

【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27年3月30日
【事業年度】	第7期（自平成26年1月1日至平成26年12月31日）
【会社名】	株式会社ビーロット
【英訳名】	B-Lot Company Limited
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 宮内 誠
【本店の所在の場所】	東京都港区新橋二丁目19番10号
【電話番号】	03-6891-2525（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 管理部長 遠藤 佳美
【最寄りの連絡場所】	東京都港区新橋二丁目19番10号
【電話番号】	03-6891-2525（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 管理部長 遠藤 佳美
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
売上高 (千円)	456,563	494,056	1,338,222	2,230,881	3,709,395
経常利益 (千円)	23,198	5,881	78,197	182,503	295,143
当期純利益 (千円)	14,752	4,001	41,793	104,280	176,643
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	52,886	76,506	123,984	166,584	404,773
発行済株式総数 (株)	1,060	1,460	3,300	3,700	1,094,500
(うち普通株式)	(1,060)	(1,460)	(1,500)	(1,900)	(1,094,500)
(うち種類株式)	(-)	(-)	(1,800)	(1,800)	(-)
純資産額 (千円)	66,394	94,015	259,820	449,301	977,639
総資産額 (千円)	160,390	280,828	1,160,222	2,542,759	5,268,158
1株当たり純資産額 (円)	62,636.29	64,393.84	92,191.50	575.03	893.23
1株当たり配当額 (円)	-	-	-	-	-
(うち1株当たり中間配当額)	-	-	-	-	-
(うち普通株式)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
(うち種類株式)	-	-	-	1,750.00	-
	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	14,732.81	3,250.59	28,001.08	206.90	243.55
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	241.45
自己資本比率 (%)	41.4	33.5	19.7	16.4	18.6
自己資本利益率 (%)	25.6	5.0	25.9	32.3	25.3
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	70.91
配当性向 (%)	-	-	-	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	278,214	859,196	1,802,125
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	224,818	22,700	220,443
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	722,247	1,129,057	2,462,965
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	-	-	320,191	567,352	1,007,747
従業員数 (人)	8	11	13	18	24
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(-)	(0)	(2)	(5)

(注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 第3期、第4期、第5期、第6期及び第7期の財務諸表については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成しております。
なお、第5期以降の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任監査法人トーマツの監査を受けておりますが、第3期及び第4期の財務諸表については、当該監査を受けておりません。
3. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
4. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため、記載しておりません。
5. 第5期及び第6期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であったため、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。
第3期及び第4期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため、記載しておりません。
6. 第3期、第4期、第5期及び第6期までの株価収益率については、当社株式は非上場であったため、記載しておりません。
7. 第3期及び第4期については、キャッシュ・フロー計算書を作成していないため、キャッシュ・フローに係る各項目については記載しておりません。
8. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員を含む。)は、年間平均人員を()外数で記載しております。
9. 第5期より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。
当社は、平成26年8月20日付で普通株式1株につき300株の株式分割を行っております。そこで、第6期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
10. 当社は平成26年12月11日東京証券取引所マザーズに上場したため、平成26年12月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、新規上場日から平成26年12月末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

2 【沿革】

平成20年10月	東京都港区麻布台において、不動産投資開発事業及び不動産コンサルティング事業を主とした株式会社ビーロット（資本金50,000千円）を設立
平成20年11月	宅地建物取引業免許を取得（東京都知事免許（1）第89915号）
平成21年2月	賃貸管理の受託事業を開始
平成21年7月	第二種金融商品取引業登録（関東財務局長（金商）第2235号）
平成21年10月	投資助言・代理業免許を追加登録（関東財務局長（金商）第2235号）
平成22年1月	東京都港区赤坂に本社を移転
平成23年4月	北海道札幌市中央区北二条東に札幌支店（現 北海道支社）を開設
平成23年6月	宅地建物取引業免許を東京都知事免許から国土交通大臣免許に変更（国土交通大臣（1）第8157号）
平成24年6月	自社保有物件の管理・運営事業を開始
平成24年10月	北海道札幌市中央区北一条東に札幌支店を移転
平成25年3月	札幌支店を北海道支社と改称
平成25年9月	東京都港区新橋に本社を移転
平成25年9月	福岡県福岡市中央区薬院に福岡支社を開設
平成26年12月	東京証券取引所マザーズに株式を上場

3【事業の内容】

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

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

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

これらの事業は、本社を中心とする関東圏の他、支社を設置している北海道圏と九州圏にて展開しています。その他の大阪をはじめとした政令指定都市等の大都市圏においても、実績があります。

(1) 不動産投資開発事業

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

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

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

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

(2) 不動産コンサルティング事業

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

昨今、取扱件数が多い主な売買仲介案件の事例としては、個人富裕層または当該個人の資産管理会社による投資用不動産を購入するケース、及び不良債権の処理に伴って、当社と親密な関係にある専門家と連携し、不動産を売却するケースがあげられます。前者については、お客様・お取引先様との豊富で強固な当社ネットワークを駆使して多種多様な物件情報を収集し、主に数億円以上の規模で中長期的に安定した収益を不動産に期待する東京・大阪近郊のお客様に対し、不動産のご紹介を行っております。平成23年4月には札幌市中央区に札幌支店（現 北海道支社）、また、平成25年9月には福岡市中央区に福岡支社を開設し、現地の不動産情報収集のネットワークを構築することで、東京・大阪近郊のお客様に対し、首都圏より比較的競争が少ない北海道圏及び九州圏の優良不動産のご提案も可能となっております。併せて、専門家との連携により中小企業の事業承継、及び相続税対策としての不動産の活用、また、サムティ株式会社（大阪市淀川区、JASDAQ上場）との業務提携により、同社の北海道圏の不動産商品仕入及び販売の売買仲介業務を担当しております。

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

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

(3) 不動産マネジメント事業

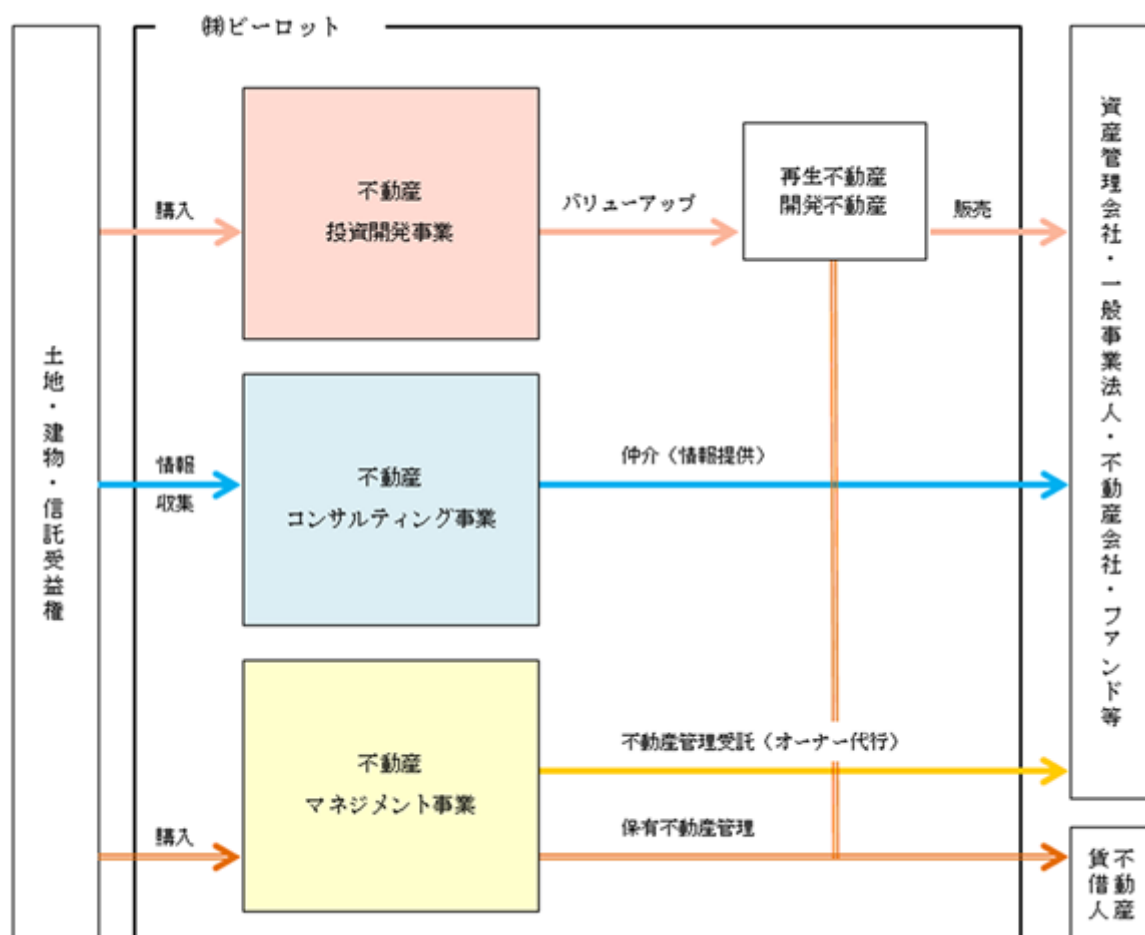
当社やお客様が所有する不動産の管理運営、あるいは投資顧問業務を行っております。

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

お客様の所有不動産については、ご要望に従って、借上げ（サブリース）形式にて業務を行い、当社の所有不動産については、販売用不動産及び固定資産共に建物環境や周辺環境を所有者として改善し、テナント様に対し良好なオフィス・店舗・住居等を提供しております。

また、お客様が不動産ファンド等を活用して不動産に投資する場合、投資家の資産運用ニーズを捉え、そのニーズに従った投資戦略の立案をし、投資物件の選定、投資期間中の管理・運営戦略、資産売却までのプロセスにおいて、投資運用をサポート致しております。

[事業系統図]



4 【関係会社の状況】
該当事項はありません。

5【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成26年12月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
24 (5)	35.3	2.3	9,219,665

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産投資開発事業	6 (1)
不動産コンサルティング事業	3 (-)
不動産マネジメント事業	10 (2)
報告セグメント計	19 (3)
全社(共通)	5 (2)
合計	24 (5)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員を含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 従業員数は、執行役員6人を含んでおります。
3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
4. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に属しているものであります。
5. 従業員数が当期中において、6名増加しましたのは、主として業務拡大に伴い期中の採用が増加したことによるものであります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は、結成されておりませんが、労使関係は安定しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当事業年度におけるわが国経済は、積極的な各種経済対策や金融政策が功を奏し、円高是正や株価上昇による景況感は回復傾向にあり、また消費マインドの好転に伴って個人消費は回復し、企業収益や業況判断にも改善の動きが見られました。平成32年（2020年）の東京オリンピック開催決定などの影響もあり、今後の先行きについても、景気回復へ向かうことが期待されます。一方で世界経済については、米国の個人消費や雇用の改善が進み、欧州でも債務問題の鎮静化に伴う景気回復の兆しが見られましたが、一方で中国での経済成長率の鈍化、一部新興国での景気の減速など、経済情勢の先行き不透明感は払拭しきれない状況が続いており、引続きわが国の景気を下押しするリスクとなっております。

当社が属する不動産及び不動産金融業界においては、住宅関連不動産が引き続き堅調に推移する一方、仕入環境においては、東京都全23区で平成26年地下公示価格の変動率が上昇するなど、東京都心の用地取得競争は一層激化し、建築費も高騰を続け、不動産価格は上場傾向にあります。また、海外マネーの不動産への流入が続く他、J-REITをはじめとする不動産ファンドによる売買取引が活発に行われており、本格的な回復傾向にあります。

このような環境のもと、当社は営業と管理体制の強化を同時に図り、より洗練された事業と顧客サービスを展開して参りました。不動産活況のタイミングを捉えて不動産投資開発事業を成長の中核に捉え、不動産コンサルティング事業と不動産マネジメント事業からは安定的な売上と利益を目指し、実践してまいりました。支店展開とともに事業範囲を少しずつ拡大し、関東圏・北海道圏・九州圏において堅調に売上を伸ばしてまいりました。また、当社として初めての建て替えによる不動産投資開発事業が成約し、新たに新築賃貸マンション開発も手掛け始めております。

これらの結果、当事業年度の当社の業績は、売上高3,709,395千円（前事業年度比66.3%増）、営業利益は378,236千円（同73.8%増）、経常利益295,143千円（同61.7%増）、当期純利益176,643千円（同69.4%増）となりました。

当事業年度の業績をセグメント別に示すと、次のとおりであります。

(不動産投資開発事業)

不動産投資開発事業においては、取得した物件数18件（前事業年度20件）に対し、売却件数は22件（同11件）となりました。売却22件の内訳は、物件種類別では住居区分マンション3件、住宅系不動産15棟、オフィスビル2棟、店舗ビル2棟となり、地域別では関東圏12件、北海道圏4件、九州圏6件となります。

平成26年1月に八王子市の店舗不動産につき、当社で初めて建て替えを伴う売却が完了しております。また、平成26年3月、初の新築マンション用地として、福岡市の土地を取得しております。

また、当事業年度末における在庫数は12件となります。

これらの結果、当事業年度における売上高は3,236,725千円（前事業年度比70.6%増）、営業利益は464,546千円（同49.6%増）と増収増益となりました。

(不動産コンサルティング事業)

不動産コンサルティング事業においては、東京にかかわらず、北海道圏や関西圏への投資用物件のご紹介を堅調に重ねた結果、売買仲介件数は20件（前事業年度28件）と前事業年度に比べて減少いたしました。1件あたりの取扱単価が増加したため、仲介収入は増加しました。成約20件の内訳は関東圏7件、北海道圏8件、九州圏3件、関西圏2件となります。

これらの結果、当事業年度における売上高は197,223千円（前事業年度比35.1%増）、営業利益は78,881千円（同36.8%増）と増収増益となりました。

(不動産マネジメント事業)

不動産マネジメント事業においては、お客様の所有不動産の管理運営業務の受託件数が36件（前事業年度31件）に増加し、管理運営受託の地域の内訳は、関東圏15件、北海道圏12件、九州圏8件、関西圏1件となりました。さらに、不動産投資開発事業の伸長に伴い、当社が所有する販売用不動産等の賃料収入も大幅に増加しました。

また、不動産投資顧問事業についても新たに韓国のアセットマネジメント会社より、大型不動産投資のアレンジメント案件を受託いたしました。

これらの結果、当事業年度における275,446千円（前事業年度比46.5%増）、営業利益は88,644千円（同94.0%増）と増収増益となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当事業年度末における現金及び現金同等物は1,007,747千円と前事業年度末と比べ440,395千円の増加となりました。各キャッシュ・フローの主な増減要因は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、不動産投資開発事業及び不動産コンサルティング事業における営業活動が順調に進んだことによる増加はあったものの、不動産投資開発事業におけるたな卸資産1,716,609千円の増加により1,802,125千円と前年同期と比べ942,928千円の支出の増加となりました。

(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、貸付金の支払いにより、220,443千円と前年同期と比べ197,743千円の支出の増加となりました。

(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、不動産投資開発事業等における借入金2,128,775千円の増加及び新株発行による444,844千円の増加により、2,462,965千円と前年同期と比べ1,333,907千円の収入の増加となりました。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社は、生産活動を行っていないため、該当事項はありません。

(2) 受注状況

当社は、受注生産及び受注仕入を行っていないため、該当事項はありません。

(3) 販売実績

1. 当事業年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	前年同期比(%)
不動産投資開発事業 (千円)	3,236,725	70.6
不動産コンサルティング事業(千円)	197,223	35.1
不動産マネジメント事業 (千円)	275,446	46.5
合計 (千円)	3,709,395	66.3

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 当事業年度のセグメントの地域別の販売実績は次のとおりであります。

セグメントの名称	関東圏	北海道圏	九州圏	関西圏
不動産投資開発事業 (千円)	1,564,817	766,145	905,762	-
不動産コンサルティング事業(千円)	39,022	78,491	2,185	77,523
不動産マネジメント事業 (千円)	165,535	53,143	52,137	4,629
合計 (千円)	1,769,375	897,781	960,085	82,153

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3. 当事業年度のセグメントの物件種類別の販売実績は次のとおりであります。

セグメントの名称	住居	事務所	店舗	その他
不動産投資開発事業 (千円)	2,125,800	824,422	282,693	3,808
不動産コンサルティング事業(千円)	18,095	142,104	8,604	28,419
合計 (千円)	2,143,895	966,526	291,298	32,228

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

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

相手先	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
株式会社C I C	882,876	39.5	-	-
株式会社匠プランニング	266,330	11.9	-	-
ライフアップ株式会社	261,047	11.7	-	-
株式会社ユニマットゼネラル	-	-	463,843	12.5

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

当社は、不動産分野・金融分野において社会へ価値を与えるビジネスの創出を行い、全てのステークホルダーに対し社会規範に準拠した上での利益の追求と長期継続的な成長を行うことで社会に貢献し、「社会から求められる企業」として、以下の事項を対処すべき課題として今後の事業拡大を図っております。

(1) 事業の拡大

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

一方、不動産コンサルティング事業は創業時より着実に売上を重ね、近年は安定した件数と収益を確保しております。また、不動産マネジメント事業におきましても、管理物件数は期毎に増加し、収益の安定化に寄与しております。この2事業を更に成長させ、安定収入を増やし、売上の偏りを回避してまいります。

また、事業展開するエリアの面では首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の割合が多くなっておりますが、既に支社を設立している北海道及び福岡の事業規模を拡大することにより、エリア面でも売上の平準化を図ってまいります。そして、首都圏、北海道及び福岡のみならず、更なる事業エリアの拡大に努めてまいります。

(2) 長期保有目的賃貸用不動産への投資拡大

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

(3) 仕入ルートの拡充

当社の強みは不動産情報の安定した仕入にあります。今後の事業規模拡大を目指すためにも更なる情報ルートが必要不可欠となります。主要な情報源である不動産仲介業者やその他不動産業者へは、信頼関係の構築のためにも、当社の実績を積み重ねることで信用力を得て、次に繋がられるよう図ってまいります。

(4) 不動産管理の品質向上

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

(5) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の回転率向上

不動産投資開発事業における販売用不動産の購入資金は、金融機関からの借入金を主としております。その返済期日を守ることは当然ながら、更に返済サイクルを早期化することによって、次の購入資金の借入に繋がることとなります。また、販売用不動産の保有期間の長期化は、有利子負債の増加にもつながるため、財務体質の向上のためにも、販売用不動産の早期売却を図ってまいります。

(6) 新規事業の開拓

当社は、設立時より不動産投資開発事業、不動産コンサルティング事業及び不動産マネジメント事業の3事業で展開しておりますが、会社の成長と事業の拡大のためにも、新規事業の開拓は必要不可欠と考えております。前述3事業に続く第4の事業となるべく、第6期より不動産投資開発事業の一環として新築不動産の開発事業を手掛け始めており、今後は更なる新築事業の成長を図ってまいります。また、不動産マネジメント事業の一環であるアセット・マネジメント事業の子会社設立に伴い、更なる事業拡大も図ってまいります。

(7) コーポレート・ガバナンスの強化

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

(8) 優秀な人材の確保と育成

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

4【事業等のリスク】

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

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

(1) 経済情勢について

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

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

(2) 有利子負債への依存及び金利水準の動向について

不動産投資開発事業における物件の取得及び建築をするための事業資金、また賃貸用不動産の取得資金は、主に金融機関からの借入金によって調達しており、総資産に占める有利子負債の割合は、平成26年12月末時点において74.3%であります。当社では、金利等の動向を注視しつつ、将来の環境変化にも柔軟な対応が可能な調達形態の維持・構築に努めております。しかしながら、事業の規模拡大に伴う資金需要により、有利子負債の割合が上昇するとともに、金利水準の上昇により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

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

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

(3) 競合の状況について

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

(4) 天災等による業績変動について

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

(5) 引渡時期による業績変動について

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

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

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

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

(7) 瑕疵担保責任について

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

(8) 法的規制について

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

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

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

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

許認可等の名称		有効期限	取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通大臣 (1)第8157号	平成28年6月21日	宅地建物取引業法第66条
第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業	関東財務局長 (金商)第2235号	-	金融商品取引法第52条

(9) 個人情報の管理について

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

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

(10) 人材の確保について

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

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

(11) 消費税の増税について

消費税法の一部改正により、平成26年4月より消費税率が8%に引き上げられ、平成27年10月には10%に増税される可能性があります。当社の扱う課税商品が高額であることから、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) ストック・オプションの行使による株式価値の希薄化について

当社は、取締役及び従業員の業績向上に対する意欲や士気を一層高めることを目的に、ストック・オプション制度を採用しております。平成26年12月末日現在、ストック・オプション制度による新株予約権の潜在株式数は合計114,000株であり、発行済株式総数1,094,500株に対する割合は10.42%となっております。これらの新株予約権の行使がなされた場合、1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

(13) 配当について

当社は、財務基盤を強固にすること、持続的な成長を可能とする収益力の強化が重要であると考え、設立以来普通株式の配当を実施しておりません。一方で、株主への利益還元につきまして、重要な経営課題であると認識しており、将来の事業展開と経営体制の強化のための内部留保を確保しつつ、剰余金の配当を検討する考えであります。

しかしながら、現時点での配当実施の可能性及びその実施時期については未定であります。

(14) 新規事業への参入について

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

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

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】

文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社が判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

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

(2) 財政状態の分析

資産

当事業年度末における総資産は5,268,158千円となり、前事業年度末と比較して2,725,398千円増加しました。このうち、流動資産の残高は5,014,085千円となり、2,711,189千円増加しました。これは主として、不動産投資開発事業における不動産の在庫額の増加により販売用不動産及び仕掛販売用不動産が1,712,346千円増加したことによるものであります。

固定資産の残高は254,072千円となり、14,208千円増加しました。

負債

当事業年度末における負債は4,290,518千円となり、前事業年度末と比較して2,197,060千円増加しました。このうち、流動負債は3,085,805千円となり、前事業年度末と比較して2,078,548千円増加しました。これは主として、短期借入金及び一年内返済予定の長期借入金が2,011,339千円増加したことによるものです。また、固定負債は1,204,713千円となり、前事業年度末と比較して118,511千円増加しました。これは主として、長期借入金が117,435千円増加したことによるものであります。

純資産

当事業年度末における純資産は977,639千円となり、前事業年度末と比較して528,338千円増加しました。これは主として、利益剰余金が83,493千円増加したこと及び新株発行により資本金及び資本準備金が476,377千円増加したことによるものであります。

(3) 経営成績の分析

売上高

当事業年度の売上高は、前事業年度と比較して1,478,513千円増加の3,709,395円（前事業年度比66.3%増）となりました。これは主として、不動産投資開発事業の売上高が1,339,840千円増加して3,236,725千円（同70.6%増）となったことによるものであります。

売上原価、売上総利益

当事業年度の売上原価は、前事業年度と比較して1,158,655千円増加の2,772,668千円（前事業年度比71.8%増）となり、売上総利益は319,858千円増加の936,726千円（同51.9%増）となりました。

販売費及び一般管理費、営業利益

販売費及び一般管理費は、前事業年度と比較して159,195千円増加の558,490千円（前事業年度比39.9%増）となりました。これは主として、人員の増加により給料手当及び賞与が85,243千円増加し、かつ販売用不動産及び仕掛販売用不動産の仕入額の増加により租税公課が33,433千円増加したことによるものであります。

営業利益は160,662千円増加して378,236千円（同73.8%増）となりました。

(4) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社の資金状況は、「1.業績等の概要 (2)キャッシュ・フロー」をご参照ください。

(5) 経営戦略の現状と見通し

今後の見通しにつきましては、アベノミクスによる積極的な経済・金融政策や欧米の景気回復傾向等により、我が国経済は景気回復の途上にあると予測されます。

不動産業界におきましても、地価の上昇による用地等不動産取得競争の本格化や建築価格の高騰が懸念されるなど予断を許さない状況が続くものと思われまます。

そのような中、当社の経営基盤である不動産投資開発事業におきまして、良質廉価な不動産を仕入れるとともに、安定的な在庫の回転率と堅実な利益率に努めてまいります。

(6) 経営者の問題認識と今後の方針について

当社の主要事業であります不動産投資開発事業における販売用不動産及び仕掛販売用不動産の直近3年間の平均保有期間は約6ヵ月を維持しております。金融機関の借入により不動産を仕入するため、高い在庫回転率により資金を流動化させ資金効率を高めることが、重要と考えます。

また、当事業を取り巻く環境につきましては、不動産価格や建築価格の高騰により、仕入し難い環境になってきております。そのための対応策といたしまして、事業エリアの拡充も目指してまいります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当事業年度の設備投資の総額は2,945千円であります。その主なものは、本社設備の購入によるものです。
なお、当事業年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

当社は、本社の他、国内に2ヶ所の支社を設けております。
以上のうち、主要な設備は、以下のとおりであります。

平成26年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物 (千円)	借地権 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
本社 (東京都港区)	-	本社設備	10,556	-	3,811	14,367	19 (4)
賃貸事業用不動産 (東京都千代田区)	不動産マネジメント事業	賃貸用ビル	35,280	157,119 (142.04)	-	192,400	-

- (注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、ソフトウェア、車両運搬具、工具、器具及び備品であります。なお、金額には消費税等を含めておりません。
2. 従業員数の()は、平均臨時雇用者数を外書しております。
3. 当社は、本社及び支社等を賃借しており、年間賃借料は20,943千円であります。
4. 賃貸事業用不動産の年間賃貸料は、24,900千円であります。

3 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	2,000,000
計	2,000,000

- (注) 1. 当社は、平成26年8月20日開催の臨時株主総会の決議により、平成26年8月20日付で当社定款を一部変更し、甲種類株式に関する定めを削除しております。これにより、甲種類株式の発行可能株式総数は5,000株減少し0株となり、普通株式が5,000株増加し10,000株となっております。
2. 当社は、平成26年8月20日開催の臨時株主総会の決議により、平成26年8月20日付で定款の一部変更を行い、発行可能株式総数は2,000,000株となっております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成26年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成27年3月30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	1,094,500	1,106,500	東京証券取引所 (マザーズ)	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	1,094,500	1,106,500	-	-

- (注) 1. 当社は、平成26年8月20日開催の取締役会の決議により、甲種類株式のすべてを消却しております。
2. 「提出日現在発行数」欄には、平成27年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使(旧商法に基づき発行された転換社債の転換を含む。)により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成24年12月14日臨時株主総会決議

(第1回新株予約権)

区分	事業年度末現在 (平成26年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成27年2月28日)
新株予約権の数(個)	297	257
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	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	89,100 (注)2	77,100 (注)2
新株予約権の行使時の払込金額(円)	567 (注)1.2	同左
新株予約権の行使期間	自平成26年12月25日 至平成34年12月13日	同左
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)	発行価格 567 資本組入額 284 (注)2	同左
新株予約権の行使の条件	権利行使時において当社の取締役または従業員であることを要するものとする。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡することはできない。	同左
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. 新株予約権の行使に際して払込みをすべき金額

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

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

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

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

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

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

2. 当社は、平成26年7月16日開催の取締役会の決議により、平成26年8月20日付で普通株式1株につき300株の株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

(第3回新株予約権)

区分	事業年度末現在 (平成26年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成27年2月28日)
新株予約権の数(個)	40	同左
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	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	12,000 (注)2	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	567 (注)1.2	同左
新株予約権の行使期間	自平成27年3月29日 至平成34年12月13日	同左
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)	発行価格 567 資本組入額 284 (注)2	同左
新株予約権の行使の条件	権利行使時において当社の取締役または従業員であることを要するものとする。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡することはできない。	同左
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. 新株予約権の行使に際して払込みをすべき金額

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

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

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

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

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

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

2. 当社は、平成26年7月16日開催の取締役会の決議により、平成26年8月20日付で普通株式1株につき300株の株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

平成25年 8月22日臨時株主総会決議
(第4回新株予約権)

区分	事業年度末現在 (平成26年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成27年2月28日)
新株予約権の数(個)	43	同左
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	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	12,900 (注)2	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	710 (注)1.2	同左
新株予約権の行使期間	自 平成27年9月3日 至 平成35年8月21日	同左
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)	発行価格 710 資本組入額 355 (注)2	同左
新株予約権の行使の条件	権利行使時において当社の取締役または従業員であることを要するものとする。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡することはできない。	同左
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. 新株予約権の行使に際して払込みをすべき金額

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

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

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

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

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

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

2. 当社は、平成26年7月16日開催の取締役会の決議により、平成26年8月20日付で普通株式1株につき300株の株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【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22年12月24日 (注)1	普通株式 60	普通株式 1,060	2,886	52,886	-	-
平成23年7月29日 (注)2	普通株式 400	普通株式 1,460	23,619	76,506	-	-
平成24年3月9日 (注)3	普通株式 40	普通株式 1,500	2,478	78,984	-	-
平成24年12月27日 (注)4	甲種類株式 1,800	甲種類株式 1,800 普通株式 1,500	45,000	123,984	45,000	45,000
平成25年9月5日 (注)5	普通株式 400	甲種類株式 1,800 普通株式 1,900	42,600	166,584	42,600	87,600
平成26年8月20日 (注)6	甲種類株式 1,800	甲種類株式 - 普通株式 1,900	-	166,584	-	87,600
平成26年8月20日 (注)7	普通株式 568,100	普通株式 570,000	-	166,584	-	87,600
平成26年8月21日 (注)8	普通株式 409,500	普通株式 979,500	131,859	298,444	131,859	219,459
平成26年12月10日 (注)9	普通株式 100,000	普通株式 1,079,500	92,460	390,904	92,460	311,919
平成26年12月24日 (注)10	普通株式 15,000	普通株式 1,094,500	13,869	404,773	13,869	325,788

(注)1. 有償第三者割当

発行価額 1株につき48,114円

資本組入額 1株につき48,114円

割当先 勝又清志、岡島伸治、大崎宣哉

2. 有償第三者割当

発行価額 1株につき59,048円

資本組入額 1株につき59,048円

割当先 Bang-Joo Lee(リバンジュ)、Kwan-Young Kim(キムクァニョン)

3. 有償第三者割当

発行価額 1株につき61,968円

資本組入額 1株につき61,968円

割当先 出口康之、外川太郎

4. 有償第三者割当

発行価額 甲種類株式1株につき50,000円

資本組入額 甲種類株式1株につき25,000円

割当先 株式会社エムアンドエム

5. 有償第三者割当

発行価額 1株につき213,000円

資本組入額 1株につき106,500円

割当先 株式会社ザイマックス、サムティ株式会社、内外汽船株式会社、株式会社ぼけかる、他16社

6. 自己株式の取得及び消却による減少であります。

7. 株式分割(1:300)によるものであります。

8. 新株予約権の行使による増加であります。
9. 有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）
発行価格 2,010円
引受価額 1,849.20円
資本組入額 924.60円
払込金総額 184,920千円
10. 有償第三者割当（オーバーアロットメントによる売り出しに関連した第三者割当増資）
発行価格 2,010円
資本組入額 924.60円
割当先 株式会社SBI証券
11. 当事業年度末後、有価証券報告書の提出日前月末までに新株予約権の行使により、発行済株式総数が12,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ3,402千円増加しております。

（6）【所有者別状況】

平成26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）	-	1	17	29	1	3	436	487	-
所有株式数（単元）	-	229	231	2,744	15	637	7,087	10,943	200
所有株式数の割合（%）	-	2.09	2.12	25.07	0.14	5.82	64.76	100.00	-

（7）【大株主の状況】

平成26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（%）
長谷川 進一	北海道札幌市中央区	235,500	21.52
望月 雅博	東京都江東区	205,500	18.78
株式会社エムアンドエム	東京都品川区上大崎二丁目7番24号MAYFAIR大崎D棟	136,500	12.47
宮内 誠	東京都品川区	102,000	9.32
望月 文恵	東京都江東区	30,000	2.74
Bang - Joo Lee （常任代理人 株式会社ビーロット）	大韓民国 ソウル市ガンナム区 （東京都港区新橋二丁目19番10号）	30,000	2.74
Kwan - Young Kim （常任代理人 株式会社ビーロット）	大韓民国 ソウル市セオチョウ区 （東京都港区新橋二丁目19番10号）	30,000	2.74
株式会社ザイマックス	東京都港区赤坂一丁目1番1号	30,000	2.74
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番10号	22,900	2.09
サムティ株式会社	大阪府大阪市淀川区西中島四丁目3番24号	15,000	1.37
計	-	837,400	76.52

(8) 【議決権の状況】
【発行済株式】

平成26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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,094,300	10,943	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。
単元未満株式	普通株式 200	-	-
発行済株式総数	1,094,500	-	-
総株主の議決権	-	10,943	-

【自己株式等】

平成26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(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、会社法に基づくストックオプション制度を採用しております。当該制度の内容は、以下のとおりであります。

(平成24年12月14日臨時株主総会決議に基づき、平成24年12月25日に付与)

決議年月日	平成24年12月14日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役3名 当社従業員12名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

(注) 1. 「付与対象者の区分及び人数」欄は、付与日における区分及び人数を記載しております。
2. 本書提出日現在、付与対象者は退職により減少し、当社取締役3名、当社従業員8名であります。

(平成24年12月14日臨時株主総会決議に基づき、平成25年3月29日に付与)

決議年月日	平成24年12月14日
付与対象者の区分及び人数	当社従業員1名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

(注) 1. 「付与対象者の区分及び人数」欄は、付与日における区分及び人数を記載しております。

(平成25年8月22日臨時株主総会決議に基づき、平成25年9月3日に付与)

決議年月日	平成25年8月22日
付与対象者の区分及び人数	当社従業員4名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

(注) 1. 「付与対象者の区分及び人数」欄は、付与日における区分及び人数を記載しております。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第4号による甲種類株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	1,800	90,000,000
当期間における取得自己株式	-	-

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	1,800	90,000,000	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	-	-	-	-

3【配当政策】

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

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

しかしながら当社は、現在成長過程にあり、今後の事業発展及び経営基盤強化といった、内部留保の充実を図ることが必要な段階にあることから、剰余金の配当を実施しておりません。

今後は、将来の事業拡大に必要な内部留保とのバランスを考えながら、企業価値の向上に努め、株主への利益還元を検討する方針ですが、現時点において配当実施の可能性及びその実施時期については未定であります。

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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
最高(円)	-	-	-	-	20,390
最低(円)	-	-	-	-	9,910

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所マザーズにおけるものであります。

なお、平成26年12月11日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成26年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	-	-	-	-	-	20,390
最低(円)	-	-	-	-	-	9,910

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所マザーズにおけるものであります。

なお、平成26年12月11日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	-	宮内 誠	昭和44年2月21日生	平成7年7月 株式会社三和銀行(現 株式会社三菱東京UFJ銀行)入行 平成12年12月 三和証券株式会社(現 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)出向 平成18年2月 サンフロンティア不動産株式会社 入社 平成18年6月 同社取締役 投資企画部長就任 平成20年10月 当社設立 代表取締役社長(現任)	(注)2	102,000
取締役副社長	北海道支社長	長谷川 進一	昭和47年7月14日生	平成7年4月 地崎商事株式会社 入社 平成8年11月 株式会社サンフロンティア(現 サンフロンティア不動産株式会社)入社 平成11年4月 同社取締役就任 平成16年6月 同社常務取締役 受託資産運用本部長就任 平成20年10月 当社設立 代表取締役副社長就任 平成23年4月 当社札幌支店長(現 北海道支社長)就任 平成25年3月 当社取締役副社長兼北海道支社長(現任)	(注)2	235,500
取締役副社長	不動産投資開発部長	望月 雅博	昭和47年10月26日生	平成9年4月 都市科学エンジニアリング株式会社 入社 平成11年2月 株式会社サンフロンティア(現 サンフロンティア不動産株式会社)入社 平成16年6月 同社取締役 リブランニング事業部長就任 平成18年4月 同社取締役 アセットマネジメント本部長就任 平成18年6月 同社常務取締役 アセットマネジメント本部長就任 平成21年1月 当社入社 代表取締役副社長兼不動産投資開発部長就任 平成25年3月 当社取締役副社長兼不動産投資開発部長(現任)	(注)2	205,500

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役		岡本 康裕	昭和48年 5月12日生	平成11年 4月 旭工業株式会社 入社 平成25年 3月 当社 常勤監査役(現任)	(注) 3	6,000
監査役		田代 宏樹	昭和43年 8月27日生	平成14年 4月 最高裁判所司法研修所 平成15年10月 弁護士登録 上野・安藤法律事務所 入所 平成19年 9月 グランディール法律事務所設立 代表弁護士(現任) 平成20年 6月 ホッカンホールディングス株式会社 独立委員会委員(現任) 平成25年 3月 当社 社外監査役(現任)	(注) 3	3,000
監査役		波光 史成	昭和44年 9月 5日生	平成 6年10月 センチュリー監査法人(現新日本有限責任監査法人)入所 平成11年 3月 株式会社小宮コンサルタンツ 社外監査役(現任) 平成12年10月 波光公認会計士事務所 設立 平成16年 6月 昭和化学工業株式会社 監査役(現任) 平成23年 6月 税理士法人青山トラスト 代表社員(現任) 平成25年 3月 当社 社外監査役(現任)	(注) 3	3,000
計						555,000

- (注) 1. 監査役岡本康裕、田代宏樹及び波光史成は社外監査役であります。
2. 平成26年 8月20日開催の臨時株主総会の終結の時から 2年間に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
3. 平成26年 8月20日開催の臨時株主総会の終結の時から 4年間に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
4. 当社では、経営の意思決定と業務執行を明確化し、取締役会の充実と業務執行の迅速化を図るため執行役員制度を導入しております。
- 執行役員は以下のとおりであります。

役名	職名	氏名
執行役員	不動産コンサルティング部長	外川 太郎
執行役員	経営企画室長兼コンプライアンス室長	望月 文恵
執行役員	管理部長	遠藤 佳美
執行役員	不動産マネジメント部長	越川 淳平
執行役員	福岡支社長	江崎 憲太郎
執行役員	-	内田 俊彦

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

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

a. 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

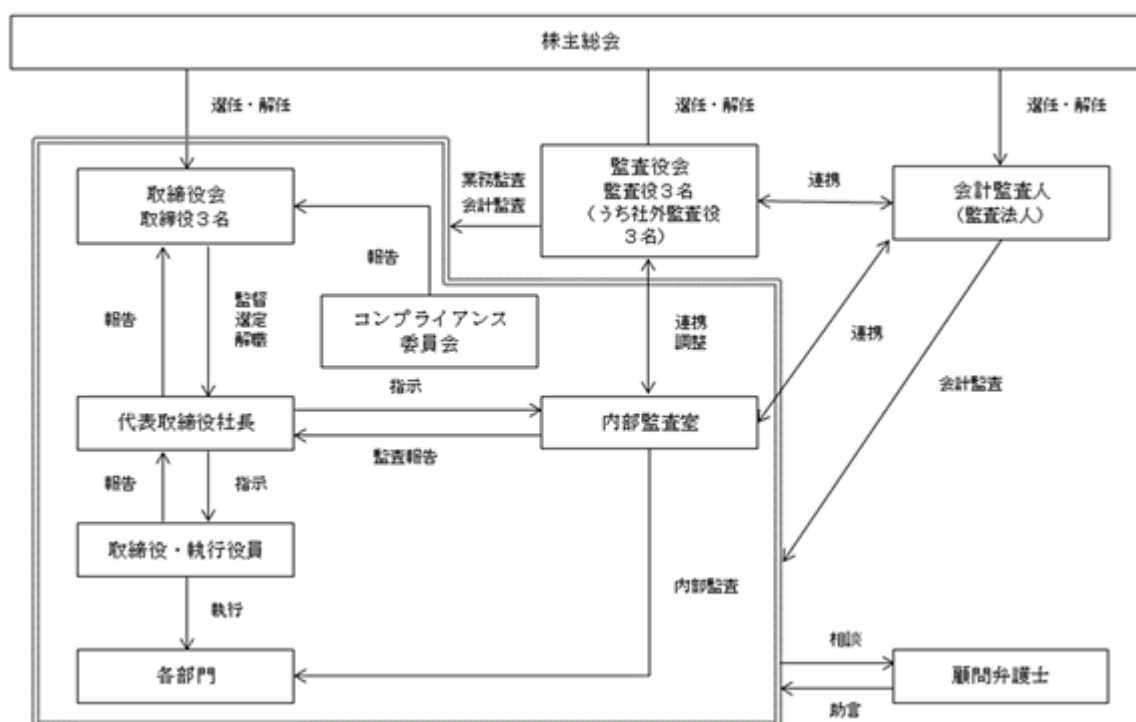
(a) 取締役会

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

(b) 監査役会

当社は、会社法に基づく監査役会設置会社であります。監査役会は、監査役3名（うち社外監査役3名）により構成され、毎月1回定期的に監査役会を開催するほか、必要に応じて随時開催しております。各監査役はガバナンスのあり方とその運営状況を監視し、期初に立案した監査方針と監査計画に従い、取締役会への出席やその他重要な会議への出席、内部監査室や会計監査人との情報交換や連携により業務監査や会計監査を補完し、監査役監査機能の強化に努めております。

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



(d) 内部統制システムに関する基本的な考え方及びその整備状況

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

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

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

イ.コーポレート・ガバナンス

・取締役会

取締役会は、法令、定款、株主総会決議、取締役会規程に従い、経営に関する重要な事項を決定するとともに、取締役の職務執行を監督します。

・代表取締役

代表取締役は、取締役会において業務執行状況の報告を行います。

・取締役

取締役は、取締役会の決定した役割に基づき、法令、定款、取締役会決議及び「職務権限規程」その他の社内規程に従い、当社の業務を執行します。

・監査役会

監査役は、法令が定める権限を行使して、常勤監査役が中心となり日常業務の監査を行い、3名の監査役で役割分担をすることで効率的に取締役及び使用人の業務執行を監督しています。また、内部監査及び会計監査人と連携して、「監査役会規程」に則り、取締役の職務執行の適正性について監査を実施します。具体的には、会計監査人及び内部監査人との間で定期的にミーティング等を実施し、会社の現況を報告したり、会計監査人の監査計画や監査品質等の確認を行い、三者連携することでお互いの監査に役立てております。

ロ.コンプライアンス委員会

コンプライアンス室長を中心にマニュアルを作成し、代表取締役社長を委員長とする「コンプライアンス委員会」にて、法令遵守の教育・研修の計画及び実施、内部情報提供制度の整備等コンプライアンス体制の充実や周知に努めます。なお、当社におけるコンプライアンス取組みに関する決定、及び進捗状況の管理は取締役会が行い、統括責任者は社長とします。

ハ.財務報告の適正性確保のための体制整備

「経理規程」その他社内規程、会計基準その他関連する諸法令を遵守し、財務報告の適正性を確保するための体制の充実を図ります。

ニ.内部監査

内部監査は、内部監査室が行い、必要に応じて社長が指名した者に実施させることができます。「内部監査規程」に基づき、業務全般に関して法令、定款及び社内規程の遵守状況、職務の執行手続及び内容の妥当性等につき、定期的に内部監査を実施します。

取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

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

損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク管理については、経営における重要課題であることを認識し、当社における様々なリスクを把握するため「リスク管理規程」に基づきリスク管理統括責任者を設置し、各リスクに応じた的確な対応を行うとともに、それらを統括的かつ個別的に管理することとしております。具体的には、リスク管理委員会を構成し、会社全体に内在するリスク全体を包括的に管理しております。同委員会では、月1回、活動状況の報告を行っております。

取締役の執行が効率的に行われることを確保するための体制

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

監査役職務を補助すべき使用人に関する事項及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査役が必要であると認めるときは、監査役職務を補助する専任の使用人を置くものとします。監査役職務を補助する使用人に対する指揮命令権限は監査役会に専属するものとし、取締役、使用人は監査役職務を補助する使用人に対し指揮命令権限を有しないものとします。また、監査役を補助する使用人の人事考課は、監査役会で定めた監査役が行うものとし、その人事異動及び懲戒処分については、事前に監査役会の同意を必要とするものとします。

取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制

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

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

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

ハ．使用人による報告

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

その他監査役職務の監査が実効的に行われることを確保するための体制

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

反社会的勢力との関係断絶に向けた体制

イ．反社会的勢力による不当要求に備えた外部機関との連携構築

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

ロ．反社会的勢力に対する排除基本方針及び反社会的勢力対応に関する規程の制定

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

(e) 内部監査及び監査役監査の状況

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

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

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

(f) 取締役及び監査役の責任免除

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

(g) 責任限定契約の内容

当社は、会社法第427条第1項に基づき、社外取締役及び社外監査役との間において、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、法令が定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役及び社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失が無いときに限られます。

(h) 会計監査の状況

会計監査業務を執行した公認会計士は次のとおりであります。

監査法人名	公認会計士の氏名等	
有限責任監査法人トーマツ	指定有限責任社員・業務執行社員	松野 雄一郎
	指定有限責任社員・業務執行社員	岡田 雅史

(注) 継続監査年数は、全員7年以内であるため、記載を省略しております。

監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 2名 その他 10名

b. リスク管理体制の整備状況

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

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

c. 社外取締役及び社外監査役

イ. 社外監査役の員数

当社は、社外取締役を選任しておりません。

また、社外監査役は3名であります。

ロ. 社外取締役を選任していない場合には、それに代わる体制及び当該体制を採用する理由

当社は、経営の意思決定機能と業務執行を管理監督する機能を持つ取締役会に対し、監査役3名全員を社外監査役とすることで経営への監視機能を強化しております。コーポレート・ガバナンスにおいて、外部からの客観的、中立の経営監視への機能が重要と考えており、社外監査役3名による監査が実施されることにより、外部からの経営監視機能が十分に機能する体制が整っているため、現状の体制としております。

ハ. 社外監査役と提出会社の人的・資本的または取引上の関係等

当社では、社外監査役3名を選任しておりますが、当社との人的関係・取引関係及びその他利害関係は一切ありません。社外監査役岡本康裕、田代宏樹及び波光史成の3名は、当社株式を所有しております。

ニ. 社外監査役が企業統治において果たす機能及び役割

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

社外監査役岡本康裕は会社経営者としての豊富な経験と幅広い見識を備えており、社外の第三者的立場から当社の取締役の業務執行を監査するにあたり、当社の経営に的確な助言をいただくと判断しております。

社外監査役田代宏樹は、弁護士であることから職業専門家としての高い倫理観を有し、公正・中立の立場で監査が可能であり、適切な助言・提言をいただくと判断しております。

社外監査役波光史成は、公認会計士・税理士であることから職業専門家としての高い倫理観を有し、公正・中立の立場で監査が可能であり、適切な助言・提言をいただくと、判断しております。

ホ．社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針

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

ヘ．社外監査役を選任状況に関する考え方

当社は、経営に対する広い見識や経験の他、専門的な知識を活かして、客観的な立場から経営を監視することに適任と判断して選任しております。

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

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

d．取締役の定数

当社の取締役は5名以内とする旨を定款に定めております。

e．役員報酬の内容

イ．役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)		対象となる役員の 員数(人)
		基本報酬	賞与	
取締役	76,245	61,245	15,000	3
社外監査役	6,660	6,660	-	3

ロ．役員の報酬等の額の決定に関する方針等

取締役及び監査役の報酬については、株主総会の決議により取締役及び監査役それぞれの報酬総額を決定しております。各役員の報酬額については、それぞれ取締役会及び監査役会の決議により決定しております。

f．取締役選任の決議要件

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

g．自己株式の取得

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

h．中間配当

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

i．株主総会の特別決議要件

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

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

前事業年度		当事業年度	
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)
8,000	4,000	15,000	2,000

【その他重要な報酬の内容】

(前事業年度)

該当事項はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前事業年度)

非監査業務の内容は、四半期財務諸表作成や財務報告に係る内部統制についての助言・指導業務であります。

(当事業年度)

非監査業務の内容は、財務報告に係る内部統制についての助言・指導業務とコンフォートレター作成業務であります。

【監査報酬の決定方針】

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

第5【経理の状況】

1．財務諸表の作成方法について

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）に基づいて作成しております。

なお、当事業年度（平成26年1月1日から平成26年12月31日まで）の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成24年9月21日内閣府令第61号）附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

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、事業年度（平成26年1月1日から平成26年12月31日まで）の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツにより監査を受けております。

3．連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

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

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

1【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	567,352	1,008,747
売掛金	210	3,826
販売用不動産	1 1,292,440	1 596,481
仕掛販売用不動産	1 398,537	1 2,806,843
前渡金	20,000	369,008
前払費用	8,207	13,636
繰延税金資産	7,584	8,543
短期貸付金	-	200,000
その他	8,562	6,997
流動資産合計	2,302,895	5,014,085
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1 52,295	1 47,172
車両運搬具（純額）	0	0
工具、器具及び備品（純額）	4,184	4,264
有形固定資産合計	2 56,480	2 51,437
無形固定資産		
借地権	157,119	157,119
ソフトウェア	1,083	377
無形固定資産合計	158,203	157,497
投資その他の資産		
出資金	330	630
長期前払費用	643	5,922
敷金	12,851	11,663
その他	11,356	26,922
投資その他の資産合計	25,180	45,138
固定資産合計	239,864	254,072
資産合計	2,542,759	5,268,158

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1,677,432	1,268,701
1年内返済予定の長期借入金	159,835	162,906
未払金	44,703	62,153
未払費用	30,374	34,384
未払法人税等	65,045	83,223
前受金	14,200	18,000
預り金	68,479	64,308
前受収益	6,931	10,916
短期預り保証金	36,636	32,868
アフターコスト引当金	1,625	4,302
その他	1,992	27,041
流動負債合計	1,007,256	3,085,805
固定負債		
長期借入金	1,049,825	1,167,261
長期預り保証金	36,376	37,451
固定負債合計	1,086,202	1,204,713
負債合計	2,093,458	4,290,518
純資産の部		
株主資本		
資本金	166,584	404,773
資本剰余金		
資本準備金	87,600	325,788
資本剰余金合計	87,600	325,788
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	163,583	247,077
利益剰余金合計	163,583	247,077
株主資本合計	417,768	977,639
新株予約権	31,532	-
純資産合計	449,301	977,639
負債純資産合計	2,542,759	5,268,158

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
売上高	2,230,881	3,709,395
売上原価	1,614,013	2,772,668
売上総利益	616,868	936,726
販売費及び一般管理費	399,295	558,490
営業利益	217,573	378,236
営業外収益		
受取利息	60	3,356
受取配当金	4	4
受取手数料	32	23
営業外収益合計	96	3,385
営業外費用		
支払利息	35,166	68,973
株式公開費用	-	17,504
営業外費用合計	35,166	86,477
経常利益	182,503	295,143
税引前当期純利益	182,503	295,143
法人税、住民税及び事業税	82,886	119,458
法人税等調整額	4,664	958
法人税等合計	78,222	118,499
当期純利益	104,280	176,643

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地・建物取得及び売却費用		1,504,752	93.2	2,645,476	95.4
経費	1	109,260	6.8	127,191	4.6
合計		1,614,013	100.0	2,772,668	100.0

(注) 1. 主な内訳は次のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
支払手数料(千円)	23,505	51,457
水道光熱費(千円)	10,354	16,731
修繕費(千円)	8,772	16,827
建物管理費(千円)	4,036	10,472

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本					株主資本 合計	新株予約 権	純資産合 計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				
		資本準備金	資本剰余 金合計	その他利 益剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余 金合計			
当期首残高	123,984	45,000	45,000	59,302	59,302	228,287	31,532	259,820
当期変動額								
新株の発行	42,600	42,600	42,600			85,200		85,200
当期純利益				104,280	104,280	104,280		104,280
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）							-	-
当期変動額合計	42,600	42,600	42,600	104,280	104,280	189,480	-	189,480
当期末残高	166,584	87,600	87,600	163,583	163,583	417,768	31,532	449,301

当事業年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本						自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		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 繰越利益 剰余金	利益剰余 金合計		
当期首残高	166,584	87,600	-	87,600	163,583	163,583	-	417,768
当期変動額								
新株の発行	238,188	238,188		238,188				476,377
剰余金の配当					3,150	3,150		3,150
利益剰余金から資本剰余金への振 替			90,000	90,000	90,000	90,000		-
当期純利益					176,643	176,643		176,643
自己株式の取得							90,000	90,000
自己株式の消却			90,000	90,000			90,000	-
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）								
当期変動額合計	238,188	238,188	-	238,188	83,493	83,493	-	559,871
当期末残高	404,773	325,788	-	325,788	247,077	247,077	-	977,639

	新株予約 権	純資産合 計
当期首残高	31,532	449,301
当期変動額		
新株の発行		476,377
剰余金の配当		3,150
利益剰余金から資本剰余金への振 替		-
当期純利益		176,643
自己株式の取得		90,000
自己株式の消却		-
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）	31,532	31,532
当期変動額合計	31,532	528,338
当期末残高	-	977,639

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	182,503	295,143
減価償却費	19,635	12,957
アフターコスト引当金の増減額(は減少)	1,258	2,676
受取利息及び受取配当金	64	3,361
支払利息	35,166	68,973
株式公開費用	-	17,504
売上債権の増減額(は増加)	495	3,616
たな卸資産の増減額(は増加)	1,114,132	1,716,609
その他の流動資産の増減額(は増加)	13,689	347,115
その他の固定資産の増減額(は増加)	2,019	4,648
未払消費税等の増減額(は減少)	368	25,123
その他の流動負債の増減額(は減少)	124,520	22,354
預り保証金の増減額(は減少)	3,076	1,075
その他	594	1,189
小計	764,399	1,628,353
利息及び配当金の受取額	64	3,361
利息の支払額	36,518	74,513
法人税等の支払額	58,343	102,619
営業活動によるキャッシュ・フロー	859,196	1,802,125
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	2,140	26,801
定期預金の払戻による収入	3,600	12,120
有形固定資産の取得による支出	15,547	2,697
無形固定資産の取得による支出	-	248
保険積立金の積立による支出	1,440	1,440
敷金及び保証金の差入による支出	12,875	1
敷金及び保証金の回収による収入	6,939	-
貸付けによる支出	-	200,000
その他	1,236	1,375
投資活動によるキャッシュ・フロー	22,700	220,443
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,352,200	3,437,900
短期借入金の返済による支出	804,768	1,429,631
長期借入れによる収入	1,052,500	1,185,000
長期借入金の返済による支出	556,074	1,064,493
株式の発行による収入	85,200	444,844
自己株式の取得による支出	-	90,000
株式公開費用の支出	-	17,504
配当金の支払額	-	3,150
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,129,057	2,462,965
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	247,160	440,395
現金及び現金同等物の期首残高	320,191	567,352
現金及び現金同等物の期末残高	567,352	1,007,747

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法(ただし、建物(建物附属設備を除く)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 10年~24年

車両運搬具 2年

工具、器具及び備品 3年~15年

また、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間で均等償却する方法を採用しております。

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(3年)に基づいております。

(3) 長期前払費用

均等償却によっております。

3. 引当金の計上基準

アフターコスト引当金

販売物件に係る瑕疵担保及びアフターサービスの費用に備えるため、過去の実績に基づく将来発生見込額その他、個別物件に係る必要額を計上しております。

4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

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

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
販売用不動産	1,292,440千円	596,481千円
仕掛販売用不動産	398,537	2,806,843
建物	40,022	35,280
計	1,730,999	3,438,605

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
短期借入金	640,432千円	2,628,136千円
1年内返済予定の長期借入金	43,911	49,724
長期借入金	1,013,728	1,144,346
計	1,698,072	3,822,206

2 有形固定資産の減価償却累計額

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
	18,010千円	25,750千円

(損益計算書関係)

- 1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度6%、当事業年度5%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度94%、当事業年度95%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
役員報酬	58,095千円	67,905千円
給料手当	92,132	153,425
役員賞与	15,000	15,000
賞与	33,250	57,200
法定福利費	22,137	32,033
租税公課	31,179	64,612
支払報酬料	21,778	25,883
地代家賃	21,325	20,943
減価償却費	9,542	3,952

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当事業年度期首 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式 (注) 1	1,500	400	-	1,900
甲種類株式	1,800	-	-	1,800
合計	3,300	400	-	3,700

(注) 1. 普通株式の株式数の増加400株は、株主総会の決議による株式発行によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数 (株)				当事業年度末 残高(千円)
		当事業年度 期首	当事業年度 増加	当事業年度 減少	当事業年度 末	
第2回ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	21,021
第2回新株予約権	-	-	-	-	-	10,510
合計		-	-	-	-	31,532

3. 配当に関する事項

基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総 額(千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成26年3月28日 定時株主総会	甲種類株式	3,150	利益剰余金	1,750	平成25年12月31日	平成26年3月31日

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式 (注) 1. 2	1,900	1,092,600	-	1,094,500
甲種類株式 (注) 3	1,800	-	1,800	-
合計	3,700	1,092,600	1,800	1,094,500
自己株式				
甲種類株式 (注) 3	-	1,800	1,800	-
合計	-	1,800	1,800	-

(注) 1. 平成26年7月16日開催の取締役会決議により、平成26年8月20日付で普通株式1株につき300株の株式分割を行っております。

2. 発行済株式の総数の増加は、株式分割により568,100株、新株予約権の行使により409,500株、公募増資により100,000株、第三者割当増資により15,000株を発行したことによるものであります。

3. 甲種類株式の増減は、自己株式の取得及び消却によるものであります。

2. 配当に関する事項
配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年3月28日 定時株主総会	甲種類株式	3,150	1,750	平成25年12月31日	平成26年3月31日

(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貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
現金及び預金勘定	567,352千円	1,008,747千円
預入期間が3か月を超える定期預金	-	1,000
現金及び現金同等物	567,352	1,007,747

(リース取引関係)

該当事項はありません。

(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

当社は、主に営業目的及び事業戦略上の投資資金として必要な資金を金融機関等から借入し、一時的な余剰資金については流動性の高い金融商品で運用しております。また、運転資金も金融機関等から資金調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

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

借入金は、主に営業目的及び事業戦略上の投資資金として資金調達したものであります。変動型の借入金につきましては、金利の変動リスクに晒されております。また、借入金は、主に金融機関から調達しており、当社に対する取引姿勢の変化等により、資金調達が制約される流動性リスクに晒されております。

敷金は、主に賃借物件に係る預託であり、取引先企業等の信用リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2.参照）。

前事業年度（平成25年12月31日）

	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	567,352	567,352	-
(2) 売掛金	210	210	-
(3) 敷金()	8,688	8,681	6
資産計	576,251	576,244	6
(1) 短期借入金	677,432	677,432	-
(2) 未払金	44,703	44,703	-
(3) 未払法人税等	65,045	65,045	-
(4) 預り金	68,479	68,479	-
(5) 短期預り保証金	36,636	36,636	-
(6) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	1,109,661	1,101,394	8,266
(7) 長期預り保証金	36,376	36,306	70
負債計	2,038,334	2,029,997	8,337

() 貸借対照表における敷金の金額と金融商品の時価における「貸借対照表計上額」との差額は、当事業年度末における敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額（賃借建物の原状回復費用見込額）の未償却残高であります。

当事業年度（平成26年12月31日）

	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	1,008,747	1,008,747	-
(2) 売掛金	3,826	3,826	-
(3) 短期貸付金	200,000	200,000	-
(4) 敷金()	8,689	8,690	0
資産計	1,221,264	1,221,264	0
(1) 短期借入金	2,685,701	2,685,701	-
(2) 未払金	62,153	62,153	-
(3) 未払法人税等	83,223	83,223	-
(4) 預り金	64,308	64,308	-
(5) 短期預り保証金	32,868	32,868	-
(6) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	1,230,167	1,256,958	26,790
(7) 長期預り保証金	37,451	37,459	7
負債計	4,195,874	4,222,672	26,797

() 貸借対照表における敷金の金額と金融商品の時価における「貸借対照表計上額」との差額は、当事業年度末における敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額（賃借建物の原状回復費用見込額）の未償却残高であります。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1)現金及び預金、(2)売掛金、(3)短期貸付金

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。

(4)敷金

敷金の時価については、差入先ごとに、将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に信用リスクを勘案した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

負 債

(1)短期借入金、(2)未払金、(3)未払法人税等、(4)預り金、(5)短期預り保証金

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

(6)長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)

長期借入金の時価は、元利金の合計額を新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(7)長期預り保証金

長期預り保証金の時価は、将来キャッシュ・フローを国債の利回りで割り引いた現在価値により算定しております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
出資金	330	630

出資金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難なため、時価開示の対象には含まれておりません。

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度(平成25年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
売掛金	210	-	-	-
敷金	605	8,083	-	-
合計	815	8,083	-	-

当事業年度(平成26年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
売掛金	3,826	-	-	-
短期貸付金	200,000	-	-	-
敷金	8,119	570	-	-
合計	211,945	570	-	-

4. 有利子負債の決算日後の返済予定額
前事業年度（平成25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	677,432	-	-	-	-	-
長期借入金	59,835	468,387	140,448	42,060	37,867	361,061
合計	737,267	468,387	140,448	42,060	37,867	361,061

当事業年度（平成26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	2,685,701	-	-	-	-	-
長期借入金	62,906	62,027	60,733	57,667	55,423	931,409
合計	2,748,607	62,027	60,733	57,667	55,423	931,409

(有価証券関係)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプション等に係る費用計上額及び科目名

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
販売費及び一般管理費の株式報酬費	-	-

2. スtock・オプション等の内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプション等の内容

	平成24年第1回ストック・オプション	平成24年第2回ストック・オプション 及び自社株式オプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役3名 当社従業員12名	当社取締役2名 当社取締役の資産管理会社1社
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 92,100株	普通株式 409,500株
付与日	平成24年12月25日	平成24年12月27日
権利確定条件	付与日(平成24年12月25日)以降、 権利確定日まで継続して勤務していること。	-
対象勤務期間	自 平成24年12月25日 至 平成26年12月24日	-
権利行使期間	自 平成26年12月25日 至 平成34年12月13日	自 平成24年12月28日 至 平成27年12月27日

(注)平成26年8月20日付株式分割(1株につき300株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

	平成25年第3回ストック・オプション	平成25年第4回ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社従業員1名	当社従業員4名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 12,000株	普通株式 12,900株
付与日	平成25年3月29日	平成25年9月3日
権利確定条件	付与日(平成25年3月29日)以降、 権利確定日まで継続して勤務していること。	付与日(平成25年9月3日)以降、 権利確定日まで継続して勤務していること。
対象勤務期間	自 平成25年3月29日 至 平成27年3月28日	自 平成25年9月3日 至 平成27年9月2日
権利行使期間	自 平成27年3月29日 至 平成34年12月13日	自 平成27年9月3日 至 平成35年8月21日

(注)平成26年8月20日付株式分割(1株につき300株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプション等の規模及びその変動状況

当事業年度(平成26年12月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成24年第1回ストック・オプション	平成24年第2回ストック・オプション 及び自社株式オプション
権利確定前 (株)		
前事業年度末	90,000	-
付与	-	-
失効	900	-
権利確定	89,100	-
未確定残	-	-
権利確定後 (株)		
前事業年度末	-	409,500
権利確定	89,100	-
権利行使	-	409,500
失効	-	-
未行使残	89,100	-

(注) 平成26年8月20日付株式分割(1株につき300株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

	平成25年第3回ストック・オプション	平成25年第4回ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前事業年度末	12,000	12,900
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	12,000	12,900
権利確定後 (株)		
前事業年度末	-	-
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	-	-

(注) 平成26年8月20日付株式分割(1株につき300株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	平成24年第1回ストック・オプション	平成24年第2回ストック・オプション 及び自社株式オプション
権利行使価格 (円)	567	567
行使時平均株価 (円)	-	-
付与日における公正な評価単価 (円)	-	-

	平成25年第3回ストック・オプション	平成25年第4回ストック・オプション
権利行使価格 (円)	567	710
行使時平均株価 (円)	-	-
付与日における公正な評価単価 (円)	-	-

(注)平成26年8月20日付株式分割(1株につき300株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

3. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

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

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

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的予測は困難であるため、実績の失効数のみを反映させる方法を採用しております。

5. スtock・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当事業年度末における本源的価値の合計額及び当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

当事業年度末における本源的価値の合計額

1,902,297,300円

当事業年度において行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計

58,968,000円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
繰延税金資産		
アフターコスト引当金	617千円	1,533千円
未払事業税	4,773	6,324
未払費用	2,193	685
たな卸資産償却額否認	-	1,519
資産除去債務	211	635
繰延税金資産小計	7,796	10,698
評価性引当額	211	2,155
繰延税金資産合計	7,584	8,543

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

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
法定実効税率	38.0%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0	1.0
住民税均等割	0.4	0.3
同族会社の留保金に対する税額	2.9	-
評価性引当金の増減	0.1	0.7
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	0.2
その他	0.5	0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.9	40.1

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産の計算に使用する法定実効税率は、平成27年1月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.0%から35.6%になります。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(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)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都内において賃貸用オフィスビルを所有しております。前事業年度における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、7,027千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。当事業年度における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、13,408千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	207,078	197,142
期中増減額	9,936	4,741
期末残高	197,142	192,400
期末時価	201,913	197,171

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期末の時価は、主として「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。
3. 前事業年度の期中減少額は減価償却費の9,936千円あり、当事業年度の期中減少額は減価償却費の4,741千円であります。

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

各セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

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

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

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

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

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
前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注)1	財務諸表計上 額(注)2
	不動産投資開 発事業	不動産コンサル テイング事 業	不動産マネジ メント事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	1,896,885	145,956	188,040	2,230,881	-	2,230,881
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	1,896,885	145,956	188,040	2,230,881	-	2,230,881
セグメント利益	310,538	57,664	45,688	413,892	196,319	217,573
セグメント資産	1,710,978	-	207,612	1,918,590	624,168	2,542,759
その他の項目						
減価償却費	-	-	10,958	10,958	8,677	19,635
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	-	-	150	150	15,397	15,547

(注)1. 調整額の内容は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 196,319千円には、各報告セグメントに配賦しない全社費用が含まれており、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額624,168千円には、各報告セグメントに配賦しない全社資産が含まれており、主なものは、当社における余剰資金(現金及び預金)、事務所設備(建物)であります。
- (3) 減価償却費の調整額8,677千円は各報告セグメントに配賦しない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額15,397千円は、主に全社資産の設備投資額であります。

2. セグメント利益は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当事業年度（自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント				調整額 (注) 1	財務諸表計上 額(注) 2
	不動産投資開 発事業	不動産コンサル テイング事 業	不動産マネジ メント事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	3,236,725	197,223	275,446	3,709,395	-	3,709,395
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	3,236,725	197,223	275,446	3,709,395	-	3,709,395
セグメント利益	464,546	78,881	88,644	632,073	253,836	378,236
セグメント資産	3,982,894	-	201,460	4,184,354	1,083,803	5,268,158
その他の項目						
減価償却費	-	-	9,875	9,875	3,081	12,957
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	-	-	-	-	2,945	2,945

(注) 1 . 調整額の内容は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 253,836千円には、各報告セグメントに配賦しない全社費用が含まれており、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額1,083,803千円には、各報告セグメントに配賦しない全社資産が含まれており、主なものは、当社における余剰資金（現金及び預金）、事務所設備（建物）であります。
- (3) 減価償却費の調整額3,081千円は各報告セグメントに配賦しない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額2,945千円は、主に全社資産の設備投資額であります。

2 . セグメント利益は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前事業年度（自 平成25年1月1日 至 平成25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

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名
株式会社C I C	882,876	不動産投資開発事業
株式会社匠プランニング	266,330	不動産投資開発事業
ライフアップ株式会社	261,047	不動産投資開発事業

当事業年度（自 平成26年1月1日 至 平成26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

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名
株式会社ユニマットゼネラル	463,843	不動産投資開発事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】
該当事項はありません。

【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】

関連当事者との取引

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

前事業年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	宮内 誠	-	-	代表取締役社長	(被所有) 直接17.9	債務被保証	当社銀行借入に対する債務被保証 1	1,750,093	-	-
	長谷川 進一	-	-	取締役副社長	(被所有) 直接17.4	債務被保証	当社銀行借入に対する債務被保証 1	228,272	-	-
	望月 雅博	-	-	取締役副社長	(被所有) 直接12.1	債務被保証	当社銀行借入に対する債務被保証 1	228,272	-	-
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	(有)リッセ	北海道札幌市	10,000	不動産賃貸業	-	不動産の売買仲介業務の受託等	仲介売上 2	11,640	-	-
							保証賃料の支払 3	21,611	-	-

当事業年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	宮内 誠	-	-	代表取締役社長	(被所有) 直接9.3	債務被保証	当社銀行借入に対する債務被保証 1	2,827,639	-	-
							当社銀行借入に対する債務被保証 1	294,533	-	-
	長谷川 進一	-	-	取締役副社長	(被所有) 直接21.5	債務被保証	新株予約権の行使 2	77,395	-	-
							当社銀行借入に対する債務被保証 1	294,533	-	-
							新株予約権の行使 2	77,395	-	-
望月 雅博	-	-	取締役副社長	(被所有) 直接18.8	債務被保証	当社銀行借入に対する債務被保証 1	294,533	-	-	
						新株予約権の行使 2	77,395	-	-	
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	(株)エムアンドエム	東京都品川区	750	資産管理	(被所有) 直接12.5	役員の兼任	新株予約権の行使 2	77,395	-	-
							自己株式の買取 3	90,000	-	-

(注) 1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 当社は、銀行借入に対して取締役3名より債務保証を受けておりますが、保証料の支払いは行っておりません。
2. 新株予約権の行使は、平成24年12月12日の臨時株主総会決議に基づき付与された新株予約権の当事業年度における権利行使を記載しております。なお、取引金額は、当事業年度における新株予約権の権利行使による付与株式に払込金額を乗じた金額を記載しております。

3. 当社は、甲種類株主からの取得請求権の行使により、平成26年8月20日付で当社が発行する甲種類株式を取得しております。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり純資産額	575.03円	893.23円
1株当たり当期純利益金額	206.90円	243.55円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	-	241.45円

- (注) 1. 前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であったため、期中平均株価が把握できませんので、記載していません。
2. 当社は、平成26年7月16日開催の取締役会の決議により、平成26年8月20日付で普通株式1株につき300株の株式分割を行っております。そこで、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
3. 当社は平成26年12月11日東京証券取引所マザーズに上場したため、平成26年12月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、新規上場日から平成26年12月末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
4. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(千円)	104,280	176,643
普通株主に帰属しない金額(千円)	3,150	-
普通株式に係る当期純利益金額(千円)	101,130	176,643
期中平均株式数(株)	488,795	725,297
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	-	6,291
(うち新株予約権(株))	-	(6,291)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権4種類(新株予約権の数1,748個)。なお、新株予約権の概要は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況(2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	-

(重要な後発事象)

(重要な子会社の設立)

当社は、平成27年2月13日開催の取締役会において、下記のとおり子会社設立を決議いたしました。

1. 設立の目的

当社のアセットマネジメント事業において、取引形態の多様化と更なる業績拡大を目的とし、アセットマネジメント事業の透明化とビーロットとの相乗効果を図るため、子会社を設立いたします。

2. 設立する子会社の概要

- | | |
|---------------|------------------------|
| (1) 商号 | ビーロット・アセットマネジメント株式会社 |
| (2) 住所 | 東京都港区新橋2丁目19番10号 |
| (3) 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 内田 俊彦 (当社執行役員) |
| (4) 事業内容 | 不動産アセットマネジメント業務 |
| (5) 資本金 | 20,000千円 |
| (6) 出資比率 | 株式会社ビーロット 100% |
| (7) 設立時期 | 平成27年2月20日 |

(株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更)

当社は、平成27年3月16日開催の取締役会において、株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を決議いたしました。

1. 株式分割の目的

当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げ、株式の流動性を高めることで、投資家の皆様により投資しやすい環境を整えるとともに、投資家層の拡大を図ることを目的としております。

2. 株式分割の概要

(1) 株式分割の方法

平成27年4月15日を基準日として、同日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式1株につき3株の割合をもって分割いたします。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	1,106,500株 (平成27年2月28日現在)
今回の分割により増加する株式数	2,213,000株
株式分割後の発行済株式総数	3,319,500株
株式分割後の発行可能株式総数	6,000,000株

(3) 分割の日程

基準日設定公告	: 平成27年3月31日(火)
基準日	: 平成27年4月15日(水)
効力発生日	: 平成27年4月16日(木)

(4) 新株予約権の調整

株式分割に伴い、新株予約権の行使価格を平成26年4月16日以降、以下のとおり調整いたします。

決議日	調整前行使価格	調整後行使価格
第1回新株予約権	567円	189円
第3回新株予約権	567円	189円
第4回新株予約権	710円	237円

3. 定款の一部変更

(1) 定款変更の理由

この株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、平成27年4月16日をもって当社定款第6条の発行可能株式総数を変更いたします。

(2) 変更の内容（下線は変更部分）

現行定款	変更後
第6条（発行可能株式総数） 当社の発行可能株式総数は、 <u>200万株</u> とする。	第6条（発行可能株式総数） 当社の発行可能株式総数は、 <u>600万株</u> とする。

4. 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定した場合の前事業年度及び当事業年度における1株当たり情報は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり純資産額	191.68円	297.74円
1株当たり当期純利益金額	68.97円	81.18円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	-	80.48円

(注) 1. 前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であったため、期中平均株価が把握できませんので、記載しておりません。

2. 当社は平成26年12月11日東京証券取引所マザーズに上場したため、平成26年12月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、新規上場日から平成26年12月末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

【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)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	68,547	525	-	69,072	21,900	5,647	47,172
車両運搬具	677	-	-	677	677	-	0
工具、器具及び備品	5,265	2,172	-	7,437	3,172	2,092	4,264
有形固定資産計	74,490	2,697	-	77,187	25,750	7,740	51,437
無形固定資産							
借地権	157,119	-	-	157,119	-	-	157,119
ソフトウェア	2,608	248	-	2,856	2,478	953	377
無形固定資産計	159,727	248	-	159,975	2,478	953	157,497
長期前払費用	923	5,788	339	6,372	450	170	5,922

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	677,432	2,685,701	2.66	-
1年以内に返済予定の長期借入金	59,835	62,906	2.55	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,049,825	1,167,261	2.82	平成28年~46年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	1,787,093	3,915,868	-	-

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

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	62,027	60,733	57,667	55,423

【引当金明細表】

区分	当期末残高 (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)
アフターコスト引当金	1,625	2,676	-	-	4,302

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が財務諸表等規則第8条の28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) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ．現金及び預金

区分	金額(千円)
預金	
普通預金	1,007,747
定期積金	1,000
合計	1,008,747

ロ．売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社TNリレーションズ	2,194
合同会社築地インベストメント	540
ビーリーガル司法書士事務所	432
株式会社リックケン	235
F．R．MA株式会社	150
その他	274
合計	3,826

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
210	101,987	98,371	3,826	96.3	7.2

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

ハ．販売用不動産

品目	土地(m ²)	建物(m ²)	金額(千円)
販売用不動産	289	1,033	596,481
合計	289	1,033	596,481

(注) 販売用不動産の地域別内訳

地域別	土地(m ²)	建物(m ²)	金額(千円)
関東圏	289	1,033	596,481
北海道圏	-	-	-
九州圏	-	-	-
合計	289	1,033	596,481

二．仕掛販売用不動産

品目	土地 (㎡)	建物 (㎡)	金額 (千円)
仕掛販売用不動産	4,577	11,531	2,806,843
合計	4,577	11,531	2,806,843

(注) 仕掛販売用不動産の地域別内訳

地域別	土地 (㎡)	建物 (㎡)	金額 (千円)
関東圏	714	2,550	1,293,034
北海道圏	3,106	8,981	1,276,670
九州圏	756	-	237,138
合計	4,577	11,531	2,806,843

ホ．前渡金
相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
株式会社アセットファシリティーズ	189,216
株式会社ファーストキャビン	111,205
J - W E S Tファイブ合同会社	47,500
株式会社ノットコーポレーション	13,392
野村不動産アーバンネット株式会社	7,695
合計	369,008

(3)【その他】

当事業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	当事業年度
売上高(千円)	-	-	2,064,427	3,709,395
税引前四半期(当期)純利益金額(千円)	-	-	99,383	295,143
四半期(当期)純利益金額(千円)	-	-	58,569	176,643
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	-	-	92.75	243.55

(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(円)	-	-	7.43	117.65

(注) 1. 当社は、平成26年12月11日付で東京証券取引所マザーズに上場いたしましたので、当第1四半期及び第2四半期の四半期報告書は提出していませんが、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当第3四半期会計期間及び当第3四半期累計期間の四半期財務諸表について、有限責任監査法人トーマツにより四半期レビューを受けております。

2. 当社は、平成26年8月20日付で株式1株につき300株の株式分割を行っております。当事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。

第6【提出会社の株式事務の概要】

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

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

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券届出書（有償一般募集増資及び売出し）及びその添付書類

平成26年11月7日関東財務局長に提出。

(2) 有価証券届出書の訂正届出書

平成26年11月21日及び平成26年12月3日関東財務局長に提出。

平成26年11月7日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成27年3月27日

株式会社ビーロッド

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 松野 雄一郎

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 岡田 雅史

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ビーロッドの平成26年1月1日から平成26年12月31日までの第7期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ビーロットの平成26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及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社ビーロットの平成26年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、株式会社ビーロットが平成26年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

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

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。