

新株式発行並びに 株式売出届出目論見書

平成 27 年 10 月

株式会社インベスターズクラウド

1 この届出目論見書により行うブックビルディング方式による株式596,190千円(見込額)の募集及び株式1,118,900千円(見込額)の売出し(引受人の買取引受による売出し)並びに株式273,045千円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)については、当社は金融商品取引法第5条により有価証券届出書を平成27年10月28日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。

したがって、募集の発行価格及び売出しの売価格等については今後訂正が行われます。

なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

2 この届出目論見書は、上記の有価証券届出書に記載されている内容のうち「第三部 特別情報」を除いた内容と同一のものであります。

新株式発行並びに株式売出届出目論見書

株式会社インベスターズクラウド

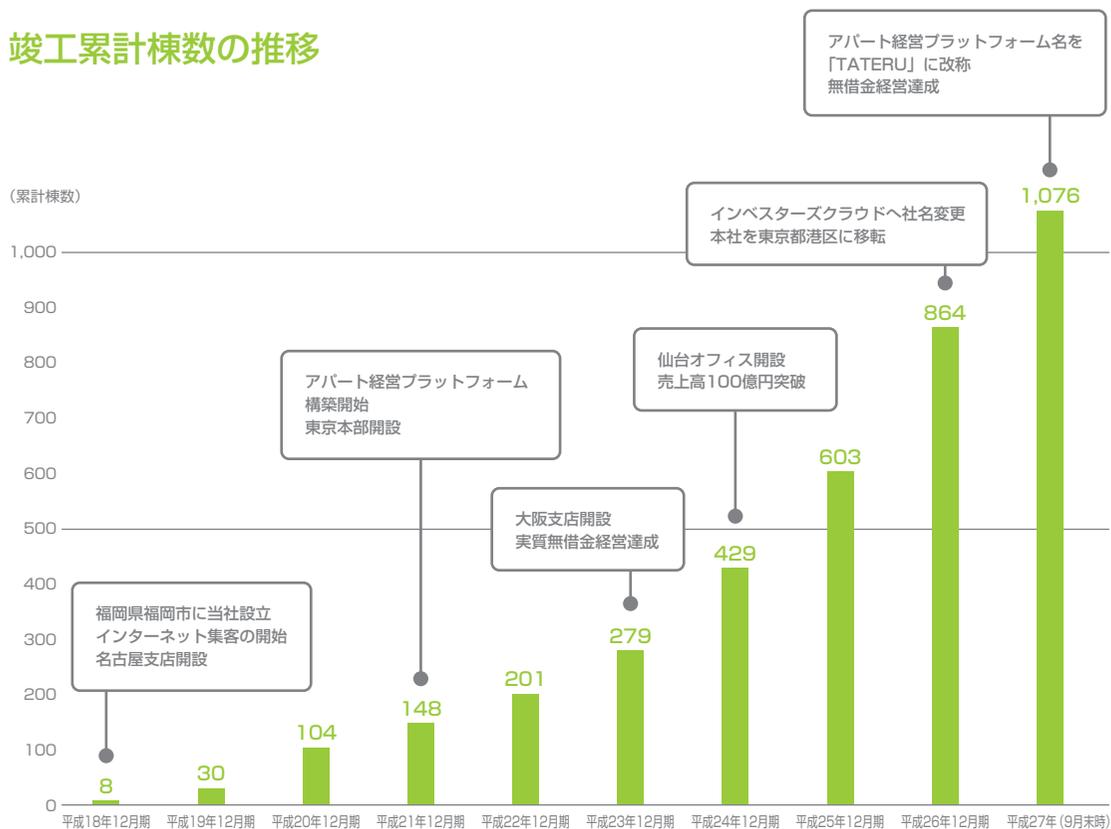
東京都港区南青山二丁目27番25号

1 事業の概要

当社は、「ネット×リアルの新しい不動産サービスを」という経営理念を掲げ、自社開発したアパート経営プラットフォーム「TATERU」の運営を通じて、土地情報の提供から、デザインアパートの企画、施工、賃貸管理まで、ワンストップサービスの提供を行っております。

年間施工数については、平成21年12月期以降、5年連続二桁台の増加率を記録し、平成27年9月末時点において、当社が施工したアパートの累計数は1,000件を突破するまでに成長しております。

竣工累計棟数の推移



2 事業の内容

アパート経営プラットフォーム「TATERU」の運営

アパート経営プラットフォーム「TATERU」は、アドテクノロジー^(注1)を駆使して集客したユーザーへ、土地のマッチングから、デザインアパートの企画、施工、賃貸管理までワンストップでサービスを提供するための仕組みの総称であります。

土地のマッチング

当社から提供した土地情報をもとに、ユーザーは不動産会社等の中間業者を通さず、土地保有者から直接購入することができます。これにより、ユーザーは中間マージン・コストを省いた、より安価で土地を取得できる一方、当社も土地を在庫として保有しておく必要がありません。土地情報の提供元は約12,000件（平成27年9月末時点）あり、この提供元との関係を良好に築くことで優良な土地情報の入手を可能にしております。

なお、上記土地のマッチングを行う以外にも、当社が土地を保有して販売するケースもあります。

従来の2次流通モデル



土地



仕入れ



ディベロッパーの在庫



販売



ユーザー

TATERUの1次流通モデル



土地情報



土地のマッチング



ユーザー

(注1) アドテクノロジーとはインターネット広告関連の技術のことです。

アドテクノロジーを駆使した集客によるインバウンドセールス

集客にあたってはプライベートDMP^(注1)を用いて、当社のインターネット広告に対する反響データ^(注2)や成約実績、購買動向等を分析し、効果的かつ効率的な広告配信を行うことにより、月間平均800件以上の反響（平成27年1月から9月までの実績）を実現し、インバウンドセールス^(注3)を行っております。

ユーザーは、TATERUに参加することにより、アパート経営に係るノウハウや土地情報を入手することができます。

(注1) プライベートDMP（データマネジメントプラットフォーム）とは、自社独自でデータを管理及び分析し、広告配信を行うためのプラットフォームのことです。

(注2) 反響データとは、当社のインターネット広告に対する反応（当社へ資料請求をされた）数をデータ化したものです。

(注3) インバウンドセールスとは、見込み顧客に対して、電話や飛び込み営業を行うのではなく、Web等を用いて自社の商号やサービスを見つけてもらうように働きかける営業手法のことです。

TATERUに内包される機能

機能	内容
チャット	取引に係る相談や土地情報について、チャットにていつでも問い合わせができ、よりスピーディーな情報提供を行うことが可能になっております。
建築事例集	これまでの建築事例を見ることができ、自分好みの建物を探したり、建物等の具体的なイメージを持つことができます。
タイムライン	セミナー等の開催情報を見ることができ、アパートオーナーの体験談等を聞くこともできます。



賃貸管理

アパート完成後の賃貸管理業務（入居者募集、賃料・共益費の回収、建物のメンテナンス、トラブル対応等）も請け負っており、管理戸数は平成27年9月末時点において8,000室を超えております。

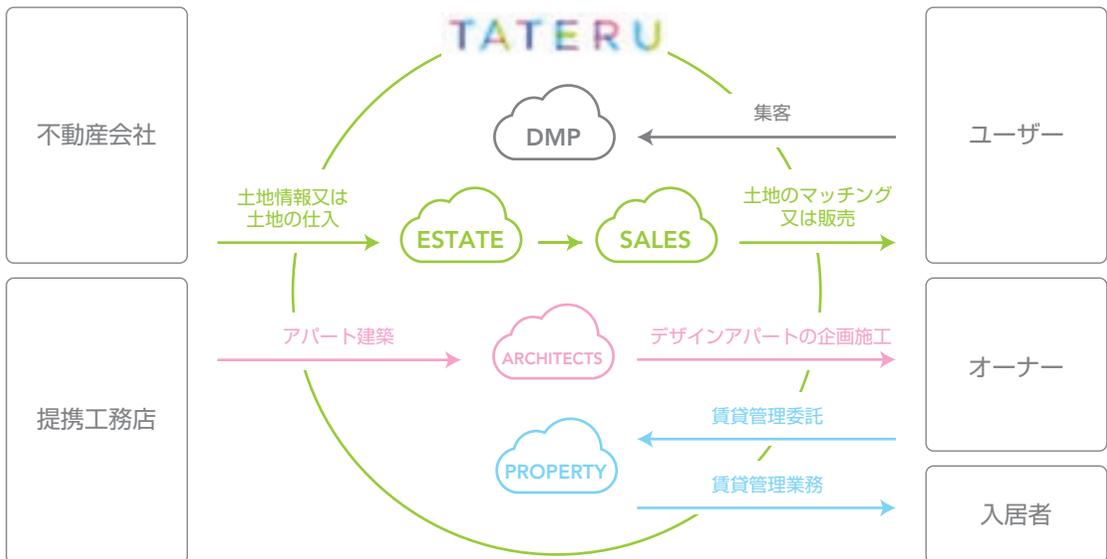
デザインアパートの企画、施工

「世界中にカッコいい空間を」提供することをテーマに1棟として同じデザインアパートを作らないことを基本方針に、社内にデザイナーを配置し、デザイン性にこだわりを持ったアパートの企画、施工を行っております。このデザイン性の高さからも、当社が企画・施工したアパートは高い入居率を維持しております。



「CRASTINE 笹松」が「2015年度 グッドデザイン賞」を受賞致しました。

TATERUの仕組み



今後の取り組み

当社のビジネスモデルの根幹はマッチングビジネスであり、今後も成長を続けていくためには、当社及びTATERUの知名度を向上させ、ユーザー数を拡大していくことが重要となります。そのため、今後の取り組みとして、以下の点に注力いたします。

1 集客の強化

デジタルマーケティングを活用した集客

One to One マーケティング^(注1)を実現させるデジタルマーケティングを展開いたします。

ユーザーに対し、個別かつきめ細かな情報提供やコミュニケーションを実施することにより、アパート投資への関心と当社への理解度を高め、より効果的かつ効率的なマーケティングへ繋げてまいります。

コンテンツの強化

アパート経営に関するWEBマガジン（タテマガ）の配信や、アパートオーナーになるための動画オンライン学習サイト（タテルスクール）の開設を平成27年9月より行っております。

このようなコンテンツの強化を今後も図り、アパート経営の情報を発信することで、各オーナーのアパート経営に活かすとともに、TATERUの認知度の向上を図ります。

2 PR施策、ブランディングの強化

テレビCMをはじめとする種々の広告活動により、当社のブランディングの強化を図ります。

(注1) One to One マーケティングとは顧客一人ひとりの趣向や属性などを基とした上で、顧客に対して個別にマーケティングを行っていく方法です。

3 業績等の推移

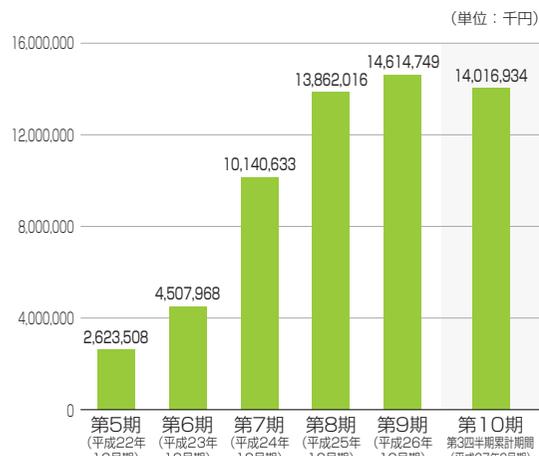
主要な経営指標等の推移

回次		第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期 第3四半期
決算年月		平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年9月
売上高	(千円)	2,623,508	4,507,968	10,140,633	13,862,016	14,614,749	14,016,934
経常利益	(千円)	90,656	82,375	870,669	898,936	941,084	1,168,259
当期（四半期）純利益	(千円)	50,266	42,998	486,560	536,386	554,389	717,447
持分法を適用した場合の投資利益	(千円)	—	—	—	—	—	—
資本金	(千円)	22,000	22,000	22,000	88,000	100,000	100,000
発行済株式総数	(株)	2,200	2,200	2,200	8,800	8,827	8,827
純資産額	(千円)	210,902	253,901	712,912	1,249,145	1,799,241	2,416,224
総資産額	(千円)	1,304,761	1,964,316	3,351,750	3,924,786	5,018,255	4,729,247
1株当たり純資産額	(円)	95,864.63	115,409.61	324,051.13	177.44	254.79	—
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額)	(円)	— (—)	— (—)	12,500 (—)	3,200 (—)	11,300 (—)	— (—)
1株当たり当期（四半期） 純利益金額	(円)	22,848.56	19,544.98	221,164.08	76.19	78.72	101.60
潜在株式調整後 1株当たり当期（四半期）純利益金額	(円)	—	—	—	—	—	—
自己資本比率	(%)	16.2	12.9	21.3	31.8	35.9	51.1
自己資本利益率	(%)	27.1	18.5	100.7	54.7	36.4	—
株価収益率	(倍)	—	—	—	—	—	—
配当性向	(%)	—	—	5.7	5.2	17.9	—
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	—	—	—	736,742	△296,312	—
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	—	—	—	△178,475	△163,200	—
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	—	—	—	△318,678	483,455	—
現金及び現金同等物 の期末（四半期末）残高	(千円)	—	—	—	2,364,768	2,389,168	—
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(名)	35 (5)	69 (6)	113 (20)	163 (32)	198 (25)	— (—)

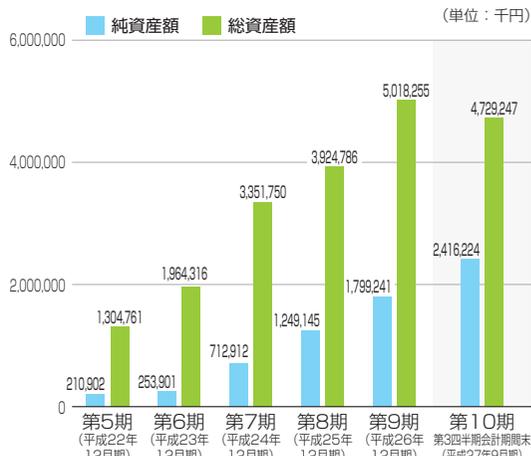
- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 持分法を適用した場合の投資利益については、当社は関連会社を有していないため記載しておりません。
4. 潜在株式調整後1株当たり当期（四半期）純利益金額については、第8期までは潜在株式が存在しないため、第9期及び第10期第3四半期は新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価を把握できませんので記載しておりません。
5. 株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。
6. 第7期までは、キャッシュ・フロー計算書を作成しておりませんので、キャッシュ・フロー計算書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であり、臨時従業員数（パートタイマー）は年間の平均人員を〔 〕外数で記載しております。
8. 第8期及び第9期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 あすさ監査法人により監査を受けておりますが、第5期、第6期及び第7期の財務諸表については、監査を受けておりません。なお、第10期第3四半期の四半期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 あすさ監査法人の四半期レビューを受けております。
9. 当社は、平成25年3月1日付で株式1株につき4株、平成27年10月5日付で株式1株につき800株の株式分割を行っておりますが、第8期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期（四半期）純利益金額を算定しております。
10. 上記9. のとおり、当社は、平成25年3月1日付で株式1株につき4株、平成27年10月5日付で株式1株につき800株の株式分割を行っております。そこで、東京証券取引所自主規制法人（現日本証券取引所自主規制法人）の引受担当者宛通知「新規上場申請のための有価証券報告書（Iの部）」の作成上の留意点について（平成24年8月21日付東証上審第133号）に基づき、第5期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定した場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると以下のとおりとなります。
なお、第5期、第6期及び第7期の数値（1株当たり配当額についてはすべての数値）については、有限責任 あすさ監査法人の監査を受けておりません。

回次		第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期 第3四半期
決算年月		平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年9月
1株当たり純資産額	(円)	29.96	36.07	101.27	177.44	254.79	—
1株当たり当期（四半期）純利益金額	(円)	7.14	6.11	69.11	76.19	78.72	101.60
潜在株式調整後 1株当たり当期（四半期）純利益金額	(円)	—	—	—	—	—	—
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額)	(円)	— (—)	— (—)	3.91 (—)	4.00 (—)	14.13 (—)	— (—)

■ 売上高



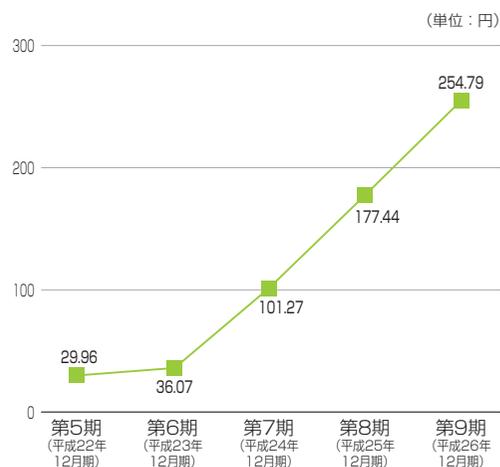
■ 純資産額 / 総資産額



■ 経常利益



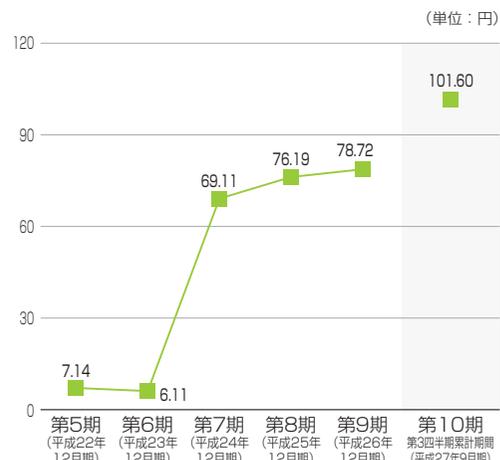
■ 1株当たり純資産額



■ 当期 (四半期) 純利益



■ 1株当たり当期 (四半期) 純利益金額



(注) 当社は、平成25年3月1日付で株式1株につき4株、平成27年10月5日付で株式1株につき800株の株式分割を行っておりますが、第5期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期(四半期)純利益金額を算定しております。

目 次

	頁
【表紙】	1
第一部 【証券情報】	2
第1 【募集要項】	2
1 【新規発行株式】	2
2 【募集の方法】	3
3 【募集の条件】	4
4 【株式の引受け】	5
5 【新規発行による手取金の使途】	6
第2 【売出要項】	7
1 【売出株式(引受人の買取引受による売出し)】	7
2 【売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)】	8
3 【売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)】	9
4 【売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)】	9
【募集又は売出しに関する特別記載事項】	10
第二部 【企業情報】	12
第1 【企業の概況】	12
1 【主要な経営指標等の推移】	12
2 【沿革】	14
3 【事業の内容】	15
4 【関係会社の状況】	17
5 【従業員の状況】	17
第2 【事業の状況】	18
1 【業績等の概要】	18
2 【生産、受注及び販売の状況】	20
3 【対処すべき課題】	21
4 【事業等のリスク】	22
5 【経営上の重要な契約等】	24
6 【研究開発活動】	25
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】	26
第3 【設備の状況】	28
1 【設備投資等の概要】	28
2 【主要な設備の状況】	29
3 【設備の新設、除却等の計画】	29

第4	【提出会社の状況】	30
1	【株式等の状況】	30
2	【自己株式の取得等の状況】	36
3	【配当政策】	36
4	【株価の推移】	36
5	【役員の状況】	37
6	【コーポレート・ガバナンスの状況等】	38
第5	【経理の状況】	44
1	【財務諸表等】	45
第6	【提出会社の株式事務の概要】	91
第7	【提出会社の参考情報】	92
1	【提出会社の親会社等の情報】	92
2	【その他の参考情報】	92
第四部	【株式公開情報】	93
第1	【特別利害関係者等の株式等の移動状況】	93
第2	【第三者割当等の概況】	94
1	【第三者割当等による株式等の発行の内容】	94
2	【取得者の概況】	96
3	【取得者の株式等の移動状況】	96
第3	【株主の状況】	97

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年10月28日
【会社名】	株式会社インベスターズクラウド
【英訳名】	investors cloud co., ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 古木 大咲
【本店の所在の場所】	東京都港区南青山二丁目27番25号
【電話番号】	03-6447-0651
【事務連絡者氏名】	執行役員経営管理本部長 高杉 雄介
【最寄りの連絡場所】	東京都港区南青山二丁目27番25号
【電話番号】	03-6447-0651
【事務連絡者氏名】	執行役員経営管理本部長 高杉 雄介
【届出の対象とした募集(売出)有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集(売出)金額】	募集金額 ブックビルディング方式による募集 596,190,000円 売出金額 (引受人の買取引受による売出し) ブックビルディング方式による売出し 1,118,900,000円 (オーバーアロットメントによる売出し) ブックビルディング方式による売出し 273,045,000円 (注) 募集金額は、有価証券届出書提出時における見込額(会社法上の払込金額の総額)であり、売出金額は、有価証券届出書提出時における見込額であります。
【縦覧に供する場所】	株式会社インベスターズクラウド 福岡支店 (福岡市博多区祇園町7番20号7階)

第一部 【証券情報】

第 1 【募集要項】

1 【新規発行株式】

種類	発行数(株)	内容
普通株式	420,000 (注) 2	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ます。 なお、単元株式数は100株であります。

(注) 1. 平成27年10月28日開催の取締役会決議によっております。

2. 発行数については、平成27年11月12日開催予定の取締役会において変更される可能性があります。

3. 当社の定める振替機関の名称及び住所は、以下のとおりであります。

名称：株式会社証券保管振替機構

住所：東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

4. 上記とは別に、平成27年10月28日開催の取締役会において、株式会社SBI証券を割当先とする当社普通株式 163,500株の第三者割当増資を行うことを決議しております。なお、その内容については、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について」をご参照下さい。

2 【募集の方法】

平成27年11月24日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「4 株式の引受け」欄記載の金融商品取引業者(以下「第1 募集要項」において「引受人」という。)は、買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(発行価格)で募集(以下「本募集」という。)を行います。引受価額は平成27年11月12日開催予定の取締役会において決定される会社法上の払込金額以上の価額となります。引受人は払込期日までに引受価額の総額を当社に払込み、本募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。当社は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

なお、本募集は、株式会社東京証券取引所(以下「取引所」という。)の定める「有価証券上場規程施行規則」第233条に規定するブックビルディング方式(株式の取得の申込みの勧誘時において発行価格又は売出価格に係る仮条件を投資家に提示し、株式に係る投資家の需要状況を把握したうえで発行価格等を決定する方法をいう。)により決定する価格で行います。

区分	発行数(株)	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
入札方式のうち入札による募集	—	—	—
入札方式のうち入札によらない募集	—	—	—
ブックビルディング方式	420,000	596,190,000	322,644,000
計(総発行株式)	420,000	596,190,000	322,644,000

- (注) 1. 全株式を引受人の買取引受けにより募集いたします。
2. 上場前の公募増資を行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。
3. 発行価額の総額は、会社法上の払込金額の総額であり、有価証券届出書提出時における見込額であります。
4. 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金であり、平成27年10月28日開催の取締役会決議に基づき、平成27年11月24日に決定される予定の引受価額を基礎として、会社計算規則第14条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額(見込額)の2分の1相当額を資本金に計上することを前提として算出した見込額であります。
5. 有価証券届出書提出時における想定発行価格(1,670円)で算出した場合、本募集における発行価格の総額(見込額)は701,400,000円となります。
6. 本募集並びに「第2 売出要項 1 売出株式(引受人の買取引受による売出し)」及び「2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)」における「引受人の買取引受による売出し」にあたっては、需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。
なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、後記「第2 売出要項 3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」及び「4 売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)」をご参照下さい。
7. 本募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされております。その内容については、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3. ロックアップについて」をご参照下さい。

3 【募集の条件】

(1) 【入札方式】

① 【入札による募集】

該当事項はありません。

② 【入札によらない募集】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

発行価格 (円)	引受価額 (円)	払込金額 (円)	資本 組入額 (円)	申込株 数単位 (株)	申込期間	申込 証拠金 (円)	払込期日
未定 (注) 1	未定 (注) 1	未定 (注) 2	未定 (注) 3	100	自 平成27年11月26日(木) 至 平成27年12月1日(火)	未定 (注) 4	平成27年12月2日(水)

(注) 1. 発行価格はブックビルディング方式によって決定いたします。

発行価格は、平成27年11月12日に仮条件を決定し、当該仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、平成27年11月24日に引受価額と同時に決定する予定であります。

仮条件は、事業内容、経営成績及び財政状態、事業内容等の類似性が高い上場会社との比較、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案して決定する予定であります。

需要の申込みの受付に当たり、引受人は、当社株式が市場において適正な評価を受けることを目的に、機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定であります。

2. 払込金額は、会社法上の払込金額であり、平成27年11月12日開催予定の取締役会において決定される予定であります。また、「2 募集の方法」の冒頭に記載のとおり、発行価格と会社法上の払込金額及び平成27年11月24日に決定される予定の引受価額とは各々異なります。発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3. 資本組入額は、1株当たりの増加する資本金であり、平成27年10月28日開催の取締役会において、平成27年11月24日に決定される予定の引受価額を基礎として、会社計算規則第14条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額の2分の1相当額を資本金に計上し、残額を資本準備金とする旨、決議しております。

4. 申込証拠金は、発行価格と同一の金額とし、利息をつけません。申込証拠金のうち引受価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当いたします。

5. 株式受渡期日は、平成27年12月3日(木)(以下「上場(売買開始)日」という。)の予定であります。本募集に係る株式は、株式会社証券保管振替機構(以下「機構」という。)の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、本募集に係る株券は、交付されません。

6. 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものといたします。

7. 申込み在先立ち、平成27年11月16日から平成27年11月20日までの間で引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。当該需要の申告は変更又は撤回することが可能であります。

販売に当たりましては、取引所の「有価証券上場規程」に定める株主数基準の充足、上場後の株式の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家にも販売が行われることがあります。

引受人は、公平かつ公正な販売に努めることとし、自社で定める配分に関する基本方針及び社内規程等に従い、販売を行う方針であります。配分に関する基本方針については各社の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認下さい。

8. 引受価額が会社法上の払込金額を下回る場合は新株式の発行を中止いたします。

① 【申込取扱場所】

後記「4 株式の引受け」欄記載の引受人の本店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

② 【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社みずほ銀行 外苑前支店	東京都港区北青山三丁目2番4号

(注) 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

4 【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数 (株)	引受けの条件
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	未定	<ol style="list-style-type: none"> 1 買取引受けによります。 2 引受人は新株式払込金として、平成27年12月2日までに払込取扱場所へ引受価額と同額を払込むことといたします。 3 引受手数料は支払われません。ただし、発行価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。
計	—	420,000	—

- (注) 1. 引受株式数は、平成27年11月12日開催予定の取締役会において決定される予定であります。
 2. 上記引受人と発行価格決定日(平成27年11月24日)に元引受契約を締結する予定であります。

5 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
645,288,000	6,000,000	639,288,000

(注) 1. 払込金額の総額は、会社法上の払込金額の総額とは異なり、新規発行に際して当社に払い込まれる引受価額の総額であり、有価証券届出書提出時における想定発行価格(1,670円)を基礎として算出した見込額であります。

2. 発行諸費用の概算額には、消費税及び地方消費税(以下「消費税等」という。)は含まれておりません。

3. 引受手数料は支払わないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。

(2) 【手取金の使途】

上記の手取概算額639,288千円及び「1 新規発行株式」の(注)4.に記載の第三者割当増資の手取概算額上限251,201千円については、事業拡大のための広告宣伝費や人件費等の運転資金に充当する予定であります。

具体的には以下の投資に充当する予定であります。

- ① 当社が運営するアパート経営プラットフォーム「TATERU」の知名度向上のためのテレビCMをはじめとする各種PRに要する費用として790,489千円(平成27年12月期200,000千円、平成28年12月期400,000千円、平成29年12月期190,489千円)
- ② 不動産投資に関心の強いユーザー数の増加のためのコンテンツ拡充費用やユーザーに対し個別かつきめ細やかな情報提供やコミュニケーションを実施するためのデジタルマーケティング費用等として80,000千円(平成28年12月期57,000千円、平成29年12月期23,000千円)
- ③ 業務効率向上のための社内システム開発に係る人件費として20,000千円(平成28年12月期10,000千円、平成29年12月期10,000千円)

なお、上記調達資金は、具体的な支出が発生するまでは安全性の高い金融商品等で運用する方針であります。

第2 【売出要項】

1 【売出株式(引受人の買取引受による売出し)】

平成27年11月24日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)(2)ブックビルディング方式」に記載の金融商品取引業者(以下「第2 売出要項」において「引受人」という。)は、下記売出人から買取引受を行い、当該引受価額と異なる価額(売出価格、発行価格と同一の価格)で売出し(以下「引受人の買取引受による売出し」という。)を行います。引受人は株式受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。売出人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

種類	売出数(株)		売出価額の総額 (円)	売出しに係る株式の所有者の 住所及び氏名又は名称
—	入札方式のうち入札による売出し	—	—	—
—	入札方式のうち入札によらない売出し	—	—	—
普通株式	ブックビルディング方式	670,000	1,118,900,000	福岡県福岡市西区 石井 啓子 640,000株 福岡県大野城市 塚本 啓太 30,000株
計(総売出株式)	—	670,000	1,118,900,000	—

- (注) 1. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。
2. 「第1 募集要項」における株式の発行を中止した場合には、引受人の買取引受による売出しも中止いたします。
3. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格(1,670円)で算出した見込額であります。
4. 売出数等については今後変更される可能性があります。
5. 振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の(注)3.に記載した振替機関と同一であります。
6. 本募集並びに引受人の買取引受による売出しにあたっては、需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。
なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、後記「3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」及び「4 売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)」をご参照下さい。
7. 引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされております。その内容については、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3. ロックアップについて」をご参照下さい。

2 【売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)】

(1) 【入札方式】

- ① 【入札による売出し】
該当事項はありません。
- ② 【入札によらない売出し】
該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	引受価額 (円)	申込期間	申込株数単位 (株)	申込証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注) 1 (注) 2	未定 (注) 2	自 平成27年 11月26日(木) 至 平成27年 12月1日(火)	100	未定 (注) 2	引受人の全国の本支店及び営業所	東京都港区六本木一丁目6番1号 株式会社SBI証券 東京都千代田区大手町一丁目5番1号 みずほ証券株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 大和証券株式会社 大阪府大阪市中央区今橋一丁目8番12号 岩井コスモ証券株式会社 東京都中央区日本橋兜町7番12号 SMB Cフレンド証券株式会社 大阪府大阪市中央区本町二丁目6番11号 エース証券株式会社 東京都中央区日本橋一丁目20番3号 藍澤証券株式会社 東京都中央区日本橋二丁目3番10号 水戸証券株式会社	未定 (注) 3

- (注) 1. 売出価格の決定方法は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注) 1. と同様であります。
2. 売出価格及び申込証拠金は、本募集における発行価格及び申込証拠金とそれぞれ同一となります。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。
引受人の買取引受による売出しにおける引受価額は、本募集における引受価額と同一となります。
3. 引受人の引受価額による買取引受によることとし、その他元引受契約の内容、売出しに必要な条件は、売出価格決定日(平成27年11月24日)に決定する予定であります。
なお、元引受契約においては、引受手数料は支払われません。ただし、売出価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。
4. 上記引受人と売出価格決定日に元引受契約を締結する予定であります。
5. 株式受渡期日は、上場(売買開始)日(平成27年12月3日)の予定であります。引受人の買取引受による売出しに係る株式は、機構の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、引受人の買取引受による売出しに係る株券は、交付されません。
6. 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものいたします。
7. 上記引受人の販売方針は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注) 7. に記載した販売方針と同様であります。
8. 引受人は、売出株式数のうち、2,000株を上限として、全国の販売を希望する引受人以外の金融商品取引業者に販売を委託する方針であります。

3 【売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)】

種類	売出数(株)		売出価額の総額 (円)	売出しに係る株式の所有者の 住所及び氏名又は名称
—	入札方式のうち入札による売出し	—	—	—
—	入札方式のうち入札によらない売出し	—	—	—
普通株式	ブックビルディング方式	163,500	273,045,000	東京都港区六本木一丁目6番1号 株式会社SBI証券 163,500株
計(総売出株式)	—	163,500	273,045,000	—

- (注) 1. オーバーアロットメントによる売出しは、本募集及び引受人の買取引受による売出しに伴い、その需要状況を勘案し、株式会社SBI証券が行う売出しであります。したがってオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数は上限株式数を示したものであり、需要状況により減少又は中止される場合があります。
2. オーバーアロットメントによる売出しに関連して、当社は、平成27年10月28日開催の取締役会において、株式会社SBI証券を割当先とする当社普通株式163,500株の第三者割当増資の決議を行っております。また、株式会社SBI証券は、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数を上限とする当社普通株式の買付け(以下「シンジケートカバー取引」という。)を行う場合があります。なお、その内容については、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について」をご参照下さい。
3. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。
4. 「第1 募集要項」における株式の発行を中止した場合には、オーバーアロットメントによる売出しも中止いたします。
5. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格(1,670円)で算出した見込額であります。
6. 振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の(注)3.に記載した振替機関と同一であります。

4 【売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)】

(1) 【入札方式】

① 【入札による売出し】

該当事項はありません。

② 【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	申込期間	申込株数単位 (株)	申込証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び 氏名又は名称	元引受 契約の内容
未定 (注)1	自 平成27年 11月26日(木) 至 平成27年 12月1日(火)	100	未定 (注)1	株式会社SBI 証券の本店及び 営業所	—	—

- (注) 1. 売出価格及び申込証拠金については、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格及び申込証拠金とそれぞれ同一とし、売出価格決定日に決定する予定であります。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。
2. 株式受渡期日は、引受人の買取引受による売出しにおける株式受渡期日と同じ上場(売買開始)日の予定であります。オーバーアロットメントによる売出しに係る株式は、機構の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、オーバーアロットメントによる売出しに係る株券は、交付されません。
3. 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとしたします。
4. 株式会社SBI証券の販売方針は、「第2 売出要項 2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)(2)ブックビルディング方式」の(注)7.に記載した販売方針と同様であります。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1. 東京証券取引所マザーズへの上場について

当社は「第1 募集要項」における新規発行株式及び「第2 売出要項」における売出株式を含む当社普通株式について、株式会社SBI証券を主幹事会社として、東京証券取引所マザーズへの上場を予定しております。

2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる当社普通株式は、オーバーアロットメントによる売出しのために、主幹事会社が当社株主である古木大咲(以下、「貸株人」という。)より借受ける株式であります。これに関連して、当社は、平成27年10月28日開催の取締役会において、主幹事会社を割当先とする以下の内容の第三者割当による募集株式発行(以下、「本件第三者割当増資」という。)の決議を行っております。

募集株式の種類及び数	当社普通株式 163,500株
募集株式の払込金額	未定(「第1 募集要項」に記載の募集株式の払込金額と同一とする。)
割当価格	未定(「第1 募集要項」に記載の募集株式の払込金額と同一とする。)
払込期日	平成27年12月24日(木)
増加資本金及び資本準備金に関する事項	増加する資本金の額は、割当価格を基礎とし、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。
払込取扱場所	株式会社みずほ銀行 外苑前支店 東京都港区北青山三丁目2番4号

主幹事会社は、当社株主から借受けた株式を、本件第三者割当増資による株式の割当て若しくは下記のシンジケートカバー取引又はその双方により取得した株式により返還します。

また、主幹事会社は、上場(売買開始)日から平成27年12月16日までの間、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限とし、貸株人から借受けている株式の返還に充当するために、シンジケートカバー取引を行う場合があります。

なお、主幹事会社は、シンジケートカバー取引により取得した株式数については、割当てに応じない予定でありますので、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数が減少する、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

また、シンジケートカバー取引期間内においても、主幹事会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか、又は買い付けた株式数が上限株式数に達しなくともシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

3. ロックアップについて

本募集並びに引受人の買取引受による売出しに関連して、売出人である石井啓子は、主幹事会社に対し、元引受契約締結日から上場（売買開始）日（当日を含む）後180日目の平成28年5月30日までの期間中、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の売却等を行わない旨合意しております。

当社の取締役かつ貸株人である古木大咲は、主幹事会社に対し、元引受契約締結日から上場（売買開始）日（当日を含む）後180日目の平成28年5月30日までの期間中、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しのために当社普通株式を貸し渡すこと等は除く。）を行わない旨合意しております。

また、当社は、主幹事会社に対し、元引受契約締結日から上場（売買開始）日（当日を含む）後180日目の平成28年5月30日までの期間中は主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の発行、当社株式に転換若しくは交換される有価証券の発行又は当社株式を取得若しくは受領する権利を付与された有価証券の発行等（ただし、本募集、株式分割、ストックオプションとしての新株予約権の発行及びオーバーアロットメントによる売出しに関連し、平成27年10月28日開催の当社取締役会において決議された主幹事会社を割当先とする第三者割当増資等を除く。）を行わない旨合意しております。

なお、上記のいずれの場合においても、主幹事会社はその裁量で当該合意の内容を一部若しくは全部につき解除できる権限を有しております。

上記のほか、当社は、取引所の定める有価証券上場規程施行規則の規定に基づき、上場前の第三者割当等による募集株式等の割当等に関し、割当を受けた者との間に継続所有等の確約を行っております。その内容については、「第四部 株式公開情報 第2 第三者割当等の概況」をご参照下さい。

第二部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
売上高 (千円)	2,623,508	4,507,968	10,140,633	13,862,016	14,614,749
経常利益 (千円)	90,656	82,375	870,669	898,936	941,084
当期純利益 (千円)	50,266	42,998	486,560	536,386	554,389
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	22,000	22,000	22,000	88,000	100,000
発行済株式総数 (株)	2,200	2,200	2,200	8,800	8,827
純資産額 (千円)	210,902	253,901	712,912	1,249,145	1,799,241
総資産額 (千円)	1,304,761	1,964,316	3,351,750	3,924,786	5,018,255
1株当たり純資産額 (円)	95,864.63	115,409.61	324,051.13	177.44	254.79
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	— (—)	— (—)	12,500 (—)	3,200 (—)	11,300 (—)
1株当たり当期純利益金額 (円)	22,848.56	19,544.98	221,164.08	76.19	78.72
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	16.2	12.9	21.3	31.8	35.9
自己資本利益率 (%)	27.1	18.5	100.7	54.7	36.4
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	—
配当性向 (%)	—	—	5.7	5.2	17.9
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	—	—	736,742	△296,312
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	—	—	△178,475	△163,200
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	—	—	△318,678	483,455
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	—	—	—	2,364,768	2,389,168
従業員数 〔外、平均臨時 雇用者数〕 (名)	35 〔5〕	69 〔6〕	113 〔20〕	163 〔32〕	198 〔25〕

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

2. 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、当社は関連会社を有していないため記載しておりません。

4. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第8期までは潜在株式が存在しないため、第9期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り、期中平均株価を把握できませんので記載しておりません。

5. 株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。

6. 第7期までは、キャッシュ・フロー計算書を作成しておりませんので、キャッシュ・フロー計算書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であり、臨時従業員数（パートタイマー）は年間の平均人員を〔 〕外数で記載しております。
8. 第8期及び第9期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、有限責任あずさ監査法人により監査を受けておりますが、第5期、第6期及び第7期の財務諸表については、監査を受けておりません。
9. 当社は、平成25年3月1日付で株式1株につき4株、平成27年10月5日付で株式1株につき800株の株式分割を行っておりますが、第8期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
10. 上記9.のとおり、当社は、平成25年3月1日付で株式1株につき4株、平成27年10月5日付で株式1株につき800株の株式分割を行っております。

そこで、東京証券取引所自主規制法人（現日本証券取引所自主規制法人）の引受担当者宛通知「『新規上場申請のための有価証券報告書（Iの部）』の作成上の留意点について」（平成24年8月21日付東証上審第133号）に基づき、第5期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定した場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると以下のとおりとなります。

なお、第5期、第6期及び第7期の数値（1株当たり配当額についてはすべての数値）については、有限責任あずさ監査法人の監査を受けておりません。

回次	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
1株当たり純資産額 (円)	29.96	36.07	101.27	177.44	254.79
1株当たり当期純利益金額 (円)	7.14	6.11	69.11	76.19	78.72
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	— (—)	— (—)	3.91 (—)	4.00 (—)	14.13 (—)

2 【沿革】

平成18年1月、代表取締役である古木大咲は、不動産業界におけるインターネットを用いた集客方法に可能性を見出し、デザインアパートの企画・設計・販売及び賃貸管理事業を目的として有限会社フルキ建設を設立いたしました。

当社設立後の沿革は、以下のとおりであります。

年月	概要
平成18年1月	福岡県福岡市に、有限会社フルキ建設（現・株式会社インベスターズクラウド）設立
平成18年2月	「株式会社インベスターズ（現・株式会社インベスターズクラウド）」に組織変更 インターネット集客によるデザインアパート事業を開始
平成18年6月	宅地建物取引業免許を取得（福岡県知事（1）第15596号）
平成18年7月	一般建設業許可を取得（福岡県知事（般-18）第101003号）
平成18年12月	愛知県名古屋市に名古屋支店を開設
平成19年7月	宅地建物取引業免許を取得（国土交通大臣（1）第7533号）
平成21年10月	資本金2,200万円に増資
平成21年11月	東京都渋谷区に東京本部を開設
平成21年12月	一般建設業許可を取得（国土交通大臣（般-21）第23374号）
平成23年4月	大阪府大阪市に大阪支店を開設
平成24年2月	東京都渋谷区にチンタイズ渋谷店を出店
平成24年4月	宮城県仙台市に仙台オフィスを開設
平成25年2月	東京都中央区にチンタイズ東京駅前店を出店
平成25年3月	資本金8,800万円に増資
平成26年8月	「株式会社インベスターズクラウド」に商号変更
平成26年11月	本店を東京都港区南青山に移転 資本金1億円に増資 千葉県千葉市にチンタイズ千葉店を出店
平成27年1月	iOS向け不動産投資アプリ「INVESTORS CLOUD（現・TATERU）」を配信開始
平成27年9月	アパート経営プラットフォーム名を「TATERU」へ改称 アパート経営に関するWEBマガジン（タテマガ）の配信開始 アパートオーナーになるための動画オンライン学習サイト（タテルスクール）開設

3 【事業の内容】

当社は、「ネット×リアルの新しい不動産サービスを」という経営理念を掲げ、自社開発したアパート経営プラットフォーム「TATERU」の運営を通じて、土地情報の提供から、デザインアパートの企画、施工、賃貸管理までワンストップサービスの提供を行っております。

アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業の具体的な事業内容は、主として以下のとおりであります。

なお、当社はアパート経営プラットフォーム「TATERU」事業の単一セグメントであるため、セグメントに関連付けた記載はしていません。

セグメント名称	主な事業内容
アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業	<ul style="list-style-type: none">・土地のマッチング又は販売・デザインアパートの企画、施工・リーシング業務（入居者募集業務）・賃貸物件の契約、集金代行、清掃、修繕等の管理業務・自社店舗（「チンタイズ」）による自社物件及び他社物件の仲介業務

TATERUの特徴は、①アドテクノロジー（インターネット広告における配信技術や広告流通技術）を駆使した集客によるインバウンドセールス、②土地情報の入手とマッチング、③デザインアパートの企画、施工、④賃貸管理の4つの分野において、自社開発したシステムを構築・運用している点にあります。また、特にインバウンドセールスと土地のマッチングにより、当社が土地を在庫として保有せずに収益を獲得できる取引モデルを継続的に成立させ続けられており、当該仕組みが、当社のコアコンピタンスとなっております。

① アドテクノロジーを駆使した集客によるインバウンドセールス

集客においては、プライベートDMP（※）を用いて、月間平均800件以上（平成27年1月から9月までの実績）の反響（当社へ資料請求等のコンタクトをされた方を意味し、コンタクトをされた方を、以下、「ユーザー」という。）を獲得しております。具体的には、当社のインターネット広告に対する反響データや、成約実績、購買動向等を分析することにより、効果的かつ効率的な広告配信を行っております。

このアドテクノロジーを駆使した集客により、無作為な営業電話や飛び込み営業などのアウトバウンドセールスではなく、アパート経営に関心を有するユーザーに対してのみ営業活動を行うインバウンドセールスの展開が可能となっております。

（※）DMP（データマネジメントプラットフォーム）とは、自社と外部のさまざまなデータを一元管理、分析、広告配信するためのプラットフォームのことであり、プライベートDMPは、企業が自社独自で、多様かつ大量のデータを統合管理・分析し、マーケティング施策に活用するためのプラットフォームのことであります。

② 土地情報の入手とマッチング

当社は、約12,000件の情報提供元（平成27年9月末時点）より入手した土地情報を当社のシステム「ESTATE」にて管理しております。また、この土地情報の提供元である不動産会社と良好な関係を築くことにより、全国10都市（東京、千葉、埼玉、神奈川、福岡、愛知、大阪、京都、兵庫、仙台）における最寄駅から徒歩15分圏内のアパート経営に適した土地情報を常時ストックしております。

一方、ユーザーと当社の営業社員とのコミュニケーションは、当社のシステム「SALES」にて管理しております。ユーザーに対して、常に品質の高いサービスの提供を行うことを営業方針としており、パソコンやスマートフォンを用いたチャット機能をTATERUに付加することで、ユーザーへよりスピーディーな情報提供をすることが可能となっております。また、平成27年9月に、アパート経営に関するWEBマガジン（タテマガ）の配信や、アパートオーナーになるための動画オンライン学習サイト（タテルスクール）を開設し、ユーザー及びオーナーの満足度の向上に努めております。

上述の「ESTATE」と「SALES」に蓄積されている情報を相互に連携させることにより、土地のマッチングを実現させております。

この土地のマッチングにおいて、ユーザーは不動産会社等の中間業者を通さずに、土地保有者から直接購入することができるため、中間マージン・コストを省いたより安価な価格での購入が可能となります。また、情報提供元

にとっても、月間平均800件以上のペースで増加する当社のユーザーに対して販売の機会を確保できるメリットが享受できることとなります。

当社においても、土地のマッチングをすることで、その後のデザインアパートの企画、施工による収益を得られるとともに、土地を在庫として保有しないことにより、在庫の価格変動リスクを負わず、また、在庫保有のための資金調達が必要となります。なお、一部、地域の取引慣行や不動産業者等の要望等により土地のマッチング以外に、当社が在庫として土地を保有し販売するケースもあります。

③ デザインアパートの企画、施工

当社では、「世界中にカッコいい空間を」提供することをテーマに1棟として同じデザインアパートを作らないことを基本方針とし、当社内に専門のデザイナーを配置し、デザイン性にこだわりを持ったアパートの企画、施工を行っております。このデザイン性の高さからも、オーナー及び入居者の満足度を高めることができ、結果として高い入居率の維持が可能となっております。

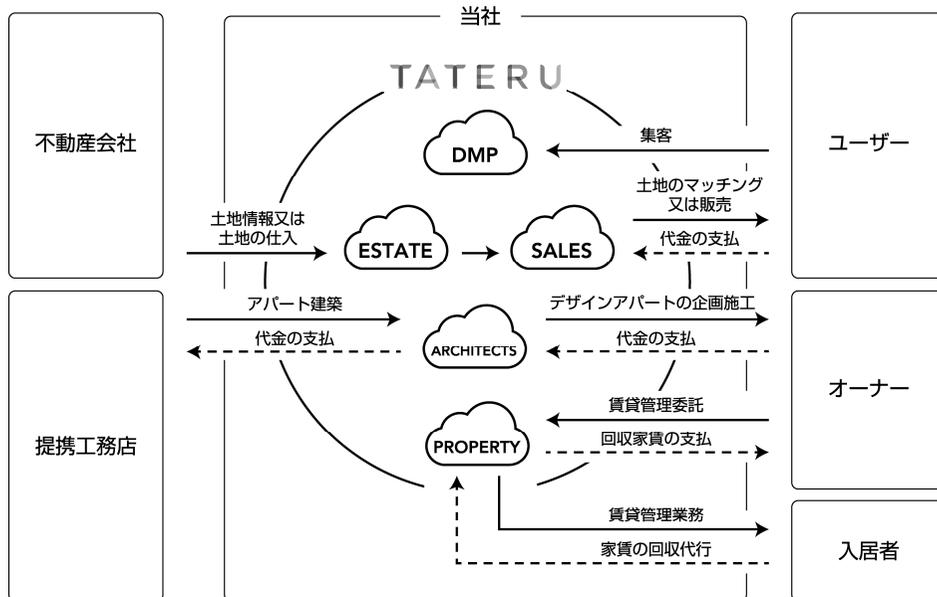
一方で、同じ規格のアパートではないことから、業務は複雑になりますが、規格の異なるアパートであっても業務の効率化を図れるよう、当社のシステム「ARCHITECTS」にて工程管理をしております。実際の設計、建築に関する業務を外注し、当社は企画、施工に特化するとともに、「ARCHITECTS」においてアパート建築に必要な業務を細分化し管理を徹底することで、コストの低減を図っております。

④ 賃貸管理

アパートを購入されたオーナーに代わり、入居者との賃貸借契約の締結、家賃の回収代行、アパートの清掃、修繕等の賃貸管理業務を請け負い、その管理料を収受しております。8,000室を超える戸数（平成27年9月末時点）を管理することにより、賃貸管理のノウハウを蓄積しております。

また、特に関東圏でのリーシング業務（入居者募集業務）においては、賃貸店舗「チンタイズ」を運営し、入居率の向上に努めております。「チンタイズ」においては、当社施工物件に加え、他社物件の仲介も行っております。

以上を図示すると以下のとおりとなります。



4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成27年9月30日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
210 [24]	30.7	2.5	6,085

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数(パートタイマー)は年間の平均人員を〔 〕外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 当社は、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。
4. 最近日までの1年間において従業員数が33名増加しております。主な理由は、業容の拡大に伴い期中採用が増加したことによるものであります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておきませんが、労使関係は良好であります。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

第9期事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

当事業年度におけるわが国経済は、政府の経済政策や日銀の金融緩和政策により、円安・株高が進み、輸出型企業や大企業を中心に業績は回復してきたものの、円安による原材料価格・燃料価格の高騰、消費税増税による影響等、景気の先行きは不透明な状況で推移いたしました。

当不動産業界におきましても、投資家による投資姿勢の高まりや賃貸住宅市場における建設需要の回復等により、その市場動向は回復基調にあるものと思われませんが、三大都市圏の公示地価が6年ぶりに上昇に転じていること、東京オリンピック開催や震災復興に伴い、旺盛な建設需要が工事費を押し上げていること等、人件費や材料費の高騰と更なる消費税率上げがもたらす影響等の懸念は払拭されておられません。

このような環境のもと、当社は、自社開発した「アパート経営プラットフォーム」により、土地のマッチングから、デザインアパートの企画、施工、賃貸管理までワンストップサービスを提供することで、ユーザーのアパート経営のパートナーとして、確かな信頼関係の構築に努め、年間施工数は、前事業年度と比較し二桁台の増加率を記録するに至りました。なお、知名度及び信用力の向上をより一層図るとともに、新たな事業分野への展開を視野に入れ、平成26年8月6日付けで株式会社インベスターズクラウドに商号を変更いたしました。

また、平成26年11月23日付で本店を福岡市より実質的な本社機能が存在する東京都港区に移転いたしました。

これらの結果、当事業年度の当社の業績は、売上高は146億14百万円（前年同期比5.4%増）、営業利益は9億25百万円（同2.2%減）、経常利益は9億41百万円（同4.7%増）、当期純利益は5億54百万円（同3.4%増）となりました。

なお、当社は、アパート経営プラットフォーム事業の単一セグメントであるため、セグメント情報に関連付けた記載は省略しております。

第10期第3四半期累計期間(自 平成27年1月1日 至 平成27年9月30日)

当第3四半期累計期間におけるわが国経済は、政府の経済対策や日銀の金融政策の効果などから、景気は緩やかな回復基調が続いているものの、円安による物価上昇、中国景況への不透明感の高まり等、景気の先行きは不透明な状況で推移いたしました。

当社を取り巻く経営環境におきましては、不動産投資意欲の高まりや低金利の継続等により市場動向は回復基調にあるものの、建築費の高騰や更なる消費税率上げがもたらす影響等の懸念は払拭されておられません。

このような環境のもと、当社は、優良な土地情報のマッチング、デザイン性の高いアパートの企画施工、賃貸管理サービスの品質向上に努め、ユーザーやオーナーの満足度を高めることにより、成約数の増加を図ってまいりました。また、平成27年9月に自社開発したアパート経営プラットフォームを「TATERU」と改称するとともに、アパート経営に関するWEBマガジン（タテマガ）の配信や、アパートオーナーになるための動画学習サイト（タテルスクール）の開設を行っております。

これらの結果、当第3四半期累計期間の当社の業績は、売上高は140億16百万円、営業利益11億68百万円、経常利益11億68百万円、四半期純利益7億17百万円となりました。

なお、当社は、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業の単一セグメントであるため、セグメント情報に関連付けた記載は省略しております。

(2) キャッシュ・フローの状況

第9期事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

当事業年度における現金及び現金同等物の残高は、前事業年度末と比べ24百万円増加し23億89百万円となりました。当事業年度における各キャッシュ・フローの状況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、2億96百万円の支出(前事業年度は7億36百万円の収入)となりました。これは主に、税引前当期純利益891百万円の増加要因があった一方、売上債権の増加額2億29百万円、たな卸資産の増加額6億3百万円、前受金の減少額3億21百万円及び法人税等の支払額3億47百万円の減少要因があったことによるものであります。

(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、1億63百万円の支出(前事業年度は1億78百万円の支出)となりました。これは主に、有価証券の取得による支出額1億円、有形固定資産の取得による支出額1億16百万円、敷金及び保証金の差入による支出額1億6百万円の減少要因があったことによるものであります。

(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、4億83百万円の収入(前事業年度は3億18百万円の支出)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出2億15百万円の減少要因があった一方、長期借入れによる収入5億80百万円、社債の発行による収入額2億円の増加要因があったことによるものであります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社で行う事業は、提供するサービスの性格上、生産実績の記載になじまないため、当該記載を省略しております。

(2) 受注実績

当社は、アパート経営プラットフォーム事業の単一セグメントであり、第9期事業年度及び第10期第3四半期累計期間におけるアパートの施工実績に基づく受注実績は次のとおりであります。

なお、平成27年9月にアパート経営プラットフォーム名を「TATERU」へ改称しております。

セグメントの名称	第9期事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)				第10期第3四半期累計期間 (自 平成27年1月1日 至 平成27年9月30日)	
	受注高 (千円)	前年同期比 (%)	受注残高 (千円)	前年同期比 (%)	受注高 (千円)	受注残高 (千円)
アパート経営 プラットフォーム事業	11,436,357	134.4	6,742,318	137.8	12,128,616	10,615,021

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

当社は、アパート経営プラットフォーム事業の単一セグメントであり、第9期事業年度及び第10期第3四半期累計期間における販売実績は次のとおりであります。

なお、平成27年9月にアパート経営プラットフォーム名を「TATERU」へ改称しております。

セグメントの名称	第9期事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)		第10期第3四半期累計期間 (自 平成27年1月1日 至 平成27年9月30日)
	販売高 (千円)	前年同期比 (%)	販売高 (千円)
アパート経営プラットフォーム事業	14,614,749	105.4	14,016,934

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合については、総販売実績に対する割合が10%以上の相手先がないため記載を省略しております。

3 【対処すべき課題】

当社は、「ネット×リアルの新しい不動産サービスを」という経営理念のもと、自社開発したアパート経営プラットフォーム「TATERU」を広く認知させ収益力の強化を図っていくとともに、ITの技術力を通じてイノベーションを創造することが必要であると考えております。このため、以下の事項を当社が対処すべき当面の課題として認識し、事業展開を図る方針であります。

(1) 知名度の向上とユーザー数の拡大

当社のビジネスモデルの根幹はマッチングビジネスにあります。そのため、今後も継続的に成長を図るためには、当社及びTATERUの知名度を向上させ、そのユーザー数を拡大していくことが必要不可欠であります。

そのためには、テレビCMをはじめとする種々の広告宣伝活動等により知名度を向上させ、当社のサービスを多くのユーザーに利用してもらえよう、ユーザー数増加のための施策を積極的に実施する方針であります。また、ユーザーの行動や購入プロセスは、複雑かつ変化が著しいため、すべてのユーザーに対し同様のアプローチを行うのではなく、個別かつきめ細やかな情報提供やコミュニケーションを実施するためにデジタルマーケティングを強化し、One to Oneマーケティング（注）の実現を目指してまいります。

（注）One to Oneマーケティングとは、顧客一人ひとりの趣向や属性などを基とした上で、顧客に対して個別にマーケティングを行っていく方法であります。

(2) 仕入情報の強化

当社は、不動産情報の大半を不動産仲介業者やその他不動産業者から入手しておりますが、今後の継続的な成長を図るためにも更なる情報ルートが必要不可欠と考えております。そのため、既存情報入手先との良好な取引関係を維持するとともに、情報ルートの多様化、強化に努め、優良な情報の確保を進める方針であります。

(3) 技術革新への対応

当社は、これまでITの技術を早期に導入することで、コスト優位性を確保し、サービスやデザイン性の分野で差別化を図ってまいりましたが、ITの技術革新のスピードは速く、今後もその環境変化へ対応することが重要であると考えております。そのため、最新の技術動向や環境変化を常に把握できる体制を構築してまいります。

(4) 賃貸管理サービスの品質向上

当社は、アパート購入後の賃貸管理サービスも含めたワンストップサービスを提供しており、オーナーと入居者の満足度を重視した高品質のサービスを提供することを基本姿勢としております。

そのため、賃貸管理サービスの品質をより一層高めるとともに、周辺サービスの開発・発展に努めることにより、さらなる成長を目指してまいります。

(5) コーポレート・ガバナンスの強化

当社の継続的な成長のためには、コーポレート・ガバナンスの強化は重要な課題であると認識しております。

そのため、コンプライアンスを重視した企業経営を推進し、組織体制の整備とともに内部管理体制の強化を図ることで、常に法令等を遵守し、高い倫理観と社会的良識をもって行動するように努めてまいります。

また、個人情報管理の強化を図るため、アクセス権限の設定、セキュリティーコードの定期的な変更など厳重な管理体制を構築するとともに、各社員に対し営業能力と情報管理意識の向上を図るべく教育を徹底してまいります。

(6) システムトラブルへの対応

当社はアパート経営プラットフォーム「TATERU」が事業の核であり、地震、火災などの自然災害、事故、停電など予期せぬ事象の発生によって、当社設備又は通信ネットワークに障害が発生した場合や、外部からの不正な手段によるサーバーへの侵入などの犯罪や従業員の過誤によるネットワーク障害が発生した場合は、当社の営業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。このため、当社では、自社内において、万全の情報セキュリティ対策や事業の安定的な運用のためのシステム強化を行っております。

4 【事業等のリスク】

当社の事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる事項について、以下のとおりに記載しております。また、当社としては必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項についても、投資判断上、あるいは当社の事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。

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には当該リスクによる影響が最小となるよう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事項を慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

なお、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、将来において発生の可能性があるすべてのリスクを網羅するものではありません。

(1) 不動産市況の動向について

当社が属する不動産業界は、景気動向、金利動向、地価動向及び税制改正等の経済市況の影響を受けやすく、特に、入居率の悪化、家賃相場下落による賃貸料収入の減少や金融情勢の変化による金利負担増等、オーナーのアパート経営に支障をきたす可能性があります。その場合、アパート経営への不安感を与えることとなり、このような不動産市況の変動が、不動産投資への障壁となる可能性があり、当社の経営成績及び財政状態にも影響を及ぼす可能性があります。

(2) 競合について

当社が属する不動産業界は、大手企業を含む事業者が多数存在しておりますが、当社が事業展開するアパート経営プラットフォーム「TATERU」を利用した不動産マッチングビジネスに関しては、大手事業者等の他社の本格的な参入及び展開が現時点では限定的であると認識しており、この事業分野については当社が優位性を保持しているものと考えております。

ただし、今後、この分野に関して、他社の本格参入が生じ、ユーザー獲得競争が激化した場合には、価格競争やユーザー獲得コストの増加等によって、当社の経営成績及び財政状況に影響を与える可能性があります。

(3) 住宅瑕疵担保責任保険について

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、住宅供給者は新築住宅の構造上主要な部分並びに雨水の浸水を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負っております。当社は、販売した物件に意図せざる瑕疵が生じた場合に備えるため、住宅瑕疵担保責任保険に加入しております。

しかしながら、販売件数の増加に伴い、当社の品質管理に不備が生じた場合には、クレーム件数の増加や保証工事の増加等により、賠償額がかかる住宅瑕疵担保責任保険の補償金額を上回る可能性もあることから、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 引渡時期による業績の変動について

当社の主力事業であるアパート経営プラットフォーム「TATERU」事業は、オーナーへの引渡しをもって売上高を計上する引渡基準を採用しております。

賃貸住宅入居者の成約率が最も高まる時期（2月及び3月）に合わせ、アパートの購入を希望されるユーザーが多く、また、当社としても空室リスクを低減させる目的で引渡時期を一定期間に集中させる傾向があります。このため、当社の売上高は第4四半期に偏る傾向があります。

最近事業年度の各四半期の売上高は、次のとおりであります。

	平成26年12月期				
	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	通期合計
売上高(千円)	2,442,930	2,986,239	3,597,003	5,588,575	14,614,749
通期に対する比率(%)	16.7	20.4	24.6	38.3	100.0

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 各四半期会計期間の数値については、有限責任 あずさ監査法人の四半期レビューを受けておりません。

(5) 優良な土地情報について

当社のアパート経営プラットフォーム「TATERU」事業のユーザーは、通常、土地を所有しておりません。そのため、当社は、広範な土地情報を収集し、高い入居率が見込める好立地の土地情報を厳選し、ユーザーへ提案しております。

しかし、地価の上昇や他社との競合等により、優良な土地情報を計画的に入手することが困難になった場合、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 外注委託について

当社の設計・建築工事業務等については、設計・施工等の能力、工期、コスト及び品質等を勘案し、外部の事業者へ委託しております。販売戸数の増加に伴い発注量が増大し、外注先での対応の遅れによる工期遅延や外注費の上昇が生じた場合には、当社の事業推進に影響が生じ、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 技術革新への対応について

当社はITの技術を早期に導入することでコスト優位性を確立し、ユーザーや市場のニーズに対応した競争力のあるサービスの提供や提案するアパートのデザイン性を高めることで、差別化を図り成長してまいりました。そのため、引き続きIT技術の進展に対応し、新たなサービスの提供を行うことが事業展開の基本条件であると考えております。

しかしながら、予想以上の急速な技術革新や依存する技術標準・基盤の変化等により新たなサービス等の開発を適切な時期に行えない場合、新たなサービスの投入による効果を十分に得ることができず、競争力が当社の想定どおりに確保できない可能性もあり、当社の業績に影響を与える可能性があります。

また、今後もITの技術革新が進むものと想定しておりますが、新たな法的規制の導入等により技術革新の遅れが生じた場合には、当社の事業展開及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 不測の事故・自然災害等による業績変動について

当社の取り扱う不動産は、首都圏、九州圏、関西圏、東海圏を中心に全国各都市に所在しておりますが、当該エリアにおいて、火災、暴動、テロ、地震、噴火、津波等の不測の事故や自然災害が発生した場合、不動産の資産価値が低下し、不動産投資に対する投資マインドが冷え込み、当社の事業展開、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 法的規制等について

当社の属する不動産業界は、「宅地建物取引業法」、「建設業法」、「建築基準法」、「国土計画利用法」、「都市計画法」等の法的規制があります。

今後、これらの法令等の改正や新たな法令等の制定により規制強化が行われた場合、また、法令違反が発生してしまった場合、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社の事業活動に際して、宅地建物取引業法に定める宅地建物取引業者免許及び建設業法に定める一般建設業許可を得ており、現在、これら許可要件の欠格事実はありません。しかしながら、今後何らかの事情により、免許又は許可の取消し等が生じた場合には、事業活動に支障をきたすとともに、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(許認可等の状況)

許認可等の名称	許認可登録番号	有効期間	関係法令	許認可等の取消事由
宅地建物取引業者免許	国土交通大臣 (2) 第7533号	平成24年7月21日～ 平成29年7月20日	宅地建物取引業法	同法第66条
一般建設業許可	国土交通大臣 (般-26) 第23374号	平成26年12月24日～ 平成31年12月23日	建設業法	同法第29条

(10) 個人情報の管理について

当社は、ユーザー情報及びオーナー情報等、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、当社にて研修などを通じて社員への啓蒙活動を継続的に実施し細心の注意を払って管理しておりますが、万一、当該情報が漏洩した場合、損害賠償請求を受けるリスクや社会的信用失墜による売上高の減少のリスクがあり、当社の事業展開及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 訴訟等の可能性について

当社が企画開発、販売するアパートについては、当該不動産に係る瑕疵等に起因する訴訟、その他請求が行われる可能性があります。これら訴訟及び請求の内容及び結果によっては、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 知的財産権等について

当社の事業分野で当社の認識していない知的財産権等がすでに成立している可能性又は新たに当社の事業分野で第三者の著作権が成立する可能性があります。これらの場合、当社が損害賠償を含む法的責任を負う可能性があるだけでなく、当社及び当社が提供するサービスに対する信頼性やブランドが毀損し、当社の事業展開、経営成績及び財政状況に影響を与える可能性があります。

(13) 人材の育成・確保について

当社の将来の成長は優秀な人材をはじめとする人的資源に大きく依存するため、人材採用及び人材育成は重要な経営課題であります。特に、不動産業界で、ITの技術力を通じて、イノベーションを創造すべく、不動産における高い専門性を有する人材とITに関する最新の技術を保持する技術者とを有機的に連携させる必要があると考えております。

そのため、今後も事業の拡大に伴い、積極的に優秀な人材を数多く採用していく方針ではありますが、そうした人材が十分に確保できない場合や、現在在籍している人材が流出していく場合には、事業の展開や経営成績に影響を与える可能性があります。

(14) 特定経営者への依存に係るリスクについて

当社は、代表取締役である古木大咲の先見性及びリーダーシップが業務執行について重要な役割を果たしております。このため、同氏が何らかの理由によって退任、退職し、後任者の採用が困難となった場合、当社の業績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 新規サービスや新規事業について

当社は、今後の事業規模の拡大と収益の多様化を図るため、積極的に新規サービスや新規事業に取り組んでいく考えであります。これにより人材、システム投資や広告宣伝費等の追加投資的な支出の発生や、利益率の低下の可能性あります。また、新サービスや新規事業が計画通りに進まない場合、当社の経営成績及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(16) ストック・オプション行使による株式価値の希薄化について

当社では、取締役、従業員に対するインセンティブを目的としたストック・オプション制度を採用しております。現在付与している新株予約権について行使が行われた場合には、保有株式の価値が希薄化する可能性があります。

なお、本書提出日現在における新株予約権による潜在株式数は1,125,600株であり、発行済株式総数7,061,600株の15.94%に相当しております。

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】

第9期事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

当社は、「ネット×リアルの新しい不動産サービスを」という経営理念を掲げ、ITの技術力を通じてイノベーションを創造することが必要であると考えております。これを踏まえ、IT本部において、ITに関する最新の技術動向を調査、研究し、不動産業界に应用可能なIT技術を検討いたしました。

ただし、通常業務の一環として行っており、研究開発部分を特定することは困難であるため、研究開発費を区分集計しておりませんので、金額の記載を省略しております。

なお、当社は、アパート経営プラットフォーム事業の単一セグメントであるためセグメント別の記載を省略しております。

第10期第3四半期累計期間(自 平成27年1月1日 至 平成27年9月30日)

前事業年度の研究開発方針に基づき、IT本部において、ITに関する最新の技術動向を調査、研究し、不動産業界に应用可能なIT技術を検討いたしました。また、特定の研究課題として、入居者の利便性の向上等を目的に、IoT(注)の技術を用い、スマートフォンとデザインアパートの連動を意図した調査研究活動を実施しております。

その結果、当第3四半期累計期間における研究開発費は2,061千円となりました。

なお、当社は、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業の単一セグメントであるためセグメント別の記載を省略しております。

(注) IoT (Internet of Things) とは、コンピュータなどの情報・通信機器だけでなく、様々な物がインターネットに接続され、情報交換する仕組みのことです。

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】

当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、以下のとおりであります。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、我が国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。当社の財務諸表を作成するにあたって採用している重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1財務諸表等（1）財務諸表」に記載のとおりであります。この財務諸表の作成にあたって、経営者による会計方針の選択・適用とともに、資産及び負債または損益の状況に影響を与える見積りを用いております。これらの見積りについては、過去の実績や現状等を勘案し、合理的に判断しておりますが、見積りには不確実性が伴うため、実際の結果はこれらと異なることがあります。

(2) 財政状態の分析

第9期事業年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

① 資産の部

当事業年度末における総資産残高は50億18百万円となり、前事業年度末に比べ10億93百万円増加しました。これは主に、売掛金が2億29百万円、販売用不動産が4億2百万円、仕掛販売用不動産が1億99百万円増加したことによるものです。

② 負債の部

当事業年度末における負債残高は32億19百万円となり、前事業年度末に比べ5億43百万円増加しました。これは主に、前受金が3億21百万円減少した一方で、1年内返済予定の長期借入金が1億2百万円、未払金が1億31百万円、社債が1億25百万円、長期借入金が2億61百万円増加したことによるものです。

③ 純資産の部

当事業年度末における純資産残高は17億99百万円となり、前事業年度末に比べ5億50百万円増加しました。これは主に、剰余金の配当28百万円があったものの、当期純利益5億54百万円の計上により利益剰余金が5億26百万円増加し、また、増資により資本金12百万円及び資本準備金10百万円が増加したことによるものです。

第10期第3四半期累計期間（自 平成27年1月1日 至 平成27年9月30日）

① 資産の部

当第3四半期会計期間末における総資産残高は47億29百万円となり、前事業年度末に比べ2億89百万円減少しました。これは主に、仕掛販売用不動産が6億81百万円増加した一方で、現金及び預金が2億86百万円、売掛金が95百万円、販売用不動産が2億96百万円、有価証券が1億円減少したことによるものです。

② 負債の部

当第3四半期会計期間末における負債残高は23億13百万円となり、前事業年度末に比べ9億5百万円減少しました。これは主に、未払法人税等が91百万円、前受金が68百万円増加した一方で、借入金総額が9億37百万円、社債総額が2億25百万円減少したことによるものです。

③ 純資産の部

当第3四半期会計期間末における純資産残高は24億16百万円となり、前事業年度末に比べ6億16百万円増加しました。これは主に、剰余金の配当99百万円があったものの、四半期純利益7億17百万円の計上により利益剰余金が6億17百万円増加したことによるものです。

(3) 経営成績の分析

第9期事業年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

① 売上高及び営業利益

当事業年度の売上高は146億14百万円となり、前年同期と比べ7億52百万円増加しました。

また、売上総利益は、売上高の増加等により前年同期と比べ3億64百万円増加し31億7百万円となりましたが、販売費及び一般管理費が前年同期と比べ3億85百万円増加の21億82百万円となった結果、営業利益は前年同期と比べ21百万円減少し9億25百万円となりました。

② 営業外損益及び経常利益

営業外損益（純額）は、15百万円の利益（前事業年度は47百万円の損失）となりました。これは主に、保険解約益20百万円を計上したことによるものです。結果として、経常利益は前年同期と比べ42百万円増加し9億41百万円となりました。

③ 特別損益及び当期純利益

特別損益（純額）は、49百万円の損失（前事業年度は0百万円の損失）となりました。これは主に、東京本社及び各支店の移転に伴い、事務所移転費用54百万円を計上したことによるものです。

法人税等（法人税等調整額を含む）は3億37百万円となり、結果として、当期純利益は5億54百万円となり、前年同期と比べて18百万円増加しました。

第10期第3四半期累計期間（自 平成27年1月1日 至 平成27年9月30日）

① 売上高及び営業利益

当第3四半期累計期間の売上高は140億16百万円となりました。これは、アパートの引渡棟数が堅調に推移した結果、売上高が順調に拡大したことによるものです。

また、売上総利益は28億26百万円となりましたが、販売費及び一般管理費が16億58百万円となった結果、営業利益は11億68百万円となりました。

② 営業外損益及び経常利益

営業外損益（純額）は0百万円の損失となりました。これは主に、保険解約益6百万円を計上した一方、支払利息を6百万円計上したことによるものです。結果として、経常利益は11億68百万円となりました。

③ 特別損益及び四半期純利益

特別損益の計上はありませんでした。

法人税等は4億50百万円となり、結果として、四半期純利益は7億17百万円となりました。

(4) キャッシュ・フローの分析

「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

(5) 経営戦略の現状と見通し

当社は、「ネット×リアルの新しい不動産サービスを」という経営理念のもと、ITの技術力を通じてイノベーションを創造することで、不動産業界の潜在的市場を開拓できると見込んでおります。そのため、当社のアパート経営プラットフォーム「TATERU」の強化を促進させ、新規サービス等の開発に経営資源を投入し、ITの技術力強化を図ってまいります。

(6) 経営者の問題意識と今後の方針について

経営者の問題認識と今後の方針につきましては、「第2 事業の状況 3 対処すべき課題」に記載のとおり、TATERUを広く認知させ、収益力の強化を図っていくとともに、ITの技術力を通じてイノベーションを創造することが必要であると認識しております。

そのために、当社及びTATERUの知名度の向上のための施策を実施することによるTATERUユーザー数の拡大や、ITの技術革新への対応、個人情報保護法への対応、システムの強化を行ってまいります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

第9期事業年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

当事業年度における、設備投資の総額は123,849千円であります。有形固定資産の他、ソフトウェアへの投資を含めて記載しており、建設仮勘定への計上8,342千円及びソフトウェア仮勘定への計上6,147千円を含め、建設仮勘定からの振替6,476千円及び資産除去債務に対応する除去費用の増加額16,141千円を除いております。

その主な内容は、東京本社への移転に伴う事務所設備等への投資44,173千円、各支店の移転に伴う事務所設備等への投資17,163千円、アプリ制作費6,147千円であります。

また、上記各事務所から退去するため、対象となる固定資産の除却を行い、事務所移転費用（固定資産除却損）16,667千円を計上しております。

なお、当社は、アパート経営プラットフォーム事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

第10期第3四半期累計期間（自 平成27年1月1日 至 平成27年9月30日）

当第3四半期累計期間における、設備投資の総額は61,223千円であります。有形固定資産の他、ソフトウェアへの投資を含めて記載しており、建設仮勘定への計上982千円及びソフトウェア仮勘定への計上517千円を含め、建設仮勘定からの振替7,724千円及びソフトウェア仮勘定からの振替5,700千円を除いております。

その主な内容は、TATERUプラットフォームサイト制作費27,380千円、アプリ制作費11,250千円であります。

また、当第3四半期累計期間において、重要な設備の売却、除却はありません。

なお、当社は、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業の単一セグメントであるためセグメント別の記載を省略しております。

2 【主要な設備の状況】

平成26年12月31日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
		建物	車両運搬具	工具、器具 及び備品	ソフト ウェア	合計	
東京本社 (東京都港区)	事務所 設備等	39,575	4,654	10,095	693	55,019	82 [10]
福岡支店 (福岡県福岡市)	事務所 設備等	10,136	780	2,024	1,945	14,887	46 [6]
名古屋支店 (愛知県名古屋市)	事務所 設備等	6,027	—	823	—	6,850	24 [4]
大阪支店 (大阪府大阪市)	事務所 設備等	5,095	5,077	104	—	10,277	26 [5]
仙台オフィス (宮城県仙台市)	事務所 設備等	358	—	—	—	358	6 [—]
その他営業所等	3店舗	12,584	—	2,785	—	15,369	14 [—]

- (注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
 2. 「建物」は貸借中のものであり、帳簿価額は建物附属設備及び資産除去債務に対応する除去費用の未償却残高について記載しております。年間賃借料は101,122千円であります。
 3. 現在休止中の主要な設備はありません。
 4. 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数(パートタイマー)は年間の平均人員を〔 〕外数で記載しております。
 5. 当社は、アパート経営プラットフォーム事業の単一セグメントであるためセグメント別の記載を省略しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】(平成27年9月30日現在)

(1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の計画はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	28,246,400
計	28,246,400

(注) 平成27年9月17日開催の取締役会決議により、平成27年10月5日付で株式分割に伴う定款変更が行われ、発行可能株式総数は28,211,092株増加し、28,246,400株となっております。

② 【発行済株式】

種類	発行数(株)	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	7,061,600	非上場	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ます。 また、単元株式数は100株であります。
計	7,061,600	—	—

(注) 平成27年9月17日開催の取締役会決議により、平成27年10月5日付で普通株式1株につき800株の割合で株式分割を行っております。これにより発行済株式総数は7,052,773株増加し、7,061,600株となっております。また、同日付で単元株式数を100株とする単元株制度を採用しております。

(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。

第1回新株予約権（平成26年7月16日取締役会決議）

	最近事業年度末現在 (平成26年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成27年9月30日)
新株予約権の数(個)	1,758	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)	1,758(注)1	同左(注)5
新株予約権の行使時の払込金額(円)	160,000(注)2	同左(注)5
新株予約権の行使期間	自 平成29年7月8日 至 平成36年7月7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 160,000 資本組入額 80,000	同左(注)5
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡による取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。	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)4	同左

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、1株であります。

なお、新株予約権の割当日後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により調整されるものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない新株予約権の目的である株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割（または併合）の比率

2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割または株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割（または併合）の比率}}$$

また、新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合（新株予約権の行使に基づく新株の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。）、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新株発行（処分）株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の1株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新株発行（処分）株式数}}$$

さらに、上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて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。

3. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりであります。

- (1) 新株予約権者は、当社の普通株式が金融商品取引所に上場された場合にのみ、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、当社の普通株式が上場された日（以下、「上場日」という。）以降の次に掲げる期間において、既に行使した本新株予約権を含めて次の各号に掲げる割合を限度として行使することができる。

なお、上場日が本新株予約権の割当日から3年を経過する日より以前である場合には、下記の上場日を「割当日から3年を経過した日」と読み替えるものとし、上場日が平成32年7月8日以降となる場合には、下記の上場日を「平成32年7月8日」と読み替えるものとする。

- | | |
|--------------------|------|
| イ. 上場日以降 | 25% |
| ロ. 上場日から1年を経過する日以降 | 50% |
| ハ. 上場日から2年を経過する日以降 | 75% |
| ニ. 上場日から3年を経過する日以降 | 100% |

- (3) 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取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- (4) 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。
- (5) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式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、本新株予約権の行使を行うことはできない。
- (6) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

4. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項は以下のとおりであります。

組織再編成における契約書または計画書に再編対象会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合に限り、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社の新株予約権を一定の条件に基づきそれぞれ交付する。

5. 平成27年9月17日開催の取締役会決議により、平成27年10月5日付で普通株式1株につき800株の割合で株式分割を行っているため、本書提出日現在においては、「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。上表の「提出日の前月末現在」に記載のこれらの項目については、調整前の内容となっております。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成25年3月1日 (注1、2)	6,600	8,800	66,000	88,000	—	—
平成26年11月23日 (注3)	27	8,827	12,000	100,000	10,518	10,518
平成27年10月5日 (注4)	7,052,773	7,061,600	—	100,000	—	10,518

(注) 1. 利益剰余金の資本組入れに伴う資本金の増加であります。

2. 株式分割 (1 : 4) によるものであります。

3. 有償第三者割当

発行価格 834,000円

資本組入額 444,444円

4. 株式分割 (1 : 800) によるものであります。

(5) 【所有者別状況】

平成27年9月30日現在

区分	株式の状況							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	—	—	8	9	—
所有株式数 (株)	—	—	—	5	—	—	8,822	8,827	—
所有株式数 の割合 (%)	—	—	—	0.06	—	—	99.94	100	—

(注) 平成27年9月17日開催の取締役会決議により、平成27年10月5日付で普通株式1株につき800株の割合で株式分割を行っており、また、同日付で単元株式数を100株とする単元株制度を採用しております。本書提出日現在の所有者別状況は下表のようになっております。

本書提出日現在

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	—	—	8	9	—
所有株式数 (単元)	—	—	—	40	—	—	70,576	70,616	—
所有株式数 の割合 (%)	—	—	—	0.06	—	—	99.94	100	—

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成27年9月30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 8,827	8,827	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ます。
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	8,827	—	—
総株主の議決権	—	8,827	—

(注) 平成27年9月17日開催の取締役会決議により、平成27年10月5日付で普通株式1株につき800株の割合で株式分割を行っており、また、同日付で単元株式数を100株とする単元株制度を採用しております。本書提出日現在の議決権の状況は下表のようになっております。

本書提出日現在

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 7,061,600	70,616	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ます。また、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	7,061,600	—	—
総株主の議決権	—	70,616	—

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

(7) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、会社法に基づく新株予約権方式による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。

第1回新株予約権（平成26年7月16日取締役会決議）

決議年月日	平成26年7月16日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役3名、当社執行役員7名、当社従業員3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	同上
新株予約権の行使時の払込金額	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) 退職による権利喪失により、本書提出日現在の付与対象者の区分及び人数は、当社取締役は3名、当社執行役員6名、当社従業員3名となっております。

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、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置付け、継続的かつ安定的な配当を実施することを基本方針としており、配当性向については概ね10%～20%を目処としております。また、内部留保資金につきましては、企業体質の強化を図り将来の事業拡大のために活用して行く方針であります。

当社は、中間配当及び期末配当の年2回を可能とすることを定款で定めているものの、当面は期末配当の年1回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、中間配当は取締役会、期末配当につきましては株主総会であります。

これらの方針に基づき、第9期事業年度の剰余金の配当につきましては、1株当たり11,300円の配当を実施いたしました。

なお、当社は会社法第454条第5項に規定に基づき、取締役会の決議により、毎年6月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(注) 基準日が第9期事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成27年3月26日 定時株主総会	99,745	11,300

4 【株価の推移】

当社株式は非上場でありますので、該当事項はありません。

5 【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役	—	古木 大咲	昭和54年9月14日	平成13年11月 平成18年1月	三和エステート株式会社 入社 当社設立 代表取締役 (現任)	(注) 2	5,504,000
専務取締役	マンション本部管掌 兼 プロパティマネ ジメント本部長 兼 チンタイズ本部長	大城 崇聡	昭和55年12月12日	平成15年4月 平成18年3月 平成18年11月	株式会社大塚家具 入社 当社 入社 当社 取締役 (現任)	(注) 2	—
常務取締役	バイヤー部 管掌	野間 大亮	昭和49年5月9日	平成10年3月 平成11年4月 平成19年5月 平成21年2月	株式会社フタタ 入社 トマト建設株式会社 入社 当社 入社 当社 取締役 (現任)	(注) 2	—
常務取締役	エンジニア部 管掌	佐伯 幸祐	昭和51年7月28日	平成7年4月 平成15年5月 平成19年7月 平成19年10月	佐伯工務店 入社 有限会社ケイエス 取締役 当社 入社 当社 取締役 (現任)	(注) 2	—
常勤監査役	—	秦 武司	昭和23年4月3日	昭和46年4月 平成10年6月 平成12年4月 平成16年6月 平成18年5月 平成19年5月 平成23年2月 平成25年8月	和光証券株式会社 (現みずほ証券株式会社) 入社 同社 取締役 新光証券株式会社 (現みずほ証券株式会社) 常務執行役員法人企画部担当 同社 取締役専務執行役員商品本部長 株式会社新光総合研究所 (現株式会社みずほ 証券リサーチ&コンサルティング) 取締役社長 同社 取締役会長 株式会社アクトコール 監査役 当社 監査役 (現任)	(注) 3	9,600
監査役	—	出口 長治	昭和23年12月25日	平成16年7月 平成19年7月 平成20年8月 平成24年6月	大牟田税務署 署長 博多税務署 署長 出口長治税理士事務所 開設 (現任) 当社 監査役 (現任)	(注) 3	—
監査役	—	應本 健	昭和53年4月14日	平成16年4月 平成17年10月 平成24年7月 平成27年3月	最高裁判所司法研修所 入所 TMI総合法律事務所 入所 アンビシャス東京法律事務所 開設 (現任) 当社 監査役 (現任)	(注) 3	—
計							5,513,600

- (注) 1. 監査役秦武司、出口長治及び應本健は、社外監査役であります。
2. 取締役の任期は、平成27年8月11日開催の臨時株主総会の終結の時から1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。
3. 監査役の任期は、平成27年8月11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。
4. 当社では、経営の意思決定、監督機能と業務執行機能の分離及び迅速な業務執行を図るため、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。

役職	氏名
執行役員 A P第1本部長	古賀 聡
執行役員 A P第2本部長	原 健一
執行役員 マンション本部長	森山 正隆
執行役員 経営企画本部長	村上 哲也
執行役員 IT本部長	吉村 直也
執行役員 内部監査室長	山本 千賀子
執行役員 経営管理本部長	高杉 雄介

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

① 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、法令遵守のもと、株主その他のステークホルダーからの信頼確保並びに企業価値の持続的な向上のために、経営の効率性、透明性、健全性を確保できる経営体制を確立することをコーポレート・ガバナンスの基本としています。

② 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

イ. 会社の機関の基本説明

当社は、取締役会設置会社であり、かつ監査役会設置会社であります。また、日常業務の活動方針を決定する経営会議を設置しております。なお、当社は執行役員制度を導入し、経営の意思決定・監督機能と業務執行機能の分離を図ることで、経営の効率化と業務執行体制の強化を図っております。

a. 取締役会

当社の取締役会は、取締役4名により構成され、原則として毎月1回の定期開催のほか、必要に応じて臨時取締役会を開催しております。取締役会では、経営に関する重要事項についての意思決定を行うほか、取締役間で相互に職務の執行を監督しております。また、取締役会には社外監査役3名が出席し、必要に応じて意見を述べております。

b. 監査役及び監査役会

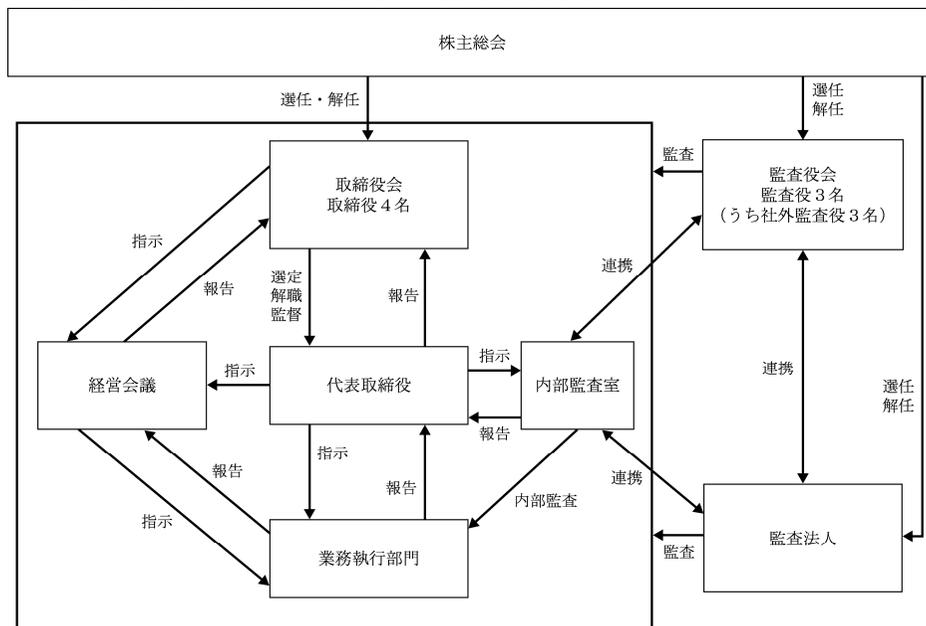
当社の監査役会は、社外監査役3名（うち1名は常勤監査役）により構成され、原則として毎月1回開催するとともに、必要に応じて臨時監査役会を開催しております。監査役は、監査役会で定めた監査の方針及び業務の分担等に従い、取締役会等の重要な会議に出席するとともに、取締役等からの事業報告の聴取、重要書類の閲覧、業務及び財産の状況等の調査を実施し、取締役の職務執行を監督しております。

c. 経営会議

経営会議は、取締役、執行役員等で構成され、原則として週1回開催しております。業務遂行状況の把握や課題に対するより具体的な検討を行い、業務執行上必要な判断を迅速に行っております。

ロ. 会社の機関・内部統制の関係

当社の機関及び内部統制の関係は、以下のとおりであります。



ハ、内部統制システムの整備状況

当社は、業務の適正性を確保するための体制として、「内部統制システムの整備に関する基本方針」を定めており、当該方針に基づき内部統制システムの運用を行っております。その概要は以下のとおりであります。

- a. 取締役、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
 - (a) 当社は、取締役及び使用人が法令及び定款を遵守し、社会規範に則した行動を行うために「コンプライアンス規程」を定め、法令遵守がすべての企業活動の基本であることを徹底する。
 - (b) コンプライアンス担当部署である経営企画本部に加えて、「コンプライアンス委員会」を設置し、委員会活動等を通じて、コンプライアンスに係わる全体の方針の策定、諸施策の企画・推進、活動状況の監督・指導を行う。
 - (c) 内部通報制度を設け、問題の早期発見・未然防止を図り、適切かつ迅速に対応する。
 - (d) 取締役及び使用人の職務執行の適切性を確保するために、内部監査室を配置し、「内部監査規程」に基づき内部監査を実施する。また、内部監査室長は、必要に応じて監査役、監査法人と情報交換を行い、効率的な内部監査を実施する。
- b. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役の職務執行において、取締役会議事録を始めとした書類と職務執行に係る情報の取扱いは、文書管理規程等の社内規程に基づき、適切に保存及び管理を行う。
- c. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - (a) 取締役会が損失に繋がるリスクの管理体制を構築する責任と権限を有し、これに従いリスク管理に係る「リスク管理規程」を制定し、リスク管理部門として経営企画本部がリスク管理活動を統括する。
 - (b) コンプライアンス委員会において、想定される各種リスクに対応し、適切に評価・管理を行う体制を構築する。
 - (c) 危機発生時には企業価値の毀損を極小化するため、代表取締役をリスク管理統括責任者とする緊急事態対応体制をとるものとする。
- d. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
 - (a) 取締役会を毎月1回定期的に開催するとともに、機動的な意思決定を行うための臨時取締役会を適宜開催するものとし、適切な職務執行が行える体制を確保する。
 - (b) 取締役会の下に、経営会議を設置し、取締役会の意思決定に資するために、取締役会付議事項の事前検討を行うとともに、取締役会で決定した方針及び計画に基づき、取締役会の指示、意思決定を具体的に各部署に伝達する。
 - (c) 日常の職務執行において、効率的に実施するために、業務分掌規程等の社内規程に基づき、権限の委譲を行い、各職位の責任者が的確に意思決定できるような体制を整備する。
- e. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項、当該使用人の取締役からの独立性及び、当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

監査役は、必要に応じてその人員を確保するような体制とし、また、当該使用人が監査役を補助すべき期間中の指揮権は、監査役に委嘱されたものとし、取締役からの指示・命令は受けないこととする。なお、当該使用人の人事事項（異動、評価及び懲戒等）については、監査役との事前協議を要するものとする。
- f. 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監査役への報告に関する体制並びに監査役へ報告した者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
 - (a) 監査役は、取締役会のほか、必要に応じて重要会議に出席するとともに、稟議書その他業務執行に関する重要な文書を開覧し、取締役又は従業員にその説明を求めることができる。
 - (b) 取締役及び使用人は、法令に違反する事実、会社に著しい損害を与えるおそれのある事実を発見したときには、速やかに監査役に報告する。
 - (c) 取締役及び使用人は、監査役からの業務執行に関する事項の報告を求められた場合には、速やかに報告する。
 - (d) 監査役へ報告をした者に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止するとともに、その旨を周知徹底する。

- g. 監査役の職務の執行について生ずる費用の前払い、または償還の手続きその他の当該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、当社に対し費用の前払い等を請求したときは、当該請求に係る費用または債務が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、速やかに当該費用または債務を処理する。また当社は、監査業務にかかる費用を支弁するため、必要に応じ、一定額の予算を確保するものとする。

- h. その他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

(a) 監査役は、代表取締役と定期的な会合を持ち、会社に対処すべき課題、会社を取り巻くリスク、監査役監査の環境整備の状況、監査上の重要課題等について意見交換を行う体制とする。

(b) 監査役は、必要に応じて、内部監査室長及び監査法人と連携を図り、情報交換を行うとともに監査の効率性及び実効性が確保できる体制とする。

- i. 反社会的勢力との取引排除に向けた基本的考え方及びその整備状況

(基本方針)

(a) 当社は、反社会的勢力との取引を一切行いません。

(b) 当社は、反社会的勢力からの不当要求には一切応じません。反社会的勢力による不当要求が認められた場合には、民事上若しくは刑事上の法的対応を行います。

(c) 当社は、反社会的勢力の排除に関し、平素より公益社団法人警視庁管内特殊暴力防止対策連合会、弁護士等関係外部機関と緊密な連携関係を構築してまいります。

(d) 当社は、期せずして反社会的勢力との取引が判明した場合は、取引の解消に向けた適切な処置を速やかに講じます。

(e) 当社は、反社会的勢力への資金提供は一切行いません。

(f) 当社は、反社会的勢力による不当要求に対応する従業員の安全を確保します。

ニ. 内部監査及び監査役監査の状況

当社は、代表取締役が直轄する独立した部署として内部監査室を設置し、内部監査担当1名が、内部監査規程に基づき年度監査計画書を策定し、当社の全部門に対して内部監査を実施しております。

監査役（常勤監査役1名、非常勤監査役2名）は、監査計画に基づく監査を行うとともに、取締役会への出席や重要書類の閲覧を通じて取締役の業務執行と会社経営の適法性等を監視しております。

内部監査室と監査役は、相互に計画書や監査書類の閲覧や聴取により緊密に情報交換を行うとともに、重要な会議に出席することによって情報の共有を図っております。また、内部監査室及び監査役と会計監査人の間の情報交換、意見交換については、期末及び四半期ごとに開催される監査報告会において、監査役及び内部監査担当が同席することで情報の共有を図っております。

ホ. 会計監査の状況

当社は、有限責任 あずさ監査法人と監査契約を締結しております。なお、当該監査法人及び当社監査に従事する当該監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別の利害関係はありません。なお、当該監査法人の業務執行社員の継続監査年数は7年以内であります。

平成26年12月期において業務を執行した公認会計士の氏名及び会計監査業務に係る補助者の構成は以下のとおりであります。

- ・業務を執行した公認会計士の氏名

指定有限責任社員 業務執行社員 坂井 知倫

指定有限責任社員 業務執行社員 栗栖 孝彰

- ・会計監査業務に係る補助者の構成

公認会計士4名、その他1名

へ. 社外取締役及び社外監査役との関係

当社は、社外取締役を選任しておりませんが、これまで社外監査役3名が経営、会計及び法律の各専門分野の観点から問題点の指摘を行うなど、取締役の業務執行について経営監視を行っております。現状の体制において、外部からの経営監視機能が十分に機能する体制であると考えておりますが、今後、IT業界における豊富な経験と幅広い見識を有するような、適切な社外取締役候補者を引き続き検討していきます。具体的な社外取締役選任に向けての動きとしては、当社役員の知り合いや紹介等を通じて、候補者の検討を実施しております。

社外監査役につきましては、当社では、企業経営及び会計や法律分野における豊富な経験、知識と高い見識に基づき、監査の実効性を高める目的により、社外監査役を3名選任しております。

また、当社が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を明確に定めたものはありません。しかし、その選任に際しては、見識及び専門的な知識を備えるとともに、独立した立場から客観的かつ適切な監査が遂行できるかという点を重視して個別に判断しております。

なお、当社の社外監査役秦武司氏は当社株式9,600株を保有しておりますが、それ以外に人的、資本的關係及び取引関係その他の利害関係はありません。また、社外監査役出口長治氏及び應本健氏と当社の間において、人的、資本的關係及び取引関係その他の利害関係はありません。

③ リスク管理体制の整備の状況

当社のコーポレート・ガバナンスの強化にとって、リスク管理及びコンプライアンス体制の整備は非常に重要な要素であると認識しております。このような認識のもと、リスク発生の防止及び会社損失の最小化を図る目的でリスク管理規程を制定し、また、コンプライアンス体制の明確化と一層の強化推進を図る目的でコンプライアンス規程を制定しております。なお、危機発生時には、代表取締役をリスク管理統括責任者とする緊急事態対応体制をとるものとしております。

さらには、当社は、代表取締役を委員長とするコンプライアンス委員会を設置しております。同委員会は、3か月に1回定例の会議を開催し、内部通報の有無の確認や労務関連の法令遵守状況、反社会的勢力への対応等のコンプライアンスに関連する事項のほか、リスク管理に関する事項への対応状況等について報告並びに議論を行い、役職員に対するコンプライアンス意識の普及・啓発を行うこととしております。

④ 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 (名)
		基本報酬	その他	
取締役 (社外取締役を除く)	176,828	176,180	648	4
監査役 (社外監査役を除く)	—	—	—	—
社外監査役	17,600	17,600	—	2

(注) その他は、社宅負担分であります。

ロ. 提出会社の役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ハ. 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

ニ. 役員等の報酬等の決定に関する方針

当社の役員報酬については、株主総会決議により取締役及び監査役の限度額を決定しております。各取締役及び各監査役の報酬額は、かかる報酬限度額内において、各役員の職務の内容、職位及び実績・成果等を勘案し、取締役の報酬等については代表取締役に一任され、監査役の報酬等は監査役の協議により決定しております。

⑤ 取締役の定数

当社の取締役は、7名以内とする旨を定款に定めております。

⑥ 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議は、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を定款に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらない旨を定款に定めております。

⑦ 責任免除の内容の概要

当社は、取締役及び監査役が期待される役割を十分に発揮できるよう、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、取締役（取締役であったものを含む。）及び監査役（監査役であったものを含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において免除することができる旨を定款に定めております。

⑧ 責任限定契約の内容の概要

当社と取締役（業務執行取締役等である者を除く。）、監査役及び会計監査人は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定款に定めております。当該契約に基づく損害賠償契約の限度額は、法令が規定する額となります。

⑨ 株主総会の特別決議の要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議について、議決権を行使することができる株主の議決権を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を定款に定めております。

⑩ 中間配当

当社は、株主への利益還元機会の充実を図るため、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行うことができる旨を定款に定めております。

⑪ 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を定款に定めております。これは、経営環境の変化に応じ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株式を取得することを目的とするものであります。

⑫ 支配株主との取引を行う際における少数株主保護についての方策

当社の代表取締役である古木大咲は支配株主に該当しております。当社は、今後支配株主との取引は行わない方針ではありますが、例外的に取引を行う場合には、一般の取引条件と同様の適切な条件とし、取引理由及びその必要性、取引条件の決定方法の妥当性等について、社外監査役も参画した取締役会において十分に審議した上で意思決定を行うこととし、少数株主の権利を保護するよう努めております。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

最近事業年度の前事業年度		最近事業年度	
監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
6,200	2,300	10,500	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(最近事業年度の前事業年度)

非監査業務の内容は、株式上場を前提とした監査受託のための調査及び監査契約の締結を前提とした期首残高の調査業務であります。

(最近事業年度)

該当事項はありません。

④ 【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は、当社の規模、特性を勘案の上、監査手続きの内容及び合理的な監査工数について監査公認会計士等と検討・協議を行い、決定することとしております。

第5 【経理の状況】

1 財務諸表及び四半期財務諸表の作成方法について

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

なお、前事業年度(平成25年1月1日から平成25年12月31日まで)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等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第2条第3項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、前事業年度(平成25年1月1日から平成25年12月31日まで)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等の一部を改正する内閣府令」(平成26年3月26日内閣府令第19号)附則第2条第1項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の四半期財務諸表は、「四半期財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第63号)に基づいて作成しております。

2 監査証明について

(1) 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、前事業年度(平成25年1月1日から平成25年12月31日まで)及び当事業年度(平成26年1月1日から平成26年12月31日まで)の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けております。

(2) 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、第3四半期会計期間(平成27年7月1日から平成27年9月30日まで)及び第3四半期累計期間(平成27年1月1日から平成27年9月30日まで)に係る四半期財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による四半期レビューを受けております。

3 連結財務諸表及び四半期連結財務諸表について

「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)第5条第2項により、当社では、子会社の資産、売上高、損益、利益剰余金及びキャッシュ・フローその他の項目から見て、当企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を誤らせない程度に重要性が乏しいものとして、前事業年度は連結財務諸表は作成しておりません。

また、平成26年12月25日付けで子会社を清算終了しており、子会社がありませんので、当事業年度は連結財務諸表及び四半期連結財務諸表を作成しておりません。

4 財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての確に対応できる体制を整備するために、専門的な情報を有する団体等が主催するセミナーへの参加及び財務・会計の専門書の購読を行っております。

1 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,384,668	2,389,168
売掛金	47,705	277,002
有価証券	—	100,000
販売用不動産	575,433	978,111
仕掛販売用不動産	284,212	484,040
貯蔵品	498	1,311
前渡金	30,261	46,748
前払費用	23,280	42,599
繰延税金資産	46,095	91,643
短期貸付金	119,786	—
その他	45,347	315,747
貸倒引当金	—	△190
流動資産合計	3,557,289	4,726,182
固定資産		
有形固定資産		
建物	30,281	84,038
減価償却累計額	△10,465	△10,261
建物(純額)	19,815	73,777
車両運搬具	84,954	11,655
減価償却累計額	△57,198	△1,142
車両運搬具(純額)	27,756	10,512
工具、器具及び備品	15,037	25,460
減価償却累計額	△6,901	△9,627
工具、器具及び備品(純額)	8,135	15,833
建設仮勘定	9,162	9,193
有形固定資産合計	64,870	109,317
無形固定資産		
商標権	—	1,916
ソフトウェア	7,912	2,638
ソフトウェア仮勘定	—	6,147
無形固定資産合計	7,912	10,702

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	24,548	37,180
出資金	960	920
長期貸付金	41,056	—
株主、役員又は従業員に対する長期貸付金	51,143	—
関係会社長期貸付金	7,840	—
破産更生債権等	27,678	—
長期前払費用	10,191	7,264
繰延税金資産	18,197	6,351
敷金及び保証金	45,672	—
保険積立金	※ 51,398	—
投資不動産	40,742	—
その他	—	120,336
貸倒引当金	△24,714	—
投資その他の資産合計	294,714	172,053
固定資産合計	367,497	292,072
資産合計	3,924,786	5,018,255

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	843,989	940,317
1年内償還予定の社債	50,000	50,000
1年内返済予定の長期借入金	141,708	243,828
未払金	97,067	228,313
未払費用	58,971	50,426
未払法人税等	168,711	193,000
前受金	515,524	193,643
預り金	262,098	326,341
賞与引当金	4,282	4,200
家賃保証引当金	35,756	100,366
流動負債合計	2,178,109	2,330,436
固定負債		
社債	50,000	175,000
長期借入金	431,953	693,930
資産除去債務	15,579	19,647
固定負債合計	497,532	888,577
負債合計	2,675,641	3,219,014
純資産の部		
株主資本		
資本金	88,000	100,000
資本剰余金		
資本準備金	—	10,518
資本剰余金合計	—	10,518
利益剰余金		
利益準備金	2,750	5,566
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,158,598	1,682,012
利益剰余金合計	1,161,348	1,687,578
株主資本合計	1,249,348	1,798,096
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△203	1,145
評価・換算差額等合計	△203	1,145
純資産合計	1,249,145	1,799,241
負債純資産合計	3,924,786	5,018,255

【四半期貸借対照表】

(単位：千円)

当第3四半期会計期間
(平成27年9月30日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	2,103,050
売掛金	181,949
販売用不動産	681,666
仕掛販売用不動産	1,165,391
貯蔵品	1,772
その他	239,257
貸倒引当金	△266
流動資産合計	4,372,821
固定資産	
有形固定資産	104,301
無形固定資産	35,752
投資その他の資産	216,372
固定資産合計	356,426
資産合計	4,729,247
負債の部	
流動負債	
買掛金	929,383
未払法人税等	284,262
前受金	262,074
賞与引当金	23,600
家賃保証引当金	76,368
その他	719,207
流動負債合計	2,294,895
固定負債	
資産除去債務	18,127
固定負債合計	18,127
負債合計	2,313,023
純資産の部	
株主資本	
資本金	100,000
資本剰余金	10,518
利益剰余金	2,305,280
株主資本合計	2,415,798
評価・換算差額等	
その他有価証券評価差額金	426
評価・換算差額等合計	426
純資産合計	2,416,224
負債純資産合計	4,729,247

② 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
売上高	13,862,016	14,614,749
売上原価	11,118,449	11,506,874
売上総利益	2,743,566	3,107,875
販売費及び一般管理費		
役員報酬	169,600	193,780
給料及び手当	735,136	932,457
法定福利費	89,089	102,537
賞与引当金繰入額	3,198	2,900
広告宣伝費	187,813	234,082
支払手数料	125,046	—
地代家賃	97,712	130,515
減価償却費	32,075	35,521
貸倒引当金繰入額	△777	190
貸倒損失	—	263
その他	358,485	550,513
販売費及び一般管理費合計	1,797,380	2,182,760
営業利益	946,186	925,114
営業外収益		
受取利息	9,985	12,223
受取配当金	365	597
保険解約益	—	20,586
物品売却益	2,415	—
その他	2,905	3,774
営業外収益合計	15,672	37,181
営業外費用		
支払利息	15,670	9,737
社債利息	597	650
社債発行費	—	2,617
株式交付費	—	740
貸倒引当金繰入額	24,591	—
貸倒損失	17,622	—
支払保証料	1,615	2,924
その他	2,825	4,542
営業外費用合計	62,922	21,212
経常利益	898,936	941,084

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	—	※1 13,471
投資有価証券売却益	—	174
特別利益合計	—	13,646
特別損失		
固定資産売却損	—	※2 1,346
固定資産除却損	※3 642	※3 7,191
事務所移転費用	—	※4 54,770
出資金評価損	80	—
抱合せ株式消滅差損	50	—
特別損失合計	773	63,308
税引前当期純利益	898,163	891,421
法人税、住民税及び事業税	375,297	371,528
法人税等調整額	△13,520	△34,496
法人税等合計	361,777	337,031
当期純利益	536,386	554,389

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 材料費		6,784,284	61.0	4,988,891	43.3
II 労務費		64,245	0.6	88,759	0.8
III 経費	※	4,269,918	38.4	6,429,223	55.9
売上原価		11,118,449	100.0	11,506,874	100.0

(注) ※ 主な内訳は、次のとおりであります。

項目	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
外注費	3,756,601	5,653,530
減価償却費	519	694
家賃保証引当金繰入額	35,756	64,610

(原価計算の方法)

当社の原価計算は、個別原価計算によっております。

【四半期損益計算書】
【第3四半期累計期間】

(単位：千円)

	当第3四半期累計期間 (自 平成27年1月1日 至 平成27年9月30日)
売上高	14,016,934
売上原価	11,190,212
売上総利益	2,826,722
販売費及び一般管理費	
給料及び手当	791,809
賞与引当金繰入額	15,600
広告宣伝費	134,350
貸倒引当金繰入額	266
その他	716,173
販売費及び一般管理費合計	1,658,200
営業利益	1,168,522
営業外収益	
受取利息	4,193
受取配当金	504
保険解約益	6,340
その他	1,598
営業外収益合計	12,636
営業外費用	
支払利息	6,250
支払保証料	2,920
その他	3,728
営業外費用合計	12,899
経常利益	1,168,259
税引前四半期純利益	1,168,259
法人税等	450,812
四半期純利益	717,447

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本				株主資本合計
	資本金	利益剰余金			
		利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計	
			繰越利益剰余金		
当期首残高	22,000	2,750	688,212	690,962	712,962
当期変動額					
利益剰余金から 資本金への振替	66,000		△66,000	△66,000	—
当期純利益			536,386	536,386	536,386
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	66,000	—	470,386	470,386	536,386
当期末残高	88,000	2,750	1,158,598	1,161,348	1,249,348

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△49	△49	712,912
当期変動額			
利益剰余金から 資本金への振替			—
当期純利益			536,386
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△153	△153	△153
当期変動額合計	△153	△153	536,232
当期末残高	△203	△203	1,249,145

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本					株主資本合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金			
		資本準備金	利益準備金	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	88,000	—	2,750	1,158,598	1,161,348	1,249,348
当期変動額						
新株の発行	12,000	10,518				22,518
剰余金の配当			2,816	△30,976	△28,160	△28,160
当期純利益				554,389	554,389	554,389
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						
当期変動額合計	12,000	10,518	2,816	523,413	526,229	548,747
当期末残高	100,000	10,518	5,566	1,682,012	1,687,578	1,798,096

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△203	△203	1,249,145
当期変動額			
新株の発行			22,518
剰余金の配当			△28,160
当期純利益			554,389
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	1,348	1,348	1,348
当期変動額合計	1,348	1,348	550,096
当期末残高	1,145	1,145	1,799,241

④ 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	898,163	891,421
減価償却費	32,075	35,521
固定資産売却損益 (△は益)	—	△12,124
固定資産除却損	642	7,191
受取利息及び受取配当金	△10,351	△12,820
支払利息	16,267	10,387
売上債権の増減額 (△は増加)	△15,509	△229,297
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△174,363	△603,318
仕入債務の増減額 (△は減少)	179,107	96,328
前渡金の増減額 (△は増加)	3,364	△16,487
前受金の増減額 (△は減少)	289,299	△321,881
預り金の増減額 (△は減少)	31,128	64,242
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	23,813	190
賞与引当金の増減額 (△は減少)	2,282	△82
家賃保証引当金の増減額 (△は減少)	35,756	64,610
その他の資産の増減額 (△は増加)	△16,721	△70,484
その他の負債の増減額 (△は減少)	30,199	122,067
その他	10,211	24,896
小計	1,335,364	50,361
利息及び配当金の受取額	8,807	10,753
利息の支払額	△15,150	△10,187
法人税等の支払額	△592,278	△347,239
営業活動によるキャッシュ・フロー	736,742	△296,312

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
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	△19,100	△2,050
定期預金の払戻による収入	118,583	21,950
有価証券の取得による支出	—	△100,000
有形固定資産の取得による支出	△34,216	△116,084
有形固定資産の売却による収入	—	46,826
無形固定資産の取得による支出	△5,812	△8,700
投資有価証券の取得による支出	—	△20,325
投資有価証券の売却による収入	—	10,214
短期貸付金の純増減額 (△は増加)	△72,192	△44,557
長期貸付けによる支出	△53,000	—
長期貸付金の回収による収入	8,261	16,030
役員及び従業員に対する貸付けによる支出	△101,400	—
役員及び従業員に対する貸付金の回収による収入	30,292	68,807
関係会社に対する貸付けによる支出	△10,000	△5,000
関係会社に対する貸付金の回収による収入	—	15,000
投資不動産の取得による支出	△41,415	—
投資不動産の売却による収入	—	38,975
敷金及び保証金の差入による支出	△16,923	△106,986
敷金及び保証金の回収による収入	18,619	32,321
その他	△170	△9,623
投資活動によるキャッシュ・フロー	△178,475	△163,200
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△257,150	—
長期借入れによる収入	180,000	580,000
長期借入金の返済による支出	△241,528	△215,903
社債の発行による収入	—	200,000
社債の償還による支出	—	△75,000
株式の発行による収入	—	22,518
配当金の支払額	—	△28,160
財務活動によるキャッシュ・フロー	△318,678	483,455
現金及び現金同等物に係る換算差額	417	458
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	240,006	24,400
現金及び現金同等物の期首残高	2,121,076	2,364,768
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	3,684	—
現金及び現金同等物の期末残高	※ 2,364,768	※ 2,389,168

【注記事項】

(重要な会計方針)

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法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

(1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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。なお、販売用不動産のうち賃貸に供している物件については、有形固定資産に準じて減価償却を行っております。

(2) 貯蔵品

主として最終仕入原価法による原価法(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) 有形固定資産及び投資不動産

定率法を採用しております。ただし、投資不動産については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	10～15年
車両運搬具	2～6年
工具、器具及び備品	3～6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。

4 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

従業員の賞与の支出に備えるため、賞与支給見込額の当期負担額を計上しております。

(3) 家賃保証引当金

一部の管理委託契約に基づく家賃保証費等の支払いに備えるため、翌事業年度以降の支払見積額を計上しております。

5 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

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

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法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

(1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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。なお、販売用不動産のうち賃貸に供している物件については、有形固定資産に準じて減価償却を行っております。

(2) 貯蔵品

主として最終仕入原価法による原価法（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

定率法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	3～15年
車両運搬具	2～6年
工具、器具及び備品	2～10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。

4 繰延資産の処理方法

(1) 株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

(2) 社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

5 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

従業員の賞与の支出に備えるため、賞与支給見込額の当期負担額を計上しております。

(3) 家賃保証引当金

一部の管理委託契約に基づく家賃保証費等の支払いに備えるため、翌事業年度以降の支払見積額を計上しております。

6 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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

(表示方法の変更)

前事業年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成26年3月26日内閣府令第19号）の施行に伴い、表示方法の変更を行っておりますが、同附則第2条第1項より、前事業年度の財務諸表の組替えを行っておりません。

(貸借対照表関係)

前事業年度において、独立掲記しておりました「流動資産」の「短期貸付金」（当事業年度末残高189,369千円）は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度においては「流動資産」の「その他」に含めて表示していません。

前事業年度において、独立掲記しておりました「投資その他の資産」の「敷金及び保証金」（当事業年度末残高120,336千円）は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度においては「投資その他の資産」の「その他」に含めて表示していません。

なお、当該変更は財務諸表等規則第19条並びに第33条に基づくものであります。

(損益計算書関係)

前事業年度において、独立掲記しておりました「販売費及び一般管理費」の「支払手数料」（当事業年度93,834千円）は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度においては「販売費及び一般管理費」の「その他」に含めて表示していません。

なお、当該変更は財務諸表等規則第85条第2項に基づくものであります。

(貸借対照表関係)

※ 担保資産

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
保険積立金	51,398千円	－千円

上記の資産は、役員の借入金に対する第三者担保提供であります。

(損益計算書関係)

※1 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
車両運搬具	－千円	13,471千円

※2 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
投資不動産	－千円	1,346千円

※3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
建物	－千円	58千円
車両運搬具	235千円	83千円
工具、器具及び備品	－千円	3,028千円
ソフトウェア	406千円	4,021千円
計	642千円	7,191千円

※4 事務所移転費用の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
残家賃	－千円	32,984千円
固定資産除却損	－千円	16,667千円
その他	－千円	5,118千円
計	－千円	54,770千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数
普通株式(株)	2,200	6,600	—	8,800

(変動事由の概要)

普通株式の株式数の増加6,600株は、1株を4株とする株式分割によるものであります。

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年2月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	28,160	3,200	平成25年12月31日	平成26年2月28日

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数
普通株式(株)	8,800	27	—	8,827

(変動事由の概要)

普通株式の株式数の増加27株は、第三者割当増資による新株発行によるものであります。

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年2月26日 定時株主総会	普通株式	28,160	3,200	平成25年12月31日	平成26年2月28日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年3月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	99,745	11,300	平成26年12月31日	平成27年3月27日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
現金及び預金	2,384,668千円	2,389,168千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△19,900千円	－千円
現金及び現金同等物	2,364,768千円	2,389,168千円

(金融商品関係)

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、必要な資金を主に自己資金で賄っており、一部を銀行借入や社債発行にて調達しております。また、一時的な余資は主に流動性が高く安全性の高い金融資産で運用しております。なお、デリバティブ取引は、投機目的では行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である売掛金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、担当部署が取引先ごとの期日管理及び残高管理を行っております。また、債権の回収期日が到来してもなお未回収である場合には、現況を調査し関係部門と連絡を密にして回収確保の処理を図っております。

投資有価証券は、投資信託であり市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握しております。

貸付金は、貸付先の信用リスクに晒されておりますが、担当部署が取引先ごとの期日管理及び残高管理を行っております。

敷金及び保証金は、主に事業所の賃貸借契約によるものであり、差入先の信用リスクに晒されておりますが、適宜差入先の信用状況の把握に努めております。

営業債務である買掛金や未払金は、1年以内の支払期日であります。

社債及び長期借入金は、主に営業取引に係る資金調達であります。変動金利の社債は、金利の変動リスクに晒されておりますが、金額が僅少のため影響は軽微であります。

営業債務や借入金等は、流動性リスクに晒されておりますが、当社は、適宜資金繰計画を作成するなどの方法により管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2 金融商品の時価等に関する事項

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

	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	2,384,668	2,384,668	—
(2) 売掛金	47,705	47,705	—
(3) 短期貸付金	119,786	119,786	—
(4) 投資有価証券	9,648	9,648	—
(5) 長期貸付金	41,056	41,466	409
(6) 役員又は従業員に対する長期貸付金	51,143	51,125	△17
(7) 関係会社長期貸付金	7,840	7,828	△11
(8) 破産更生債権等 貸倒引当金(※)	27,678 △24,714		
	2,963	2,963	—
(9) 敷金及び保証金	45,672	45,426	△246
資産計	2,710,483	2,710,618	135
(1) 買掛金	843,989	843,989	—
(2) 未払金	97,067	97,067	—
(3) 未払法人税等	168,711	168,711	—
(4) 預り金	262,098	262,098	—
(5) 社債	100,000	100,199	199
(6) 長期借入金	573,661	575,905	2,244
負債計	2,045,527	2,047,970	2,443

(※) 破産更生債権等に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金、(3) 短期貸付金

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

(4) 投資有価証券

取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記を参照ください。

(5) 長期貸付金、(6) 役員又は従業員に対する長期貸付金、(7) 関係会社長期貸付金

これらの時価については、元利金の合計額を、新規に同様の貸付け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。

(8) 破産更生債権等

破産更生債権等については、個別に回収不能見込額に基づいて貸倒見積額を算定しているため、時価は決算日における貸借対照表価額から貸倒見積額を控除した金額と同額であり、当該価額をもって時価としております。

(9) 敷金及び保証金

敷金及び保証金の時価は一定期間毎に分類し、将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標で割り引いた現在価値により算定しております。

負 債

(1) 買掛金、(2) 未払金、(3) 未払法人税等、(4) 預り金

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

(5) 社債、(6) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を、新規に同様の借入、社債の発行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。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額
(単位：千円)

区分	当事業年度
非上場株式(※1)	14,900
出資金(※2)(※3)	960

(※1) 市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(4) 投資有価証券」には含めておりません。

(※2) 市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(※3) 当事業年度において、出資金について80千円の減損処理を行っております。

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	2,384,668	—	—	—
売掛金	47,705	—	—	—
短期貸付金	119,786	—	—	—
長期貸付金	—	35,311	5,744	—
役員又は従業員に対する長期貸付金	—	51,143	—	—
関係会社長期貸付金	—	7,840	—	—
敷金及び保証金(※1)	25,895	17,076	—	2,700
合計	2,578,054	111,371	5,744	2,700

(※1) 敷金及び保証金については、契約満了日にて、償還されるものとして、償還予定日を算出しております。ただし、大部分の契約は終了せず、更新する見込であります。

(※2) 破産更生債権等については、償還予定額が見込めないため記載していません。

(注4) 社債、長期借入金の決算日後の返済予定額

	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)
社債	50,000	—	—	50,000	—	—
長期借入金	141,708	142,584	141,248	108,072	19,252	20,797
合計	191,708	142,584	141,248	158,072	19,252	20,797

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、必要な資金を主に自己資金で賄っており、一部を銀行借入や社債発行にて調達しております。また、一時的な余資は主に流動性が高く安全性の高い金融資産で運用しております。なお、デリバティブ取引は、投機目的では行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である売掛金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、担当部署が取引先ごとの期日管理及び残高管理を行っています。また、債権の回収期日が到来してもなお未回収である場合には、現況を調査し関係部門と連絡を密にして回収確保の処理を図っております。

有価証券及び投資有価証券は、金銭信託及び投資信託であり市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握しております。

営業債務である買掛金や未払金は、1年以内の支払期日であります。

社債及び長期借入金は、主に営業取引に係る資金調達であります。変動金利の社債は、金利の変動リスクに晒されておりますが、金額が僅少のため影響は軽微であります。

営業債務や借入金等は、流動性リスクに晒されておりますが、当社は、適宜資金繰計画を作成するなどの方法により管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2 金融商品の時価等に関する事項

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

	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	2,389,168	2,389,168	—
(2) 売掛金	277,002	277,002	—
(3) 有価証券及び投資有価証券	110,312	110,312	—
資産計	2,776,483	2,776,483	—
(1) 買掛金	940,317	940,317	—
(2) 未払金	228,313	228,313	—
(3) 未払法人税等	193,000	193,000	—
(4) 預り金	326,341	326,341	—
(5) 社債	225,000	225,493	493
(6) 長期借入金	937,758	942,159	4,401
負債計	2,850,729	2,855,625	4,895

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

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

(3) 有価証券及び投資有価証券

取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記を参照ください。

負 債

(1) 買掛金、(2) 未払金、(3) 未払法人税等、(4) 預り金

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

(5) 社債、(6) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を、新規に同様の借入、社債の発行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。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額
(単位：千円)

区分	当事業年度
非上場株式等(※1)	26,868
出資金(※2)	920

(※1) 市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(3) 有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。

(※2) 市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	2,389,168	—	—	—
売掛金	277,002	—	—	—
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの	100,000	—	10,312	—
合計	2,766,170	—	10,312	—

(注4) 社債、長期借入金の決算日後の返済予定額

	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)
社債	50,000	50,000	100,000	25,000	—	—
長期借入金	243,828	242,492	209,316	120,496	84,068	37,558
合計	293,828	292,492	309,316	145,496	84,068	37,558

3 表示方法の変更

前事業年度において注記しておりました「短期貸付金」（当事業年度末残高189,369千円）及び「敷金及び保証金」（当事業年度末残高120,336千円）は重要性が乏しくなったため、当事業年度においては注記していません。

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1 その他有価証券

区分	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの その他	—	—	—
貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの その他	9,648	9,971	△323
合計	9,648	9,971	△323

(注) 非上場株式(貸借対照表計上額14,900千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2 事業年度中に売却したその他有価証券

区分	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
その他	100,000	—	—

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1 その他有価証券

区分	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの その他	10,312	10,110	201
貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの その他	100,000	100,000	—
合計	110,312	110,110	201

(注) 非上場株式等(貸借対照表計上額26,868千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2 事業年度中に売却したその他有価証券

区分	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
その他	10,241	174	—

(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)

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

当社は未公開企業であり、ストック・オプション等の単位当たりの本源的価値は0円であるため、費用計上はしていません。

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

決議年月日	平成26年7月16日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 3名 当社執行役員 7名 当社従業員 3名
株式の種類及び付与数	普通株式 1,758株
付与日	平成26年7月17日
権利確定条件	該当事項はありません。
対象勤務期間	該当事項はありません。
権利行使期間	平成29年7月8日～平成36年7月7日

(注) 新株予約権割当契約において、当社の普通株式が金融商品取引所に上場された場合にのみ行使することができる旨及び上場日以降段階的に権利行使が可能となる旨の定めがあります。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

① スtock・オプションの数

決議年月日	平成26年7月16日
権利確定前(株)	
前事業年度末	—
付与	1,758
失効	—
権利確定	—
未確定残	1,758
権利確定後(株)	
前事業年度末	—
権利確定	—
権利行使	—
失効	—
未行使残	—

② 単価情報

決議年月日	平成26年7月16日
権利行使価格(円)	160,000
行使時平均株価(円)	—
付与日における公正な評価単価(円)	—

3. 当事業年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプションを付与した日時点においては当社は未公開企業であるため、ストック・オプションの公正な評価単価の見積り方法を単位当たりの本源的価値の見積りによっております。

また、単位当たりの本源的価値の算定基礎となる自社の株式価値は、簿価純資産方式により算出した価格を総合的に勘案して決定しております。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積り方法

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

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| (1) 当事業年度末における本源的価値の合計額 | 1,184,892千円 |
| (2) 当事業年度末において権利行使された本源的価値の合計額 | —千円 |

(税効果会計関係)

前事業年度(平成25年12月31日)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
賞与引当金	1,688千円
未払事業税	16,698千円
未払費用	13,609千円
貸倒引当金	9,172千円
貸倒損失	6,801千円
資産除去債務	5,782千円
家賃保証引当金	14,098千円
その他有価証券評価差額金	120千円
その他	29千円
繰延税金資産合計	<u>68,000千円</u>
繰延税金負債	
資産除去債務に対応する除去費用	<u>3,707千円</u>
繰延税金負債合計	<u>3,707千円</u>
繰延税金資産純額	<u>64,293千円</u>

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

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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

当事業年度(平成26年12月31日)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳

繰延税金資産	
賞与引当金	1,558千円
未払事業税	18,315千円
未払費用	14,804千円
預り金	18,638千円
貸倒損失	3,503千円
資産除去債務	7,292千円
家賃保証引当金	37,250千円
減価償却超過額	2,611千円
その他	671千円
繰延税金資産合計	104,645千円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	675千円
資産除去債務に対応する除去費用	5,975千円
繰延税金負債合計	6,651千円
繰延税金資産純額	97,994千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との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

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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課せられないことになりました。これに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、平成27年1月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異について、前事業年度の39.4%から37.1%に変更されております。

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)

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

重要性が乏しいため注記を省略しております。

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

建物の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を10～15年と見積り、割引率は1.13%～1.59%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

期首残高	11,333千円
有形固定資産取得に伴う増加額	4,051千円
時の経過による調整額	194千円
期末残高	15,579千円

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

建物の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を10～15年と見積り、割引率は0.47%～1.59%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

期首残高	15,579千円
有形固定資産取得に伴う増加額	16,141千円
時の経過による調整額	218千円
資産除去債務の履行による減少額	△12,292千円
期末残高	19,647千円

(賃貸等不動産関係)

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

当社はアパート経営プラットフォーム事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

当社はアパート経営プラットフォーム事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

当社はアパート経営プラットフォーム事業の単一セグメントであるため、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

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

当社はアパート経営プラットフォーム事業の単一セグメントであるため、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

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【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】

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1 関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

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	古木 大咲	—	—	当社 代表取締役	(被所有) 直接78.1	資金の貸付	資金の貸付 (注)1	95,000	その他 (流動資産)	16,000
							資金の回収 (注)1	29,961	役員又は従業員 に対する長期貸付金	49,038
							利息の受取 (注)1	1,679	その他 (流動資産)	136
						債務被保証	銀行借入に 対する債務被 保証(注)2	573,661	—	—
							仕入に 対する債務被 保証(注)3	137,577	—	—
						担保差入	個人借入に 対する担保提 供(注)4	38,827	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注)1. 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

2. 銀行借入に関し債務保証を受けております、取引金額は当事業年度の末日現在の被保証残高であります。また、保証料の支払は行っておりません。

3. 特定仕入先の債務に関し債務保証を受けており、取引金額は当事業年度の末日現在の被保証残高であります。また、保証料の支払は行っておりません。

4. 担保差入の取引金額は、当事業年度の末日現在の債務残高であります。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1 関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

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	古木 大咲	—	—	当社 代表取締役	(被所有) 直接77.9		資金の回収 (注)1	65,038	—	—
							資金の貸付			
							利息の受取 (注)1	899	—	—
							銀行借入に対す る債務被保証 (注)2	937,758	—	—
役員	秦 武司	—	—	当社 監査役	(被所有) 直接0.1		仕入に対する債 務被保証 (注)3	138,964	—	—
							固定資産の 売却	44,000	—	—
役員	秦 武司	—	—	当社 監査役	(被所有) 直接0.1		増資の引受 第三者割当増資 (注)5	10,008	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注)1. 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

2. 銀行借入に関し債務保証を受けております、取引金額は当事業年度の末日現在の被保証残高であります。また、保証料の支払は行っておりません。

3. 特定仕入先の債務に関し債務保証を受けており、取引金額は当事業年度の末日現在の被保証残高であります。また、保証料の支払は行っておりません。

4. 固定資産の売却価格については、第三者である不動産会社の査定を参考に決定された金額により行っております。

5. 当社の行った第三者割当増資を1株当たり834,000円で引き受けたものであります。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり純資産額	177.44円	254.79円
1株当たり当期純利益金額	76.19円	78.72円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、前事業年度は潜在株式が存在しないため、当事業年度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り、期中平均株価を把握できませんので記載しておりません。

2. 当社は、平成25年3月1日付で株式1株につき4株、平成27年10月5日付で株式1株につき800株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	536,386	554,389
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(千円)	536,386	554,389
普通株式の期中平均株式数(株)	7,040,000	7,042,308
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	新株予約権1種類(新株予約権の数1,758個)。これらの詳細は、「第4提出会社の状況、1株式等の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(株式分割及び単元株制度の採用)

平成27年9月17日開催の取締役会決議により、平成27年10月5日付で株式分割及び単元株制度を採用しております。

1. 株式分割及び単元株制度の採用の目的

当社株式の流動性の向上及び投資家層の拡大を図るため、また、単元株式数(売買単位)を100株に統一することを目標とする全国証券取引所の「売買単位の集約に向けた行動計画」の趣旨を踏まえ、株式の分割を実施するとともに、1単元を100株とする単元株制度を採用いたしました。

2. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

平成27年10月4日を基準日として、同日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式1株につき800株の割合をもって分割しております。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	8,827株
株式の分割による増加する株式数	7,052,773株
株式の分割後の発行済株式総数	7,061,600株
株式の分割後の発行可能株式総数	28,246,400株

(3) 効力発生日

平成27年10月5日

3. 単元株制度の採用

(1) 新設した単元株式の数

単元株制度を採用し、単元株式数を100株といたしました。

(2) 効力発生日

平成27年10月5日

4. 1株当たり情報に及ぼす影響

(1株当たり情報)は、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。

【注記事項】

(四半期財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

	当第3四半期累計期間 (自 平成27年1月1日 至 平成27年9月30日)
税金費用の計算	税金費用については、当第3四半期会計期間を含む事業年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(四半期損益計算書関係)

当第3四半期累計期間(自 平成27年1月1日 至 平成27年9月30日)

当社の売上高は、賃貸入居需要の繁忙期(2月及び3月)に先立つ第4四半期会計期間に増加する傾向にあり、四半期ごとの業績には季節的変動があります。

(四半期キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期累計期間に係る四半期キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は、以下のとおりであります。

	当第3四半期累計期間 (自 平成27年1月1日 至 平成27年9月30日)
減価償却費	41,195千円

(株主資本等関係)

当第3四半期累計期間(自 平成27年1月1日 至 平成27年9月30日)

1 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成27年3月26日 定時株主総会	普通株式	99,745	11,300	平成26年12月31日	平成27年3月27日	利益剰余金

2 基準日が当第3四半期累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社は、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当第3四半期累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額	101円60銭
(算定上の基礎)	
四半期純利益金額(千円)	717,447
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る四半期純利益金額(千円)	717,447
普通株式の期中平均株式数(株)	7,061,600
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前事業年度末から重要な変動があったものの概要	—

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、新株予約権の残高がありますが、当社株式は非上場であるため期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。
2. 当社は、平成27年10月5日付で株式1株につき800株の株式分割を行っております。当事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益金額を算定しております。

(重要な後発事象)

(株式分割及び単元株制度の採用)

平成27年9月17日開催の取締役会決議により、平成27年10月5日付で株式分割及び単元株制度を採用しております。

1. 株式分割及び単元株制度の採用の目的

当社株式の流動性の向上及び投資家層の拡大を図るため、また、単元株式数(売買単位)を100株に統一することを目標とする全国証券取引所の「売買単位の集約に向けた行動計画」の趣旨を踏まえ、株式の分割を実施するとともに、1単元を100株とする単元株制度を採用いたしました。

2. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

平成27年10月4日を基準日として、同日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式1株につき800株の割合をもって分割しております。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	8,827株
株式の分割による増加する株式数	7,052,773株
株式の分割後の発行済株式総数	7,061,600株
株式の分割後の発行可能株式総数	28,246,400株

(3) 効力発生日

平成27年10月5日

3. 単元株制度の採用

(1) 新設した単元株式の数

単元株制度を採用し、単元株式数を100株といたしました。

(2) 効力発生日

平成27年10月5日

4. 1株当たり情報に及ぼす影響

(1株当たり情報)は、当事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。

⑤ 【附属明細表】（平成26年12月31日現在）

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	
投資有価証券	その他有価証券	㈱西京銀行	50,000	14,900
計		50,000	14,900	

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等	貸借対照表計上額 (千円)	
有価証券	その他有価証券	eダイレクト金銭信託（予定配当率型） ソフトバンク株式会社第2号	—	100,000
投資有価証券	その他有価証券	アムンディ・欧州ハイ・イールド 債券ファンド	9,997,824	10,312
		SV Frontier LLC	—	11,968
計		—	122,280	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高(千円)
有形固定資産							
建物	30,281	80,404	26,647	84,038	10,261	9,916	73,777
車両運搬具	84,954	27,135	100,433	11,655	1,142	13,759	10,512
工具、器具及び備品	15,037	23,438	13,015	25,460	9,627	9,509	15,833
建設仮勘定	9,162	8,342	8,311	9,193	—	—	9,193
有形固定資産計	139,436	139,320	148,407	130,348	21,031	33,186	109,317
無形固定資産							
商標権	—	2,000	—	2,000	83	83	1,916
ソフトウェア	12,890	1,000	9,994	3,895	1,256	2,251	2,638
ソフトウェア仮勘定	—	6,147	—	6,147	—	—	6,147
無形固定資産計	12,890	9,147	9,994	12,042	1,340	2,335	10,702
長期前払費用	16,489	3,718	8,778	11,429	4,164	6,167	7,264

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	東京本社等の事務所設備	64,263千円
	資産除去債務に対応する除去費用	16,141千円
車両運搬具	営業車両の購入	27,135千円
ソフトウェア仮勘定	アプリ制作費	6,147千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	資産除去債務の履行	13,404千円
車両運搬具	セール・アンド・リースバック取引による売却等	94,107千円
ソフトウェア	自社利用ソフトウェアの除却	9,994千円

【社債明細表】

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
第1回無担保社債	平成年月日 23. 8. 29	50,000	—	0.79	なし	平成年月日 26. 8. 15
第2回無担保社債	24. 9. 13	50,000	50,000	6ヶ月 TIBOR+0.00%	なし	29. 9. 13
第3回無担保社債	26. 6. 30	—	175,000 (50,000)	0.10	なし	30. 6. 29
合計	—	100,000	225,000 (50,000)	—	—	—

- (注) 1. () 内書きは、1年以内の償還予定額であります。
2. 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)
50,000	50,000	100,000	25,000	—

【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
1年以内に返済予定の長期借入金	141,708	243,828	1.5	—
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く)	431,953	693,930	1.5	平成28年～平成36年
合計	573,661	937,758	—	—

- (注) 1. 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の貸借対照表日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	242,492	209,316	120,496	84,068

【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 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	24,714	190	24,714	—	190
賞与引当金	4,282	4,200	4,282	—	4,200
家賃保証引当金	35,756	100,366	—	35,756	100,366

- (注) 家賃保証引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、洗替による戻入額であります。

【資産除去債務明細表】

当事業年度期首及び当事業年度末における資産除去債務の金額が当事業年度期首及び当事業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、財務諸表等規則第125条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】(平成26年12月31日現在)

① 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	598
預金	
普通預金	2,388,569
合計	2,389,168

② 売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
一般顧客	257,268
あいおいニッセイ同和損害保険㈱	6,295
富士海上火災保険㈱	3,159
㈱トーマスリビング	1,714
㈱エイブル	1,644
その他	6,919
合計	277,002

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
47,705	815,398	585,825	277,002	67.9	72.7

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記金額には消費税等が含まれております。

③ 販売用不動産

区分	金額(千円)
土地	612,521
マンション	277,099
その他	88,489
合計	978,111

(注) 上記のうち、土地の所在地別内訳は、次のとおりであります。

地域別	面積(m ²)	金額(千円)
九州地区	3,865.5	445,376
関東地区	802.9	119,136
その他	393.9	48,007
合計	5,062.2	612,521

④ 仕掛販売用不動産

区分	金額(千円)
アパート	445,377
その他	38,663
合計	484,040

⑤ 貯蔵品

区分	金額(千円)
書籍	1,019
その他	291
合計	1,311

⑥ 買掛金

相手先	金額(千円)
㈱サンコー	129,306
北恵㈱	96,049
有本建設㈱	54,256
㈱考建社	45,202
㈱オオトモ	43,479
その他	572,023
合計	940,317

⑦ 預り金

区分	金額(千円)
賃貸管理物件預り金	308,945
社会保険料	11,589
その他	5,805
合計	326,341

⑧ 長期借入金

区分	金額(千円)
㈱日本政策金融公庫	618,490 (164,640)
㈱西日本シティ銀行	219,268 (49,188)
㈱みずほ銀行	100,000 (30,000)
合計	937,758 (243,828)

(注) ()内の金額は内数であり、1年以内に期日の到来する金額であり、貸借対照表では流動負債の部に「1年内返済予定の長期借入金」として計上しております。

(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	毎年1月1日から同年12月31日まで
定時株主総会	毎年3月
基準日	毎年12月31日
株券の種類	—
剰余金の配当の基準日	毎年6月30日及び毎年12月31日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え（注）1	
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	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	—
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	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店
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、事故その他やむを得ない事由により電子公告をすることができないときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.e-inv.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

（注）1. 当社株式は、東京証券取引所マザーズへの上場に伴い、「社債、株式等の振替に関する法律」第128条第1項に規定する振替株式となることから、当該事項はなくなる予定です。

2. 当社株式は、東京証券取引所マザーズへの上場に伴い、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ることから、当該事項はなくなる予定です。ただし、特別口座に記録されている株式については、特別口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社が取り扱いします。

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】

該当事項はありません。

第四部 【株式公開情報】

第 1 【特別利害関係者等の株式等の移動状況】

該当事項はありません。

第2 【第三者割当等の概況】

1 【第三者割当等による株式等の発行の内容】

項目	株式	新株予約権
発行年月日	平成26年11月23日	平成26年7月17日
種類	普通株式	第1回新株予約権 (ストック・オプション)
発行数	27株	普通株式 1,758株 (注) 7
発行価格	834,000円 (注) 4	160,000円 (注) 5
資本組入額	444,444円	80,000円
発行価額の総額	22,518,000円	281,280,000円
資本組入額の総額	12,000,000円	140,640,000円
発行方法	有償第三者割当	平成26年7月8日開催の臨時株主総会及び平成26年7月16日開催の取締役会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づく新株予約権(ストック・オプション)の付与に関する決議を行っております。
保有期間等に関する確約	(注) 2	(注) 3

(注) 1. 第三者割当等による募集株式の割当て等に関する規制に関し、株式会社東京証券取引所(以下「同取引所」という。)の定める規則は、以下のとおりであります。

- (1) 同取引所の定める有価証券上場規程施行規則(以下「同施行規則」という。)第255条の規定において、新規上場申請者が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して1年前より後において、第三者割当等による募集株式の割当てを行っている場合(上場前の公募等による場合を除く。)には、新規上場申請者は、割当てを受けた者との間で、書面により募集株式の継続所有、譲渡時及び同取引所からの当該所有状況に係る照会時の同取引所への報告並びに当該書面及び報告内容の公衆縦覧その他同取引所が必要と認める事項について確約を行うものとし、当該書面を同取引所が定めるところにより提出するものとされております。
 - (2) 同取引所の定める同施行規則第259条の規定において、新規上場申請者が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して1年前より後において、役員又は従業員等に報酬として新株予約権の割当てを行っている場合には、新規上場申請者は、割当てを受けた役員又は従業員等との間で書面により報酬として割当てを受けた新株予約権の所有、譲渡時及び同取引所からの当該所有状況に係る照会時の同取引所への報告その他同取引所が必要と認める事項について確約を行うものとし、当該書面を同取引所が定めるところにより提出するものとされております。
 - (3) 当社が、前2項の規定に基づく書面の提出等を行わないときは、同取引所は上場申請の不受理又は受理の取消しの措置をとるものとしております。
 - (4) 当社の場合、上場申請日直前事業年度の末日は、平成26年12月31日であります。
2. 同施行規則第255条第1項第1号の規定に基づき、当社は、割当てを受けた者との間で、割当てを受けた株式(以下「割当株式」という。)を、原則として、割当てを受けた日から上場日以後6ヶ月間を経過する日(当該日において割当株式に係る払込期日または払込期間の最終日以後1年間を経過していない場合には、割当株式に係る払込期日または払込期間の最終日以後1年間を経過する日)まで所有する等の確約を行っております。
 3. 同施行規則第259条第1項第1号の規定に基づき、当社は割当てを受けた役員又は従業員等との間で、報酬として割当てを受けた新株予約権を、原則として割当てを受けた日から上場日の前日または新株予約権の行使を行う日のいずれか早い日まで所有する等の確約を行っております。
 4. 安定株主の確保を目的としたもので、発行価格は、DCF法(ディスカунテッド・キャッシュフロー法)により算出した価格を参考として決定しております。
 5. 発行価格は、純資産方式により算出した価格を参考として決定しております。

6. 新株予約権の行使時の払込金額、行使期間、行使の条件及び譲渡に関する事項については以下のとおりであります。

	新株予約権
行使時の払込金額	1株につき160,000円
行使期間	平成29年7月8日から 平成36年7月7日まで
行使の条件	「第二部 企業情報 第4提出会社 の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」に 記載のとおりであります。
新株予約権の譲渡に関する 事項	新株予約権を譲渡するときは、当 社取締役会の承認を要する。

7. 退職により、従業員1名351株分の権利が喪失しております。
8. 平成27年9月17日開催の取締役会決議により、平成27年10月5日付で普通株式1株につき800株の株式分割を行っておりますが、上記は分割前の発行数、発行価格及び資本組入額を記載しております。

2 【取得者の概況】

株式

取得者の氏名 又は名称	取得者の住所	取得者の 職業及び 事業の内容等	割当株数 (株)	価格(単価) (円)	取得者と 提出会社との関係
秦 武司	東京都狛江市	会社役員	12	10,008,000 (834,000)	特別利害関係者等 (大株主上位10名、 当社の監査役)
菅下 清廣	神奈川県横浜市青葉区	会社役員	10	8,340,000 (834,000)	特別利害関係者等 (大株主上位10名)
ブルーストーンキャピタル株式会社 代表取締役 菅下 清廣 資本金 30,000千円	東京都港区海岸1-2-3 汐留芝離宮ビルディング21階	投資事業	5	4,170,000 (834,000)	特別利害関係者等 (大株主上位10名)

(注) 1. 当該第三者割当増資により特別利害関係者等(大株主上位10名)となりました。

2. 平成27年9月17日開催の取締役会決議により、平成27年10月5日付で普通株式1株につき800株の株式分割を行っておりますが、上記の割当株数及び価格(単価)は株式分割前の割当株数及び価格(単価)で記載しております。

新株予約権

取得者の氏名 又は名称	取得者の住所	取得者の 職業及び 事業の内容等	割当株数 (株)	価格(単価) (円)	取得者と 提出会社との関係
大城 崇聡	東京都目黒区	会社役員	351	56,160,000 (160,000)	特別利害関係者等 (当社の取締役)
古賀 聡	東京都港区	会社員	351	56,160,000 (160,000)	特別利害関係者等 (大株主上位10名)
野間 大亮	福岡県福岡市東区	会社役員	88	14,080,000 (160,000)	特別利害関係者等 (当社の取締役)
佐伯 幸祐	福岡県福岡市早良区	会社役員	88	14,080,000 (160,000)	特別利害関係者等 (当社の取締役)
山本 千賀子	福岡県福岡市東区	会社員	88	14,080,000 (160,000)	特別利害関係者等 (大株主上位10名)
森山 正隆	東京都港区	会社員	88	14,080,000 (160,000)	特別利害関係者等 (大株主上位10名)
吉村 直也	福岡県筑紫郡	会社員	88	14,080,000 (160,000)	当社の従業員
村上 哲也	東京都千代田区	会社員	88	14,080,000 (160,000)	当社の従業員
原 健一	東京都世田谷区	会社員	88	14,080,000 (160,000)	当社の従業員
福山 伸一	東京都港区	会社員	40	6,400,000 (160,000)	当社の従業員
東 秀則	千葉県松戸市	会社員	40	6,400,000 (160,000)	当社の従業員
松本 武	福岡県春日市	会社員	9	1,440,000 (160,000)	当社の従業員

(注) 1. 平成27年9月17日開催の取締役会決議により、平成27年10月5日付で普通株式1株につき800株の株式分割を行っておりますが、上記の割当株数及び価格(単価)は株式分割前の割当株数及び価格(単価)で記載しております。

2. 退職等の理由により権利を喪失した者につきましては、記載しておりません。

3 【取得者の株式等の移動状況】

該当事項はありません。

第3 【株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
古木 大咲 (注)1,2	東京都港区	5,504,000	67.23
石井 啓子 (注)2	福岡県福岡市西区	1,280,000	15.63
古賀 聡 (注)2,5	東京都港区	344,800 (280,800)	4.21 (3.43)
大城 崇聡 (注)3	東京都目黒区	280,800 (280,800)	3.43 (3.43)
森山 正隆 (注)2,5	東京都港区	134,400 (70,400)	1.64 (0.86)
山本千賀子 (注)2,5	福岡県福岡市東区	134,400 (70,400)	1.64 (0.86)
野間 大亮 (注)3	福岡県福岡市東区	70,400 (70,400)	0.86 (0.86)
佐伯 幸祐 (注)3	福岡県福岡市早良区	70,400 (70,400)	0.86 (0.86)
吉村 直也 (注)5	福岡県筑紫郡	70,400 (70,400)	0.86 (0.86)
村上 哲也 (注)5	東京都千代田区	70,400 (70,400)	0.86 (0.86)
原 健一 (注)5	東京都世田谷区	70,400 (70,400)	0.86 (0.86)
塚本 啓太 (注)2	福岡県大野城市	64,000	0.78
福山 伸一 (注)5	東京都港区	32,000 (32,000)	0.39 (0.39)
東 秀則 (注)5	千葉県松戸市	32,000 (32,000)	0.39 (0.39)
秦 武司 (注)2,4	東京都狛江市	9,600	0.12
菅下 清廣 (注)2	神奈川県横浜市青葉区	8,000	0.10
松本 武 (注)5	福岡県春日市	7,200 (7,200)	0.09 (0.09)
ブルーストーンキャピタル(株) (注)2	東京都港区海岸一丁目2番3号汐留芝離宮 ビルディング21階	4,000	0.05
計	—	8,187,200 (1,125,600)	100.00 (13.75)

- (注) 1. 特別利害関係者等(当社の代表取締役)
2. 特別利害関係者等(大株主上位10名)
3. 特別利害関係者等(当社の取締役)
4. 特別利害関係者等(当社の監査役)
5. 当社の従業員
6. 株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。
7. ()内は、新株予約権による潜在株式数及びその割合であり、内数であります。

独立監査人の監査報告書

平成27年10月20日

株式会社インベスターズクラウド
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 坂 井 知 倫 ㊞

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 栗 栖 孝 彰 ㊞

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インベスターズクラウド（旧社名 株式会社インベスターズ）の平成25年1月1日から平成25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、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針及びその他の注記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、株式会社インベスターズクラウド（旧社名 株式会社インベスターズ）の平成25年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成27年10月20日

株式会社インベスターズクラウド
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 坂 井 知 倫 ㊞

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 栗 栖 孝 彰 ㊞

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インベスターズクラウド（旧社名 株式会社インベスターズ）の平成26年1月1日から平成26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、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社インベスターズクラウド（旧社名 株式会社インベスターズ）の平成26年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成27年10月20日

株式会社インベスターズクラウド
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 坂 井 知 倫 ㊟

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 栗 栖 孝 彰 ㊟

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社インベスターズクラウドの平成27年1月1日から平成27年12月31日までの第10期事業年度の第3四半期会計期間（平成27年7月1日から平成27年9月30日まで）及び第3四半期累計期間（平成27年1月1日から平成27年9月30日まで）に係る四半期財務諸表、すなわち、四半期貸借対照表、四半期損益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社インベスターズクラウドの平成27年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

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

以 上

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

INVESTORS
CLOUD

