業投資有価証券」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より、区分掲記しました。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、流動資産の「その他」に表示していた175,000千円は、「営業投資有価証券」175,000千円として組み替えております。

(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
短期金銭債権	13,251千円	11,105千円
長期金銭債権	960	960
短期金銭債務	1,109	5,730
長期金銭債務	280	280

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
販売用不動産	3,112,318千円	5,095,511千円
仕掛販売用不動産	6,337,089	7,569,979
建物	399,004	385,873
土地	164,428	9,373
関係会社株式	880,000	880,000
計	10,892,840	13,940,738

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
短期借入金	3,817,912千円	2,772,490千円
1年内返済予定の長期借入金	2,887,604	743,582
長期借入金	3,499,815	9,833,976
1年内償還予定の社債	52,500	52,500
社債	618,750	566,250
計	10,876,581	13,968,798

3 保証債務

以下の関係会社の金融機関からの借入に対して、債務保証を行っております。

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
株式会社ライフステージ	16,500千円	-千円
株式会社ヴィエント・クリエーション	30,000	311,746
計	46,500	311,746

4 財務制限条項

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

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
シンジケートローン契約	668,000千円	1,666,275千円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
営業取引による取引高		
売上高	641千円	5,037千円
売上原価	37,770	179,438
販売費及び一般管理費	2,956	7,569
営業取引以外の取引による取引高	7,480	10,368

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度3%、当事業年度3%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度97%、当事業年度97%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
役員報酬	85,320千円	176,450千円
給料手当	256,375	245,338
賞与	101,100	99,420
租税公課	140,773	226,263
減価償却費	8,285	9,903

(有価証券関係)

前事業年度(2017年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額1,490,238千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(2018年12月31日)

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	26,384千円	27,230千円
たな卸資産評価損	986	-
未払費用	627	968
資産除去債務	2,129	1,775
関係会社株式評価損	10,127	10,127
減価償却超過額	-	642
減損損失	61,357	-
繰延税金資産小計	101,613	40,745
評価性引当額	-	-
繰延税金資産合計	101,613	40,745

(注) 前事業年度及び当事業年度における繰延税金資産の純額は、貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	27,998千円	28,199千円
固定資産 - 繰延税金資産	73,614	12,545

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前事業年度 (2017年12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間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

当事業年度 (2018年12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間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

連結財務諸表「注記事項 (企業結合等関係) 」に記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

株式取得による持分法適用関連会社化

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

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区 分	資産の 種 類	当期首 残 高	当 期 増加額	当 期 減少額	当 期 償却額	当期末 残 高	減価償却 累計額
有形 固定資産	建物	415,777	63,158	5,366	24,220	449,349	167,919
	車両運搬具	1,126	2,412	-	1,044	2,495	2,767
	工具、器具及び備品	5,823	20,021	1,169	4,671	20,003	6,430
	土地	164,428	-	155,054	-	9,373	-
	建設仮勘定	-	80,781	-	-	80,781	-
	計	587,156	166,374	161,589	29,936	562,004	177,118
無形 固定資産	借地権	659,133	-	-	-	659,133	-
	ソフトウェア	3,465	2,070	-	1,056	4,479	4,799
	計	662,598	2,070	-	1,056	663,612	4,799

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	事務所移転工事	53,268千円
	賃貸用不動産改修工事	7,550千円
車両運搬具	社用車購入	2,412千円
工具器具備品	事務所移転工事	15,159千円
	事務用備品購入	3,978千円
建設仮勘定	賃貸用不動産設備工事	80,781千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	事務所移転による除却	5,288千円
土地	賃貸用不動産売却	155,054千円

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため省略しております。

(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	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日及び12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り (注2)	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	-
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL https://www.b-lot.co.jp
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 1. 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができません。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
 - (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
 - (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利
 - (4) 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる株式を売り渡すことを請求する権利
2. 単元未満株式の買取りを含む株式の取扱いは、原則として証券会社等の口座管理機関を経由して行うこととなっております。ただし、特別口座に記録されている株式については、特別口座の口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社が直接取り扱います。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第10期）（自 2017年1月1日 至 2017年12月31日）2018年3月29日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2018年3月29日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第11期第1四半期）（自 2018年1月1日 至 2018年3月31日）2018年5月15日関東財務局長に提出

（第11期第2四半期）（自 2018年4月1日 至 2018年6月30日）2018年8月10日関東財務局長に提出

（第11期第3四半期）（自 2018年7月1日 至 2018年9月30日）2018年11月14日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2018年4月18日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第8号の2の規定に基づく臨時報告書であります。

2019年3月29日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書であります。

(5) 臨時報告書の訂正報告書

2018年3月29日関東財務局長に提出

2018年3月29日提出の臨時報告書に係る訂正報告書であります。

(6) 有価証券届出書（組込方式）及びその添付書類

2018年5月15日関東財務局長に提出

(7) 有価証券届出書（組込方式）の訂正届出書

2018年5月17日関東財務局長に提出

2018年5月15日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2019年3月29日

株式会社ビーロット

取締役会 御中

東 陽 監 査 法 人

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

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ビーロットの2018年1月1日から2018年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ビーロット及び連結子会社の2018年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社ビーロットの2018年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、株式会社ビーロットが2018年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2019年3月29日

株式会社ビーロット
取締役会 御中

東 陽 監 査 法 人

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

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ビーロットの2018年1月1日から2018年12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、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ビーロットの2018年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

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