

【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28年3月28日
【事業年度】	第8期（自平成27年1月1日至平成27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】

(1) 連結経営指標等

回次	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月
売上高 (千円)	-	-	-	-	6,950,909
経常利益 (千円)	-	-	-	-	655,414
当期純利益 (千円)	-	-	-	-	400,560
包括利益 (千円)	-	-	-	-	398,349
純資産額 (千円)	-	-	-	-	2,431,405
総資産額 (千円)	-	-	-	-	9,984,559
1株当たり純資産額 (円)	-	-	-	-	626.51
1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	112.60
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	105.61
自己資本比率 (%)	-	-	-	-	24.4
自己資本利益率 (%)	-	-	-	-	23.5
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	11.33
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	-	1,680,908
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	-	1,241,452
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	-	4,019,354
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	-	-	-	-	2,102,530
従業員数 (人)	-	-	-	-	35
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(-)	(-)	(-)	(5)

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

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 自己資本利益率は、連結初年度のため、期末自己資本に基づいて算定しております。

4. 当社は、平成27年4月16日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。そこで、第8期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月
売上高 (千円)	494,056	1,338,222	2,230,881	3,709,395	6,896,105
経常利益 (千円)	5,881	78,197	182,503	295,143	657,928
当期純利益 (千円)	4,001	41,793	104,280	176,643	390,865
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	76,506	123,984	166,584	404,773	932,082
発行済株式総数 (株)	1,460	3,300	3,700	1,094,500	3,879,600
(うち普通株式)	(1,460)	(1,500)	(1,900)	(1,094,500)	(3,879,600)
(うち種類株式)	(-)	(1,800)	(1,800)	(-)	(-)
純資産額 (千円)	94,015	259,820	449,301	977,639	2,423,920
総資産額 (千円)	280,828	1,160,222	2,542,759	5,268,158	9,958,639
1株当たり純資産額 (円)	64,393.84	92,191.50	575.03	297.74	624.58
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)	-	-	1,750.00	-	-
(うち種類株式)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	3,250.59	28,001.08	206.90	81.18	109.88
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	80.48	103.05
自己資本比率 (%)	33.5	19.7	16.4	18.6	24.3
自己資本利益率 (%)	5.0	25.9	32.3	25.3	23.0
株価収益率 (倍)	-	-	-	70.91	11.61
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)	11	13	18	24	32
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(0)	(2)	(5)	(5)

- (注) 1. 第4期、第5期、第6期、第7期及び第8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。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
 3. 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。
 4. 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。
 5. 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。
 6. 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。
 7. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員を含む。)は、年間平均人員を()外数で記載しております。
 8. 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。また、平成27年4月16日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。そこで、第7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。
 9. 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
平成27年2月	ビーロット・アセットマネジメント株式会社設立
平成27年5月	B-Lot Singapore Pte. Ltd.を設立

3【事業の内容】

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

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

当社グループの事業の特徴としましては、上記の事業活動を通じて蓄積された不動産投資及び不動産管理のノウハウを基に、各事業が企業目的に沿った一貫性のあるビジネスを行える点にあります。具体的には、一つのプロジェクトに対してそれぞれの部門が有する専門のノウハウを活用してアイデアを出し合い、その不動産の魅力を最大限引出す選択肢を取る等、各部門間は非常に強い連携体制を敷いております。不動産の潜在力の最適な具現化方法、あるいは、お客様への最適なアドバイスの方法を、全社の様々な不動産ノウハウを駆使して検討しております。また、設計業務、建築工事及び建物管理（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、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。また、平成27年5月、シンガポールにも子会社を設立しております。

(1) 不動産投資開発事業

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

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

上記のとおり、不動産に関する問題点は多様かつ多岐に及びますが、所有者としての立場を有することにより、これら問題点の是正が飛躍的に進む可能性が高いため、多くの場合、事業の一環として当社が自らこのような不動産を取得しております。なお、当社が自ら不動産を取得する場合、所有期間中の賃料収入の獲得が可能であります。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。更に、平成27年5月にはシンガポールに子会社（B-Lot Singapore Pte. Ltd.）を設立し、海外投資家の日本への不動産投資をサポートしております。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

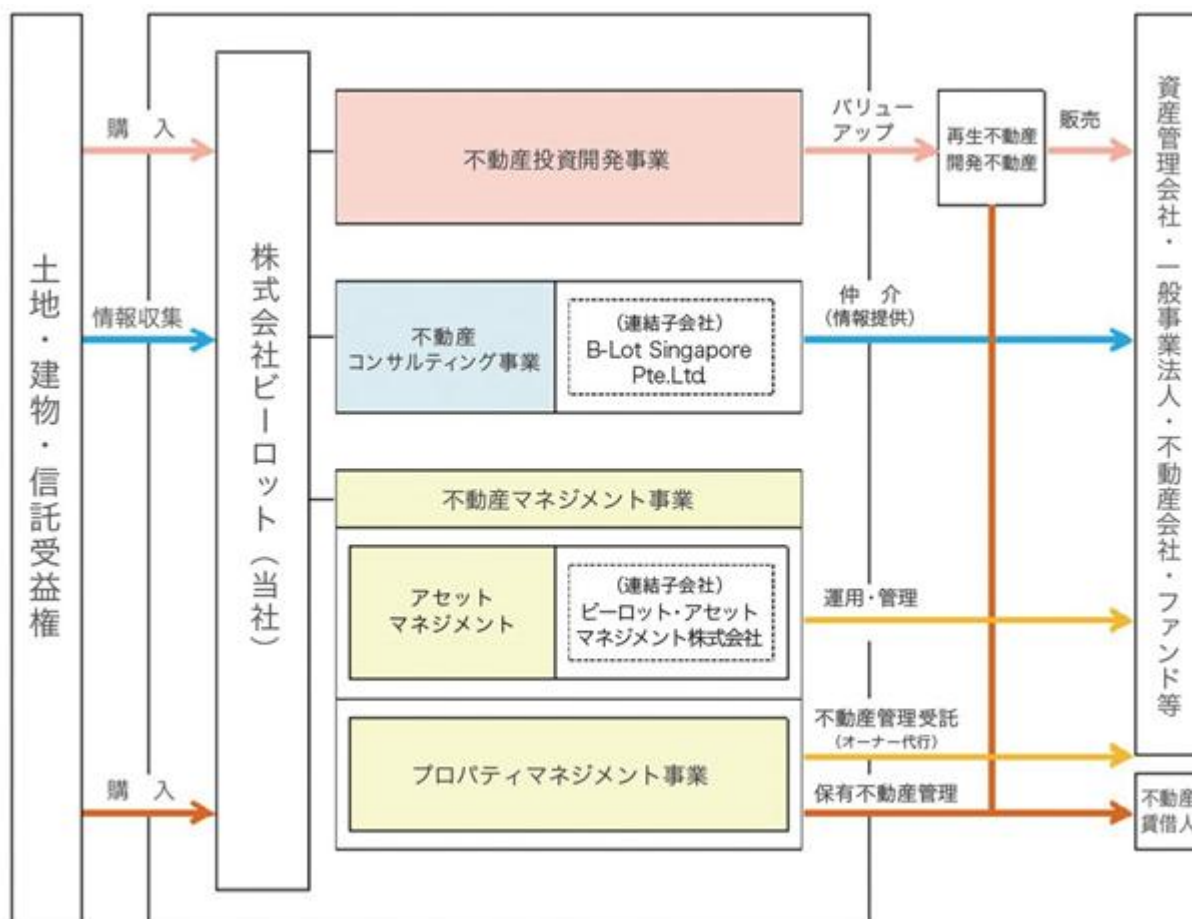
当社やお客様が所有する不動産の管理運営、あるいは投資顧問業務を行っております。

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、平成27年2月に設立いたしましたビーロット・アセットマネジメント株式会社におきまして、投資家の資産運用ニーズを捉え、そのニーズに従った投資戦略の立案をし、投資物件の選定、投資期間中の管理・運営戦略、資産売却までのプロセスにおいて、投資運用をサポート致しております。

[事業系統図]



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権の所有割合(%)	関係内容
(連結子会社) ビーロット・アセットマネジメント株式会社 (注)1.2.3	東京都港区	20,000千円	不動産アセットマネジメント事業	100.00	役員の兼任(3名) 事務所の転貸
B-Lot Singapore Pte. Ltd. (注)1.2.4	Singapore	SGD430,000	不動産コンサルティング事業	100.00	役員の兼任(1名)

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

2. 特定子会社に該当していません。

3. 平成27年2月20日付にて、ビーロット・アセットマネジメント株式会社を設立し、連結子会社としております。

4. 平成27年5月15日付にて、B-Lot Singapore Pte. Ltd.を設立し、連結子会社としております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成27年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産投資開発事業	9 (2)
不動産コンサルティング事業	7 (-)
不動産マネジメント事業	13 (1)
報告セグメント計	29 (3)
全社(共通)	6 (2)
合計	35 (5)

(注) 1. 使用人数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員を含む。)は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。

2. 従業員数は、執行役員6人を含んでおります。

3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成27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)
32 (5)	33.8	2.6	8,810,771

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産投資開発事業	9 (2)
不動産コンサルティング事業	5 (-)
不動産マネジメント事業	12 (1)
報告セグメント計	26 (3)
全社(共通)	6 (2)
合計	32 (5)

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員を含む。)は、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. 従業員数が当期中において、8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。

(3) 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

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府による経済政策及び日本銀行による金融緩和策を背景に企業収益や雇用・所得環境の改善が見られるなど、景気回復基調で推移しました。一方、中国経済の不安等は未だ顕在し、海外経済の下振れリスクから、先行きにつきましては、不透明な状況は続いております。

当社が属する不動産業界におきましても、仕入環境におきましては、東京都全23区で平成26年から地価公示価格が上昇し、平成27年も上昇が継続するなど、東京都心の用地取得競争は一層激化し、不動産価格は上昇傾向にあります。更に、円安や良好な資金調達環境等を背景に、J-REITを始めとする投資ファンドや海外投資家等による活況な不動産投資が続いております。

このような状況のもと、当社は不動産投資開発事業を中心に案件数を着実に重ね、成約数を伸ばしました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高は6,950,909千円、営業利益は800,131千円、経常利益は655,414千円、当期純利益は400,560千円となりました。

報告セグメントの業績は次のとおりであります。

(不動産投資開発事業)

不動産投資開発事業におきましては、売却件数は13件となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産7件、事務所・店舗ビル4件、住宅用地1件、ホテル1件となり、地域別では関東圏8件、北海道圏3件、九州圏1件、関西圏1件となりました。

ホテル1件は、当社のオフィスビルから宿泊施設へのコンバージョン事業の第1弾であり、FIRST CABIN TSUKIJIとしてオープンした後に売却し、業績へ大きく寄与いたしました。

一方、取得した物件数は19物件となり、物件種類別では住宅系不動産9件、事務所・店舗ビル4件、介護施設1件、住宅用地1件、開発用地4件となり、地域別では関東圏11件、北海道圏5件、九州圏1件、関西圏2件となりました。

取得した物件のうち、事務所・店舗ビルのうち1件は宿泊施設へのコンバージョンの第2弾として、平成27年11月にIMANO TOKYOとして既にオープンしております。また開発用地のうち、新築宿泊施設のプロジェクトも既に進行しており、コンパクトホテルへの再生案件数を重ねております。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は6,137,303千円、セグメント利益は839,826千円となりました。

(不動産コンサルティング事業)

不動産コンサルティング事業におきましては、関東近郊の投資用物件の案件が堅調に推移し、成約件数は29件となりました。成約29件の内訳は関東圏15件、北海道圏8件、九州圏4件、その他2件となります。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は171,338千円、セグメント利益は57,951千円となりました。

(不動産マネジメント事業)

不動産マネジメント事業におきましては、クライアントの所有不動産の管理運営受託件数が40件に増加しました。管理運営受託のエリアの内訳は、関東圏17件、北海道圏14件、九州圏9件となります。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は642,267千円、セグメント利益は283,613千円となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況は、営業活動によるキャッシュ・フローが1,680,908千円の支出、投資活動によるキャッシュ・フローが1,241,452千円の支出、財務活動によるキャッシュ・フローが4,019,354千円の収入となっております。これにより当連結会計年度末の現金及び現金同等物の残高は、2,102,530千円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、不動産投資開発事業を主軸とした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2,662,100千円の増加により、1,608,908千円となりました。

(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、不動産マネジメント事業における固定資産の取得により、1,241,452千円となりました。

(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、販売用不動産、仕掛販売用不動産および固定資産の取得における借入金2,417,229千円及び社債557,100千円による収入ならびに新株発行による1,044,227千円の収入により、4,019,354千円となりました。

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

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	前年同期比(%)
不動産投資開発事業 (千円)	6,137,303	-
不動産コンサルティング事業(千円)	171,338	-
不動産マネジメント事業 (千円)	642,267	-
合計 (千円)	6,950,909	-

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前年同期比については記載しておりません。

2. 当連結会計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)	3,642,171	656,030	738,533	1,100,567
不動産コンサルティング事業(千円)	108,878	5,395	15,264	41,800
不動産マネジメント事業 (千円)	415,171	186,795	39,300	1,000
合計 (千円)	4,166,221	848,221	793,098	1,143,367

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

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

セグメントの名称	住居	事務所・店舗	ホテル	その他
不動産投資開発事業 (千円)	2,778,154	1,325,095	1,974,787	59,265
不動産コンサルティング事業(千円)	123,895	10,983	-	36,460
合計 (千円)	2,902,049	1,336,079	1,974,787	95,725

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

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

相手先	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	
	金額(千円)	割合(%)
S i S J P 9 特定目的会社	1,974,787	28.4
プローディア・プライベート投資法人	1,100,567	15.8
内外汽船株式会社	757,365	10.9

(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やシンガポールでの子会社設立に伴う不動産コンサルティング事業における富裕層拡大等、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27年12月末時点において69.1%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29年4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27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258,000株であり、発行済株式総数3,879,600株に対する割合は6.65%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

当連結会計年度末における総資産は、9,984,559千円となりました。

負債

当連結会計年度末における負債合計は、7,553,154千円となりました。

純資産

当連結会計年度末における純資産合計は、2,431,405千円となりました。

これらの結果、自己資本比率は24.4%となりました。

(3) 経営成績の分析

売上高

当連結会計年度の売上高は、6,950,909千円となりました。これは主として、不動産投資開発事業の売上高が6,137,303千円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

当連結会計年度の売上原価は、5,394,634千円となり、売上総利益は1,556,275千円となりました。

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、756,144千円となり、営業利益は800,131千円となりました。

(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7ヵ月としております。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】

当連結会計年度の設備投資の総額は1,344,524千円であります。その主なものは、不動産マネジメント事業における賃貸用マンション等の購入によるものです。

なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

当社は、本社の他、国内に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27年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物 (千円)	土地及び借地権 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
本社 (東京都港区)	-	本社設備	15,551	-	7,642	23,193	25 (5)
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	32,320	157,119 (142.04)	-	189,440	-
賃貸事業用不動産 (神奈川県横浜市)	不動産マネジメント事業	賃貸用住居	375,455	502,013 (1,110.37)	-	877,468	-
賃貸事業用不動産 (石川県河北郡)	不動産マネジメント事業	賃貸用店舗	219,763	167,240 (4,169.77)	-	387,003	-

- (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36,190千円であります。
4. 賃貸事業用不動産の年間賃貸料は、116,889千円であります。

(2) 国内子会社

主要な設備はありません。

(3) 在外子会社

主要な設備はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	6,000,000
計	6,000,000

(注) 当社は、平成27年3月16日開催の取締役会決議により、平成27年4月16日付で定款の一部変更を行い、発行可能株式総数は6,000,000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27年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成28年3月28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	3,879,600	3,879,600	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	3,879,600	3,879,600	-	-

(注) 「提出日現在発行数」欄には、平成28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27年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成28年2月29日)
新株予約権の数(個)	92	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)	82,800 (注)2	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	189 (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 189 資本組入額 94.5 (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27年3月16日開催の取締役会の決議により、平成27年4月16日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。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27年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成28年2月29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)	36,000 (注)2	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	189 (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 189 資本組入額 94.5 (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27年3月16日開催の取締役会の決議により、平成27年4月16日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。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27年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成28年2月29日)
新株予約権の数(個)	28	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)	25,200 (注)2	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	237 (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 237 資本組入額 118.5 (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27年3月16日開催の取締役会の決議により、平成27年4月16日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。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27年12月1日取締役会決議
(第5回新株予約権)

区分	事業年度末現在 (平成27年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成28年2月29日)
新株予約権の数(個)	1,140	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)	114,000	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,651 (注)1	同左
新株予約権の行使期間	自平成30年4月1日 至平成32年12月17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 1,651 資本組入額 825.5	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	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. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりです。

- (1) 新株予約権者は、平成29年12月期にかかる有価証券報告書に記載される損益計算書(連結損益計算書を作成している場合、連結損益計算書)における経常利益が11億円以上となった場合のみ本新株予約権を行使することができる。
- (2) 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると当社取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- (3) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- (4) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式の総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- (5) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

(3) 【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
平成27年1月1日～ 平成27年4月15日 (注)11	普通株式 12,000	普通株式 1,106,500	3,402	408,175	3,402	329,190
平成27年4月16日 (注)12	普通株式 2,213,000	普通株式 3,319,500	-	408,175	-	329,190
平成27年7月14日 (注)13	普通株式 360,000	普通株式 3,679,500	459,630	867,805	459,630	788,820
平成27年8月7日 (注)14	普通株式 38,100	普通株式 3,717,600	48,644	916,449	48,644	837,464
平成27年8月7日～ 平成27年12月31日 (注)15	普通株式 162,000	普通株式 3,879,600	15,633	932,082	15,633	853,097

(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、株式会社ほけかる、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. 新株予約権の行使による増加であります。
12. 株式分割(1:3)によるものであります。
13. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)
発行価格 2,697円
引受価額 2,553.50円
資本組入額 1,276.75円
払込金総額 919,260千円
14. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売り出しに関連した第三者割当増資)
発行価格 2,697円
資本組入額 1,276.75円
割当先 株式会社SBI証券
15. 新株予約権の行使による増加であります。

(6) 【所有者別状況】

平成27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	23	47	18	5	1,553	1,647	-
所有株式数(単元)	-	289	2,123	8,247	776	1,803	25,551	38,789	700
所有株式数の割合(%)	-	0.74	5.48	21.26	2.00	4.65	65.87	100.00	-

(7)【大株主の状況】

平成27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	シンガポール共和国 マリーナ・ブルー バード18	667,000	17.19
望月 雅博	東京都江東区	577,000	14.87
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M A Y F A I R大崎D棟	409,500	10.56
宮内 誠	東京都品川区	296,500	7.64
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)	90,000	2.32
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)	90,000	2.32
株式会社ザイマックス	東京都港区赤坂一丁目1番1号	90,000	2.32
望月 文恵	東京都江東区	79,000	2.04
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	72,400	1.87
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	45,000	1.16
計	-	2,416,400	62.28

(8) 【議決権の状況】
【発行済株式】

平成27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 3,878,900	38,789	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 700	-	-
発行済株式総数	3,879,600	-	-
総株主の議決権	-	38,789	-

【自己株式等】

平成27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。

(平成27年12月1日取締役会決議に基づき、平成27年12月18日に付与)

決議年月日	平成27年12月1日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 3名 当社従業員 30名 当社子会社取締役 1名 当社子会社従業員 1名
新株予約権の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】 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】
該当事項はありません。

3【配当政策】

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

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

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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月
最高(円)	-	-	-	20,390	16,899 (注)3 4,020
最低(円)	-	-	-	9,910	1,151

(注)1. 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. 平成27年4月16日付で株式分割(1:3)を行っております。

3. 印は、株式分割による権利落後の株価であります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成27年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	2,950	2,462	1,827	1,880	1,830	1,720
最低(円)	2,442	1,299	1,302	1,475	1,580	1,151

(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。

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	-	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)3	296,500
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) 平成27年5月 B-Lot Singapore Pte.Ltd. President(現任)	(注)3	667,000
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)3	577,000
取締役	-	苧坂 隆	昭和30年5月15日生	昭和53年4月 株式会社大沢商会 入社 昭和57年7月 株式会社日本リクルートセンター(現:株式会社リクルート)入社 平成7年6月 株式会社リクルートビルマネジメント(現:株式会社ザイマックス) 取締役就任 平成18年7月 株式会社ザイマックスキューブ代表取締役社長就任 平成19年6月 株式会社ザイマックス 執行役員副社長就任 平成26年6月 同社取締役 執行役員副会長(現任) 平成28年3月 当社社外取締役就任(現任)	(注)3	-

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) 4	18,000
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) 4	9,000
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23年11月 株式会社ユニバーサルビュー 社外監査役(現任) 平成25年 3月 当社 社外監査役(現任)	(注) 4	9,000
計						1,576,500

- (注) 1. 取締役苧坂隆氏は社外取締役であります。
2. 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。
3. 平成28年 3月25日開催の定時株主総会の終結の時から 2年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
4. 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年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
5. 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

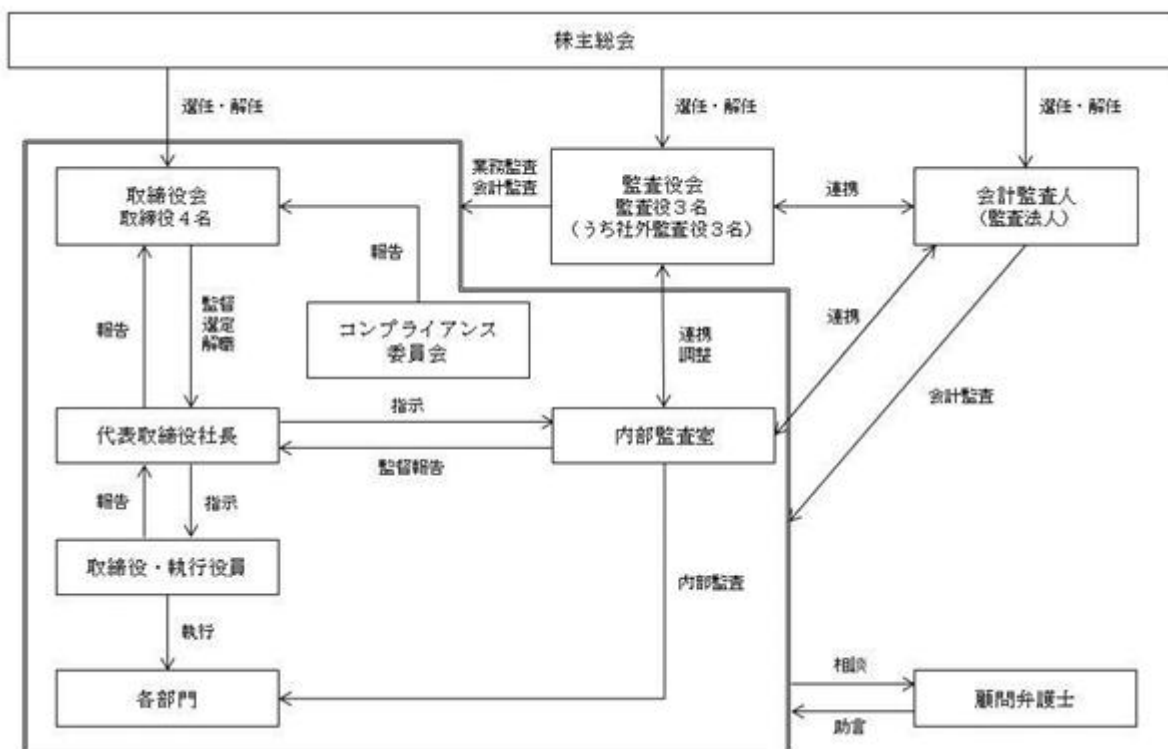
(a) 取締役会

当社の取締役会は4名（うち社外取締役1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。

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

イ.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。

当社及び当社の子会社の取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

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

当社及び当社の子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

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

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

当社及び当社の子会社の企業集団における業務の適正を確保するための体制

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

ロ．当社及び当社子会社に対して、内部監査部門による監査を実施します。

当社の監査役の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当社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、監査役の職務を補助する専任の使用人を置くものとします。監査役の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、使用人は監査役の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。

当社及び当社の子会社の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。

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

監査役がその職務の執行について生じずる費用の前払または償還等の請求をしたときは、当該監査役の職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、これに応じることとしております。

その他当社の監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

当社の監査役は、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、取締役（業務執行取締役等である者を除く。）及び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、当該取締役（業務執行取締役等である者を除く。）及び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	高橋 篤史

（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 5名 その他 13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. 社外取締役及び社外監査役の員数

当社の社外取締役は1名であります。また、社外監査役は3名であります。

ロ. 当該体制を採用する理由

当社は社外取締役を含む取締役会及び社外監査役を含む監査役会を設置しております。

社外取締役及び社外監査役はともに、取締役会等の重要な会議への出席や発言、議事録及び稟議書等の閲覧による重要な経営情報の把握を通じて、社外の視点による客観的な立場での経営監視機能を果たしております。

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、会社から独立した立場である社外取締役及び社外監査役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。

八．社外取締役及び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

当社は、社外取締役及び社外監査役4名を選任しております。

当社と社外取締役芋坂隆氏との間には、人的・資本的・取引関係及びその他利害関係はありません。社外取締役芋坂隆が取締役副会長を務める株式会社ザイマックスは平成27年12月31日現在の当社の大株主（持株比率2.3%）であります。当社の社外取締役として職務遂行に影響を与えるものではありません。

当社と社外監査役3名との人的関係・取引関係及びその他利害関係は一切ありません。

なお、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。

二．社外取締役及び社外監査役が企業統治において果たす機能及び役割

社外取締役及び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。

社外取締役芋坂隆は不動産業界における豊かな経験及び幅広い見識を有しており、当社の経営に有益な助言、指導等をいただくと判断しております。

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．社外取締役及び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、社外取締役及び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．社外取締役及び社外監査役の選任状況に関する考え方

当社は、経営に対する広い見識や経験の他、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	100,919	82,919	18,000	3
社外監査役	7,530	7,530	-	3

(注) 上記の報酬等の額には、子会社の取締役を兼任する取締役が当該子会社から受けた報酬等8,509千円が含まれております。

ロ．役員の報酬等の額の決定に関する方針等

取締役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】

区分	前事業年度		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	15,000	2,000	19,000	1,000
連結子会社	-	-	-	-
計	15,000	2,000	19,000	1,000

【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。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前事業年度)

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す。

(当連結会計年度)

非監査業務の内容は、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．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。以下「連結財務諸表規則」という。)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「財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

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

(3) 当連結会計年度(平成27年1月1日から平成27年12月31日まで)は、連結財務諸表の作成初年度であるため、以下に掲げる連結貸借対照表、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及び連結キャッシュ・フロー計算書については、前連結会計年度との対比は行っておりません。

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27年1月1日から平成27年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成27年1月1日から平成27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．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

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

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

当連結会計年度
(平成27年12月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	2,106,980
売掛金	22,906
販売用不動産	-
仕掛販売用不動産	1,606,688
繰延税金資産	17,854
その他	125,857
流動資産合計	8,343,286
固定資産	
有形固定資産	
建物(純額)	1,644,235
土地	1,167,240
その他(純額)	10,392
有形固定資産合計	2,821,867
無形固定資産	
借地権	659,133
その他	82
無形固定資産合計	659,215
投資その他の資産	
繰延税金資産	1,099
その他	149,905
投資その他の資産合計	151,005
固定資産合計	1,632,089
繰延資産	
社債発行費	9,183
繰延資産合計	9,183
資産合計	9,984,559

(単位：千円)

当連結会計年度
(平成27年12月31日)

負債の部	
流動負債	
短期借入金	1 930,500
1年内返済予定の長期借入金	1 305,936
1年内償還予定の社債	60,000
未払法人税等	219,053
アフターコスト引当金	2,484
その他	318,356
流動負債合計	1,836,329
固定負債	
長期借入金	1 5,096,662
社債	510,000
その他	110,162
固定負債合計	5,716,824
負債合計	7,553,154
純資産の部	
株主資本	
資本金	932,082
資本剰余金	853,097
利益剰余金	647,637
株主資本合計	2,432,817
その他の包括利益累計額	
為替換算調整勘定	2,210
その他の包括利益累計額合計	2,210
新株予約権	798
純資産合計	2,431,405
負債純資産合計	9,984,559

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
売上高	6,950,909
売上原価	5,394,634
売上総利益	1,556,275
販売費及び一般管理費	756,144
営業利益	800,131
営業外収益	
受取利息	6,634
受取配当金	5
受取手数料	29
その他	15
営業外収益合計	6,684
営業外費用	
支払利息	128,479
その他	22,922
営業外費用合計	151,401
経常利益	655,414
税金等調整前当期純利益	655,414
法人税、住民税及び事業税	265,265
法人税等調整額	10,411
法人税等合計	254,854
少数株主損益調整前当期純利益	400,560
当期純利益	400,560

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

当連結会計年度
(自 平成27年1月1日
至 平成27年12月31日)

少数株主損益調整前当期純利益	400,560
その他の包括利益	
為替換算調整勘定	2,210
その他の包括利益合計	2,210
包括利益	398,349
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	398,349

【連結株主資本等変動計算書】

当連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本				その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	404,773	325,788	247,077	977,639	-	-	-	977,639
当期変動額								
新株の発行	508,274	508,274		1,016,548				1,016,548
新株の発行（新株予約権の行使）	19,035	19,035		38,070				38,070
当期純利益			400,560	400,560				400,560
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					2,210	2,210	798	1,412
当期変動額合計	527,309	527,309	400,560	1,455,178	2,210	2,210	798	1,453,765
当期末残高	932,082	853,097	647,637	2,432,817	2,210	2,210	798	2,431,405

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

当連結会計年度
(自 平成27年1月1日
至 平成27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	655,414
減価償却費	67,917
アフターコスト引当金の増減額(は減少)	1,818
受取利息及び受取配当金	6,661
支払利息及び社債利息	136,857
その他の営業外損益(は益)	14,287
売上債権の増減額(は増加)	19,080
たな卸資産の増減額(は増加)	2,662,100
その他の流動資産の増減額(は増加)	266,483
その他の固定資産の増減額(は増加)	12,900
その他の流動負債の増減額(は減少)	69,702
その他の固定負債の増減額(は減少)	72,710
その他	1,625
小計	1,417,560
利息及び配当金の受取額	6,661
利息の支払額	137,577
法人税等の支払額	132,432
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,680,908
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	21,854
定期預金の払戻による収入	4,200
有形固定資産の取得による支出	842,511
無形固定資産の取得による支出	502,013
保険積立金の積立による支出	1,440
貸付けによる支出	90,000
貸付金の回収による収入	290,000
投資その他の資産の増減額(は増加)	77,833
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,241,452
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	2,632,564
短期借入金の返済による支出	4,387,765
長期借入れによる収入	5,649,000
長期借入金の返済による支出	1,476,569
社債の発行による収入	587,100
社債の償還による支出	30,000
株式の発行による収入	1,044,227
新株予約権の発行による収入	798
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,019,354
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,210
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,094,782
現金及び現金同等物の期首残高	1,007,747
現金及び現金同等物の期末残高	2,102,530

【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

連結子会社の状況

- ・連結子会社の数 2社
- ・連結子会社の名称 ビーロット・アセットマネジメント株式会社
B-Lot Singapore Pte.Ltd.

なお、ビーロット・アセットマネジメント株式会社及びB-Lot Singapore Pte.Ltd.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. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

3. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

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 3年～29年

車両運搬具 6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。

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。

長期前払費用

均等償却によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

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) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

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

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりス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。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

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

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)
- ・「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)
- ・「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)
- ・「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25年9月13日)
- ・「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13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25年9月13日)

日)

(1) 概要

子会社株式の追加取得等において、支配が継続している場合の子会社に対する親会社の持分変動の取扱い、取得関連費用の取扱い、当期純利益の表示及び少数株主持分から非支配株主持分への変更並びに暫定的な会計処理の確定の取扱い等について改正されました。

(2) 適用予定日

平成28年12月期の期首から適用します。

なお、暫定的な会計処理の確定の取扱いについては、平成28年12月期の期首以後実施される企業結合から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「企業結合に関する会計基準」等の改正による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(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は、次のとおりであります。

当連結会計年度 (平成27年12月31日)	
販売用不動産	- 千円
仕掛販売用不動産	6,038,677
建物	627,540
土地	167,240
計	6,833,457

担保付債務は、次のとおりであります。

当連結会計年度 (平成27年12月31日)	
短期借入金	848,300千円
1年内返済予定の長期借入金	292,591
長期借入金	5,076,892
計	6,217,783

2 有形固定資産の減価償却累計額

当連結会計年度 (平成27年12月31日)	
	97,497千円

(連結損益計算書関係)

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。

	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
役員報酬	100,449千円
給与手当	188,356
租税公課	131,235

(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

当連結会計年度
(自 平成27年1月1日
至 平成27年12月31日)

為替換算調整勘定：

当期発生額	2,210千円
その他の包括利益合計	2,210

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自平成27年1月1日至平成27年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	1,094,500	2,785,100	-	3,879,600
合計	1,094,500	2,785,100	-	3,879,600

(注) 1. 平成27年3月16日開催の取締役会決議により、平成27年4月16日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。

2. 普通株式の発行済株式総数2,785,100株の増加理由は以下のとおりです。

株式分割による増加	2,213,000株
一般募集による新株発行による増加	360,000株
第三者割当による新株発行による増加	38,100株
新株予約権の行使による新株発行による増加	174,000株

2. 新株予約権に関する事項

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

(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

	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
現金及び預金勘定	2,106,980千円
預入期間が3か月を超える定期預金	4,450
現金及び現金同等物	2,102,530

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料
(貸主側)

(単位：千円)

	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
1年以内	36,000
1年超	299,600
合計	355,600

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

当連結会計年度(平成27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	2,106,980	2,106,980	-
(2) 売掛金	22,906	22,906	-
資産計	2,129,886	2,129,886	-
(1) 短期借入金	930,500	930,500	-
(2) 未払法人税等	219,053	219,053	-
(3) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む。)	5,402,598	5,308,693	93,904
(4) 社債(1年以内償還予定の社債を含む。)	570,000	528,984	41,015
負債計	7,122,151	6,987,231	134,920

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

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

負 債

(1) 短期借入金、(2) 未払法人税等

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

(3)長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）

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

(4)社債（1年内償還予定の社債を含む。）

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

2. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

当連結会計年度（平成27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	22,906	-	-	-
合計	20,906	-	-	-

3. 有利子負債の連結決算日後の返済予定額

当連結会計年度（平成27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	930,500	-	-	-	-	-
長期借入金	305,936	1,207,173	444,385	319,578	655,516	2,470,007
社債	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	270,000
合計	1,296,436	1,267,173	504,385	379,578	715,516	2,740,007

(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・オプションに係る当初の資産計上額及び科目名

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
現金及び預金	798

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成24年第1回ストック・オプション	平成25年第3回ストック・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	当社従業員1名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 276,300株	普通株式 36,000株
付与日	平成24年12月25日	平成25年3月29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。	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。
対象勤務期間	自 平成24年12月25日 至 平成26年12月24日	自 平成25年3月29日 至 平成27年3月28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27年3月29日 至 平成34年12月13日

	平成25年第4回ストック・オプション	平成27年第5回ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社従業員4名	当社取締役3名 当社従業員30名 当社子会社取締役1名 当社子会社従業員1名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 38,700株	普通株式 114,000株
付与日	平成25年9月3日	平成27年12月18日
権利確定条件	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。	(注)2
対象勤務期間	自 平成25年9月3日 至 平成27年9月2日	自 平成27年12月18日 至 平成30年3月31日
権利行使期間	自 平成27年9月3日 至 平成35年8月21日	自 平成30年4月1日 至 平成32年12月17日

(注) 1. 平成26年8月20日付株式分割(1株につき300株の割合)及び平成27年4月16日付株式分割(1株につき3株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

2. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりです。

新株予約権者は、平成29年12月期にかかる有価証券報告書に記載される損益計算書(連結損益計算書を作成している場合、連結損益計算書)における経常利益が11億円以上となった場合のみ本新株予約権を行使することができる。

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

新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

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

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（平成27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	平成27年第5回ストック・オプション
権利確定前（株）				
前連結会計年度末	-	36,000	38,700	-
付与	-	-	-	114,000
失効	-	-	-	-
権利確定	-	36,000	38,700	-
未確定残	-	-	-	114,000
権利確定後（株）				
前連結会計年度末	267,300	-	-	-
権利確定	-	36,000	38,700	-
権利行使	184,500	-	13,500	-
失効	-	-	-	-
未行使残	82,800	36,000	25,200	-

（注）平成26年8月20日付株式分割（1株につき300株の割合）及び平成27年4月16日付株式分割（1株につき3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	平成27年第5回ストック・オプション
権利行使価格（円）	189	189	237	1,651
行使時平均株価（円）	3,113	-	1,488	-
付与日における公正な評価単価（円）	-	-	-	7

（注）平成26年8月20日付株式分割（1株につき300株の割合）及び平成27年4月16日付株式分割（1株につき3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. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

第1回ストック・オプションから第4回ストック・オプションの公正な評価単価は未公開企業であるため、ストック・オプションの単価当たりの本源的価値を見積もる方法により算定しております。

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

当連結会計年度において付与された第5回ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

使用した評価技法 モンテカルロ・シミュレーション
主な基礎数値及び見積方法

株価変動性（注）1	59.22%
予想残存期間（注）2	5年
予想配当率（注）3	0%
無リスク利率（注）4	0.041%

（注）1. 上場後2年に満たないため類似上場会社のボラティリティの単純平均を採用しております。

2. 割当日から権利行使期間終了日（平成32年12月17日）までの期間であります。

3. 直近の配当実績によっております。

4. 予想残存期間に対応する日本国債の利回りを採用しております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

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

当連結会計年度末における本源的価値の合計額

155,318,400円

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

453,146,760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

	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
繰延税金資産	
アフターコスト引当金	811千円
未払事業税	15,809
未払費用	732
資産除去債務	1,099
繰越欠損金	5,246
その他	501
繰延税金資産小計	24,201
評価性引当額	5,246
繰延税金資産合計	18,954

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

	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
法定実効税率	35.6%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4
住民税均等割	0.5
評価性引当金の増減	0.8
連結子会社の適用税率差異	0.9
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
税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.9

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27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。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従来の35.6%から平成28年1月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については33.1%に、平成29年1月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については、32.3%となります。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(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)

当社グループでは、東京都その他の地域において賃貸用オフィスビル、賃貸用マンション等を所有しております。平成27年12月期における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、18,557千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

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

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
連結貸借対照表計上額	
期首残高	192,400
期中増減額	1,261,512
期末残高	1,453,913
期末時価	1,537,226

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期末の時価は、主として「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. 期中増減額は、賃貸等不動産の取得1,327,241千円及び減価償却費の65,728千円であります。

(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

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

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

なお、当連結会計年度において、子会社としてビーロット・アセットマネジメント株式会社を設立し、新たに「不動産マネジメント事業」セグメントに加えております。

また、当連結会計年度において、子会社としてB-Lot Singapore Pte. Ltd.を設立し、新たに「不動産コンサルティング事業」セグメントに加えております。

各セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

- | | | |
|---------------|-----|--------------------------------------|
| 不動産投資開発事業 | ・ ・ | 不動産の投資再生事業及び投資開発事業を行っております。 |
| 不動産コンサルティング事業 | ・ ・ | 売買仲介事業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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額(注)1	連結財務諸表計上額(注)2
	不動産投資開発事業	不動産コンサルティング事業	不動産マネジメント事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	6,137,303	171,338	642,267	6,950,909	-	6,950,909
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	6,137,303	171,338	642,267	6,950,909	-	6,950,909
セグメント利益	839,826	57,951	283,613	1,181,391	381,260	800,131
セグメント資産	6,141,049	9,746	1,537,378	7,688,174	2,296,385	9,984,559
その他の項目						
減価償却費	-	-	61,678	61,678	6,239	67,917
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	-	-	1,327,241	1,327,241	17,283	1,344,524

(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 381,260千円には、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2,296,385千円には、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6,239千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17,283千円は、主に全社資産の設備投資額であります。

2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

当連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27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
S i S J P 9 特定目的会社	1,974,787	不動産投資開発事業
ブローディア・プライベート投資法人	1,100,567	不動産投資開発事業
内外汽船株式会社	757,365	不動産投資開発事業及び 不動産マネジメント事業

【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

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

当連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27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 役社長	(被所有) 直接7.6	債務被保証	当社銀行 借入に 対する 債務 被保証 2	170,218	-	-
役員	長谷川 進一	-	-	取締役副 社長	(被所有) 直接17.2	債務被保証	当社銀行 借入に 対する 債務 被保証 2	22,502	-	-
役員	望月 雅博	-	-	取締役副 社長	(被所有) 直接14.9	債務被保証	当社銀行 借入に 対する 債務 被保証 2	22,502	-	-

(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

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。

(1 株当たり情報)

	当連結会計年度 (自 平成27年 1月 1 日 至 平成27年12月31日)
1 株当たり純資産額	626.51円
1 株当たり当期純利益金額	112.60円
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額	105.61円

(注) 1. 平成27年 3月16日開催の取締役会の決議により、平成27年 4月16日付で、1株につき3株の株式分割を行っておりますが、当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 算定上の基礎は、以下のとおりであります。

(1) 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。なお、平成27年 4月16日付の株式分割(1株につき3株の割合)による分割後の株式数に換算しております。

	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	2,431,405
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	798
(うち新株予約権(千円))	(798)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	2,430,607
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)	3,879,600

(2) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。なお、平成27年 4月16日付の株式分割(1株につき3株の割合)による分割後の株式数に換算しております。

	当連結会計年度 (自 平成27年 1月 1 日 至 平成27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)	400,560
普通株主に帰属しない金額(千円)	-
普通株式に係る当期純利益金額(千円)	400,560
期中平均株式数(株)	3,557,292
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)	235,624
(うち新株予約権(株))	(235,624)
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	平成27年12月1日取締役会決議ストックオプション新株予約権 1,140個(普通株式 114,000株)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
株式会社ビーロット	第1回無担保社債 (株式会社三井住友銀行保証付及び適格機関 投資家限定)	平成27年6月 26日	-	570,000 (60,000)	0.26	無担保	平成37年 6月26日
合計	-	-	-	570,000 (60,000)	-	-	-

(注) 1. (内書)は、1年内償還予定の金額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内(千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
60,000	60,000	60,000	60,000	330,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,685,701	930,500	2.59	-
1年以内に返済予定の長期借入金	62,906	305,936	1.95	-
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。)	1,167,261	5,096,662	2.20	平成29年~56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	3,915,868	6,333,098	-	-

(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。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	1,207,173	444,385	319,578	655,516

【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等規則第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、資産除去債務明細書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)	2,858,342	3,234,647	4,305,006	6,950,909
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(千円)	339,971	272,512	405,447	655,414
四半期(当期)純利益金額(千円)	218,092	172,898	252,370	400,560
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	66.17	52.27	73.18	112.60

(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)	66.17	13.66	21.33	41.66

(注)平成27年3月16日開催の取締役会の決議により、平成27年4月16日付で、1株につき3株の株式分割を行っておりますが、当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,008,747	2,049,234
売掛金	3,826	22,906
販売用不動産	1,596,481	-
仕掛販売用不動産	1,280,843	1,606,688
前渡金	369,008	50,019
前払費用	13,636	25,419
繰延税金資産	8,543	16,937
短期貸付金	200,000	-
その他	6,997	2,50,812
流動資産合計	5,014,085	8,285,017
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	1,47,172	1,644,235
車両運搬具(純額)	0	2,533
工具、器具及び備品(純額)	4,264	7,859
土地	-	1,167,240
有形固定資産合計	51,437	821,867
無形固定資産		
借地権	157,119	659,133
ソフトウェア	377	82
無形固定資産合計	157,497	659,215
投資その他の資産		
関係会社株式	-	26,838
出資金	630	830
長期前払費用	5,922	5,010
敷金	11,663	22,552
繰延税金資産	-	11,769
その他	26,922	116,352
投資その他の資産合計	45,138	183,353
固定資産合計	254,072	1,664,437
繰延資産		
社債発行費	-	9,183
繰延資産合計	-	9,183
資産合計	5,268,158	9,958,639

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 2,685,701	1 930,500
1年内返済予定の長期借入金	1 62,906	1 305,936
1年内償還予定の社債	-	60,000
未払金	62,153	61,758
未払費用	34,384	35,431
未払法人税等	83,223	207,940
前受金	18,000	10,800
預り金	64,308	78,512
前受収益	10,916	29,311
短期預り保証金	32,868	93,180
アフターコスト引当金	4,302	2,484
その他	27,041	2,037
流動負債合計	3,085,805	1,817,893
固定負債		
長期借入金	1 1,167,261	1 5,096,662
社債	-	510,000
長期預り保証金	37,451	110,162
固定負債合計	1,204,713	5,716,824
負債合計	4,290,518	7,534,718
純資産の部		
株主資本		
資本金	404,773	932,082
資本剰余金		
資本準備金	325,788	853,097
資本剰余金合計	325,788	853,097
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	247,077	637,942
利益剰余金合計	247,077	637,942
株主資本合計	977,639	2,423,122
新株予約権	-	798
純資産合計	977,639	2,423,920
負債純資産合計	5,268,158	9,958,639

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
売上高	3,709,395	6,896,105
売上原価	2,772,668	5,394,334
売上総利益	936,726	1,501,770
販売費及び一般管理費	558,490	699,341
営業利益	378,236	802,429
営業外収益		
受取利息	3,356	6,617
受取配当金	4	5
受取手数料	23	21
その他	-	15
営業外収益合計	3,385	6,659
営業外費用		
支払利息	68,973	122,101
株式公開費用	17,504	-
その他	-	29,058
営業外費用合計	86,477	151,160
経常利益	295,143	657,928
特別損失		
関係会社株式評価損	-	33,074
特別損失合計	-	33,074
税引前当期純利益	295,143	624,854
法人税、住民税及び事業税	119,458	254,152
法人税等調整額	958	20,163
法人税等合計	118,499	233,989
当期純利益	176,643	390,865

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)		当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27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		2,645,476	95.4	5,132,287	95.1
経費	1	127,191	4.6	262,047	4.9
合計		2,772,668	100.0	5,394,334	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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
減価償却費(千円)	9,004	61,465
賃貸料(千円)	5,721	33,805
支払手数料(千円)	51,457	32,233

(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

当事業年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本						新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計		
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	404,773	325,788	325,788	247,077	247,077	977,639	-	977,639
当期変動額								
新株の発行	508,274	508,274	508,274			1,016,548		1,016,548
新株の発行（新株予約権の行使）	19,035	19,035	19,035			38,070		38,070
当期純利益				390,865	390,865	390,865		390,865
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							798	798
当期変動額合計	527,309	527,309	527,309	390,865	390,865	1,445,483	798	1,446,281
当期末残高	932,082	853,097	853,097	637,942	637,942	2,423,122	798	2,423,920

【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

子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

2. 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。

3. 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 3年～29年

車両運搬具 6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。

4. 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の他、個別物件に係る必要額を計上しております。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

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

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

以下の事項について、記載を省略しております。

- ・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第8条の28に定める資産除去債務に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第26条に定める減価償却累計額の注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の3に定める潜在株式調整後1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(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26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
販売用不動産	596,481千円	- 千円
仕掛販売用不動産	2,806,843	6,038,677
建物	35,280	627,540
土地	-	167,240
計	3,438,605	6,833,457

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
短期借入金	2,628,136千円	848,300千円
1年内返済予定の長期借入金	49,724	292,591
長期借入金	1,144,346	5,076,892
計	3,822,206	6,217,783

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
短期金銭債権	- 千円	905千円

(損益計算書関係)

販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度5%、当事業年度3%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度95%、当事業年度97%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
役員報酬	67,905千円	81,940千円
給料手当	153,425	178,433
租税公課	64,612	130,873
減価償却費	3,952	6,452

(有価証券関係)

前事業年度(平成26年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(平成27年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額26,838千円)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。

なお、当事業年度において、減損処理を行い、関係会社株式評価損33,074千円を計上しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産の発生主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
繰延税金資産		
アフターコスト引当金	1,533千円	811千円
未払事業税	6,324	14,891
未払費用	685	732
たな卸資産償却額否認	1,519	-
資産除去債務	635	1,099
関係会社株式評価損	-	10,669
その他	-	501
繰延税金資産小計	10,698	28,706
評価性引当額	2,155	-
繰延税金資産合計	8,543	28,706

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26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
法定実効税率	38.0%	35.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0	0.4
住民税均等割	0.3	0.5
評価性引当金の増減	0.7	-
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.2	0.2
その他	0.0	0.7
税効果会計適用後の法人税等の負担率	40.1	37.4

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27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。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従来の35.6%から平成28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33.1%に、平成29年1月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、32.3%となります。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(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。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区 分	資産の 種 類	当 期 首 高	当 期 増 加 額	当 期 減 少 額	当 期 償 却 額	当 期 末 残 高	減 価 償 却 累 計 額
有 形 固 定 資 産	建物	47,172	664,545	-	67,482	644,235	89,382
	車両運搬具	0	2,849	0	316	2,533	984
	工具、器具及び備品	4,264	7,876	195	4,086	7,859	7,130
	土地	-	167,240	-	-	167,240	-
	計	51,437	842,511	195	71,885	821,867	97,497
無 形 固 定 資 産	借地権	157,119	502,013	-	-	659,133	-
	ソフトウェア	377	-	-	295	82	2,773
	計	157,497	502,013	-	295	659,215	2,773

- (注) 1. 建物の主な増加額は、賃貸等不動産の取得657,988千円によるものであります。
2. 土地の主な増加額は、賃貸等不動産の取得167,240千円によるものであります。
3. 借地権の主な増加額は、賃貸等不動産の取得502,013千円によるものであります。

【引当金明細表】

区 分	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)
アフターコスト引当金	4,302	1,431	3,250	2,484

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため省略しております。

(3)【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日及び12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り (注2)	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	-
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL 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) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

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）平成27年3月30日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付資料

平成27年3月30日関東財務局長に提出

(3) 有価証券報告書の訂正及びその添付書類並びに確認書

平成27年6月22日関東財務局長に提出

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）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

(4) 四半期報告書及び確認書

（第8期第1四半期）（自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日）平成27年5月13日関東財務局長に提出

（第8期第2四半期）（自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日）平成27年8月12日関東財務局長に提出

（第8期第3四半期）（自 平成27年7月1日 至 平成27年9月30日）平成27年11月12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

一般募集およびオーバーアロットメントによる売出しに係る有価証券届出書

第三者割当増資に係る有価証券届出書

平成27年6月22日関東財務局長に提出

(6) 有価証券届出書の訂正届出書

一般募集およびオーバーアロットメントによる売出しに係る有価証券届出書

第三者割当増資に係る有価証券届出書

平成27年7月7日関東財務局長に提出

平成27年6月22日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

(7) 臨時報告書

平成27年12月1日関東財務局長に提出

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

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28年3月24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 高橋 篤史

< 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27年1月1日から平成27年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ビーロット及び連結子会社の平成27年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社ビーロットの平成27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27年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

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

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成28年3月24日

株式会社ビーロット

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 高橋 篤史

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ビーロットの平成27年1月1日から平成27年12月31日までの第8期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ビーロットの平成27年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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