

【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29年3月27日
【事業年度】	第9期（自平成28年1月1日至平成28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 経営企画室長 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 経営企画室長 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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月
売上高 (千円)	-	-	-	6,950,909	11,626,922
経常利益 (千円)	-	-	-	655,414	874,388
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	-	-	-	400,560	588,382
包括利益 (千円)	-	-	-	398,349	588,261
純資産額 (千円)	-	-	-	2,431,405	2,819,380
総資産額 (千円)	-	-	-	9,984,559	16,625,843
1株当たり純資産額 (円)	-	-	-	626.51	733.78
1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	112.60	150.59
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	105.61	148.20
自己資本比率 (%)	-	-	-	24.3	17.0
自己資本利益率 (%)	-	-	-	23.5	22.4
株価収益率 (倍)	-	-	-	11.33	9.20
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	1,680,908	4,436,211
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	1,241,452	922,320
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	4,019,354	5,717,295
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	-	-	-	2,102,530	2,461,172
従業員数 (人)	-	-	-	35	134
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(-)	(-)	(5)	(40)

(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. 第8期の自己資本利益率は、連結初年度のため、第7期の個別財務諸表の数値と第8期の連結財務諸表の数値に基づいて算定しております。

4. 「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)等を適用し、当連結会計年度より、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

5. 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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月
売上高 (千円)	1,338,222	2,230,881	3,709,395	6,896,105	10,931,298
経常利益 (千円)	78,197	182,503	295,143	657,928	839,791
当期純利益 (千円)	41,793	104,280	176,643	390,865	557,450
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	123,984	166,584	404,773	932,082	943,672
発行済株式総数 (うち普通株式) (株) (うち種類株式)	3,300 (1,500) (1,800)	3,700 (1,900) (1,800)	1,094,500 (1,094,500) (-)	3,879,600 (3,879,600) (-)	4,001,100 (4,001,100) (-)
純資産額 (千円)	259,820	449,301	977,639	2,423,920	2,781,084
総資産額 (千円)	1,160,222	2,542,759	5,268,158	9,958,639	16,285,539
1株当たり純資産額 (円)	92,191.50	575.03	297.74	624.58	723.81
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (うち普通株式) (円) (うち種類株式)	- (-) -	- (-) 1,750.00	- (-) -	- (-) -	17.00 (-) -
1株当たり当期純利益金額 (円)	28,001.08	206.90	81.18	109.88	142.67
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	80.48	103.05	140.41
自己資本比率 (%)	19.7	16.4	18.6	24.3	17.1
自己資本利益率 (%)	25.9	32.3	25.3	23.0	21.4
株価収益率 (倍)	-	-	70.91	11.61	9.71
配当性向 (%)	-	-	-	-	11.92
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 (外、平均臨時雇用者数) (人)	13 (0)	18 (2)	24 (5)	32 (5)	35 (6)

- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
2. 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。
3. 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。
4. 第5期及び第6期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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 第8期より連結財務諸表を作成しているため、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。

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
平成28年4月	株式会社ライフステージ全株式取得
平成28年7月	大阪府大阪市淀川区西中島に大阪支社を開設

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、関西圏、九州圏にて展開しています。その他、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、事業エリアを広げております。

(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首都圏のお客様に対し、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）、平成25年9月には福岡市中央区に福岡支社、また平成28年7月には大阪支社を開設し、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、首都圏のお客様に対し、首都圏より比較的競争が少ないエリア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。また、平成28年4月には株式会社ライフステージの全株式を取得し、販売受託事業にも参入し、新たなネットワークを築いております。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、東証一部上場）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

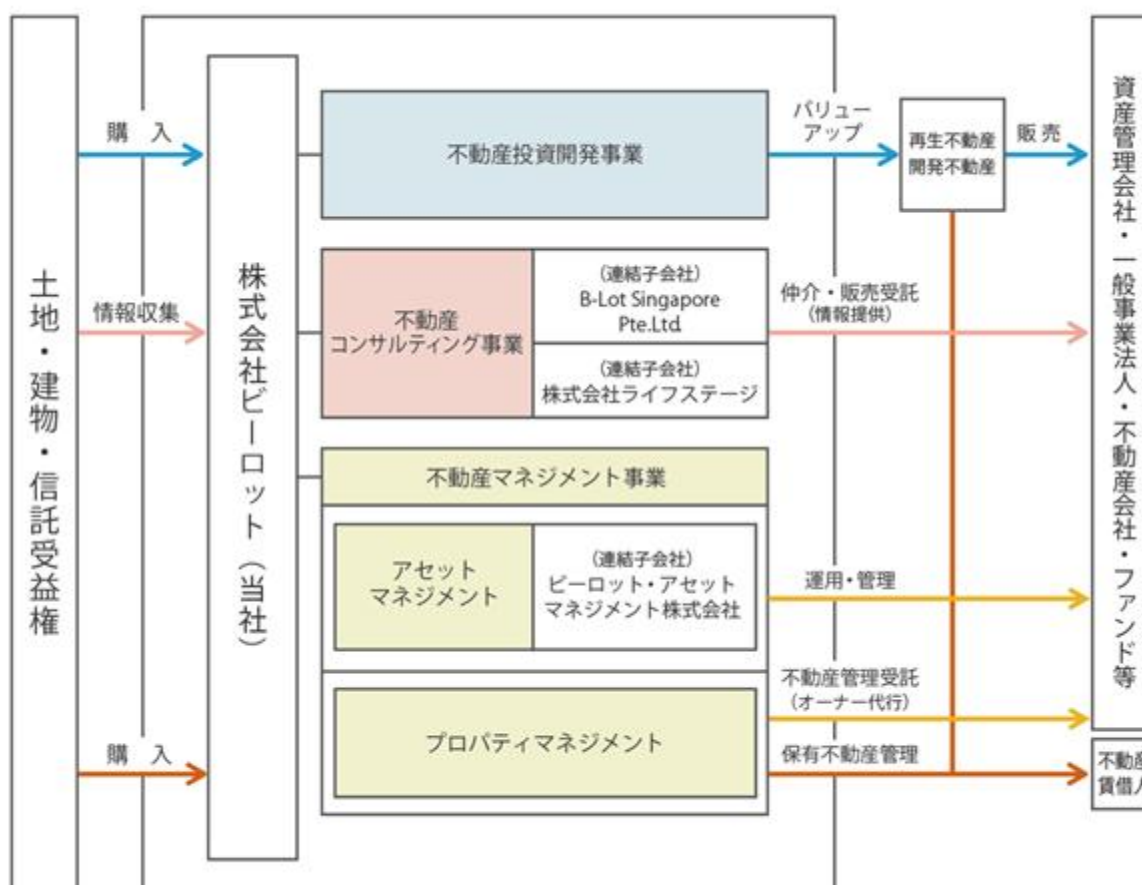
当社やお客様が所有する不動産の管理運営、あるいは投資顧問業務を行っております。

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	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	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)
株式会社ライフステージ (注)1.2.3	大阪府大阪市	50,000千円	不動産コンサルティング事業	100.00	役員の兼任(2名) 事務所の転借

(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28年4月28日付にて、株式会社ライフステージの全株式を取得し、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28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	8 (1)
不動産コンサルティング事業	89 (33)
不動産マネジメント事業	15 (1)
報告セグメント計	112 (35)
全社(共通)	22 (5)
合計	134 (40)

- (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()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。
4. 従業員数が前連結会計年度と比べて、99名増加しました主な要因は、平成28年4月28日付で株式会社ライフステージを連結子会社にしたためであります。

(2) 提出会社の状況

平成28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)
35 (6)	33.7	2.9	8,170,610

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産投資開発事業	8 (1)
不動産コンサルティング事業	7 (1)
不動産マネジメント事業	11 (1)
報告セグメント計	26 (3)
全社(共通)	9 (3)
合計	35 (6)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、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5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。

(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や日銀の金融緩和により、企業収益は高い水準にあり、雇用情勢の改善が続くなど景気は緩やかな回復基調で推移しました。一方、海外景気は英国のEU離脱問題や米国の新政権発足による保護貿易への警戒感など、金融市場は不安定な状況にあり、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましても、日銀によるマイナス金利政策の継続など良好な資金調達環境を背景に、不動産市場への資金流入が続いており、J-REITや事業会社、投資ファンドや海外投資家等に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、当社グループは平成28年2月に掲げました中期経営計画の達成に向けて、積極的な営業活動を続け、不動産投資開発事業を中心に当社グループのシナジー効果を発揮し、成約数を着実に伸ばしました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高は11,626,922千円（前年同期比67.3%増）、営業利益は1,175,013千円（前年同期比46.9%増）、経常利益は874,388千円（前年同期比33.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は588,382千円（前年同期比46.9%増）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16件（前年同期13件）となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産8件（前年同期7件）、事務所・店舗ビル5件（前年同期4件）、戸建用地2件（前年同期1件）、ホテル1件（前年同期1件）となり、地域別では関東圏9件（前年同期8件）、北海道圏4件（前年同期3件）、九州圏1件（前年同期1件）、関西圏2件（前年同期1件）となりました。

売却した物件のうち、シンガポール現地法人の顧客である海外投資家への案件成約が3件となり、当社グループが掲げる重点施策の一つでありますインバウンド施策の成果が出始めております。

一方、取得した物件数は23物件（前年同期19件）となり、物件種類別では住宅系不動産8件（前年同期9件）、事務所・店舗ビル5件（前年同期4件）、開発用地10件（前年同期4件）、その他-件（前年同期2件）となり、地域別では関東圏13件（前年同期11件）、北海道圏1件（前年同期5件）、九州圏6件（前年同期1件）、関西圏3件（前年同期2件）となりました。

取得した物件のうち、開発用地につきましては中期経営計画を見据えた長期的な成長に向けて、新築ホテル、新築店舗、新築マンションをそれぞれ建築中であり、平成29年12月期には5件が竣工を迎える予定であります。また、平成28年12月には初めての分譲型ホテルコンドミニウム「the kamui niseko」が竣工を迎え、販売を開始しております。

なお、上記物件数には株式会社ライフステージの戸建用地等は含めておりません。これらの結果、当連結会計年度における売上高は9,977,312千円（前年同期比62.6%増）、セグメント利益は989,324千円（前年同期比17.8%増）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、関東を中心に投資用不動産の売買仲介及びコンサルティング受託案件を積み重ね、成約件数は31件（前年同期29件）となりました。成約31件の内訳は関東圏19件（前年同期15件）、北海道圏7件（前年同期8件）、九州圏4件（前年同期4件）、その他1件（前年同期2件）となります。

また、シンガポール現地法人による売買が当連結会計年度より成約し始め、増収増益に大きく寄与しております。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は862,125千円（前年同期比403.2%増）、セグメント利益は345,922千円（前年同期比496.9%増）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、プロパティマネジメントでのクライアントの所有不動産の管理運営受託件数が48件（前年同期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20件（前年同期17件）、北海道圏18件（前年同期14件）、九州圏10件（前年同期9件）となります。

また、アセットマネジメントにおきましては、ミサワホーム株式会社と共同出資いたしました不動産ファンド「合同会社MBインベストメント1」のアセットマネジメント業務を平成28年9月より受託を開始しております。これらの結果、当連結会計年度における売上高は881,843千円（前年同期比37.3%増）、セグメント利益は458,367千円（前年同期比61.6%増）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4,436,211千円の支出、投資活動によるキャッシュ・フローが922,320千円の支出、財務活動によるキャッシュ・フローが5,717,295千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、2,461,172千円となり、前連結会計年度末に比べ358,642千円増加となりました。

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5,108,402千円の増加により、4,436,211千円と前年同期と比べ2,755,302千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、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得により、922,320千円となり、前年同期と比べ319,131千円の支出の減少となりました。

(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及び社債5,917,582千円の増加により、5,717,295千円と前年同期と比べ1,697,940千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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	前年同期比(%)
不動産投資開発事業 (千円)	9,977,312	62.6
不動産コンサルティング事業(千円)	767,765	348.1
不動産マネジメント事業 (千円)	881,843	37.3
合計 (千円)	11,626,922	67.3

(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	その他
不動産投資開発事業 (千円)	6,378,820	1,880,273	258,252	1,459,965	-
不動産コンサルティング事業(千円)	325,855	58,311	25,492	357,740	366
不動産マネジメント事業 (千円)	683,754	130,991	57,057	10,039	-
合計 (千円)	7,388,431	2,069,575	340,802	1,827,746	366

(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)	4,029,231	4,874,886	946,674	126,519
不動産コンサルティング事業(千円)	647,711	80,459	5,000	34,594
合計 (千円)	4,676,943	4,955,346	951,674	161,113

(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	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
S i S J P 9 特定目的会社	1,974,787	28.4	-	-
ブローディア・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	-	-
ユナイテッド・アーバン投資法人	-	-	3,051,324	26.2
合同会社ニコラスキャピタル8	-	-	2,415,603	20.8

(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】

当社グループは、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

当社グループは現在、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、当連結会計年度では大幅な増収増益を達成いたしました。今後は株式会社ライフステージの販売受託事業も合わせて、長期継続的に安定した件数と収益を確保してまいります。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、収益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、当連結会計年度におきまして、大阪支社を設立したことで既に支社を設立している北海道及び福岡と合わせて、エリア面でも売上の平準化を図ってまいります。そして、首都圏及び支社開設エリアのみならず、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

当社グループ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

当社グループ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等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、次の購入資金の調達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繋がるため、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

当社グループ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。そのための一つとして、当連結会計年度におきましては、初めてとなるM & Aを実施いたしました。対象会社の株式会社ライフステージの主要事業は居住用不動産の販売受託であり、不動産コンサルティング事業に新しく加わっております。

また、従前より取り組んでおりまし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につきましても、業務を積み上げ、更なる事業拡大を図ってまいります。

(7) コーポレート・ガバナンスの強化

当社グループは、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

当社グループ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、当社グループの最大の強みの一つであり、企業価値の源泉となっております。当社グループでは、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】

当社グループ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、当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に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グループが判断したものであります。

(1) 経済情勢について

当社グループ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、当社グループ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・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、当社グループ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28年12月末時点において78.2%であります。当社グループでは、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、当社グループは、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、当社グループ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、当社グループ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

当社グループは、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ます。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ます。当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 天災等による業績変動について

当社グループ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、関西圏、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、当社グループ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、当社グループ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、当社グループ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

当社グループ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、当社グループ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

当社グループは、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、当社グループ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、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 法的規制について

当社グループは、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。

当社グループは、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、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループ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、これらも当社グループ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。

(当社)

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 (2) 第8157号	平成33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	関東財務局長 (金商) 第2235号	-	金融商品取引法第52条

(ビーロット・アセットマネジメント株式会社)

許認可等の名称		有効期限	取消事由
第二種金融商品取引業	関東財務局長 (金商) 第2862号	-	金融商品取引法第52条

(株式会社ライフステージ)

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 (6) 第5164号	平成33年12月27日	宅地建物取引業法第66条

(9) 個人情報の管理について

当社グループは、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、当社グループ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、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 人材の確保について

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

(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、将来的には10%に増税される可能性があります。当社グループの扱う課税商品が高額であることから、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 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

当社グループは、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28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133,000株であり、発行済株式総数4,001,100株に対する割合は3.32%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) 新規事業への参入について

当社グループ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、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

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、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

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グループが判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの財務諸表は、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

当連結会計年度における総資産は16,625,843千円となり、前連結会計年度と比較して6,641,283千円増加しました。このうち、流動資産は5,762,139千円増加し、残高は14,105,426千円となりました。これは主として、不動産投資開発事業における不動産の仕入により販売用不動産及び仕掛販売用不動産が5,322,996千円増加したことによるものであります。

固定資産は、847,247千円増加し、残高は2,479,337千円となりました。

負債

当連結会計年度末における負債は13,806,463千円となり、前連結会計年度と比較して6,253,308千円増加しました。このうち、流動負債は4,978,886千円となり、前連結会計年度と比較して3,142,557千円増加しました。これは主として、短期借入金、1年内返済予定の長期借入金及び1年内償還予定の社債が2,992,718千円増加したことによるものです。また、固定負債は8,827,576千円となり、前連結会計年度と比較して3,110,751千円増加しました。これは主として、長期借入金及び社債が3,101,257千円増加したことによるものであります。

純資産

当連結会計年度末における純資産は2,819,380千円となり、前連結会計年度と比較して387,975千円増加しました。これは主として、当期純利益により利益剰余金が588,382千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

当連結会計年度の売上高は、前事業年度と比較して4,676,012千円増加の11,626,922千円（前年同期比67.3%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3,840,009千円増加して9,977,312千円（同62.6%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

当連結会計年度の売上原価は、前連結会計年度と比較して3,611,398千円増加の9,006,032千円（前年同期比66.9%増）となり、売上総利益は1,064,614千円増加の2,620,889千円（同68.4%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、前連結会計年度と比較して689,731千円増加の1,445,875千円（前年同期比91.2%増）となりました。これは主として、連結子会社の取得に伴う人員の増加により給料手当及び賞与が290,873千円増加したことによるものであります。

営業利益は374,882千円増加して1,175,013千円（同46.9%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

当社グループの資金状況は、「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、政府による積極的な経済・金融政策等により、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れます。

そのような中、当社グループ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。また、不動産の価格競争に注視しながら当社の基準に見合う賃貸用不動産を取得し、安定収入を確保してまいります。

(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再生案件の直近3年間の平均保有期間は約9ヵ月としております。保有不動産は金融機関の借入により仕入しており、保有期間は賃料を享受しているため、両者のバランスを見ながら資金を流動化させ、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79,930千円であります。その主なものは、不動産マネジメント事業における賃
貸用不動産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3ヶ所の支社を設けております。
主要な設備は、以下のとおりであります。

平成28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	14,462	-	8,706	23,168	27 (6)
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	29,955	157,119 (142.04)	-	187,075	-
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	333,136	502,013 (1,110.37)	-	835,150	-
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	200,012	167,240 (4,169.77)	-	367,252	-

- (注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、ソフトウェア、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44,011千円であります。
4. 賃貸事業用不動産の年間賃貸料は、170,802千円であります。

(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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成28年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成29年3月27日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	4,001,100	4,001,100	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	4,001,100	4,001,100	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、平成29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28年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成29年2月28日)
新株予約権の数(個)	2	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)	1,800 (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。

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28年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成29年2月28日)
新株予約権の数(個)	23	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)	20,700 (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28年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成29年2月28日)
新株予約権の数(個)	1,105	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)	110,500	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24年3月9日 (注)1	普通株式 40	普通株式 1,500	2,478	78,984	-	-
平成24年12月27日 (注)2	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)3	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)4	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)5	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)6	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)7	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)8	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)9	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)10	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)11	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)12	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)13	普通株式 162,000	普通株式 3,879,600	15,633	932,082	15,633	853,097
平成28年1月1日～ 平成28年12月31日 (注)14	普通株式 121,500	普通株式 4,001,100	11,589	943,672	11,589	864,687

(注)1. 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

2. 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

3. 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 株式会社ガイマックス、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

4. 自己株式の取得及び消却による減少であります。
5. 株式分割（1：300）によるものであります。
6. 新株予約権の行使による増加であります。
7. 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
8. 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
9. 新株予約権の行使による増加であります。
10. 株式分割（1：3）によるものであります。
11. 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
12. 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
13. 新株予約権の行使による増加であります。
14. 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28年12月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）							計	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		
					個人以外	個人			
株主数（人）	-	1	17	49	8	4	1,514	1,593	-
所有株式数（単元）	-	35	1,217	7,254	132	1,202	30,166	40,006	500
所有株式数の割合（%）	-	0.09	3.04	18.13	0.33	3.00	75.40	100.00	-

（注）自己株式159,900株は、「個人その他」に1,599単元含まれております。

なお、株主名簿記載上の自己株式数と当社が所有する自己株式とは同一であります。

(7)【大株主の状況】

平成28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	16.67
望月 雅博	東京都江東区	577,000	14.42
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	10.23
宮内 誠	東京都品川区	296,500	7.41
大塚 満	大阪府豊中市	138,200	3.45
望月 文恵	東京都江東区	79,000	1.97
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)	60,000	1.50
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)	60,000	1.50
外川 太郎	神奈川県横浜市神奈川区	54,000	1.35
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	41,300	1.03
計	-	2,382,500	59.54

(注) 上記のほか、自己株式が159,900株あります。

(8) 【議決権の状況】
【発行済株式】

平成28年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 159,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,840,700	38,407	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 500	-	-
発行済株式総数	4,001,100	-	-
総株主の議決権	-	38,407	-

【自己株式等】

平成28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(%)
株式会社ビーロット	東京都港区新橋2丁目19番10号	159,900	-	159,900	4.00
計	-	159,900	-	159,900	4.00

(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) 「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. 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26名、当社子会社取締役1名、当社子会社従業員1名であります。

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3号に該当する普通株式の取得及び会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成28年6月30日)での決議状況 (取得期間 平成28年7月1日~平成28年12月31日)	200,000	300,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	159,900	223,466,300
残存決議株式の総数及び価額の総額	40,100	76,533,700
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	20.0	25.5
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	20.0	25.5

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (注)	-	-	-	-
保有自己株式数	159,900	-	159,900	-

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。

当事業年度におきましては、業績が当初計画を大きく上回ったこと及び今後の事業展開等を勘案いたしまして、設立後初めて、普通株式1株当たり17円の期末配当を実施することといたしました。

今後も、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あります。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
平成29年3月24日 定時株主総会決議	65,300	17

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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月
最高(円)	-	-	20,390	16,899 (注)3 4,020	1,886
最低(円)	-	-	9,910	1,151	938

(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28年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	1,439	1,458	1,480	1,488	1,449	1,437
最低(円)	1,250	1,205	1,311	1,380	1,261	1,321

(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本部長(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) 平成28年6月 ホッカンホールディングス株式会社 社外監査役(現任) 平成28年6月 北海製罐株式会社 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 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) 平成28年6月 昭和化学工業株式会社 取締役(監査等委員)(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
上席執行役員	不動産コンサルティング本部長	外川 太郎
執行役員	管理部長兼コンプライアンス室長	望月 文恵
執行役員	経営企画室長	遠藤 佳美
執行役員	ウェルスマネジメント部長	越川 淳平
執行役員	福岡支社長	江崎 憲太郎
執行役員	-	小野間 史敏

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

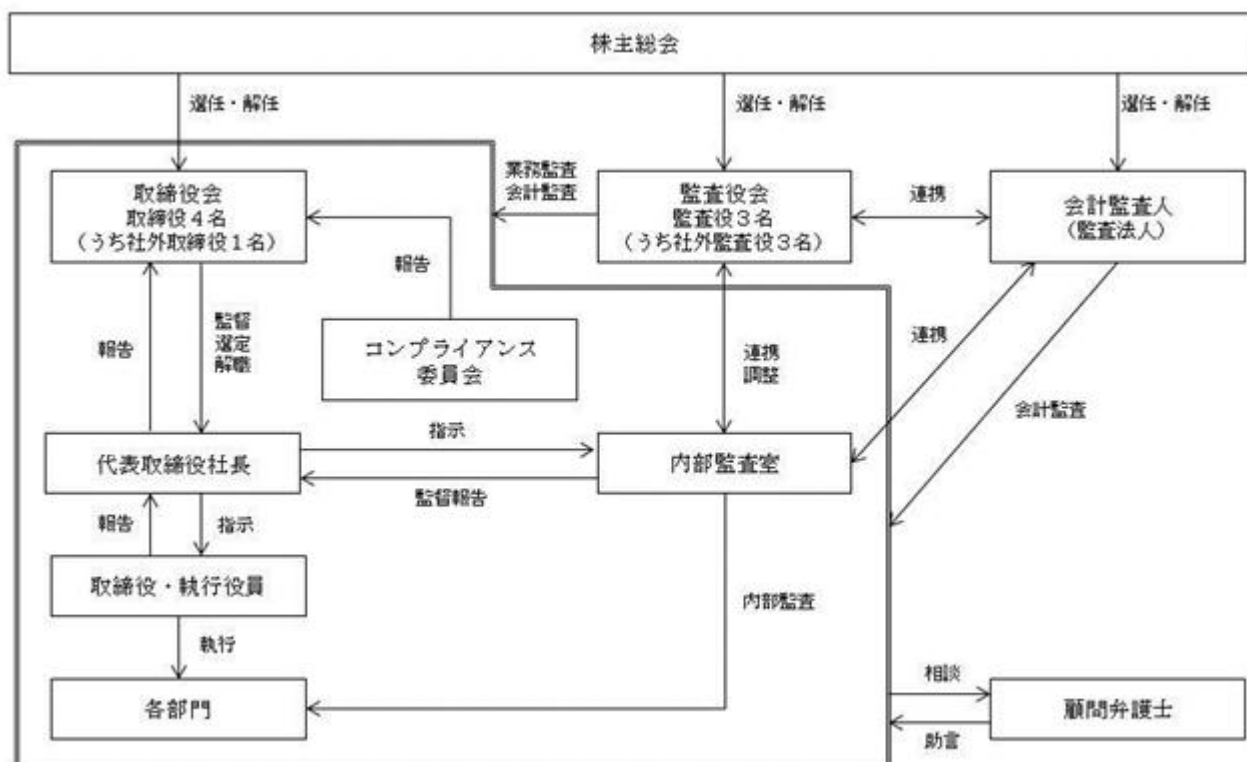
(a) 取締役会

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。

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。

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な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	
東陽監査法人	指定社員業務執行社員	山田 嗣也
	指定社員業務執行社員	中里 直記
	指定社員業務執行社員	松本 直也

(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 7名 その他 1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を合わせて4名を選任しております。

当社と社外取締役苧坂隆氏との間には、人的・資本的・取引関係及びその他利害関係はありません。

また、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。

社外取締役苧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、指導等をいただける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。

へ．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 (社外取締役を除く)	118,789	88,789	30,000	3
社外役員	13,440	13,440	-	4

(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17,569千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	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	19,000	1,000	18,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	19,000	1,000	18,000	-

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

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。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【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)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。
- また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成28年1月1日から平成28年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成28年1月1日から平成28年12月31日まで)の財務諸表について、東陽監査法人により監査を受けております。

なお、当社の監査人は次のとおり異動しております。

前連結会計年度及び前事業年度	有限責任監査法人トーマツ
当連結会計年度及び当事業年度	東陽監査法人

(1) 異動に係る監査公認会計士等の氏名・名称

選任する監査公認会計士等の名称

東陽監査法人

退任する監査公認会計士等の名称

有限責任監査法人トーマツ

(2) 異動の年月日 平成28年3月25日

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

平成27年3月27日

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

該当事項はありません。

(5) 異動の決定又は異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人である有限責任監査法人トーマツは、平成28年3月25日開催の第8回定時株主総会の終結の時をもって任期満了となるため、その後任として新たに東陽監査法人を会計監査人として選任するものであります。

また、監査役会が東陽監査法人を会計監査人として選任した理由は、独立性および専門性、ならびに監査活動の適切性、妥当性および効率性その他職務の執行に関する状況等を総合的に勘案し、会計監査が適正に行われることを確保する体制を備えているものと判断したためであります。

(6) 上記(5)の理由及び経緯に対する監査報告書等の記載事項に係る退任する監査公認会計士等の意見

特段の意見はない旨の回答を得ております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての的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)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,106,980	2,467,112
売掛金	22,906	109,716
販売用不動産	-	1,107,000
仕掛販売用不動産	1,606,688	1,103,225
繰延税金資産	17,854	18,283
その他	125,857	117,629
流動資産合計	8,343,286	14,105,426
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	1,644,235	1,642,496
土地	1,167,240	1,176,613
その他(純額)	10,392	12,613
有形固定資産合計	2,821,867	2,831,724
無形固定資産		
借地権	659,133	659,233
のれん	-	143,784
その他	82	9,831
無形固定資産合計	659,215	812,849
投資その他の資産		
繰延税金資産	1,099	1,131
その他	149,905	1,833,631
投資その他の資産合計	151,005	834,763
固定資産合計	1,632,089	2,479,337
繰延資産		
社債発行費	9,183	41,080
繰延資産合計	9,183	41,080
資産合計	9,984,559	16,625,843

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1,930,500	1,271,185
1年内返済予定の長期借入金	1,305,936	1,142,269
1年内償還予定の社債	60,000	1,155,700
未払法人税等	219,053	175,347
賞与引当金	-	28,752
アフターコスト引当金	2,484	3,907
その他	318,356	481,723
流動負債合計	1,836,329	4,978,886
固定負債		
長期借入金	1,509,662	1,367,598
社債	510,000	1,194,050
その他	110,162	119,656
固定負債合計	5,716,824	8,827,576
負債合計	7,553,154	13,806,463
純資産の部		
株主資本		
資本金	932,082	943,672
資本剰余金	853,097	864,687
利益剰余金	647,637	1,236,020
自己株式	-	223,466
株主資本合計	2,432,817	2,820,913
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	2,210	2,331
その他の包括利益累計額合計	2,210	2,331
新株予約権	798	798
純資産合計	2,431,405	2,819,380
負債純資産合計	9,984,559	16,625,843

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
売上高	6,950,909	11,626,922
売上原価	5,394,634	9,006,032
売上総利益	1,556,275	2,620,889
販売費及び一般管理費	1,756,144	1,445,875
営業利益	800,131	1,175,013
営業外収益		
受取利息	6,634	746
受取配当金	5	10
受取手数料	29	195
出資金売却益	-	200
その他	15	94
営業外収益合計	6,684	1,246
営業外費用		
支払利息	128,479	231,692
支払手数料	8,377	55,385
その他	14,544	14,794
営業外費用合計	151,401	301,872
経常利益	655,414	874,388
特別利益		
固定資産売却益	-	2,222
特別利益合計	-	222
税金等調整前当期純利益	655,414	874,610
法人税、住民税及び事業税	265,265	286,688
法人税等調整額	10,411	461
法人税等合計	254,854	286,227
当期純利益	400,560	588,382
親会社株主に帰属する当期純利益	400,560	588,382

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
当期純利益	400,560	588,382
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	2,210	120
その他の包括利益合計	2,210	120
包括利益	398,349	588,261
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	398,349	588,261

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（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	自己株式	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
親会社株主に帰属する当期純利益			400,560		400,560				400,560
自己株式の取得				-	-				-
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

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本					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	自己株式	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	932,082	853,097	647,637	-	2,432,817	2,210	2,210	798	2,431,405
当期変動額									
新株の発行	-	-			-				-
新株の発行（新株予約権の行使）	11,589	11,589			23,179				23,179
親会社株主に帰属する当期純利益			588,382		588,382				588,382
自己株式の取得				223,466	223,466				223,466
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						120	120	-	120
当期変動額合計	11,589	11,589	588,382	223,466	388,095	120	120	-	387,975
当期末残高	943,672	864,687	1,236,020	223,466	2,820,913	2,331	2,331	798	2,819,380

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28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	874,610
減価償却費	67,917	75,136
賞与引当金の増減額(は減少)	-	1,098
アフターコスト引当金の増減額(は減少)	1,818	1,423
のれん償却額	-	4,108
受取利息及び受取配当金	6,661	756
支払利息及び社債利息	136,857	231,692
その他の営業外損益(は益)	14,287	69,689
固定資産売却損益(は益)	-	222
売上債権の増減額(は増加)	19,080	25,896
たな卸資産の増減額(は増加)	2,662,100	5,108,402
その他の流動資産の増減額(は増加)	266,483	43,523
その他の固定資産の増減額(は増加)	12,900	49,365
その他の流動負債の増減額(は減少)	69,702	87,378
その他の固定負債の増減額(は減少)	72,710	8,534
その他	1,625	2,163
小計	1,417,560	3,787,481
利息及び配当金の受取額	6,661	1,246
利息の支払額	137,577	302,464
法人税等の支払額	132,432	347,512
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,680,908	4,436,211
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	32,397
定期預金の払戻による収入	4,200	4,200
有形固定資産の取得による支出	842,511	74,640
無形固定資産の取得による支出	502,013	5,290
有形固定資産の売却による収入	-	222
保険積立金の積立による支出	1,440	1,440
貸付けによる支出	90,000	150,000
貸付金の回収による収入	290,000	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	2 662,627
投資その他の資産の増減額(は増加)	77,833	346
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,241,452	922,320
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	4,495,889
短期借入金の返済による支出	4,387,765	2,773,703
長期借入れによる収入	5,649,000	10,053,700
長期借入金の返済による支出	1,476,569	7,346,159
社債の発行による収入	587,100	2,084,105
社債の償還による支出	30,000	596,250
株式の発行による収入	1,044,227	23,179
新株予約権の発行による収入	798	-
自己株式の取得による支出	-	223,466
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,019,354	5,717,295
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,210	120
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,094,782	358,642
現金及び現金同等物の期首残高	1,007,747	2,102,530
現金及び現金同等物の期末残高	1 2,102,530	1 2,461,172

【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 3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.
株式会社ライフステージ

なお、株式会社ライフステージについては、当連結会計年度において、新たに全株式を取得したため、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. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

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。)ならびに、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については定額法)を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年～39年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 3年～15年

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(5年)に基づいております。

長期前払費用

定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

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) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その効果が発現すると見積られる期間で定額法により償却しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還期間にわたり定額法により償却しております。

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)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「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。以下「企業結合会計基準」という。)、「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。以下「連結会計基準」という。)及び「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。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、当期純利益等の表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58 - 2項(4)、連結会計基準第44 - 5項(4)及び事業分離等会計基準第57 - 4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

当連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書においては、連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に係るキャッシュ・フローについては、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載し、連結範囲の変動を伴う子会社株式の取得関連費用もしくは連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に関連して生じた費用に係るキャッシュ・フローは、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載する方法に変更しております。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表に与える影響はありません。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得する建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、この変更による当連結会計年度の損益に与える影響はありません。

(未適用の会計基準等)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)

(1) 概要

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する会計上の実務指針及び監査上の実務指針(会計処理に関する部分)を企業会計基準委員会に移管するに際して、企業会計基準委員会が、当該実務指針のうち主に日本公認会計士協会監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」において定められている繰延税金資産の回収可能性に関する指針について、企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積るという取扱いの枠組みを基本的に踏襲した上で、分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの一部について必要な見直しを行ったもので、繰延税金資産の回収可能性について、「税効果会計に係る会計基準」(企業会計審議会)を適用する際の指針を定めたものであります。

(2) 適用予定日

平成29年1月1日以後開始する連結会計年度の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」の適用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。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度まで「営業外費用」の「その他」に含めて表示しておりました「支払手数料」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外費用」の「その他」に表示していた22,922千円は、「支払手数料」8,377千円、「その他」14,544千円として組み替えております。

(追加情報)

該当事項はありません。

(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。

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
販売用不動産	- 千円	339,994千円
仕掛販売用不動産	6,038,677	10,280,706
建物	627,540	624,644
土地	167,240	176,613
その他(投資その他の資産)	-	560,010
計	6,833,457	11,981,969

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
短期借入金	848,300千円	2,618,020千円
1年内返済予定の長期借入金	292,591	1,366,829
長期借入金	5,076,892	5,757,539
1年内償還予定の社債	-	95,700
社債	-	1,708,050
計	6,217,783	11,546,139

2 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
	97,497千円	184,314千円

3 財務制限条項

当社は、販売用不動産の仕入に関して、機動的かつ安定的な資金調達を確保するため、取引銀行とローン契約等を締結しており、本契約には当社の貸借対照表及び損益計算書等より算出される一定の指標等を基準とする財務制限条項が付されています。これらの契約に基づく当連結会計年度末の借入実行残高は次のとおりであります。

シンジケートローン契約

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
借入実行残高	- 千円	176,000千円

(連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
役員報酬	100,449千円	149,914千円
給与手当	188,356	441,069
租税公課	131,235	147,362

2 固定資産売却益の主な内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
その他(車両運搬具)	- 千円	212千円
その他(工具、器具及び備品)	-	9
計	-	222

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
為替換算調整勘定：		
当期発生額	2,210千円	120千円
その他の包括利益合計	2,210	120

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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総数に関する事項

	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

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度増加 株式数（株）	当連結会計年度減少 株式数（株）	当連結会計年度末株 式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）1	3,879,600	121,500	-	4,001,100
合計	3,879,600	121,500	-	4,001,100
自己株式				
普通株式（注）2	-	159,900	-	159,900
合計	-	159,900	-	159,900

（注）1. 普通株式の発行済株式総数121,500株の増加は、新株予約権の行使による新株発行によるものであります。

2. 普通株式の自己株式159,900株の増加は、取締役会決議に基づく自己株式の取得によるものであります。

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

3. 配当に関する事項

（1）配当金支払額

該当事項はありません。

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

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （千円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成29年3月24日 定時株主総会	普通株式	65,300	利益剰余金	17	平成28年12月31日	平成29年3月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
現金及び預金勘定	2,106,980千円	2,467,112千円
預入期間が3か月を超える定期預金	4,450	5,940
現金及び現金同等物	2,102,530	2,461,172

2. 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

当連結会計年度に株式の取得により新たに株式会社ライフステージを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに同社の取得価額と同社取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	512,138千円
固定資産	623,160
のれん	147,892
流動負債	332,231
固定負債	70,960
株式の取得価額	880,000
現金及び現金同等物	217,372
差引: 取得のための支出	662,627

(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)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
1年以内	36,000	36,000
1年超	299,600	263,600
合計	355,600	299,600

(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。

長期借入金及び社債は、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。変動型の長期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、長期借入金及び社債は、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。

前連結会計年度(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

当連結会計年度（平成28年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	2,467,112	2,467,112	-
(2) 売掛金	109,716	109,716	-
資産計	2,576,828	2,576,828	-
(1) 短期借入金	2,713,185	2,713,185	-
(2) 未払法人税等	175,347	175,347	-
(3) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）	8,180,139	8,115,367	64,771
(4) 社債（1年以内償還予定の社債を含む。）	2,103,750	2,043,455	60,294
負債計	13,172,422	13,047,357	125,065

(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年以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

前連結会計年度（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	22,906	-	-	-

当連結会計年度（平成28年12月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
売掛金	109,716	-	-	-
合計	109,716	-	-	-

3. 有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度（平成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

当連結会計年度（平成28年12月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	2,713,185	-	-	-	-	-
長期借入金	1,420,269	4,716,142	163,899	392,685	374,412	1,112,730
社債	155,700	155,700	1,106,100	112,500	573,750	-
合計	4,289,154	4,871,842	1,269,999	505,185	948,162	1,112,730

(有価証券関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(デリバティブ取引関係)

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)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
現金及び預金	798	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)1	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)1	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28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	-	-	-	114,000
付与	-	-	-	-
失効	-	-	-	3,500
権利確定	-	-	-	-
未確定残	-	-	-	110,500
権利確定後（株）				
前連結会計年度末	82,800	36,000	25,200	-
権利確定	-	-	-	-
権利行使	81,000	36,000	4,500	-
失効	-	-	-	-
未行使残	1,800	-	20,700	-

（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）	1,276	1,390	1,390	-
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）による分割後の価格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ストック・オプションはありません。

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

25,916千円

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

141,601千円

(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

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
繰延税金資産		
アフターコスト引当金	811千円	1,205千円
未払事業税	15,809	11,434
たな卸資産評価損	-	5,575
賞与引当金	-	9,997
未払費用	732	277
資産除去債務	1,099	2,706
繰越欠損金	5,246	306,004
その他	501	214
繰延税金資産小計	24,201	337,415
評価性引当額	5,246	318,000
繰延税金資産合計	18,954	19,415

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	17,854千円	18,283千円
固定資産 - 繰延税金資産	1,099	1,131

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

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
法定実効税率	35.6%	法定実効税率と税効果
(調整)		会計適用後の法人税等の
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4	負担率との間の差異が法
住民税均等割	0.5	定実効税率の100分の5以
評価性引当金の増減	0.8	下であるため注記を省略
連結子会社の適用税率差異	0.9	しております。
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28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に、また、「社会保障の安全財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律等の一部を改正する法律」及び「社会保障の安全財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための地方税法及び地方交付税法の一部を改正する法律等の一部を改正する法律」が平成28年11月18日に国会で成立し、平成28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、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は前連結会計年度の計算において使用した32.3%から平成29年1月1日に開始する連結会計年度及び平成30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等については30.9%に、平成31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等については、30.6%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)

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 株式会社ライフステージ
事業の内容 分譲マンション及び戸建住宅の企画・販売、不動産の流通事業

(2) 企業結合を行った主な理由

株式会社ライフステージは創業より25年間、主として関西エリアの新築分譲マンションの販売代理業務を行っており、その永続的な関西ネットワークと販売力により、当社グループとのシナジー効果を得ることを目的としております。

(3) 企業結合日

平成28年4月28日(株式取得日)
平成28年6月30日(みなし取得日)

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更なし

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによります。

2. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

平成28年7月1日から平成28年12月31日

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得価額(現金)	880,000千円
取得原価	880,000千円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザーに対する報酬・手数料等 5,915千円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

147,892千円

(2) 発生原因

取得原価が企業結合時における被取得企業の純資産を上回ったためであります。

(3) 償却方法及び償却期間

効果が発現すると見積られる期間における定額法。

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	512,138千円
固定資産	623,160
資産合計	<u>1,135,298</u>
流動負債	332,231
固定負債	70,960
負債合計	<u>403,191</u>

7. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	842,155千円
営業利益	56,735
経常利益	53,281
税金等調整前当期純利益	49,252
親会社株主に帰属する当期純利益	42,871
1株当たり当期純利益	214,359.09円

(概算額の算定方法)

企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と取得企業の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を影響の概算額としております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(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。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、69,319千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)、前連結会計年度における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、18,557千円であります。

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	192,400	1,453,913
期中増減額	1,261,512	6,625
期末残高	1,453,913	1,460,539
期末時価	1,537,226	1,667,613

- (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、当連結会計年度は賃貸等不動産の取得72,288千円及び減価償却費の65,662千円、前連結会計年度は賃貸等不動産の取得1,327,241千円及び減価償却費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、株式会社ライフステージの株式を取得したことに伴い、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、賃貸仲介事業及び販売受託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。

セグメント間の内部売上高及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

「会計方針の変更」に記載のとおり、当連結会計年度に「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」を適用し、平成28年4月1日以降に取得する建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、この変更による当連結会計年度のセグメント利益に与える影響額はありません。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 平成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、当社グループにおける余剰資金(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。

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント				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	9,977,312	767,765	881,843	11,626,922	-	11,626,922
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	94,359	-	94,359	94,359	-
計	9,977,312	862,125	881,843	11,721,281	94,359	11,626,922
セグメント利益	989,324	345,922	458,367	1,793,615	618,601	1,175,013
セグメント資産	11,440,819	248,815	1,565,048	13,254,682	3,371,160	16,625,843
その他の項目						
減価償却費	-	295	65,767	66,063	9,073	75,136
のれん償却額	-	4,108	-	4,108	-	4,108
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	-	147,892	73,338	221,231	6,592	227,823

（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 618,601千円には、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3,371,160千円には、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、当社グループにおける余剰資金（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9,073千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6,592千円は、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】

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(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
ユナイテッド・アーバン投資法人	3,051,324	不動産投資開発事業
合同会社ニコラスキャピタル8	2,415,603	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】

前連結会計年度（自平成27年1月1日 至平成27年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成28年1月1日 至平成28年12月31日）

(単位：千円)

	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	全社・消去	合計
当期償却額	-	4,108	-	-	4,108
当期末残高	-	143,784	-	-	143,784

【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

前連結会計年度（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） （注）1	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7.6	債務保証	当社銀行借入に対する債務保証 （注）2	170,218	-	-
役員	長谷川 進一	-	-	取締役副社長	（被所有） 直接17.2	債務保証	当社銀行借入に対する債務保証 （注）2	22,502	-	-
役員	望月 雅博	-	-	取締役副社長	（被所有） 直接14.9	債務保証	当社銀行借入に対する債務保証 （注）2	22,502	-	-

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円） （注）1	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7.7	債務保証	当社銀行借入に対する債務保証 （注）2	146,428	-	-
役員	長谷川 進一	-	-	取締役副社長	（被所有） 直接17.4	債務保証	当社銀行借入に対する債務保証 （注）2	11,970	-	-
役員	望月 雅博	-	-	取締役副社長	（被所有） 直接15.0	債務保証	当社銀行借入に対する債務保証 （注）2	11,970	-	-

（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)

	前連結会計年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 1月 1日 至 平成28年12月31日)
1株当たり純資産額	626.51円	733.78円
1株当たり当期純利益金額	112.60円	150.59円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	105.61円	148.20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、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 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。

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	2,431,405	2,819,380
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	798	798
(うち新株予約権(千円))	(798)	(798)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	2,430,607	2,818,582
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	3,841,200

(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。

	前連結会計年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 1月 1日 至 平成28年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	400,560	588,382
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	400,560	588,382
期中平均株式数(株)	3,557,292	3,907,262
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	235,624	62,985
(うち新株予約権(株))	(235,624)	(62,985)
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)	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 1,105個 (普通株式 110,500株)

(重要な後発事象)

(株式取得による会社の買収)

当社は、平成29年1月16日開催の取締役会において、株式会社ヴィエント・クリエーションの全株式を取得し、同社を子会社化することを決議いたしました。同日付で株式譲渡契約を締結し、平成29年1月31日に実行しております。

1. 株式取得の目的

当社グループは、日本国内において収益性や遵法性に改善余地の高い不動産を取得し、不動産再生を行う不動産投資開発事業を主軸として、創業以来業容拡大してまいりました。

近年ではインバウンド戦略としてオフィスビルから宿泊施設へのコンバージョンやホテル開発に取り組み、長期安定した稼働を見込む収益不動産として海外投資家に売却を行うなど積極的な事業展開を実施しております。

そこでオペレーショナルアセットとしての不動産再生を図るとともに、「プライベートエクイティ投資」をテーマとした新しい事業領域進出を目的として株式会社ヴィエント・クリエーションを子会社化することといたしました。

2. 買収する会社の名称、事業内容等

商号	株式会社ヴィエント・クリエーション
事業内容	カプセルホテルの運営業
規模(平成28年6月期)	
資本金	50,000千円

3. 株式取得の時期

平成29年1月31日

4. 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率

取得株式数	1,000株
取得価額	541,000千円
取得後の持分比率	100%

5. 取得資金の調達

取得資金は、金融機関からの借入により充当しております。

【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(注)2	平成年月日 27.6.26	570,000	-	0.26	無	平成年月日 37.6.26
株式会社ビーロット	第2回無担保変動利付社債	28.5.12	-	723,750 (52,500)	6ヶ月TIBOR	有	33.5.12
株式会社ビーロット	第3回無担保社債	28.8.12	-	300,000 (60,000)	0.45	無	33.8.12
株式会社ビーロット	第4回無担保変動利付社債	28.9.30	-	900,000 (36,000)	6ヶ月TIBOR	有	31.9.30
株式会社ビーロット	第5回無担保変動利付社債	28.9.30	-	180,000 (7,200)	6ヶ月TIBOR	有	31.9.30
合計	-	-	570,000	2,103,750 (155,700)	-	-	-

(注)1.(内書)は、1年内償還予定の金額であります。

2.第1回無担保社債は、平成28年12月1日に全額繰上償還しております。

3.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)
155,700	155,700	1,106,100	112,500	573,750

【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	930,500	2,713,185	2.33	-
1年以内に返済予定の長期借入金	305,936	1,420,269	2.40	-
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。)	5,096,662	6,759,869	2.03	平成30年~58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	6,333,098	10,893,324	-	-

(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	4,716,142	163,899	392,685	374,412

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	683,654	4,191,842	5,973,333	11,626,922
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(千円)	132,689	392,771	493,421	874,610
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額(千円)	81,028	272,853	322,606	588,382
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	20.89	70.01	82.41	150.59

(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)	20.89	49.00	12.60	68.42

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27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,049,234	2,129,887
売掛金	22,906	13,379
販売用不動産	-	2,923,961
仕掛販売用不動産	2,606,688	2,10,268,734
前渡金	50,019	14,113
前払費用	25,419	74,960
繰延税金資産	16,937	18,283
関係会社短期貸付金	-	165,000
その他	1,50,812	1,17,995
流動資産合計	8,285,017	13,626,316
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	2,644,235	2,640,237
車両運搬具(純額)	2,533	1,689
工具、器具及び備品(純額)	7,859	5,473
土地	2,167,240	2,176,613
有形固定資産合計	821,867	824,014
無形固定資産		
借地権	659,133	659,133
ソフトウェア	82	4,845
無形固定資産合計	659,215	663,978
投資その他の資産		
関係会社株式	26,838	2,906,838
出資金	830	910
長期前払費用	5,010	8,071
敷金	22,552	1,21,418
繰延税金資産	11,769	11,801
その他	116,352	181,109
投資その他の資産合計	183,353	1,130,149
固定資産合計	1,664,437	2,618,142
繰延資産		
社債発行費	9,183	41,080
繰延資産合計	9,183	41,080
資産合計	9,958,639	16,285,539

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2 930,500	2 2,637,485
1年内返済予定の長期借入金	2 305,936	2 1,420,269
1年内償還予定の社債	60,000	2 155,700
未払金	61,758	1 111,283
未払費用	35,431	44,173
未払法人税等	207,940	172,653
前受金	10,800	-
預り金	78,512	105,637
前受収益	29,311	25,661
短期預り保証金	93,180	56,366
アフターコスト引当金	2,484	3,907
その他	2,037	43,741
流動負債合計	1,817,893	4,776,878
固定負債		
長期借入金	2 5,096,662	2, 3 6,659,869
社債	510,000	2 1,948,050
長期預り保証金	110,162	119,656
固定負債合計	5,716,824	8,727,576
負債合計	7,534,718	13,504,454
純資産の部		
株主資本		
資本金	932,082	943,672
資本剰余金		
資本準備金	853,097	864,687
資本剰余金合計	853,097	864,687
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	637,942	1,195,393
利益剰余金合計	637,942	1,195,393
自己株式	-	223,466
株主資本合計	2,423,122	2,780,286
新株予約権	798	798
純資産合計	2,423,920	2,781,084
負債純資産合計	9,958,639	16,285,539

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
売上高	6,896,105	10,931,298
売上原価	5,394,334	1 8,962,039
売上総利益	1,501,770	1,969,258
販売費及び一般管理費	2 699,341	1, 2 832,759
営業利益	802,429	1,136,499
営業外収益		
受取利息	6,617	1 2,292
受取配当金	5	10
受取手数料	21	106
その他	15	37
営業外収益合計	6,659	2,447
営業外費用		
支払利息	122,101	229,943
支払手数料	8,377	55,215
その他	20,680	13,997
営業外費用合計	151,160	299,155
経常利益	657,928	839,791
特別利益		
固定資産売却益	-	212
特別利益合計	-	212
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	624,854	840,004
法人税、住民税及び事業税	254,152	283,932
法人税等調整額	20,163	1,378
法人税等合計	233,989	282,553
当期純利益	390,865	557,450

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)		当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地・建物取得及び売却費用		5,132,287	95.1	8,630,085	96.3
経費	1	262,047	4.9	331,954	3.7
合計		5,394,334	100.0	8,962,039	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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
減価償却費(千円)	61,465	65,662
賃貸料(千円)	33,805	103,582
租税公課(千円)	31,399	34,588

(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		自己株式			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
自己株式の取得						-	-		-
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

当事業年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本						新株予約権	純資産 合計	
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式			株主資本 合計
		資本 準備金	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	932,082	853,097	853,097	637,942	637,942	-	2,423,122	798	2,423,920
当期変動額									
新株の発行	-	-	-				-		-
新株の発行 （新株予約権の行使）	11,589	11,589	11,589				23,179		23,179
当期純利益				557,450	557,450		557,450		557,450
自己株式の取得						223,466	223,466		223,466
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								-	-
当期変動額合計	11,589	11,589	11,589	557,450	557,450	223,466	357,163	-	357,163
当期末残高	943,672	864,687	864,687	1,195,393	1,195,393	223,466	2,780,286	798	2,781,084

【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。)ならびに、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については定額法)を採用しております。

建物 3年~39年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 3年~15年

(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(5年)に基づいております。

(3)長期前払費用

定額法によっております。

4. 繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還期間にわたり定額法により償却しております。

5. 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。

6. 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)

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当事業年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得する建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

これによる財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度まで「営業外費用」の「その他」に含めて表示しておりました「支払手数料」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外費用」の「その他」に表示していた29,058千円は、「支払手数料」8,377千円、「その他」20,680千円として組み替えております。

(追加情報)

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
短期金銭債権	905千円	6,067千円
長期金銭債権	-	960
短期金銭債務	-	41

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
販売用不動産	- 千円	205,977千円
仕掛販売用不動産	6,038,677	10,226,856
建物	627,540	624,644
土地	167,240	176,613
関係会社株式	-	880,000
計	6,833,457	12,114,092

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
短期借入金	848,300千円	2,542,320千円
1年内返済予定の長期借入金	292,591	1,366,829
長期借入金	5,076,892	5,657,539
1年内償還予定の社債	-	95,700
社債	-	1,708,050
計	6,217,783	11,370,439

3 財務制限条項

当社は、販売用不動産の仕入に関して、機動的かつ安定的な資金調達を確保するため、取引銀行とローン契約等を締結しており、本契約には当社の貸借対照表及び損益計算書等より算出される一定の指標等を基準とする財務制限条項が付されています。これらの契約に基づく当連結会計年度末の借入実行残高は次のとおりであります。

シンジケートローン契約

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
借入実行残高	- 千円	176,000千円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
営業取引による取引高		
売上原価	- 千円	94,359千円
販売費及び一般管理費	-	1,464
営業取引以外の取引による取引高	-	1,679

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度3%、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97%、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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
役員報酬	81,940千円	84,660千円
給料手当	178,433	207,594
租税公課	130,873	146,218
減価償却費	6,452	7,028

(有価証券関係)

前事業年度(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、前事業年度において、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。

当事業年度(平成28年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額906,838千円)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。

(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27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
繰延税金資産		
アフターコスト引当金	811千円	1,205千円
未払事業税	14,891	11,300
たな卸資産評価損	-	5,575
未払費用	732	202
資産除去債務	1,099	1,674
関係会社株式評価損	10,669	10,127
その他	501	-
繰延税金資産小計	28,706	30,085
評価性引当額	-	-
繰延税金資産合計	28,706	30,085

(注) 前事業年度及び当事業年度における繰延税金資産の純額は、貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	16,937千円	18,283千円
固定資産 - 繰延税金資産	11,769	11,801

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27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
法定実効税率	35.6%	法定実効税率と税効果
(調整)		会計適用後の法人税等の
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4	負担率との間の差異が法
住民税均等割	0.5	定実効税率の100分の5以
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.2	下であるため注記を省略
その他	0.7	しております。
税効果会計適用後の法人税等の負担率	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28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に、また、「社会保障の安全財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律等の一部を改正する法律」及び「社会保障の安全財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための地方税法及び地方交付税法の一部を改正する法律等の一部を改正する法律」が平成28年11月18日に国会で成立し、平成28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、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は前事業年度の計算において使用した32.3%から平成29年1月1日に開始する事業年度及び平成30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等については30.9%に、平成31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等については、30.6%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)

取得による企業結合

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

(株式取得による会社の買収)

当社は、平成29年1月16日開催の取締役会において、株式会社ヴィエント・クリエーションの全株式を取得し、同社を子会社化することを決議いたしました。同日付で株式譲渡契約を締結し、平成29年1月31日に実行しております。

1. 株式取得の目的

当社グループは、日本国内において収益性や遵法性に改善余地の高い不動産を取得し、不動産再生を行う不動産投資開発事業を主軸として、創業以来業容拡大してまいりました。

近年ではインバウンド戦略としてオフィスビルから宿泊施設へのコンバージョンやホテル開発に取り組み、長期安定した稼働を見込む収益不動産として海外投資家に売却を行うなど積極的な事業展開を実施しております。

そこでオペレーショナルアセットとしての不動産再生を図るとともに、「プライベートエクイティ投資」をテーマとした新しい事業領域進出を目的として株式会社ヴィエント・クリエーションを子会社化することといたしました。

2. 買収する会社の名称、事業内容等

商号	株式会社ヴィエント・クリエーション
事業内容	カプセルホテルの運営業
規模(平成28年6月期)	
資本金	50,000千円

3. 株式取得の時期

平成29年1月31日

4. 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率

取得株式数	1,000株
取得価額	541,000千円
取得後の持分比率	100%

5. 取得資金の調達

取得資金は、金融機関からの借入により充当しております。

【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	644,235	63,676	-	67,675	640,237	157,057
	車両運搬具	2,533	-	0	843	1,689	1,159
	工具、器具及び備品	7,859	1,260	-	3,645	5,473	10,776
	土地	167,240	9,373	-	-	176,613	-
	計	821,867	74,310	0	72,164	824,014	168,994
無 形 固 定 資 産	借地権	659,133	-	-	-	659,133	-
	ソフトウェア	82	5,290	-	526	4,845	3,300
	計	659,215	5,290	-	526	663,978	3,300

(注) 建物の主な増加額は、賃貸等不動産の取得62,914千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	2,484	4,123	2,699	3,907

(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8期）（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）平成28年3月28日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付資料

平成28年3月28日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第9期第1四半期）（自 平成28年1月1日 至 平成28年3月31日）平成28年5月13日関東財務局長に提出

（第9期第2四半期）（自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日）平成28年8月12日関東財務局長に提出

（第9期第3四半期）（自 平成28年7月1日 至 平成28年9月30日）平成28年11月14日関東財務局長に提出

(4) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自 平成28年6月1日 至 平成28年6月30日）平成28年7月6日関東財務局長に提出

報告期間（自 平成28年7月1日 至 平成28年7月31日）平成28年8月2日関東財務局長に提出

報告期間（自 平成28年8月1日 至 平成28年8月31日）平成28年9月1日関東財務局長に提出

報告期間（自 平成28年9月1日 至 平成28年9月30日）平成28年10月3日関東財務局長に提出

報告期間（自 平成28年10月1日 至 平成28年10月31日）平成28年11月4日関東財務局長に提出

報告期間（自 平成28年11月1日 至 平成28年11月30日）平成28年12月1日関東財務局長に提出

報告期間（自 平成28年12月1日 至 平成28年12月22日）平成28年12月26日関東財務局長に提出

(5) 臨時報告書

平成28年3月29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。

平成28年6月22日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第8号の2の規定に基づく臨時報告書であります。

平成29年1月17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8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29年3月27日

株式会社ビーロッド

取締役会 御中

東 陽 監 査 法 人

指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公 認 会 計 士	山 田 嗣 也
指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公 認 会 計 士	中 里 直 記
指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公 認 会 計 士	松 本 直 也

< 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28年1月1日から平成28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、株式会社ビーロッド及び連結子会社の平成28年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

その他の事項

会社の平成27年12月31日をもって終了した前連結会計年度の連結財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該連結財務諸表に対して平成28年3月24日付けで無限定適正意見を表明している。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社ビーロットの平成28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28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29年3月27日

株式会社ビーロット

取締役会 御中

東 陽 監 査 法 人

指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公 認 会 計 士	山 田 嗣 也
指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公 認 会 計 士	中 里 直 記
指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公 認 会 計 士	松 本 直 也

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28年1月1日から平成28年12月31日までの第9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28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。

その他の事項

会社の平成27年12月31日をもって終了した前事業年度の財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該財務諸表に対して平成28年3月24日付けで無限定適正意見を表明している。

利害関係

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

以上

(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。