【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】	平成30年３月29日
【事業年度】	第28期（自　平成29年１月１日　至　平成29年12月31日）
【会社名】	株式会社ラ・アトレ
【英訳名】	L'attrait Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長　　脇田　栄一
【本店の所在の場所】	東京都港区海岸一丁目９番18号　国際浜松町ビル５階
【電話番号】	03－5405－7300
【事務連絡者氏名】	執行役員　経営管理部長　　鈴木　達也
【最寄りの連絡場所】	東京都港区海岸一丁目９番18号　国際浜松町ビル５階
【電話番号】	03－5405－7300
【事務連絡者氏名】	執行役員　経営管理部長　　鈴木　達也
【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24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月		平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月	平成29年12月
売上高	（千円）	2,520,921	2,704,786	4,592,506	4,740,821	8,271,330
経常利益	（千円）	94,086	95,601	556,151	210,144	612,463
親会社株主に帰属する当期純利益	（千円）	102,164	107,821	624,171	176,303	450,075
包括利益	（千円）	102,164	107,821	621,914	146,742	460,425
純資産額	（千円）	502,044	1,025,464	1,604,020	1,726,875	2,627,362
総資産額	（千円）	3,767,104	4,903,763	5,938,968	12,241,459	15,102,336
１株当たり純資産額	（円）	183.32	271.24	383.09	394.61	498.82
１株当たり当期純利益金額	（円）	37.74	34.50	158.29	41.73	94.40
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	（円）	29.42	27.62	145.37	40.40	―
自己資本比率	（%）	13.2	20.6	26.8	14.1	17.3
自己資本利益率	（%）	23.0	14.3	47.9	10.6	20.7
株価収益率	（倍）	12.7	13.1	4.5	12.6	7.3
営業活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	125,017	△683,789	△426,131	△4,730,977	△1,170,633
投資活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	△239,715	632,034	184,118	△721,559	△587,633
財務活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	144,532	714,782	215,519	5,576,511	2,251,816
現金及び現金同等物の期末残高	（千円）	140,284	803,311	776,645	899,547	1,393,157
従業員数	（名）	14	43	27	37	42

（注）１　売上高には、消費税等は含まれておりません。
２　従業員数は就業人員数であります。なお、臨時従業員数は、その総数が従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。
３　平成25年７月１日付で１株を100株に分割する株式分割を行いましたが、第24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28期における潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している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24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月		平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月	平成29年12月
売上高	(千円)	2,496,548	2,628,449	4,315,869	4,573,217	8,106,918
経常利益	(千円)	76,303	80,744	532,964	223,482	621,253
当期純利益	(千円)	85,286	83,091	628,856	185,242	443,509
資本金	(千円)	251,830	454,330	356,240	382,224	483,934
発行済株式総数	(株)	2,714,000	3,726,500	4,466,500	4,766,500	5,275,000
純資産額	(千円)	522,974	1,014,259	1,603,258	1,740,443	2,626,203
総資産額	(千円)	3,782,814	4,693,617	5,691,932	11,016,033	12,983,763
１株当たり純資産額	(円)	191.04	270.22	383.91	397.72	500.02
１株当たり配当額 (内、１株当たり中間配当額)	(円)	－ (－)	－ (－)	5 (－)	5 (－)	6 (－)
１株当たり当期純利益金額	(円)	31.50	26.59	159.47	43.85	93.02
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	(円)	24.56	21.28	146.46	42.45	－
自己資本比率	(%)	13.7	21.4	28.1	15.8	20.2
自己資本利益率	(%)	18.0	10.9	48.3	11.1	20.3
株価収益率	(倍)	15.2	17.0	4.5	12.0	7.4
配当性向	(%)	－	－	3.2	11.4	6.4
従業員数	(名)	7	12	18	33	37

(注) 1　売上高には、消費税等は含まれておりません。
2　従業員数は就業人員数であります。なお、臨時従業員数は、その総数が従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。
3　平成25年７月１日付で１株を100株に分割する株式分割を行いましたが、第24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28期における潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

２【沿革】

年月	事項
平成２年12月	不動産の売買、販売代理、賃貸管理及びゴルフ会員権の売買を目的として 株式会社ラ・アトレにじゅういち（資本金20,000千円　東京都中央区）を設立 ゴルフ会員権事業を開始
平成３年４月	損害保険代理業を開始
平成３年５月	宅地建物取引業免許を取得（東京都知事(1）第61248号） リニューアルマンション販売業務及び不動産管理事業を開始
平成４年12月	新築マンション販売受託（販売代理）第１号受託販売
平成６年10月	事務所拡張のため、本店を東京都港区南麻布に移転
平成10年２月	自社開発戸建住宅分譲開始 第１号「アトレビュアー尾山台」
平成10年10月	関東ゴルフ会員権取引業協同組合（経済産業省関東経済産業局認可団体）加盟
平成11年９月	建設業（内装仕上工事業）免許取得（東京都知事（般－11）第111810号）
平成11年12月	資本金を57,000千円に増資
平成12年１月	株式会社ラ・アトレに商号変更
平成12年１月	日本証券業協会のグリーンシートに株式を登録
平成12年３月	グリーンシートにて公募増資を実施。資本金97,000千円
平成12年10月	自社開発ファミリーマンション分譲開始 第１号「ラ・アトレ千住三ノ輪」
平成12年11月	自社開発タウンハウス分譲開始 第１号「ラ・アトレ自由が丘」
平成14年７月	自社開発コンパクトマンション分譲開始 第１号「ラ・アトレ大岡山」
平成14年７月	ランドプロジェクト業務を開始 第１号「上大崎プロジェクト」
平成14年11月	収益用固定資産（保有ビル）第１号（東京都渋谷区）を取得
平成16年２月	国際品質規格ＩＳＯ9001の認証（JQA-QMA11084）を取得 集合住宅並びに戸建住宅の開発、企画・設計、工事監理及び分譲事業
平成16年７月	インベストメントプロジェクト業務を開始 第１号「ラ・アトレ四谷左門町」
平成16年10月	国際品質規格ＩＳＯ9001の認証を拡大 中古住宅及び収益物件の再生・用途変更にかかわる企画・設計、工事監理及び販売事業
平成16年10月	リノベーション分譲業務を開始 第１号「ラ・アトレ川口根岸台」
平成18年５月	不動産投資顧問業の登録（一般－第853号）
平成18年６月	大阪証券取引所「ヘラクレス」に株式を上場
平成19年９月	信託受益権販売業（第二種金融商品取引業みなし登録）登録
平成20年１月	不動産特定共同事業許可（東京都知事　第79号）
平成21年３月	東京都港区に子会社、株式会社ラ・アトレレジデンシャルを設立
平成22年10月	大阪証券取引所ヘラクレス市場、同取引所ＪＡＳＤＡＱ市場及び同取引所ＮＥＯ市場の各市場の統合に伴い、大阪証券取引所ＪＡＳＤＡＱ（グロース）に株式を上場
平成24年６月	第三者割当増資を実施。資本金369,465千円
平成24年７月	大阪市北区に大阪支店を新設
平成24年７月	資本金を250,000千円に減資
平成24年12月	事務所拡張のため、本店を東京都港区海岸に移転
平成25年４月	宅地建物取引業免許（国土交通大臣(1）第8425号）へ免許換え
平成25年７月	東京証券取引所と大阪証券取引所との現物市場統合にともない、東京証券取引所ＪＡＳＤＡＱ（グロース）市場に上場
平成26年８月	第三者割当増資を実施。資本金454,330千円
平成26年10月	不動産ノウハウを活用した中小企業の企業価値向上（CRE戦略）への取り組みの一環として、株式会社アドレス・インフォメーションの株式を取得し子会社化
平成27年１月	札幌市中央区に札幌支店を新設
平成27年３月	カンボジア王国プノンペン特別市に子会社L'ATTRAIT PROPERTY DEVELOPMENT INC.を設立
平成27年５月	資本金を300,000千円に減資
平成27年12月	福岡市中央区に福岡支店を新設

年月	事項
平成28年１月	長野県松本市に松本支店を新設
平成28年７月	東京証券取引所ＪＡＳＤＡＱ市場において貸借銘柄に選定
平成28年８月	大阪市中央区に子会社合同会社周南開発を設立
平成28年11月	不動産特定共同事業許可（金融庁長官・国土交通大臣　第73号）へ免許換え
平成29年４月	東京都港区に子会社合同会社旭川開発を設立

3【事業の内容】

当社の事業は、主に「不動産販売事業」、「不動産管理事業」及び「その他事業」の３つに大別されます。「不動産販売事業」はさらに細分化されますが、事業区分等を整理すると以下のようになります。

事業区分	部門区分	業務区分
(1) 不動産販売事業	① 新築不動産販売部門	a 新築マンション買取再販業務
		b デベロップメント業務
		c 土地企画販売業務
	② 再生不動産販売部門	a 戸別リノベーションマンション販売業務
		b １棟リノベーション分譲業務
		c インベストメントプロジェクト業務
(2) 不動産管理事業部門		
(3) その他		

それぞれの事業の内容は以下の通りであります。

(1) 不動産販売事業

本事業は、さらに「新築不動産販売部門」及び「再生不動産販売部門」の２部門に分けられます。

当社の具体的特徴としては、様々な形態の不動産（土地、中古住宅、アパート、マンション、ビル、企業保有の寮・社宅等）を仕入れ、多彩な手法を用いて加工し、間口の広い出口戦略（個人・法人その他の顧客に対する戸別分譲・１棟販売等）を提供できることにあります。

① 新築不動産販売部門

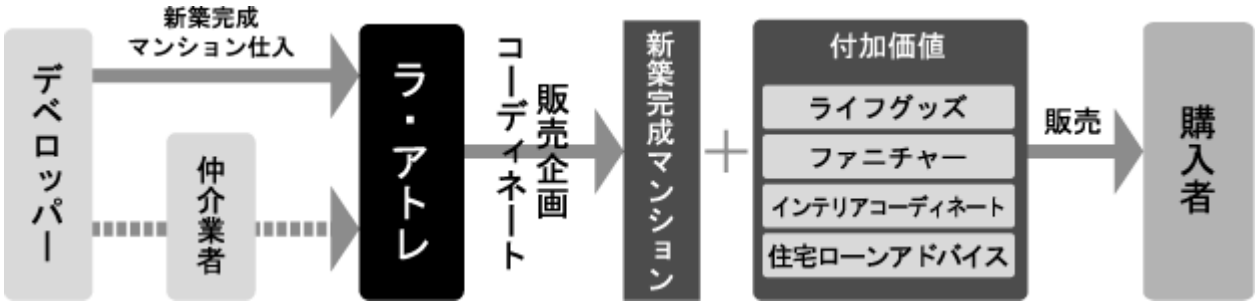
本部門において行う業務は、a 新築マンション買取再販業務、b デベロップメント業務、c 土地企画販売業務が中心になります。

a 新築マンション買取再販業務

本業務は、他のデベロッパーが開発した物件について、立地、開発コンセプト、安全性、デザイン性、居住性、収益性などを検討した上で、当社が新築のまま買い取り販売するもので、近年「アウトレット・マンション」等と呼ばれているものです。

他社では、買い取った物件をそのまま転売するのが一般的ですが、当社は本業務を平成14年頃から手掛けており、今まで培ってきたノウハウを生かして、物件に合わせたライフグッズ、ファニチャー、インテリア等をコーディネートし、住宅ローンのアドバイス及び紹介等も行うことによって付加価値をつけて販売を行います。

本業務の系統図は以下のとおりであります。



b　デベロップメント業務

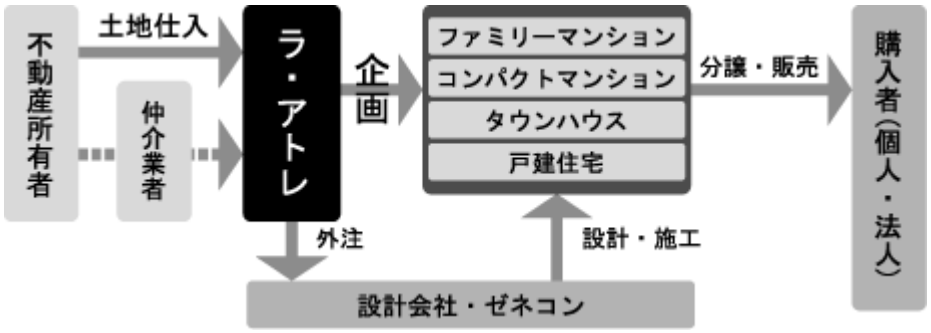
本業務の内容は、当社が土地を仕入れて、集合住宅並びに戸建住宅を開発、企画・設計、工事監理及び分譲するものです。当社は、土地の仕入れ、企画の立案、物件開発から販売までの全ての業務を行っております。

当社の特徴としては、首都圏（東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県）を中心に、マンション（ファミリー・コンパクト）、タウンハウス（※１）、戸建住宅等、多様な加工手法で商品開発をしており、土地情報を有効に活用して仕入機会を増大できるという点が強みであるものと認識しております。

また、開発物件の販売価格帯も2000万円台～１億円超、間取りもワンルーム～５ＬＤＫ（30㎡～200㎡）と幅広く設定しております。

さらに当社は、設計の段階から関与することにより、建物のトータルデザインからディテールに至るまでの意匠にこだわり、また構造、耐震、耐火、省エネ、エコ（低ホルムアルデヒド等）、空気環境、遮音などの面にも配慮しております。

本業務の事業系統図は以下のとおりであります。

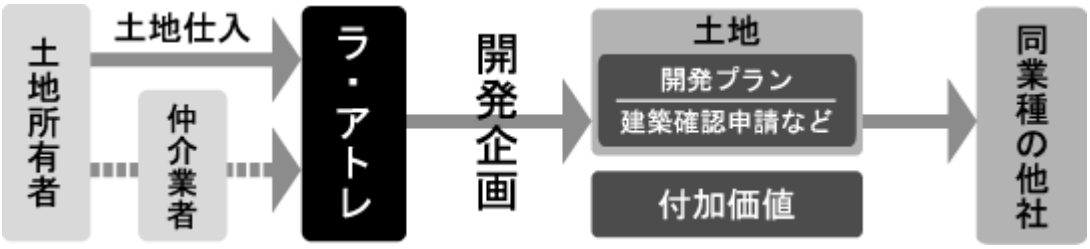


c　土地企画販売業務

本事業は、当社がデベロップメント業務において用地として検討している土地の中で、最終的に当社プロジェクト基準に達しなかったものの、比較的優良なものについて、同業他社に開発企画プランや一定の手続きを行ったうえで、土地と事業企画とをセットとして売却するプロジェクトです。

買手にとっては、開発に要する時間を短縮することができるというメリットがあります。

本業務の系統図は以下のとおりであります。



②　再生不動産販売部門

本部門における業務は、ａ　戸別リノベーションマンション販売業務、ｂ　１棟リノベーション分譲業務、ｃ　インベストメントプロジェクト業務があります。

ａ　戸別リノベーションマンション販売業務

本業務は、中古マンションを戸別に仕入れ、リニューアル（戸別リノベーション（※２））するなどして販売するものであり、首都圏全域を対象地域としております。

物件の仕入は、立地、価格等を吟味して、仲介・流通不動産業者、サービサー、金融機関を通じた債権処理の情報等を活用して戸別に買い取ります。中古マンションは建築後一定の時間が経過しているため、内装・間取り・住設機器等を全面的に見直し、洗練された住居としての再生を図ります。このようにして中古マンションに対して新築同様のインフィル（※３）を施し、機能性の高い戸別リノベーションマンションとして、主に一次取得者層（初めて住宅を取得する比較的若年層）の顧客に対して、同じ条件の新築物件よりもリーズナブルな価格で販売することが可能となっているものと認識しております。

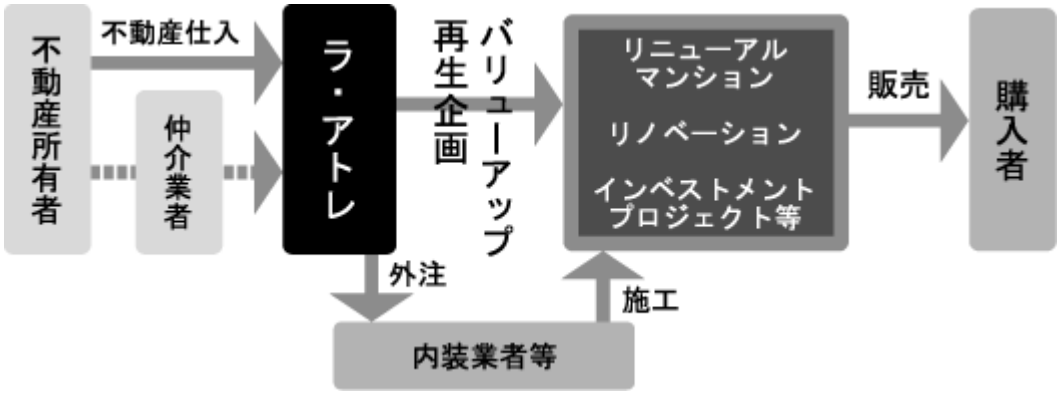
b　１棟リノベーション分譲業務

本業務は、企業所有の社員寮・社宅、首都圏の賃貸マンション等を対象として、建物１棟を購入します。その後当社の再生ノウハウを活用して建物全体に対してデューデリジェンスを施します。それに基づき専有部分だけでなく共用部分も含めて全面的に改装（１棟リノベーション（※４）・コンバージョン（※５））することによって、建物の機能を大幅に刷新し、魅力的な分譲物件に仕立て上げた後に一般顧客に対して戸別分譲するものです。当社では、建物の管理計画、修繕計画、資金予算等を作成し、管理組合の組成、管理専門業者の選定などの作業まで行っています。

c　インベストメントプロジェクト業務

本業務では、まず首都圏のレンタルオフィスビル、企業所有の社宅、賃貸レジデンシャル等を対象として、建物１棟を購入します。その後当社の再生ノウハウを活用して、建物全体に対して、より収益性を高めるための詳細なデューデリジェンスを施します。それに基づき建物管理等に関するコストマネジメントを行い、同時にコンバージョンや建物をリノベーションすることによって建物を刷新し、テナント・入居者の誘致能力を高めて収益力のアップ及びキャッシュ・フローの改善を図り、その後に売却（法人・個人投資家等）することを目的としております。

再生不動産売上部門における系統図は以下のとおりであります。



(2) 不動産管理事業部門

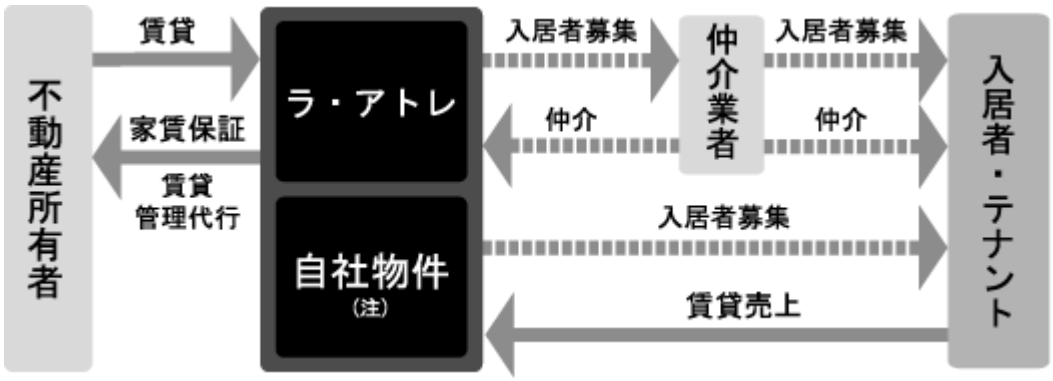
本事業は、固定資産として保有する不動産の賃貸管理、販売用不動産として所有する転売前物件のテナント等の賃貸管理、オーナーから借り上げたマンションのサブリース、オーナーから管理委託を受けた賃貸管理代行に分かれます。

自社で保有する不動産の賃貸については、当社が購入した建物をリノベーション・コンバージョンを施した後、住居、インキュベーションルーム、トランクルーム、オフィスなどの形態で賃貸を行っております。

サブリースでは、第三者への転貸を目的として、マンションオーナーと当社との間で賃貸借契約を締結し、当社がオーナーに対して一定期間にわたり一定金額の家賃を保証しております。なお、一般的にサブリースは、長期間にわたり家賃保証を行うケースが多く、賃貸料が下落傾向にあるときには賃貸料が保証家賃を下回り、「逆ザヤ」現象が起こることがあります。当社はこのようなリスクを避けるため、期間を２年ごとの更新とし、賃貸料が下落傾向時には更新時に保証家賃額の引下げ交渉を可能とする契約内容としております。

賃貸管理代行は、賃貸マンション経営（アパート・一戸建てを含む）における毎月の賃貸契約締結・更新業務、入退去管理、集金業務、補修・クレーム対応などを所有者に代わって行うものです。

本事業の系統図は以下のとおりであります。



（注）　自社物件には、不動産販売事業において取得した、一時的に保有している転売予定の物件（たな卸資産物件）を含みます。

(3) その他事業

上記以外の事業として、損害保険の代理店業務、リフォーム業務、仲介業務等、他の事業から派生する事業等を行っております。

（※１）　タウンハウス

タウンハウスとは、ひとつの建物の中に複数の住戸が並列的に並んだ連棟式（長屋式）の低層の集合住宅をいいます。各住戸の住空間は完全に独立しており、マンションと戸建住宅を融合したような住宅です。

（※２）　戸別リノベーション

戸別リノベーションとは、建築後一定の時間が経過した中古マンションに対して、内装・間取り・住設機器等を見直すことによって機能性を高め、また新築同様のインフィルを施すことによって洗練された住居として再生することをいいます。

（※３）　インフィル

インフィルとは、部屋の内装・設備・間取り等を指し、「新築同様のインフィルを施す」とは中古マンションをリノベーションする際に、現在の新築物件が採り入れているような内装・間取りに変更し、また最新の住宅設備機器を導入することなどを表します。

（※４）　１棟リノベーション

１棟リノベーションとは、価値の低下した建物を、建物の修繕履歴（トラックレコード）を含めて全面的に精査し、老朽化した設備を刷新したり建物に新たな機能を追加したりすることによって建物全体の価値を向上（バリューアップ）させることをいいます。

（※５）　コンバージョン

コンバージョンとは、オフィスビルをマンションに変更したり、寮や社宅を商業系施設に変更したりするなどの、建物の用途変更を伴う改修をいいます。

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（又は被所有）割合（%）	関係内容
（連結子会社） 株式会社ラ・アトレレジデンシャル	東京都港区	10,000	再生不動産販売業務及び新築不動産販売業務	100.0	役員の兼任及び営業上の取引等
（連結子会社） L'ATTRAIT PROPERTY DEVELOPMENT INC.	カンボジア王国プノンペン特別市	500千USドル	新築不動産販売業務	49.0	営業上の取引等
（連結子会社） 合同会社周南開発	大阪府大阪市中央区	100	不動産管理事業	100.0	役員の兼任及び営業上の取引等
（連結子会社） 合同会社旭川開発	東京都港区	100	不動産管理事業	100.0	役員の兼任及び営業上の取引等

（注）1．「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。
2．有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。
3．特定子会社に該当する会社はありません。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成29年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数（名）
新築不動産販売部門	29
再生不動産販売部門	
不動産管理事業部門	1
全社（共通）	12
合計	42

（注）従業員数は就業人員であります。なお、臨時従業員数は、その総数が従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。

(2) 提出会社の状況

平成29年12月31日現在

従業員数（名）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
37	37.4	4.3	5,429

セグメントの名称	従業員数（名）
新築不動産販売部門	24
再生不動産販売部門	
不動産管理事業部門	1
全社（共通）	12
合計	37

（注）1．従業員数は就業人員であります。なお、臨時従業員数は、その総数が従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。
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) 労働組合の状況

当社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【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度における首都圏新築マンション市況は、不動産経済研究所の調べによると、平成29年の発売戸数は35,898戸と、前年を0.4%上回り４年ぶりの増加となりました。また、平成29年の各月の契約率については、好調の目安といわれる70%を上回る月は３ヶ月となり、平均では68.1%と前年比0.7ポイントダウンいたしました。

一方、東日本不動産流通機構調べによる首都圏中古マンションの成約件数は、前年比0.4%増と３年連続で前年を上回り、過去最高を更新する結果となりました。また、成約物件の１㎡当たり平均単価は、前年比4.4%増と５年連続で上昇し、23年ぶりに50万円台となりました。新築マンション価格上昇の影響等が、中古マンションの需要増と成約価格の上昇につながっているものと思われます。

そのような環境の中、当社は引き続き首都圏におけるリノベーションマンションの仕入販売事業に努め、戸別リノベーションマンションの販売価格として１戸２億円を超える物件の取扱いを開始いたしました。また、当連結会計年度は、前連結会計年度に引き続き首都圏での収益不動産開発を進め、ハイブリッド型シェアハウス「RooF明大前」（東京）や次世代型クリエイティブマンション「ＬＡ代々木」（東京）などのデベロップメント業務を推進し、竣工引渡しが完了したことが業績に寄与いたしました。加えて、不動産管理事業においては、名古屋市にて３棟目となる高齢者住宅施設「ナーシングホームOASIS南」を取得し、住居用マンション「自由ヶ丘グリーンハウス」（東京）を１棟売却するなど保有資産のポートフォリオの積極的な入れ替えを進めました。

その結果、当連結会計年度の売上高及び損益に関わる業績は以下の通りとなりました。

なお、セグメント間の内部売上は除いております。

セグメント別売上高の概況

セグメント	前連結会計年度 (自平成28年１月１日 至平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自平成29年１月１日 至平成29年12月31日)	構成比	前年同期比
	千円	千円	%	%
不動産販売事業	4,363,760	7,680,384	92.9	76.0
（新築不動産販売部門）	(1,949,540)	(4,780,329)	57.8	145.2
（再生不動産販売部門）	(2,414,220)	(2,900,055)	35.1	20.1
不動産管理事業部門	373,410	579,589	7.0	55.2
その他	3,650	11,355	0.1	211.1
計	4,740,821	8,271,330	100.0	74.5

① 売上高

不動産事業における主な売上実績は、以下の通りとなっております。

（ⅰ）新築不動産販売部門では、新築分譲マンション「ヴィルドミール浅草橋」、「ラ・アトレレジデンス蟻ヶ崎台」の販売に加え、「RooF明大前」、「ＬＡ代々木」、「西巣鴨プロジェクト」、「福岡大橋プロジェクト」等の引渡しが完了したこと等により、売上高4,780百万円（前年同期比145.2%増）となりました。また、セグメント利益は513百万円（同118.4%増）となりました。

（ⅱ）再生不動産販売部門では、戸別リノベーション販売部門において、リノベーションマンションを66戸引渡したこと等により、売上高2,900百万円（同20.1%増）となりました。また、セグメント利益は388百万円（同56.5%増）となりました。

（ⅲ）不動産管理事業部門は、管理物件の賃貸収入等により売上高579百万円（同55.2%増）となりました。また、セグメント利益は283百万円（同46.4%増）となりました。

（注）セグメント利益とは、各セグメントの売上総利益から販売費用及び営業外費用を差し引いたものであります。

② 営業利益

販売費及び一般管理費は866百万円（同21.8%増）となりました。

その結果、営業利益は849百万円（同141.7%増）となりました。

③ 経常利益

支払利息220百万円（同88.6%増）を中心に営業外費用が260百万円（同73.6%増）となった結果、経常利益は612百万円（同191.4%増）となりました。

④ 親会社株主に帰属する当期純利益

法人税等を101百万円(同275.5%増)、法人税等調整額を23百万円（同138.2%増）計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は450百万円（同155.3%増）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ493百万円の増加となり、1,393百万円となりました。当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次の通りであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益559百万円、たな卸資産の増加1,783百万円等により1,170百万円の資金支出（前連結会計年度は4,730百万円の資金支出）となりました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の取得による支出820百万円、有形固定資産の売却による収入298百万円等により587百万円の資金支出（前連結会計年度は721百万円の資金支出）となりました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金の純増加647百万円、長期借入れによる収入5,135百万円、長期借入金の返済による支出3,938百万円等により2,251百万円の資金獲得（前連結会計年度は5,576百万円の資金獲得）となりました。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注実績

当連結会計年度における受注実績をセグメント別に示すと、次のとおりであります。

① 受注高

セグメントの名称	受注高（千円）	前年同期比（%）
新築不動産販売部門	5,379,098	221.9
再生不動産販売部門	3,205,022	31.9
合計	8,584,120	109.4

（注）1　上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2　受注高については、契約時点での売上計上予定金額であり、契約時から引き渡し時の間で、契約内容に変更等が発生した場合、実際の売上計上金額と差異が出る可能性があります。

② 受注残高

セグメントの名称	受注残高（千円）	前年同期比（%）
新築不動産販売部門	598,768	―
再生不動産販売部門	420,303	264.4
合計	1,019,072	783.6

（注）1　上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2　受注残高については、契約時点での売上計上予定金額であり、契約時から引き渡し時の間で、契約内容に変更等が発生した場合、実際の売上計上金額と差異が出る可能性があります。

(3) 販売実績

当連結会計年度における販売実績をセグメント別に示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	販売高（千円）	前年同期比（%）
不動産販売事業	7,680,384	76.0
（新築不動産販売部門）	(4,780,329)	(145.2)
（再生不動産販売部門）	(2,900,055)	(20.1)
不動産管理事業部門	579,589	55.2
その他	11,355	211.1
合計	8,271,330	74.5

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

3【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、有価証券報告書提出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。

(1) 会社の経営の基本方針

＜グループ企業理念＞

私たちは多くの人々に支えられて存在している社会の一員であることを自覚し、それらの人々との日々の出会いを通して“魅力ある価値”を創造します。

そして、たゆみない質の向上と地球環境との共生をベースに、社会のニーズを先取りした“魅力ある商品・サービス”を創作し、多くの人々の豊かな“魅力ある社会”の実現に貢献します。

＜グループ経営理念＞

①既成のビジネスモデルにとらわれず、新しい時代の新しい経済環境に即応し斬新で革新的な経営を考えることにより社員の叡智と創造力を高めもって自由闊達な社風作りと安定した成長を図るとともに社会との共存共栄を目指す。

②“住まいは人の心を創り人の生活を創る”ことを常に認識し、住まい本来の機能性や居住性の追求はもちろんのこと、地域社会や環境と調和し、時代や流行の変化を先取りする洗練された魅力的な商品を提供することにより、お客様のご要望に的確にお応えする経営を目指す。

③地域社会の生活を尊重したクリーンでフェアーな企業活動を通じて、“心豊かになるような住まい”を提供することにより、地域の住環境創りに寄与する経営を目指す。

④共に働く人々が、努力と研鑽を重ねることによって自分の能力を最大限に発揮することができ、生き生きと輝き夢のある楽しい人生を送れるような職場環境作りを目指す。

⑤“お客様の満足度と社員の意欲が企業を支えるものである”ことを念頭に、利益の適切な還元を図ることによって社会との調和のある経営を目指す。

(2) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、リーマン・ショック以降、事業正常化と安定的な収益獲得のために不動産ビジネス・ポートフォリオの構築を続け、様々な事業環境の変化に耐えうるチャンネル作りを進めてまいりました。新築分譲マンション市場で無理に競争することが必ずしも当社の成長に繋がらないと判断される際、活況なマーケットにチャンネルを合わせ、ニーズに沿った商品企画を提供し、柔軟に事業環境の変化に対応できる体制となっております。また、様々な不動産情報に対応できるチャンネルの多さは、ビジネスチャンスの拡がりが期待できます。当社ではこの「攻守」を兼ねるポートフォリオを「全方位型ビジネス・ポートフォリオ」と呼んでおり、これまでの６期連続計上黒字の達成や平成29年12月期の利益計画の達成は、この基礎作りが前提となっております。

様々なマーケットの状況・経済環境・事業環境に対し、多チャンネルからの選択と経営資源の注力バランスを柔軟に変化させ、「選択と集中」の最適化を目指す「攻守」を兼ねるビジネス・ポートフォリオに加え、資金調達における金融環境の急激な変動に耐えうる「守り」の財務戦略を並行的に進めてまいりました。これにより、今後の世界経済、とりわけ金融市場の急激な変動に対し、柔軟且つ流動的な戦略を選択することができると考えております。

これらの基礎条件により、市場の変動に速やかに対応するとともに、攻守のバランスを見極めながら中期経営計画の数値目標達成を目指してまいります。

(3) 経営上の目標達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループは、「売上高総利益率」「売上高経常利益率」「自己資本比率」「ROE（株主資本利益率）」を経営指標として掲げており、「売上高総利益率」は18%以上、「売上高経常利益率」は５～６%以上、「自己資本比率」は15%以上、「ROE」は15%以上を目標としております。

(4) 経営環境並びに会社の対処すべき課題

「第一部　企業情報　第２　事業の状況　１．業績等の概要」に記載のとおり、平成29年度の首都圏新築分譲マンション市場においては、平均の販売価格は平成２年以来の高値水準となっており、また、平成29年度の首都圏中古マンション市場では成約物件価格は５年連続で上昇、成約件数では３年連続で前年を上回り過去最高を更新するなど、首都圏での不動産市場が高値水準にあります。

当社グループは、前項(2) 中長期的な会社の経営戦略に記載のとおり、供給戸数や販売価格面など他社との過度な競争とならないよう、新築分譲マンション販売事業においては総戸数20個前後の小規模マンションを取扱い、また、量的競争ではなく、当社グループの経営の基本方針でもあります「魅力ある街づくり」を思想とする商品企画により、不動産の立地条件や周辺環境などに応じた不動産開発により、他社との差別化を図っており、都心部における店舗開発やクリエイティブ賃貸マンション、地方中核都市ではホテル開発などの収益不動産開発に注力しております。

また、創業以来先駆的に取り扱ってきた中古マンションの戸別リノベーションのノウハウにより、新築分譲マンションの高値基調の影響により活況な中古マンション市場、とりわけニッチマーケットである１戸１億円前後の中古マンション（プレミアムリノベーションマンション）や、販売効率を重視した１棟リノベーションマンション販売などの商品を中心に事業を展開しております。

このような経営環境の中、当社は平成24年12月期（決算期変更により９ヵ月決算）から平成29年12月期まで、６期連続で親会社株主に帰属する当期純利益ベースで黒字を継続し、事業拠点においても、大阪支店、札幌支店、福岡支店、松本支店と全国主要都市に配置し、事業を拡大する素地を固めておりますが、一方で、過大な事業リスクを取りすぎることがないよう、着実な業績の拡大を図っていく所存です。

今後も、低リスクで安定的な収益が獲得できる不動産管理事業などのインカムゲイン型不動産事業と、一定レベルの収益獲得が見込めるリノベーションマンション事業や新築分譲マンション事業などのキャピタルゲイン型不動産事業をバランス良く組み合わせることによって、無理のない安定的で持続的な企業成長を目指します。

また、長期的事業拡大の方策の一つとして、不動産ビジネスの周辺事業の拡大や、新規事業への進出について、他社との業務提携やM＆A戦略の検討を含めて、リスクを考慮しつつ展開していくことを視野に入れてまいります。

４【事業等のリスク】

以下には、当社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、事業上のリスクとして具体化する可能性は必ずしも高くないと見られる事項を含め、投資判断上重要と考えられる事項については、投資家及び株主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。当社は、これらのリスクの発生の可能性を認識した上で、その発生の予防及び発生の際の対応に努力する方針でありますが、本項目の記載は当社の事業又は本株式への投資に関するリスクをすべて網羅するものではありません。なお、文中における将来に関する事項は、本書提出日（平成30年３月29日）現在において入手可能な情報から得られた当社の経営判断や予測に基づくものであります。

①　経済情勢等の変動について

当社の主力事業である不動産販売事業は、購買者の需要動向に左右される傾向があります。購買者の需要動向は景気・金利・地価等の動向や住宅税制等に影響を受けやすく、所得見通しの悪化、金利の上昇等があった場合には、購買者の住宅購入意欲の減退につながり、販売期間の長期化や販売在庫の増大など、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、経済情勢の変化は事業用地の購入代金、建築費等の変動要因ともなり、これらが上昇した場合には当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

②　競合の状況について

当社は、主力事業である不動産販売事業において今までの経験と実績から、当社独自の仕入・販売手法により、他社との競合の回避に努めております。

しかしながら、当社の主な活動エリアである首都圏における競争は激しい状態にあります。今後の競合他社の参入状況によっては当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

③　不動産物件の引渡し時期等による業績の変動について

当社の不動産販売にかかる売上計上方法は、物件の売買契約を締結した時点ではなく、物件の引渡しを行った時点で売上を計上する引渡基準によっております。そのため、物件の引渡し時期及び規模により、当社の四半期ごとの業績に変動が生じる可能性があります。

④　災害の発生及び地域偏在について

地震、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、暴動、テロ、火災等の人災その他予想し得ない状況の発生により引渡し時期が遅延した場合、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は首都圏及び地方中核都市を中心に事業展開をしているため、当該地域における災害及び災害による経済状況の悪化により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤　不動産物件の仕入について

当社の主力事業である不動産販売事業においては、物件の仕入の成否が販売に直結するため、情報収集力を強化し、収益性のある物件の確保に努める方針であります。

しかしながら、不動産市況の変化、物件の取得競争の激化等により優良な物件を仕入れることが困難となった場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥　外部業者への工事の委託について

当社は、不動産販売事業における建築工事、リノベーション工事等を、当社の基準に適合した外部業者を選定し委託しております。

さらに、外注先との間で、品質及び工程管理のため当社社員が随時会議等に参加し、報告を受けるなど、当社の要求する品質、工期に合致するように確認作業を行っております。

しかしながら、工事現場における災害の発生、外部業者からの虚偽の報告、外部業者の倒産や契約不履行等、当社が予期しない事態が発生し、工事の遅延や停止が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦　在庫リスクについて

当社では事業展開に応じ商品の仕入を行っているため、たな卸資産を常時抱えております。

当連結会計年度末現在の、販売用不動産と仕掛販売用不動産の合計が総資産に占める割合は65.1%となっております。

不動産販売事業においては、過去の実績や経験等を活かした計画立案等によって想定される在庫リスクの排除に努めておりますが、販売状況が悪化して販売価格を下げた場合や、商品の仕入後において開発行為や販売活動が長期化し、その間に土地価格等が下落した場合には、当社の業績及び資金繰りに影響を与える可能性があります。

⑧　有利子負債への依存について

当社の物件仕入れは金融機関等からの借入に大きく依存しております。そのため、当連結会計年度末現在における当社の総資産額に占める有利子負債の比率は71.2%となっております。

従って、当社の経営成績は金利変動による影響を受けやすい財務体質となっているため、資金調達手段の多様化及び自己資本の充実に努める予定でありますが、当面は、金利動向に著しい変化が生じた場合には当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当連結会計年度末の有利子負債の状況は以下の通りであります。

	平成28年12月期		平成29年12月期	
	金額	比率	金額	比率
有利子負債合計	8,904,468千円	72.7%	10,748,525千円	71.2%
短期借入金	1,219,500千円	10.0%	1,867,000千円	12.4%
１年内返済予定の長期借入金	899,459千円	7.3%	1,778,276千円	11.8%
長期借入金	6,781,925千円	55.4%	7,100,420千円	47.0%
１年内返済予定のリース債務	754千円	0.0%	754千円	0.0%
リース債務	2,828千円	0.0%	2,074千円	0.0%
総資産額	12,241,459千円	100.0%	15,102,336千円	100.0%

⑨　借入金にかかる確約条項について

当社は、資金調達方法の一つとして金融機関と金銭消費貸借契約を締結し借入を行っておりますが、これらのうちには、純資産額を一定以上に維持することや経常損益が２期連続して損失にならないこと等を確約する条項が付されているものがあります。万が一当社の業績が悪化し、これらの条項に抵触し、借入金の返済や担保の差し入れ等を行わなければならない状況になった場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑩　固定資産の減損会計及びたな卸資産の評価損について

当社は、平成18年３月期から固定資産の減損会計を適用しております。また、平成21年３月期からは「棚卸資産の資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第９号平成18年７月５日公表分）を適用しております。経済情勢や不動産市況の悪化等により当社が保有している固定資産またはたな卸資産の価値が低下し、減損処理や評価損の計上が必要となった場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑪　法的規制について

当社の属する不動産業界は、国土利用計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、建物の区分所有等に関する法律、住宅の品質確保の促進等に関する法律、金融商品取引法、不動産特定共同事業法、不動産投資顧問業登録規程等による、法的規制を受けております。これらの法令が変更され、規制が強化された場合には当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は、宅地建物取引業法に基づく「宅地建物取引業者免許」、不動産投資顧問業登録規程に基づく「一般不動産投資顧問業の登録」、金融商品取引法に基づく「第二種金融商品取引業の登録」、不動産特定共同事業法に基づく「不動産特定共同事業の許可」を受け事業を行っております。

当社は当該許認可の対象となる法令等の遵守に努めておりますが、将来何らかの法令違反となる事態が発生し、当社の許認可の取消や業務の一時停止処分等を受けた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

ａ．宅地建物取引業者免許

免許番号　　：国土交通大臣（1）第8425号
有効期間　　：平成25年４月５日から平成30年４月４日まで

ｂ．一般不動産投資顧問業の登録

登録番号　　：一般一第853号
種　　類　　：一般不動産投資顧問業
登録有効期間：平成28年５月10日から平成33年５月９日まで

ｃ．第二種金融商品取引業の登録

登録年月日　：平成19年９月30日
登録番号　　：関東財務局長（金商）第1643号

ｄ．不動産特定共同事業の許可

許可年月日　：平成28年11月29日
許可番号　　：金融庁長官・国土交通大臣第73号

⑫　不動産物件及び事業用地の欠陥・瑕疵について

当社は、再生不動産販売部門における物件を購入する場合及び事業用地を仕入れる場合には、事前にアスベストの使用の調査、土壌汚染・地中埋設物等の調査を必須としております。

しかしながら、使用履歴や事前調査上は問題ない土地・建物であっても、購入後または分譲後に近隣地域から土壌汚染物質が流入し土壌汚染問題が発生する等、不動産物件及び事業用地の欠陥・瑕疵により、当社が予期しない形で対策・処置が求められた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

不動産における、権利、構造等に関する欠陥・瑕疵については、原則として売主が担保責任を負いますので、当社のリスクは回避されますが、何らかの理由で当社に欠陥・瑕疵の修復費用負担が生じた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑬　個人情報の保護について

当社は、事業活動を通じて個人情報を取得している他、当社の役職員に関する個人情報を有しております。当社においては、「プライバシー・ポリシー」をホームページ上に掲載しております。

また、随時社員に対する個人情報保護の徹底を指示しており、個人情報の取り扱いには細心の注意を払っております。

しかしながら、将来何らかの理由により個人情報が当社から漏洩し、当社が適切な対応を行えず、当社の信用力が失墜し、または損害賠償による損失が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑭　組織体制について

当社グループは、平成30年２月28日現在、常勤役員及び従業員合計が46名となっております。今後も当社の事業規模に応じた人員の確保を図るとともに、内部管理体制の強化・充実に努める方針であります。

しかしながら、組織体制に応じた内部管理体制を構築することができなかった場合には、当社の業績及び今後の事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

⑮　人材の育成・確保について

当社の主力事業である不動産販売事業においては、その事業活動において複雑な権利調整や近隣対策などの特殊的な技能が要求される場合があります。当社は組織的に蓄積したノウハウをもって既存社員各人の能力を向上させるとともに、外部から優秀な人材を確保することで、より効率的な事業運営の実現に努める方針であります。

しかしながら、これらの人材の育成・確保が予定通りに進まない場合には、当社の業績及び今後の事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

⑯　瑕疵担保責任について

当社が不動産物件を販売した場合、瑕疵担保責任が生じます。特に新築住宅を販売した場合には、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により構造耐力上主要な部分等について10年間責任を負います。当社では、仕入先及び施工を行った外注業者にアフターサービス保証を負担させる等のリスク回避に努めております。また、平成21年10月以降に引渡しを行った新築住宅については「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づき、構造耐力上主要な部分等に対する瑕疵担保責任を履行するための措置を講じております。

再生不動産物件については、構造偽装等によるリーガルリスクを、当社独自の物件調査体制により軽減しております。

しかしながら、何らかの理由で当社供給物件に瑕疵が発覚し、当社が責任を負わなければならない事態が生じた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑰　海外事業展開のリスクについて

海外事業展開として、当社はカンボジア王国において連結子会社L'ATTRAIT PROPERTY DEVELOPMENT INC.を有しており、為替レートにより円換算後の価値が連結財務諸表に影響を与えるほか、同国の法的規制の変更、政治的・社会的要因、商習慣の相違、テロ等のカントリーリスクにより、当社連結財務諸表に影響を及ぼす可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社の連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。その作成には経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要とします。経営者は、これらの見積りについて過去の実績等を勘案して合理的に判断いたしておりますが、実際の結果は見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

(2) 財政状態

① 資産、負債及び純資産の状況

ａ．資産

当連結会計年度末における総資産は前連結会計年度末に比べ、2,860百万円増加（前年同期比23.4%増）し、15,102百万円となりました。これは現金及び預金が466百万円増加したこと、販売用不動産が2,881百万円増加したこと、仕掛販売用不動産が1,097百万円減少したこと等によるものであります。

ｂ．負債

当連結会計年度末の負債合計は前連結会計年度末に比べ、1,960百万円増加（前年同期比18.6%増）し、12,474百万円となりました。これは短期借入金が647百万円増加したこと、1年内返済予定の長期借入金が878百万円増加したこと、長期借入金が318百万円増加したこと等によるものであります。

ｃ．純資産

当連結会計年度末の純資産合計については、前連結会計年度末に比べ900百万円増加（前年同期比52.1%増）し、2,627百万円となりました。これは、親会社株主に帰属する当期純利益を450百万円計上したこと、新株予約権の権利行使による増資の払込みを受けたこと及び自己株式を処分したこと等によるものであります。

(3) 経営成績

① 売上高

不動産事業における主な売上実績は、以下の通りとなっております。

（ｉ）新築不動産販売部門では、新築分譲マンション「ヴィルドミール浅草橋」、「ラ・アトレレジデンス蟻ヶ崎台」の販売に加え、「RooF明大前」、「ＬＡ代々木」、「西巣鴨プロジェクト」、「福岡大橋プロジェクト」等の引渡しが完了したこと等により、売上高4,780百万円（前年同期比145.2%増）となりました。また、セグメント利益は513百万円（同118.4%増）となりました。

（ⅱ）再生不動産販売部門では、戸別リノベーション販売部門において、リノベーションマンションを66戸引渡したこと等により、売上高2,900百万円（同20.1%増）となりました。また、セグメント利益は388百万円（同56.5%増）となりました。

（ⅲ）不動産管理事業部門は、管理物件の賃貸収入等により売上高579百万円（同55.2%増）となりました。また、セグメント利益は283百万円（同46.4%増）となりました。

（注）セグメント利益とは、各セグメントの売上総利益から販売費用及び営業外費用を差し引いたものであります。

② 営業利益

販売費及び一般管理費は866百万円（同21.8%増）となりました。

その結果、営業利益は849百万円（同141.7%増）となりました。

③ 経常利益

支払利息220百万円（同88.6%増）を中心に営業外費用が260百万円（同73.6%増）となった結果、経常利益は612百万円（同191.4%増）となりました。

④ 親会社株主に帰属する当期純利益

法人税等を101百万円(同275.5%増)、法人税等調整額を23百万円（同138.2%増）計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は450百万円（同155.3%増）となりました。

(4) キャッシュ・フローの分析

「第２「事業の状況」　１「業績等の概要」　(2) キャッシュ・フローの状況」に記載の通りであります。

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ける設備投資は、812,613千円であり、その主なものは以下のとおりであります。

(1) 不動産管理部門

賃貸ビル（住居系）の取得費用	建物	19,435千円
商業施設の建設にかかる付随費用	建物	10,257千円
賃貸ビル（住居系）の改修に伴う投資	建物	9,787千円
商業施設の取得	建物	376,297千円
商業施設の取得	土地	314,109千円
賃貸ビル(住居系）の取得費用	借地権	69,525千円
重要な固定資産の売却、除却		
自由ヶ丘グリーンハウスの売却	建物	80,923千円
自由ヶ丘グリーンハウスの売却	土地	292,601千円
モデルルーム除却	建物	13,130千円

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、以下の通りであります。

(1) 提出会社

平成29年12月31日現在

事業所名（所在地）	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額（千円）					従業員数（名）
			建物及び構築物	土地（面積㎡）	建設仮勘定	その他	合計	
本社（東京都港区）	全事業	本社機能	6,231	－（－）	－	3,450	9,681	37
賃貸用不動産（神奈川県横浜市港北区他２棟）	不動産管理事業部門	賃貸ビル（住居系）	332,607	105,972（351.76）	－	69,525	508,105	－
賃貸用不動産（福岡県福岡市東区）	不動産管理事業部門	商業施設	775,123	－（－）	－	－	775,123	－

（注）１　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」は機械装置及び運搬具、工具、器具及び備品並びに無形固定資産（借地権、リース資産及び無形固定資産その他）の合計であります。

(2) 国内子会社

平成29年12月31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（名）
				建物及び構築物	土地（面積㎡）	建設仮勘定	その他	合計	
株式会社ラ・アトレレジデンシャル	本社（東京都港区）	全事業	本社機能	1,875	－（－）	－	79	1,955	2
合同会社周南開発	賃貸用不動産（山口県周南市）	不動産管理事業部門	商業施設	523,065	392,175（8,986.93）	－	－	915,241	－
合同会社旭川開発	賃貸用不動産（北海道旭川市）	不動産管理事業部門	商業施設	358,235	314,109（9,515.15）	－	－	672,344	－

（注）１　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」は機械装置及び運搬具、工具、器具及び備品並びに無形固定資産（借地権、リース資産及び無形固定資産その他）の合計であります。

(3) 在外子会社

平成29年12月31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（名）
				建物及び構築物	土地（面積㎡）	建設仮勘定	その他	合計	
L'ATTRAIT PROPERTY DEVELOPMENT INC.	本社（カンボジア王国プノンペン特別市）	新築不動産販売部門	マンション モデルルーム	―	―（―）	11,552	612	12,165	3

（注）1　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」は機械装置及び運搬具、工具、器具及び備品並びに無形固定資産（借地権、リース資産及び無形固定資産その他）の合計であります。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等
特記すべき事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等
特記すべき事項はありません。

(3) 重要な設備の売却等
特記すべき事項はありません。

第４【提出会社の状況】

１【株式等の状況】

（１）【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	17,000,000
計	17,000,000

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数（株）（平成29年12月31日）	提出日現在発行数（株）（平成30年３月29日）	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	5,275,000	5,275,000	東京証券取引所 ＪＡＳＤＡＱ （グロース）	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。単元株式数は100株であります。
計	5,275,000	5,275,000	―	―

（２）【新株予約権等の状況】

平成29年５月26日の取締役会決議に基づいて発行した会社法に基づく新株予約権は、次のとおりであります。

	事業年度末現在 （平成29年12月31日）	提出日の前月末現在 （平成30年２月28日）
新株予約権の数（個）	230	―
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	―	―
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	―
新株予約権の目的となる株式の数（株）	23,000（注）８	―
新株予約権の行使時の払込金額（円）	630（注）９	―
新株予約権の行使期間	自　平成29年６月13日 至　平成31年６月12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）10	―
新株予約権の行使の条件	各新株予約権の一部行使はできません。	―
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡については、取締役会の承認を要するものとする。	―
代用払込みに関する事項	―	―
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	―	―

（注）１．本新株予約権は、行使価額修正条項付新株予約権付社債券等であり、第三者割当の方法により全てマッコーリー・バンク・リミテッド（以下「割当先」という。）に割当てるものとし、その特質等は以下のとおりです。

(1) 本新株予約権の目的となる株式の種類及び数

本新株予約権の目的となる株式の種類及び総数は、当社普通株式（下記（注）７に定義）400,200株（本新株予約権１個あたりの目的である株式の数は（下記（注）８に定義）は100株）で確定しており、株価の上昇又は下落により行使価額（下記（注）９に定義）が修正されても変化しない（但し、下記（注）８に記載のとおり、調整されることがある。）。なお、株価の上昇又は下落により行使価額が修正された場合、本新株予約権による資金調達の額は増加又は減少する。

(2) 行使価額の修正

当社が決定する下記（注）９(3)の条件により、行使価額は、各修正日の前取引日の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」という。）における当社普通株式の普通取引の終値（同日に終値がない場合には、その直前の終値）の90%に相当する金額（円位未満小数第３位まで算出し、小数第３位の端数を切り上げた金額）に修正される。

「取引日」とは、東京証券取引所で売買立会が行われる日をいう。但し、東京証券取引所において当社普通株式のあらゆる種類の取引停止処分又は取引制限があった場合（一時的な取引制限を含む。）には、当該日は「取引日」にあたらないものとする。

「修正日」とは、各行使価額の修正につき、当社が行使価額の修正を決議した後、本新株予約権の各行使請求の効力発生日（本新株予約権の各行使請求に係る通知を当社が受領し、かつ当該本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の全額が当社が定める口座に入金された日）をいう。

(3) 行使価額の修正頻度

行使の際に本項(2)に記載の条件に該当する都度、各修正日の前取引日において、修正される。

(4) 行使価額の下限

行使価額は311円（但し、下記（注）９(4)による調整を受ける。）（以下「下限行使価額」という。）を下回らないものとする。なお、本項(2)の計算による修正後の行使価額が下限行使価額を下回ることとなる場合、行使価額は下限行使価額とする。

(5) 割当株式数の上限

400,200株。但し、下記（注）８に記載のとおり、調整される場合がある。

(6) 本新株予約権が全て行使された場合の資金調達額の下限（本項(4)に記載の行使価額の下限にて新株予約権が全て行使された場合の資金調達額）

本新株予約権の発行価額の総額2,341,170円に下限行使価額である311円で本新株予約権が全部行使された場合の124,462,200円を合算した金額。

(7) 当社の請求による本新株予約権の取得

本新株予約権には、当社の決定により、本新株予約権の全部又は一部を取得することを可能とする条項が設けられている。

(a)当社は、本新株予約権の取得が必要と当社取締役会が決議した場合は、本新株予約権の払込期日の翌日以降、会社法第273条及び第274条の規定に従って15取引日前に通知をしたうえで、当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権１個当たり585円の価額で、本新株予約権を有する者（以下「本新株予約権者」という。）（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部又は一部を取得することができる。一部取得をする場合には、抽選その他の合理的な方法により行うものとする。本要項の他のいかなる規定にもかかわらず、当社による本新株予約権者に対する本新株予約権の取得の通知は、かかる取得に関して本新株予約権者が得たいかなる情報も、適用ある日本の法令において未公開の重要情報又はインサイダー情報その他の同様な未公開情報を構成しないよう、当社が当該取得について開示をしない限り効力を有しないものとする。

(b)当社は、当社が合併（合併により当社が消滅する場合に限る。）をする場合、株式交換若しくは株式移転により他の会社の完全子会社となる場合又は東京証券取引所において当社の普通株式が上場廃止とされる場合、会社法第273条の規定に従って15取引日前に通知をしたうえで、当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権１個当たり585円の価額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部を取得する。本要項の他のいかなる規定にもかかわらず、当社による本新株予約権者に対する本新株予約権の取得の通知は、かかる取得に関して本新株予約権者が得たいかなる情報も、適用ある日本の法令において未公開の重要情報又はインサイダー情報その他の同様な未公開情報を構成しないよう、当社が当該取得について開示をしない限り効力を有しないものとする。

２．企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第９項に規定する場合に該当する場合にあっては、同項に規定するデリバティブ取引その他の取引の内容

該当事項はありません。

３．本新株予約権に表示された権利の行使に関する事項についての本新株予約権の所有者との間の取決めの内容

(1) 株式購入保証

当社と割当先との間の新株予約権買取契約（以下「本買取契約」という。）において、行使期間中、当社は、(ⅰ)当社が割当先に対して一定の様式の書面による事前の通知により株式購入保証期間を指定すること、及び(ⅱ)ある株式購入保証期間の終了日と他の株式購入保証期間の開始日の間は、少なくとも10取引日以上の間隔を空けることを条件として、株式購入保証期間の適用を指定することができる旨が定められており、株式購入保証期間において、割当先は、本新株予約権を行使し、当社普通株式に係る当該株式購入保証期間の指定時の流動性に応じた行使保証金額（本項⑨に定義）と同額を行使価額として当社に対して払い込むこととされております（なお、かかる場合、割当先は本新株予約権をその裁量で一回又は複数回に分けて行使することができるものとされます。）。

但し、(ⅰ)ある株式購入保証期間の初日において該当する行使保証金額分を下回る数の本新株予約権が残存する場合には、割当先は、その時点で未行使の本新株予約権を行使すれば足り、(ⅱ)ある株式購入保証期間中に、行使期間の末日、又は、上記（注）１(7)に記載の取得事由に定める取得日又は本買取契約に基づく買取請求権（詳細については本項(3)に記載のとおり。）による取得を割当先が請求した日のいずれかの日（以下「早期終了日」という。）が到来する場合、割当先は早期終了日時点において該当する行使保証金額に不足する金額が生じたとしても、かかる不足額を当社に対して支払ういかなる義務も負わないものとされます。

なお、「株式購入保証期間」とは、当社が株式購入保証期間の適用を指定した日の翌適格取引日から起算して20適格取引日の期間をいい、「適格取引日」とは、以下の全ての事由が存在しない取引日をいうものとします。

①東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の株価が、本新株予約権の下限行使価額（本新株予約権が行使価額固定型新株予約権（当社取締役会の決議により、本新株予約権の行使価額が修正される仕組みに切り替える前の本新株予約権のことをいう。）である間に該当する株式購入保証期間が設定された場合は、当初行使価額）に1.1を乗じた額以下である場合

②東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の株価が、東京証券取引所が公表する、直前の取引日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値から10%以上下落している場合

③当社普通株式の当該取引日の東京証券取引所における普通取引の売買代金が、当該行使保証金額に係る下記の必要下限売買代金以下である場合

行使保証金額	必要下限売買代金
4,000万円	700万円
3,000万円	500万円
2,000万円	350万円

④当該取引日が不行使期間（詳細については本項(2)を参照）に該当する場合

⑤当該取引日より前に割当先が行使していたものの、当該行使により取得することとなる当社普通株式が当該行使が効力を生じた日から３取引日を超えて割当先に交付されていない、本新株予約権が存在する場合

⑥割当先による行使が、制限超過行使（本新株予約権の行使をしようとする日を含む暦月において当該行使により取得することとなる当社普通株式数が払込期日時点における上場株式数（東京証券取引所が当該払込期日時点に公表している直近の上場株式数をいいます。払込期日後に行われた株式の分割、併合又は無償割当てが行われた場合に公正かつ合理的に調整された上場株式数を含みます。）の10%を超えることとなる場合における当該10%を超える部分に係る本新株予約権の行使をいいます。）に該当し、又は私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号、その後の改正を含みます。）第11条第１項本文所定の制限に抵触する場合

⑦本買取契約に基づく当社の表明保証のいずれかに表明保証時点において誤りがある場合又は表明保証時点後不正確になった場合（但し、割当先が軽微な違反と判断した場合を除きます。）

⑧当社が本買取契約に定める誓約事項のいずれかに違反している場合（但し、割当先が軽微な違反と判断した場合を除きます。）及び割当先が当社普通株式に係る借株を得られない場合（当社普通株式の貸主から貸株の返還を求められた場合を含みますが、これに限られません。）

⑨「行使保証金額」とは、当社が株式購入保証期間を開始する日に先立つ20取引日間の当社普通株式の１取引日当たりの東京証券取引所における普通取引の日次平均売買代金を基準に、下記表の記載に従って決定される金額で、下記の表中の対応する行に参照される金額をいいます。

当社普通株式の流動性 （日次売買代金の平均）	行使保証金額
700万円超	4,000万円
500万円超から700万円以下	3,000万円
350万円超から500万円以下	2,000万円
350万円以下	0円

(2) 不行使期間

本買取契約において、当社は、株式購入保証期間（本項(1)に記載）中を除く、本新株予約権の行使期間中、割当先が本新株予約権を行使することができない期間（以下「不行使期間」という。）を２回まで定めることができます。なお、１回の不行使期間は10連続取引日以下とし、当社は割当先に対し、当該期間の初日から遡って３取引日前までに書面により不行使期間の通知を行う旨を定めております。

(3) 買取請求

本買取契約には、①いずれかの取引日において、東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値が10取引日連続して平成29年５月25日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の50%（311円）（但し、下記（注）９(4)により行使価額が調整される場合には、当該行使価額の調整に応じて適宜に調整されるものとします。）を下回った場合、②いずれかの20連続取引日間の当社普通株式の１取引日当たりの東京証券取引所における普通取引の平均売買出来高が、平成29年５月26日（なお、同日は含まない。）に先立つ20連続取引日間の当社普通株式の１取引日当たりの取引所における普通取引の平均売買出来高（但し、下記（注）８(2)乃至(4)により割当株式数が調整される場合には、当該割当株式数の調整に応じて適宜に調整されるものとします。）の50%を下回った場合、③割当先が本新株予約権の行使期間満了の１ヶ月前の時点で未行使の本新株予約権を保有している場合、又は、④東京証券取引所における当社普通株式の取引が５取引日以上の期間にわたって停止されている場合には、割当先は、それ以後いつでも（株式購入保証期間中であるか否かを問いません。）、その選択により、当社に対して書面で通知することにより、本新株予約権の全部又は一部を買い取ることを請求することができる旨が定められております。当社は、当該買取請求に係る書面が到達した日の翌取引日から起算して15取引日目の日（但し、本新株予約権の行使期間の末日が先に到来する場合は、本新株予約権の行使期間の末日とします。以下「買取日」という。）において、本新株予約権１個当たり、本新株予約権に係る発行価額と同額の金銭と引換えに、当該買取請求に係る本新株予約権の全部を買取ります。なお、本新株予約権の行使期間が満了した場合でも、当該行使期間中に買取日

が到来する場合における当該各本新株予約権については、当社が割当先に支払うべき発行価額相当額の支払義務は消滅又は免除されることはありません。

(4) エクイティ性証券の発行の制限

当社は、本買取契約締結日から、①行使期間の満了日、②当該満了日以前に本新株予約権の全部の行使が完了した場合には、当該行使が完了した日、③当社が割当先の保有する本新株予約権の全部を取得した日、及び④本買取契約が解約された日のいずれか先に到来する日から６ヶ月後までの間、当社は、割当先の事前の書面による同意がない限り、株式、新株予約権又はこれらに転換し若しくはこれらを取得する権利が付与された証券を発行してはならない旨が本買取契約において定められております。但し、①当社の役員及び従業員並びに当社の子会社の役員及び従業員を対象とするストック・オプションを発行する場合（当該ストック・オプションの行使により株式を発行する場合を含む。）、及び②当社が他の事業会社との間で行う業務上の提携（既存の提携に限らず、新規又は潜在的な提携を含む。）の一環として又はこれに関連して当該他の事業会社に対してこれらの証券を発行する場合（当該事業会社が金融会社若しくは貸金業者でなく、また、当社に対する金融を提供することを主たる目的として業務上の提携を行うものでもない場合に限る。）を除きます。

４．当社の株券の売買に関する事項についての本新株予約権の所有者との間の取決めの内容

該当事項はありません。

５．当社の株券の貸借に関する事項について本新株予約権の所有者と当社の特別利害関係者等との間の取決めがあることを知っている場合にはその内容

該当事項はありません。

６．その他投資者の保護を図るため必要な事項

該当事項はありません。

７．本新株予約権の目的となる株式の種類

当社普通株式。完全議決権株式であり、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。なお、単元株式数は100株である。

８．本新株予約権の目的となる株式の数

(1) 本新株予約権の目的となる株式の種類及び総数は、当社普通株式400,200株（本新株予約権１個当たりの目的である株式の数（以下「割当株式数」という。）は100株）とする。但し、本項(2)乃至(4)により割当株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的となる株式の総数は調整後割当株式数に応じて調整される。

(2) 当社が下記（注）９(4)の規定に従って行使価額の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整される。但し、調整の結果生じる１株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、下記（注）９に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。

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

(3) 調整後割当株式数の適用開始日は、当該調整事由に係る下記（注）９(4)(b)及び(e)による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。

(4) 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、下記（注）９(4)(e)の場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

９．本新株予約権の行使時の払込金額

(1) 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

各本新株予約権の行使に際して出資される財産は金銭とし、その価額は、行使価額に割当株式数を乗じた額とする。

(2) 本新株予約権の行使に際して出資される当社普通株式１株当たりの金銭の額

当初630円とする。但し、行使価額は本項(3)及び(4)に定める修正及び調整を受ける。

(3) 行使価額の修正

(a) 当社は、行使価額の修正条項の適用を決定することができ、それ以後、行使価額は本項に基づき修正される。当社は、資金調達のため必要があるときは、当社取締役会の決議により行使価額の修正条項の適用を行うことができる。本項に基づき行使価額の修正条項の適用を決議した場合、当社は直ちにその旨を本新株予約権者に通知するものとし、当該通知が行われた日の翌取引日以降、「新株予約権の行使期間」に定める期間の満了日まで、本項(3)(b)を条件に、行使価額は、各修正日の前取引日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（同日に終値がない場合には、その直前の終値）の90%に相当する金額（円位未満小数第３位まで算出し、小数第３位の端数を切り上げた金額）に修正される。

(b) 行使価額は311円（但し、本項(4)による調整を受ける。）を下回らないものとする（以下「下限行使価額」という。）。本項(3)(a)の計算による修正後の行使価額が下限行使価額を下回ることとなる場合、行使価額は下限行使価額とする。

(4) 行使価額の調整

(a) 当社は、本新株予約権の発行後、本項(4)(b)に掲げる各事由により当社の発行済普通株式の総数に変更が生じる場合又は変更が生じる可能性がある場合には、次に定める算式（以下「行使価額調整式」という。）をもって行使価額を調整する。

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

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

① 本項(4)(d)②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに発行し、又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合（無償割当てによる場合を含む。）（但し、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）
調整後行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる発行若しくは処分につき株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。

② 株式の分割により普通株式を発行する場合
調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。

③ 本項(4)(d)②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は本項(4)(d)②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行又は付与する場合
調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当ての場合は）効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。

④ 当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに本項(4)(d)②に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合
調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。

⑤ 本項(4)(b)①から③までの場合において、基準日が設定され、かつ、効力の発生が当該基準日以降の株主総会、取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには、本項(4)(b)①から③にかかわらず、調整後行使価額は、当該承認があった日の翌日以降これを適用する。この場合において、当該基準日の翌日から当該承認があった日までに本新株予約権の行使請求をした本新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を追加的に交付する。

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

この場合、1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨てるものとする。

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

(d)① 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入する。

② 行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日（但し、本項(4)(b)⑤の場合は基準日）に先立つ45取引日目に始まる30連続取引日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値（終値の日数を除く。）とする。この場合、平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入する。

③ 行使価額調整式で使用する既発行普通株式数は、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。また、本項(4)(b)⑤の場合には、行使価額調整式で使用する新発行・処分株式数

は、基準日において当社が有する当社普通株式に割り当てられる当社の普通株式数を含まないものとする。

(e) 本項(4)の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、本新株予約権者と協議のうえ、その承認を得て、必要な行使価額の調整を行う。

① 株式の併合、会社分割、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。

② その他当社の普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により行使価額の調整を必要とするとき。

③ 行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後の行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。

(f) 行使価額の調整を行うとき（下限行使価額が調整されるときを含む。）は、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨及びその事由、調整前行使価額、調整後行使価額（調整後の下限行使価額を含む。）並びにその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、本項(4)(b)⑤に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

10. 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

(1) 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式１株の発行価格

本新株予約権の行使により交付する当社普通株式１株の発行価格は、行使請求に係る各本新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の総額に、行使請求に係る各本新株予約権の発行価額の総額を加えた額を、上記（注）８記載の本新株予約権の目的である株式の総数で除した額とする。

(2) 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

本新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金の額は、会社計算規則第17条の定めるところに従って算定された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果１円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。

（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】

当第４四半期会計期間及び当事業年度において、行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る新株予約権が次のとおり行使されております。

	第４四半期会計期間 （平成29年10月１日から 平成29年12月31日まで）	当事業年度 （平成29年１月１日から 平成29年12月31日まで）
当該期間に権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数（個）	839	3,772
当該期間の権利行使に係る交付株式数（株）（注）	83,900	377,200
当該期間の権利行使に係る平均行使価額等（円）	630	630
当該期間の権利行使に係る資金調達額（百万円）	52	237
当該期間の末日における権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数の累計（個）	―	3,772
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の交付株式数（株）（注）	―	377,200
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の平均行使価額等（円）	―	630
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の資金調達額（百万円）	―	237

（注）交付株式数については、自己株式を充当しております。

（４）【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

（５）【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数（株）	発行済株式総数残高（株）	資本金増減額（千円）	資本金残高（千円）	資本準備金増減額（千円）	資本準備金残高（千円）
平成25年１月１日～平成25年３月31日（注）１	68	27,140	1,830	251,830	1,830	51,780
平成25年７月１日（注）２	2,686,860	2,714,000	－	251,830	－	51,780
平成26年８月４日（注）３	1,012,500	3,726,500	202,500	454,330	202,500	254,280
平成27年５月１日（注）４	－	3,726,500	△154,330	300,000	－	254,280
平成27年４月１日～平成27年６月30日（注）５	740,000	4,466,500	56,240	356,240	56,240	310,520
平成28年４月１日～平成28年９月30日（注）５	300,000	4,766,500	25,984	382,224	25,984	336,504
平成29年１月１日～平成29年９月30日（注）５	508,500	5,275,000	101,709	483,934	101,709	438,214

（注）１．新株予約権の権利行使による増加であります。
２．普通株式１株を100株の割合で分割しております。
３．第三者割当　発行価格400円　資本組入額200円
割当先　株式会社フジヒサハウジング
ＵＢＩ株式会社
東京洋行株式会社
サマーバンク合同会社
株式会社フジトミ
株式会社リバティーネット
株式会社ジーフィルド
株式会社タワーハウス管理
その他一般個人
４．会社法第447条第１項の規定に基づき資本金を減少し、その他資本剰余金に振り替えたものであります。
５．新株予約権の権利行使による増加であります。

（６）【所有者別状況】

平成29年12月31日現在

区分	株式の状況（１単元の株式数100株）								単元未満株式の状況（株）
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	―	―	10	53	8	13	5,373	5,457	―
所有株式数（単元）	―	―	1,500	23,001	363	41	27,836	52,741	900
所有株式数の割合（％）	―	―	2.84	43.61	0.69	0.08	52.78	100.0	―

（注）　自己株式23,025株は「個人その他」に230単元、「単元未満株式の状況」に25株含まれております。

（７）【大株主の状況】

平成29年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（％）
合同会社城山21世紀投資	東京都港区海岸１－９－18	490,700	9.30
サマーバンク合同会社	東京都新宿区四谷１－15	462,000	8.76
泉水開発株式会社	大阪府大阪市北区中之島４－３－25	405,000	7.68
八尾浩嗣	大阪府大阪市福島区	290,600	5.51
サマーリバー合同会社	東京都新宿区四谷１－15	278,700	5.28
築地株式会社	東京都中央区築地４－４－15	220,000	4.17
岡本浩代	東京都世田谷区	192,900	3.66
昭栄電気工具株式会社	東京都大田区田園調布南30－８	150,000	2.84
脇田栄一	東京都港区	141,200	2.68
笠原朗	大阪府大阪市鶴見区	106,800	2.02
計	―	2,737,900	51.90

（８）【議決権の状況】

①【発行済株式】

平成29年12月31日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	―	―	―
議決権制限株式（自己株式等）	―	―	―
議決権制限株式（その他）	―	―	―
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式（自己保有株式） 23,000	―	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
完全議決権株式（その他）	普通株式　5,251,100	52,511	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
単元未満株式	普通株式　900	―	―
発行済株式総数	5,275,000	―	―
総株主の議決権	―	52,511	―

②【自己株式等】

平成29年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（%）
（自己保有株式） 株式会社ラ・アトレ	東京都港区海岸１－９－18	23,000	―	23,000	0.44
計	―	23,000	―	23,000	0.44

（９）【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】　該当事項はありません。

（1）【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

（2）【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

（3）【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

（４）【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

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（千円）
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	―	―	―	―
消却の処分を行った取得自己株式	―	―	―	―
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	―	―	―	―
その他（注）１	377,200	191,659	23,000	11,687
保有自己株式数（注）２	23,025	―	25	―

（注）１．当期間並びに当事業年度における行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使に伴う処分であります。
２．保有自己株式数には、平成30年３月１日から有価証券報告書提出日までの会社法第165条第２項の取締役会決議に基づく自己株式の取得、単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

３【配当政策】

当社では、株主の皆様への利益還元を経営の重要な政策の一つと考えており、配当については企業体質の強化と将来の事業展開のため内部留保の充実に努めるとともに、業績に応じた配当を実施していくことを基本方針としております。

平成29年12月期の期末配当につきましては、通期業績等を総合的に勘案した結果、１株当たり６円の配当とさせていただきました。

なお、当社は中間配当を取締役会の決議により行うことができる旨を定めております。

（注）　基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額（円）
平成30年３月29日 定時株主総会決議	31	6

４【株価の推移】

（１）【最近５年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月	平成29年12月
最高（円）	86,000 ※540	768	843	750	861
最低（円）	25,520 ※320	312	416	473	526

（注）１　最高・最低株価は、平成25年７月15日までは大阪証券取引所ＪＡＳＤＡＱ（グロース）におけるものであり、平成25年７月16日以降は東京証券取引所ＪＡＳＤＡＱ（グロース）におけるものであります。
２　※印は、株式分割（平成25年７月１日、１株→100株）による権利落後の最高・最低株価を示しております。

（２）【最近６月間の月別最高・最低株価】

月別	平成29年７月	８月	９月	10月	11月	12月
最高（円）	861	698	678	695	768	722
最低（円）	643	606	612	650	666	688

（注）　最高・最低株価は、東京証券取引所ＪＡＳＤＡＱ（グロース）におけるものであります。

5【役員の状況】

男性７名　女性－名　（役員のうち女性の比率－%）

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数（株）
代表取締役社長	－	脇田　栄一	昭和43年７月30日	平成24年６月 平成25年３月	当社代表取締役副社長兼不動産管理部長 当社代表取締役社長（現任）	注３	141,200
取締役	執行役員 不動産 事業本部長	自見　信也	昭和36年９月29日	平成２年12月 平成８年６月 平成21年３月 平成21年６月 平成24年２月 平成24年４月 平成24年６月 平成28年８月 平成30年３月	当社設立、常務取締役 当社専務取締役 株式会社ラ・アトレレジデンシャル代表取締役社長 当社代表取締役副社長 株式会社ラ・アトレレジデンシャル取締役 同社代表取締役 当社取締役不動産再生事業部長 株式会社ラ・アトレレジデンシャル取締役（現任） 当社取締役不動産事業本部長（現任）	注３	68,900
取締役	執行役員 管理本部長	八尾　浩嗣	昭和40年８月11日	平成23年12月 平成24年６月 平成26年１月 平成28年７月 平成30年３月	当社戦略事業部顧問 当社取締役戦略事業部長 当社取締役アセットソリューション事業部長 当社取締役戦略事業部長 当社取締役管理本部長（現任）	注３	290,600
取締役	－	舩津　雅弘	昭和34年12月14日	平成元年10月 平成５年２月 平成５年３月 平成５年７月 平成５年８月 平成15年６月 平成15年12月 平成23年６月	公認会計士第２次試験合格・会計士補登録、監査法人朝日新和会計社（現有限責任あずさ監査法人）入社 公認会計士第３次試験合格 公認会計士登録 公認会計士事務所開業 税理士登録 当社取締役（非常勤、現任） リンクス有限責任監査法人設立、代表社員（現任） 株式会社ラ・アトレレジデンシャル監査役（現任）	注３	16,000
監査役 （常勤）	－	阿部　愼介	昭和23年６月24日	昭和60年８月 平成５年４月 平成13年９月 平成15年６月	株式会社にじゅういち入社 当社入社 当社法務部長 当社監査役（現任）	注４	－
監査役	－	佐藤　明充	昭和45年８月11日	平成４年10月 平成５年４月 平成９年４月 平成12年９月 平成13年２月 平成16年２月 平成16年７月 平成25年３月	公認会計士第２次試験合格 監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）入所 公認会計士登録 佐藤公認会計士事務所開業 税理士登録 佐藤税理士法人代表社員（現任） 東光監査法人代表社員（現任） 当社監査役（現任）	注４	－

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数（株）
監査役	－	江口　正夫	昭和27年10月20日	昭和54年10月 昭和57年４月 昭和60年４月 平成２年４月 平成７年４月 平成８年４月 平成13年４月 平成24年４月 平成25年４月 平成29年３月	司法試験合格 弁護士登録 我妻・海谷法律事務所（現海谷・江口・池田法律事務所）入所 最高裁判所司法研修所弁護教官室所付 日本弁護士連合会代議員、東京弁護士会常議員、民事訴訟法改正問題特別委員会副委員長 （旧）建設省委託貸家業務合理化方策検討委員会委員 （旧）建設省委託賃貸住宅リフォーム促進方策検討委員会作業部会委員 財団法人日本賃貸住宅管理協会理事 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会理事（現任） 東京商工会議所　経済法規委員（現任） 当社監査役（現任）	注４	－
計							516,700

（注）１　取締役舩津雅弘は、社外取締役であります。
２　監査役佐藤明充及び江口正夫は、社外監査役であります。
３　取締役の任期は、平成29年12月期に係る定時株主総会終結の時から平成30年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
４　監査役の任期は、平成28年12月期に係る定時株主総会終結の時から平成32年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
５　上記役員のほか、意思決定・監督と執行の分離による取締役会活性化のため、執行役員制度を導入しております。執行役員は、下記の５名で構成されております。

不動産事業本部長	自見　信也
管理本部長	八尾　浩嗣
住宅事業部長	細川　治城
戦略事業部長	武藤　伸司
経営管理部長	鈴木　達也

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

（1）【コーポレート・ガバナンスの状況】

① 企業統治の体制

(a) 企業統治の体制の概要

当社は、監査役会制度を採用しており、監査役会は、常勤監査役１名、社外監査役２名で構成されております。取締役会は常勤取締役３名、社外取締役１名で構成されております。毎月１回開催される取締役会では、法令上の規定事項その他経営の重要事項について審議及び決定を行っております。社外取締役には第三者的立場から取締役会において助言を得ております。また、取締役会には監査役も出席し、経営管理体制を監視しております。

ａ）取締役会

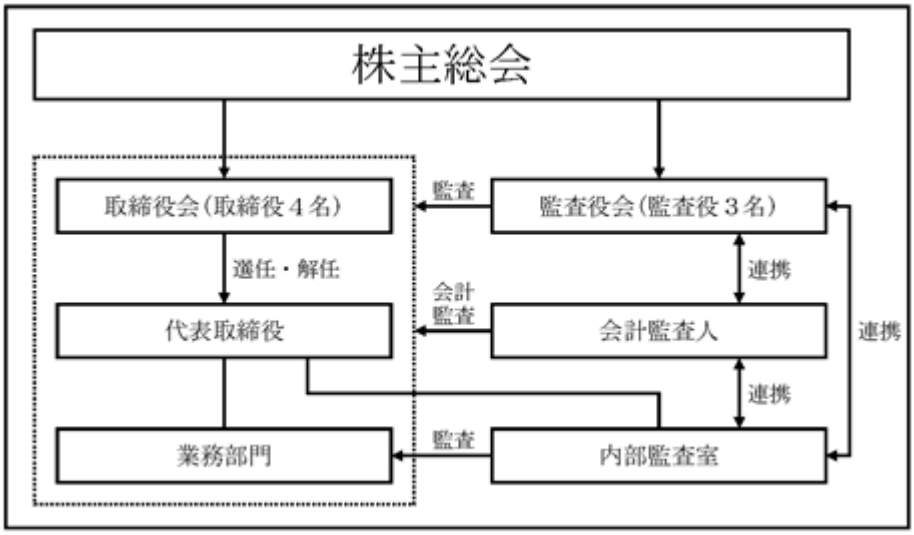
当社は、経営に係る重要な意思決定を、毎月開催される定時取締役会（必要に応じ臨時取締役会を開催）において行います。

ｂ）監査役会

当社の監査役は３名体制であり、うち２名は社外から招聘した弁護士及び公認会計士・税理士であります。監査役会は毎月１回開催され、監査計画や監査方針を策定するとともに、業務分担等を決定します。また、それぞれの分担に基づいて実施した監査内容を報告するとともに、その内容を協議し、経営内容を監視しております。

なお、当社と社外監査役の間には特別の利害関係はありません。

（図表）



(b) 企業統治の体制の概要とその体制を採用する理由

当社は監査役会設置会社であります。当社の企業規模等から監査役会設置会社が現在における最適の組織形態であると判断しております。

取締役会は、社外取締役１名を含む４名で構成され、社外取締役は当社の定例取締役会に出席し、経営に有用な意見を適宜述べ、当社のガバナンスの有効性を確保する役割を担っております。

また監査役会は常勤の監査役１名と社外監査役２名で構成されており、取締役の業務執行の適正性、適法性の監査を行い、当該状況については毎月１回開催される監査役会において報告され、有効な監視機能が確保されております。

(c) リスク管理体制の整備状況

当社では事業上の予見可能なリスクを未然に防止するため、各部門内で連携を密にし、リスクになる可能性のある事項を相互に監視するとともに、重要な事項については事業部長、取締役、幹部会または取締役会において検討または承認しております。

また、リスク発生時には速やかに社長に連絡し、社長からの必要かつ適切な指示を受けた後に行動することとしております。

(d) 子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

当社の子会社の業務の適正を確保するため、関係会社管理規程に基づき子会社の業務執行を管理しております。また、当社グループの取締役等により構成される定期的な会議を通じて緊密な連携を図るとともに、当社の内部監査室による業務監査の実施を通じて、当社グループ会社の業務の適正の確保に努めております。

(e) 社外取締役及び社外監査役との責任限定契約の概要

当社は、会社法第427条１項の規定に基づき、社外取締役及び社外監査役の会社法第423条１項の損害賠償責任について法令の定める要件に該当する場合には、損害賠償責任を限定する契約を締結しております。なお、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、金100万円と法令の定める最低限度額とのいずれか高い額と定めております。

これは、社外取締役及び社外監査役が、各々の期待された役割を十分に発揮できるようにすることを目的とするものであります。

② 内部監査及び監査役監査

当社の内部監査の組織は、内部監査室において年間監査計画に基づき内部監査（１名）を行っております。内部監査は往査または書面監査、あるいはその両方の方法で行っております。当該監査終了後に監査報告書を作成し、社長に提出し、その承認をもって結果を被監査部門に通知します。その後、指摘事項にかかる改善報告を受け、進捗状況の確認をします。

監査役の監査につきましては、常勤監査役（１名）及び社外監査役（２名）が、年間の監査方針を立案し、監査計画を作成します。監査にあたっては、議事録、稟議書、契約書等の書類の査閲を行うとともに、関係者へのヒアリング、会計監査との連携、実施調査、取締役会ほか社内の重要な会議への出席を行っております。

また、会計監査人とも定期的に連絡会を持っており、当社における問題点の共有、問題改善の促進に努めております。内部監査、監査役監査及び会計監査人による会計監査は、相互に連携することにより監査の実効性を高めております。

なお、社外監査役佐藤明充氏は公認会計士であるとともに税理士法人代表社員であり、財務及び会計に関する相当程度の知識を有しております。

③ 社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は１名であります。また、社外監査役は２名であります。

(a) 社外取締役及び社外監査役と提出会社との人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係

当社の社外取締役は１名であり、舩津雅弘氏は、リンクス有限責任監査法人代表社員であり、当社株式を16,000株（所有株式数は役員持株会保有分を含みます。）保有しております。当社と同氏との間にはその他の資本関係又は取引関係その他の利害関係はございません。当社の社外監査役２名につきましては、佐藤明充氏は佐藤税理士法人代表社員及び東光監査法人代表社員、江口正夫氏は海谷・江口・池田法律事務所の代表者であり、それぞれ当社株式は保有しておりません。当社と両者との間にはいずれもその他の資本関係又は取引関係その他の重要な利害関係はございません。

(b) 社外取締役又は社外監査役が提出会社の企業統治において果たす機能及び役割

社外取締役舩津雅弘氏は公認会計士としての立場から、社外監査役佐藤明充氏は公認会計士及び税理士としての立場から、社外監査役江口正夫氏は弁護士としての立場から、それぞれ当社の経営に有効な助言を行うとともに、取締役会や監査役会を通じて会社の内部統制部門や会計監査人とも必要に応じて連携をとりながら当社の企業統治に重要な役割を果たしております。

当社は社外取締役及び社外監査役の選任に際しては、独立性に関する明確な基準又は方針は策定しておりませんが、取引所の定める独立役員の独立性に関する判断基準等を参考に、一般株主と利益相反が生じるおそれがない人材を選任する方針であります。なお、社外取締役舩津雅弘氏については東京証券取引所に対して独立役員として届け出を行っております。

④　役員の報酬等

イ　提出会社の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（名）
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役（社外取締役を除く）	42,000	42,000	－	－	－	3
監査役（社外監査役を除く）	8,700	8,700	－	－	－	1
社外役員	5,700	5,700	－	－	－	5

（注）　当事業年度末現在の人員は、取締役３名、監査役１名、社外役員３名であります。

ロ　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。

ハ　役員の報酬等の額の決定に関する方針

役員の報酬等の額の決定に関する方針は定めておりません。

⑤　株式の保有状況

イ　保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数　　３銘柄

貸借対照表計上額の合計額　　124百万円

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

前事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数（株）	貸借対照表計上額（千円）	保有目的
㈱光ハイツ・ヴェラス	77,400	72,756	高齢者向け住宅事業に関する業務提携

当事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数（株）	貸借対照表計上額（千円）	保有目的
㈱光ハイツ・ヴェラス	77,400	92,880	高齢者向け住宅事業に関する業務提携

ハ　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。

⑥　会計監査の状況

当社は興亜監査法人により会計監査を受けております。当社の会計監査業務を執行した公認会計士は、松村隆氏及び近田直裕氏であります。継続監査年数につきましては、両氏ともに７年以内であるため記載をしておりません。また、会計監査業務にかかる補助者につきましては、公認会計士８名であります。

⑦　取締役の定数及び取締役の選任決議の要件

当社の取締役は15名以内とする旨定款を定めております。また、取締役の選任決議については、議決権を行使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これを行う旨及び累積投票によらない旨定款を定めております。

⑧　取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条１項の規定に基づき、取締役会の議決によって、取締役及び監査役（取締役及び監査役であった者を含む）の会社法第423条１項の損害賠償責任について法令の定める要件に該当する場合には、損害賠償責任額から法令に定める最低責任限度額を控除して得た額を限度として免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役及び監査役が、各々の期待された役割を十分に発揮できるようにすることを目的とするものであります。

⑨　自己株式の取得

当社は、会社法第165条２項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己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、経済情勢の変化に対応して財務政策等の経営諸政策を機動的に遂行することを目的とするものであります。

⑩　中間配当金

当社は、取締役会の決議により毎年６月30日最終の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株式質権者に対し、会社法第454条５項に定める剰余金の配当をする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行うことを可能にすることを目的とするものであります。

⑪　株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条２項によるべき決議は、定款に別段の定めがある場合を除き、議決権を行使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以上をもってこれを行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

（２）【監査報酬の内容等】

①【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
提出会社	10,000	200	16,574	200
連結子会社	－	－	－	－
計	10,000	200	16,574	200

②【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第２条１項の業務以外の業務（非監査業務）である「匿名組合の財産管理報告書に関する契約上定められた計算手続及び会計帳簿からの転記の正確性に関する確認業務」を委託して、対価を支払っております。

④【監査報酬の決定方針】

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」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。

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

なお、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（平成29年１月１日から平成29年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成29年１月１日から平成29年12月31日まで）の財務諸表について、興亜監査法人により監査を受けております。

なお、当社の監査人は次のとおり異動しております。

前連結会計年度及び前事業年度	**監査法人よつば綜合事務所**
当連結会計年度及び当事業年度	**興亜監査法人**

臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

(1) 異動に係る監査公認会計士等の名称

① 選任する監査公認会計士等の名称
興亜監査法人

② 退任する監査公認会計士等の名称
監査法人よつば綜合事務所

(2) 異動の年月日
平成29年10月６日

(3) 退任する監査公認会計士等が直近において監査公認会計士等となった年月
平成29年３月29日

(4) 退任する監査公認会計士等が直近３年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項
該当事項はありません。

(5) 異動の決定又は異動に至った理由及び経緯

平成29年８月24日、監査法人よつば綜合事務所代表社員より、同事務所の会計監査に関与している公認会計士等が他監査法人に移籍するなどの規模縮小に伴い、当社の会計監査人を辞任したい旨の相談があり、この相談に対し、当社の会計監査人が不在になることを回避し、適正な監査業務が継続的に実施される体制を維持するため、当社は同監査法人に対し、一時会計監査人選定まで、少なくとも平成29年９月30日を決算日とする第３四半期決算までの監査業務を継続実施することを交渉してまいりました。また、並行して一時会計監査人の候補先を選定してまいりました。

一時会計監査人候補先のうち、興亜監査法人が監査法人よつば綜合事務所の直近年度の当社の監査内容等を慎重に検討した結果、興亜監査法人が平成29年12月期第３四半期の監査レビューを含め、一時会計監査人として応諾する旨の申し出があり、当社監査役会は、当社監査役会の内部規定に基づき、興亜監査法人が当社の会計監査人に求められる専門性、独立性及び適切性を有し、当社の会計監査が適切にかつ妥当に行われることを確保する体制を備えているものと判断し、新たに一時会計監査人として興亜監査法人を選任することを決議いたしました。

これにより、監査法人よつば綜合事務所との監査契約を平成29年10月６日付で解除し、新たに興亜監査法人との監査契約を平成29年10月６日付で締結するものであります。

(6) 上記(5)の理由及び経緯に対する監査報告書等の記載事項に係る退任する監査公認会計士等の意見
特段の意見はないとの回答を得ております。

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、会計基準等の内容や変更等を適時適切に把握し、的確に対応出来るようにするため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し同法人や監査法人及び各種団体の主催する講習会に参加する等積極的な情報収集活動に努めております。

1【連結財務諸表等】

（1）【連結財務諸表】

①【連結貸借対照表】

（単位：千円）

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	926,547	1,393,157
売掛金	10,395	4,750
電子記録債権	―	80,570
販売用不動産	※1 5,586,475	※1 8,467,936
仕掛販売用不動産	※1 2,459,989	※1 1,362,151
前渡金	89,063	3,988
共同事業出資金	100,000	275,000
前払費用	63,338	112,336
繰延税金資産	118,443	113,383
その他	99,675	94,469
貸倒引当金	△900	△900
流動資産合計	9,453,029	11,906,843
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 1,887,937	※1 2,209,749
減価償却累計額	△154,761	△212,221
建物及び構築物（純額）	1,733,176	1,997,527
機械装置及び運搬具	―	1,808
減価償却累計額	―	△753
機械装置及び運搬具（純額）	―	1,055
工具、器具及び備品	4,040	3,398
減価償却累計額	△2,045	△2,049
工具、器具及び備品（純額）	1,994	1,348
土地	※1 790,971	※1 812,257
建設仮勘定	1,227	11,552
有形固定資産合計	2,527,369	2,823,741
無形固定資産		
借地権	―	69,525
リース資産	2,386	1,884
その他	―	240
無形固定資産合計	2,386	71,650
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 125,903	※2 153,012
出資金	17,479	20,979
長期貸付金	896	470
長期前払費用	7,062	11,779
その他	105,576	105,736
投資その他の資産合計	256,919	291,979
固定資産合計	2,786,675	3,187,371
繰延資産		
株式交付費	1,502	6,538
社債発行費等	252	1,583
繰延資産合計	1,754	8,121
資産合計	12,241,459	15,102,336

（単位：千円）

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	262,911	256,774
短期借入金	※1 1,219,500	※1 1,867,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 899,459	※1 1,778,276
リース債務	754	754
未払金	245,552	84,756
未払費用	2,071	5,114
未払法人税等	30,617	103,640
未払消費税等	―	61,374
前受金	166,618	280,869
預り金	184,084	154,773
前受収益	24,977	43,296
その他	129	173
流動負債合計	3,036,676	4,636,805
固定負債		
長期借入金	※1 6,781,925	※1 7,100,420
リース債務	2,828	2,074
長期預り敷金保証金	362,643	397,370
資産除去債務	68,259	67,124
繰延税金負債	―	18,122
その他	262,249	253,055
固定負債合計	7,477,906	7,838,168
負債合計	10,514,583	12,474,974
純資産の部		
株主資本		
資本金	382,224	483,934
資本剰余金	580,704	730,598
利益剰余金	989,852	1,418,096
自己株式	△203,358	△11,699
株主資本合計	1,749,422	2,620,928
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△14,936	4,880
繰延ヘッジ損益	△10,249	△5,415
為替換算調整勘定	△1,246	△580
その他の包括利益累計額合計	△26,431	△1,115
新株予約権	3,884	134
非支配株主持分	―	7,414
純資産合計	1,726,875	2,627,362
負債純資産合計	12,241,459	15,102,336

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）

	前連結会計年度 (自　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日)
売上高	4,740,821	8,271,330
売上原価	3,678,451	6,555,651
売上総利益	1,062,370	1,715,678
販売費及び一般管理費	※1 711,053	※1 866,394
営業利益	351,317	849,284
営業外収益		
受取利息	228	2,020
受取配当金	1,196	1,301
受取保険金	608	―
受取補償金	2,800	―
補助金収入	2,900	―
助成金収入	―	2,689
受取保証料	―	4,200
違約金収入	―	2,988
売電収入	―	9,155
雑収入	1,313	1,598
営業外収益合計	9,047	23,953
営業外費用		
支払利息	116,850	220,395
支払手数料	17,715	17,873
雑損失	12,705	19,411
株式交付費償却	1,858	2,251
社債発行費等償却	433	669
創立費	657	172
営業外費用合計	150,221	260,774
経常利益	210,144	612,463
特別利益		
固定資産売却益	※2 102,219	―
特別利益合計	102,219	―
特別損失		
固定資産売却損	※3 102,641	―
固定資産除却損	※4 823	※4 6,967
減損損失	―	※5 45,878
特別損失合計	103,465	52,846
税金等調整前当期純利益	208,898	559,616
法人税、住民税及び事業税	26,931	101,126
法人税等調整額	9,813	23,380
法人税等合計	36,744	124,507
当期純利益	172,153	435,109
非支配株主に帰属する当期純損失（△）	△4,149	△14,965
親会社株主に帰属する当期純利益	176,303	450,075

【連結包括利益計算書】

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日）
当期純利益	172,153	435,109
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△14,088	19,816
繰延ヘッジ損益	△10,249	4,833
為替換算調整勘定	△1,073	665
その他の包括利益合計	※ △25,411	※ 25,316
包括利益	146,742	460,425
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	151,439	474,756
非支配株主に係る包括利益	△4,696	△14,330

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自　平成28年１月１日　至　平成28年12月31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	356,240	554,720	834,354	△150,177	1,595,137
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	25,984	25,984			51,969
剰余金の配当			△20,805		△20,805
親会社株主に帰属する当期純利益			176,303		176,303
自己株式の取得				△53,181	△53,181
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	25,984	25,984	155,497	△53,181	154,284
当期末残高	382,224	580,704	989,852	△203,358	1,749,422

	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	純資産の部に直接計上された繰延ヘッジ損益の増減	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	△847	－	△172	△1,020	5,753	4,149	1,604,020
当期変動額							
新株の発行（新株予約権の行使）							51,969
剰余金の配当							△20,805
親会社株主に帰属する当期純利益							176,303
自己株式の取得							△53,181
自己株式の処分							－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△14,088	△10,249	△1,073	△25,411	△1,869	△4,149	△31,429
当期変動額合計	△14,088	△10,249	△1,073	△25,411	△1,869	△4,149	122,855
当期末残高	△14,936	△10,249	△1,246	△26,431	3,884	－	1,726,875

当連結会計年度（自　平成29年１月１日　至　平成29年12月31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	382,224	580,704	989,852	△203,358	1,749,422
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	101,709	101,709			203,419
剰余金の配当			△21,831		△21,831
親会社株主に帰属する当期純利益			450,075		450,075
自己株式の取得					－
自己株式の処分		48,183		191,659	239,842
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	101,709	149,893	428,244	191,659	871,506
当期末残高	483,934	730,598	1,418,096	△11,699	2,620,928

	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	純資産の部に直接計上された繰延ヘッジ損益の増減	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	△14,936	△10,249	△1,246	△26,431	3,884	－	1,726,875
当期変動額							
新株の発行（新株予約権の行使）							203,419
剰余金の配当							△21,831
親会社株主に帰属する当期純利益							450,075
自己株式の取得							－
自己株式の処分							239,842
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	19,816	4,833	665	25,316	△3,750	7,414	28,980
当期変動額合計	19,816	4,833	665	25,316	△3,750	7,414	900,486
当期末残高	4,880	△5,415	△580	△1,115	134	7,414	2,627,362

④【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　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	208,898	559,616
減価償却費	59,498	95,675
受取利息及び受取配当金	△1,425	△3,321
支払利息	116,850	220,395
支払手数料	17,715	17,873
株式交付費償却	1,858	2,251
社債発行費等償却	433	669
固定資産売却損益（△は益）	421	－
固定資産除却損	823	6,967
減損損失	－	45,878
売上債権の増減額（△は増加）	△4,641	△74,924
たな卸資産の増減額（△は増加）	△5,376,541	△1,783,623
共同事業出資金の増減額（△は増加）	△62,700	△175,000
仕入債務の増減額（△は減少）	199,548	△6,137
賞与引当金の増減額（△は減少）	△7,894	－
未払消費税等の増減額（△は減少）	△6,890	75,949
未収消費税等の増減額（△は増加）	△75,949	61,374
その他	360,798	42,495
小計	△4,569,195	△913,858
利息及び配当金の受取額	1,425	2,847
利息の支払額	△120,829	△219,654
法人税等の支払額	△42,378	△39,968
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,730,977	△1,170,633
投資活動によるキャッシュ・フロー		
積立預金の預入による支出	△6,000	△3,000
積立預金の払戻による収入	－	30,000
出資金の払込による支出	△4,810	△3,500
出資金の回収による収入	35,000	－
有形固定資産の取得による支出	△1,663,459	△820,042
有形固定資産の売却による収入	968,094	298,800
無形固定資産の取得による支出	－	△69,790
投資有価証券の取得による支出	△87,284	△5,200
投資有価証券の売却による収入	5,010	100
建設協力金の回収による収入	72,315	－
建設協力金の支払による支出	△6,431	△7,453
貸付けによる支出	－	△35,000
貸付金の回収による収入	999	36,039
その他	△34,993	△8,586
投資活動によるキャッシュ・フロー	△721,559	△587,633

（単位：千円）

	前連結会計年度 (自　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	514,100	647,500
長期借入れによる収入	7,140,000	5,135,450
長期借入金の返済による支出	△2,052,708	△3,938,138
株式の発行による支出	△345	△1,005
新株予約権の行使による株式の発行による収入	50,100	199,534
新株予約権の発行による収入	－	2,341
新株予約権の発行による支出	－	△2,160
自己株式の取得による支出	△53,181	－
自己株式の処分による収入	－	237,636
自己株式の処分による支出	－	△6,799
配当金の支払額	△20,675	△21,787
リース債務の返済による支出	△776	△754
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,576,511	2,251,816
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,073	61
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	122,901	493,610
現金及び現金同等物の期首残高	776,645	899,547
現金及び現金同等物の期末残高	※ 899,547	※ 1,393,157

【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

4社

主要な連結子会社の名称

株式会社ラ・アトレレジデンシャル

L'ATTRAIT PROPERTY DEVELOPMENT INC.

合同会社周南開発

合同会社旭川開発

なお、合同会社旭川開発については、当連結会計年度において新たに設立したため連結の範囲に含めております。

(2) 主要な非連結子会社名

株式会社LAソリューション

合同会社キャット５

連結の範囲から除いた理由

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、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

２．持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用しない関連会社の名称

リエゾン・パートナーズ株式会社

株式会社ラ・アトレペイメント

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）等が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

当連結会計年度より、連結子会社である合同会社周南開発の決算日を10月31日から12月31日に変更しております。この決算期変更に伴い、当連結会計年度における連結対象期間は平成28年11月１日から平成29年12月31日までの14か月間となっております。

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

① 有価証券

ａ 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）を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法又は償却原価法を採用しております。

② デリバティブ

時価法を採用しております。

③ たな卸資産

販売用不動産

評価基準は個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっております。

仕掛販売用不動産

評価基準は個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっております。

(2) 重要な減価償却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。但し、平成10年４月１日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)、並びに平成28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、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	**８～40年**
機械装置及び運搬具	**２年**
工具、器具及び備品	**５～10年**

また、平成19年３月31日以前に取得したものについては、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の５％に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の５％相当額と備忘価額との差額を５年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。

②無形固定資産（リース資産を除く）

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）に基づく定額法を採用しております。

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によっております。

④ 長期前払費用

均等償却によっております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

① 株式交付費

定額法

償却年数　３年

② 社債発行費等

定額法

償却年数　３年

③ 創立費

支出時に全額費用計上しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

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

(6) 重要なヘッジ会計の方法

イ ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

ハ ヘッジ方針

金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

ニ　ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、要求払預金及び取得日から３ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資であります。

(8) 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

消費税等の会計処理は税抜き方式によっており、たな卸資産に係る控除対象外消費税等は販売費及び一般管理費に計上しております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産「その他」に計上し、５年間で均等償却を行っております。

（追加情報）

（繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用）

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号　平成28年３月28日）を当連結会計年度から適用しております。

（連結貸借対照表関係）

※１　担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及びこれに対応する債務は以下のとおりであります。

担保に供している資産

	前連結会計年度 （平成28年12月31日）	当連結会計年度 （平成29年12月31日）
販売用不動産	5,586,475千円	8,467,936千円
仕掛販売用不動産	2,115,546千円	857,568千円
建物及び構築物	1,715,772千円	1,989,031千円
土地	790,971千円	812,257千円
計	10,208,765千円	12,126,793千円

担保付債務

	前連結会計年度 （平成28年12月31日）	当連結会計年度 （平成29年12月31日）
短期借入金	1,079,500千円	1,809,500千円
１年内返済予定の長期借入金	808,610千円	1,662,304千円
長期借入金	6,552,350千円	6,819,985千円
計	8,440,461千円	10,291,790千円

※２　非連結子会社及び関連会社に対するものは、次の通りであります。

前連結会計年度 （平成28年12月31日）		当連結会計年度 （平成29年12月31日）	
投資有価証券（株式）	22,494千円	投資有価証券（株式）	27,494千円

（連結損益計算書関係）

※１　販売費及び一般管理費の主なものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日）
販売手数料	120,989千円	122,666千円
広告宣伝費	116,803千円	92,563千円
営業諸経費	39,772千円	107,693千円
役員報酬	62,700千円	69,600千円
従業員給与手当	160,863千円	214,944千円
手数料	42,241千円	51,415千円
減価償却費	1,820千円	2,355千円
賃借料	30,760千円	31,962千円

（表示方法の変更）

「営業諸経費」は金銭的重要性が増したため、当連結会計年度より主要な費目として表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度におきましても主要な費用として表示しております。

※２　固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日）
建物及び土地	102,219千円	－千円
計	102,219千円	－千円

※３　固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日）
建物及び土地	102,641千円	－千円
計	102,641千円	－千円

※４　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　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日）
リース資産(無形)	823千円	－千円
建物	－千円	6,967千円
計	823千円	6,967千円

※５　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いたしました。

場所	用途	種類
東京都世田谷区	賃貸不動産	建物及び土地

当社グループは、原則として事業用資産については損益管理を合理的に行える単位により、賃貸用不動産については、個別の物件ごとにグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、売却が決定した賃貸不動産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（45,878千円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は、土地38,621千円、建物7,257千円であります。

回収可能価額については正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価額に基づき算定しております。

（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　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日）
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△14,088千円	22,009千円
組替調整額	－千円	－千円
税効果調整前	△14,088千円	22,009千円
税効果額	－千円	△2,192千円
その他有価証券評価差額金	△14,088千円	19,816千円
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	△10,249千円	2,443千円
組替調整額	－千円	－千円
税効果調整前	△10,249千円	2,443千円
税効果額	－千円	2,390千円
繰延ヘッジ損益	△10,249千円	4,833千円
為替換算調整勘定：		
当期発生額	△1,073千円	665千円
組替調整額	－千円	－千円
税効果調整前	△1,073千円	665千円
税効果額	－千円	－千円
為替換算調整勘定	△1,073千円	665千円
その他の包括利益合計	△25,411千円	25,316千円

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自　平成28年１月１日　至　平成28年12月31日）

１　発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（株）	4,466,500	300,000	－	4,766,500

（変動事由の概要）

新株予約権の行使による新株の発行による増加　300,000株

２　自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（株）	305,325	94,900	－	400,225

（変動事由の概要）

取締役会決議による自己株式の取得による増加　94,900株

３　新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	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	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	第４回新株予約権（平成24年11月30日発行）	普通株式	403,500	－	300,000	103,500	644
	第５回新株予約権（平成26年８月４日発行）	普通株式	405,000	－	－	405,000	3,240
合計			808,500	－	300,000	508,500	3,884

（注）１．目的となる株式の数は、新株予約権が権利行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

２．目的となる株式の数の変動事由の概要

第４回新株予約権の減少は、権利行使によるものであります。

４　配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年３月30日定時株主総会	普通株式	利益剰余金	20	5.00	平成27年12月31日	平成28年３月31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	配当の原資	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成29年３月29日定時株主総会	普通株式	利益剰余金	21	5.00	平成28年12月31日	平成29年３月30日

当連結会計年度（自　平成29年１月１日　至　平成29年12月31日）

１　発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（株）	4,766,500	508,500	―	5,275,000

（変動事由の概要）

新株予約権の行使による新株の発行による増加　　508,500株

２　自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（株）	400,225	―	377,200	23,025

（変動事由の概要）

新株予約権の行使による自己株式の処分による減少　377,200株

３　新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	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	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	第４回新株予約権（平成24年11月30日発行）	普通株式	103,500	―	103,500	―	―
	第５回新株予約権（平成26年８月４日発行）	普通株式	405,000	―	405,000	―	―
	第６回新株予約権（平成29年６月12日発行）	普通株式	―	400,200	377,200	23,000	134
合計			508,500	400,200	885,700	23,000	134

（注）１．目的となる株式の数は、新株予約権が権利行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

２．目的となる株式の数の変動事由の概要

第４回及び第５回新株予約権の減少は、権利行使によるものであります。

第６回新株予約権の増加は、発行によるものであります。減少は、権利行使により自己株式を処分したものであります。

４　配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成29年３月29日定時株主総会	普通株式	利益剰余金	21	5.00	平成28年12月31日	平成29年３月30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	配当の原資	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成30年３月29日定時株主総会	普通株式	利益剰余金	31	6.00	平成29年12月31日	平成30年３月30日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

※　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は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日）
現金及び預金	926,547千円	1,393,157千円
預入期間が３か月を超える定期預金	△27,000千円	－千円
現金及び現金同等物	899,547千円	1,393,157千円

（リース取引関係）

１．ファイナンス・リース取引

（借主側）

所有権移転外ファイナンス・リース取引

①　リース資産の内容

・無形固定資産

主として、本社におけるクラウドサーバー（ソフトウェア）であります。

②　リース資産の減価償却の方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

（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、主に不動産の仕入、販売事業を行うための、不動産仕入計画に照らして、必要な資金（主に金融機関からの借入）を調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

有価証券は発行体の信用リスクに晒されております。

借入金は、主に不動産販売事業に必要な不動産仕入資金の調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長で25年後であります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社グループは、経理財務規程に従い、営業債権について、経理財務部が取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況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。

当期の決算日現在における最大信用リスク額は、信用リスクに晒される金融資産の貸借対照表価額により表わされています。

② 市場リスクの管理

当社グループは、借入金に係る支払金利の変動リスクに晒されておりますが、経理財務部が借入先ごとに定期的に金利変動の管理をすることにより、金利変動による負担増減の早期把握を図っております。

③ 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき経理財務部が適時に資金繰計画を作成・更新することにより、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価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為、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

(5) 信用リスクの集中

当社グループの連結決算日現在における営業債権のうち94.4%が特定の大口顧客に対するものであります。

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、次表には含めておりません（（注２）を参照ください。）。

前連結会計年度（平成28年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
(1) 現金及び預金	926,547	926,547	－
(2) 共同事業出資金	100,000	100,000	－
(3) 投資有価証券	72,756	72,756	－
資産計	1,099,303	1,099,303	－
(1) 短期借入金	1,219,500	1,219,500	－
(2) 支払手形及び買掛金	262,911	262,911	－
(3) 未払金	245,552	245,552	－
(4) 預り金	176,630	176,630	－
(5) 長期借入金	7,681,385	7,681,385	－
(6) 長期預り敷金保証金	370,096	329,605	△40,491
負債計	9,956,077	9,915,586	△40,491

（注） (4) 預り金に計上している１年内返済予定の建設協力金は、(6) 長期預り敷金保証金に含めて表示しております。

当連結会計年度（平成29年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
(1) 現金及び預金	1,393,157	1,393,157	－
(2) 共同事業出資金	275,000	275,000	－
(3) 投資有価証券	92,880	92,880	－
資産計	1,761,037	1,761,037	－
(1) 短期借入金	1,867,000	1,867,000	－
(2) 支払手形及び買掛金	256,774	256,774	－
(3) 未払金	84,756	84,756	－
(4) 預り金	147,319	147,319	－
(5) 長期借入金	8,878,697	8,878,697	－
(6) 長期預り敷金保証金	404,824	359,384	△45,440
負債計	11,639,371	11,593,931	△45,440

（注） (4) 預り金に計上している１年内返済予定の建設協力金は、(6) 長期預り敷金保証金に含めて表示しております。

（注１）　金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

短期間で決済されるため、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。

(2) 共同事業出資金

将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な利率で割り引いた現在価値により算出する方法によっております。

(3) 投資有価証券

時価については、取引所の価格によっております。

負債

(1) 短期借入金、(2) 支払手形及び買掛金、(3) 未払金及び(4) 預り金

これらは短期間で決済されるため、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。

(5) 長期借入金

変動金利による借入であることから短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

(6) 長期預り敷金保証金

賃貸予定期間に対応する将来キャッシュ・フローについて、リスク・フリー・レートで割引計算を行っております。また、預り敷金保証金に含まれる建設協力金の時価については、元利金の合計額を国債の利回り等適切な指標により割り引いて算出する方法によっております。

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

（単位：千円）

区分	前連結会計年度 （平成28年12月31日）	当連結会計年度 （平成29年12月31日）
出資金	17,479	20,979
非上場株式	53,147	60,132

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

（注３）　金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（平成28年12月31日）

	１年以内 （千円）	１年超５年以内 （千円）	５年超10年以内 （千円）	10年超 （千円）
現金及び預金	926,547	－	－	－
共同事業出資金	－	100,000	－	－
合計	926,547	100,000	－	－

当連結会計年度（平成29年12月31日）

	１年以内 （千円）	１年超５年以内 （千円）	５年超10年以内 （千円）	10年超 （千円）
現金及び預金	1,393,157	－	－	－
共同事業出資金	120,000	155,000	－	－
合計	1,513,157	155,000	－	－

（注４）　長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（平成28年12月31日）

	１年以内（千円）	１年超２年以内（千円）	２年超３年以内（千円）	３年超４年以内（千円）	４年超５年以内（千円）	５年超（千円）
短期借入金	1,219,500	－	－	－	－	－
長期借入金	899,459	3,360,446	789,996	200,797	533,190	1,897,494
合計	2,118,959	3,360,446	789,996	200,797	533,190	1,897,494

当連結会計年度（平成29年12月31日）

	１年以内（千円）	１年超２年以内（千円）	２年超３年以内（千円）	３年超４年以内（千円）	４年超５年以内（千円）	５年超（千円）
短期借入金	1,867,000	－	－	－	－	－
長期借入金	1,778,276	703,524	2,679,870	726,651	518,453	2,471,920
合計	3,645,276	703,524	2,679,870	726,651	518,453	2,471,920

（有価証券関係）

重要性が乏しいため記載を省略しております。

（デリバティブ取引関係）

重要性が乏しいため記載を省略しております。

（ストック・オプション等関係）

該当事項はありません。

（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

（繰延税金資産）

	前連結会計年度 （平成28年12月31日）	当連結会計年度 （平成29年12月31日）
繰延税金資産（流動）		
税務上の繰越欠損金	113,775千円	83,563千円
未払事業税	2,848千円	7,929千円
貸倒引当金	277千円	277千円
販売用不動産	－千円	16,618千円
その他	1,542千円	4,994千円
繰延税金資産小計	118,443千円	113,383千円
評価性引当額	－千円	－千円
繰延税金資産（流動）計	118,443千円	113,383千円
繰延税金資産（固定）		
税務上の繰越欠損金	97,227千円	8,317千円
減価償却資産	1,932千円	75千円
投資有価証券評価損損金不算入	539千円	535千円
資産除去債務	－千円	20,556千円
貸倒引当金	1,154千円	1,145千円
繰延ヘッジ損益	－千円	2,390千円
その他	329千円	909千円
繰延税金資産小計	101,183千円	33,931千円
評価性引当額	△101,183千円	△30,631千円
繰延税金資産（固定）計	－千円	3,299千円
繰延税金負債（固定）		
資産除去債務に対応する除去費用	－千円	△19,229千円
その他有価証券評価差額金	－千円	△2,192千円
繰延税金負債（固定）計	－千円	△21,422千円
繰延税金資産の純額	118,443千円	95,260千円

２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前連結会計年度 （平成28年12月31日）	当連結会計年度 （平成29年12月31日）
法定実効税率	32.3%	31.4%
（調整）		
欠損金控除	1.1%	0.9%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3%	2.7%
住民税均等割等	0.5%	0.8%
評価性引当金の増減	△21.7%	△13.7%
その他	4.1%	0.1%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	17.6%	22.2%

（企業結合等関係）

該当事項はありません。

（資産除去債務関係）

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

１．当該資産除去債務の概要

主に商業施設の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

２．当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から２年から34年と見積り、割引率は0.0%から0.5%を使用しております。

３．当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 （自　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日）
期首残高	－千円	68,259千円
有形固定資産の取得に伴う増減額	67,956千円	－千円
資産除去債務の履行による減少額	－千円	△1,500千円
時の経過による調整額	302千円	365千円
期末残高	68,259千円	67,124千円

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

当社は、賃貸借契約に基づき使用する本社オフィスについて、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、現在のところ移転等も予定されていないことから、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）

当社は、東京都その他の地域において、賃貸用の住居系マンション、オフィスビル（土地を含む。）を有しております。

平成28年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は62,783千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

平成29年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は153,478千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び当連結会計年度における主な変動並びに連結決算日における時価及び当該時価の算定方法

（単位：千円）

		前連結会計年度 （自　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日）
連結貸借対照表計上額	期首残高	1,602,883	2,506,743
	期中増減額	903,859	364,070
	期末残高	2,506,743	2,870,814
期末時価		2,713,223	3,383,593

（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は賃貸用の商業施設の取得（1,761,128千円）、賃貸用の住居系マンション、オフィスビルの資本的支出（22,737千円）、主な減少はオフィスビルの売却（144,372千円）、賃貸用の住居系マンションの売却（683,677千円）及び賃貸用の住居系マンション、オフィスビルの減価償却費（51,966千円）であります。
当連結会計年度の主な増加は賃貸用の商業施設の取得（690,406千円）、賃貸用の住居系マンションの資本的支出（9,787千円）、賃貸用の住居系マンションの取得（88,961千円）及び商業施設建設にかかる付随費用（10,257千円）、主な減少は賃貸用の住居系マンションの売却（344,678千円）、賃貸用の住居系マンション、オフィスビルの減価償却費（90,129千円）であります。

３．期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

（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

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

当社は事業部門、管理部門を基礎とした事業区分別セグメントから構成されており、「新築不動産販売部門」、「再生不動産販売部門」及び「不動産管理事業部門」の３つを報告セグメントとしております。

「新築不動産販売部門」は、新築マンション買取再販業務、デベロップメント業務、土地企画販売業務における仕入、販売を主に行っております。「再生不動産販売部門」は、戸別リノベーションマンション販売業務、一棟リノベーション分譲業務、インベストメントプロジェクト業務における仕入、内装、販売を主に行っております。「不動産管理事業部門」は、固定資産として保有する不動産の賃貸管理、販売用不動産として所有する転売前物件のテナント等の賃貸管理、オーナーから借り上げたマンションのサブリース、オーナーから管理委託を受けた賃貸管理代行を主に行っております。

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

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

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　平成28年１月１日　至　平成28年12月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント				その他（注）	合計
	新築不動産販売部門	再生不動産販売部門	不動産管理事業部門	計		
売上高						
外部顧客への売上高	1,949,540	2,414,220	373,410	4,737,171	3,650	4,740,821
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	－	61,015	61,015
計	1,949,540	2,414,220	373,410	4,737,171	64,666	4,801,837
セグメント利益	235,182	248,454	193,755	677,392	40,133	717,525
セグメント資産	5,214,416	3,141,364	2,552,642	10,908,423	－	10,908,423
セグメント負債	4,452,189	2,784,410	2,414,950	9,651,551	－	9,651,551
その他の項目						
減価償却費	5,669	－	52,008	57,678	－	57,678
支払利息	37,695	48,773	25,321	111,790	－	111,790
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	15,351	－	1,401,438	1,416,789	－	1,416,789

（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、リフォーム事業、仲介事業、損害保険の代理店事業等を含んでおります。

当連結会計年度（自　平成29年１月１日　至　平成29年12月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント				その他（注）	合計
	新築不動産販売部門	再生不動産販売部門	不動産管理事業部門	計		
売上高						
外部顧客への売上高	4,780,329	2,900,055	579,589	8,259,974	11,355	8,271,330
セグメント間の内部売上高又は振替高	―	―	5,750	5,750	82,231	87,981
計	4,780,329	2,900,055	585,339	8,265,724	93,587	8,359,312
セグメント利益	513,659	388,937	283,575	1,186,172	23,430	1,209,603
セグメント資産	4,988,128	5,363,922	2,947,538	13,299,589	―	13,299,589
セグメント負債	4,132,640	4,485,388	2,918,909	11,536,939	―	11,536,939
その他の項目						
減価償却費	3,190	―	90,129	93,319	―	93,319
支払利息	78,964	64,766	68,878	212,609	―	212,609
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	12,134	―	798,878	811,013	―	811,013

（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、リフォーム事業、仲介事業、損害保険の代理店事業等を含んでおります。

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	4,737,171	8,265,724
「その他」の区分の売上高	64,666	93,587
セグメント間取引消去	△61,015	△87,981
連結財務諸表の売上高	4,740,821	8,271,330

（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	677,392	1,186,172
「その他」の区分の利益	40,133	23,430
セグメント間取引消去	△61,015	△46,089
全社費用（注）	△446,365	△551,050
連結財務諸表の経常利益	210,144	612,463

（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及び営業外費用であります。

（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	10,908,423	13,299,589
「その他」の区分の資産	―	―
全社資産（注）	1,333,036	1,802,747
連結財務諸表の資産合計	12,241,459	15,102,336

（注）　全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現預金及び固定資産であります。

（単位：千円）

負債	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	9,651,551	11,536,939
「その他」の区分の負債	―	―
全社負債（注）	863,032	938,035
連結財務諸表の負債合計	10,514,583	12,474,974

（注）　全社負債は、主に報告セグメントに帰属しない有利子負債であります。

（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	57,678	93,319	―	―	1,820	2,355	59,498	95,675
受取利息	―	―	―	―	228	2,020	228	2,020
支払利息	111,790	212,609	―	―	5,060	7,785	116,850	220,395
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,416,789	811,013	―	―	6,088	1,066	1,422,878	812,079

（注）　減価償却費の調整額は、全社資産に係る減価償却費であります。支払利息の調整額は、運転資金の借入に伴う支払利息であります。有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主に報告セグメントに帰属しない本社建物の設備投資等であります。

【関連情報】

前連結会計年度（自　平成28年１月１日　至　平成28年12月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦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、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、記載はありません。

当連結会計年度（自　平成29年１月１日　至　平成29年12月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦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、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、記載はありません。

【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　平成28年１月１日　至　平成28年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　平成29年１月１日　至　平成29年12月31日）

「不動産管理事業部門」セグメントにおいて、売却が決定した賃貸用マンションの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(45,878千円)として特別損失に計上しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

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の取引

（ア）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。

（イ）連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自　平成28年１月１日　至　平成28年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員	脇田栄一	―	―	当社代表取締役	（被所有） 直　接 （4.6） 間　接 （11.2）	債務被保証	借入に対する債務被保証（注）２	16,730	―	―
						―	新株予約権（ストックオプション）の行使（注）４	33,400	―	―
役員	八尾浩嗣	―	―	当社取締役	（被所有） 直 接 （6.6）	―	新株予約権（ストックオプション）の行使（注）４	16,700	―	―

（注）１　上記の金額のうち、取引金額及び期末残高には消費税等は含まれておりません。

２　当社の金融機関からの借入に対して債務保証を受けているものであります。なお、当社は債務被保証に対して保証料の支払い及び担保の提供は行っておりません。

３　取引条件及び取引条件の決定方針等

取引条件は、一般の取引条件によっております。

４　新株予約権の行使は、平成24年11月30日に割り当てられた第４回新株予約権の行使によるものであります。

当連結会計年度（自　平成29年１月１日　至　平成29年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	泉水開発㈱	大阪市北区	100	不動産業	（被所有） 直 接 （7.7） 間接 （5.5）	―	新株予約権（ストックオプション）の行使（注）４	182,250	―	―

（注）１　泉水開発㈱は当社取締役八尾浩嗣の近親者が議決権の100%を直接保有しております。

２　上記の金額のうち、取引金額及び期末残高には消費税等は含まれておりません。

３　取引条件及び取引条件の決定方針等

取引条件は、一般の取引条件によっております。

４　新株予約権の行使は、平成26年８月４日に割り当てられた第５回新株予約権の行使によるものであります。

(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

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。

（１株当たり情報）

	前連結会計年度 （自　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日）
１株当たり純資産額	394.61円	498.82円
１株当たり当期純利益金額	41.73円	94.40円
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	40.40円	－円

（注）１．当連結会計年度における潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

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。

項目	前連結会計年度 （自　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日）
１株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益（千円）	176,303	450,075
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）	176,303	450,075
普通株式の期中平均株式数（株）	4,224,461	4,767,866
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）	139,533	－
（うち新株予約権（株））	(139,533)	(－)
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まれなかった潜在株式の概要	－	平成29年５月26日取締役会決議の行使価額修正条項付第６回新株予約権（新株予約権の数230個）

３．１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。

項目	前連結会計年度 （平成28年12月31日）	当連結会計年度 （平成29年12月31日）
純資産の部の合計額（千円）	1,726,875	2,627,362
純資産の部の合計額から控除する金額（千円）	3,884	7,549
（うち新株予約権（千円））	(3,884)	(134)
（うち非支配株主持分（千円））	－	(7,414)
普通株式に係る期末の純資産額（千円）	1,722,990	2,619,813
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）	4,366,275	5,251,975

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【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	1,219,500	1,867,000	1.7	―
１年以内に返済予定の長期借入金	899,459	1,778,276	2.3	―
１年以内に返済予定のリース債務	754	754	―	―
長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く）	6,781,925	7,100,420	1.9	平成31年～平成54年
リース債務（１年以内に返済予定のものを除く）	2,828	2,074	―	平成31年～平成33年
合計	8,904,468	10,748,525	―	―

（注）１　「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

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

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

区分	１年超２年以内（千円）	２年超３年以内（千円）	３年超４年以内（千円）	４年超５年以内（千円）
長期借入金	703,524	2,679,870	726,651	518,453
リース債務	754	754	565	―

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が連結財務諸表規則第15条の23に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の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）	998,968	2,392,279	6,362,173	8,271,330
税金等調整前四半期（当期）純利益金額又は税金等調整前四半期純損失金額（△）	（千円）	△22,578	126,558	517,675	559,616
親会社株主に帰属する四半期（当期）純利益金額又は親会社株主に帰属する四半期純損失金額（△）	（千円）	△21,046	124,445	404,016	450,075
１株当たり四半期（当期）純利益金額又は１株当たり四半期純損失金額（△）	（円）	△4.78	28.04	87.36	94.40

（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）	△4.78	32.53	56.00	8.87

2【財務諸表等】

（1）【財務諸表】

①【貸借対照表】

（単位：千円）

	前事業年度 (平成28年12月31日)	当事業年度 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	868,025	1,265,735
売掛金	10,395	4,750
電子記録債権	―	80,570
販売用不動産	※1 5,586,475	※1 8,239,286
仕掛販売用不動産	※1 2,118,316	※1 858,723
前渡金	89,063	3,988
共同事業出資金	※2 258,329	※2 427,104
前払費用	21,127	56,129
立替金	※2 56,166	※2 88,037
繰延税金資産	117,054	109,783
その他	※2 73,700	※2 20,410
貸倒引当金	△900	△900
流動資産合計	9,197,755	11,153,618
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 1,314,827	※1 1,260,654
減価償却累計額	△149,877	△155,853
建物（純額）	1,164,949	1,104,801
構築物	※1 11,500	※1 11,500
減価償却累計額	△883	△1,949
構築物（純額）	10,616	9,550
車両運搬具	―	1,808
減価償却累計額	―	△753
車両運搬具（純額）	―	1,055
工具、器具及び備品	2,555	1,982
減価償却累計額	△1,897	△1,326
工具、器具及び備品（純額）	657	656
土地	※1 398,574	※1 105,972
有形固定資産合計	1,574,798	1,222,035
無形固定資産		
借地権	―	69,525
リース資産	2,386	1,884
ソフトウエア	―	240
無形固定資産合計	2,386	71,650
投資その他の資産		
投資有価証券	102,103	124,132
関係会社株式	38,595	65,778
出資金	13,449	13,449
長期貸付金	896	※2 238,208
長期前払費用	7,062	11,779
その他	77,229	74,987
投資その他の資産合計	239,337	528,337
固定資産合計	1,816,522	1,822,023
繰延資産		
株式交付費	1,502	6,538
社債発行費等	252	1,583
繰延資産合計	1,754	8,121
資産合計	11,016,033	12,983,763

（単位：千円）

	前事業年度 (平成28年12月31日)	当事業年度 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	252,340	256,748
短期借入金	※1 1,219,500	※1 1,647,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 878,124	※1 1,735,261
リース債務	754	754
未払金	※2 207,109	※2 119,690
未払費用	1,728	2,766
未払法人税等	30,570	93,028
未払消費税等	―	45,622
前受金	3,000	45,200
預り金	※2 129,331	※2 137,894
前受収益	24,977	27,968
その他	129	173
流動負債合計	2,747,566	4,112,108
固定負債		
長期借入金	※1 5,935,002	※1 5,631,929
リース債務	2,828	2,074
資産除去債務	68,259	67,124
長期預り敷金保証金	259,683	273,143
匿名組合出資預り金	252,000	245,250
繰延税金負債	―	18,122
その他	10,249	7,805
固定負債合計	6,528,023	6,245,450
負債合計	9,275,589	10,357,559
純資産の部		
株主資本		
資本金	382,224	483,934
資本剰余金		
資本準備金	336,504	438,214
その他資本剰余金	244,200	292,383
資本剰余金合計	580,704	730,598
利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,002,006	1,423,684
利益剰余金合計	1,002,006	1,423,684
自己株式	△203,358	△11,699
株主資本合計	1,761,576	2,626,517
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△14,768	4,967
繰延ヘッジ損益	△10,249	△5,415
評価・換算差額等合計	△25,017	△447
新株予約権	3,884	134
純資産合計	1,740,443	2,626,203
負債純資産合計	11,016,033	12,983,763

②【損益計算書】

（単位：千円）

	前事業年度 (自　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日)	当事業年度 (自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日)
売上高		
新築物件売上高	1,949,540	4,780,329
再生不動産売上高	2,253,153	2,900,055
不動産管理売上高	369,120	426,268
その他売上高	1,403	264
売上高合計	4,573,217	8,106,918
売上原価		
新築物件売上原価	1,494,059	3,983,701
再生不動産売上原価	1,889,795	2,348,472
不動産管理売上原価	148,837	164,547
売上原価合計	3,532,692	6,496,721
売上総利益	1,040,525	1,610,196
販売費及び一般管理費	※1 695,576	※1 860,351
営業利益	344,949	749,845
営業外収益		
受取利息	※2 236	※2 3,229
受取配当金	1,196	1,141
業務委託収入	※2 15,000	※2 18,450
受取保険金	608	－
受取補償金	2,800	－
受取保証料	－	※2 37,712
補助金収入	2,900	－
売電収入	－	9,155
雑収入	854	7,044
営業外収益合計	23,595	76,734
営業外費用		
支払利息	112,809	167,326
支払手数料	17,645	16,987
株式交付費償却	1,858	2,251
社債発行費等償却	433	669
雑損失	12,316	18,090
営業外費用合計	145,062	205,325
経常利益	223,482	621,253
特別利益		
固定資産売却益	※3 102,219	－
特別利益合計	102,219	－
特別損失		
固定資産売却損	※4 102,641	－
固定資産除却損	※5 823	※5 6,967
減損損失	－	54,708
特別損失合計	103,465	61,676
税引前当期純利益	222,236	559,577
法人税、住民税及び事業税	26,849	90,475
法人税等調整額	10,145	25,592
法人税等合計	36,994	116,067
当期純利益	185,242	443,509

売上原価明細書

a　新築物件売上原価

区分	注記番号	前事業年度 （自　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日） 金額（千円）	構成比（%）	当事業年度 （自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日） 金額（千円）	構成比（%）
Ⅰ　不動産取得費		982,439	65.7	1,962,912	49.3
Ⅱ　外注費		496,923	33.3	1,933,536	48.5
Ⅲ　経費		14,697	1.0	40,099	1.0
Ⅳ　販売用不動産評価損		－	－	47,153	1.2
新築物件売上原価		1,494,059	100.0	3,983,701	100.0

（注）　原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

b　再生不動産売上原価

区分	注記番号	前事業年度 （自　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日） 金額（千円）	構成比（%）	当事業年度 （自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日） 金額（千円）	構成比（%）
Ⅰ　不動産取得費		1,487,382	78.7	1,826,333	77.8
Ⅱ　外注費		353,099	18.7	451,710	19.3
Ⅲ　経費		49,312	2.6	70,427	2.9
再生不動産売上原価		1,889,795	100.0	2,348,472	100.0

（注）　原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

c　不動産管理売上原価

区分	注記番号	前事業年度 （自　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日） 金額（千円）	構成比（%）	当事業年度 （自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日） 金額（千円）	構成比（%）
Ⅰ　賃借料		5,445	3.6	40,405	24.6
Ⅱ　減価償却費		49,674	33.4	39,998	24.3
Ⅲ　その他		93,716	63.0	84,143	51.1
不動産管理売上原価		148,837	100.0	164,547	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自　平成28年１月１日　至　平成28年12月31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
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金	利益剰余金合計		
					繰越利益剰余金			
当期首残高	356,240	310,520	244,200	554,720	837,569	837,569	△150,177	1,598,352
当期変動額								
新株の発行（新株予約権の行使）	25,984	25,984		25,984				51,969
剰余金の配当					△20,805	△20,805		△20,805
当期純利益					185,242	185,242		185,242
自己株式の取得							△53,181	△53,181
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	25,984	25,984	－	25,984	164,436	164,436	△53,181	163,223
当期末残高	382,224	336,504	244,200	580,704	1,002,006	1,002,006	△203,358	1,761,576

	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	純資産の部に直接計上された繰延ヘッジ損益の増減	評価・換算差額等合計		
当期首残高	△847	－	△847	5,753	1,603,258
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）					51,969
剰余金の配当					△20,805
当期純利益					185,242
自己株式の取得					△53,181
自己株式の処分					－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△13,921	△10,249	△24,170	△1,869	△26,039
当期変動額合計	△13,921	△10,249	△24,170	△1,869	137,184
当期末残高	△14,768	△10,249	△25,017	3,884	1,740,443

当事業年度（自　平成29年１月１日　至　平成29年12月31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
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金	利益剰余金合計		
					繰越利益剰余金			
当期首残高	382,224	336,504	244,200	580,704	1,002,006	1,002,006	△203,358	1,761,576
当期変動額								
新株の発行（新株予約権の行使）	101,709	101,709		101,709				203,419
剰余金の配当					△21,831	△21,831		△21,831
当期純利益					443,509	443,509		443,509
自己株式の取得								－
自己株式の処分			48,183	48,183			191,659	239,842
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	101,709	101,709	48,183	149,893	421,678	421,678	191,659	864,940
当期末残高	483,934	438,214	292,383	730,598	1,423,684	1,423,684	△11,699	2,626,517

	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	純資産の部に直接計上された繰延ヘッジ損益の増減	評価・換算差額等合計		
当期首残高	△14,768	△10,249	△25,017	3,884	1,740,443
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）					203,419
剰余金の配当					△21,831
当期純利益					443,509
自己株式の取得					－
自己株式の処分					239,842
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	19,736	4,833	24,570	△3,750	20,819
当期変動額合計	19,736	4,833	24,570	△3,750	885,760
当期末残高	4,967	△5,415	△447	134	2,626,203

【注記事項】

（重要な会計方針）

１　有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) 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）を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法又は償却原価法を採用しております。

２　デリバティブ等の評価基準及び評価方法

(1) デリバティブ

時価法を採用しております。

３　たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

個別法に基づく原価法（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

個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

４　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

ただし、平成10年４月１日以降に取得した建物（建物附属設備は除く）並びに平成28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	**８年～40年**
構築物	**10年～20年**
車両運搬具	**２年**
工具、器具及び備品	**５年～10年**

また、平成19年３月31日以前に取得したものについては、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の５％に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の５％相当額と備忘価額との差額を５年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

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）に基づく定額法を採用しております。

(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、残存価額を零として算定する方法によっております。

(4) 長期前払費用

均等償却によっております。

５　繰延資産の処理方法

(1) 株式交付費

定額法によっております。

償却年数　３年

(2) 社債発行費等
定額法によっております。
償却年数　３年

6　外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準
外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、為替差額は損益として処理しております。

7　引当金の計上基準
貸倒引当金
債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

8　重要なヘッジ会計の方法
イ　ヘッジ会計の方法
繰延ヘッジ処理によっております。
ロ　ヘッジ手段とヘッジ対象
ヘッジ手段…金利スワップ
ヘッジ対象…借入金
ハ　ヘッジ方針
金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。
ニ　ヘッジ有効性評価の方法
ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。

9　その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項
消費税等の会計処理
消費税等の会計処理は税抜き方式によっており、たな卸資産に係る控除対象外消費税等は販売費及び一般管理費に計上しております。
なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産「その他」に計上し、５年間で均等償却を行っております。

（追加情報）
（繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用）
「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号　平成28年３月28日）を当事業年度から適用しております。

（貸借対照表関係）

※１　担保付資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は以下のとおりであります。

担保に供している資産

	前事業年度 （平成28年12月31日）	当事業年度 （平成29年12月31日）
販売用不動産	5,586,475千円	8,239,286千円
仕掛販売用不動産	2,115,546千円	857,568千円
建物	1,149,708千円	1,098,180千円
構築物	10,616千円	9,550千円
土地	398,574千円	105,972千円
計	9,260,921千円	10,310,557千円

担保付債務

	前事業年度 （平成28年12月31日）	当事業年度 （平成29年12月31日）
短期借入金	1,079,500千円	1,589,500千円
１年内返済予定の長期借入金	787,275千円	1,619,289千円
長期借入金	5,705,427千円	5,351,494千円
計	7,572,203千円	8,560,283千円

※２　関係会社に対する資産及び負債

区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。

前事業年度 （平成28年12月31日）		当事業年度 （平成29年12月31日）	
共同事業出資金	158,329千円	共同事業出資金	152,104千円
立替金	51,855千円	立替金	83,277千円
その他（流動資産）	37,790千円	その他（流動資産）	4,742千円
長期貸付金	－千円	長期貸付金	237,738千円
未払金	2,904千円	未払金	41,418千円
預り金	3,578千円	預り金	43,182千円
計	254,458千円	計	562,463千円

３　保証債務

下記の会社の金融機関からの借入に対して、次のとおり債務保証を行っております。

前事業年度 （平成28年12月31日）		当事業年度 （平成29年12月31日）	
合同会社周南開発	864,758千円	合同会社周南開発	843,288千円
合同会社旭川開発	－千円	合同会社旭川開発	668,218千円
株式会社ラ・アトレレジデンシャル	－千円	株式会社ラ・アトレレジデンシャル	220,000千円
計	864,758千円	計	1,731,506千円

（損益計算書関係）

※１　販売費及び一般管理費の主なものは、次のとおりであります。

	前事業年度 （自　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日）	当事業年度 （自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日）
販売手数料	116,930千円	122,666千円
広告宣伝費	115,652千円	89,734千円
営業諸経費	38,748千円	105,857千円
業務委託費	61,015千円	82,231千円
役員報酬	49,900千円	56,400千円
従業員給与手当	130,611千円	182,897千円
手数料	35,896千円	41,323千円
減価償却費	1,463千円	1,494千円
賃借料	28,140千円	29,600千円
おおよその割合		
販売費	47.8%	46.5%
一般管理費	52.2%	53.5%

（表示方法の変更）

「営業諸経費」は金銭的重要性が増したため、当事業年度より主要な費目として表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度におきましても主要な費用として表示しております。

※２　各科目に含まれている関係会社に対する営業外収益は、次のとおりであります。

	前事業年度 （自　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日）	当事業年度 （自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日）
受取利息	129千円	2,629千円
業務委託収入	15,000千円	18,450千円
受取保証料	－千円	33,512千円
計	15,129千円	54,592千円

※３　固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 （自　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日）	当事業年度 （自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日）
建物及び土地	102,219千円	－千円
計	102,219千円	－千円

※４　固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 （自　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日）	当事業年度 （自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日）
建物及び土地	102,641千円	－千円
計	102,641千円	－千円

※５　固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 （自　平成28年１月１日 至　平成28年12月31日）	当事業年度 （自　平成29年１月１日 至　平成29年12月31日）
建物	－千円	6,967千円
リース資産(無形)	823千円	－千円
計	823千円	6,967千円

（有価証券関係）

前事業年度（平成28年12月31日）

子会社株式及び関連会社株式

子会社株式及び関連会社株式（貸借対照表計上額　子会社株式38,595千円）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（平成29年12月31日）

子会社株式及び関連会社株式

子会社株式及び関連会社株式（貸借対照表計上額　子会社株式65,778千円）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

（繰延税金資産）

	前事業年度 （平成28年12月31日）	当事業年度 （平成29年12月31日）
繰延税金資産（流動）		
税務上の繰越欠損金	112,386千円	82,721千円
未払事業税損金不算入	2,848千円	7,314千円
貸倒引当金	277千円	277千円
販売用不動産	－千円	14,475千円
その他	1,542千円	4,994千円
繰延税金資産小計	117,054千円	109,783千円
評価性引当額	－千円	－千円
繰延税金資産（流動）計	117,054千円	109,783千円
繰延税金資産（固定）		
税務上の繰越欠損金	94,855千円	－千円
減価償却資産	1,932千円	75千円
投資有価証券評価損損金不算入	539千円	535千円
資産除去債務	－千円	20,556千円
貸倒引当金	1,154千円	1,145千円
繰延ヘッジ損益	－千円	2,390千円
その他	274千円	909千円
繰延税金資産小計	98,756千円	25,613千円
評価性引当額	△98,756千円	△22,313千円
繰延税金資産（固定）計	－千円	3,299千円
繰延税金負債（固定）		
資産除去債務に対応する除去費用	－千円	△19,229千円
その他有価証券評価差額金	－千円	△2,192千円
繰延税金負債（固定）計	－千円	△21,422千円
繰延税金資産の純額	117,054円	91,660千円

2　法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 （平成28年12月31日）	当事業年度 （平成29年12月31日）
法定実効税率	32.3%	30.9%
（調整）		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.2%	2.7%
住民税均等割等	0.4%	0.8%
所得拡大税制による税額控除	△0.9%	－%
評価性引当金の増減	△20.5%	△13.7%
その他	4.1%	0.0%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	16.6%	20.7%

（企業結合等関係）

該当事項はありません。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

④【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期償却額（千円）	当期末残高（千円）	減価償却累計額（千円）
有形固定資産						
建物	1,314,827	39,880	94,053	41,934	1,260,654	155,853
構築物	11,500	－	－	1,066	11,500	1,949
車両運搬具	－	1,808	－	753	1,808	753
工具、器具及び備品	2,555	421	994	422	1,982	1,326
土地	398,574	－	292,601	－	105,972	－
有形固定資産計	1,727,457	42,110	387,649	44,176	1,381,918	159,882
無形固定資産						
借地権	－	69,525	－	－	69,525	－
リース資産	2,512	－	－	502	2,512	628
ソフトウェア	－	245	－	4	245	4
無形固定資産計	2,512	69,770	－	506	72,282	632

（注）1　当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	東京都新宿区	建物取得	19,435千円
建物	福岡県福岡市	建物建設にかかる付随費用	10,257千円
建物	東京都世田谷区	建物補強工事代	9,787千円
車両運搬具	本社	宣伝車両購入	1,808千円
借地権	東京都新宿区	借地権取得	69,525千円

2　当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	東京都世田谷区	賃貸マンション売却	80,923千円
建物	長野県松本市	モデルルーム除却	13,130千円
工具器具備品	長野県松本市	モデルルーム除却	994千円
土地	東京都世田谷区	賃貸マンション売却	292,601千円

【引当金明細表】

科目	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（目的使用）（千円）	当期減少額（その他）（千円）	当期末残高（千円）
貸倒引当金	900	900	－	900	900

（注）貸倒引当金の「当期減少額（その他）」欄の金額は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

（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	１月１日から12月31日まで
定時株主総会	３月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	12月31日、６月30日
１単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	 － － － －
公告掲載方法	電子公告とし、次の当社ホームページアドレスに掲載します。 http://www.lattrait.co.jp/ir/koukoku 但し、やむを得ない事由により、電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載してこれを行います。
株主に対する特典	株主優待制度 １．対象株主 毎年６月30日及び12月31日現在の株主名簿に記録された１単元（100株）以上保有する株主 ２．優待内容 以下の区分により、QUOカードを年２回贈呈いたします。

保有株式数	内容
100株以上 500株未満	QUOカード500円分
500株以上	QUOカード1,000円分

（注）１．当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を有しておりません。
(1) 会社法第189条２項各号に掲げる権利
(2) 取得請求権付株式の取得を請求する権利
(3) 募集株式又は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】

当社には、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、有価証券報告書の確認書
事業年度　第27期（自　平成28年１月１日　至　平成28年12月31日）平成29年３月29日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書
事業年度　第27期（自　平成28年１月１日　至　平成28年12月31日）平成29年３月30日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書、四半期報告書の確認書
第28期第１四半期（自　平成29年１月１日　至　平成29年３月31日）平成29年５月12日関東財務局長に提出
第28期第２四半期（自　平成29年４月１日　至　平成29年６月30日）平成29年８月10日関東財務局長に提出
第28期第３四半期（自　平成29年７月１日　至　平成29年９月30日）平成29年11月14日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書
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
平成29年４月３日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第２項第４号（主要株主の異動）の規定に基づく臨時報告書
平成29年８月22日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第２項第12号（提出会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）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19号（連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書
平成29年９月21日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第２項第９号の４（監査証明を行う監査公認会計士等の異動）
平成29年10月６日関東財務局長に提出

(5) 有価証券届出書及びその添付書類（組込方式）
平成29年５月26日関東財務局長に提出

(6) 有価証券届出書及びその添付書類（組込方式）の訂正届出書
平成29年６月１日関東財務局長に提出

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

平成30年３月28日

株式会社ラ・アトレ

取締役会　御中

興　亜　監　査　法　人

指定社員
業務執行社員　公認会計士　松村　隆　㊞

指定社員
業務執行社員　公認会計士　近田　直裕　㊞

＜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ラ・アトレの平成29年1月1日から平成29年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ラ・アトレ及び連結子会社の平成29年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

その他の事項

会社の平成28年12月31日をもって終了した前連結会計年度の連結財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該連結財務諸表に対して平成29年3月28日付けで無限定適正意見を表明している。

＜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、株式会社ラ・アトレの平成29年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。
なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、株式会社ラ・アトレが平成29年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以　上

※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、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管している。
2　XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成30年３月28日

株式会社ラ・アトレ

取締役会　御中

興　亜　監　査　法　人

指定社員
業務執行社員　公認会計士　松村　隆　㊞

指定社員
業務執行社員　公認会計士　近田　直裕　㊞

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ラ・アトレの平成29年1月1日から平成29年12月31日までの第28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、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、株式会社ラ・アトレの平成29年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する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。

その他の事項

会社の平成28年12月31日をもって終了した前事業年度の財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該財務諸表に対して平成29年3月28日付けで無限定適正意見を表明している。

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

※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、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管している。
２　XBRLデータは監査の対象には含まれていません。