

**【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9月27日
【事業年度】	第12期（自 2018年7月1日 至 2019年6月30日）
【会社名】	株式会社AMBITION
【英訳名】	AMBITION CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 清水 剛
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区神宮前二丁目34番17号
【電話番号】	03-6439-8901（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員兼経営管理部部長 尾関 文宣
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区神宮前二丁目34番17号
【電話番号】	03-6439-8905（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員兼経営管理部部長 尾関 文宣
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

## (1) 連結経営指標等

回次	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	2015年6月	2016年6月	2017年6月	2018年6月	2019年6月
売上高 (千円)	6,953,562	9,841,600	14,578,595	23,278,396	29,636,707
経常利益 (千円)	175,627	195,789	268,547	1,017,276	1,433,054
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	110,546	109,474	148,828	611,697	736,758
包括利益 (千円)	114,926	103,400	136,913	609,047	734,497
純資産額 (千円)	674,201	747,962	1,276,061	1,902,051	2,602,149
総資産額 (千円)	2,351,973	3,286,003	3,973,378	14,590,915	13,659,209
1株当たり純資産額 (円)	223.25	247.48	377.37	279.10	380.39
1株当たり当期純利益金額 (円)	38.56	36.25	49.21	90.27	108.28
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	35.50	48.46	85.18	99.57
自己資本比率 (%)	28.7	22.7	31.9	13.0	18.9
自己資本利益率 (%)	22.6	15.4	14.8	38.6	32.8
株価収益率 (倍)	17.8	34.0	24.6	19.6	11.4
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	17,282	16,049	1,911,146	1,217,915	4,255,526
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	123,209	354,687	1,337,471	3,256,391	2,118,668
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	460,103	766,930	287,518	3,423,323	2,525,186
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	1,008,734	1,404,928	2,274,612	3,696,424	3,307,612
従業員数 (人)	134	152	168	239	276
(外、平均臨時雇用者数)	(17)	(36)	(43)	(65)	(53)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 2016年4月1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。そのため、第8期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

3. 2018年4月26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。そのため、第11期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

4. 第8期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## ( 2 ) 提出会社の経営指標等

回次	第 8 期	第 9 期	第10期	第11期	第12期
決算年月	2015年 6 月	2016年 6 月	2017年 6 月	2018年 6 月	2019年 6 月
売上高 (千円)	6,418,777	8,809,819	13,474,069	14,438,554	17,003,898
経常利益 (千円)	172,208	153,755	250,151	371,458	277,583
当期純利益 (千円)	107,764	91,514	139,541	258,997	126,653
資本金 (千円)	179,820	179,820	379,780	379,780	379,780
発行済株式総数 (株)	1,532,500	3,065,000	3,402,200	6,804,400	6,804,400
純資産額 (千円)	617,327	673,129	1,181,816	1,476,793	1,489,438
総資産額 (千円)	2,032,340	2,958,635	3,649,888	8,713,378	8,111,431
1株当たり純資産額 (円)	204.41	222.71	351.86	216.60	218.46
1株当たり配当額 (円)	20.0	10.0	10.0	16.5	25.0
(うち1株当たり中間配当額)	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )
1株当たり当期純利益金額 (円)	37.59	30.30	46.14	38.22	18.61
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	29.67	45.44	36.07	17.12
自己資本比率 (%)	30.4	22.7	32.4	16.9	18.3
自己資本利益率 (%)	24.9	14.2	15.1	19.5	8.6
株価収益率 (倍)	18.2	40.7	26.3	46.2	66.4
配当性向 (%)	26.6	33.0	21.7	43.2	134.3
従業員数 (人)	36	52	65	66	115
(外、平均臨時雇用者数)	(5)	(22)	(32)	(35)	(43)
株主総利回り (%)	-	181.5	179.9	523.4	375.9
(比較指標：配当込み TOPIX)	( - )	(78.0)	(103.2)	(113.2)	(103.8)
最高株価 (円)	2,850	2,428	1,680	1,986	1,834
		(2,590)		(2,954)	
最低株価 (円)	1,063	992	735	1,170	712
		(880)		(1,005)	

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 2016年4月1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。そのため、第8期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。なお、第8期の1株当たり配当額については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

3. 2018年4月26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。そのため、第11期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

4. 第8期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

5. 第8期の株主総利回り及び比較指標は、2014年9月19日に東京証券取引所マザーズ市場に上場したため、記載しておりません。

6. 最高・最低株価は東京証券取引所マザーズにおけるものであります。

7. 第9期及び第11期の株価については株式分割後の最高株価及び最低株価を記載しており、( )内に株式分割前の最高株価及び最低株価を記載しております。

## 2【沿革】

当社は、2007年9月東京都渋谷区にて創業し、2007年12月に宅地建物取引業者免許を取得後、一般消費者に対し、住居用不動産の転貸借事業（サブリース事業）、住居用不動産の仲介及び斡旋を行う賃貸仲介事業を軸に、主に20代～30代の単身者向けに住まいの提供を行ってまいりました。

2012年5月より住居用不動産の取得及び売却を検討している一般消費者に対して、不動産の購入及び売却を行うインベスト事業を開始し、対象とする顧客層を拡げてまいりました。

2016年11月には少額短期保険事業を開始し2017年9月より家財保険・賠償責任保険などの保険商品を提供できるようになりました。また10月には、投資用マンションの開発・販売をする株式会社ヴェリタス・インベストメントをM&Aにより100%子会社化し、マンション開発から販売、サブリース、賃貸仲介まで一気通貫で手掛けるようになりました。

2018年12月には、ソフトウェア開発やイントラ構築を行っている株式会社PC-DOCTORS(現株式会社RPAリテックラボ)をM&Aにより100%子会社化しRPA(ロボティック・プロセス・オートメーション/Robotic Process Automation)をはじめとした不動産テック事業を開始しました。

当社の設立から現在に至るまでの経緯は、次のとおりです。

年 月	概 要
2007年9月	当社設立（東京都渋谷区）
2007年11月	本社を東京都目黒区に移転
2007年12月	宅地建物取引業者免許を取得（東京都知事（1）第88386号） プロバティマネジメント事業開始 渋谷店開店し、賃貸仲介事業開始
2010年1月	株式会社ジョイント・コーポレーションより株式会社ジョイント・ルームピア（現株式会社アンピション・ルームピア（道玄坂店・中目黒店・高田馬場店・早稲田店・相模大野店の計5店舗））をM&Aにより100%子会社化（社名を株式会社アンピション・ルームピアに変更）
2010年7月	宅地建物取引業者免許（国土交通大臣免許（1）第8023号）へ変更登録
2011年8月	当社で運営していた賃貸仲介店舗5店舗を会社分割により子会社である株式会社アンピション・ルームピアへ統合
2011年12月	家賃保証業として、株式会社ルームギャランティを設立
2012年2月	プライバシーマーク取得
2012年3月	本社を東京都渋谷区桜丘町に移転
2012年5月	インベスト事業開始
2014年9月	東京証券取引所マザーズ市場に株式上場
2015年4月	事務代行業として、AMBITION VIETNAM CO.,LTDを設立
2015年6月	神奈川県にて賃貸仲介店舗を展開する株式会社VALOR（横浜店・日吉店・上大岡店・二俣川店・武蔵小杉店の計5店舗）をM&Aにより100%子会社化
2015年11月	本社を東京都渋谷区神宮前に移転
2016年8月	不動産開発業として、共同出資により株式会社ADAMを設立
2016年11月	少額短期保険業として、株式会社ホープ少額短期準備会社（現株式会社ホープ少額短期保険）を設立
2017年7月	投資用デザイナーズマンションの開発、売買、賃貸借、管理及び仲介を業とする株式会社ヴェリタス・インベストメントをM&Aにより100%子会社化
2018年2月	株式会社ADAMを吸収合併
2018年12月	株式会社PC-DOCTORS（現株式会社RPAリテックラボ）をM&Aにより100%子会社化

### 3【事業の内容】

#### (当社グループの状況)

当社グループは、当社と連結子会社8社（株式会社アンビション・ルームピア、株式会社VALOR、AMBITION VIENTNAM CO.,LTD、株式会社ホープ少額短期保険、株式会社ヴェリタス・インベストメント、株式会社Not Found、株式会社VISION、株式会社RPAリテックラボ）、非連結子会社1社（株式会社ルームギャランティ）の計10社により構成されており、プロパティマネジメント事業、賃貸仲介事業、インベスト事業を主たる事業として取り組んでおります。事業セグメント及び各社の分担は次のとおりとなっております。

なお、次の3部門は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

#### (1) プロパティマネジメント事業

プロパティマネジメント事業は、当社グループの中核事業であり、顧客（不動産所有者）から家賃保証付きで借上げた物件を一般消費者に賃貸する事業（サブリース）、不動産物件保有者の入居者募集代理業務や入退去時の原状回復業務等を行っております。当該事業につきましては、当社、株式会社ヴェリタス・インベストメント、株式会社VALOR、株式会社ルームギャランティが行っております。

当社グループのプロパティマネジメント事業については、当社グループの賃貸仲介力を生かし、高入居率を維持することで、より高い保証家賃の設定を実現するとともに、独立系の「サブリース業者」として、自社で賃貸仲介事業部門を保有していない「投資用不動産販売会社」に対して、営業活動を行っております。また、一般消費者に対して、引越時の初期費用を抑える「ALL ZERO PLAN」（敷金・礼金・保証料が0円）「SUPER ZERO PLAN」（敷金・礼金・保証料・初回家賃・更新料が0円）といった賃料プランを設定することで、多様なスタイルを実現した結果、一般消費者のライフスタイルに合わせた「住まい」の提供を図っております。

#### (2) 賃貸仲介事業

賃貸仲介事業は、営業店舗を構え、賃貸物件を探している一般消費者に対し、プロパティマネジメント事業にて管理する物件（以下、「自社物件」という。）に加え、他社が管理する物件（以下、「他社物件」という。）を紹介し、賃貸物件の仲介・斡旋及び当該業務に付随する引っ越し等の業者を斡旋する業務を行っております。当該事業につきましては、株式会社アンビション・ルームピア及び株式会社VALORが行っております。

当社グループの賃貸仲介事業については、一般消費者にとって「アクセスしやすい」「店内へ入りやすい」をコンセプトに、都内ターミナル駅から徒歩圏、1F、店内の様子を店外から見られるよう「ガラス張り」で店舗を整備すると同時に、自社物件を優先的に一般消費者に対して情報提供することで、「他社では取り扱っていない物件」による当社への来店動機を高めております。また、今後はインターネットの進化とともに、利便性の良い駅近くの空中店舗にも出店を検討しております。

#### (3) インベスト事業

インベスト事業は、首都圏のプレミアムエリア（目黒区、渋谷区、新宿区、港区、品川区、中央区）を主として、新築デザイナーズマンションの開発、販売を事業として行っており、当社が取り扱う物件は、分譲使用のハイクオリティのデザイナーズマンションで、アパート、コーポ、鉄筋構造のマンションとは一線を画しております。また、「築年数が古い」や「入居者がいない」などの理由で「不動産価値」が適正に評価されていない住居用不動産を取得し、適切な評価価値へ戻すための「バリューアップ（内装工事や賃貸付け）」を行ったうえで、適正価格にて一般消費者向けに販売することを事業として行っております。当該事業につきましては、当社、株式会社ヴェリタス・インベストメント、株式会社Not Found、株式会社VISIONが行っております。

当社のインベスト事業については、バリューアップにおいても、当社グループのもつ賃貸仲介力を生かした「短期間での投資用不動産の価値創造」や「リノベーション住宅推進協議会への参加を通じて、より信頼性のある中古住宅へのリフォーム」を推進することで、他社と差別化を図っております。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合又は被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社アンピション・ルームピア	東京都渋谷区	35,000	賃貸仲介事業	100	当社管理物件を中心に首都圏内で不動産賃貸仲介店舗を展開している。
株式会社VALOR	神奈川県横浜市西区	20,000	プロパティマネジメント事業、賃貸仲介事業	100	当社管理物件を中心に神奈川県内で賃貸管理及び賃貸仲介業を展開している。
AMBITION VIETNAM CO.,LTD	ベトナム社会主義共和国 ホーチミン市	230,000 USD	その他	100	当社のシステム開発及び入力代行業を行っている。
株式会社ホープ少額短期保険	東京都渋谷区	103,940	その他	93.1	当社管理物件を中心に不動産賃借人の少額短期保険業を行っている。
株式会社ヴェリタス・インベストメント (注)2.6	東京都渋谷区	100,000	インベスト事業	100	東京都及び神奈川県のプレミアムエリアで不動産開発及び販売業を行っている。
株式会社Not Found (注)3.4	東京都渋谷区	30,000	インベスト事業	100 (100)	不動産販売仲介業を行っている。
株式会社VISION (注)3.5	東京都渋谷区	10,000	インベスト事業	100 (100)	不動産販売代理業を行っている。
株式会社RPAリテックラボ(注)7	東京都渋谷区	1,000	その他	100	ソフトウェア開発、ITインフラ開発、保守メンテナンス等を行っている。

(注)1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 特定子会社に該当しております。

3. 議決権の所有割合の( )内は、間接所有割合で内数であります。

4. 株式会社Not Foundに対する間接所有は、株式会社ヴェリタス・インベストメントであります。

5. 株式会社VISIONに対する間接所有は、株式会社ヴェリタス・インベストメントであります。

6. 株式会社ヴェリタス・インベストメントについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	12,589百万円
	(2) 経常利益	1,196百万円
	(3) 当期純利益	751百万円
	(4) 純資産額	3,301百万円
	(5) 総資産額	7,737百万円

7. 当社は、2018年12月20日付で、株式会社PC-DOCTORS(現株式会社PRAリテックラボ)の株式を取得し100%子会社化いたしました。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2019年6月30日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
プロパティマネジメント事業	57 (29)
賃貸仲介事業	81 (6)
インベスト事業	73 (5)
報告セグメント計	211 (40)
その他(不動産テック事業・少額短期保険事業等)	33 (-)
全社(共通)	32 (13)
合計	276 (53)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループから社外への出向者及び社外から当社グループへの出向者はおりません。)であり、臨時雇用者数(パートタイマーを含む。)は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

### (2) 提出会社の状況

2019年6月30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)
115(43)	31.4	3.0	4,320,343

セグメントの名称	従業員数(人)
プロパティマネジメント事業	49 (29)
賃貸仲介事業	21 (-)
インベスト事業	16 (4)
報告セグメント計	86 (33)
その他	14 (-)
全社(共通)	15 (10)
合計	115 (43)

- (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(パートタイマーを含む。)は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

### (3) 労働組合の状況

当社グループには労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。



## 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) 企業理念

「住まい」の未来を創造するという「大志」を抱いて、出会った人全てに「夢」を提供できる「リアルカンパニー」を目指します。

「夢を目標に！目標を現実に！」

#### (2) 経営方針

当社グループは、「不動産SPA」として更なる成長を遂げることを考えております。具体的には、プロパティマネジメント事業にて管理物件数を増加させ、その増加した管理物件を賃貸仲介事業にて積極的に紹介を行うことで、高入居率を維持していきます。

当社グループでは、管理戸数と入居率を売上高及び利益の先行指標として重要視しております。その結果、プロパティマネジメント事業において、東京圏を中心に、サブリース管理戸数を10,250戸（2019年6月30日現在）まで増加させてきました。

また、物件所有者及び入居者ニーズに応えるべく、インベスト事業も展開してきました。それに加え、ディベロップメント事業を手掛ける株式会社ヴェリタス・インベストメントのM&Aにより、不動産ビジネスにおける『開発・企画・仕入れ・賃貸管理・売買仲介・販売・賃貸仲介』と住まいを取り巻くサービス全般を一気通貫で対応することが可能となりました。2019年6月期決算においては、それらの各部門のシナジー効果が功を奏し、過去最高の売上高・経常利益となりました。

今後は、より一層「不動産SPA」を推進し、「既存ビジネスの深化」と同時に、顧客や時代のニーズを発掘し「新規ビジネスへの挑戦」に注力してまいります。

#### (3) 経営環境

当社グループが主力とするマーケットは、東京23区を中心とした首都圏です。日本の人口は2010年をピークに減少に転じております。しかし、東京都の人口は2020年まで人口が増加する予測となっております。当社グループが取り扱うサブリース物件の多くは、東京23区内に分布しております。1人暮らし向け物件も多く管理しており、当社グループの強みの一つでもあります単身向けマーケットの増加も追い風となります。

また、東京オリンピック等で今後更なる増加が見込まれるインバウンド需要を、国や自治体の意向を伺いながら、新規事業の民泊事業等で取込み、更なる成長を目指します。

#### (4) 対処すべき課題

今後、業界での競争力を強化し、お客様満足度を向上させるとともに、株主をはじめとする全ての利害関係者に対する企業価値を高めるために取り組まなければならない項目は次のとおりであります。

##### コンプライアンスの徹底

当社グループは、国土交通省の宅地建物取引業法に基づき、国土交通大臣免許（免許証番号：国土交通大臣（2）第8023号）を取得しており、また、金融庁の保険業法に基づき、関東財務局の登録認可（関東財務局長〔少額短期保険〕第80号）を受けております。当社グループが属する不動産賃貸仲介業界は、当該法規制等の下に事業展開しております。法令遵守は企業存続の基本であり、前提であることから、宅地建物取引業法のみならず、関係諸法令を遵守することは当然のことであるとの認識で事業活動をしております。これは将来においても変わることのない方針であるため、全社的に更なる徹底が必要であると考えており、定期的に全社員を対象にした研修を行うなど、コンプライアンス意識の更なる徹底を図っております。

##### お客様満足度の向上

当社グループでは、物件所有者・入居者の多様化するニーズに応えるため、サービスの内容を常に見直し、より質の高いサービスを提供できるようサービスの向上に努めます。そのベースとなるものは、当社が管理する転貸借（サブリース）物件を多数確保することであると認識しております。転貸借物件を確保するために、現在の不動産開発業者だけでなく、個人所有不動産の賃貸管理を受託するべく、インターネット等を通じて積極的に広告活動を行ってまいります。

また、賃貸仲介業においては、物件自体の魅力に加え、質の高い接客、提案を行っていくことが他社との差別化に繋がると考えており、全社員研修を数多く行うことでその向上に努めております。

#### 人材教育の強化

当社グループの成長を支えている最大の資産は人材であり、優秀な人材を採用し育成することは重要な課題であると認識しております。そのために事業活動の要となる人材の確保・育成強化に努めます。具体的には、採用活動を積極的に行い、人員確保を行うとともに、店舗展開の際に核となる店長候補の人材を養成する観点からの社員教育をはじめとして、部門間の垣根を超えた各研修プログラムに基づき、計画的に研修を実施することで人材教育を強化しております。

#### 店舗展開

当社グループでは、今後も集客の見込める東京圏のターミナル駅中心に店舗展開を検討しておりますが、インターネットの進化とともに、利便性の良い駅近くの空中店舗にも出店を検討しております。

#### 集客力の強化とブランディングの徹底

良質な物件をより多くの一般消費者へ露出し、集客を図ってまいります。具体的には、各種インターネット媒体に対し、物件情報を積極的に公開することと、自社ホームページの内容を充実させることで、インターネット媒体からの自社ホームページへの誘導を強化し、効率的な集客を図ってまいります。

#### 顧客のニーズに合わせた商品企画

自社管理物件であることの強みを生かして、多様化する入居者のニーズに合わせた家賃プランの開発などを行うことで、より多くの顧客を取り込んでまいります。また、自社管理物件の商品企画力をさらに強化していきたいと考えております。

#### 継続的な開発用地の確保

当社グループが取り扱う投資用マンションは首都圏のプレミアムエリアを主として開発を行っており、継続的な開発用地の確保が課題であります。近年の安定した土地供給量を背景に、当社グループの物件調達実績に基づく情報ネットワークを活用し、引き続き安定的な開発用地の確保に取り組んでまいります。また、デザイン力を生かした魅力あるマンション開発をさらに強化し、他社との差別化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上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資家の投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家に対する情報開示の観点から積極的に開示しております。

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。当社株式に関する投資判断は、以下の記載事項及び本項以降の記載事項を慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

また、以下の記載は当社株式への投資に関するリスクを全て網羅するものではありませんので、この点ご注意ください。なお、文中の将来に関する事項は、当連結事業年度末において当社グループが判断したものであり、不確実性を内包しているため、実際の結果とは異なる可能性があります。

### (1) 宅地建物取引業法及び関係諸法令の変更について

当社グループは不動産業に属するため、監督官庁（国土交通大臣）から宅地建物取引業免許を取得しており、かつ「宅地建物取引業法」及び関連する各種法令によって規制を受けて事業活動しております。現時点におきましては、当該免許の取消し等重大な行政処分の対象となる事由は発生しておりませんが、将来何らかの理由によって当該免許の取消しを含む行政処分がなされ、またはこれらの更新が認められない場合には、当社グループの事業活動に支障を来すとともに、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。また、これらの法令等が改廃または新たな法的規制が生じた場合にも、当社グループの業績及び事業活動に影響を及ぼす可能性があります。なお、法的規制について、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あります。

(許認可等の状況)

会社名	許認可等の名称	許認可登録番号	有効期間	関係法令	許認可等の取消または更新拒否の事由
株式会社AMBITION	宅地建物取引業免許	国土交通大臣免許 (2)第8023号	2015年7月24日～ 2020年7月23日	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条
株式会社アンビション・ルームピア	宅地建物取引業免許	国土交通大臣免許 (3)第7560号	2017年8月21日～ 2022年8月20日	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条
株式会社VALOR	宅地建物取引業免許	神奈川県知事免許 (4)第24651号	2018年1月16日～ 2023年1月15日	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条
株式会社ヴェリタス・インベストメント	宅地建物取引業免許	東京都知事免許 (3)第89191号	2018年5月10日～ 2023年5月9日	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条
株式会社Not Found	宅地建物取引業免許	東京都知事免許 (2)第94660号	2017年9月29日～ 2022年9月28日	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条
株式会社VISION	宅地建物取引業免許	東京都知事免許 (2)第96674号	2019年5月31日～ 2024年5月30日	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条

### (2) 不動産の表示に関する公正競争規約について

不動産業界は公正取引委員会の認定を受け、「不動産の表示に関する公正競争規約」及び「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」を設定しております。当社グループはこれらの規約を遵守し業務を遂行するように努めておりますが、万一、不測の事態によって規約に違反する行為が行われた場合、当社グループにおけるお客様からの信頼性の低下、業績に影響を及ぼす可能性があります。

### (3) 保険代理業について

当社グループの仲介関連業務である保険募集代理店業務の運営は、保険業法及びその関連法令並びにそれに基づく関係当局の監督等による規制、元受保険会社の指導等を受けております。万が一保険業法及びその関連法令に抵触するような事態が発生した場合、当社グループの事業及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

### (4) 少額短期保険の引受について

当社グループの少額短期保険事業においては、台風等の自然災害に関わるリスクなど様々なリスクを引き受けております。保険料設定時に想定している経済情勢や保険事故発生率等が、その想定に反して変動した場合には、当社グループの業績や財政状態に影響が生じる可能性があります。このような場合に備えて、保険業法の定めにより異常危険準備金等を積み立てておりますが、この準備金等が実際の保険金支払に対して十分でない可能性もあります。このような予測を超える頻度や規模で自然災害が発生した場合には、当社グループの業績や財政状態に影響が生じる可能性があります。

(5) 外部環境について

当社グループの事業は、景気動向、金利動向、地価動向、新規供給物件動向、不動産販売価格動向、住宅税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化、税制の変更、大幅な金利の上昇、建築工事費の上昇、あるいは急激な地価の下落の発生、未曾有の天災の発生等、諸情勢に変化があった場合には、プロパティマネジメント事業及び賃貸仲介事業においては、賃貸住宅の家主等の事業意欲の減退及び借主の借換え需要の低下等によって賃貸住宅市況に影響を発生させる可能性があり、インベスト事業においては購買者の不動産購入意欲を減退させる可能性があり、その場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 賃貸住宅の需給関係について

わが国の人口は今後減少が見込まれております。世帯数についても、現時点では単身者世帯の増加により世帯数は増加しているものの、今後は減少していく見込みです。その結果、入居者獲得競争が激化し、家賃相場が全体的に下落した場合、当社グループが受け取る「受取家賃」及び「仲介手数料」が減少する可能性があり、その結果、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 競合他社の動向について

大手仲介管理会社による多店舗展開及び賃貸物件の自社への取り込みが、より先鋭化している状況においては、当社グループが取扱う賃貸物件の確保が困難になる可能性があります。当社グループは、当社グループが保有する人的ネットワークを通じて、賃貸物件の確保に注力いたしますが、当社グループが適時に十分な賃貸物件の確保ができなかった場合、並びに今後の不動産賃貸仲介市場の動向によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 店舗展開について

当社グループは店舗展開による成長を目指しておりますが、下記の要因により、出店計画に支障を生じ、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

出店予定地での物件の制約について

当社グループが出店を希望する物件は駅前の立地物件であり、当該物件は同業他社のみならず、他業態でも出店等を希望する物件でもあるため、適切な物件が見つからず、出店できないまたは別条件の物件に出店する等、当初の出店計画に支障が生ずる可能性があります。

競合他社の店舗展開等の動向に伴う影響について

当社グループは、今後も東京圏で事業展開を計画しておりますが、当該地域は競合関係にある事業者も事業展開を進めている地域でもあります。そのため、同業他社の店舗展開の進捗状況によっては当社グループの出店計画に支障が生ずる可能性があります。

(9) 自然災害等の発生について

当社グループは、東京圏を営業エリアとしており、当該エリアで自然災害やテロ等、不測の事態が発生した場合は、その発生規模の程度によって人的・物的な被害を受ける可能性があります。

(10) 個人情報保護法について

当社グループは宅地建物取引業者として法令の定めに従い、取引情報に関し守秘義務があり、情報の秘密保持に努めて参りましたが、個人情報保護法の改正に伴い、情報セキュリティの更なる強化を行っております。しかし、仮に個人情報の漏洩が発生した場合には、信用が失墜し当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) ブランドイメージによる影響について

当社グループの営業拠点は全て「ルームピア」及び「VALOR」を統一ブランドとして事業展開しており、何らかの不祥事や、当社に対するネガティブな情報や風評が流れた場合には、ブランドイメージの低下を招き、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) 礼金・敷引金・更新料について

不動産業界の一般的な慣行として、入居者との賃貸借契約において、賃貸住宅への新規入居時に礼金や敷引金を、契約更新時に更新料を設定しているケースがあります。礼金とは入居時に賃借人から受領する金銭で、退居時においても返還しないものをいいます。敷引金とは入居時に賃借人から差し入れられる敷金のうち一定割合を退去時においても返還しないことを予め定めておくもので、礼金に似た性格を有しております。更新料は契約更新時に賃借人から受領するものですが、事務手数料名目で受領するものとは異なるものです。当社グループにおいても礼金・敷引金・更新料を受領している物件が存在しております。近年、これらの金銭について消費者契約

法を根拠として入居者が返還を求める訴訟が複数例発生しておりますが、2011年5月及び7月の最高裁判所の判決により、一定の条件のもとで敷引金・更新料の有効性が認められることとなりました。

しかしながら、礼金・敷引金・更新料については一般消費者からの批判もあることから、当該収益は将来的に減少していく可能性があります。当社グループは収益の減少分を家賃の値上げによって補う必要がありますが、十分に家賃に転嫁できなかった場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 不動産賃貸管理について

「保証賃料」の査定について

当社グループは、案件元のデベロッパーあるいは不動産オーナーから賃貸する際に支払う賃貸料（以下、「保証賃料」という。）を、以下の手順で決定しております。

まず、案件元のデベロッパーあるいは不動産オーナーから、サブリース候補物件の情報が当社グループに持ち込まれます。次に、当社グループが当該物件の管理をするための「募集賃料」を仮設定します。その際、「募集賃料」の妥当性を検証するため、近隣同種の物件情報及び候補物件の現地調査結果等を参考に、当社グループにおいて独自の調査を行います。その後、固定期間（最長5年間）における空室発生や家賃下落を勘案し、当社グループが「保証賃料」を査定します。しかしながら、当該物件の所在するエリアにおいて賃貸住宅市場の環境や競合状況が変化する等により、当社グループの設定した「保証賃料」が結果的に不適切なものとなる可能性があります。その場合、当初想定していなかった「募集賃料」の減額が発生し、十分な賃料収入が確保できない可能性があり、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

サブリース解約リスクについて

当社グループは不動産オーナーとの間でサブリース契約（不動産オーナーの所有する賃貸用不動産を、入居者に転賃することを前提として当社グループが賃借する契約）を締結しております。当該サブリース契約は、契約期間が最長5年間という長期の契約となっておりますが、契約期間中においても事前通知（3ヶ月前）することにより、当社グループ及び不動産オーナーのいずれからでも中途解約することが可能となっております。したがって、例えば対象物件の譲渡または相続により所有者に変更があった場合や、収益性の高まった場合において、不動産オーナー側から解約することも可能であります。物件の入居率を高い水準で維持するためには当社グループの継続的な関与が必要であることを、当社グループは不動産オーナーに対して訴求していく方針であります。かかる当社グループの努力にもかかわらず不動産オーナーからの解約が増加した場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

入居率低下リスクについて

当社グループでは不動産オーナーより借上げた賃貸用不動産を入居者へ転賃し、入居者から得られる賃料収入を収入源としております。賃貸不動産に対するニーズは景気の変動に影響を受けやすく、経済情勢が悪化した場合、賃料収入に予期せぬ影響を及ぼす可能性があります。当社グループでは、安定的に入居者を確保しており、過去の推移からも入居率の変動は景気変動に比し小さい傾向にありますが、国内景気が冷え込み、これを受けて不動産市況が悪化し、入居率が下落した結果、賃貸収入が減少し、保証賃料を下回った場合、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。

(14) 収益の季節変動性について

当社グループの売上高は、日本の慣習である3月末や4月初めでの大卒学生の入社や人事異動、ならびに進学等による転居需要の多い第3四半期、特に3月に集中する傾向があります。その季節変動性の要因となっている日本の慣習や慣例に変化があった場合には転居の分散化により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当連結会計年度の各四半期の業績は、次のとおりであります。

	2019年6月期			
	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
売上高(千円)	6,320,771	7,115,333	10,171,762	6,028,839
営業利益又は営業損失( )(千円)	272,773	285,177	1,250,765	213,890
経常利益又は経常損失( )(千円)	228,176	255,807	1,199,073	250,002

(15) 有利子負債への依存について

当社グループは、販売用不動産の取得資金の一部を、主として金融機関からの借入金によって調達しているため、有利子負債への依存度が当連結会計年度末で総資産の58.6%となっております。今後、利益計上により自己資本の充実に注力する方針ではありますが、金融政策や経済情勢等により金利水準に変動があった場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(16) 組織体制について

特定人物への依存について

当社グループの創業者であり代表取締役社長である清水剛は、当社グループの経営方針・戦略の決定及び事業の推進等の面において重要な役割を果たしております。同氏が当社グループの業務執行から離れることを現時点において想定してはおりませんが、当社グループでは今後、同氏に過度に依存しないよう組織的な経営体制の構築や人材育成を進めていきたいと考えております。しかしながら、不測の事態等により同氏の当社グループにおける業務執行が困難となった場合、場合によっては当社グループの業績及び今後の事業展開等に影響を及ぼす可能性があります。

小規模組織であることについて

当社グループは2019年6月30日現在、取締役7名（内、監査等委員4名）、従業員276名と比較的小規模な組織となっており、内部管理体制もそれに応じたものとなっております。当社グループは今後の事業規模の拡大に対応して人員を増強し、内部管理体制の一層の充実を図っていく方針であります。人員等の増強が予定どおり進まなかった場合や既存の人員が社外に流出した場合、規模に応じた十分な内部管理体制が構築できない可能性があり、場合によっては当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

人材の確保について

当社グループは一般顧客向けの賃貸物件の仲介及び不動産オーナーに対し、賃貸物件の借上げを目的とした受託獲得活動を行い、賃貸物件の借上げ後においては、入居者の募集の促進や適切な管理を行っております。このような業務を遂行するにあたっては不動産賃貸事業に関する幅広い知識と経験を要します。したがって、今後も当社グループが安定的に業容を拡大していくためには、優秀な人材の確保が必要不可欠であります。当社グループでは人事制度の充実等により、優秀な人材の採用・育成に努めていく方針であります。今後当社グループの求める人材の確保が十分にできない場合、当社グループの業績等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】

#### 経営成績等の概要

##### (1) 経営成績

当連結会計年度における我が国経済は、政府による経済政策や日銀の金融緩和を背景に、企業収益や雇用情勢は緩やかな回復基調にあるものの、個人消費におきましては、為替の変動や海外経済の下振れリスクが懸念される等、依然として先行きの不透明な状況で推移いたしました。

当社グループが属する不動産管理業界におきましては、地価上昇を背景にした個人投資家等の不動産保有ニーズは依然として高く推移しており、当該保有資産の資産維持及び向上を目的としたサブリースの需要も高まりつつあります。また、不動産仲介業界においても、依然として一般消費者の消費マインドは節約志向が根強いものの、企業の人事異動に伴う転居ニーズ等があり、需要状況は改善しつつあります。

このような市場環境の中、当社グループはコア事業であるプロパティマネジメント事業における管理戸数の増加を軸に、入居率の向上の維持を支える賃貸仲介事業との連携及び中古不動産市場の活況を背景に、中古マンション再販事業を展開することで収益拡大を図ってまいりました。

その結果、当連結会計年度の売上高は29,636,707千円（前期比27.3%増加）、営業利益は1,594,825千円（前期比39.7%増加）、経常利益は1,433,054千円（前期比40.9%増加）、親会社株主に帰属する当期純利益は736,758千円（前期比20.4%増加）となりました。

セグメント別の事業状況につきましては、以下のとおりです。

##### (プロパティマネジメント事業)

プロパティマネジメント事業は、主に住居用不動産の賃貸借（サブリース）を行っております。当該事業については、管理物件数の増大及び高入居率の維持を基本方針として事業展開いたしました。

当連結会計年度末におきましては、管理戸数については10,250戸となり、入居率は97.7%となりました。

その結果、売上高は13,706,343千円（前期比7.3%増加）、セグメント利益（営業利益）は881,804千円（前期比13.9%減少）となりました。

##### (賃貸仲介事業)

賃貸仲介事業は、都内5拠点、神奈川7拠点、埼玉1拠点、千葉1拠点の計14拠点を運営し、賃貸物件の仲介事業を行っております。

当連結会計年度におきましては、企業の人事異動等による一般消費者の賃貸住居の仲介ニーズを捉えた営業活動を行いました。東京圏内における競争環境は激化しております。

その結果、売上高は855,551千円（前期比15.4%減少）、セグメント利益（営業利益）は38,692千円（前期比66.3%減少）となりました。

##### (インベスト事業)

インベスト事業は、住居用不動産物件の売買及び一般顧客の不動産物件の売買仲介を行っております。

当連結会計年度におきましては、438物件の売却を行いました。

その結果、売上高は14,825,381千円（前期比58.4%増加）、セグメント利益（営業利益）は2,151,299千円（前期比88.1%増加）となりました。

##### (2) 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て388,812千円減少し、3,307,612千円となりました。

各活動区分別のキャッシュ・フローの状況及び主な要因は以下のとおりであります。

##### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、4,255,526千円の収入（前連結会計年度は1,217,915千円の収入）となりました。主なプラス要因は、税金等調整前当期純利益1,337,061千円、のれん償却額157,791千円、貸倒引当金の増加額107,812千円、販売用不動産の減少額2,404,005千円であります。

##### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、2,118,668千円の支出（前連結会計年度は3,256,391千円の支出）となりました。主なマイナス要因は、有形固定資産の取得による支出1,716,672千円、投資有価証券の取得による支出125,637千円、出資金の払込みによる支出234,030千円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、2,525,186千円の支出(前連結会計年度は3,423,323千円の収入)となりました。主なプラス要因は、長期借入れによる収入4,239,700千円、主なマイナス要因は、短期借入金の純減少額645,388千円、長期借入金の返済による支出6,076,958千円、社債の償還による支出101,600千円であります。



生産、受注及び販売の実績

(1) 生産実績

当社グループが行う事業は、提供するサービスの性格上、生産実績の記載になじまないため、当該記載を省略しております。

(2) 受注実績

当社グループが行う事業は、提供するサービスの性格上、受注実績の記載になじまないため、受注実績に関する記載を省略しております。

(3) 販売実績

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7月1日 至 2019年6月30日)	前期比(%)
プロパティマネジメント事業(千円)	13,706,343	7.3
賃貸仲介事業(千円)	855,551	15.4
インベスト事業(千円)	14,825,381	58.4
報告セグメント計(千円)	29,387,276	27.0
その他(千円)	249,430	87.8
合計(千円)	29,636,707	27.3

(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. 前連結会計年度及び当連結会計年度における主な取引先別の販売実績及び当該販売実績に対する割合につきましては、すべての取引先の当該割合が100分の10未満のため記載しておりません。

3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

## 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの分析は、以下のとおりであります。

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

### (1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、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。この連結財務諸表の作成に当たりまして、資産・負債及び収益・費用に影響を与える見積りを必要とする箇所があります。これらの見積りにつきましては、経営者が過去の実績や取引状況を勘案し、会計基準の範囲内でかつ合理的に判断しておりますが、見積りには不確実性が伴うため、実際の結果と異なる可能性があることにご留意ください。

当社グループの連結財務諸表を作成するに当たり採用した重要な会計方針については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載されております。

### (2) 経営成績の分析

当社グループの経営成績は、当連結会計年度において売上高は29,636,707千円（前期比27.3%増加）となり、営業利益は1,594,825千円（前期比39.7%増加）、経常利益は1,433,054千円（前期比40.9%増加）、親会社株主に帰属する当期純利益は736,758千円（前期比20.4%増加）となりました。

#### 売上高

売上高は29,636,707千円（前期比27.3%増加）となりました。

主な増加要因は、プロパティマネジメント事業において、管理戸数が増加したことに伴い入居戸数が増加したことによるものであります。また、インベスト事業において、大型物件を成約したことによるもの及び連結子会社である株式会社ヴェリタス・インベストメントの新築デザイナーズマンションの販売が順調に進んだことによるものであります。

#### 売上原価

売上原価は23,379,319千円（前期比25.5%増加）となりました。

主な増加要因は、当社管理物件の戸数が増加したことに伴うサプリーズ費用が増加したことによるものであります。また、インベスト事業において、大型物件の成約に伴う原価を計上したことによるもの及び連結子会社である株式会社ヴェリタス・インベストメントが販売した不動産の原価計上したことによるものであります。

#### 販売費及び一般管理費

販売費及び一般管理費は4,662,562千円（前期比33.1%増加）となりました。

主な増加要因は、グループ規模の拡大及び管理物件数の増加に伴う人件費の増加したことによるものであります。また、販売拡充及び管理物件の入居率確保のため広告宣伝費が増加したことによるものであります。

#### 営業外収益、営業外費用

営業外収益は12,903千円（前期比62.4%増加）となりました。

主な増加要因は、キャリア形成促進による助成金収入を獲得したことによるものであります。

営業外費用は174,675千円（前期比31.9%増加）となりました。

主な増加要因は、融資関連手数料が増加したことによるものであります。

#### 特別利益、特別損失

特別損失として95,993千円計上しましたが、これは主に投資有価証券評価損を計上したことによるものであります。

### (3) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループは、「第2 事業の状況 2 事業等のリスク」に記載のとおり、事業環境に由来するリスク、事業内容に由来するリスク等様々なリスク要因が当社グループの経営成績に重要な影響を与える可能性があることと認識しております。

これらの経営成績に重要な影響を与えるリスクに対応するため、組織体制のさらなる強化等を行ってまいります。

(4) 経営戦略の現状と見通し

当社グループの属する不動産管理・仲介業界は、東京圏において今後も潜在的な成長が予測されることから多数の企業が展開を積極的に行っており、競争環境は激化しております。

そういった環境の中で、これまでの成長の原動力である一般消費者のニーズに対応した様々な賃料プランの提供 一般消費者に対する賃貸物件の仲介提案力 都心ターミナル駅中心の直営店舗網を生かし、東京圏内におけるサブリース物件の獲得に加え、多様化する一般消費者のニーズに合わせたサービスを提供することで、積極的に一般消費者の囲い込みを行っていく方針です。そのために必要な人材の確保・育成及び内部管理体制のさらなる強化にもなお一層努めてまいります。

(5) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社グループの主な資金需要は、販売用不動産の開発・購入資金及び運転資金等であります。これらの資金需要につきましては、金融機関からの借入による資金調達のほか、営業活動によるキャッシュ・フロー及び自己資金にて対応していくこととしております。

財政状態の分析

イ．資産の部

当連結会計年度末の資産合計は、13,659,209千円となり、前連結会計年度末に比べ931,705千円減少いたしました。これは主に、仕掛販売用不動産が1,462,334千円減少、販売用不動産が550,970千円増加したことによるものであります。

ロ．負債の部

当連結会計年度末の負債合計は、11,057,060千円となり、前連結会計年度末に比べ1,631,803千円減少いたしました。これは主に、短期借入金が645,388千円減少、1年内返済予定の長期借入金が1,133,554千円減少し、また、営業未払金が386,222千円増加したことによるものであります。

ハ．純資産の部

当連結会計年度末の純資産合計は、2,602,149千円となり、前連結会計年度末に比べ700,097千円増加いたしました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益の計上等により利益剰余金が624,486千円増加、子会社の第三者割当増資により資本剰余金が67,012千円増加したことによるものであります。

キャッシュ・フローの状況の分析

キャッシュ・フローの状況の分析については、「第2 事業の状況 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 経営成績等の概要 (2)キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

(6) 経営者の問題認識と今後の方針について

当社の経営陣は、現在の事業環境及び入手可能な情報に基づき最善の経営方針を立案するよう努めておりますが、流動的な市場環境においても継続的に利益を確保するために、「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」に記載のとおり、様々な課題に対処していくことが必要であると認識しております。

4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度において実施いたしました設備投資の総額は1,706,326千円であり、主なものはインベスト事業における賃貸等不動産の取得、賃貸仲介事業における新店舗の開店であります。

当連結会計年度における重要な設備の売却として、インベスト事業における賃貸等不動産438戸（建物及び建物付属設備並びに土地1,014,703千円）を売却いたしました。

#### 2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

##### (1) 提出会社

2019年6月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
			建物及び構 築物	土地 (面積㎡)	ソフトウエ ア	その他	合計	
本社 (東京都渋谷区)	全社	本社事務所	12,672	-	37,170	13,024	62,867	115 (43)
本社 (東京都渋谷区)	インベスト事業	賃貸等不動産	471,440	786,866 (420.61)	-	239	1,258,546	-

- (注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。  
2. 現在休止中の設備はありません。  
3. 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品等であります。  
4. 従業員数の( )は、臨時雇用者数を外書しております。  
5. 上記の他、主要な設備のうち連結会社以外から賃借している設備の内容は、下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 (千円)
本社 (東京都渋谷区)	全社	本社事務所	50,788

##### (2) 国内子会社

2019年6月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
				建物及び構 築物	土地 (面積㎡)	ソフトウエ ア	その他	合計	
株式会社ヴェリタ ス・インベストメン ト	本社事務所	プロパティマネ ジメント事業 インベスト事業	本社事務所	36,083	-	14,688	19,148	69,919	60 (1)
株式会社アンビショ ン・ルームピア	中目黒他7店舗 (東京都他3県)	賃貸仲介事業	店舗設備等	14,393	-	2,622	2,839	19,856	39 (3)
株式会社VALOR	横浜他5店舗 (神奈川県)	プロパティマネ ジメント事業 賃貸仲介事業	本社事務所 店舗設備 賃貸等不動 産	9,859	11,004 (190.30)	4,241	1,041	26,146	34 (5)

- (注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。  
2. 現在休止中の設備はありません。  
3. 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品等であります。  
4. 従業員数の( )は、臨時雇用者数を外書しております。  
5. 上記の他、主要な設備のうち連結会社以外から賃借している設備の内容は、下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 (千円)
株式会社ヴェリタス・イン ベストメント本社 (東京都渋谷区)	プロパティマネジメ ント事業 インベスト事業	本社事務所	94,676

### 3【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資については、景気予測、業界動向、投資効率等を総合的に勘案して策定しております。設備計画は原則的に連結会社が個別に策定していますが、計画策定に当たっては予算編成会議において提出会社を中心に調整を図っております。

なお、当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、改修、除却等の計画は次のとおりであります。

( 1 ) 重要な設備の新設

該当事項はありません。

( 2 ) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

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

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2019年6月30日)	提出日現在発行数(株) (2019年9月27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	6,804,400	6,804,400	東京証券取引所 (マザーズ)	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。また、単元株式数は100株であります。
計	6,804,400	6,804,400	-	-

#### (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当事業年度の末日(2019年6月30日)における新株予約権は、次のとおりであります。

##### 第2回新株予約権(有償ストックオプション)

決議年月日	2015年12月15日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 1
新株予約権の数(個)	700(注)3
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 280,000(注)4
新株予約権の行使時の払込金額(円)	373(注)4
新株予約権の行使期間	自 2017年10月1日 至 2026年1月5日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円) (注)4	発行価格 375 資本組入額 187.5
新株予約権の行使の条件	(注)5
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡し、これに担保権を設定し、またはその他の処分を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	(注)6

(注)1. 2016年4月1日付で株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。

2. 2018年4月26日付で株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。

3. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、400株とする。

4. 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額または算定方法

(1) 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算定により調整するものとする。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式 = 調整前付与株式 × 分割(または併合)の比率

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割または資本金の額の減少を行う場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとする。

- (2) 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、次の算定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。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、本新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式について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、次の算定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。

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

なお、上記算定において「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数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」に読み替えるものとする。

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、こ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。

## 5. 新株予約権の行使条件

- (1) 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東京証券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（但し、上記「新株予約権の行使に際して出資される財産の価額またはその算定方法」に定める行使価額の調整に準じて取締役会により適切に調整されるものとする。）に50%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。

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

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

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

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

- (2) 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。  
(3) 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授權株式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。  
(4) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

6. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割もしくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）、または株式交換もしくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）（以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。）をする場合において、組織再編成行為の効力発生日（吸収合併につき吸収合併の効力発生日、新設合併につき新設合併設立会社成立の日、吸収分割につき吸収分割の効力発生日、新設分割につき新設分割設立会社成立の日、株式交換につき株式交換の効力発生日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。）の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編成対象会社」という。）の新株予約権を交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めることを条件とする。

- (1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数  
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- (2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類  
再編成対象会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数  
組織再編成行為の条件等を勘案の上、本新株予約権の取り決めに準じて決定する。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される1個当たりの新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、株式1株当たりの再編成後払込金額に上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。  
再編成後払込金額は、組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記5. で定められる行使価額を調整して得られる額とする。

- ( 5 ) 新株予約権を行使することができる期間  
上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
- ( 6 ) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
本新株予約権の取り決めに準じて決定する。
- ( 7 ) 譲渡による新株予約権の取得の制限  
譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の決議による承認を要する。
- ( 8 ) 新株予約権の取得条項  
本新株予約権の取り決めに準じて決定する。
- ( 9 ) その他の新株予約権の行使の条件  
上記 6 . に準じて決定する。

当事業年度の末日（2019年6月30日）における内容を記載しております。提出日の前月末現在（2019年8月31日）において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。



第4回新株予約権（有償ストックオプション）

決議年月日	2017年11月16日
付与対象者の区分及び人数（名）	取締役 1
新株予約権の数（個）	1,400（注）2
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 280,000（注）3
新株予約権の行使時の払込金額（円）	652（注）3
新株予約権の行使期間	2018年6月1日から2027年11月30日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）（注）3	発行価格 659.5 資本組入額 329.75
新株予約権の行使の条件	（注）4
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡し、これに担保権を設定し、またはその他の処分を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	（注）5

（注）1．2018年4月26日付で株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。

2．新株予約権1個につき目的となる株式数は、200株とする。

3．新株予約権の行使に際して出資される財産の価額または算定方法

（1）当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算定により調整するものとする。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式 = 調整前付与株式 × 分割（または併合）の比率

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割または資本金の額の減少を行う場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとする。

（2）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、次の算定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。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、本新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式について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、次の算定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。

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

なお、上記算定において「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数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」に読み替えるものとする。

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、こ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。

4．新株予約権の行使条件

（1）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東京証券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（但し、上記「新株予約権の行使に際して出資される財産の価額またはその算定方法」に定める行使価額の調整に準じて取締役会により適切に調整されるものとする。）に50%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。

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

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

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

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

（2）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。

- (3) 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授權株式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。
- (4) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。
5. 当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割もしくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。)、または株式交換もしくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。)(以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。)をする場合において、組織再編成行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併の効力発生日、新設合併につき新設合併設立会社成立の日、吸収分割につき吸収分割の効力発生日、新設分割につき新設分割設立会社成立の日、株式交換につき株式交換の効力発生日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。)の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編成対象会社」という。)の新株予約権を交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めることを条件とする。
- (1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数  
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- (2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類  
再編成対象会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数  
組織再編成行為の条件等を勘案の上、本新株予約権の取り決めに準じて決定する。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される1個当たりの新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、株式1株当たりの再編成後払込金額に上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。  
再編成後払込金額は、組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記2.で定められる行使価額を調整して得られる額とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間  
上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
本新株予約権の取り決めに準じて決定する。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限  
譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の決議による承認を要する。
- (8) 新株予約権の取得条項  
本新株予約権の取り決めに準じて決定する。
- (9) その他の新株予約権の行使の条件  
上記3.に準じて決定する。
- 当事業年度の末日(2019年6月30日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2019年8月31日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

第5回新株予約権（有償ストックオプション）

決議年月日	2017年11月16日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役 4 当社従業員 17 当社子会社の取締役 8 当社子会社の従業員 49
新株予約権の数（個）	3,054 [3,048](注) 2
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 610,800 [609,600](注) 3
新株予約権の行使時の払込金額（円）	652
新株予約権の行使期間	2021年10月1日から2027年11月30日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）（注）3	発行価格 652.5 資本組入額 326.25
新株予約権の行使の条件	（注）4
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡し、これに担保権を設定し、またはその他の処分を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	（注）5

（注）1．2018年4月26日付で株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。

2．新株予約権1個につき目的となる株式数は、200株とする。

3．新株予約権の行使に際して出資される財産の価額または算定方法

（1）当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算定により調整するものとする。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式 = 調整前付与株式 × 分割（または併合）の比率

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割または資本金の額の減少を行う場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとする。

（2）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、次の算定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。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、本新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式について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、次の算定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。

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

なお、上記算定において「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数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」に読み替えるものとする。

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、こ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。

4．新株予約権の行使条件

（1）当社ののれん償却前営業利益が以下の各号に掲げる条件を充たした場合、新株予約権者は、当該のれん償却前営業利益を達成した事業年度に係る有価証券報告書が提出された日が属する月の翌月から3年が経過した日以降に、各新株予約権者に割り当てられた新株予約権のうち当該各号に掲げる割合に相当する数を限度として、新株予約権を行使することができる。行使可能な本新株予約権の数に1個未満の端数が生じる場合には、これを切り捨てるものとする。

2018年6月期乃至2020年6月期のいずれかの事業年度におけるのれん償却前営業利益が1,000百万円を超過した場合：付与された本新株予約権の90%に相当する新株予約権

2018年6月期乃至2022年6月期のいずれかの事業年度におけるのれん償却前営業利益が1,500百万円を超過した場合：付与された本新株予約権の100%に相当する新株予約権

なお、上記ののれん償却前営業利益の判定においては、当社の有価証券報告書に記載される連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）における営業利益及び連結キャッシュ・フロー計算書（連結キャッシュ・フロー計算書を作成していない場合にはキャッシュ・フロー計算書）におけるのれん償却費用をいれるものとする。また、国際財務報告基準の適用等によりのれん償却前営業利益の判定に用いるべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途当該判定に用いるべき項目又は指標を取締役会で定めるものとする。

- (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と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はできない。
  - (5) 各本新株予約権1個未満の行使はできない。
5. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割もしくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）、または株式交換もしくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）（以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。）をする場合において、組織再編成行為の効力発生日（吸収合併につき吸収合併の効力発生日、新設合併につき新設合併設立会社成立の日、吸収分割につき吸収分割の効力発生日、新設分割につき新設分割設立会社成立の日、株式交換につき株式交換の効力発生日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。）の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編成対象会社」という。）の新株予約権を交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めることを条件とする。
- (1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数  
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
  - (2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類  
再編成対象会社の普通株式とする。
  - (3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数  
組織再編成行為の条件等を勘案の上、本新株予約権の取り決めに準じて決定する。
  - (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される1個当たりの新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、株式1株当たりの再編成後払込金額に上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。  
再編成後払込金額は、組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記2.で定められる行使価額を調整して得られる額とする。
  - (5) 新株予約権を行使することができる期間  
上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
  - (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
本新株予約権の取り決めに準じて決定する。
  - (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限  
譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の決議による承認を要する。
  - (8) 新株予約権の取得条項  
本新株予約権の取り決めに準じて決定する。
  - (9) その他の新株予約権の行使の条件  
上記3.に準じて決定する。
- 当事業年度の末日（2019年6月30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8月31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。

【ライツプランの内容】  
該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】  
該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】  
該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(千円)	資本金残高(千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
2014年9月18日 (注)1	296,000	1,496,000	130,713	170,713	130,713	130,713
2014年10月23日 (注)2	20,000	1,516,000	8,832	179,545	8,832	139,545
2014年10月1日～ 2014年12月31日 (注)3	16,500	1,532,500	275	179,820	275	139,820
2016年4月1日 (注)4	1,532,500	3,065,000	-	179,820	-	139,820
2017年6月26日 (注)5	337,200	3,402,200	199,959	379,780	199,959	339,780
2018年4月26日 (注)6	3,402,200	6,804,400	-	379,780	-	339,780

- (注) 1. 2014年9月18日を払込期日とする有償一般募集増資による新株式296,000株(発行価格960円、引受価額883.2円、資本組入額441.6円)発行により、資本金及び資本準備金はそれぞれ130,713千円増加しております。
2. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)  
発行価格 883.2円  
資本組入額 441.6円
3. 新株予約権の行使による増加です。
4. 株式分割(1:2)によるものであります。
5. 2017年6月26日を払込期日とする有償第三者割当増資による新株式337,200株(発行価額1,186円、資本組入額593円)発行により、資本金及び資本準備金はそれぞれ199,959千円増加しております。
6. 株式分割(1:2)によるものであります。

(5) 【所有者別状況】

2019年6月30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)	-	1	24	34	25	5	2,645	2,734	-
所有株式数(単元)	-	18	2,045	15,418	5,201	9	45,328	68,019	2,500
所有株式数の割合(%)	-	0.03	3.01	22.66	7.65	0.01	66.64	100.00	-

(注) 自己株式4株は「単元未満株式の状況」に含まれております。

## (6)【大株主の状況】

2019年6月30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(%)
清水 剛	東京都目黒区	2,627,000	38.61
株式会社TSコーポレーション	東京都目黒区上目黒1丁目26番1号	720,000	10.58
株式会社エボラブルアジア	東京都港区愛宕2丁目5番1号	623,000	9.16
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG(常任代理人(株)三菱UFJ銀行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB UNITED KINGDOM(東京都千代田区丸の内2丁目7-1)	127,962	1.88
川田 秀樹	東京都渋谷区	114,000	1.68
徳原 榮輔	東京都渋谷区	87,600	1.29
UBS AG LONDON ASIA EQUITIES(常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	5 BROADGATE LONDON EC2M 2QS UK(東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	61,600	0.91
MSIP CLIENT SECURITIES(常任代理人 モルガン・スタンレーMUF G証券(株))	25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA, U.K.(東京都千代田区大手町1丁目9-7)	55,500	0.82
株式会社やすらぎ	群馬県桐生市錦町3丁目1番25号	50,400	0.74
LGT BANK LTD(常任代理人(株)三菱UFJ銀行)	P.O. BOX 85, FL-9490 VADUZ, FURSTENTUM LIECHTENSTEIN(東京都千代田区丸の内2丁目7-1)	44,000	0.65
計	-	4,511,062	66.30

## (7)【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2019年6月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 6,801,900	68,019	-
単元未満株式	普通株式 2,500	-	-
発行済株式総数	6,804,400	-	-
総株主の議決権	-	68,019	-

【自己株式等】

2019年6月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社AMBITION	東京都渋谷区神宮前2丁目34番17号	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(注) 単元未満株式の買取請求による取得に伴い、当期末現在の自己株式数は4株となっております。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(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】

会社法第155条第7号の規定に基づく取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	4	6,588
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、2019年7月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取による株式数は含めておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	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	-	-	-	-
保有自己株式数	4	-	4	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2019年7月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り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、株主の皆様に対する利益還元を経営の最重要課題のひとつと位置付けたうえで、財務体質の強化と積極的な事業展開に必要な内部留保の充実を勘案し、安定した配当政策を実施することを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、期末配当の年1回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、期末配当については株主総会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり25円の配当を実施することを決定しました。

内部留保資金につきましては、経営基盤の一層の強化・充実及び今後の事業展開に有効活用し、長期的に企業価値の向上に努めてまいります。

当社は、「取締役会の決議により毎年12月31日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

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9月26日 定時株主総会決議	170,109	25.0

## 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、法令・企業倫理の遵守が経営の根幹であるとの信念に基づき、経営の健全性、透明性を向上させ、企業価値を高めることをコーポレート・ガバナンスの基本的な方針としております。また、株主を含めた全てのステークホルダーからの信頼に応えられる企業であるために、適切な情報開示を行うなどの施策を講じ、コーポレート・ガバナンスの充実を図ることを経営課題として位置付けております。

企業統治の体制

#### イ．企業統治の体制の概要

当社は、2015年5月1日に「会社法の一部を改正する法律」（平成26年法律第90号）が施行されたことに伴い、2015年9月29日開催の第8回定時株主総会の決議に基づき、監査等委員会設置会社へ移行いたしました。

これにより、当社における有価証券報告書提出日現在の企業統治の体制は、経営の意思決定機関としての取締役会と、監査機関としての監査等委員会を中心とした監査等委員会設置会社となっております。

取締役会は、代表取締役 清水剛、常務取締役 鈴木匠、取締役 山口政明、社外取締役（監査等委員）長瀬文雄、同 林美樹、同 河野浩人、同 武永修一の取締役7名（うち監査等委員である取締役4名）で構成されており、毎月1回開催される定時取締役会に加え、必要に応じて臨時取締役会を開催しております。取締役会では、経営及び業務執行に関する重要事項を審議、決定し、十分な議論のうえで経営の意思決定を行っております。

監査等委員会は、監査等委員である取締役4名（うち社外取締役4名）で構成され、原則月1回開催することとしております。監査等委員は、取締役会等の重要会議に出席し、監査等委員でない取締役の職務遂行を監督するとともに、監査等委員でない取締役の業務の執行状況について適法性及び妥当性の観点から監査を行うこととしております。また、監査等委員である社外取締役4名はそれぞれ、社会保険労務士、司法書士、公認会計士の有資格者及び上場企業の経営者であり、それぞれの職業倫理の視点から経営に対する監視を行う役割を担っております。

なお、監査等委員である社外取締役の河野浩人氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

当社は役職員のコンプライアンスの徹底、すなわち法令、定款、規則等の明瞭に文書化された社会ルールの順守を目的としてコンプライアンス委員会を設置しております。コンプライアンス委員会は、代表取締役社長を委員長とし、取締役並びに各部門の部門長をメンバーとしており、コンプライアンスに係る取組みの推進、社内研修等の実施のほか、コンプライアンス違反事項の調査等を目的に四半期に1度開催されるとともに、必要に応じて随時行われます。

また、当社は弁護士と顧問契約を締結しており、重要な契約、法的判断及びコンプライアンスに関する事項について相談し、助言及び指導を受けております。

当社は、リスク管理規程を制定し、リスク区分によって対応部門を定めたほか、全てのリスクについて、組織横断的に情報を共有し、必要に応じて取締役会への報告を行うことを目的にリスクマネジメント委員会を設置しております。リスクマネジメント委員会は、代表取締役社長を委員長とし、取締役並びに各部門の部門長をメンバーとして、管理部と関連部署及び取締役会が密接な連携をとりリスクの分析と対応策の検討を行っております。また、必要に応じて弁護士、公認会計士、税理士、社会保険労務士等の外部専門家の助言を受けられる体制を整えており、リスクの未然防止と早期発見に努めております。

当社の経営会議は、議長を代表取締役社長とし、取締役並びに各部門の部門長が参加し、月1回開催しております。経営会議は職務権限上の意思決定機関ではなく、経営計画の達成及び会社業務の円滑な運営を図ることを目的に機能しております。具体的には、月次の各部門の業務執行状況の報告、重要事項の指示・伝達の徹底を図り、経営課題の認識の統一を図る機関として機能しております。

#### ロ．社外役員を選任するための独立性に関する基準又は方針の内容

監査等委員である社外取締役は、監査体制の独立性を高め、客観的な立場から取締役の職務執行を監督し、監査意見を表明することで、当社の企業統治の有効性に大きく寄与するものと考えております。

当社において、監査等委員である社外取締役を選任するための独立性について特段の定めはありませんが、経営者としての経験又は専門的な知見に基づく客観的かつ適切な監督又は監査が期待できること、及び一般株主と利益相反が生ずるおそれがないことを基本的な考え方として、それぞれ選任しております。



## 八．当該体制を採用する理由

当社は、当社事業に精通している者が、取締役として業務執行に当たると同時に取締役会のメンバーとして経営上の意思決定を行うことにより、経営上の意思決定の迅速化を図りつつ、取締役の職務執行の監査等を担う監査等委員を取締役会の構成員とすることによって、取締役会の監督機能を強化し、コーポレート・ガバナンスの充実を図っております。

## 二．内部統制システムの整備の状況

当社は、業務の適正性を確保するための体制として、取締役会において「内部統制システムの整備に関する基本方針」を定める決議を行っており、その概要は以下のとおりであります。

## a．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

当社の取締役及び使用人が、公正で高い倫理観に基づいて行動し、広く社会から信頼される経営体制を確立するため、以下の事項を定める。

- (a)取締役及び使用人が法令及び定款を遵守し、倫理観をもって事業活動を行う企業風土を構築するため、コンプライアンスに関する規程及び当社グループ全体に適用する企業行動原則、ビジネス行動基準を定める。
- (b)法令及び定款の遵守体制の実効性を確保するため、取締役会の決議により、取締役会に直属のコンプライアンスに関する会議体及び担当役員を置く。担当役員は、取締役及び使用人の法令遵守意識の定着と運用の徹底を図るため、研修等必要な諸活動を推進し、管理する。
- (c)部門の責任者は、部門固有のコンプライアンス・リスクを認識し、主管部署とともに法令遵守体制の整備及び推進に努める。
- (d)反社会的勢力とは取引関係も含めて一切の関係をもたない。反社会的勢力からの不当要求に対しては、組織全体として毅然とした対応をとる。
- (e)当社及びグループ会社の事業に従事する者からの法令違反行為等に関する通報に対して適切な処理を行うため、内部通報の運用に関する規程を定めるとともに、通報先を社内とするコンプライアンス・ホットラインを設置する。是正、改善の必要があるときには、すみやかに適切な措置をとる。
- (f)内部監査室は、法令及び定款の遵守体制の有効性について監査を行う。主管部署及び監査を受けた部署は、是正、改善の必要があるときには、すみやかにその対策を講ずる。

## b．取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- (a)取締役の職務の執行に係る情報は、文書化（電磁的記録を含む）のうえ、経営判断等に用いた関連資料とともに保存する。文書管理に関する主管部署を置き、管理対象文書とその保管部署、保存期間及び管理方法等を規程に定める。
- (b)取締役の職務の執行に係る情報は、取締役または監査等委員等から要請があった場合に備え、適時閲覧可能な状態を維持する。
- (c)主管部署及び文書保管部署は、取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理について、継続的な改善活動を行う。
- (d)内部監査室は、取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理について監査を行う。主管部署及び監査を受けた部署は、是正、改善の必要があるときには、その対策を講ずる。

## c．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

全社的なリスク管理、事業活動に伴うリスク管理及び危機管理対策からなるリスク管理体制を適切に構築し、適宜その体制を点検することによって有効性を向上させるため、以下の事項を定める。

- (a)リスク管理の全体最適化を図るため、取締役会の決議により内部統制の担当役員及び内部監査室を置く。内部監査室は、リスク管理及び内部統制の状況を点検し、改善を推進する。
- (b)事業活動に伴う各種のリスクについては、それぞれの主管部署及びリスク管理に関する規程を定め対応するとともに、必要に応じて専門性をもった会議体で審議する。主管部署は、事業部門等を交えて適切な対策を講じ、リスク管理の有効性向上を図る。
- (c)事業の重大な障害・瑕疵、重大な情報漏洩、重大な信用失墜、災害等の危機に対しては、しかるべき予防措置をとる。また、緊急時の対策等を基本的指針に定め、危機発生時には、これに基づき対応する。
- (d)本項の(b)、(c)のリスク管理体制については、継続的な改善活動を行うとともに、定着を図るための研修等を適宜実施する。
- (e)内部監査室は、リスク管理体制について監査を行う。主管部署及び監査を受けた部署は、是正、改善の必要があるときには、すみやかにその対策を講ずる。

- d. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制  
意思決定の機動性を高め、効率的な業務執行を行い、その実効性を向上させるため、以下の事項を定める。
- (a) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するため、取締役会の運営に関する規程を定めるとともに、取締役会を原則として月1回開催するほか、必要に応じて適宜臨時に開催する。
  - (b) 事業活動の総合調整と業務執行の意思統一を図る機関として経営会議を設置し、当社グループの全般的な重要事項について審議する。経営会議は、原則として月1回開催する。
  - (c) 事業計画に基づき、予算期間における計数的目標を明示し、事業部門の目標と責任を明確にするとともに、予算と実績の差異分析を通じて所期の業績目標の達成を図る。
  - (d) 経営の効率化とリスク管理を両立させ、内部統制が有効に機能するよう、ITシステムの主管部署を置いて整備を進め、全社レベルでの最適化を図る。
  - (e) 内部監査室は、事業活動の効率性及び有効性について監査を行う。主管部署及び監査を受けた部署は、是正、改善の必要があるときには、連携してその対策を講ずる。
- e. 財務報告の信頼性を確保するための体制
- (a) 適正な会計処理を確保し、財務報告の信頼性を向上させるため、経理業務に関する規程を定めるとともに、財務報告に係る内部統制の体制整備と有効性向上を図る。
  - (b) 内部監査室は、財務報告に係る内部統制について監査を行う。主管部署及び監査を受けた部署は是正、改善の必要があるときには、その対策を講ずる。
- f. 当社及び関係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  
当グループ全体を対象にした法令遵守体制の構築及びグループ会社への適切な経営管理のため、以下の事項を定める。
- (a) 法令遵守体制の実効性を確保するため、主管部署を定める。主管部署は、グループ会社に対してコンプライアンスに関する規程の制定支援、研修及びコンプライアンス・ホットラインの周知等、必要な諸活動を推進し、管理する。
  - (b) 内部監査室は、グループ会社の法令及び定款の遵守体制の有効性について監査を行う。主管部署は、是正、改善の必要があるときには、すみやかにその対策を講ずるよう、適切な指導を行う。
  - (c) グループ会社が一体となって事業活動を行い、当グループ全体の企業価値を向上させるため、グループ会社の経営管理に関する規程を定める。グループ会社が当グループの経営・財務に重要な影響を及ぼす事項を実行する際には、主管部署が適切な指導を行う。
- g. 監査等委員会の職務を補助すべき使用人に関する事項
- (a) 監査等委員会は、内部監査担当者に監査業務に必要な事項を命令することができるものとし、監査等委員会より監査業務に必要な命令を受けた職員はその命令に関して、取締役の指揮命令を受けないものとする。
- h. 前号の使用人の取締役からの独立性及び監査等委員会の使用人に対する指示の実効性確保に関する事項
- (a) 当該内部監査担当者の任命・異動、人事評価及び懲戒等については、監査等委員会の意見を尊重する。
- i. 取締役及び使用人が監査等委員会に報告するための体制、並びに当社子会社の取締役及び使用人等が監査等委員会への報告に関する体制
- (a) 当社の取締役または使用人並びに当社子会社の取締役、使用人は、監査等委員会に対して、法定の事項に加え、当社及び当社グループに重大な影響を及ぼす事項、内部監査の実施状況等を速やかに報告する。報告の方法（報告者、報告受領者、報告時期等）については、取締役と監査等委員会との協議により決定する方法による。また、取締役及び使用人は、監査等委員会から情報の提供を求められた際に、遅滞なく業務執行等の情報を報告する。
  - (b) 監査等委員会へ報告した取締役または使用人に対し、当該報告を行ったことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、当社及び当社子会社の取締役及び使用人に周知徹底する。
- j. その他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
- (a) 監査等委員がその職務の執行にあたり生じた費用の前払い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でないと認められる場合を除き、すみやかに当該費用または債務を処理する。
  - (b) 当社監査等委員会が社外の弁護士等の第三者から助言を求めるときは、当社はこれに要する費用を負担する。
  - (c) 監査等委員は、実効的な監査を行うため、代表取締役社長、会計監査人、内部監査室とそれぞれ定期的に意見交換会を開催することができる。

#### 責任限定契約の内容

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する旨を定款で定めております。

当社は、当該規定に則り、監査等委員である社外取締役の全員との間で、会社法第423条第1項の責任につき、善意でかつ重大な過失がないときは、法令が定める額を限度として責任を負担する契約を締結しております。

また、当社は、会社法第427条第1項の規定に則り、太陽有限責任監査法人との間で、会社法第423条第1項の損害賠償責任について、金1,400万円又は会社法425条第1項に規定する最低責任限度額のいずれか高い金額を限度とする責任限定契約を締結しております。

#### 株式会社の支配に関する基本方針について

具体的な方針は定めておりません。

#### 取締役の定数

当社の取締役（監査等委員であるものを除く。）は7名以内、監査等委員である取締役は7名以内とする旨定款に定めております。

#### 取締役の選任決議要件

当社は取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

#### 自己の株式の取得

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に定めております。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であります。

#### 中間配当

当社は、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12月31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

#### 株主総会の特別決議要件

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

#### 種類株式に関する事項

当社は、種類株式を発行しておりません。

#### 利益相反取引に関する事項

##### 支配株主との取引を行う際における少数株主保護についての方策

支配株主と取引等を行うことを決定するに当たっては、取締役会において取引の内容及び条件について十分に審議したうえで、取引の可否を決定することにより、その取引が少数株主の権利を害することのないよう適切に対応しております。また、当該取締役会においては、議決権を有する社外取締役が議案の妥当性を判断するとともに、社外監査役が出席して当該取引の審議過程を監査いたしますので、少数株主の権利を保護する仕組みが担保されていると考えます。

なお、2019年2月をもって当社代表取締役社長である清水剛は支配株主に該当しなくなりましたが、引き続き筆頭株主であり、かつ代表取締役社長であります。

( 2 ) 【 役員の状況】

役員一覧

男性 6名 女性 1名 ( 役員のうち女性の比率14.3% )

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 ( 株 )
代表取締役社長	清水 剛	1971年 5 月14日生	1998年 8 月 (株)コスモエーディーエス ( 現株)ジョイント・プロパティ) 入社 2007年 4 月 (株)ルームピア ( 現株)アンビション・ルームピア) 入社 2007年 9 月 当社設立 代表取締役社長就任 ( 現任) 2010年 1 月 (株)アンビション・ルームピア 代表取締役就任 ( 現任) 2011年12月 (株)ルームギャランティ 代表取締役就任 ( 現任) 2016年11月 (株)ホープ少額短期準備会社 ( 現株)ホープ少額短期保険) 取締役就任 ( 現任) 2017年10月 (株)ヴェリタス・インベストメント 取締役就任 ( 現任) 2017年10月 (株)VISION 取締役就任 ( 現任) 2018年12月 (株)PC-DOCTORS( 現株)RPAリテックラボ) 取締役就任 ( 現任) 2019年 7 月 (株)Re-Tech RaaS 取締役就任 ( 現任)	(注) 4	2,627,000
常務取締役 プロパティマネ ジメント部長	鈴木 匠	1979年 8 月28日生	2003年 4 月 (株)日商ベックス 入社 2004年 1 月 (有)スウィートハウス 入社 2004年11月 (株)ジョイント・レント ( 現株)ジョイント・プロパティ) 入社 2007年 6 月 (株)ルームピア ( 現株)アンビション・ルームピア) 入社 2007年11月 当社 入社 2010年 8 月 当社 執行役員兼プロパティマネジメント部長 2011年 8 月 当社 取締役就任 プロパティマネジメント部長 ( 現任) 2011年 9 月 (株)アンビション・ルームピア 取締役就任 ( 現任) 2016年10月 日神不動産投資顧問(株) 社外取締役就任 ( 現任) 2016年11月 (株)ホープ少額短期準備会社 ( 現株)ホープ少額短期保険) 取締役就任 ( 現任) 2017年10月 (株)ヴェリタス・インベストメント 取締役就任 ( 現任) 2017年10月 (株)Not Found ( 現株)アンビション・エージェンシー) 取締役就任 ( 現任) 2017年10月 (株)VISION 取締役就任 ( 現任) 2017年11月 (株)VALOR 取締役就任 ( 現任) 2018年 9 月 当社 常務取締役就任 ( 現任) 2019年 7 月 (株)Re-Tech RaaS 取締役就任 ( 現任)	(注) 4	36,800

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 インベスト部長	山口 政明	1972年 8月14日生	1995年 6月 (株)マイルドシティ 入社 2006年 8月 三井リハウス東京(株) 入社 2012年 5月 当社 入社 2014年 1月 当社 インベスト部長(現任) 2015年 9月 当社 取締役就任(現任) 2017年10月 (株)ヴェリタス・インベストメント 取締役就任(現任) 2017年10月 (株)Not Found(現(株)アンピション・ エージェンシー) 取締役就任(現 任) 2017年10月 (株)VISION 取締役就任(現任)	(注) 4	12,000
取締役 (監査等委員)	長瀬 文雄	1949年 1月 6日生	1973年 4月 (株)辰村組(現南海辰村建設(株)) 入 社 2002年 2月 (株)ジョイント・コーポレーション 入社 2007年 2月 ネットエージェント(株) 入社 2010年 9月 当社 監査役就任 2015年 9月 当社 社外取締役(常勤監査等委 員)就任(現任)	(注) 5	-
取締役 (監査等委員)	林 美樹	1979年11月 7日生	2002年 8月 日本アジア航空(株) 入社 2007年 8月 (株)ワイズプラス 入社 2009年12月 司法書士法人星野合同事務所 入所 2010年 4月 司法書士法人JLO 入所 2011年 4月 林美樹司法書士事務所 所長就任 2011年 4月 司法書士法人H20(現H20合同司法 書士事務所) 代表就任(現任) 2012年 9月 当社 社外監査役就任 2015年 9月 当社 社外取締役(監査等委員)就 任(現任) 2015年12月 TEN合同会社 業務執行社員就任 (現任)	(注) 5	-
取締役 (監査等委員)	河野 浩人	1971年 7月 4日生	1997年10月 太田昭和監査法人(現EY新日本有 限責任監査法人) 入所 2001年10月 日興コーディアル証券(株) 入社 2003年 1月 河野公認会計士事務所 所長就任 (現任) 2003年 1月 (有)ケーマックスアンドカンパニー (現(株)ケーマックスアンドカンパ ニー) 代表取締役就任(現任) 2006年 3月 (株)ヴァンパッション 監査役就任 (現任) 2010年 6月 (特非)ドネーションミュージック 監事就任(現任) 2010年 9月 (株)国際医療戦略研究所 取締役就任 (現任) 2011年 3月 (株)J-Payment(現(株)Robot Payment) 取締役就任(現任) 2012年 2月 フォースバレー・コンシェルジュ (株) 監査役就任(現任) 2013年 6月 (株)スピードリンクジャパン 社外監 査役就任(現任) 2013年 9月 当社社外監査役就任 2015年 3月 (株)KVART 代表取締役就任(現任) 2015年 5月 (株)ベクトル 社外監査役就任(現 任) 2015年 9月 当社 社外取締役(監査等委員)就 任(現任) 2018年 5月 (株)HiLo Stories 取締役就任(現 任) 2018年 5月 (株)HiLo ソーシャルクリエイト 取 締役就任(現任)	(注) 5	-



役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	武永 修一	1978年5月14日生	2004年4月 (株)デファクトスタンダード 代表取締役就任 2007年6月 (株)オークファン 代表取締役就任 (現任) 2014年9月 当社 社外取締役就任 2015年7月 (株)SynaBiz 代表取締役就任(現任) 2015年9月 当社 社外取締役(監査等委員)就任(現任) 2016年12月 (株)スマートソーシング 代表取締役就任(現任) 2018年3月 (株)ネットプライス 代表取締役就任(現任)	(注)5	-
計					2,675,800

- (注) 1. 2015年9月29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. 長瀬文雄、林美樹、河野浩人及び武永修一は、社外取締役であります。
3. 当社の監査等委員会については次のとおりであります。  
委員長 長瀬文雄、委員 林美樹、委員 河野浩人、委員 武永修一を選任しております。  
なお、長瀬文雄は、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、常勤の監査等委員を選定することにより実効性のある監査を可能とすることができるからであります。
4. 2019年9月26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の終結の時
5. 2019年9月26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の終結の時

#### 社外役員の状況

当社は社外取締役4名を選任しております。社外取締役は、社内の取締役に對する監督機能に加えて、経験や見識を生かし当社の経営に反映する役割を担うとともに、業務執行の適法性について監査し、経営に対する監視機能を果たしております。

当社の社外取締役長瀬文雄、林美樹、河野浩人及び武永修一のいずれも当社との間に人的関係、資本的関係または、取引関係その他の利害関係について、特別な関係は有しておりません。また、一般株主と利益相反が生じる恐れのない独立役員に長瀬文雄、林美樹、河野浩人及び武永修一の各氏を選任しております。

社外取締役長瀬文雄は、社会保険労務士として事業会社における人事・労務部門に関する専門知識及びその豊富な経験から、適宜質問、提言、助言を述べ、適切かつ適正な監査により当社の経営に活かすことを目的に選任しております。

社外取締役林美樹は、司法書士として高い法令遵守の精神を有し、法務に関する専門知識及びその豊富な経験から、適宜質問、提言、助言を述べ、適切かつ適正な監査により当社の経営に活かすことを目的に選任しております。

社外取締役河野浩人は、公認会計士としての財務・会計に関する専門知識及びその豊富な経験から、適宜質問、提言、助言を述べ、適切かつ適正な監査により当社の経営に活かすことを目的に選任しております。

社外取締役武永修一は、新興企業を創業から上場企業へと成長させた経営者としての豊富な経験から、その幅広い見地及び経営全般の観点から適宜質問、提言、助言を述べ、適切かつ適正な監査により当社の経営に活かすことを目的に選任しております。

なお、当社は、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を明確に定めておりませんが、選任にあたっては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣からの独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを前提に判断しております。

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

当社の監査等委員会は、4名の監査等委員で構成されており、監査等委員の監査は月1回の監査等委員会で逐次報告されております。内部監査室が内部監査結果を監査等委員会に報告しており、適宜、意見交換を行っております。また、監査等委員会監査、監査法人による監査及び内部監査の三様監査が有機的に連携を取る体制を整えており、内部監査結果については必要に応じて監査法人にも報告いたします。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

当社は、監査等委員会はコーポレート・ガバナンスの一翼を担う独立の機関であるとの認識の下、監査等委員会は、原則として全ての取締役会へ出席し、必要に応じて意見具申を行うなど、取締役の業務執行全般にわたって監査を実施しております。なお、社外取締役河野浩人は、公認会計士としての財務・会計に関する専門知識及びその豊富な経験から、適宜質問、提言、助言し、適切かつ適正な監査により当社の経営に活かしております。

内部統制の確立状況に関しても、内部監査担当者より内部監査の実施状況につき定期的に報告を受け、会計監査においては監査法人と協議のうえ監査を実施しております。

内部監査の状況

当社は、内部統制の有効性及び実際の業務執行状況について、内部監査による監査・調査を実施しております。具体的には内部監査部門である内部監査室（2名）が全部門の監査及びヒアリングや決裁書類の調査等を通じて監査を実施し、監査実施結果を代表取締役社長へ報告することとしております。また、監査等委員会監査、監査法人による監査及び内部監査の三様監査が有機的に連携を取り、監査を行いするよう、内部監査結果については監査等委員会に報告しており、必要に応じて監査法人にも報告いたします。

会計監査の状況

イ．監査法人の名称

太陽有限責任監査法人

ロ．業務を執行した公認会計士及び継続監査期間

氏名	役職	当社の監査年数
柳下 敏男	指定有限責任社員、業務執行社員	3年
上西 貴之	指定有限責任社員、業務執行社員	1年

ハ．監査業務に係る補助者の構成

公認会計士8名、その他21名であります。

ニ．監査法人の選定方針と理由

公益社団法人日本監査役協会の定める「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を参考に、品質管理、独立性の保持、監査実績、監査報酬など総合的に当社の求める水準であるか監査等委員会の意見を参考に、当社に合致していると判断し選定しております。

ホ．監査等委員会による監査法人の評価

公益社団法人日本監査役協会の定める「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を参考に、品質管理、独立性の保持、監査実績、監査報酬など総合的に当社の求める水準であるかを監査等委員会において協議しております。当社の会計監査については適正に行われていると評価しておりますが、評価項目の設定はしておりません。

ヘ．会計監査人の解任または不再任の方針

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

また、監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の同意に基づき会計監査人を解任いたします。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

監査報酬の内容等

「企業内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」(2019年1月31日 内閣府令第3号)による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意(56)d(f)からの規定に経過措置を適用しております。

イ. 監査公認会計士等に対する報酬

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	39,000	-	39,200	-
連結子会社	-	-	-	-
計	39,000	-	39,200	-

ロ. その他重要な報酬の内容

前連結会計年度(自 2017年7月1日 至 2018年6月30日)

当社は、当社の公認会計士等と同一のネットワークに属している太陽グラントソントン・アドバイザーズ株式会社に対して内部統制関連アドバイザー業務報酬等12百万円を支払っております。

当連結会計年度(自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)

該当事項はありません。

ハ. 監査報酬の決定方針

当社の監査報酬の決定方針については、会計監査人から説明を受けた監査計画、監査内容等の概要を検討して報酬の妥当性を判断した上で、決定しております。

ニ. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等の相当性について慎重に審議した結果、会計監査人の報酬等の額は合理的な水準であると判断し、会社法第399条第1項及び第3項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額またはその算定方法の決定に関する方針に係る事項

役員の報酬については、株主総会において定められた範囲内において、取締役の報酬については取締役会、監査等委員会の報酬については監査等委員会において、会社の業績や経営内容、役員本人の成果・責任等を勘案し、取締役会で委任された代表取締役社長が最終決定しております。役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針は、特段定めておりません。

2015年9月29日開催の第8回定時株主総会において、取締役3名(監査等委員であるものを除く。)の報酬限度額は、年額300,000千円以内(ただし、使用人分給与は含まない。)、監査等委員である取締役4名の報酬限度額は、年額50,000千円以内と決議いただいております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役(監査等委員を除く。) (社外取締役を除く。)	113,100	113,100	-	-	3
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く。)	-	-	-	-	-
社外役員	7,920	7,920	-	-	4

(注) 1. 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式と保有目的が純投資目的である投資株式の区分について、保有先企業との取引関係の維持強化を通じて当社の企業価値向上のために保有するものを、純投資目的以外と位置付け、株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的とするものを純投資目的のものと考えております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

当社は、保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式について、当該株式の保有が安定的な取引関係の構築や業務提携関係等の維持・強化に繋がり、当社の中長期的な企業価値の向上に資すると判断した場合に保有することを方針としております。

この方針に則り、経営企画室において、保有することにより期待することができるシナジー効果、保有検討企業との取引状況及び財政状態、経営成績等を評価しております。さらに、第三者機関による財政状態、経営成績等の評価を検討したうえで、取締役会が保有の是非を決定しております。

ロ．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	14	176,965
非上場株式以外の株式	1	2,599

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	6	125,112	取引関係の維持・強化
非上場株式以外の株式	1	390	取引関係の維持・強化

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

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

a. 特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
株式会社シノケン グループ	3,367	2,939	取引関係の維持・強化(注)	無
	2,599	4,955		

(注) 当社は、特定投資株式における定量的な保有効果の記載が困難であります。

保有の合理性については、取引先等との安定的且つ長期的な取引関係の構築及び業務提携の状況と期待されるシナジー効果を総合的に勘案し、当社の中長期的な企業価値向上に資するかを検証しております。

b. みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

## 第5【経理の状況】

### 1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976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」(1963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7月1日から2019年6月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2018年7月1日から2019年6月30日まで)の財務諸表について、太陽有限責任監査法人による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、会計基準等の変更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、公益財団法人財務会計基準機構や監査法人が主催する研修等へ参加しております。

## 1【連結財務諸表等】

## (1)【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年6月30日)	当連結会計年度 (2019年6月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	2,383,616	2,348,220
営業未収入金	376,803	388,619
販売用不動産	2,153,357	2,090,327
仕掛販売用不動産	2,523,027	2,373,692
貯蔵品	4,668	2,183
その他	181,344	249,747
貸倒引当金	40,301	135,090
流動資産合計	11,132,516	9,807,701
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	2,330,333	2,354,541
土地	258,124	279,511
建設仮勘定	228,211	-
その他	347,183	337,761
有形固定資産合計	1,219,853	1,382,813
<b>無形固定資産</b>		
のれん	1,280,594	1,127,360
その他	56,215	69,393
無形固定資産合計	1,336,810	1,196,753
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	114,295	118,331
差入保証金	165,216	188,032
繰延税金資産	75,439	107,778
その他	579,514	864,520
貸倒引当金	73,569	86,592
投資その他の資産合計	889,897	1,261,069
固定資産合計	3,446,561	3,840,637
<b>繰延資産</b>		
開業費	6,190	4,704
社債発行費	5,647	6,167
繰延資産合計	11,837	10,871
資産合計	14,590,915	13,659,209

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年6月30日)	当連結会計年度 (2019年6月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	110,570	496,792
短期借入金	2 1,257,128	2 611,740
1年内返済予定の長期借入金	2 2,354,327	2 1,220,772
1年内償還予定の社債	2 101,600	2 121,600
未払金	136,481	140,878
未払費用	293,931	248,912
未払法人税等	316,369	409,917
未払消費税等	60,964	42,097
前受金	466,215	538,320
営業預り金	156,151	165,811
店舗閉鎖損失引当金	-	14,140
その他	94,636	211,658
<b>流動負債合計</b>	<b>5,348,377</b>	<b>4,222,641</b>
<b>固定負債</b>		
社債	2 248,600	2 227,000
長期借入金	2 6,518,136	2 5,817,069
長期預り保証金	541,830	720,512
リース債務	2,255	584
その他	29,663	69,251
<b>固定負債合計</b>	<b>7,340,485</b>	<b>6,834,418</b>
<b>負債合計</b>	<b>12,688,863</b>	<b>11,057,060</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	379,780	379,780
資本剰余金	397,216	464,229
利益剰余金	1,121,625	1,746,111
自己株式	-	6
<b>株主資本合計</b>	<b>1,898,622</b>	<b>2,590,114</b>
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	1,918	193
為替換算調整勘定	1,454	1,991
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	<b>463</b>	<b>1,798</b>
新株予約権	2,966	2,965
非支配株主持分	-	10,867
<b>純資産合計</b>	<b>1,902,051</b>	<b>2,602,149</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>14,590,915</b>	<b>13,659,209</b>



## 【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7月1日 至 2018年6月30日)	当連結会計年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)
売上高	23,278,396	29,636,707
売上原価	18,633,803	23,379,319
売上総利益	4,644,592	6,257,388
販売費及び一般管理費	1 3,502,819	1 4,662,562
営業利益	1,141,772	1,594,825
営業外収益		
受取利息	915	266
受取配当金	81	288
受取手数料	1,364	1,204
為替差益	291	-
匿名組合分配金	2,477	2,306
投資有価証券売却益	975	-
助成金収入	-	5,295
雑収入	1,838	3,542
営業外収益合計	7,943	12,903
営業外費用		
支払利息	103,295	116,243
社債発行費償却	1,390	1,660
為替差損	-	799
支払手数料	15,500	46,847
雑損失	12,253	9,124
営業外費用合計	132,440	174,675
経常利益	1,017,276	1,433,054
特別損失		
投資有価証券売却損	77	-
投資有価証券評価損	-	58,919
固定資産除却損	-	2 7,447
減損損失	-	3 14,848
店舗閉鎖損失引当金繰入額	-	14,777
特別損失合計	77	95,993
税金等調整前当期純利益	1,017,198	1,337,061
法人税、住民税及び事業税	432,908	631,926
法人税等調整額	24,729	31,623
法人税等合計	408,178	600,302
当期純利益	609,019	736,758
非支配株主に帰属する当期純損失( )	2,678	-
親会社株主に帰属する当期純利益	611,697	736,758

## 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年7月1日 至 2018年6月30日)	当連結会計年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)
当期純利益	609,019	736,758
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,129	1,724
為替換算調整勘定	1,102	536
その他の包括利益合計	27	2,261
包括利益	609,047	734,497
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	611,725	734,497
非支配株主に係る包括利益	2,678	-

【連結株主資本等変動計算書】  
前連結会計年度（自 2017年7月1日 至 2018年6月30日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	379,780	339,780	548,049	1,155	1,266,454
当期変動額					
剰余金の配当			33,572		33,572
親会社株主に帰属する 当期純利益			611,697		611,697
連結範囲の変動		7,423	4,550		11,973
自己株式の処分		64,859		1,155	66,015
自己株式の取得					
連結子会社の増資による 持分の増減					
新株予約権の失効					
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	57,436	573,575	1,155	632,167
当期末残高	379,780	397,216	1,121,625	-	1,898,622

	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
	その他有価証券 評価差額金	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	788	352	436	560	8,610	1,276,061
当期変動額						
剰余金の配当						33,572
親会社株主に帰属する 当期純利益						611,697
連結範囲の変動					8,610	20,583
自己株式の処分						66,015
自己株式の取得						-
連結子会社の増資による 持分の増減						-
新株予約権の失効						-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	1,129	1,102	27	2,406		2,433
当期変動額合計	1,129	1,102	27	2,406	8,610	625,990
当期末残高	1,918	1,454	463	2,966	-	1,902,051

当連結会計年度(自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	379,780	397,216	1,121,625	-	1,898,622
当期変動額					
剰余金の配当			112,272		112,272
親会社株主に帰属する 当期純利益			736,758		736,758
連結範囲の変動					
自己株式の処分					
自己株式の取得				6	6
連結子会社の増資による 持分の増減		67,012			67,012
新株予約権の失効					
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	67,012	624,486	6	691,491
当期末残高	379,780	464,229	1,746,111	6	2,590,114

	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
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利 益累計額合計			
当期首残高	1,918	1,454	463	2,966	-	1,902,051
当期変動額						
剰余金の配当						112,272
親会社株主に帰属する 当期純利益						736,758
連結範囲の変動						-
自己株式の処分						-
自己株式の取得						6
連結子会社の増資による 持分の増減					10,867	77,880
新株予約権の失効				0		0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	1,724	536	2,261			2,261
当期変動額合計	1,724	536	2,261	0	10,867	700,097
当期末残高	193	1,991	1,798	2,965	10,867	2,602,149

## 【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7月1日 至 2018年6月30日)	当連結会計年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,017,198	1,337,061
減価償却費	53,926	72,622
減損損失	-	14,848
開業費償却額	796	1,485
のれん償却額	116,035	157,791
貸倒引当金の増減額(は減少)	29,027	107,812
賞与引当金の増減額(は減少)	3,919	486
店舗閉鎖損失引当金の増減額(は減少)	-	14,140
普通責任準備金の増加(は減少)	7,919	8,984
投資有価証券売却益	897	-
投資有価証券評価損益(は益)	-	58,919
固定資産除却損	-	7,447
受取利息及び受取配当金	3,474	2,861
支払利息	103,295	116,243
社債発行費償却	1,390	1,660
売上債権の増減額(は増加)	205,021	4,494
たな卸資産の増減額(は増加)	918	1,484
販売用不動産の増減額(は増加)	249,760	2,404,005
長期預り保証金の増減額(は減少)	65,931	149,603
営業預り金の増減額(は減少)	10,642	9,660
前受金の増減額(は減少)	117,278	72,105
前払費用の増減額(は増加)	98,954	4,094
仕入債務の増減額(は減少)	49,302	386,222
未払費用の増減額(は減少)	82,208	45,043
未払消費税等の増減額(は減少)	36,935	23,749
その他	87,369	81,458
小計	1,543,357	4,932,788
法人税等の支払額	227,892	568,274
利息及び配当金の受取額	12,035	2,861
利息の支払額	109,585	111,849
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,217,915	4,255,526
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	6,000	40,000
定期預金の払戻による収入	-	28,000
有形固定資産の取得による支出	1,359,784	1,716,672
無形固定資産の取得による支出	10,256	36,857
投資有価証券の取得による支出	82,644	125,637
投資有価証券の売却による収入	115,910	21,331
貸付けによる支出	-	20,000
貸付金の回収による収入	331,700	-
出資金の払込による支出	132,550	234,030
出資金の回収による収入	25,000	-
差入保証金の差入による支出	26,051	28,751
差入保証金の回収による収入	21,024	6,898
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 2,181,883	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	3 9,196
その他	49,143	17,854
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,256,391	2,118,668

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年7月1日 至 2018年6月30日)	当連結会計年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	623,858	645,388
長期借入れによる収入	4,711,900	4,239,700
長期借入金の返済による支出	1,982,940	6,076,958
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	13,355	-
社債の発行による収入	197,837	97,820
社債の償還による支出	50,600	101,600
配当金の支払額	30,504	114,985
非支配株主への配当金の支払額	33,664	-
非支配株主からの払込みによる収入	-	77,880
新株予約権の発行による収入	2,406	-
その他	1,613	1,654
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>3,423,323</b>	<b>2,525,186</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,102	482
<b>現金及び現金同等物の増減額(は減少)</b>	<b>1,383,745</b>	<b>388,812</b>
現金及び現金同等物の期首残高	2,274,612	3,696,424
<b>新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額</b>	<b>38,067</b>	<b>-</b>
現金及び現金同等物の期末残高	1 3,696,424	1 3,307,612

【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) 連結子会社の数 8社

株式会社アンビション・ルームピア、株式会社VALOR、AMBITION VIETNAM CO.,LTD、株式会社ホープ少額短期保険、株式会社ヴェリタス・インベストメント、株式会社Not Found、株式会社VISION、株式会社RPAリテックラボ

上記の連結子会社うち、株式会社RPAリテックラボについては、新たに株式を取得したことにより、当連結会計年度から連結子会社を含めております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

株式会社ルームギャランティ

(連結の範囲から除いた理由)

上記の非連結子会社は、小規模であり、総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用している非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社の名称等

株式会社ルームギャランティ

(持分法を適用しない理由)

上記の持分法非適用会社は、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)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用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

連結子会社の決算日が連結決算日と異なる会社は次のとおりであります。

会社名：株式会社ホープ少額短期保険

決算日：3月31日

連結決算日現在で本決算に準じた仮決算を行った財務諸表を基礎としております。

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

イ. 有価証券の評価基準及び評価方法

関係会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

連結会計年度末の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却

原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

ロ. たな卸資産の評価基準及び評価方法

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よる簿価切下げの方法)

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よる簿価切下げの方法)

貯蔵品

最終仕入原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ．有形固定資産（リース資産を除く）

定率法によっております。

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物は定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	7～46年
その他	2～15年

ロ．無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

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）に基づく定額法によっております。

ハ．リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な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。

開業費

開業の時から5年にわたり定額法により償却しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

イ．貸倒引当金

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

ロ．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。

ハ．店舗閉鎖損失引当金

店舗の閉店に伴い発生する損失に備えるため、店舗閉鎖に関連する損失見込額を計上しております。

(5) 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、個別案件毎に判断し、10年間の定額法により償却を行っております。

(6) 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スル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。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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

ただし、一部の連結子会社は税込方式を採用しております。



(未適用の会計基準等)

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

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年6月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

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

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「繰延税金資産」52,708千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」75,439千円に含めて表示しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第5項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(評価性引当額の合計額を除く。)及び同注解(注9)に記載された内容を追加しております。

ただし、当該内容のうち前事業年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

(追加情報)

(資産保有目的の変更)

賃貸等不動産の一部について、賃貸等不動産から販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、賃貸等不動産1,005,117千円を販売用不動産に振り替えております。

また、建設仮勘定から販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、建設仮勘定485,756千円を販売用不動産へ振り替えております。

## (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 (2018年6月30日)	当連結会計年度 (2019年6月30日)
投資有価証券(株式)	1,000千円	1,000千円

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年6月30日)	当連結会計年度 (2019年6月30日)
現金及び預金(定期預金)	30,000千円	30,000千円
販売用不動産	1,225,745	1,338,009
仕掛販売用不動産	5,202,230	3,392,305
建物及び構築物	223,374	469,979
土地	566,856	780,243
建設仮勘定	151,562	-
計	7,399,769	6,010,538

(注) 債務の担保に供している資産は上記のほか、連結上消去されている子会社株式があります。

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年6月30日)	当連結会計年度 (2019年6月30日)
短期借入金	995,400千円	353,220千円
1年内返済予定の長期借入金	1,722,945	651,941
1年内償還予定の社債	21,000	21,000
長期借入金	4,181,067	4,113,151
社債	94,000	73,000
計	7,014,412	5,212,313

3 有形固定資産の減価償却累計額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年6月30日)	当連結会計年度 (2019年6月30日)
減価償却累計額	84,148千円	175,920千円

## (連結損益計算書関係)

1 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7月1日 至 2018年6月30日)	当連結会計年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)
給料手当及び賞与	1,070,218千円	1,366,369千円
地代家賃	253,135	294,919
広告宣伝費	356,149	690,320
支払手数料	172,270	184,911
貸倒引当金繰入額	42,701	165,455

2 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年7月1日 至 2018年6月30日)	当連結会計年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)
その他(ソフトウェア及び建物附属設備)	- 千円	7,447千円

3 減損損失

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類	減損損失
アンビション・ルームピア 錦糸町店	店舗	建物附属設備・工具器具備品等	793千円
アンビション・ルームピア 高田馬場店	店舗	建物附属設備・工具器具備品等	274
アンビション・ルームピア 秋葉原店	店舗	建物附属設備・構築物・工具器具備品等	2,501
アンビション・ルームピア 上野店	店舗	建物附属設備・工具器具備品等	1,077
アンビション・ルームピア 新宿店	店舗	建物附属設備・工具器具備品等	2,303
アンビション・ルームピア 池袋店	店舗	建物附属設備・工具器具備品等	878
アンビション・ルームピア 道玄坂店	店舗	建物附属設備・工具器具備品等	1,506
株式会社AMBITION	-	アンビション・ルームピアのれん	5,514

当社グループは、原則として、事業用資産については各店舗ごと、賃貸等不動産については物件ごとにグループングしております。

店舗資産の減損につきましては、退店の意思決定をしたことにより、将来使用見込みのない建物附属設備及び構築物並びに工具器具備品等について減損損失を計上するとともに、将来キャッシュ・フローの回収が見込めない資産グループについて減損損失を計上しております。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、建物附属設備及び構築物並びに工具器具備品等については零として評価しております。

また、株式会社アンビション・ルームピアののれんについては、店舗の閉鎖に伴い取得時に検討した事業計画において想定した超過収益力が認められなくなったことから、当連結会計年度末における未償却残高の全額を減損損失として特別損失に計上しております。

(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7月1日 至 2018年6月30日)	当連結会計年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	1,627千円	2,475千円
組替調整額	-	10
税効果調整前	1,627	2,485
税効果額	498	760
その他有価証券評価差額金	1,129	1,724
為替換算調整勘定：		
当期発生額	1,102	536
その他の包括利益合計	27	2,261

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年7月1日 至 2018年6月30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.	3,402,200	3,402,200	-	6,804,400
合計	3,402,200	3,402,200	-	6,804,400
自己株式				
普通株式(注)2.	45,000	-	45,000	-
合計	45,000	-	45,000	-

(注)1. 普通株式の発行済株式総数の増加3,402,200株は、2018年4月26日付の株式分割によるものであります。

2. 普通株式の自己株式の減少45,000株は、2017年10月24日付の株式会社ヴェリタス・インベストメントを完全子会社とする株式交換の実施によるものであります。

2. 新株予約権に関する事項

区分	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)	ストック・オプションとして の新株予約権	-	-	-	-	-	2,966
	合計	-	-	-	-	-	2,966

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9月28日 定時株主総会	普通株式	33,572	10.0	2017年6月30日	2017年9月29日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
2018年9月27日 定時株主総会	普通株式	112,272	利益剰余金	16.5	2018年6月30日	2018年9月28日

当連結会計年度（自 2018年 7月 1日 至 2019年 6月30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	6,804,400			6,804,400
合計	6,804,400			6,804,400
自己株式				
普通株式（注）1	-	4		4
合計	-	4		4

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数の増加 4 株は、単元未満株式の買取による増加であります。

2. 新株予約権に関する事項

区分	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）	ストック・オプションとして の新株予約権	-	-	-	-	-	2,965
	合計	-	-	-	-	-	2,965

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 9月27日 定時株主総会	普通株式	112,272	16.5	2018年 6月30日	2018年 9月28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
2019年 9月26日 定時株主総会	普通株式	170,109	利益剰余金	25.0	2019年 6月30日	2019年 9月27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7月1日 至 2018年6月30日)	当連結会計年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)
現金及び預金勘定	3,834,616千円	3,438,220千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	49,621	67,622
使途制限付預金	88,570	62,985
現金及び現金同等物	3,696,424	3,307,612

2 前連結会計年度に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

株式の取得により新たに株式会社ヴェリタス・インベストメントを連結したことに伴う連結開始時の資産および負債の内訳並びに株式の取得価格と取得のための支出(純額)との関係は次のとおりです。

流動資産	7,825百万円
固定資産	393百万円
のれん	1,267百万円
流動負債	1,629百万円
固定負債	4,340百万円
株式の取得価格	3,516百万円
自己株式交付額	66百万円
現金及び現金同等物	1,268百万円
差引：取得のための支出	2,181百万円

3 当連結会計年度に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

株式の取得により新たに株式会社RPAリテック・ラボを連結したことに伴う連結開始時の資産および負債の内訳並びに株式の取得価格と取得による収入(純額)との関係は次のとおりです。

流動資産	10百万円
固定資産	5百万円
のれん	10百万円
流動負債	22百万円
固定負債	2百万円
株式の取得価格	0百万円
現金及び現金同等物	9百万円
差引：取得による収入	9百万円

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

本社における設備(「建物附属設備」)であります。

リース資産の減価償却方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項(2) 重要な減価償却資産の減価償却方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

重要性が乏しいため、注記を省略しております。



(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、設備投資計画やM&Aなどの案件に照らして、必要な資金（主に銀行借入や社債発行）を調達しております。一時的な余資は主に流動性の高い金融資産で運用しております。

(2) 金融商品の内容及び当該金融商品に係るリスク

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されています。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業等の株式及び債券であり、市場価格等の変動リスク及び発行体の信用リスクに晒されています。

差入保証金は、差入先の信用リスクに晒されています。

営業債務である営業未払金、未払金及び未払費用は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

営業預り金は、入居者から物件保有者の代理としてお預りした家賃及び敷金等であり、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

預り保証金は、入居者からお預りした敷金であり、入居者ごとに残高を管理しております。

借入金及び社債は、主に設備投資及びM&Aに係る資金調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後10年であります。このうち一部は、金利変動による市場価格等の変動リスクに晒されています。

ファイナンス・リース取引に係るリース債務は、契約時に支払額が確定しており、金利変動リスクはありません。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

営業債権に係る信用リスクは、所管部署が相手先の状況をモニタリングすることでリスク低減を図っております。また、差入保証金については、新規差入時に相手先の信用状態を十分検証するとともに、所管部署が相手先の状況をモニタリングし、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

投資有価証券については、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握し、保有状況を継続的に見直すことでリスクを管理しております。

借入金及び社債については、定期的に市場変動状況を確認し、金利状況を把握することでリスクを管理しております。

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

営業債務や借入金及び社債については、流動性リスクに晒されておりますが、当社では月次に資金繰り計画を作成するなどの方法により管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価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要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2.参照）。

前連結会計年度（2018年6月30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	3,834,616	3,834,616	-
(2) 営業未収入金	376,803	376,803	-
(3) 投資有価証券	28,732	28,732	-
資産計	4,240,152	4,240,152	-
(1) 営業未払金	110,570	110,570	-
(2) 短期借入金	1,257,128	1,257,128	-
(3) 未払金	136,481	136,481	-
(4) 未払費用	293,931	293,931	-
(5) 営業預り金	156,151	156,151	-
(6) 社債（1年内償還予定の社債含む）	350,200	351,125	925
(7) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金含む）	8,872,463	8,872,116	347
(8) 長期リース債務（1年内返済予定の長期リース債務含む）	3,903	3,885	18
負債計	11,180,830	11,181,389	559

当連結会計年度（2019年6月30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	3,438,220	3,438,220	-
(2) 営業未収入金	388,619	388,619	-
(3) 投資有価証券	6,429	6,429	-
資産計	3,833,269	3,833,269	-
(1) 営業未払金	496,792	496,792	-
(2) 短期借入金	611,740	611,740	-
(3) 未払金	140,878	140,878	-
(4) 未払費用	248,912	248,912	-
(5) 営業預り金	165,811	165,811	-
(6) 社債（1年内償還予定の社債含む）	348,600	349,785	1,185
(7) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金含む）	7,037,842	7,054,489	16,647
(8) 長期リース債務（1年内返済予定の長期リース債務含む）	2,255	2,255	0
負債計	9,052,832	9,070,665	17,833

## (注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

## 資 産

## (1) 現金及び預金 (2) 営業未収入金

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。

## (3) 投資有価証券

これらについては、取引所の価格又は取引金融機関等から提示された価格によっております。

## 負 債

## (1) 営業未払金 (2) 短期借入金 (3) 未払金 (4) 未払費用 (5) 営業預り金

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。

## (6) 社債(1年内償還予定の社債含む) (7) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む) (8) 長期リース債務(1年内返済予定の長期リース債務含む)

これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せした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

(単位: 千円)

区分	前連結会計年度 (2018年6月30日)	当連結会計年度 (2019年6月30日)
非上場株式	114,563	180,901
非連結子会社株式	1,000	1,000
差入保証金	165,216	188,032
長期預り保証金	541,830	720,512

これらについては、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上記表に含めておりません。

## 3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2018年6月30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)
現金及び預金	3,834,616	-	-	-
営業未収入金	376,803	-	-	-
投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	-	-	20,000	-
合計	4,211,420	-	20,000	-

当連結会計年度(2019年6月30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)
現金及び預金	3,438,220	-	-	-
営業未収入金	388,619	-	-	-
合計	3,826,840	-	-	-

4. 短期借入金、社債、長期借入金及び長期リース債務の連結決算日後の返済予定額  
前連結会計年度(2018年6月30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	1,257,128	-	-	-	-	-
社債	101,600	101,600	80,600	35,400	23,000	8,000
長期借入金	2,354,327	3,909,670	571,073	654,366	973,058	409,967
長期リース債務	1,648	1,652	603	-	-	-
合計	3,714,703	4,012,923	652,276	689,766	996,058	417,967

当連結会計年度(2019年6月30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	611,740	-	-	-	-	-
社債	121,600	100,600	55,400	43,000	28,000	-
長期借入金	1,220,772	3,376,454	694,824	473,549	606,158	666,081
長期リース債務	1,670	584	-	-	-	-
合計	1,955,783	3,477,639	750,224	516,549	634,158	666,081

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2018年6月30日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	4,955	2,000	2,955
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	20,010	20,000	10
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	24,965	22,000	2,965
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	3,766	3,967	200
	小計	3,766	3,967	200
合計		28,732	25,967	2,764

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額114,563千円)については、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度（2019年6月30日）

	種類	連結貸借対照表計上額（千円）	取得原価（千円）	差額（千円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	2,599	2,390	209
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	3,974	3,905	69
	小計	6,574	6,296	278
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		6,574	6,296	278

（注）非上場株式（連結貸借対照表計上額180,756千円）については、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自2017年7月1日 至2018年6月30日）

種類	売却額（百万円）	売却益の合計額（百万円）	売却損の合計額（百万円）
非上場株式	18	0	-
合計	18	0	-

当連結会計年度（自2018年7月1日 至2019年6月30日）

種類	売却額（百万円）	売却益の合計額（百万円）	売却損の合計額（百万円）
債券	20	-	-
合計	20	-	-

（注）表中の「売却額」には、「償還額」を含んでおります。

3. 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において、有価証券について58,919千円（その他有価証券の株式58,919千円）減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、時価の把握することが極めて困難と認められる有価証券については、連結会計年度末における実質価額が取得原価に比べて50%以上下落した場合には、回復可能性を考慮して必要と認められた額について減損処理を行うこととしております。

(ストック・オプション等関係)

(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等の適用)

「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

## (1) 権利確定条件付き有償新株予約権の内容

決議年月日	2015年12月15日 取締役会 第2回新株予約権	2017年11月16日 取締役会 第4回新株予約権	2017年11月16日 取締役会 第5回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 1名	当社取締役 1名	当社取締役 4名 当社従業員 17名 当社子会社の取締役 8名 当社子会社の従業員 49名
株式の種類別及び付与数 (注)	普通株式 280,000株	普通株式 280,000株	普通株式 612,600株
付与日	2016年1月6日	2017年12月1日	2017年12月1日
権利確定条件	<p>割当日から本新株予約権の行使期間の終期にいたるまでの間に東京証券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(但し、「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」に定める行使価額の調整に準じて取締役会により適切に調整されるものとする。)に50%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。</p> <p>イ 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</p> <p>ロ 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</p> <p>ハ 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</p>	<p>割当日から本新株予約権の行使期間の終期にいたるまでの間に東京証券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(但し、「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」に定める行使価額の調整に準じて取締役会により適切に調整されるものとする。)に50%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。</p> <p>イ 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</p> <p>ロ 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</p> <p>ハ 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</p>	<p>当社ののれん償却前営業利益が以下の各号に掲げる条件を充たした場合、新株予約権者は、当該のれん償却前営業利益を達成した事業年度に係る有価証券報告書が提出された日が属する月の翌月から3年が経過した日以降に、各新株予約権者に割り当てられた新株予約権のうち当該各号に掲げる割合に相当する数を限度として、新株予約権を行使することができる。行使可能な本新株予約権の数に1個未満の端数が生じる場合には、これを切り捨てるものとする。</p> <p>イ 2018年6月期乃至2020年6月期のいずれかの事業年度におけるのれん償却前営業利益が1,000百万円を超過した場合：付与された本新株予約権の90%に相当する新株予約権</p> <p>ロ 2018年6月期乃至2022年6月期のいずれかの事業年度におけるのれん償却前営業利益が1,500百万円を超過した場合：付与された本新株予約権の100%に相当する新株予約権</p>

	<p>二 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授權株式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は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。</p>	<p>二 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授權株式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は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。</p>	<p>なお、上記ののれん償却前営業利益の判定においては、当社の有価証券報告書に記載される連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）における営業利益及び連結キャッシュ・フロー計算書（連結キャッシュ・フロー計算書を作成していない場合にはキャッシュ・フロー計算書）におけるのれん償却費用を用いるものとする。また、国際財務報告基準の適用等によりのれん償却前営業利益の判定に用いるべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途当該判定に用いるべき項目又は指標を取締役会で定めるものとする。 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はできない。 各本新株予約権1個未満の行使はできない。</p>
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 2017年10月1日 至 2026年1月5日	自 2018年6月1日 至 2027年11月30日	自 2021年10月1日 至 2027年11月30日

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、第2回ストック・オプションは、2016年4月1日付及び2018年4月26日付で普通株式1株につき2株に分割したことによる分割後の株式数に換算して記載しており、第4回ストック・オプション及び第5回ストック・オプションは、2018年4月26日付で普通株式1株につき2株に分割したことによる分割後の株式数に換算して記載しております。



(2) 権利確定条件付き有償新株予約権の規模及びその変動状況

当連結会計年度(2019年6月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

決議年月日	2015年12月15日 取締役会 第2回新株予約権	2017年11月16日 取締役会 第4回新株予約権	2017年11月16日 取締役会 第5回新株予約権
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	-	-	612,600
付与	-	-	-
失効	-	-	1,800
権利確定	-	-	-
未確定残	-	-	610,800
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	280,000	280,000	-
権利確定	-	-	-
権利行使	-	-	-
失効	-	-	-
未行使残	280,000	280,000	-

(注) 第2回ストック・オプションは、2016年4月1日付及び2018年4月26日付で普通株式1株につき2株に分割したことによる分割後の株式数に換算して記載しており、第4回ストック・オプション及び第5回ストック・オプションは、2018年4月26日付で普通株式1株につき2株に分割したこと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

決議年月日	2015年12月15日 取締役会 第2回新株予約権	2017年11月16日 取締役会 第4回新株予約権	2017年11月16日 取締役会 第5回新株予約権
権利行使価格 (円)	373	652	652
行使時平均株価 (円)	-	-	-

(注) 第2回ストック・オプションは、2016年4月1日付及び2018年4月26日付で普通株式1株につき2株に分割したことによる分割後の権利行使価格を記載しており、第4回ストック・オプション及び第5回ストック・オプションは、2018年4月26日付で普通株式1株につき2株に分割したことによる分割後の権利行使価格を記載しております。

2. 採用している会計処理の概要

(権利確定日以前の会計処理)

- (1) 権利確定条件付き有償新株予約権の付与に伴う従業員等からの払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上する。
- (2) 新株予約権として計上した払込金額は、権利不確定による失効に対応する部分を利益として計上する。

(権利確定日後の会計処理)

- (3) 権利確定条件付き有償新株予約権が権利行使され、これに対して新株を発行した場合、新株予約権として計上した額のうち、当該権利行使に対応する部分を払込資本に振り替える。
- (4) 権利不行使による失効が生じた場合、新株予約権として計上した額のうち、当該失効に対応する部分を利益として計上する。この会計処理は、当該失効が確定した期に行う。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2018年6月30日)	当連結会計年度 (2019年6月30日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金(注)2	5,950千円	28,669千円
未払事業税	29,390	36,749
貸倒引当金繰入超過額	34,238	67,324
減損損失	-	3,133
賞与引当金	-	13,051
未払家賃	699	-
店舗閉鎖引当金	-	4,891
投資有価証券評価損	8,757	26,798
未払費用	23,939	7,476
責任準備金等	2,158	4,742
その他	2,411	1,819
繰延税金資産小計	107,545	194,655
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	-	28,669
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	-	45,525
評価性引当額小計(注)1	16,868	74,194
繰延税金資産合計	90,677	120,461
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	846	85
未収還付法人税等	-	1,813
仕掛販売用不動産	9,676	7,481
販売用不動産	-	3,004
その他	4,717	297
繰延税金負債合計	15,237	12,682
繰延税金資産の純額	75,439	107,778

(注)1. 評価性引当額が57,326千円増加しております。この増加の主な内容は、提出会社において投資有価証券評価損の計上に伴い将来減算一時差異に関する評価性引当額26,798千円を追加的に認識したこと及び連結子会社において税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額を28,669千円追加的に認識したことに伴うものであります。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

当連結会計年度(2019年6月30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)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金 1	-	-	-	-	-	28,669	28,669
評価性引当額	-	-	-	-	-	28,669	28,669
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

1. 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2. 税務上の繰越欠損金28,669千円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産を保守主義の観点より計上しておりません。

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 (2018年6月30日)	当連結会計年度 (2019年6月30日)
法定実効税率 (調整)	30.9%	30.6%
役員給与の損金不算入額	1.4	2.4
雇用者給与等支給額増加の特別控除	1.3	1.0
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.1	1.0
住民税均等割	0.4	0.3
のれん償却	3.5	3.6
評価性引当額の増減	0.1	3.8
留保金課税	0.1	-
親会社との税率の差異	3.4	3.9
その他	0.5	0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	40.1	44.9

(企業結合等関係)

取得による企業結合

株式会社PC-DOCTORS(2019年2月1日「株式会社RPAリテックラボ」に社名変更)の株式の取得

当社は、2018年12月20日開催の取締役会において、株式会社PC-DOCTORS(以下「PCドクターズ」といいます。)の株式を取得することを決議し、2018年12月20日付にて株式譲渡契約を締結し、2018年12月20日付でPCドクターズの株式を取得いたしました。

(1) 企業結合の概要

被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社PC-DOCTORS  
被取得企業の事業の内容 ソフトウェアの開発等

企業結合を行った主な理由

PCドクターズは、2005年7月に設立され、ソフトウェア開発やイントラ構築、コンサルティングなど、ITソリューションをワンストップでサービス提供を行っております。

当社では新たな収益源としてITテクノロジーセグメントを育てたいと考えており、本株式取得によりPCドクターズを完全子会社化することで、ソフトウェア開発、ITインフラ開発、PCメンテナンス等をグループ内で行うことができ、今後不動産業界向けのシステムを開発し販売を予定しております。今後リアルエステート×ITテック企業として、業界のITインフラの向上に努め、さらなる成長と企業価値の向上を目指してまいります。

企業結合日 2018年12月31日(みなし取得日)

企業結合の法的形式 現金を対価とする株式取得

結合後企業の名称 現株RPAリテックラボ

取得した議決権比率 100%(従前の議決権比率0.0%)

取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価としてPCドクターズの全株式を取得したことによるものであります。

(2) 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2019年1月1日から2019年6月30日まで

(3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	0千円
取得原価		0千円

(4) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 500千円

(5) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

発生したのれん金額 10,072千円

発生原因

今後の事業展開によって期待される将来の収益力から発生したものであります。

償却方法及び償却期間

金額的重要性が乏しいため、当連結会計年度において一括償却しております。

(6) 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	10,366千円
固定資産	5,142千円
資産合計	15,509千円
負債合計	25,581千円

(7) 企業結合が当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

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの  
重要性が乏しいため記載を省略しております。

2. 連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社及び連結子会社は、賃貸借契約に基づいて使用する建物について、退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、移転等の予定もないため、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、居住用の賃貸等不動産(土地を含む。)を有しております。

前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する損益は40,693千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する損益は39,349千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

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7月1日 至 2018年6月30日)	当連結会計年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	343,468	809,716
期中増減額	466,248	461,349
期末残高	809,716	1,271,066
期末時価	1,105,360	1,456,632

(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を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加要因は提出会社による新規取得588,593千円によるものであります。当連結会計年度の主な増加要因は提出会社による新規取得1,491,628千円であり、主な減少は販売用不動産への振替1,005,117千円によるものであります。

3. 当連結会計年度末の時価は、適切な市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社及び連結子会社は、不動産所有者の様々なニーズにこたえるため、不動産所有者のアセットマネジメントを行うプロパティマネジメント事業、不動産所有者のアセットと一般顧客をマッチングさせる賃貸仲介事業、不動産投資を通じて一般顧客の不動産取得ニーズにこたえるインベスト事業を国内で展開しております。

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

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

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格を踏まえて決定しております。

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7月1日 至 2018年6月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	プロパティ マネジメント 事業	賃貸仲介 事業	インベスト 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	12,777,304	1,011,730	9,356,543	23,145,578	132,817	23,278,396
セグメント間の内部売上高 又は振替高	30,114	160,570	-	190,684	31,956	222,640
計	12,807,418	1,172,301	9,356,543	23,336,262	164,774	23,501,037
セグメント利益又は損失 ( )	1,024,108	114,819	1,143,417	2,282,345	19,254	2,263,090
セグメント資産	976,795	357,921	10,673,340	12,008,057	91,239	12,099,296
その他の項目						
減価償却費	7,066	9,909	8,696	25,672	2,095	27,768
のれん償却額	-	7,352	95,052	102,405	-	102,405
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	25,889	18,212	1,808,556	1,852,658	5,404	1,858,063

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、AMBITION VIETNAM CO.,LTD及び株式会社ホープ少額短期保険を表示しております。

当連結会計年度（自 2018年7月1日 至 2019年6月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	プロパティ マネジメント 事業	賃貸仲介 事業	インベスト 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	13,706,343	855,551	14,825,381	29,387,276	249,430	29,636,707
セグメント間の内部売上高 又は振替高	37,257	189,977	-	227,235	28,258	255,494
計	13,743,601	1,045,529	14,825,381	29,614,512	277,689	29,892,202
セグメント利益又は損失 ( )	881,804	38,692	2,151,299	3,071,796	88,422	2,983,374
セグメント資産	588,372	230,814	10,109,999	10,929,186	283,506	11,212,693
その他の項目						
減価償却費	9,731	7,861	24,922	42,515	1,722	44,238
のれん償却額	-	7,352	126,736	134,089	10,072	144,161
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	15,760	16,686	1,709,982	1,742,428	2,318	1,744,746

（注） 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、AMBITION VIETNAM CO.,LTD、株式会社ホープ少額短期保険、不動産テック事業（株式会社RPAリテックラボ等）を表示しております。

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

（単位：千円）

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	23,336,262	29,614,512
「その他」の区分の売上高	164,774	277,689
セグメント間取引消去	222,640	255,494
連結財務諸表の売上高	23,278,396	29,636,707

（単位：千円）

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	2,282,345	3,071,796
「その他」の区分の利益	19,254	88,422
セグメント間取引消去	33,963	10,658
全社費用（注）	1,155,282	1,377,890
連結財務諸表の営業利益	1,141,772	1,594,825

（注） 全社費用は、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。

(単位：千円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	12,008,057	10,929,186
「その他」の区分の資産	91,239	283,506
セグメント間の債権の相殺消去	38,947	20,923
全社資産(注)	2,530,566	2,467,439
連結財務諸表の資産合計	14,590,915	13,659,209

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門等に係る資産であります。

(単位：千円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	25,672	42,515	2,095	1,722	26,157	28,384	53,926	72,622
のれん償却額	102,405	134,089	-	10,072	13,630	13,630	116,035	157,791
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,852,658	1,742,428	5,404	2,318	8,454	9,290	1,866,517	1,754,037

【関連情報】

前連結会計年度(自 2017年7月1日 至 2018年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメントと同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%未満であるため、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

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載しておりません。



当連結会計年度（自 2018年7月1日 至 2019年6月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメントと同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%未満であるため、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

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載しておりません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2017年7月1日 至 2018年6月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年7月1日 至 2019年6月30日）

「賃貸仲介事業」において減損損失を認識しております。当該減損損失の計上額は、当連結会計年度において、14,848千円であります。

【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7月1日 至 2018年6月30日）

(単位：千円)

	プロパティマネジメント事業	賃貸仲介事業	インベスト事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	-	7,352	95,052	-	13,630	116,035
当期末残高	-	12,866	1,172,316	-	95,411	1,280,594

当連結会計年度（自 2018年7月1日 至 2019年6月30日）

(単位：千円)

	プロパティマネジメント事業	賃貸仲介事業	インベスト事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	-	7,352	126,736	10,072	13,630	157,791
当期末残高	-	-	1,045,579	-	81,780	1,127,360

【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】

前連結会計年度（自 2017年7月1日 至 2018年6月30日）

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

（単位：千円）

種類	会社等の名称	所在地	資本金	事業の内容	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	取引の金額	科目	期末残高
主要株主	株式会社TSコーポレーション	東京都目黒区	1,000	資産管理	被所有直接10.58%	債務被保証	当社金融機関に対する債務被保証（注）	1,071,435	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

（注）当社は、金融機関借入に対して債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。

(イ) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等  
重要性がないため記載しておりません。

(ウ) 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  
該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等  
該当事項はありません。

(イ) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等  
重要性がないため記載しておりません。

(ウ) 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  
該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年7月1日 至 2019年6月30日）

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

（単位：千円）

種類	会社等の名称	所在地	資本金	事業の内容	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	取引の金額	科目	期末残高
主要株主	株式会社TSコーポレーション	東京都目黒区	1,000	資産管理	被所有 直接 10.58%	債務被保証	当社金融機関借入に対する債務被保証（注）	900,015	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

（注）当社は、金融機関借入に対して債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。

(イ) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等  
重要性がないため記載してありません。

(ウ) 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  
該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等  
該当事項はありません。

(イ) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等  
該当事項はありません。

(ウ) 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

（単位：千円）

種類	会社等の名称	所在地	資本金	事業の内容	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	取引の金額	科目	期末残高
役員の近親者が議決権の過半数を所有している会社等	株式会社英知建物（注）2	東京都渋谷区	50,000	不動産業	-	不動産売買	不動産仕入	675,870 （注）3	-	-

（注）1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

（注）2. 当社の連結子会社である株式会社ヴェリタス・インベストメントの代表取締役川田秀樹の近親者が議決権の過半数を所有しております。

（注）3. 取引条件及び取引条件の決定方針等

不動産仕入については、市場価格等を勘案し、当社との関連を有しない会社との取引と同様に決定しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

## ( 1株当たり情報 )

	前連結会計年度 (自 2017年7月1日 至 2018年6月30日)	当連結会計年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)
1株当たり純資産額	279.10円	380.39円
1株当たり当期純利益金額	90.27円	108.28円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	85.18円	99.57円

(注) 1. 当社は2018年4月26日付で、1株につき2株の割合で株式分割を行っております。そのため、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. 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。

	前連結会計年度 (自 2017年7月1日 至 2018年6月30日)	当連結会計年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30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)	611,697	736,758
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)	611,697	736,758
期中平均株式数(株)	6,776,044	6,804,397
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)	404,890	594,936
(うち新株予約権(株))	(404,890)	(594,936)
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	-	-

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 【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 A M B I T I O N	第1回無担保社債 (分割制限少数人数私募債) (注)1	2015.2.20	52,200 (12,600)	39,600 (12,600)	0.46	なし	2022.2.18
株式会社 A M B I T I O N	第2回社債 (分割制限少数人数私募債) (注)1	2016.1.29	72,000 (14,000)	58,000 (14,000)	0.39	あり	2023.1.27
株式会社 A M B I T I O N	第3回社債 (銀行・保証協会共同保証付分割 制限少数人数私募債)(注)1	2017.4.25	43,000 (7,000)	36,000 (7,000)	0.45	あり	2024.4.25
株式会社 A M B I T I O N	第4回無担保社債 (銀行保証付及び適格機関 投資家限定)(注)1	2017.7.25	83,000 (34,000)	49,000 (34,000)	0.31	なし	2020.7.24
株式会社 A M B I T I O N	第5回無担保社債 (銀行保証付及び適格機関 投資家限定)(注)1	2018.3.26	100,000 (34,000)	66,000 (34,000)	0.31	なし	2021.3.25
株式会社 A M B I T I O N	第6回無担保社債 (銀行保証付及び適格機関 投資家限定)(注)1	2019.5.31	-	100,000 (20,000)	0.55	なし	2024.5.31
合計	-	-	350,200 (101,600)	348,600 (121,600)	-	-	-

(注)1.( )内書は、1年以内の償還予定額であります。

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)
121,600	100,600	55,400	43,000	28,000

## 【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	1,257,128	611,740	1.46	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,354,327	1,220,772	1.18	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	6,518,136	5,817,069	1.09	2019年~2029年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	2,255	584	-	-
合計	10,131,847	7,650,167	-	-

(注)1.平均利率については、期末借入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	3,376,454	694,824	473,549	606,158
リース債務	584	-	-	-

## 【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 )	6,320,771	13,436,105	23,607,867	29,636,707
税金等調整前四半期 ( 当期 ) 純利益金額 ( 千円 )	228,176	468,111	1,656,920	1,337,061
親会社株主に帰属する四半期 ( 当期 ) 純 利益金額 ( 千円 )	128,613	262,030	1,028,333	736,758
1 株当たり四半期 ( 当期 ) 純利益金額 ( 円 )	18.90	38.51	151.13	108.28

( 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 )	18.90	19.60	112.62	42.85

## 2【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年6月30日)	当事業年度 (2019年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1 1,228,142	1 827,846
営業未収入金	2 312,986	2 330,394
販売用不動産	1 1,405,359	1 631,706
貯蔵品	145	1,397
未収入金	2,590	10,457
その他	85,972	94,802
貸倒引当金	40,239	135,013
流動資産合計	2,994,957	1,761,592
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 242,525	1 486,443
車両運搬具	6,372	4,250
工具、器具及び備品	7,473	6,996
土地	1 574,119	1 787,506
リース資産	3,530	2,017
建設仮勘定	1 280,211	-
有形固定資産合計	1,114,232	1,287,213
無形固定資産		
ソフトウェア	30,925	37,170
ソフトウェア仮勘定	-	3,564
その他	13	0
無形固定資産合計	30,938	40,734
投資その他の資産		
投資有価証券	139,495	183,395
関係会社株式	1 3,869,531	1 3,940,031
出資金	132,810	366,710
破産更生債権等	67,569	77,586
差入保証金	2 93,287	2 111,612
保険積立金	20,228	22,428
長期前払費用	84,319	67,854
繰延税金資産	43,125	80,261
その他	184,804	246,491
貸倒引当金	67,569	80,647
投資その他の資産合計	4,567,603	5,015,724
固定資産合計	5,712,773	6,343,672
繰延資産		
社債発行費	5,647	6,167
繰延資産合計	5,647	6,167
資産合計	8,713,378	8,111,431

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年6月30日)	当事業年度 (2019年6月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	2 89,617	2 92,434
短期借入金	1 1,557,128	1 901,740
1年内返済予定の長期借入金	1 618,957	1 637,852
1年内償還予定の社債	1 101,600	1 121,600
未払金	2 95,324	2 60,376
未払費用	69,642	78,926
未払法人税等	32,053	101,082
前受金	461,095	521,495
営業預り金	2 53,567	2 67,391
預り金	13,696	12,911
その他	48,216	86,104
流動負債合計	3,140,899	2,681,915
<b>固定負債</b>		
社債	1 248,600	1 227,000
長期借入金	1, 2 3,293,256	1, 2 2,943,109
長期預り保証金	526,348	704,808
その他	27,480	65,159
固定負債合計	4,095,685	3,940,077
<b>負債合計</b>	<b>7,236,585</b>	<b>6,621,992</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	379,780	379,780
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	339,780	339,780
その他資本剰余金	64,859	64,859
資本剰余金合計	404,640	404,640
<b>利益剰余金</b>		
利益準備金	3,239	3,239
<b>その他利益剰余金</b>		
繰越利益剰余金	684,249	698,630
利益剰余金合計	687,488	701,869
自己株式	-	6
株主資本合計	1,471,908	1,486,283
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	1,918	190
評価・換算差額等合計	1,918	190
新株予約権	2,966	2,965
純資産合計	1,476,793	1,489,438
<b>負債純資産合計</b>	<b>8,713,378</b>	<b>8,111,431</b>



## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年7月1日 至 2018年6月30日)	当事業年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)
売上高	1 14,438,554	1 17,003,898
売上原価	1 12,750,942	1 15,092,972
売上総利益	1,687,611	1,910,926
販売費及び一般管理費	1, 2 1,320,216	1, 2 1,530,354
営業利益	367,395	380,572
営業外収益		
受取利息	1 421	1 602
受取配当金	70,080	287
受取手数料	1,364	1,204
匿名組合分配金	2,477	2,306
雑収入	1,681	911
営業外収益合計	76,025	5,312
営業外費用		
支払利息	1 58,978	1 72,372
社債発行費償却	1,390	1,660
支払手数料	10,714	33,117
雑損失	879	1,150
営業外費用合計	71,962	108,301
経常利益	371,458	277,583
特別損失		
投資有価証券評価損	-	58,919
抱合せ株式消滅差損	21,684	-
特別損失合計	21,684	58,919
税引前当期純利益	349,774	218,663
法人税、住民税及び事業税	96,669	128,382
法人税等調整額	5,892	36,373
法人税等合計	90,776	92,009
当期純利益	258,997	126,653

(売上原価明細書)

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年7月1日 至 2018年6月30日)		当事業年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
プロパティマネジメント事業売上原価					
1 支払賃料		9,828,277	77.1	10,546,729	69.9
2 その他		817,177	6.4	919,028	6.1
プロパティマネジメント事業売上原価		10,645,455	83.5	11,465,757	76.0
インベスト事業売上原価					
販売不動産用取得費		2,090,676	16.4	3,560,683	23.6
その他		10,181	0.1	25,041	0.2
インベスト事業売上原価合計		2,100,858	16.5	3,585,724	23.8
その他事業					
その他		4,629	0.0	41,490	0.3
その他事業売上原価合計		4,629	0.0	41,490	0.3
売上原価合計		12,750,942	100.0	15,092,972	100.0

その他は主に原状回復工事にかかる工事費用、管理委託にかかる募集費用、入居者用の付帯サービスにかかる原価であります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2017年7月1日 至 2018年6月30日）

（単位：千円）

	株主資本								自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余金合計		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金				
当期首残高	379,780	339,780	-	339,780	3,239	458,823	462,062	1,155	1,180,468	
当期変動額										
剰余金の配当						33,572	33,572		33,572	
当期純利益						258,997	258,997		258,997	
自己株式の処分			64,859	64,859				1,155	66,015	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	64,859	64,859	-	225,425	225,425	1,155	291,440	
当期末残高	379,780	339,780	64,859	404,640	3,239	684,249	687,488	-	1,471,908	

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	788	788	560	1,181,816
当期変動額				
剰余金の配当				33,572
当期純利益				258,997
自己株式の処分				66,015
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,129	1,129	2,406	3,536
当期変動額合計	1,129	1,129	2,406	294,976
当期末残高	1,918	1,918	2,966	1,476,793

当事業年度(自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)

(単位:千円)

	株主資本								自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	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	379,780	339,780	64,859	404,640	3,239	684,249	687,488	-	1,471,908	
当期変動額										
剰余金の配当						112,272	112,272		112,272	
当期純利益						126,653	126,653		126,653	
自己株式の取得								6	6	
自己株式の処分										
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)										
当期変動額合計	-	-	-	-	-	14,381	14,381	6	14,374	
当期末残高	379,780	339,780	64,859	404,640	3,239	698,630	701,869	6	1,486,283	

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	1,918	1,918	2,966	1,476,793
当期変動額				
剰余金の配当				112,272
当期純利益				126,653
自己株式の取得				6
自己株式の処分				-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,728	1,728	0	1,729
当期変動額合計	1,728	1,728	0	12,645
当期末残高	190	190	2,965	1,489,438

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

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よる簿価切下げの方法により算定)

貯蔵品

最終仕入原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法によっております。

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 7～46年

その他 2～15年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法によっております。

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)に基づく定額法によっております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

貸倒引当金

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

4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 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。

(2) 消費税等の会計処理

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

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

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

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「繰延税金資産」21,667千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」43,125千円に含めて表示しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第5項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(評価性引当額の合計額を除く。)及び同注解(注9)に記載された内容を追加しております。

ただし、当該内容のうち前事業年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

(追加情報)

(資産保有目的の変更)

賃貸等不動産の一部について、賃貸等不動産から販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、賃貸等不動産1,005,117千円を販売用不動産に振り替えております。

また、建設仮勘定から販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、建設仮勘定485,756千円を販売用不動産へ振り替えております。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年6月30日)	当事業年度 (2019年6月30日)
現金及び預金(定期預金)	20,000千円	20,000千円
販売用不動産	1,225,745	475,675
建物	223,374	469,979
土地	566,856	780,243
関係会社株式	182,680	182,680
建設仮勘定	151,562	-
計	2,370,219	1,928,578

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年6月30日)	当事業年度 (2019年6月30日)
短期借入金	995,400千円	353,220千円
1年内返済予定の長期借入金	68,365	110,941
1年内償還予定の社債	21,000	21,000
社債	94,000	73,000
長期借入金	1,171,387	1,348,151
計	2,350,152	1,906,313

2 関係会社項目

関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分掲記されたものは除く)は次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年6月30日)	当事業年度 (2019年6月30日)
短期金銭債権	33,921千円	47,761千円
長期金銭債権	3,569	2,431
短期金銭債務	371,442	348,900
長期金銭債務	55,568	22,244

3 保証債務

他の会社の金融機関等からの借入債務に対し、保証を行っております。

	前事業年度 (2018年6月30日)	当事業年度 (2019年6月30日)
株式会社VALOR	16,200千円	9,000千円

(損益計算書関係)

- 1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 2017年7月1日 至 2018年6月30日)	当事業年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)
営業取引による取引高		
売上高	62,904千円	113,722千円
売上原価	671,405	1,259,154
販売費及び一般管理費	18,930	18,073
営業取引以外の取引による取引高	5,221	9,007

- 2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度5%、当事業年度6%、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95%、当事業年度94%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7月1日 至 2018年6月30日)	当事業年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)
役員報酬	113,940千円	121,020千円
給料手当及び賞与	336,407	438,811
地代家賃	48,420	60,918
支払手数料	95,197	14,280
減価償却費	11,994	10,339
貸倒引当金繰入額	42,701	165,433



(有価証券関係)

前事業年度(2018年6月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式3,869,531千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(2019年6月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式3,940,031千円)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. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2018年6月30日)	当事業年度 (2019年6月30日)
繰延税金資産		
未払事業税	3,121千円	8,134千円
貸倒引当金繰入超過額	33,030	66,035
未払費用	5,378	4,877
投資有価証券評価損	8,757	26,798
その他	2,442	1,384
繰延税金資産小計	52,729	107,230
評価性引当額	8,757	26,884
繰延税金資産合計	43,972	80,345
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	846	83
繰延税金負債合計	846	83
繰延税金資産の純額	43,125	80,261

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 (2018年6月30日)	当事業年度 (2019年6月30日)
法定実効税率	30.9%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3	2.1
留保金課税	0.4	-
住民税均等割	0.2	0.2
評価性引当額の増減	2.5	8.3
受取配当金等の益金不算入	6.2	0.0
抱合せ株式消滅差損	1.9	-
その他	0.0	0.9
税効果会計適用後の法人税等の負担率	26.0	42.1

( 企業結合等関係 )

取得による企業結合

連結財務諸表の注記事項 ( 企業結合等関係 ) 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。

( 重要な後発事象 )

該当事項はありません。

【附属明細表】  
【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

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
建物	242,525	543,163	271,050	28,194	486,443	39,641
車両運搬具	6,372	-	-	2,122	4,250	10,467
工具、器具及び備品	7,473	3,055	-	3,531	6,996	14,359
土地	574,119	949,221	735,834	-	787,506	-
リース資産	3,530	-	-	1,512	2,017	5,547
建設仮勘定	280,211	205,544	485,756	-	-	-
有形固定資産計	1,114,232	1,700,984	1,492,641	35,361	1,287,213	70,015
ソフトウェア	30,925	16,877	-	10,632	37,170	-
ソフトウェア仮勘定	-	3,564	-	-	3,564	-
その他	13	-	-	13	0	-
無形固定資産計	30,938	20,441	-	10,645	40,734	-

(注) 1. 当期増加額の主な内容

建物の当期増加額の主な内容は、賃貸等不動産の購入543,163千円であります。  
土地の当期増加額の主な内容は、賃貸等不動産の購入949,221千円であります。

2. 当期減少額の主な内容

建物の当期減少額は、賃貸等不動産の販売用不動産への振替271,050千円であります。  
土地の当期減少額は、賃貸等不動産の販売用不動産への振替735,834千円であります。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	107,808	216,324	108,534	215,660

(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、記載を省略しております。

(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	7月1日から6月30日まで
定時株主総会	9月中
基準日	6月30日
剰余金の配当の基準日	6月30日 12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
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 <a href="https://www.am-bition.jp/ir/ad">https://www.am-bition.jp/ir/ad</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 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ない旨、定款に定めております。

- (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

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度(第11期)(自 2017年7月1日 至 2018年6月30日) 2018年9月28日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付資料

2018年9月28日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

(第12期第1四半期)(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

(第12期第2四半期)(自 2018年10月1日 至 2018年12月31日) 2019年2月14日関東財務局長に提出

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

(4) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書

(第12期第2四半期)(自 2018年10月1日 至 2018年12月31日) 2019年2月28日関東財務局長に提出

(5) 臨時報告書

2018年09月28日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書であります。

## 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9月27日

株式会社AMBITION

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 柳 下 敏 男  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 上 西 貴 之  
業務執行社員

< 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AMBITIONの2018年7月1日から2019年6月30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AMBITION及び連結子会社の2019年6月30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AMBITIONの2019年6月30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AMBITIONが2019年6月30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9月27日

株式会社AMBITION

取締役会 御中

### 太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 柳 下 敏 男  
業 務 執 行 社 員

指定有限責任社員 公認会計士 上 西 貴 之  
業 務 執 行 社 員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社AMBITIONの2018年7月1日から2019年6月30日までの第12期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

#### 財務諸表に対する経営者の責任

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

#### 監査人の責任

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

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

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

#### 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社AMBITIONの2019年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

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

以 上

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

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。