

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年10月30日
【会社名】	霞ヶ関キャピタル株式会社
【英訳名】	Kasumigaseki Capital Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 河本 幸士郎
【本店の所在の場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
【電話番号】	03 - 5510 - 7651
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 廣瀬 一成
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
【電話番号】	03 - 5510 - 7651
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 廣瀬 一成
【届出の対象とした募集（売出）有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集（売出）金額】	一般募集 2,189,161,500円 引受人の買取引受けによる売出し 1,460,139,000円 オーバーアロットメントによる売出し 567,462,500円 （注）1 募集金額は、発行価額の総額であり、2019年10月23日（水）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 2 売出金額は、売出価額の総額であり、2019年10月23日（水）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	1 今回の募集及び売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。
【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【証券情報】

### 第1【募集要項】

#### 1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	350,000株	完全議決権株式であり、権利内容に何ら制限のない当社における標準となる株式です。なお、単元株式数は100株です。

- (注) 1 2019年10月30日（水）開催の取締役会決議によります。
- 2 本募集（以下「一般募集」という。）及び一般募集と同時に行われる後記「第2 売出要項 1 売出株式（引受人の買取引受けによる売出し）」に記載の売出し（以下「引受人の買取引受けによる売出し」という。）に伴い、その需要状況等を勘案し、85,500株を上限として、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの事務主幹会社であるS M B C日興証券株式会社が当社株主である河本幸士郎（以下「貸株人」という。）より借り入れる当社普通株式の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。これに関連して、当社は2019年10月30日（水）開催の取締役会において、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しとは別に、S M B C日興証券株式会社に割当先とする第三者割当による当社普通株式85,500株の新規発行（以下「本第三者割当増資」という。）を決議しております。その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 第三者割当増資について」をご参照ください。
- 3 一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに関連してロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 ロックアップについて」をご参照ください。
- 4 振替機関の名称及び住所  
株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

#### 2【株式募集の方法及び条件】

2019年11月11日（月）から2019年11月14日（木）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に決定される発行価額にて後記「3 株式の引受け」欄に記載の引受人は買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は払込期日に発行価額の総額を当社に払込み、一般募集における価額（発行価格）の総額との差額は引受人の手取金とします。当社は引受人に対して引受手数料を支払いません。

##### (1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額（円）	資本組入額の総額（円）
株主割当			
その他の者に対する割当			
一般募集	350,000株	2,189,161,500	1,094,580,750
計（総発行株式）	350,000株	2,189,161,500	1,094,580,750

- (注) 1 全株式を金融商品取引業者の買取引受けにより募集します。
- 2 発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額であります。
- 3 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。
- 4 発行価額の総額及び資本組入額の総額は、2019年10月23日（水）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

## （２）【募集の条件】

発行価格（円）	発行価額（円）	資本組入額（円）	申込株数単位	申込期間	申込証拠金（円）	払込期日
未定 （注）1、2 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。	未定 （注）1、2	未定 （注）1	100株	自 2019年11月15日(金) 至 2019年11月18日(月) （注）3	1株につき発行価格と同一の金額	2019年11月20日(水) （注）3

（注）1 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件による需要状況等を勘案した上で、2019年11月11日（月）から2019年11月14日（木）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に、一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（当社が引受人より1株当たりの払込金額として受取る金額）及び資本組入額を決定いたします。なお、資本組入額は、前記「(1) 募集の方法」に記載の資本組入額の総額を前記「(1) 募集の方法」に記載の一般募集における新株式発行数で除した金額とします。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、引受価額及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」という。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、手取金の使途、引受人の買取引受けによる売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」という。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <https://kasumigaseki.co.jp/ir/>）（以下「新聞等」という。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2 前記「2 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3 申込期間及び払込期日については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間及び払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で2019年11月7日（木）から2019年11月14日（木）までとしておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、2019年11月11日（月）から2019年11月14日（木）までとしております。

したがって、

発行価格等決定日が2019年11月11日（月）の場合、申込期間は「自 2019年11月12日（火） 至 2019年11月13日（水）」、払込期日は「2019年11月15日（金）」

発行価格等決定日が2019年11月12日（火）の場合、申込期間は「自 2019年11月13日（水） 至 2019年11月14日（木）」、払込期日は「2019年11月18日（月）」

発行価格等決定日が2019年11月13日（水）の場合、申込期間は「自 2019年11月14日（木） 至 2019年11月15日（金）」、払込期日は「2019年11月19日（火）」

発行価格等決定日が2019年11月14日（木）の場合、上記申込期間及び払込期日のとおり、

となりますので、ご注意ください。

- 4 一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの共同主幹事会社は、S M B C日興証券株式会社(事務主幹事会社兼単独ブックランナー)及びみずほ証券株式会社であります。
- 5 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- 6 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当します。
- 7 申込証拠金には、利息をつけません。
- 8 株式の受渡期日は、払込期日の翌営業日であります。

したがって、

発行価格等決定日が2019年11月11日(月)の場合、受渡期日は「2019年11月18日(月)」

発行価格等決定日が2019年11月12日(火)の場合、受渡期日は「2019年11月19日(火)」

発行価格等決定日が2019年11月13日(水)の場合、受渡期日は「2019年11月20日(水)」

発行価格等決定日が2019年11月14日(木)の場合、受渡期日は「2019年11月21日(木)」

となりますので、ご注意ください。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

(3) 【申込取扱場所】

後記「3 株式の引受け」欄の金融商品取引業者及びその委託販売先金融商品取引業者の本店並びに全国の各支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

(4) 【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三井住友銀行 麹町支店	東京都千代田区麹町六丁目6番2号

(注) 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

3 【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数	引受けの条件
S M B C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	210,000株	1 買取引受けによります。 2 引受人は新株式払込金として、払込期日に払込取扱場所へ発行価額と同額を払込むことといたします。 3 引受手数料は支払われません。 ただし、一般募集における価額(発行価格)と発行価額との差額は引受人の手取金となります。
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	70,000株	
株式会社S B I証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	24,500株	
いちよし証券株式会社	東京都中央区八丁堀二丁目14番1号	17,500株	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	17,500株	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	10,500株	
計		350,000株	

## 4【新規発行による手取金の使途】

### (1)【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
2,189,161,500	19,389,000	2,169,772,500

- (注) 1 引受手数料は支払われないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。また、消費税等は含まれておりません。
- 2 払込金額の総額(発行価額の総額)は、2019年10月23日(水)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

### (2)【手取金の使途】

上記差引手取概算額2,169,772,500円については、一般募集と同日付をもって取締役会で決議された本第三者割当増資の手取概算額上限530,562,125円と合わせて、手取概算額合計上限2,700,334,625円について、2020年8月末までに不動産コンサルティング事業におけるアパートメントホテル開発の土地取得及び開発資金として1,800,334,625円、認可保育園開発資金として400,000,000円及びタイ・バンコクを中心とした海外不動産開発資金として200,000,000円を、2020年8月末までに自然エネルギー事業における太陽光発電施設の開発資金に300,000,000円を充当する予定です。

## 第2【売出要項】

### 1【売出株式(引受人の買取引受けによる売出し)】

2019年11月11日(月)から2019年11月14日(木)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に決定される引受価額にて後記「2 売出しの条件(引受人の買取引受けによる売出し)」に記載の引受人は買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(売出価格、発行価格と同一の価格)で売出しを行います。引受人は受渡日に引受価額の総額を売出人に支払い、引受人の買取引受けによる売出しにおける売出価格の総額との差額は引受人の手取金とします。売出人は引受人に対して引受手数料を支払いません。

種類	売出数	売出価額の総額(円)	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	220,000株	1,460,139,000	東京都千代田区 小川 潤之 100,000株
			東京都世田谷区 加藤 裕司 90,000株
			東京都千代田区 河本 幸士郎 30,000株

- (注) 1 一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに伴い、その需要状況等を勘案し、85,500株を上限として、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社がオーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。
- 2 一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに関連してロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 ロックアップについて」をご参照ください。
- 3 振替機関の名称及び住所  
株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号
- 4 売出価額の総額は、2019年10月23日(水)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

## 2【売出しの条件（引受人の買取引受けによる売出し）】

売出価格（円）	引受価額（円）	申込期間	申込単位	申込証拠金（円）	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注)1、2 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。	未定 (注)1、2	自 2019年11月15日(金) 至 2019年11月18日(月) (注)3	100株	1株につき売出価格と同一の金額	右記金融商品取引業者及びその委託販売先金融商品取引業者の本店並びに全国の各支店及び営業所	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号 S M B C日興証券株式会社  東京都千代田区大手町一丁目5番1号 みずほ証券株式会社  東京都港区六本木一丁目6番1号 株式会社S B I証券  東京都中央区八丁堀二丁目14番1号 いちよし証券株式会社  東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 大和証券株式会社  東京都千代田区丸の内二丁目5番2号 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	(注)4

(注)1 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件による需要状況等を勘案した上で、2019年11月11日（月）から2019年11月14日（木）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に、売出価格を決定し、併せて引受価額（売出人が引受人より1株当たりの売買代金として受取る金額）を決定いたします。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、引受価額及び引受人の手取金）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、手取金の使途、引受人の買取引受けによる売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <https://kasumigaseki.co.jp/ir/>）（新聞等）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2 前記「1 売出株式（引受人の買取引受けによる売出し）」の冒頭に記載のとおり、売出価格と引受価額とは異なります。売出価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3 株式の受渡期日は、2019年11月21日（木）であります。

申込期間及び受渡期日については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間及び受渡期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で2019年11月7日（木）から2019年11月14日（木）までとしておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、2019年11月11日（月）から2019年11月14日（木）までとしております。

したがって、

発行価格等決定日が2019年11月11日（月）の場合、申込期間は「自 2019年11月12日（火）至 2019年11月13日（水）」、受渡期日は「2019年11月18日（月）」

発行価格等決定日が2019年11月12日（火）の場合、申込期間は「自 2019年11月13日（水）至 2019年11月14日（木）」、受渡期日は「2019年11月19日（火）」

発行価格等決定日が2019年11月13日(水)の場合、申込期間は「自 2019年11月14日(木) 至 2019年11月15日(金)」、受渡期日は「2019年11月20日(水)」

発行価格等決定日が2019年11月14日(木)の場合、上記申込期間及び受渡期日のとおり、となりますのでご注意ください。

- 4 一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの共同主幹事会社は、S M B C日興証券株式会社(事務主幹事会社兼単独ブックランナー)及びみずほ証券株式会社であります。
- 5 元引受契約の内容  
買取引受けによります。  
引受手数料は支払われません。  
ただし、売出価格と引受価額との差額は、引受人の手取金となります。  
各金融商品取引業者の引受株式数

金融商品取引業者名	引受株式数
S M B C日興証券株式会社	132,000株
みずほ証券株式会社	44,000株
株式会社S B I証券	15,400株
いちよし証券株式会社	11,000株
大和証券株式会社	11,000株
三菱U F Jモルガン・スタンレー証券株式会社	6,600株

- 6 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- 7 申込証拠金のうち引受価額相当額は、受渡期日に売出人への支払いに充当します。
- 8 申込証拠金には、利息をつけません。
- 9 株式は、受渡期日から売買を行うことができます。  
社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

### 3【売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)】

種類	売出数	売出価額の総額(円)	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	85,500株	567,462,500	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号 S M B C日興証券株式会社

(注) 1 オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに伴い、その需要状況等を勘案して行われる、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が貸株人より借り入れる当社普通株式の売出しであります。なお、上記売出数は上限の株式数を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しが全く行われない場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等(発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、引受価額及び引受人の手取金)及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、手取金の使途、引受人の買取引受けによる売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額)について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト([URL] <https://kasumigaseki.co.jp/ir/>)(新聞等)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

- 2 振替機関の名称及び住所  
株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号
- 3 売価額の総額は、2019年10月23日（水）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

#### 4【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

売出価格 （円）	申込期間	申込単位	申込証拠金 （円）	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注)1	自 2019年 11月15日(金) 至 2019年 11月18日(月) (注)1	100株	1株につき 売出価格と同一 の金額	S M B C 日興証券株式会社及びその委託 販売先金融商品取引業者の本店並びに全国の各支店及び営業所		

(注)1 売出価格及び申込期間については、前記「2 売出しの条件（引受人の買取引受けによる売出し）」において決定される売出価格及び申込期間とそれぞれ同一とします。

2 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

3 申込証拠金には、利息をつけません。

4 株式の受渡期日は、前記「2 売出しの条件（引受人の買取引受けによる売出し）」における株式の受渡期日と同日とします。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

#### 【募集又は売出しに関する特別記載事項】

##### 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに伴い、その需要状況等を勘案し、85,500株を上限として、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの事務主幹事会社であるS M B C 日興証券株式会社が貸株人より借り入れる当社普通株式の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。なお、当該売出数は上限の株式数を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C 日興証券株式会社が貸株人から借り入れた当社普通株式（以下「借入株式」という。）の返還に必要な株式を取得させるために、当社は、2019年10月30日（水）開催の取締役会において、S M B C 日興証券株式会社を割当先とする第三者割当増資（本第三者割当増資）を行うことを決議しております。

S M B C 日興証券株式会社は、借入株式の返還を目的として、一般募集、引受人の買取引受けによる売出し及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から当該申込期間終了日の翌日から起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。（注））、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数（以下「上限株式数」という。）の範囲内で株式会社東京証券取引所において当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。当該シンジケートカバー取引で買付けられた当社普通株式は借入株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、S M B C 日興証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わない場合、又は上限株式数に達しない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

また、S M B C 日興証券株式会社は、一般募集、引受人の買取引受けによる売出し及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間中、当社普通株式について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた当社普通株式の全部又は一部を借入株式の返還に充当する場合があります。

S M B C 日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引により買付けし借入株式の返還に充当する株式数を控除した株式数についてのみ、本第三者割当増資の割当に応じる予定であります。したがって、本第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当増資における最終的な発行数が減少する場合、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

S M B C 日興証券株式会社が本第三者割当増資の割当に応じる場合には、S M B C 日興証券株式会社はオーバーアロットメントによる売出しによる手取金をもとに払込みを行います。



オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、S M B C 日興証券株式会社による貸株人からの当社普通株式の借り入れは行われません。したがって、S M B C 日興証券株式会社は本第三者割当増資に係る割当に応じず、申込みを行わないため、失権により、本第三者割当増資による新株式発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

(注) シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が2019年11月11日(月)の場合、「2019年11月14日(木)から2019年12月13日(金)までの間」

発行価格等決定日が2019年11月12日(火)の場合、「2019年11月15日(金)から2019年12月13日(金)までの間」

発行価格等決定日が2019年11月13日(水)の場合、「2019年11月16日(土)から2019年12月13日(金)までの間」

発行価格等決定日が2019年11月14日(木)の場合、「2019年11月19日(火)から2019年12月18日(水)までの間」

となります。

## 2 第三者割当増資について

前記「1 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のS M B C 日興証券株式会社を割当先とする本第三者割当増資について、当社が2019年10月30日(水)開催の取締役会において決議した内容は、以下のとおりです。

(1) 募集株式の数は、当社普通株式85,500株とします。

(2) 払込金額は、1株につき、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」において決定される一般募集における発行価額(払込金額)と同一とします。

(3) 増加する資本金の額は、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。

また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。

(4) 払込期日は、2019年12月17日(火)から2019年12月20日(金)までの間のいずれかの日。ただし、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から起算して30日目の日(30日目の日が営業日でない場合はその前営業日)の2営業日後の日とします。

## 3 ロックアップについて

一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに関し、売出人である小川潤之、加藤裕司及び河本幸士郎は、S M B C 日興証券株式会社に対して、発行価格等決定日に始まり、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間(以下「ロックアップ期間」という。)中は、S M B C 日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなく、発行価格等決定日に自己の計算で保有する当社普通株式(潜在株式を含む。)を売却等しない旨を合意しております。

また、当社はS M B C 日興証券株式会社に対して、ロックアップ期間中は、S M B C 日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなく、当社普通株式及び当社普通株式を取得する権利あるいは義務を有する有価証券の発行又は売却(本第三者割当増資に係る新株式発行、株式分割による新株式発行等、ストックオプションに係る新株予約権の発行並びに当社の譲渡制限付株式報酬制度に基づく当社の取締役(社外取締役を除く。)及び従業員に対する譲渡制限付株式の交付を除く。)を行わない旨を合意しております。


なお、上記のいずれの場合においても、S M B C 日興証券株式会社は、その裁量で当該合意内容の一部若しくは全部につき解除し、又はロックアップ期間を短縮する権限を有しております。

## 第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

## 第4【その他の記載事項】

特に新株式発行並びに株式売出届出目論見書に記載しようとする事項は次のとおりであります。

- ・表紙に当社のロゴマーク  KASUMIGASEKI CAPITAL を記載いたします。
- ・表紙裏に以下の内容を記載いたします。
  - 1 募集又は売出しの公表後における空売りについて
    - (1) 金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」という。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」という。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（注1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うことはできません。
    - (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（注1）に係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

（注）1 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

    - ・先物取引
    - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。）等の空売り
    - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

2 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。
  - 2 今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、引受価額及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」という。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、手取金の使途、引受人の買取引受けによる売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」という。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <https://kasumigaseki.co.jp/ir/>）（以下「新聞等」という。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。
- ・表紙の次に、以下の「1. 経営理念」から「6. 業績等の推移」までの内容をカラー印刷したものを記載いたします。

## 1. 経営理念

### 価値の再生

潜在する価値を再生し、価値の化学反応を促進

## 2. 行動指針

- **社会貢献** 社会貢献のない持続的成長はない
- **次世代へのバトン** 未来への責任を負い続ける
- **突破力** 個人のやりきる力が組織の突破力となる

## 3. 事業コンセプト

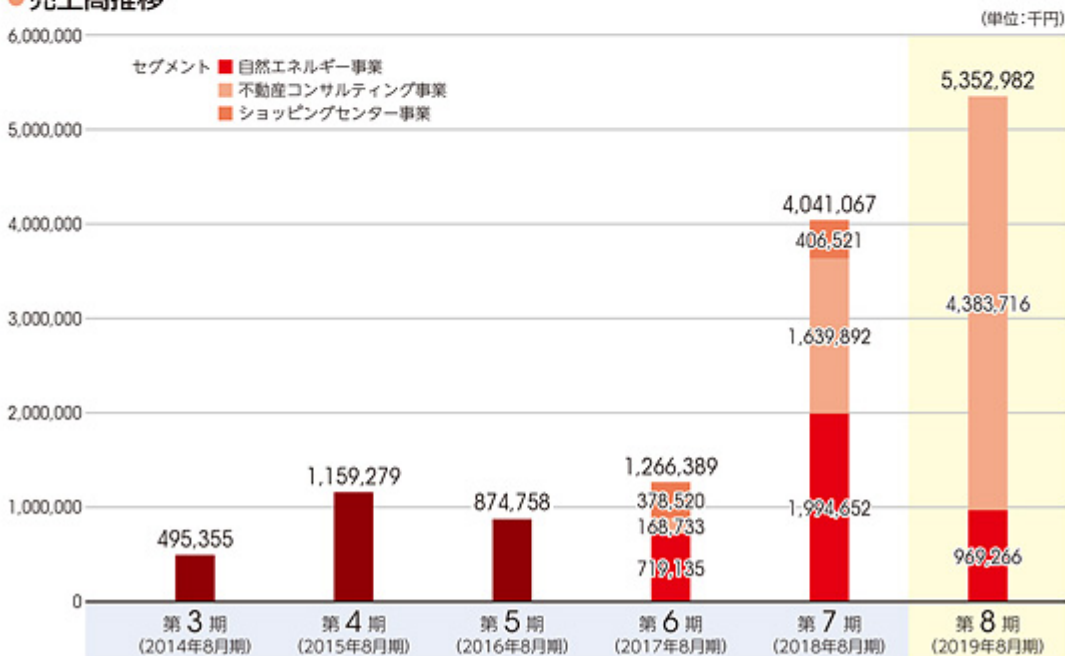
当社グループは、「環境・エコロジー」、「ライフスタイル」、「地方創生」の3つの事業領域において事業を展開しております。

### 社会的意義のある事業 × 成長性のある事業分野



- ① 再生可能エネルギー発電施設の開発
- ② 多様化する宿泊需要に対応したホテルの開発
- ③ 認可保育園の開発

### ● 売上高推移



(注1) 第5期及び第8期においては、連結財務諸表を作成しておりますので連結の数値を表示しております。その他の期においては、連結財務諸表を作成しておりませんので単体の数値を表示しております。

(注2) 第6期よりセグメント別で内訳を表示しておりますが、ショッピングセンター事業は第8期より不動産コンサルティング事業に移行されたため第8期については2つのセグメントで内訳を表示しております。

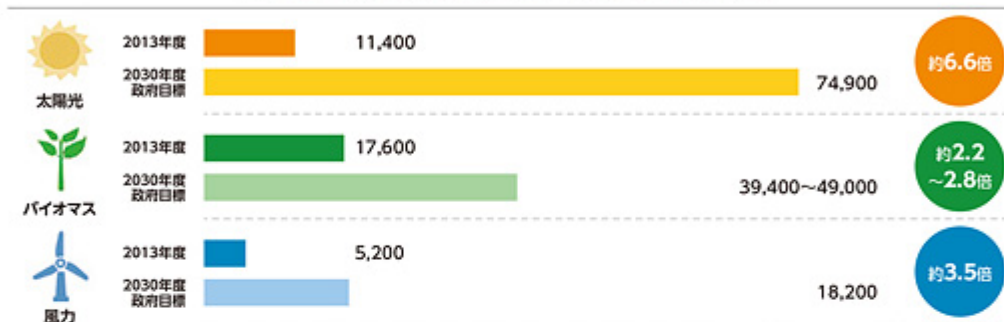
(注3) 第8期については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査法人の監査はなされていません。

## 4. 事業の内容

### 4-1. 自然エネルギー事業

世界各国は再生可能エネルギーの導入に係る取り組みを推進しております。2015年末にはCOP21(国連気候変動枠組条約第21回締約国会議)において2020年以降の温暖化対策の国際枠組みについて合意が得られたことにより、今後も世界中で更なる再生可能エネルギーの導入が期待されております。このような中、日本政府は国内における再生可能エネルギーの導入拡大を目的とし、2012年7月に固定価格買取制度(FIT)を導入しました。また、2015年7月には「長期エネルギー需給見通し」を公表し、現在の再生可能エネルギー発電の比率を2030年度までに22%～24%程度に高めることを目標として掲げており、再生可能エネルギー市場の発電量は下図のように見込まれております。

日本国内の再生可能エネルギー発電量（GWh/年）



出典：経済産業省・資源エネルギー庁「日本のエネルギー 2015年度版」

### 自然エネルギー発電施設の事業開発から販売について

当社グループは、太陽光などの再生可能エネルギー発電施設のデベロッパーとして、新しい発電施設の企画・開発・販売を行います。自治体許認可の取得、地権者と土地賃借・売買契約の締結、金融機関等からの資金調達及びEPC事業者<sup>(注1)</sup>との工事契約締結等を行い、再生可能エネルギー発電施設を各種投資家へ販売します。



(注1) EPC事業者：発電施設建設において、Engineering(設計)、Procurement(調達)及びConstruction(建設)を含む一連の工程を請け負う事業者を指しています。

(注2) ID:固定価格買取制度(FIT)における事業計画認定申請に伴い、経済産業省から付与されるユーザ識別のために用いられる符号になります。

### 自然エネルギー売電事業について

当社グループは、太陽光発電施設を取得・整備し自社で発電した電力を、固定価格買取制度(FIT)に則り登録小売電気事業者又は一般送配電事業者へ販売しております。



## 4-2. 不動産コンサルティング事業

不動産コンサルティング事業においては、未利用や老朽化により有効活用されていない土地や建物を取得し、その不動産の持つ本来の価値を最大化させるためのプロデュースを行っております。現代日本が抱える空き家問題や、需要拡大が見込まれているインバウンド観光に伴う宿泊施設不足等、個々の物件特性に応じた最適な施策を行い、資産価値向上を図っております。

### 不動産コンサルティング事業について

当社グループは、不動産業界に関する知見と経験を活かし、不動産コンサルティングを営んでおります。重要な社会財産である不動産を有効活用すること等、様々な投資家の多岐にわたるニーズに対応したソリューションを提供し、投資家サイドに立ったコンサルティングを行っております。

不動産コンサルティングを通じて、不動産の持つ潜在的価値を実現に近付ける方法や市場から入手した不動産の情報を投資家に提供しております。また、情報の収集力や収集した情報の評価・査定力、不動産活用に係る戦略立案や当該戦略を具現化する実行力等を不動産価値の最大化に向けた付加価値の源泉として、顧客ニーズに対応しております。



### ホテル・認可保育園開発について

当社グループは、訪日外国人旅行者の増加により、都市部や観光地のホテル需要が高まる中、多様化する宿泊需要に対応したホテルの開発や日本が抱える社会問題の一つである待機児童や保育士不足の解消につながる認可保育園及び保育士向け住宅の開発を進めております。土地を取得し、新規に宿泊施設の開発を行うだけでなく、既存建物を取得した後、ホテル・旅館等へのコンバージョン（建物の用途変更）した物件の開発も行っております。

物件については、テナント運営会社（オペレーター）と賃貸借契約を締結することにより、安定した収益を享受できる物件の開発を行っております。

また、ホテル・旅館等の宿泊施設以外の既存収益物件の取得も行っており、リノベーション（主に間取り変更を伴う内装工事）業者への施工・発注、リーシング戦略に基づくリーシング業者へのリーシング業務（入居者募集業務）の依頼を行い、稼働率向上による収益改善等の付加価値を高めた上で、主に、個人富裕層又は当該個人の資産管理会社、一般事業法人、あるいは、不動産会社等に販売しております。

物件購入後は、速やかにプランの実行を行うことで、販売用不動産の保有期間の短縮化を図っております。

（収益不動産領域）



## ホテル開発実績・開発中案件

### 主な開発実績

#### Residential Hotel IKIDANE 町屋

所在地 東京都荒川区町屋  
 敷地 / 延床面積 388.21㎡ / 941.77㎡  
 建物構造 鉄骨造陸屋根7階建  
 総客室数 19室  
 客室面積 31.03~50.09㎡



#### Residential Hotel IKIDANE 千葉中央

所在地 千葉県千葉市中央区新宿  
 敷地 / 延床面積 365.14㎡ / 1,645.88㎡  
 建物構造 鉄骨造陸屋根8階建  
 総客室数 37室  
 客室面積 40.08~40.30㎡



開発中案件 27 件  
 (2019年10月15日時点)



### 主な開発中案件

#### 岐阜県高山市ホテル開発プロジェクト

所在地 岐阜県高山市  
 敷地 844.70㎡  
 延床面積 1,677.75㎡  
 建物構造 鉄筋コンクリート造  
 客室数 38室  
 運営開始 2021年2月(予定)

#### 香川県高松市ホテル開発プロジェクト

所在地 香川県高松市  
 敷地 646.82㎡  
 延床面積 1,984.69㎡  
 建物構造 鉄筋コンクリート造  
 客室数 41室  
 運営開始 2020年9月(予定)

※:上記2枚の画像のみイメージパースです。

## 保育園開発実績・開発中案件

東京都23区



 さくらさくみらい入谷保育園 / 2019年4月開業



所在地 東京都台東区入谷  
用途 保育士用社宅付き認可保育園  
敷地 487.15㎡  
延床面積 1,066.46㎡  
建物構造 鉄骨造陸屋根5階建  
総戸数 15戸  
戸当り面積 保育園:487.22㎡  
社宅 :28.70~31.10㎡

1 練馬区保育園開発	2 文京区保育園開発	3 江東区保育園開発	4 目黒区保育園開発	5 大田区保育園開発
所在地 東京都練馬区	所在地 東京都文京区	所在地 東京都江東区	所在地 東京都目黒区	所在地 東京都大田区
用途 認可保育園	用途 認可保育園	用途 認可保育園	用途 認可保育園	用途 認可保育園
敷地 497.74㎡	敷地 259.17㎡	敷地 337.53㎡	敷地 318.42㎡	敷地 260.38㎡
延床面積 464.73㎡	延床面積 528.32㎡	延床面積 495.34㎡	延床面積 411.53㎡	延床面積 493.66㎡
建物構造 鉄骨造	建物構造 鉄骨造	建物構造 鉄骨造	建物構造 鉄骨造	建物構造 鉄骨造
運営開始 2020年4月(予定)	運営開始 2020年10月(予定)	運営開始 2020年4月(予定)	運営開始 2020年4月(予定)	運営開始 2020年4月(予定)

## 5. 海外展開

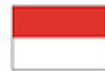
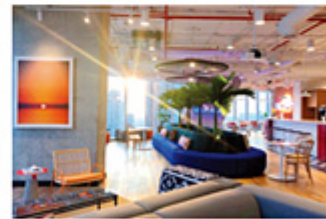
近年の東南アジア諸国は、内需の堅調な成長に加えて外国資本の積極的な投資を背景に成長を続けていることから、当社グループは東南アジア市場に事業拡大の機会を見出しております。その一環としてタイ王国・インドネシアに現地法人を設立し、当社グループの事業展開方針である「社会的意義のある事業 × 成長性のある事業分野」に基づき、成長を続ける同国において更なる事業機会を見出しております。

タイ王国の不動産デベロッパーである Magnolia Quality Development Corporationが、タイ王国・バンコク市内の中心部において進めている分譲マンション開発プロジェクト「Mulberry Grove Sukhumvit」について、当社関連会社を通じて、共同事業に関する合併契約を締結しており、当社グループとして初の海外での分譲マンション開発事業を進めております。

## タイ王国・インドネシアへの進出



バンコク現地法人設立



インドネシア現地法人設立



## 6. 業績等の推移

### ● 主要な経営指標等の推移

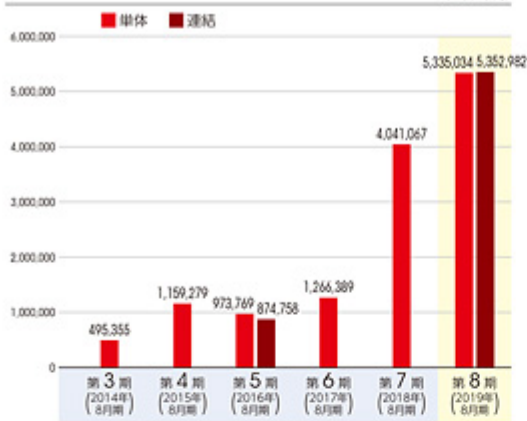
(単位:千円)

回次 決算年月	第3期 2014年8月	第4期 2015年8月	第5期 2016年8月	第6期 2017年8月	第7期 2018年8月	第8期 2019年8月
<b>(1) 連結経営指標等</b>						
売上高	-	-	874,758	-	-	5,352,982
経常利益	-	-	56,514	-	-	639,688
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	56,522	-	-	435,470
包括利益	-	-	56,522	-	-	435,470
純資産額	-	-	191,294	-	-	1,556,733
総資産額	-	-	1,551,080	-	-	6,944,258
1株当たり純資産額 (円)	-	-	169.80	-	-	565.02
1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	50.17	-	-	163.49
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-	152.18
自己資本比率 (%)	-	-	12.3	-	-	22.4
自己資本利益率 (%)	-	-	34.7	-	-	28.0
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-	17.3
営業活動によるキャッシュ・フロー	-	-	△569,687	-	-	△2,502,501
投資活動によるキャッシュ・フロー	-	-	101,309	-	-	△294,391
財務活動によるキャッシュ・フロー	-	-	436,367	-	-	2,762,733
現金及び現金同等物の期末残高	-	-	175,248	-	-	572,671
従業員数 〔ほか、平均臨時雇用人員数〕 (名)	-	-	4 (2)	-	-	38 (-)
<b>(2) 提出会社の経営指標等</b>						
売上高	495,355	1,159,279	973,769	1,266,389	4,041,067	5,335,034
経常利益	11,273	181,570	61,144	118,670	342,335	636,688
当期純利益	8,036	16,035	61,152	70,355	227,960	432,470
持分法を適用した場合の投資利益	-	-	-	-	-	-
資本金	50	95,000	95,000	170,000	170,000	408,512
発行済株式(口)総数 普通株式 (株、口)	500	56,330	56,330	56,330	1,210,600	1,377,600
A種優先株式	-	-	-	4,200	-	-
純資産額	23,786	134,771	195,924	416,278	644,238	1,553,733
総資産額	574,673	1,094,366	1,550,764	1,887,822	3,326,372	6,389,105
1株(口)当たり純資産額 (円)	47,573.64	2,392.54	173.91	236.36	532.17	563.93
1株(口)当たり配当額 (1株(口)当たり中間配当額) (円)	-	-	-	-	-	40 (-)
1株(口)当たり当期純利益金額 (円)	16,073.71	317.51	54.28	62.41	188.30	162.36
潜在株式調整後1株(口)当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-	151.13
自己資本比率 (%)	4.1	12.3	12.6	22.1	19.4	24.3
自己資本利益率 (%)	40.7	20.2	37.0	23.0	43.0	39.4
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-	17.4
配当性向 (%)	-	-	-	-	-	12.7
営業活動によるキャッシュ・フロー	-	-	-	289,663	2,846	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	-	-	-	△319,604	△649,161	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	-	-	-	237,705	878,420	-
現金及び現金同等物の期末残高	-	-	-	374,724	606,831	-
従業員数 〔ほか、平均臨時雇用人員数〕 (名)	1 (-)	2 (-)	4 (2)	11 (2)	24 (-)	38 (-)

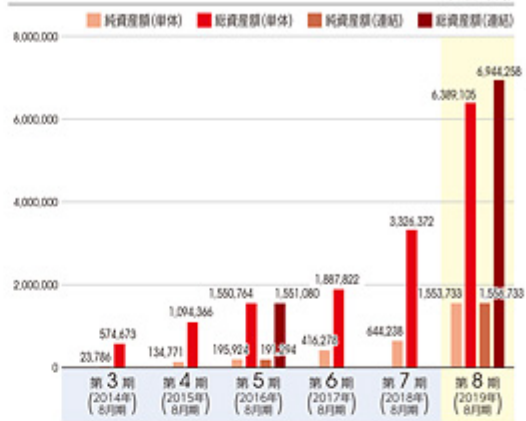
- (注) 1. 当社は第5期及び第8期において連結財務諸表を作成しておりますが、その他の期においては連結財務諸表を作成しておりません。  
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。  
3. 2015年6月30日付で合同会社から株式会社に変更しております。  
4. 第3期の消費税等の会計処理は税込方式によっております。第4期以降の消費税等の会計処理は税抜方式によっております。  
5. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がないため記載しておりません。  
6. 潜在株式調整後1株(口)当たり当期純利益金額については、第3期及び第4期については潜在株式がないため記載しておりません。また、第5期、第6期及び第7期については、新株予約権の残高がありますが、当社株式は第7期以前において非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。  
7. 第7期以前の株価収益率は当社株式が非上場であったため記載しておりません。  
8. 「(2) 提出会社の経営指標等」における営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー並びに現金及び現金同等物の期末残高については、第3期及び第4期につきましてはキャッシュ・フロー計算書を作成していないため、第5期及び第8期につきましては連結財務諸表を作成しているため、記載しておりません。  
9. 主要な経営指標等の推移のうち、第3期及び第4期の財務諸表については、「会社計算規則」(平成18年財務省令第13号)の規定に基づき算出した各数値を記載しており、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受けておりません。  
10. 第5期及び第8期の連結財務諸表については、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づき作成しており、第5期以降の財務諸表については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、太陽有責任監査法人により監査を受けております。なお、第8期については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査はなされております。  
11. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は〔 〕内に年間の平均人員(8時間換算)を外数で記載しております。  
12. 2018年6月8日開催の取締役会決議により、2018年6月9日付で普通株式1株につき20株の割合で株式分割を行っておりますが、第5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を算出しております。  
13. 2019年8月13日開催の取締役会決議により、2019年9月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、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、1株当たり当期純利益金額を算出しております。



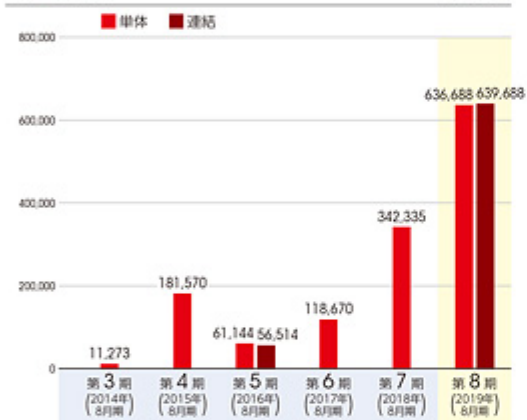
● 売上高 (単位:千円)



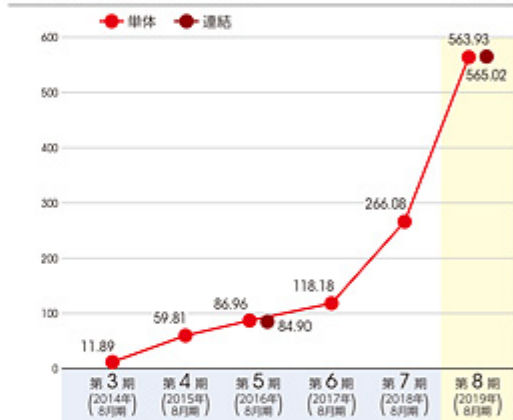
● 純資産額/総資産額 (単位:千円)



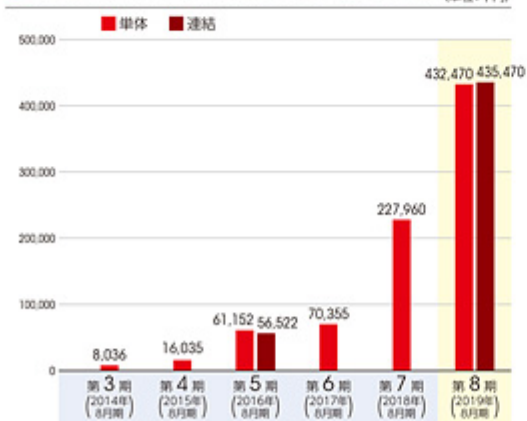
● 経常利益 (単位:千円)



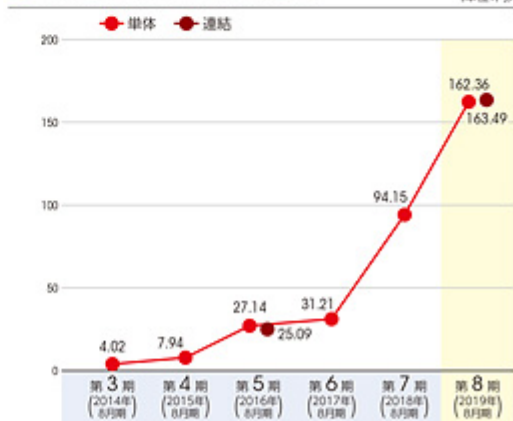
● 1株(口)当たり純資産額 (単位:円)



● 親会社株主に帰属する当期純利益/当期純利益 (単位:千円)



● 1株(口)当たり当期純利益金額 (単位:円)



(注) 2015年8月2日付で普通株式1株につき100株の株式分割、2018年6月9日付で普通株式1株につき20株の株式分割、2019年9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。上記では、第3期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定した場合の1株(口)当たり指標の数値を記載しております。

・第一部 証券情報の直前に以下の内容を記載いたします。

（株価情報等）

### 1【株価、P E R 及び株式売買高の推移】

2018年11月28日から2019年10月18日までの株式会社東京証券取引所における当社普通株式の株価、P E R 及び株式売買高の推移（週単位）は以下のとおりであります。

なお、当社株式は、2018年11月28日をもって株式会社東京証券取引所に上場いたしましたので、それ以前の株価、P E R 及び株式売買高について該当事項はありません。



（注）1 当社は2019年8月31日（土）を基準日とし、2019年9月1日（日）を効力発生日として、普通株式1株を2株に分割しておりますので、2019年8月28日（水）（株式分割前最終売買日）以前の株価、P E R 及び株式売買高の推移（週単位）については、下記（注）2乃至4記載のとおり、当該株式分割を考慮したものとしております。

- 2 ・ 株価のグラフ中の1本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の株価を表しております。なお、株式分割前最終売買日以前の株価については、当該株価を2で除した数値を株価としております。  
 ・ 始値と終値の間は箱形、高値と安値の間は線で表しております。  
 ・ 終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表しております。

3 P E R の算出は以下の算式によります。

$$P E R（倍） = \frac{\text{週末の終値}}{1 \text{ 株当たり当期純利益}}$$

2018年11月28日から2019年8月31日については、2018年8月期有価証券報告書の2018年8月期の財務諸表の1株当たり当期純利益を2で除した数値を使用。

2019年9月1日から2019年10月18日については、2019年10月11日に公表した2019年8月期の未監査の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2018年8月期は連結子会社が存在していないため、連結財務諸表を作成しておりません。

4 株式売買高について、株式分割前最終売買日以前は当該株式売買高に2を乗じた数値を株式売買高としております。

## 2【大量保有報告書等の提出状況】

2019年4月30日から2019年10月23日までの間における当社株式に関する大量保有報告書等の提出状況は、下記のとおりであります。

提出者(大量保有者)の氏名又は名称	報告義務発生日	提出日	区分	保有株券等の総数(株)	株券等保有割合(%)
河本 幸士郎	2019年6月25日	2019年7月2日	変更報告書	226,600	16.00
株式会社環境エネルギー投資	2019年8月9日	2019年8月16日	変更報告書	0	0.00
株式会社環境エネルギー投資		2019年8月20日	訂正報告書 (注)1		

(注)1 当該訂正報告書は、2019年8月16日付で提出された変更報告書の記載内容の訂正のために提出されたものであります。

2 上記の大量保有報告書等は関東財務局に、また大量保有報告書等の写しは当社普通株式が上場している株式会社東京証券取引所に備置され、一般の縦覧に供されております。

## 第二部【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

## 第三部【追完情報】

### 1 臨時報告書の提出

後記「第四部 組込情報」に記載の有価証券報告書（第7期事業年度）の提出日（2018年11月30日）以後、本有価証券届出書提出日（2019年10月30日）までの間において、次のとおり臨時報告書を提出しております。

#### 1（2018年12月3日提出の臨時報告書）

平成30年11月29日開催の当社第7期定時株主総会において、決議事項が決議されましたので、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の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

(1) 当該株主総会が開催された年月日  
 平成30年11月29日

#### (2) 当該決議事項の内容

議案 監査役の報酬額改定の件

監査役の報酬額を年額30,000千円以内とするものであります。

(3) 当該決議事項に対する賛成、反対及び棄権の意思の表示に係る議決権の数、当該決議事項が可決されるための要件並びに当該決議の結果

決議事項	賛成（個）	反対（個）	棄権（個）	可決要件	決議の結果及び賛成割合（％）
議案	12,105	-	-	（注）	可決 100.00

（注） 出席した議決権を行使することができる株主の議決権の過半数の賛成による。

#### 2（2019年4月26日提出の臨時報告書）

2019年4月25日開催の当社臨時株主総会において、決議事項が決議されましたので、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の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

(1) 当該株主総会が開催された年月日  
 2019年4月25日

#### (2) 当該決議事項の内容

議案 定款一部変更の件

当社の事業領域の拡大または事業内容の多角化に対応するため、現行定款第2条（目的）に事業目的を追加し、所要の変更を行うものであります。

(3) 当該決議事項に対する賛成、反対及び棄権の意思の表示に係る議決権の数、当該決議事項が可決されるための要件並びに当該決議の結果

決議事項	賛成（個）	反対（個）	棄権（個）	可決要件	決議の結果（賛成の割合）
議案 定款一部変更の件	12,229	4	-	（注）	可決（99.97％）

（注） 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、出席した当該株主の議決権の3分の2以上の賛成であります。

#### (4) 議決権の数に株主総会に出席した株主の議決権の数の一部を加算しなかった理由

本総会前日までの事前行使分及び当日出席の一部の株主から議案の賛否に関して確認できたものを合計したことにより可決要件を満たし、会社法上適法に決議が成立したため、本総会当日出席の株主のうち、賛成、反対及び棄権の確認ができていない議決権数は行使結果に加算しておりません。

3 (2019年9月3日提出の臨時報告書)

当社において、特定子会社の異動がありましたので、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3号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

(1) 当該異動に係る特定子会社の名称、住所、匿名組合の営業者、営業者の代表者、出資の額及び事業の内容

名称 : 匿名組合Alpha Energy  
住所 : 東京都港区元赤坂一丁目1番7号  
匿名組合の営業者 : 合同会社Alpha Energy  
営業者の代表者 : 代表社員 一般社団法人AE  
職務執行者 野坂 照光  
出資の額 : 85百万円  
事業の内容 : 再生可能エネルギー発電事業に係る発電設備等の取得、保有、管理及び運営有価証券、信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理不動産及び動産の売買、保有、管理及び賃貸  
上記に付常関連する一切の業務

(2) 当該異動の前後における当社の所有に係る当該特定子会社の議決権の数及び当該特定子会社の総株主等の議決権に対する割合

当社の所有に係る当該特定子会社の出資の額に対する割合

異動前 : - %

異動後 : 100 %

当社の所有に係る当該特定子会社の業務執行の権限に対する割合

異動前 : - %

異動後 : 100 %

(注) 当該異動の対象となる特定子会社は、匿名組合であるため、「議決権の数」及び「総株主等の議決権に対する割合」については、「出資の額に対する割合」及び「業務執行の権限に対する割合」を記載しております。

(3) 当該異動の理由及びその年月日

異動の理由 : 当該匿名組合の出資持分について当社が出資を実行したことにより、当該匿名組合における出資の額が当社の資本金の額の100分の10以上に相当するため、当該匿名組合が当社の特定子会社に該当することとなりました。

異動の年月日 : 2019年6月13日

## 2 資本金の増減

後記「第四部 組込情報」に記載の有価証券報告書（第7期事業年度）（訂正報告書により訂正された内容を含む。）「第一部 企業情報 第4 提出会社の状況 1 株式等の状況（4）発行済株式総数、資本金等の推移」に記載された資本金について、本有価証券届出書提出日（2019年10月30日）までの間において次のとおり増加しています。

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)
2018年11月27日 (注) 1	135,000	1,345,600	201,204	371,204	201,204	276,202
2018年11月28日 (注) 2	3,000	1,348,600	1,875	373,079	1,875	278,077
2018年12月26日 (注) 3	20,000	1,368,600	29,808	402,887	29,808	307,885
2019年3月1日～ 2019年5月31日 (注) 2	9,000	1,377,600	5,625	408,512	5,625	313,510
2019年9月1日 (注) 4	1,377,600	2,755,200		408,512		313,510
2019年9月1日～ 2019年9月30日 (注) 2	8,000	2,763,200	3,572	412,084	3,572	317,082

(注) 1. 有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）

発行価格 3,240円  
引受価額 2,980.80円  
資本組入額 1,490.40円  
払込金総額 402,408千円

2. 新株予約権の行使による増加であります。

3. 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 3,240円  
割当価額 2,980.80円  
資本組入額 1,490.40円  
割当先 みずほ証券株

4. 2019年9月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割し、発行済株式総数が1,377,600株増加しております。

### 3 事業の内容、経営方針、経営環境及び対処すべき課題等及び事業等のリスクについて

後記「第四部 組込情報」に記載の有価証券報告書（第7期事業年度）（訂正報告書により訂正された内容を含む。）及び四半期報告書（第8期事業年度第3四半期）（以下「有価証券報告書等」という。）に記載された「事業の内容」、「経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」及び「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書等の提出日以後、本有価証券届出書提出日（2019年10月30日）までの間において変更及び追加すべき事項が生じております。

下記の「1 事業の内容」、「2 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」及び「3 事業等のリスク」は当該有価証券報告書等に記載された内容を一括して記載したものであり、当該変更箇所及び追加箇所については\_\_\_\_\_ 〆で示しております。

なお、当該有価証券報告書等に将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項については本有価証券届出書提出日（2019年10月30日）現在においてもその判断に変更はなく、また新たな将来に関する事項もありません。

#### 「1 事業の内容」

当社グループは、潜在する価値を再生し価値の化学反応を促進する「価値の再生」という経営理念のもと、「環境・エコロジー」、「ライフスタイル」、「地方創生」の3つの事業領域において事業を展開しております。事業を遂行するにあたっては、3つの行動指針（社会貢献、次世代へのバトン、突破力）に基づいております。

具体的な事業内容は、太陽光発電等の発電用地の取得、施設等の開発を行う自然エネルギー事業、不動産に関連するコンサルティング及び収益不動産の開発を行う不動産コンサルティング事業の2つで、いずれも社会的意義を有する事業であることが特徴となります。

##### (1) 自然エネルギー事業

当社グループは、太陽光発電等の施設の開発及び販売、電気事業者への売電を行っております。当社グループの自然エネルギー事業で取り扱う自然エネルギーは一般的に再生可能エネルギーと呼ばれ、永続的に利用可能な太陽光、バイオマス、風力、地熱及び水力等の総称です。

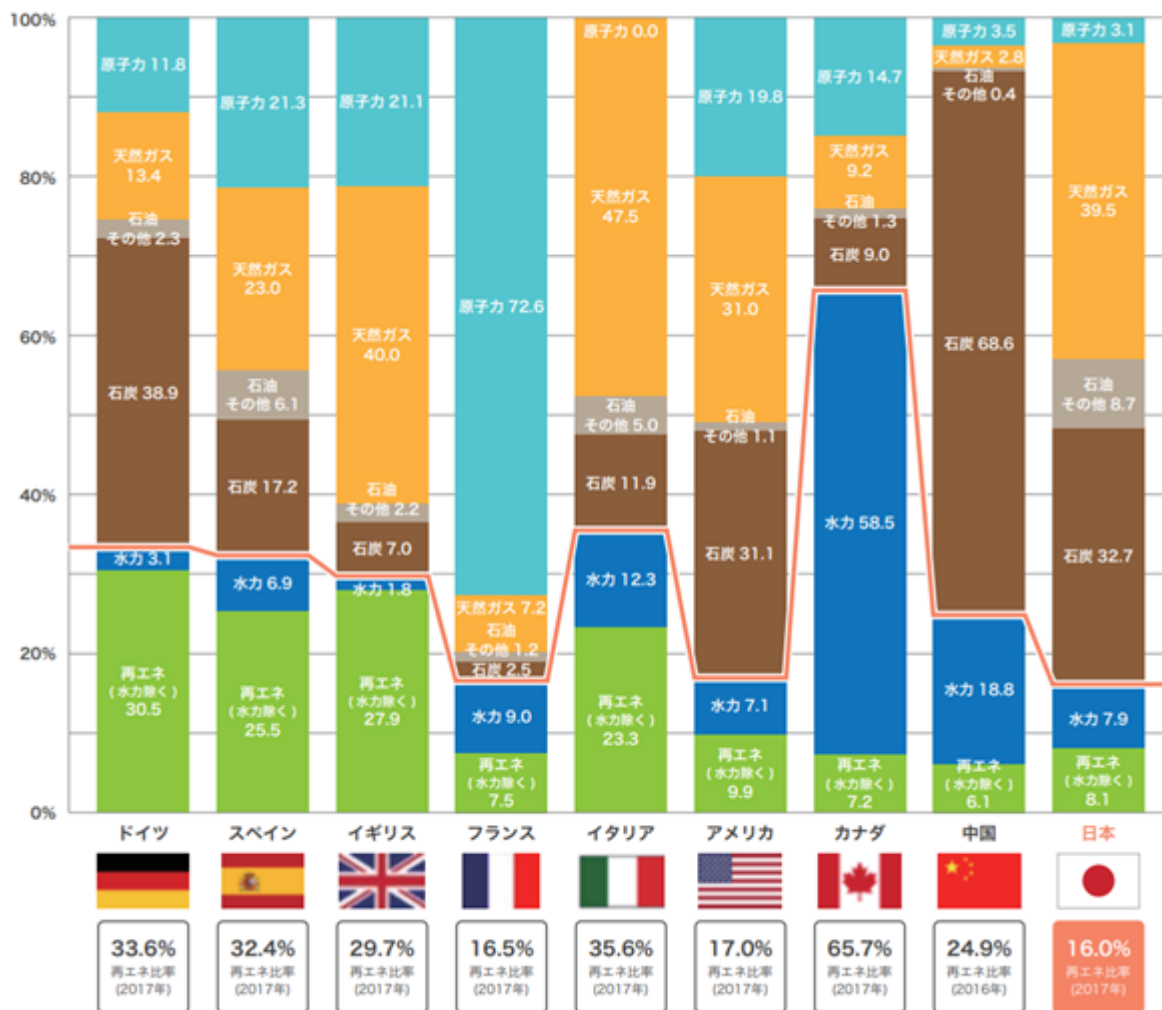
##### 再生可能エネルギー政策の潮流

再生可能エネルギーの導入は世界的なエネルギー政策の潮流であり、世界各国は再生可能エネルギーの導入に係る取り組みを推進しております。

また、2015年末にはCOP21（国連気候変動枠組条約第21回締約国会議）において2020年以降の温暖化対策の国際枠組みについて合意が得られたことにより、今後も世界中で更なる再生可能エネルギーの導入が期待されております。

再生可能エネルギーは、国内で調達可能なことから、資源の乏しい我が国のエネルギー自給率向上に資するとともに、温室効果ガスを排出しないことから温暖化対策に寄与するエネルギー源として近年注目されています。しかしながら、我が国における発電電力量に占める再生可能エネルギーの割合は、2017年において16.0%（水力を除くと8.1%）（出典：経済産業省・資源エネルギー庁「日本のエネルギー 2018年度版」）と欧州主要国に比して遅れているのが現状です。

## （発電電力量に占める再生可能エネルギー比率の比較）



出典：経済産業省・資源エネルギー庁「日本のエネルギー 2018年度版」

このような世界的エネルギー政策の潮流を受け、日本政府は国内における再生可能エネルギーの導入拡大を目的とし、固定価格買取制度（FIT）（\*1）を導入しました。

また、日本政府は2015年7月に「長期エネルギー需給見通し」（以下「エネルギーミックス」という。）を公表し、現在の再生可能エネルギー発電の比率を2030年度までに22%～24%程度に高めることを目標として掲げており、再生可能エネルギー市場の発電量は次のように見込まれております。

（国内再生可能エネルギー発電量（GWh/年））

	太陽光	バイオマス	風力	地熱	水力
2013年度実績	11,400	17,600	5,200	2,600	84,900
2030年度政府目標	74,900	39,400～49,000	18,200	10,200～10,300	93,900～98,100
成長倍率	約6.6倍	約2.2～2.8倍	約3.5倍	約3.9～4.0倍	約1.1～1.2倍

（注） GWh（ギガ・ワット・アワー）は電力量を示す単位であり、千MWh（メガ・ワット・アワー）、百万kWh（キロ・ワット・アワー）又は十億Wh（ワット・アワー）と同じ量を意味します。

出典：経済産業省・資源エネルギー庁「日本のエネルギー 2015年度版」

2018年7月には、第5次エネルギー基本計画が閣議決定され、「2030年のエネルギーミックスの確実な実現に全力を挙げる」こと等が政府方針とされました。



自然エネルギー発電施設の事業開発から販売について

自然エネルギー事業では、再生可能エネルギー発電施設のデベロッパーとして、新しい発電施設の企画・開発・販売を行います。

当社グループは自治体許認可の取得、地権者と土地賃借・売買契約の締結、金融機関等からの資金調達及びEPC事業者（\*2）との工事契約締結等を行い、再生可能エネルギー発電施設を各種投資家へ販売します。

（事業開発から販売までの流れの概要と当社グループの役割）

再生可能エネルギー発電施設の事業開発から販売までの流れは、案件の発掘、土地確保・土地権利関係の整理・発電施設の設計・許認可取得等の「権利の整理」、詳細設計・造成等の「詳細プランニング」、出資・融資両面での「資金調達」、発電施設の「工事」及び「販売」に大別されます。「販売」においては工事完成前に権利譲渡を行うこともあります。当社グループは、この再生可能エネルギー発電施設開発の一連のプロセス全般の指揮・監督を担っております。

「権利の整理」において、当社グループは案件候補の事業性評価を行い、有望案件を選別します。主な評価事項は地権者・地域関係者からの同意取得の蓋然性、許認可取得の蓋然性、収益性の確保及び、事業リスクの評価です。当社グループは環境・エネルギー分野における調査・コンサルティング実績のある企業や、環境関連の人的・情報ネットワーク、各地域にネットワークを持つ各地域の親密先企業を活用して新規案件開拓に取り組んでおります。

一定の事業性が認められた案件については、資金調達の蓋然性等を含めたより詳細な検証を行うと同時に地権者協議、設計・電力会社協議及び許認可取得を進めてまいります。法令や条例により環境アセスメント（\*3）の実施が定められる場合には、環境アセスメントを実施して開発を推進します。

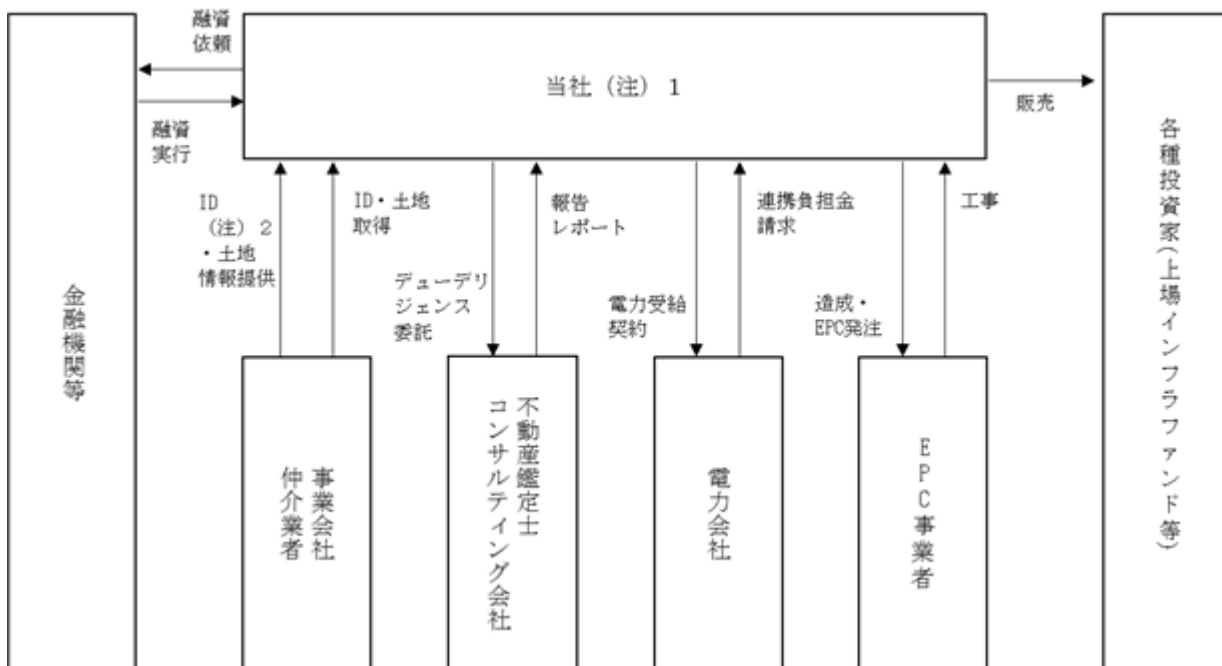
「権利の整理」が終了した案件については、開発に向けて設計・造成等の「詳細プランニング」を実施いたします。

当社グループは再生可能エネルギー発電施設の立ち上げ・運営に必要な知見・プロジェクトマネジメントのノウハウ等を有する専門人材を擁しています。また、大手企業グループの系列に属さない独立系の事業者として、案件毎に多様な事業パートナーと連携して事業開発を推進しております。

再生可能エネルギー発電施設の事業開発は、発電施設の立地する地域の自然環境資源を活用して行うものであり、地域社会に対する配慮及び地域環境への最大限の配慮の上で開発していくものです。法令や条例で定められた許認可や環境アセスメントの実施のみならず、地域社会との対話や貢献、地域環境への配慮を重視しながら開発を進めていくことも、当該業務における当社グループ事業開発の特徴のひとつです。

発電施設の工事自体はEPC事業者に委託し、複数案件を立ち上げてきたノウハウを活かして発電施設建設の指揮・監督を行います。工事完成後は、各種投資家（上場インフラファンド等）へ販売します。なお、工事完成前に権利譲渡を行うこともあります。

[ 開発から売却時までの事業系統図 ]



(注) 1 工事完成前に権利譲渡を行うこともあります。

(注) 2 固定価格買取制度（FIT）における事業計画認定申請に伴い、経済産業省から付与されるユーザ識別のために用いられる符号になります。

## 自然エネルギー売電事業について

当社グループは収益性を鑑みて、太陽光発電施設を取得・整備し自社で発電した電力を、固定価格買取制度（FIT）に則り登録小売電気事業者又は一般送配電事業者に販売しております。開発した発電施設を長期に亘り所有し、当該発電施設の売電収入を「自然エネルギー事業」の売上として計上しております。売電については「電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法」（FIT法）に基づき所定の買取期間に亘り売電価格が保証されるため、「売電事業」は長期的に安定した売上が見込まれます。第8期（2019年8月期）末現在の売電中の発電施設の概要及び売電契約先の状況は以下のとおりです。

## （売電中の太陽光発電施設一覧）

施設名称	住所	パネル出力（kW）	買取価格 （1 kWh当たり）	売電開始時期	売電契約先
群馬千代田	群馬県邑楽郡	165	36円	2014年10月	株式会社新出光
三重久保	三重県度会郡	333	36円	2015年3月	中部電力株式会社
高千穂	宮崎県西臼杵郡	110	36円	2015年4月	九州電力株式会社
鹿児島加世田	鹿児島県南さつま市	718	32円	2017年3月	九州電力株式会社

## （\*1） 固定価格買取制度（FIT）

「電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法」（FIT法）に基づき、電気事業者（電気事業法上に定義された、小売電気事業、一般送配電事業、送電事業、特定送配電事業、発電事業を営む事業者の総称）が再生可能エネルギーで発電された電力を固定価格で買い取る制度です。太陽光、バイオマス、風力、地熱及び水力等により発電された電力が当該制度に基づいて電気事業者に販売され、その他販売単価は年度毎に経済産業省・資源エネルギー庁の調達価格等算定委員会において定められます。電気事業者との受給契約（売電契約）・系統連系契約（電力系統への接続契約）が締結された場合、一定期間（10kW以上太陽光・バイオマス・風力・水力：20年間、地熱：15年間）に亘り事業認定手続き等に基づき適用される固定価格での電力売買が行われます。また、2015年1月に、太陽光発電所や風力発電所等の自然変動電源による発電量が大幅に増加した場合でも電力需給バランスを保ち、電力供給の安定化を図ることを目的とし、出力抑制ルールを拡充する制度改定が行われております。出力抑制ルールに基づき、旧一般電気事業者（東京電力（現東京電力ホールディングス）・北海道電力・東北電力・北陸電力・中部電力・関西電力・中国電力・四国電力・九州電力・沖縄電力の総称）は、一定条件のもとで再生可能エネルギーを電源とする発電所による系統への送電電力の数量や質に制限を加えることができます。

FIT法に基づく再生可能エネルギー電源の買取期間及び買取価格は、下記表のとおりです。

（買取期間及び買取価格推移の抜粋）

電源	区分	買取期間	買取価格（1 kWh当たり）							
			2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
太陽光 (事業用)	10kW以上 500kW未満	20年間	40円	36円	32円	29 27 円	24円	21円	18円	14円
	500kW以上 2,000kW未満									入札制
	2,000kW以上									入札制
風力	陸上20kW未満	20年間	55円					22 21 円	20円	19円
	陸上20kW以上		22円							
	洋上		36円							
バイオマス	メタン発酵ガス	20年間	39円							
	間伐材由来 2,000kW未満		32円	40円						
	間伐材由来 2,000kW以上			32円						
	一般木質 10,000kW未満		24円						24円	24円
	一般木質 10,000kW以上 20,000kW未満								24 21 円	入札制
	一般木質 20,000kW以上									
	建設資材廃棄物		13円							
	一般廃棄物その他バイオマス		17円							
地熱	15MW未満	15年間	40円							
	15MW以上		26円							
中小水力	200kW未満	20年間	34円							
	200kW以上 1,000kW未満		29円							
	1 MW以上 30MW未満		24円						27円	
	1 MW以上 5 MW未満									
	5 MW以上 30MW未満								24 20 円	20円

出典：経済産業省・資源エネルギー庁ウェブサイト

（注）1 kW（キロ・ワット）、MW（メガ・ワット）は電力の大きさを示す単位で、MWは千kW（キロ・ワット）又は百万W（ワット）と同じ大きさを意味します。

2 買取価格は、各年度の期間内にFIT法に基づく要件を満たした再生可能エネルギー発電所の買取期間に亘り適用される、固定の電力買取価格（消費税抜表示）を示しております。

3 表示年度は各年4月から翌年3月までの期間を意味しております。

4 2015年度の太陽光の買取価格は2015年6月までが29円、7月以降が27円と設定されております。

5 2017年度の陸上風力の買取価格は2017年9月までが22円、10月以降が21円と設定されております。

- 6 2017年度のバイオマス(一般木質20,000kW以上)の買取価格は2017年9月までが24円、10月以降が21円と設定されております。
- 7 2017年度の中小水力(5MW以上30MW未満)の買取価格は2017年9月までが24円、10月以降が20円と設定されております。

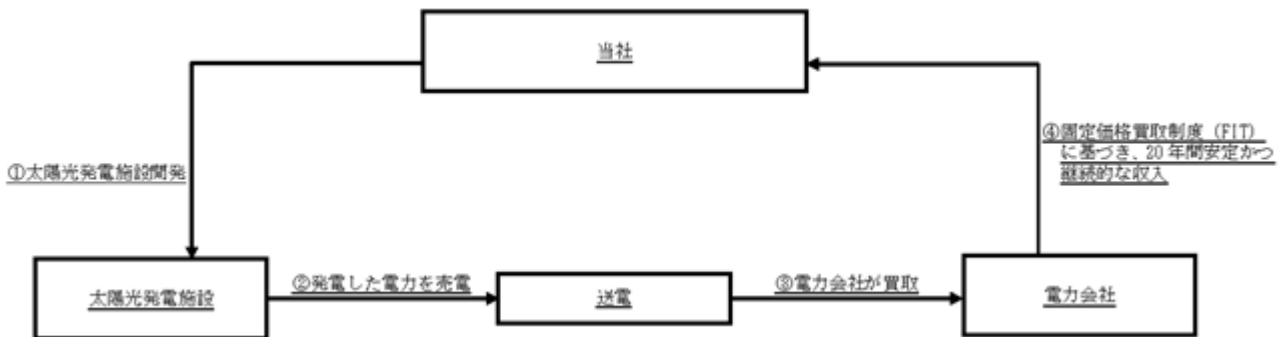
( \* 2 ) EPC事業者

発電施設建設において、Engineering(設計)、Procurement(調達)及びConstruction(建設)を含む一連の工程を請け負う事業者を指しています。

( \* 3 ) 環境アセスメント

1997年6月に制定された環境影響評価法(環境アセスメント法)は、道路、ダム、鉄道、空港、発電所等の13種類の事業において環境アセスメントの手続きを行うことを定めております。環境アセスメントにおいては、「環境の自然的構成要素の良好な状態の保持」(大気環境、水環境及び土壌環境・その他の環境)、「生物の多様性の確保及び自然環境の体系的保全」(植物、動物及び生態系)、「人と自然との豊かな触れ合い」(景観及び触れ合い活動の場)、「環境への負荷」(廃棄物及び温室効果ガス等)の中から対象事業の性質に応じて適切な環境要素が選定され、事業者自らが選定・予測・評価を行い、行政の意見を求めます。

[ 自然エネルギー売電事業の流れ ]



(2) 不動産コンサルティング事業

不動産コンサルティング事業においては、未利用や老朽化により有効活用されていない土地や建物を取得し、その不動産の持つ本来の価値を最大化させるためのプロデュースを行っております。現代日本が抱える空き家問題や、需要拡大が見込まれているインバウンド観光に伴う宿泊施設不足等、個々の物件特性に応じた最適な施策を行い、資産価値向上を図っております。

コンサルティング領域

当社グループは、不動産業界に関する知見と経験を活かし、不動産コンサルティングを営んでおります。重要な社会財産である不動産を有効活用すること等、様々な投資家の多岐にわたるニーズに対応したソリューションを提供し、投資家サイドに立ったコンサルティングを行っております。

不動産コンサルティングを通じて、不動産の持つ潜在的価値を実現に近付ける方法や市場から入手した不動産の情報を投資家に提供しております。また、情報の収集力や収集した情報の評価・査定力、不動産活用に係る戦略立案や当該戦略を具現化する実行力等を不動産価値の最大化に向けた付加価値の源泉として、顧客ニーズに対応しております。

収益不動産売買領域  
 （ホテル・認可保育園）

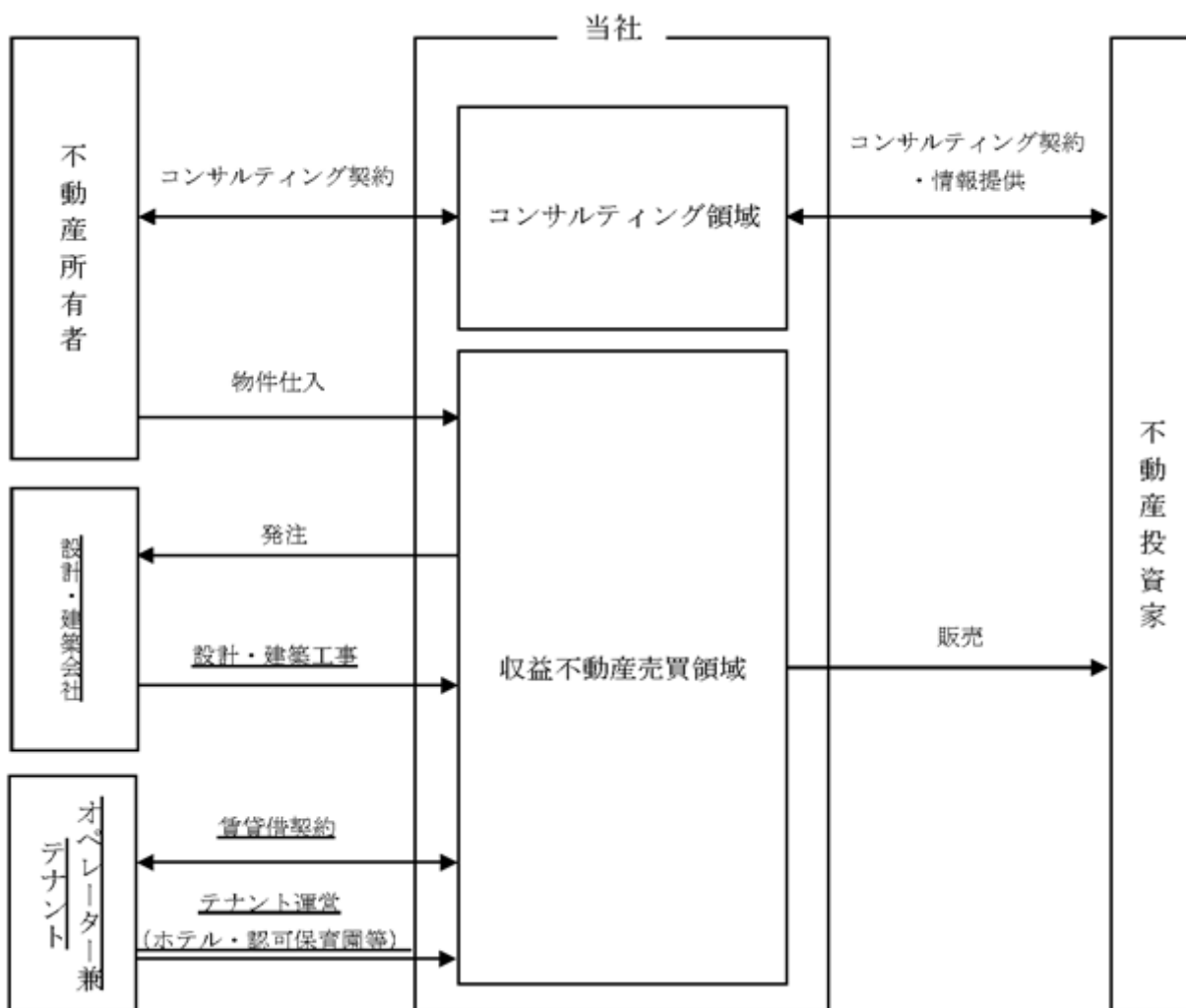
当社グループは、訪日外国人旅行者の増加により、都市部や観光地のホテル需要が高まる中、多様化する宿泊需要に対応したホテルの開発や日本が抱える社会問題の一つである待機児童や保育士不足の解消につながる認可保育園及び保育士向け住宅の開発を進めております。土地を取得し、新規に宿泊施設の開発を行うだけでなく、既存建物を取得した後、ホテル・旅館等へのコンバージョン（建物の用途変更）した物件の開発も行っております。

物件については、テナント運営会社（オペレーター）と賃貸借契約を締結することにより、安定した収益を享受できる物件の開発を行っております。

また、ホテル・旅館等の宿泊施設以外の既存収益物件の取得も行っており、リノベーション（主に間取り変更を伴う内装工事）業者への施工・発注、リーシング戦略に基づくリーシング業者へのリーシング業務（入居者募集業務）の依頼を行い、稼働率向上による収益改善等の付加価値を高めた上で、主に、個人富裕層又は当該個人の資産管理会社、一般事業法人、あるいは、不動産会社等に販売しております。

物件購入後は、速やかにプランの実行を行うことで、販売用不動産の保有期間の短縮化を図っております。

[ 事業系統図 ]



（ショッピングセンター）

当社グループは、東日本大震災により被災したショッピングセンターフォルテ（宮城県柴田郡大河原町）を再生することを目的として取得し、ショッピングセンターの運営を行っております。

ショッピングセンターフォルテでは、地域コミュニティの生活基盤の一部としての役割を担うよう、地域のお客様が利用しやすい魅力ある施設づくりに取り組んでおります。具体的には、地域のお客様が日常的に足を運んでくれるよう日常生活に密着した質の高いテナントを誘致し、施設の集客力を高めております。施設の集客力向上に伴い、より魅力的なテナントが入居するようになり、さらに施設の集客力が高まるといった好循環な事業環境を作り上げております。

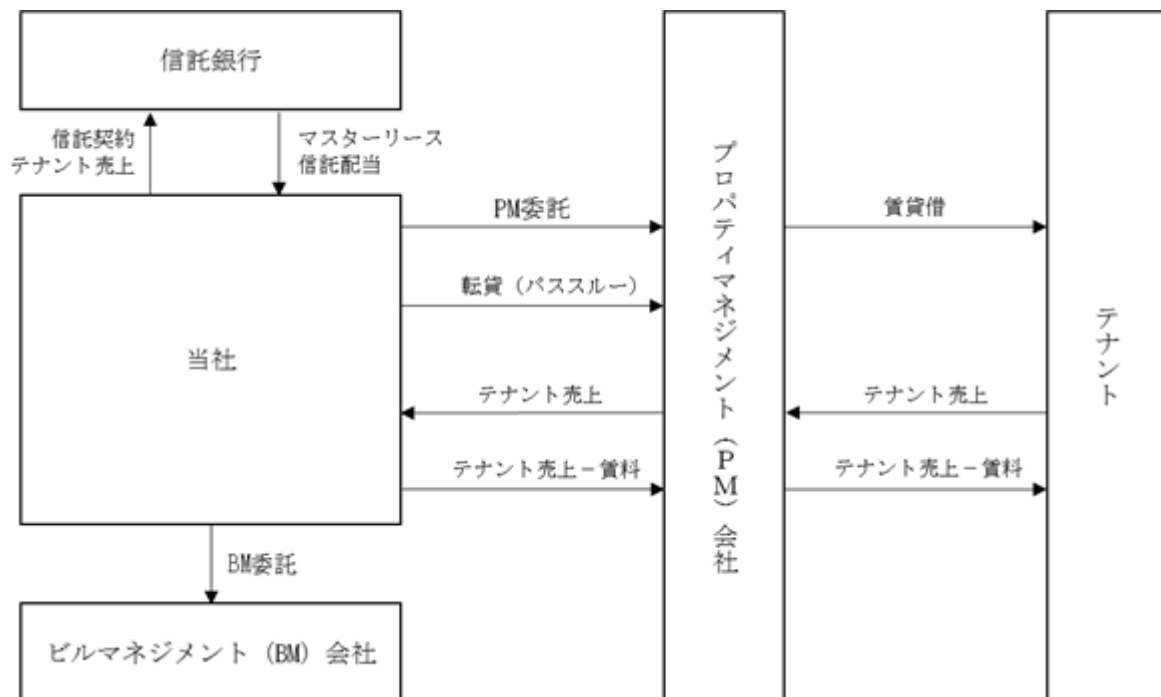
なお、ショッピングセンター管理運営は、プロパティマネジメント（PM）会社（株式会社フォルテ・マネジメント）と業務委託契約を締結し、建物に関する設備管理、工事管理、清掃管理、保守管理、警備業務等のビルマネジメントは、ビルマネジメント（BM）会社（エーエフマネジメント株式会社）と業務委託契約を締結し、ショッピングセンターフォルテの資産価値を最大限に高める運用を行っております。

また、ショッピングセンターフォルテについて、当社グループは信託銀行と不動産信託契約を締結しており、所有権を信託譲渡した信託銀行より、賃借人として賃借（マスターリース）し、株式会社フォルテ・マネジメントへ転貸し、さらに各テナントへ転々貸しております。信託配当は、信託銀行から必要な運営経費等を差し引いた金額を受け取っております。

（保有ショッピングセンター）

名称	フォルテ SEASON'S WALK FORTE
住所	宮城県柴田郡大河原町字小島 2 番地 1
テナント数	44店舗（2019年9月末現在）
主要テナント	食品スーパー、ドラッグストア、100円ショップ、衣服小売店等
敷地面積	57,327.18㎡（うち借地面積43,969.43㎡）
延床面積	35,344.97㎡
建物構造	鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート造 2 階建

〔事業系統図〕



（海外展開）

近年の東南アジア諸国は、内需の堅調な成長に加えて外国資本の積極的な投資を背景に成長を続けていることから、当社グループは東南アジア市場に事業拡大の機会を見出しております。その一環としてタイ王国・インドネシアに現地法人を設立し、当社グループの事業展開方針である「社会的意義のある事業 × 成長性のある事業分野」に基づき、成長を続ける同国において更なる事業機会を見出しております。

タイ王国の不動産デベロッパーであるMagnolia Quality Development Corporationが、タイ王国・バンコク市内の中心部において進めている分譲マンション開発プロジェクト「Mulberry Grove Sukhumvit」について、当社関連会社を通じて、共同事業に関する合弁契約を締結しており、当社グループとして初の海外での分譲マンション開発事業を進めております。

「 2 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、本有価証券届出書提出日（2019年10月30日）現在において当社グループが判断したものであります。

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は以下のとおりです。

当社グループの事業領域は自然エネルギー事業及び不動産コンサルティング事業から構成されております。

自然エネルギー事業において、当社グループは再生可能エネルギーの固定価格買取制度の開始に伴い太陽光発電施設の開発を行っており、今後も既存事業から安定的な収益を確保し、事業基盤の確立を図ることが重要な経営課題であると考えております。

不動産コンサルティング事業においては、主に商業用不動産やレジデンス物件に対するコンサルティングを行っておりますが、案件の多様化により当社グループ自らが主体的に事業を行うため、宅地建物取引業者免許を取得しました。また更なる事業の拡大に向けて、人材の確保と育成及びノウハウの蓄積、組織力強化を進めてまいります。

また、当社グループが所有するショッピングセンターにおいては、地域に密着した経営方針のもと収益は安定しておりますが、さらなる優位性を確保するため、テナント戦略、大規模リニューアル等によってさらにバリューアップに取り組んでおります。

上記のとおり事業規模の拡大に伴い、より高度な経営管理体制構築の必要性が求められ、当社グループでは事業拡大と共に内部統制の強化も目指して、以下のとおりに取り組んでまいります。

(1) 太陽光発電における領域の開拓

当社グループはこれまで野立て太陽光発電を中心に自然エネルギー事業の展開を進めてまいりました。今後は、屋根上太陽光発電施設の開発等にも注力してまいります。

その具体的な取り組みについては、経験豊富な人材の獲得、取引企業及び金融機関等との積極的な情報交換によるネットワークの強化があります。

今後も、収益拡大に貢献する太陽光発電における領域の開拓のために各種施策の展開を図ってまいります。

(2) 不動産コンサルティング案件の開拓

不動産コンサルティング案件の開拓において今後、さらなる事業の拡大には組織だった案件ソーシングが必要であります。その課題を改善するため、経験豊富な人材の獲得を進め、また教育・研修等により人材の底上げを図ってまいります。

(3) ショッピングセンターのバリューアップ

当社グループが所有するショッピングセンターは、地域に密着した経営方針のもと運営してまいりました。長引く景気の低迷及び人口の減少等により、消費が上向かない小売業界は、競争及び事業環境の変化も激しく推移しております。

そのような状況下、当社グループのショッピングセンター運営における収益構造は、固定賃料及び変動賃料（売上歩合）となっており、販売用不動産としての価値を向上させるためには、テナントの売上を上昇させて物件としてのNOI（注）を増加させることが当面の課題となっております。

テナント売上の上昇を図るためには、常にバリューアップに取り組んでいく必要があると考えております。それに対する具体的な施策として、閉館していた映画館（7シアター）を2018年7月4日に再開し、フードコートの設置による集客向上等様々な施策に取り組んでおります。

また、有力テナントの誘致等のテナント戦略を実行し、ショッピングセンターの価値向上を図ってまいります。

（注）Net Operating Incomeの略。投資用不動産の収益力を示す指標。総賃料収入から、実際に発生した経費（管理費、固定資産税など）を除外して当該物件の収益を算出する。

(4) 資金調達能力の向上

当社グループの自然エネルギー事業及び不動産コンサルティング事業の発展・拡大に向けて、資金調達能力を向上させる必要があります。自然エネルギー事業は、太陽光発電施設を中心とした自然エネルギー施設開発等多額の資金を要する事業であります。今後当社グループが持続的な成長を達成するためには、円滑な資金調達環境を作り上げる必要があります。また、不動産コンサルティング事業においても、資金需要が旺盛であり、かつ機動的な資金も必要であります。

そのために、資本市場における情報収集及び分析に努める他、調達先の多様化、先進的な調達手法の検討や取引金融機関との関係強化に取り組んでまいります。

(5) 人材の確保と育成

当社グループがさらなる事業拡大を図り、変化する事業環境に柔軟に対応し、当社グループの強みとなる専門性を高め差別化を図っていくためには、多様性のある人材の確保と育成が重要です。

当社グループでは優秀で専門性の高い人材にとって魅力ある会社であるために、パフォーマンスに対する公正な評価及びフォローアップ体制と、教育体制の充実に引き続き取り組んでまいります。

(6) 内部管理体制の強化

継続的に当社グループが成長を遂げていくためには、経営上のリスクを適切に把握し、当該リスクをコントロールするための内部管理体制の強化が重要な課題と考えております。

具体的には、監査役と内部監査担当者との積極的な連携、定期的な内部監査の実施、有効かつ効果的な監査役監査の実施、社内経営陣によるリスクマネジメント・コンプライアンス委員会の開催、従業員に対する各種コンプライアンス研修の実施等を通じて内部管理体制を強化してまいりたいと考えております。

(7) 地域との共存・協調

当社グループが営む自然エネルギー事業及び不動産コンサルティング事業においては、様々な地域との良好な関係が重要となります。経営理念においてもそれぞれの地域を尊重し新たな価値を創ることを掲げ、常に地域に根差した事業を行っております。当社グループの事業が地域に貢献することは当社グループの評判の向上にも繋がります。次なる案件の開拓にも繋がります。今後とも地域との共存と協調を尊重しながら事業を展開してまいります。

「3 事業等のリスク」

当社グループの事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる事項には以下のようなものがありますが、これらに限定されるものではありません。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す。当社株式に関する投資判断は、本項及び本項以外の記載内容も併せて、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。

なお、本文中の将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日（2019年10月30日）現在において当社グループが判断したものであり、将来において発生の可能性があるすべてのリスクを網羅したものではありません。

（自然エネルギー事業のリスク）

当社グループの自然エネルギー事業は、再生可能エネルギー発電施設のデベロッパーとして、発電施設の企画・開発及び建設管理・販売を行い、投資家に販売する事業を手掛けております。また、4箇所（群馬千代田、三重久保、高千穂、鹿児島加世田）の自社発電施設を有し、当該発電施設から売電収入を得ております。

(1) 法令規制及び政策動向について

a. エネルギー政策動向

2015年7月に、経済産業省・資源エネルギー庁はエネルギー基本計画に基づく長期エネルギー需給見通しを発表しました。日本国内の発電電力量に占める再生可能エネルギー（エネルギー源として持続的に利用可能な太陽光、バイオマス、風力、地熱及び水力等の総称）の比率は、2017年時点において16.0%（水力を除くと8.1%）（出典：経済産業省・資源エネルギー庁「日本のエネルギー 2018年度版」）であり、2030年度までに総需要の22～24%程度（水力8.8～9.2%、太陽光7.0%、風力1.7%、バイオマス3.7～4.6%、地熱1.0～1.1%）に引き上げるという目標が掲げられ、我が国のエネルギー自給率の改善、並びにエネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量は2013年度総排出量比26%減となります。

また、再生可能エネルギーについては、各種規制・制約への対応、開発リスクの高い地熱発電への支援、系統整備や系統運用の広域化、高効率化・低コスト化や系統運用技術の高度化等に向けた技術開発等により再生可能エネルギーが低コストで導入可能となるような環境整備を行うほか、固定価格買取制度について再生可能エネルギーの特性や実態を踏まえつつ、再生可能エネルギー間のバランスのとれた導入や、最大限の導入拡大と国民負担抑制の両立が可能となるよう制度の見直しを行うとしています。



なお、長期エネルギー需給見通しは、少なくとも3年毎に行われるエネルギー基本計画の検討に合わせて、必要に応じて見直すこととする旨が公表されています。（以上 経済産業省 2015年7月 長期エネルギー需給見通し）

また、2030年度の各種再生エネルギーの想定導入出力は、太陽光6,400万kW、風力1,000万kW（うち洋上82万kW）、地熱140～150万kW、水力4,847～4,931万kW、バイオマス602～728万kW（うち一般木質274～400万kW）程度と見込まれております。（出典：経済産業省 資源エネルギー庁 「2017年 再生可能エネルギーの大量導入時代における政策課題と次世代電力ネットワークの在り方」）

上記のように、当社グループでは再生可能エネルギーは今後も積極的な導入が進むものと想定しておりますが、我が国のエネルギー政策の変更や、FIT法（電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法）に基づく固定価格買取制度の改定等が行われた場合には、かかる政策に変化が生じ、再生可能エネルギーの導入量が想定を下回った場合等には、当社グループの事業、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。

#### b．FIT法に基づく固定価格買取制度（以下、「FIT制度」という。）

当社グループの自然エネルギー事業は、FIT制度を前提に発電施設の用地開発・売却事業を行っております。そのため、FIT制度において、固定買取価格の引下げ、固定価格での買取期間の短縮、固定価格買取制度の廃止といった制度の変更が成され、発電施設の収益性が低下した場合には、投資家の投資意欲が減退し、当社グループの事業、業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、FIT制度、並びに当該制度の根拠法となるFIT法は、2012年7月に施行され、2017年4月に再生可能エネルギーの最大限の導入と国民負担の抑制の両立を図るため改正FIT法（電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（再エネ特措法）等の一部を改正する法律案）が施行されています。当社グループでは、法令の変更に対して適切な対応を行っておりますが、社内体制整備の遅れや法令対応に係るコストの増加等により、適時適切な法令対応が困難となった場合には、当社グループの事業、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。

#### c．事業認定の取り消し

当社グループの自然エネルギー事業は、FIT法に基づいた事業認定を取得しております。しかし、認定された事業計画どおりに事業を実施していない場合、あるいは認定時の基準に適合しなくなったと経済産業大臣が認めるときは事業認定を取り消されることがあります。当社グループとしましては、開発中及び既に発電を開始した発電施設の事業認定を取り消される可能性は限定的と考えておりますが、当社グループの事業、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。

### (2) 開発プロセスについて

#### a．開発用地の取得及び事業認定

一般的に、土地には権利及び地盤地質等に関し欠陥や瑕疵が存在している可能性があります。当社グループが再生可能エネルギー発電施設に係る土地を購入又は賃借するに当たっては、原則として全所有者又は賃貸人から対象となる土地について欠陥や瑕疵が存在しないことにつき一定の表明及び保証を得ております。しかしながら、表明及び保証の対象となった事項が完全かつ正確でなかった、又は地権者等が知り得なかった事情により、後になって欠陥や瑕疵が判明する可能性があります。例として、土砂の流出、治水の変化、景観の悪化又は土壌汚染等が発生し、地域住民からの損害賠償、操業停止又はレピュテーションのリスクが発生する可能性があります。かかるリスクは所有者又は賃貸人による表明保証により補完できるとは限りません。更に、土地をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、当社グループが取得した権利が第三者の権利や行政法規等の関係で制限を受け、当初計画した開発期間や、発電所規模等の事業計画の変更を余儀なくされる可能性があります。

また、行政当局又は地域住民等から事業停止の要請等を受け、稼働発電施設の一部撤去や操業停止を受け入れざるを得なくなる可能性があります。当該事業の継続にも影響を及ぼす可能性があります。

発電施設開発の用地取得にあたっては、経済産業省による事業認定を取得する必要があります。当社グループでは、開発用地取得後に自社で認定を取得するほか、既に事業認定を取得した用地を取得する場合があります。当該認定の取得手続きが有効であることを確認しておりますが、他者から当該認定を取得した場合には、認定の取得手続きに瑕疵があった場合には認定が取り消され、当社グループが計画した事業の推進に影響を及ぼし、当社グループの事業、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。

b．開発許可の取得及び発電所施設における地域関係者等との合意

再生可能エネルギー発電施設の開発に際しては、管轄省庁及び地方自治体が管轄する農地転用、林地開発、道路の占用等の複数の許可取得が必要な場合があります。また、自然エネルギー事業は、発電施設の立地する地域の自然環境資源を活用して行うものであり、許可取得には地権者のみならず周辺地域住民の合意が必要となります。

当社グループにおいては、事前調査を通じて各種許可取得に必要な措置を講じており、また地域社会及び地域環境に対する最大限の配慮の上で、法令や条例で定められた許可や環境アセスメントを実施して地域社会からの理解を得ながら事業化を進める方針としております。しかしながら、再生可能エネルギー発電施設の開発に係る許可の取得が不可能又は時間を要する場合、埋蔵文化財の発見等により追加調査や移築に時間が必要な場合、並びに地方自治体、地元住民及び環境団体等の関係者との合意形成が遅延或いは成されなかった場合、環境アセスメントにおける事前調査では想定されていない必要対処項目が発生した場合、環境アセスメントにかかる法令又は条例の改定が行われた場合には、当社グループが想定するスケジュールや規模にて事業化を行えない可能性があり、かかる場合には、当社グループの事業、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。

c．工事施工について

当社グループは、太陽光発電施設の建設に関して、EPC事業者との間で資材調達及び工事の諸条件を定めた契約を締結します。当該契約は、原則として綿密な設計計画を作成した上で合意・締結された工事請負契約です。しかしながら、EPC事業者との契約範囲外の事由により、設計当初に想定しなかった追加工事が発生した場合や、天災等の事由により事業計画に遅延が生じた場合には、工事請負契約の金額が増加する可能性があり、当社グループの事業、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。

d．その他

上記 a～c に記載しております、土地取得や許可、系統連系等に係るリスク、またこれらの複数のリスクが同時に顕在化する場合、またその他、計画外・想定外の事象の発生により、当社グループの予定している開発が中止された場合には、当社グループの事業、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。

(3) 保有太陽光発電施設におけるリスク

当社グループにおいては、本書提出日現在、4箇所の太陽光発電施設の運転を行っております。太陽光発電における発電量は「日射量」に比例するところ、かかる日射量は当社によるコントロールが及ぶ事象ではありません。全国的な長期間の悪天候、新しい建物の建築や樹木の成長等による周辺環境の変化、また、降灰・粉じん・黄砂・ガス等により、当社の太陽光発電施設への日射量が低下し、これにより当社の太陽光発電施設における年間総発電量が想定より減少した場合、当社グループの事業、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。現在売電中の発電施設の概要及び売電契約先の状況は以下のとおりです。

施設名称	住所	パネル出力 (kW)	買取価格 (1 kWh 当たり)	売電開始時期	売電契約先
群馬千代田	群馬県邑楽郡	165	36円	2014年10月	株式会社新出光
三重久保	三重県度会郡	333	36円	2015年3月	中部電力株式会社
高千穂	宮崎県西臼杵郡	110	36円	2015年4月	九州電力株式会社
鹿児島加世田	鹿児島県南さつま市	718	32円	2017年3月	九州電力株式会社

(4) 保有太陽光発電施設における収益リスク

太陽光発電施設については、定率法による減価償却方法を採用しているため、稼働開始後約3年程度においては償却負担が収益を上回り、損益計算書上では損失となりますが、キャッシュ・フロー上においては、売電収入に連動するコストは少額であるため、稼働開始時より安定的なキャッシュを収得しております。償却負担が軽減する3年目以降については、損益計算書上における費用負担が減少するため、当社グループの収益に寄与する収益構造となっております。

(5) その他

a. 販売活動に関するリスク

わが国の経済情勢や金融市場の悪化等から、投資家の動向とそれに応じた販売のタイミングにより当初計画したとおりの売上・利益が必ずしも計上できず、また、発電施設売却が計画どおりに進まず、物件の資産価値が減耗して、予期しない損失が発生する等、当社グループの事業、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。

b. 仕入に関する競合リスク

当社グループが特定の事業候補地で事業開発を進めるにあたり、競合他社が当該候補地を確保することで競合他社が採択される等により、当社の予定している開発を中止した場合には、当社の事業、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。

(不動産コンサルティング事業のリスク)

当社グループの不動産コンサルティング事業は、顧客の不動産有効活用に係る種々のニーズに対する助言や顧客紹介等を行い、手数料収入を得ております。また、2017年11月に宅地建物取引業者免許を取得し、収益不動産の取得・開発・販売を開始しております。

(1) 不動産市況の動向について

今後、経済のファンダメンタルの急速な悪化や税制・金融政策の大幅な変更が行われた場合には、不動産投資市場も中期的に悪影響を受け、投資環境が悪化し、国内外の投資家の投資マインドの低迷等が生ずる可能性があります。

コンサルティング領域に関しては景気悪化によるマーケット全体での不動産取引の総数が減少する可能性があるため、取り扱う案件数が減少し、当初想定していたとおりの収益が確保できなかった場合には、当社グループの事業、経営成績、財政状態に重要な影響を与える可能性があります。

収益不動産売買領域に関しては不動産市況の悪化により、たな卸資産の評価損や収益性が低下する可能性があり、当初想定していたとおりの収益が確保できなかった場合には、当社の事業、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。

(2) 外注・業務委託に関するリスク

当社グループの不動産コンサルティング事業は、個別案件毎に外注・業務委託内容が異なっており、適切なコンサルティング及びソリューションを実現するために、各案件に応じて、市場動向調査業務、建築プランに関する各種アドバイザー業務、物件仲介業務等を外注・業務委託しております。

しかしながら、適時適切に外部協力会社が確保できない場合、外部協力会社の不正及び当社の外注先管理が不十分であった場合には、コンサルティング及びソリューションに瑕疵が生じ、当社の事業、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。

(3) 販売用不動産に関するリスク

当社グループの不動産コンサルティング事業で開発した販売用不動産について、経済情勢や不動産市況の悪化等により販売用不動産としての価値が帳簿価額を下回った場合には、たな卸資産の簿価切下げ処理に伴う損失が発生し、当社の事業、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。

(4) ショッピングセンターのリスク

当社グループは、ショッピングセンター「SEASON'S WALK FORTE」を所有しており、大型のスーパーマーケットやその他小売り・サービス業関連の事業者が入居し、テナントからの賃料収入を得ております。また、ショッピングセンターの活性化策として2018年7月に東日本大震災で休止していた映画館を再開いたしました。

なお、ショッピングセンターは、信託契約により受益権化され当社は受益者の地位にあり、ショッピングセンターの運営は現地の事業者へ委託しており、映画館の運営は大手映画事業運営会社へ委託しております。

事業関連について

a. 地域経済の動向、競合及び人口の変動によるリスク

当社グループの保有するショッピングセンターは宮城県柴田郡大河原地区にあり、旗艦テナントである食品スーパーのほか、小売り・サービス業関連の地元の事業者が入居しており、2018年7月には映画館運営事業を再開しております。宮城県柴田郡大河原地区では世帯数が増加しているものの人口は横ばいであり、人口の変動及び地域経済の影響を受け、これらによってテナントの退去や賃料の引下げによる賃料収入の減少等が生じる可能性があります。

また、近隣に競合ショッピングセンターが新店した場合など競争の激化や、マーケット状況に変化が生じた場合には、当社グループの事業、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。

b. 天候不順及び消費税率引き上げに関するリスク

冷夏・暖冬といった天候不順及び消費税率引き上げ等の税制改正に伴う消費マインドの低下等による、テナント企業の撤退や販売不振に伴う当社賃料収入の低下が生じた場合には、当社の事業、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。

(5) 海外事業の展開に伴うリスク

当社グループは、タイ王国・インドネシアに現地法人を設立し東南アジアを中心に諸外国で事業機会を見出しているため、当該国におけるテロの発生、政治経済状況の変動又は法制度の変更等があった場合や経済情勢の変化に伴う工事の縮小、延期等が行われた場合には、当社グループの事業、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。

(全社に係るリスク)

(1) 自然災害・事故等によるリスク

火災、地震等の災害や暴動、テロ活動により事業継続に支障をきたし、当社グループ資産が、毀損、焼失あるいは劣化した場合には、一定期間において運営に支障をきたす可能性があります。当社グループでは、当該リスクに対する対応体制の整備・強化を進めておりますが、状況によっては当社グループの事業、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。

(2) 大型案件に関するリスク

自然エネルギー事業、及び不動産コンサルティング事業では、案件ごとの規模により取扱金額が大きくなり、大型案件の有無により、業績が大きく変動するほか、特定の取引先への売上高が多くなることがあります。

また、大型案件の売上計上のタイミングにより、業績が特定の四半期に偏る可能性があります。取引先及び取扱件数の増加により、大型案件への依存度を低減させていく方針であります。当社グループの想定通りに計画が遂行しない場合には、当社グループの事業、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。

(3) 法令諸規則に関するリスク

当社グループの行う事業のうち、自然エネルギー事業ではFIT法・電気事業法、不動産コンサルティング事業では宅地建物取引業法・建築基準法・大規模小売店舗立地法・景品表示法など多くの規制を受けております。

当社グループは、コンプライアンス経営を重要課題として認識し、リスクマネジメント・コンプライアンス委員会を設置し、従業員のコンプライアンス意識の向上に努めておりますが、管理体制上の問題が発生する可能性は皆無ではなく、当社の各事業において法令諸規則に違反する事象、あるいはコンプライアンス上の違反行為や社会的批判を受ける事象が生じた場合、若しくは従業員による法令違反行為・不正行為が検出された場合には、当社グループの社会的信用の低下をもたらす、当社の事業、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。

また、当社グループでは、不動産コンサルティング事業（収益不動産売買領域）の継続に必要となる、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者免許を取得しておりますが、本書提出日までの間において、これらの免許、許可及び登録の取消事由は存在していません。しかしながら、将来においてこれら免許、許可及び登録の取消等があった場合には、事業活動に支障をきた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。

a. 当社グループの事業活動に関係する主な法的規制

事業	主な法令
自然エネルギー事業	電気事業法、FIT法
不動産コンサルティング事業	宅地建物取引業法、建築基準法 大規模小売店舗立地法、不当景品類及び不当表示防止法

## b. 当社の取得している免許・登録等

許認可等の名称	許認可等の内容	有効期限	規制法	取消の事由
宅地建物取引業者免許	東京都知事 (1)第101364号	2017年11月25日から 2022年11月24日まで	宅地建物取引業法	破産手続開始決定がなされているにもかかわらず届出を行っていないとき、暴力団員等に該当するとき、不正の手段により免許を受けたとき、業務停止処分に違反し業務を行った場合

## (4) 個人情報の管理について

当社グループの事業活動において、顧客・取引先の機密情報や個人情報を取得・保有しております。当社グループでは、これらの情報が流出するのを防止するために、情報管理規程及び個人情報保護規程を定め、個人情報の保護に関する法律、関係諸法令及び監督当局のガイドライン等を遵守し、社内規程の制定及び管理体制の確立を図るとともに、個人情報保護管理責任者を選任して、上記関係規範を従業員に周知・徹底しております。個人情報の取り扱いについては、今後も、細心の注意を払ってまいります。不測の事態によって当社グループが保有する個人情報が外部流出した場合、賠償責任を課せられるリスクや当社グループに対する信用が毀損するリスク等があり、当社グループの事業、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。

## (5) 瑕疵担保責任についてのリスク

当社グループの事業において顧客に販売した物件において、瑕疵担保責任を負う場合があります。重大な瑕疵が発見された場合には、その直接的な原因が当社グループによるものではなくても、当社グループが瑕疵担保責任を負うことがあります。その結果、多額の補修費用が発生し、社会的信用が低下した場合には、当社グループの事業、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。

## (6) 財務関連についてのリスク

## a. 資金調達について

当社グループは成長戦略に基づく開発及び設備投資のため、追加的な債務を負担する場合や増資を実施する場合があります。

自然エネルギー事業では発電施設の開発資金、不動産コンサルティング事業では販売用不動産の取得資金及びショッピングセンターの設備投資資金を原則として当該物件を担保とした金融機関からの借入金により調達しております。このため、市場金利が上昇する局面や、当社グループの希望する条件での借入等ができなかった場合には、支払利息等が増加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。

上記発電施設の開発や販売用不動産の取得資金については、個別の案件毎に金融機関への融資打診をしており、現時点では安定的に資金調達ができております。また、2018年7月に再開した映画館への投資等、ショッピングセンターへの設備投資を行っており、第8期（2019年8月期）末時点において有利子負債残高は4,323,209千円であり、総資産に占める有利子負債は62.3%となっております。

今後も発電設備の開発や販売用不動産の増加、ショッピングセンターへの設備投資等により、有利子負債が増加する可能性があります。

また、当社グループの財政状態が著しく悪化する等により、当社グループの信用力が低下し安定的な融資が受けられないなど資金調達に制約を受けた場合には、当社グループの事業、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。

## b. 減損会計の影響に係るリスク

2002年8月に公表された「固定資産の減損に係る会計基準」（以下、減損会計基準）に基づき減損会計基準が適用されております。当社では、当該資産又は資産グループについて、減損損失を認識するかどうかの判定を行い、減損損失が発生した場合、当社グループの事業、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。

(7) 特定の経営者への依存について

当社グループ創成期からの事業推進役である代表取締役社長河本幸士郎及び取締役小川潤之は、不動産及び不動産金融に関する豊富な経験と知識を有しており、経営方針や事業戦略の決定等、当社グループの事業活動全般にわたって重要な役割を果たしています。当社では、過度に両氏に依存しないよう、経営幹部役職員の拡充、育成及び権限委譲による業務執行体制の構築等に取り組んでおりますが、何らかの理由により両氏による当社の業務遂行が困難になった場合には、当社グループの事業、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。

(8) 小規模組織における管理体制について

当社は、本書提出日現在、取締役6名（内1名は非常勤）、監査役3名（内2名は非常勤）、従業員47名と小規模組織にて運営しており、内部管理体制もこれに応じたものとなっております。今後の事業の拡大及び多様化に対応して、人員の増強と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。これらの施策が適時適切に進行しなかった場合には、当社グループの事業活動に支障が生じ、当社グループの事業、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。

(9) 人材の確保について

当社グループは、今後の更なる事業拡大を推進する上で優秀な人材の確保及びその人材の育成が重要であると認識しており、適切な時期を見定めながら採用活動を実施し、また、採用した人材のモチベーションを向上させる人事諸制度の構築や教育の実施を進めております。

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

(10) 配当政策について

当社グループの利益配分につきましては、業績の推移を見据え、将来の事業の発展と経営基盤の強化のために必要な内部留保を確保しつつ、経営成績や配当性向等を総合的に勘案し、安定的かつ継続的な配当を維持することを基本方針としております。

当社グループは、成長過程にあり、今後の事業発展及び経営基盤強化といった、内部留保の充実を図るため、2019年8月期末の上場記念配当を除き、配当を行っておりません。現時点において当社グループは、内部留保の充実を優先しておりますが、将来的には、経営成績を勘案しながら株主への利益の配当を目指していく方針であります。

(11) ストック・オプション行使による株式価値の希薄化について

当社では、取締役、従業員に対するインセンティブを目的としたストック・オプション制度を採用しております。また、今後においてもストック・オプション制度を活用していくことを検討しており、現在付与している新株予約権に加え、今後付与される新株予約権について行使が行われた場合には、既存の株主が有する保有株式の価値及び議決権割合が希薄化する可能性があります。なお、本有価証券届出書提出日（2019年10月30日）現在における新株予約権による潜在株式数は323,400株であり、発行済株式総数の11.70%に相当しております。

#### 4 最近の業績の概要

(1) 第8期連結会計年度（自 2018年9月1日 至 2019年8月31日）

2019年10月11日開催の取締役会で承認し、公表した第8期連結会計年度（自 2018年9月1日 至 2019年8月31日）に係る連結財務諸表は以下のとおりであります。

ただし、この連結財務諸表は「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成したものではありません。また、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査法人の監査は終了していないため、監査報告書は受領しておりません。

なお、連結財務諸表の金額については千円単位とし、単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

## 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

当連結会計年度 (2019年8月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	572,671
売掛金	134,428
営業投資有価証券	170,000
開発事業等支出金	640,778
販売用不動産	3,436,864
前払金	681,161
その他	160,455
貸倒引当金	1,460
流動資産合計	5,794,899
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物	29,777
減価償却累計額	4,619
建物及び構築物（純額）	25,157
機械装置及び運搬具	508,562
減価償却累計額	178,775
機械装置及び運搬具（純額）	329,786
工具、器具及び備品	6,612
減価償却累計額	3,055
工具、器具及び備品（純額）	3,557
土地	420,206
リース資産	190,414
減価償却累計額	21,950
リース資産（純額）	168,463
有形固定資産合計	947,172
無形固定資産	
リース資産	14,481
その他	5,400
無形固定資産合計	19,881
投資その他の資産	
投資有価証券	400
繰延税金資産	2,879
その他	176,000
投資その他の資産合計	179,280
固定資産合計	1,146,333
繰延資産	
社債発行費	3,025
繰延資産合計	3,025
資産合計	6,944,258



（単位：千円）

当連結会計年度  
(2019年8月31日)

負債の部	
流動負債	
短期借入金	570,000
1年内償還予定の社債	20,000
1年内返済予定の長期借入金	265,978
リース債務	7,792
未払金	500,505
未払費用	39,779
未払法人税等	175,349
賞与引当金	58,948
その他	113,275
流動負債合計	1,751,629
固定負債	
社債	80,000
長期借入金	3,387,231
リース債務	23,193
資産除去債務	21,404
長期預り敷金	124,066
固定負債合計	3,635,895
負債合計	5,387,524
純資産の部	
株主資本	
資本金	408,512
資本剰余金	313,510
利益剰余金	834,711
株主資本合計	1,556,733
純資産合計	1,556,733
負債純資産合計	6,944,258

(2) 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)

	当連結会計年度 (自 2018年9月1日 至 2019年8月31日)
売上高	5,352,982
売上原価	3,559,874
売上総利益	1,793,108
販売費及び一般管理費	1,094,009
営業利益	699,099
営業外収益	
受取利息	7
ポイント引当金戻入益	7,823
為替差益	1,430
雑収入	3,002
営業外収益合計	12,263
営業外費用	
支払利息	39,408
アレンジメント手数料	31,787
その他	478
営業外費用合計	71,674
経常利益	639,688
税金等調整前当期純利益	639,688
法人税、住民税及び事業税	232,351
過年度法人税等戻入額	10,461
法人税等調整額	17,671
法人税等合計	204,217
当期純利益	435,470
非支配株主に帰属する当期純利益	-
親会社株主に帰属する当期純利益	435,470

## （連結包括利益計算書）

（単位：千円）

	当連結会計年度 (自 2018年9月1日 至 2019年8月31日)
当期純利益	435,470
包括利益	435,470
（内訳）	
親会社株主に係る包括利益	435,470
非支配株主に係る包括利益	-

## (3) 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度(自 2018年9月1日 至 2019年8月31日)

(単位:千円)

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	170,000	74,998	399,240	644,238	644,238
当期変動額					
新株の発行	238,512	238,512	-	477,024	477,024
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	435,470	435,470	435,470
当期変動額合計	238,512	238,512	435,470	912,494	912,494
当期末残高	408,512	313,510	834,711	1,556,733	1,556,733

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

当連結会計年度 (自 2018年9月1日 至 2019年8月31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	639,688
減価償却費	141,476
為替差損益(は益)	1,430
ポイント引当金の増減額(は減少)	7,342
貸倒引当金の増減額(は減少)	1,460
賞与引当金の増減額(は減少)	34,936
受取利息	7
支払利息	39,408
アレンジメント手数料	31,787
社債発行費償却	336
売上債権の増減額(は増加)	106,713
たな卸資産の増減額(は増加)	2,426,744
前払金の増減額(は増加)	626,949
未収入金の増減額(は増加)	10,408
営業投資有価証券の増減額(は増加)	170,000
長期前払費用の増減額(は増加)	77,385
その他の資産の増減額(は増加)	24,885
前受金の増減額(は減少)	5,984
預り金の増減額(は減少)	118,115
長期預り金の増減額(は減少)	6,115
未払消費税等の増減額(は減少)	52,029
未払金の増減額(は減少)	384,000
その他の負債の増減額(は減少)	9,169
小計	2,327,649
利息の受取額	7
利息の支払額	39,048
法人税等の支払額	146,273
法人税等の還付額	10,461
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,502,501
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
有形固定資産の取得による支出	245,446
敷金の差入による支出	48,847
敷金及び保証金の回収による収入	530
出資金の払込による支出	628
投資活動によるキャッシュ・フロー	294,391
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
社債の発行による収入	100,000
短期借入金の純増減額(は減少)	219,800
長期借入れによる収入	3,146,800
長期借入金の返済による支出	1,133,836
ストックオプションの行使による収入	15,000
リース債務の返済による支出	3,982
株式の発行による収入	462,024
アレンジメント手数料の支払額	43,072
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,762,733
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	34,160
現金及び現金同等物の期首残高	606,831
現金及び現金同等物の期末残高	572,671

## (5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

## (連結貸借対照表関係)

資産の保有目的の変更

当社グループにて保有しているショッピングセンターフォルテについて、保有目的を変更したことに伴い、該当する流動資産その他6,365千円、有形固定資産848,286千円（建物及び構築物（純額）764,309千円、機械装置及び運搬具（純額）538千円、工具、器具及び備品（純額）11,917千円、土地71,521千円）、無形固定資産その他51,308千円、投資その他の資産のその他52,738千円を販売用不動産に振替えております。

## (セグメント情報)

## 1. 報告セグメントの概要

## (1) 報告セグメントの決定方法

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

当社グループの報告セグメントは、これまで「自然エネルギー事業」「不動産コンサルティング事業」及び「ショッピングセンター事業」の3つを報告セグメントとしておりましたが、当連結会計年度において「自然エネルギー事業」と「不動産コンサルティング事業」の2区分に変更しております。これは、当連結会計年度において、ショッピングセンター事業における有形固定資産の保有目的を変更し販売用不動産へ振替えたことにより、当事業を不動産コンサルティング事業へ移行したことによるものです。また2019年8月期より連結財務諸表を作成しているため、各報告セグメントの前期比は記載しておりません。

## (2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「自然エネルギー事業」は、主に太陽光発電施設・風力発電施設の開発及び販売、電気事業者への売電を行っております。

「不動産コンサルティング事業」は、主に不動産の利用、取得、売却、投資等に対するコンサルティング及びショッピングセンター運営を行っております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針と概ね同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

## 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

当連結会計年度（自 2018年9月1日 至 2019年8月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント		合計
	自然エネルギー事業	不動産コンサルティング事業	
売上高			
外部顧客への売上高	969,266	4,383,716	5,352,982
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-
計	969,266	4,383,716	5,352,982
セグメント利益	385,464	931,980	1,317,444
セグメント資産	1,892,724	4,762,635	6,655,359
その他の項目			
減価償却費	48,860	84,649	133,509
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	222,220	31,960	254,180

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）

利益	当連結会計年度
報告セグメント計	1,317,444
全社費用（注）	618,345
連結財務諸表の営業利益	699,099

（注） 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

（単位：千円）

資産	当連結会計年度
報告セグメント計	6,655,359
全社資産（注）	288,898
連結財務諸表の資産合計	6,944,258

（注） 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない本社建物であります。

（単位：千円）

その他の項目	報告セグメント計	調整額（注）	連結財務諸表計上額
	当連結会計年度	当連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	133,509	7,967	141,476
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	254,180	20,426	274,606

- （注） 1．減価償却費の調整額は、主に報告セグメントに帰属しない本社建物の減価償却費であります。  
2．有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主に本社建物の設備投資であります。

（ 1株当たり情報）

	当連結会計年度 (自 2018年9月1日 至 2019年8月31日)
1株当たり純資産額	565.02円
1株当たり当期純利益金額	163.49円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	152.18円

(注) 1. 2019年9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。「1株当たり純資産額」及び「1株当たり当期純利益」並びに「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」は、2019年8月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し算定しております。

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (2019年8月31日)
純資産の部の合計額(千円)	1,556,733
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	-
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	1,556,733
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	2,755,200

3. 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。

	当連結会計年度 (自 2018年9月1日 至 2019年8月31日)
1株当たり当期純利益	
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	435,470
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(千円)	435,470
普通株式の期中平均株式数(株)	2,663,666
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)	197,886
(うち新株予約権(株))	(197,886)
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）

・株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更

当社グループは、2019年8月13日に、株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を行うことを決議し、2019年9月1日に実行いたしました。

1．株式分割の目的

当社普通株式の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、個人投資家をはじめとする投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的としております。

2．株式分割の概要

（1）分割の方法

2019年8月31日（土）を基準日とし、同日最終の株主名簿に記載または記録された株主が所有する普通株式1株につき、2株の割合をもって分割いたしました。

なお、基準日である2019年8月31日（土曜日）は休日扱いとなるため、実質的には2019年8月30日（金曜日）となります。

（2）分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	1,377,600 株
今回の分割により増加する株式数	1,377,600 株
株式分割後の発行済株式総数	2,755,200 株
株式分割後の発行可能株式総数	9,600,000 株

（3）株式分割の日程

基準日公告日	2019年8月15日（木）
基準日	2019年8月31日（土）
効力発生日	2019年9月1日（日）

3．新株予約権行使価格の調整

今回の株式分割に伴い、2019年9月1日以後に行使する新株予約権の1株当たりの行使価格を以下の通り調整いたしました。

	調整前行使価格	調整後行使価格
第1回新株予約権	1,250 円	625 円
第2回新株予約権	1,786 円	893 円
第3回新株予約権	2,150 円	1,075 円
第4回新株予約権	2,500 円	1,250 円

4．定款の一部変更

（1）変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2019年9月1日（日）付で当社定款第6条（発行可能株式総数）を変更いたしました。

(2) 変更の内容

変更内容は、以下のとおりであります。（下線部分は変更箇所となります。）

変更前	変更後
（発行可能株式総数） 第6条 当社の発行可能株式総数は、 480万株とする。	（発行可能株式総数） 第6条 当社の発行可能株式総数は、 960万株とする。

(3) 日程

定款変更の効力発生日 2019年9月1日（日）

・子会社の設立

1. インドネシア現地法人の設立

当社グループは、2019年9月6日にインドネシアにおいて現地法人の設立を行うことを決議し、2019年9月11日に設立を完了いたしました。

(1) 設立の目的

当社グループの事業展開方針である「成長性のある事業分野 × 社会的意義のある事業」に基づき、成長を続ける同国において更なる事業機会を見出し、日本企業や投資家の東南アジアへの進出や事業拡大、投資機会の創出に寄与することを目指しております。

(2) 設立する子会社の概要

名称	PT. Kasumigaseki Development Indonesia
所在地	インドネシア共和国
事業内容	戸建て開発、再生可能エネルギー関連投資
資本金	2,501,000,000 RP
設立の時期	2019年9月11日
株主及び持分比率	霞ヶ関キャピタル株式会社 99.6% 他1社 0.4%

2. タイ現地法人の設立

当社グループは、2019年9月13日にタイにおいて現地法人の設立を行うことを決議し、2019年9月24日に設立を完了いたしました。

(1) 設立の目的

当社グループの事業展開方針である「成長性のある事業分野 × 社会的意義のある事業」に基づき、成長を続ける同国において更なる事業機会を見出し、日本企業や投資家の東南アジアへの進出や事業拡大、投資機会の創出に寄与することを目指しております。

(2) 設立する子会社の概要

名称	Kasumigaseki Capital (Thailand) Co., Ltd.
所在地	タイ王国
事業内容	分譲マンション開発
資本金	6,000,000 THB
設立の時期	2019年9月24日
株主及び持分比率	霞ヶ関キャピタル株式会社 49% 他2社 51%

3. 国内事業会社の設立

当社グループは、2019年9月13日に以下のとおり子会社を設立することを決議し、2019年9月27日に設立を完了いたしました。

### (1) 設立の目的

当社グループ事業の柱の一つである不動産コンサルティング事業において、より一層の収益力強化を目的として、国内事業会社を3社設立致しました。

霞ヶ関パートナーズ株式会社においては、これまでのホテル開発事業をより強化すべく、物件の所有、賃貸・サブリース事業、オペレーション事業を推進して参ります。

霞ヶ関投資顧問株式会社においては、投資のオープンプラットフォームの形成を理念とし、投資分析(バリュエーション)、投資戦略立案、最適スキーム構築(法務・税務)、ファイナンスアレンジメント(デット・エクイティ)機能を持たせ、潜在価値の実現化、投資パフォーマンスの極大化、資源と資金の最適な組合せを追求して参ります。

霞ヶ関アセットマネジメント株式会社は、REIT準備室設置に伴い、目的をより一層具現化すべく設立致しました。この法人を通じ、当社にて開発するホテル等を主たるシードアセットとしてファンドの組成及びアセットマネジメント事業の構築を進めて参ります。

### (2) 設立する子会社の概要

名称	霞ヶ関パートナーズ株式会社	霞ヶ関投資顧問株式会社	霞ヶ関アセットマネジメント株式会社
所在地	東京都千代田区霞が関3-2-1	東京都千代田区霞が関3-2-1	東京都千代田区霞が関3-2-1
事業内容	1. 不動産の所有、賃貸・サブリース事業 2. ホテルの経営 3. 住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業、住宅宿泊管理業 4. シェアオフィスの経営 5. 飲食店の経営 6. 前記各号に付帯関連する一切の業務 7. その他商業全般	1. 管理型信託業務 2. 不動産の保有、運営、売買、賃貸借、仲介 3. 有価証券の取得、保有、運用 4. 前各号に付随するコンサルティング業務全般 5. 第二種金融商品取引業 6. 投資助言・代理業 7. 投資運用業 8. 前記各号に付帯関連する一切の業務	1. 投資法人の設立企画人としての業務 2. 宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業 3. 宅地建物取引業法に基づく取引一任代理等に係る業務 4. 金融商品取引法に基づく投資運用業 5. 投資法人のための資産の運用に係る業務 6. 投資法人の機関の運営に係る事務を行う業務 7. 不動産の売買、賃貸、管理、仲介及びこれらの代理並びにコンサルティング 8. プロパティマネジメント業務及びアセットマネジメント業務 9. 不動産及び有価証券の取得、保有並びに処分 10. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10百万円	10百万円	10百万円
設立の時期	2019年9月27日	2019年9月27日	2019年9月27日
株主及び持分比率	霞ヶ関キャピタル株式会社 100%	霞ヶ関キャピタル株式会社 100%	霞ヶ関キャピタル株式会社 100%

(2) 第8期事業年度（自 2018年9月1日 至 2019年8月31日）

2019年10月23日開催の監査役会に提出し、2019年10月25日開催の取締役会で承認した第8期事業年度（自 2018年9月1日 至 2019年8月31日）に係る計算書類は以下のとおりであります。

この計算書類は会社法の規定に基づいて作成されたものであり、金融商品取引法の規定に基づき提出される財務書類ではないため、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査法人の監査はなされておられません。

なお、計算書類の金額については千円単位とし、単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

貸借対照表

(2019年8月31日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	5,104,698	流動負債	1,199,476
現金及び預金	558,675	短期借入金	20,000
売掛金	128,699	1年内償還予定の社債	20,000
営業投資有価証券	170,000	1年内返済予定の長期借入金	265,978
開発事業等支出金	21,903	リ－ス債務	7,792
販売用不動産	3,436,864	未払金	500,363
前払金	681,161	未払費用	37,951
前払費用	47,723	未払法人税等	175,349
その他	61,130	前受金	26,651
貸倒引当金	1,460	預り金	27,729
固定資産	1,281,381	預り敷金	54,683
有形固定資産	947,172	賞与引当金	58,948
建物	25,157	その他	4,027
機械装置	319,051	固定負債	3,635,895
車両運搬具	10,735	社債	80,000
工具器具備品	3,557	長期借入金	3,387,231
土地	420,206	リ－ス債務	23,193
リ－ス資産	168,463	資産除去債務	21,404
無形固定資産	19,881	長期預り敷金	124,066
リ－ス資産	14,481	負債合計	4,835,371
その他	5,400	(純資産の部)	
投資その他の資産	314,327	株主資本	1,553,733
投資有価証券	400	資本金	408,512
出資金	628	資本剰余金	313,510
関係会社有価証券	135,047	資本準備金	313,510
長期前払費用	85,089	利益剰余金	831,711
繰延税金資産	2,879	その他利益剰余金	831,711
その他	90,282	特別償却準備金	60,269
繰延資産	3,025	繰越利益剰余金	771,441
社債発行費	3,025	純資産合計	1,553,733
資産合計	6,389,105	負債・純資産合計	6,389,105

損益計算書

（2018年9月1日から  
2019年8月31日まで）

（単位：千円）

科 目	金 額	金 額
売上高		5,335,034
売上原価		3,559,874
売上総利益		1,775,159
販売費及び一般管理費		1,085,750
営業利益		689,409
営業外収益		
受取利息及び配当金	7	
ポイント引当金戻入益	7,823	
為替差益	1,430	
雑収入	2,703	11,964
営業外費用		
支払利息	35,381	
社債利息	180	
社債発行費償却	336	
アレンジメント手数料	28,787	64,685
経常利益		636,688
税引前当期純利益		636,688
法人税、住民税及び事業税	232,351	
過年度法人税等戻入額	10,461	
法人税等調整額	17,671	204,217
当期純利益		432,470

## 株主資本等変動計算書

(2018年9月1日から  
2019年8月31日まで)

(単位:千円)

	株 主 資 本						純資産 合計
	資 本 金	資本剰余金 資本準備金	利 益 剰 余 金			株主資本合計	
			その他利益剰余金		利益剰余金合計		
			特別償却 準備金	繰越利益 剰余金			
当 期 首 残 高	170,000	74,998	80,359	318,880	399,240	644,238	644,238
当 期 変 動 額							
新 株 の 発 行	238,512	238,512	-	-	-	477,024	477,024
当 期 純 利 益	-	-	-	432,470	432,470	432,470	432,470
特別償却準備金の取崩	-	-	20,090	20,090	-	-	-
当 期 変 動 額 合 計	238,512	238,512	20,090	452,560	432,470	909,494	909,494
当 期 末 残 高	408,512	313,510	60,269	771,441	831,711	1,553,733	1,553,733

## 個別注記表

### 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### (1) 資産の評価基準及び評価方法

##### その他有価証券

- ・時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。ただし、投資事業組合等への出資金についての詳細は「(4) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項 投資事業組合等の会計処理」に記載しております。

##### たな卸資産

- ・開発事業等支出金、販売用不動産

個別法による原価法を採用しております。（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）

#### (2) 固定資産の減価償却の方法

##### 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）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	2年～47年
機械装置	11年～17年

##### 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、残存価額をゼロ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

売上債権、未収入金等の貸倒損失に備えるため、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。

##### 賞与引当金

従業員の賞与の支払に備えて、賞与支給見込額に基づき計上しております。

#### (4) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

##### 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しております。なお、資産に係る控除対象外消費税のうち、棚卸資産に係るものは個々の棚卸資産の取得原価に算入することとしており、固定資産に係るものは投資その他の資産の「長期前払費用」に計上し5年間で均等償却しております。

##### 営業投資の会計処理

当社が営業投資目的で行う投資（営業投資）については、営業投資目的以外の投資とは区分して「営業投資有価証券」として「流動資産」に表示しております。また、営業投資から生じる損益は、営業損益として表示することとしております。

なお、株式等の所有により、営業投資先の意思決定機関を支配している要件及び営業投資先に重要な影響を与えている要件を満たすこともありますが、その所有目的は営業投資であり、傘下に入れる目的で行われていないことから、当該営業投資先は、子会社及び関連会社に該当しないものとしております。

##### 投資事業組合等の会計処理

当社は投資事業組合等の会計処理を行うに際して、投資事業組合等の財産の持分相当額を「営業投資有価証券」、または「関係会社有価証券」（以下「組合等出資金」という。）として計上しております。投資事業組合等への出資時に組合等出資金を計上し、投資事業組合等から分配された損益については、損益の純額に対する持分相当額を売上高として計上するとともに同額を組合等出資金に加減し、投資事業組合等からの出資金の払戻については組合等出資金を減額させております。

##### 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費は、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. 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）

「『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）を当事業年度の期首から適用しており、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していません。

3. 追加情報

（資産の保有目的の変更）

当社で保有しているショッピングセンターフォルテについて、保有目的を変更したことに伴い、該当する前払費用6,365千円、有形固定資産848,286千円（建物764,309千円、機械装置329千円、車両運搬具208千円、工具器具備品11,917千円、土地71,521千円）、無形固定資産その他51,308千円、投資その他の資産のその他52,738千円を販売用不動産に振替えております。

4. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

現金及び預金	54,216千円
売掛金	4,885千円
販売用不動産	2,312,519千円
機械装置	293,792千円
土地	96,900千円
計	2,762,314千円

担保に係る債務

1年内返済予定の長期借入金	91,663千円
長期借入金	2,513,581千円
計	2,605,245千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 208,401千円

(3) 保証債務

関係会社の金融機関等からの借入に対し、次のとおり債務保証を行っております。

匿名組合 Alpha Energy	550,000千円
-------------------	-----------

(4) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権	4,621千円
--------	---------

5. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高	
売上高	687千円

6. 株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度の末日における自己株式の種類及び数

普通株式	0株
------	----

## 7. 税効果会計に関する注記

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

繰延税金資産	
未払事業税	7,821千円
賞与引当金	18,052
抱合株式消滅差損	27,797
資産除去債務	6,574
その他	7,295
繰延税金資産小計	67,540
評価性引当額	27,797
繰延税金資産合計	39,743
繰延税金負債	
吸収合併に伴う時価評価差額	3,218
資産除去債務に対応する除去費用	4,912
特別償却準備金	28,733
繰延税金負債合計	36,863
繰延税金資産（負債）純額	2,879

## 8. 関連当事者との取引に関する注記

## (1) 子会社

種類	会社等の名称	議決権等の所有（被所有）割合	関連当事者との関係	取引内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
連結子会社	匿名組合 Alpha Energy	-（匿名組合出資であるため、議決権はありません。）	匿名組合出資	債務保証（注）	550,000	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

（注） 金融機関等からの借入金に対して債務保証をしており、取引金額は期末時点の保証残高であります。なお、保証料の受取はありません。

## 9. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たりの純資産額 563円93銭

(2) 1株当たりの当期純利益金額 162円36銭

（注） 2019年9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。1株当たりの純資産額、1株当たりの当期純利益金額は、当事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し算定しております。

## 10. 重要な後発事象に関する注記

連結計算書類の「重要な後発事象に関する注記」に同一の内容を記載しておりますので、注記を省略しております。

#### 第四部【組込情報】

次に掲げる書類の写しを組み込んでおります。

有価証券報告書	事業年度 (第7期)	自 2017年9月1日 至 2018年8月31日	2018年11月30日 関東財務局長に提出
有価証券報告書の 訂正報告書	事業年度 (第7期)	自 2017年9月1日 至 2018年8月31日	2018年12月7日 関東財務局長に提出
四半期報告書	事業年度 (第8期第3四半期)	自 2019年3月1日 至 2019年5月31日	2019年7月12日 関東財務局長に提出

なお、上記書類は、金融商品取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織（EDINET）を使用して提出したデータを開示用電子情報処理組織による手続の特例等に関する留意事項について（電子開示手続等ガイドライン）A4-1に基づき本有価証券届出書の添付書類としております。

## 第五部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 第六部【特別情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書

平成30年11月30日

霞ヶ関キャピタル株式会社

取締役会 御中

### 太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 齋藤 哲 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 石井 雅也 印

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」に掲げられている霞ヶ関キャピタル株式会社の平成29年9月1日から平成30年8月31日までの第7期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

#### 財務諸表に対する経営者の責任

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

#### 監査人の責任

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

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

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

#### 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、霞ヶ関キャピタル株式会社の平成30年8月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

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

以上

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

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

2019年7月11日

霞ヶ関キャピタル株式会社

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 齋藤 哲 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 石井 雅也 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている霞ヶ関キャピタル株式会社の2018年9月1日から2019年8月31日までの第8期事業年度の第3四半期会計期間(2019年3月1日から2019年5月31日まで)及び第3四半期累計期間(2018年9月1日から2019年5月31日まで)に係る四半期財務諸表、すなわち、四半期貸借対照表、四半期損益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

### 四半期財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して四半期財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

### 監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して、霞ヶ関キャピタル株式会社の2019年5月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

### 利害関係

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

以上

- (注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。