

# 新株式発行及び自己株式の処分 並びに株式売出届出目論見書

平成30年2月

株式会社アズ企画設計



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367,200千円（見込額）の募集及び株式151,200千円（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87,480千円（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30年2月23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。

# 新株式発行及び自己株式の処分 並びに株式売出届出目論見書

株式会社アズ企画設計

埼玉県川口市戸塚二丁目12番20号

本ページ及びこれに続く写真・図表等は、当社の概況等を要約・作成したものであります。  
詳細は、本文の該当ページをご参照ください。

## 1 企業理念

**AからZまで**

幅広くあらゆるニーズに対応できる会社に…  
社名の「アズ」にはそんな思いが込められています。

**企業理念**

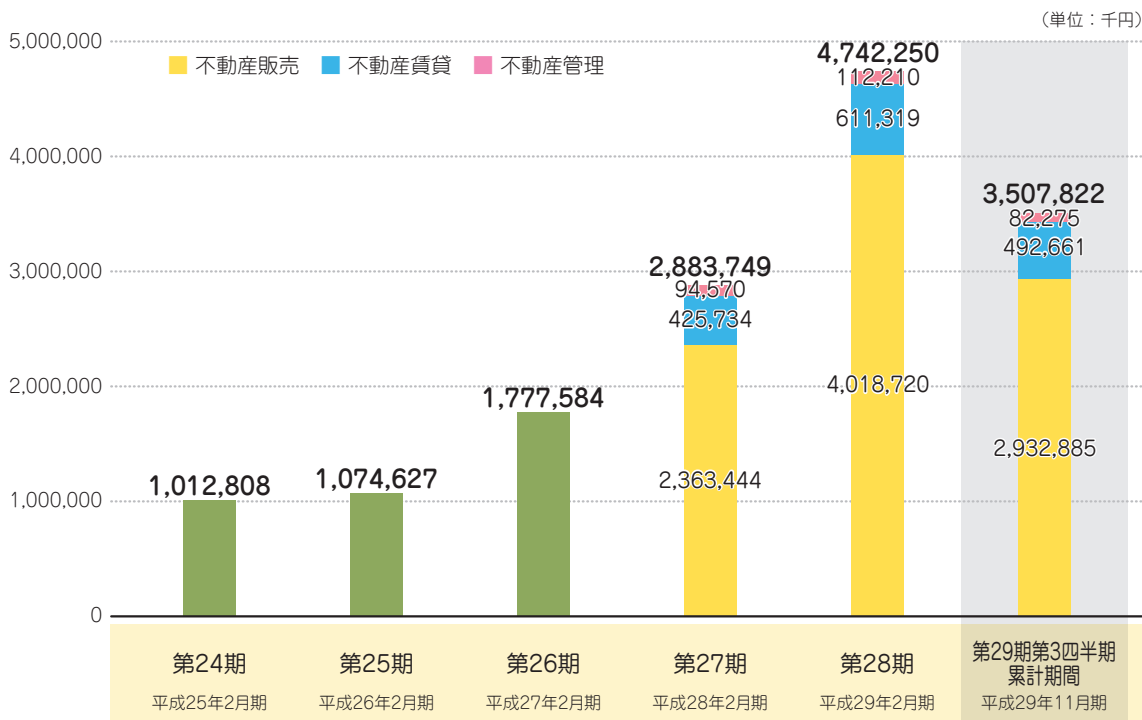
空室のない元気な街を創る



## 2 事業の概況

当社は、主に東京、埼玉、千葉、神奈川エリアを中心として、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」、  
「不動産管理事業」を行っております。

### 🏠 売上高推移

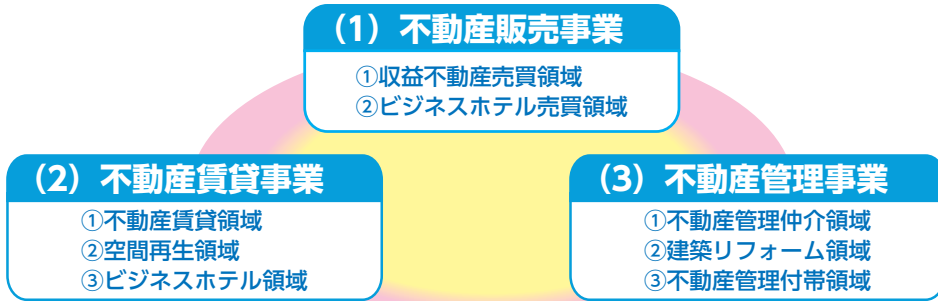


(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。  
2. 第24期から第26期につきましては、事業別の売上高を表示しておりません。

# 3 事業の内容

当社は、『空室のない元気な街を創る』を企業理念として、「アズ（AZ）」という社名の由来である「AからZまで、幅広くあらゆるニーズに対応できる会社に」をモットーに、不動産ビジネスを展開しております。

不動産販売事業を中心に、不動産賃貸事業、不動産管理事業を展開しています。

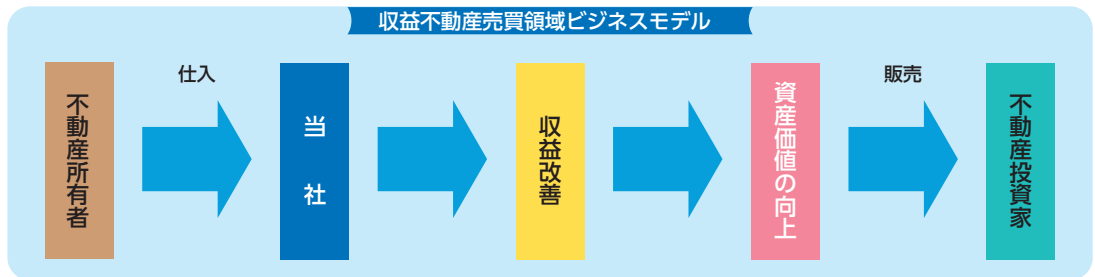


(注) 当社は、各事業内の区分として「領域」という名称を用いております。

## (1) 不動産販売事業

### ① 収益不動産売買領域

入居率の低下や賃料水準の低下等が発生し、収益の改善を要する中古不動産を取得し、当社保有時にリーシング（賃貸募集活動）やリノベーション（主に間取り変更を伴う内装工事）、物件管理状況の改善等を通じて不動産としての収益改善を行い、不動産投資家へ販売しております。



### ●中古ビル、中古レジデンス、区分店舗等を購入



杉並区レジデンス



川口市レジデンス



戸田市アパート

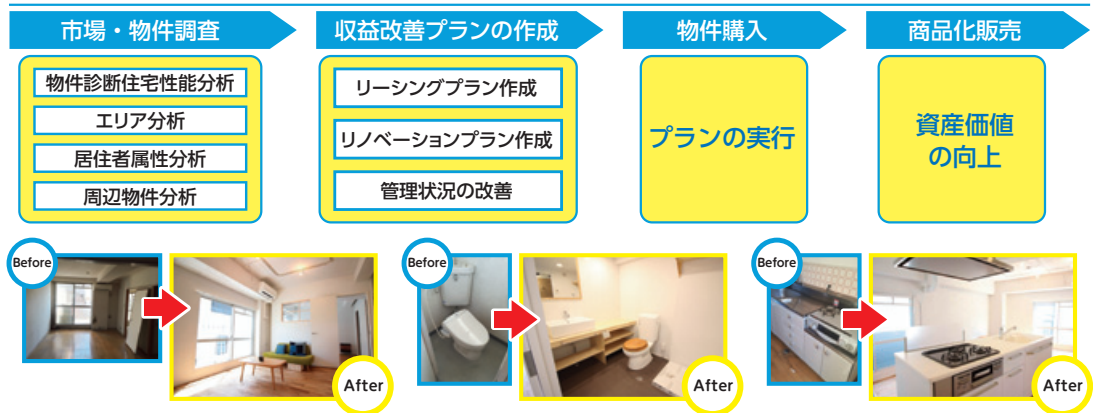


横浜市レジデンス

※平成29年12月末時点の保有物件です。

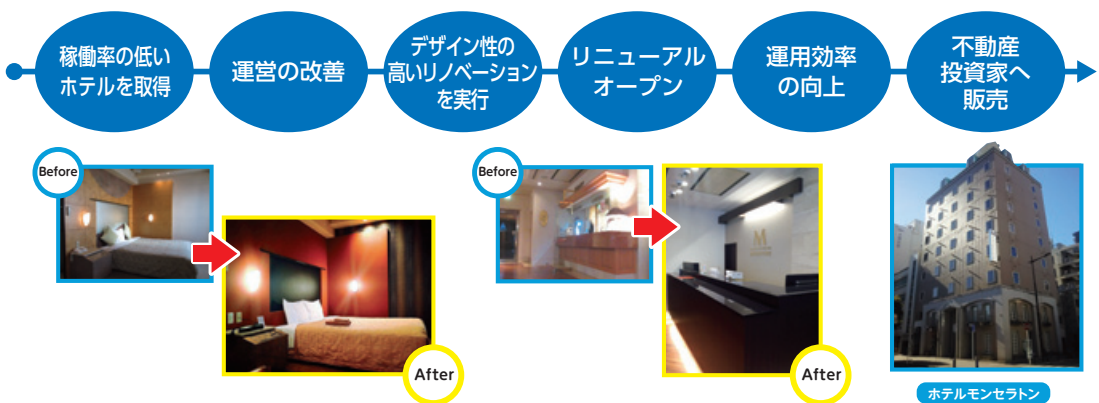
物件エリアの市場環境調査や周辺対抗物件調査、物件及び物件の管理状況の把握を行った上で、リーシングやリノベーションを含む具体的な収益改善プランを作成・実行し、賃貸ニーズに合致するような物件へと再生しております。また、購入後に速やかにプランの実行を行うことで、販売用不動産の保有期間の短縮化を図っております。

## 収益改善詳細フロー



## ② ビジネスホテル売買領域

稼働率が低くリニューアルを要するビジネスホテルを取得し、当社でビジネスホテルを建設会社やホテル運営会社の協力のもと改修・運営することにより運用効率を上げ、ビジネスホテルとしての収益向上後に不動産投資家に販売しております。



## (2) 不動産賃貸事業

### ① 不動産賃貸領域

リニューアルにより高収益が見込める中古不動産を不動産オーナーより借り上げ、施設利用者へ転貸しております。当社が不動産賃貸事業及び不動産管理事業で培ってきたリーシングやリノベーションの手法により、賃貸物件の稼働率向上や賃料水準の改善を図っております。また、不動産販売事業において取得した販売用不動産の売却までの期間に得られる賃料収入も当該領域の収益になります。

## ② 空間再生領域

長期不稼働になっている建物や遊休地を保有する不動産所有者に対し、有効活用を提案し、不動産所有者から未利用建物又は土地を賃借し、再生利用しております。

店舗、事務所、倉庫等の不稼働の事業用建物は、造作を加えて内部を区切り、収納スペースや事業スペースとして施設利用者に提供いたします。

遊休地については、貸しコンテナの設置や、コインパーキングあるいは月極駐車場、一括貸し地等として施設利用者に提供いたします。



## ③ ビジネスホテル領域

東北地方において、土地所有者から土地を賃借し、借地上にビジネスホテルを建設し、ホテル運営会社の協力のもと客室サービスの提供等ホテル施設の運営を行っております。なお、当社で建設するホテルにモジュール工法（1室単位で専用工場にて製造し、現地で組み立てる工法）を採用することによって、建築工期の短縮を行っております。

また、不動産販売事業のビジネスホテル売買領域において取得したビジネスホテルの保有期間中の運営収益も当領域の収益になります。

### 賃貸事業での **ビジネスホテル領域**

東北被災地における  
復興工事作業員向けホテル  
「アイルーム」を建設し  
現在4棟営業中。

- 平成26年11月より岩手県陸前高田市で60室
- 平成27年12月より宮城県南三陸町で70室
- 平成28年10月より岩手県釜石市鶴住居で70室
- 平成29年10月より岩手県大槌町で39室



### (3) 不動産管理事業

#### ① 不動産管理仲介領域

当社から不動産物件を購入した顧客や、その他の不動産所有者に対して所有不動産における建物管理及び入居者管理、賃貸借契約管理等のサービスを提供しております。また、不動産所有者と入居者の賃貸仲介を行っております。

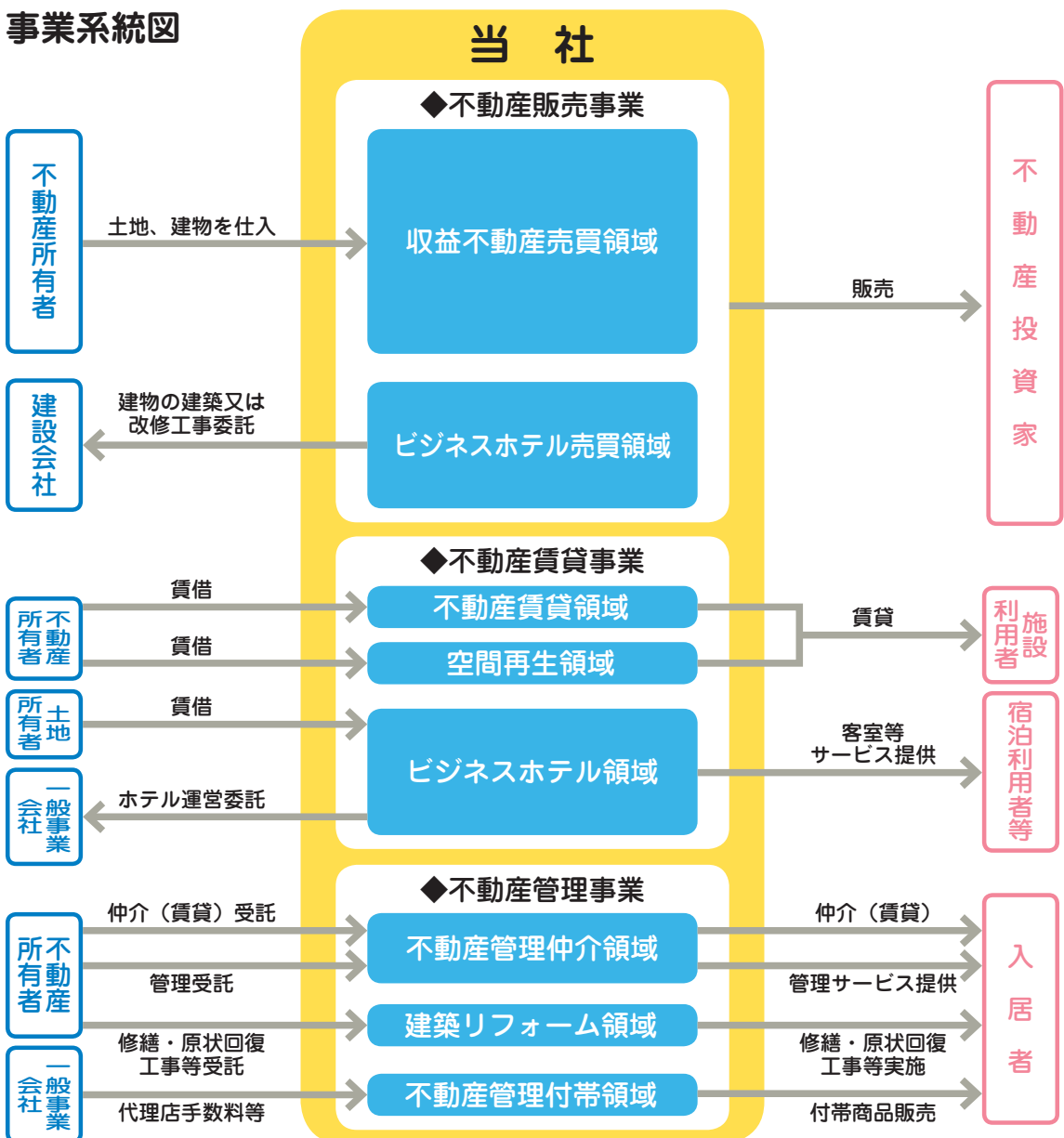
#### ② 建築リフォーム領域

賃貸不動産物件や一般家庭に対してクリーニングや修繕工事、原状回復工事等のサービスを提供しております。

#### ③ 不動産管理付帯領域

賃貸仲介等から生じる鍵等の付帯商品販売を通じた収益や、少額短期保険の代理店手数料等を得ております。

### 事業系統図





# 4 業績等の推移

## 提出会社の経営指標等

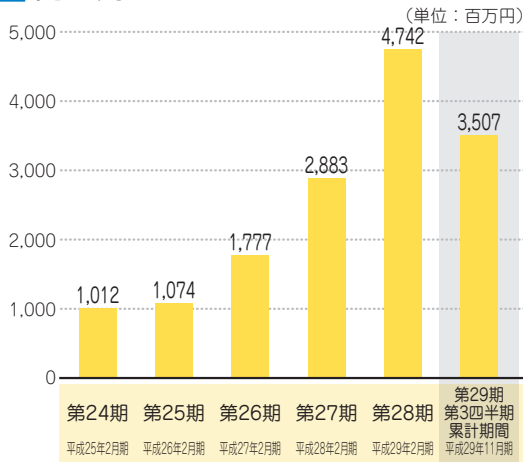
(単位：千円)

回次	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期 第3四半期
決算年月	平成25年2月	平成26年2月	平成27年2月	平成28年2月	平成29年2月	平成29年11月
売上高	1,012,808	1,074,627	1,777,584	2,883,749	4,742,250	3,507,822
経常利益	71,115	80,699	243,167	26,871	259,452	141,685
当期(四半期)純利益	39,949	48,622	163,218	6,729	156,832	141,131
持分法を適用した場合の投資利益	—	—	—	—	—	—
資本金	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
発行済株式総数 (株)	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	800,000
純資産額	155,422	204,141	367,561	374,153	531,144	672,374
総資産額	1,466,004	1,301,495	1,608,652	3,562,858	4,417,980	5,012,352
1株当たり純資産額 (円)	111,016.16	145,815.05	262,543.79	534.50	758.78	—
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	—	—	—	—	—	—
1株当たり当期(四半期)純利益金額 (円)	28,535.46	34,730.01	116,584.71	9.61	224.05	201.62
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 (%)	10.60	15.69	22.85	10.50	12.02	13.41
自己資本利益率 (%)	29.51	27.05	57.10	1.81	34.65	—
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	—	—
配当性向 (%)	—	—	—	—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	—	—	—	△898,065	408,019	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	—	—	—	△904,328	△471,384	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	—	—	—	1,972,170	487,295	—
現金及び現金同等物の期末(四半期末)残高	—	—	—	1,163,139	1,587,070	—
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	14 (7)	13 (8)	16 (8)	27 (11)	33 (12)	— (—)

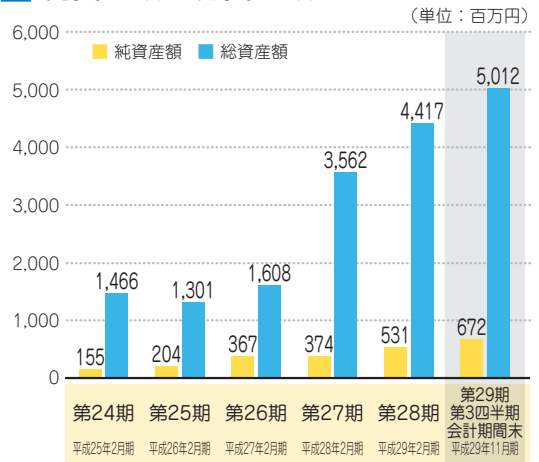
- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 持分法を適用した場合の投資利益については、当社は関連会社を有していないため記載しておりません。
4. 第27期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。第24期、第25期、第26期、第28期及び第29期第3四半期の潜在株式調整後1株当たり当期(四半期)純利益金額については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。
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. 1株当たり配当額及び配当性向については、配当実績がないため記載しておりません。
7. 第24期、第25期及び第26期については、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・フローに係る各項目については記載しておりません。
8. 第27期及び第28期の財務諸表については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、新日本有限責任監査法人の監査を受けております。なお、第24期、第25期及び第26期については、「会社計算規則」(平成18年法務省令第13号)の規定に基づき算出した各数値を記載しております。また、当該各数値については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき新日本有限責任監査法人の監査を受けておりません。なお、第29期第3四半期の四半期財務諸表については、「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)に基づき算出しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、新日本有限責任監査法人の四半期レビューを受けております。
9. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマーを含む。)は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。
10. 平成29年10月13日開催の取締役会決議により、平成29年11月1日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っておりますが、第27期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期(四半期)純利益金額を算定しております。
11. 第29期第3四半期における売上高、経常利益、四半期純利益及び1株当たり四半期純利益金額については、第29期第3四半期累計期間の数値を、資本金、発行済株式総数、純資産額、総資産額及び自己資本比率については、第29期第3四半期会計期間末の数値を記載しております。
12. 当社は、平成29年11月1日付で普通株式1株につき500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(1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24期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算出した場合の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24期、第25期及び第26期の数値(1株当たり配当額についてはすべての数値)については新日本有限責任監査法人の監査を受けておりません。

回次	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期 第3四半期
決算年月	平成25年2月	平成26年2月	平成27年2月	平成28年2月	平成29年2月	平成29年11月
1株当たり純資産額 (円)	222.03	291.63	525.09	534.50	758.78	—
1株当たり当期(四半期)純利益金額 (円)	57.07	69.46	233.17	9.61	224.05	201.62
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 (うち1株当たり中間配当額) (円)	—	—	—	—	—	—

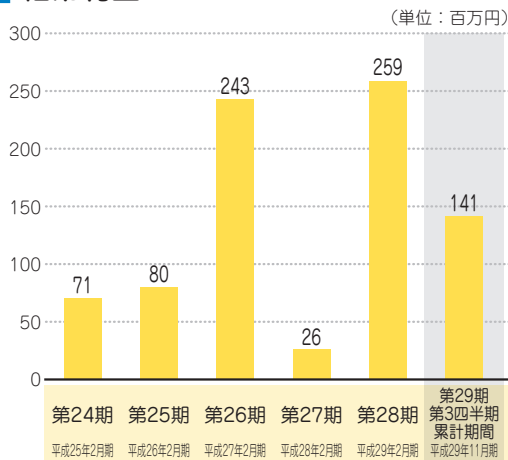
## 売上高



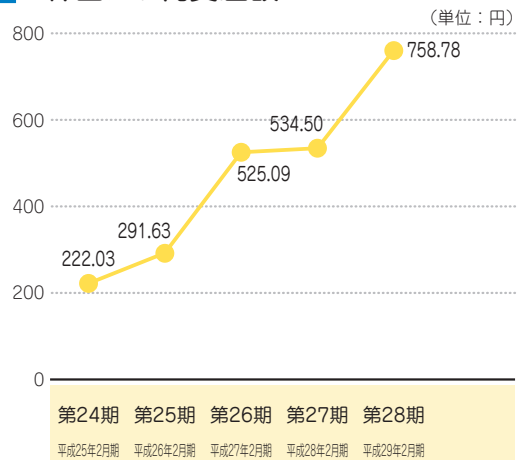
## 純資産額／総資産額



## 経常利益

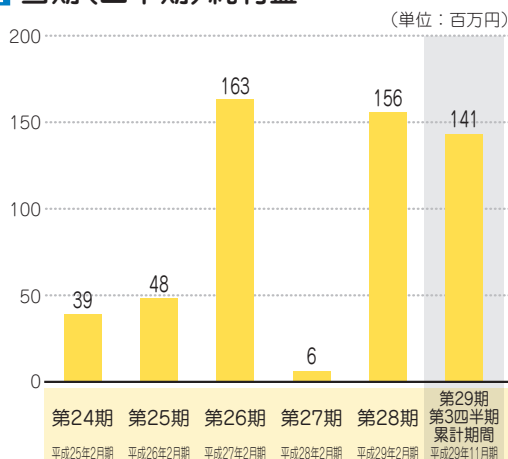


## 1株当たり純資産額

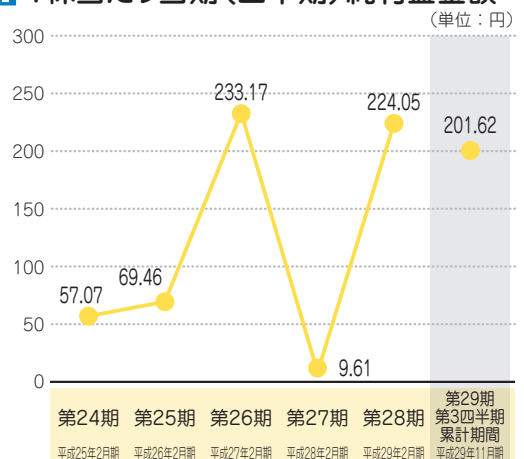


(注) 当社は、平成29年11月1日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っております。上記では、第24期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算出した場合の1株当たり指標の数値を記載しております。

## 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29年11月1日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っております。上記では、第24期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算出した場合の1株当たり指標の数値を記載しております。

# 目次

頁

表紙

第一部 証券情報	1
第1 募集要項	1
1. 新規発行株式	1
2. 募集の方法	2
3. 募集の条件	3
4. 株式の引受け	4
5. 新規発行による手取金の使途	4
第2 売出要項	5
1. 売出株式（引受人の買取引受による売出し）	5
2. 売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）	6
3. 売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）	7
4. 売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）	8
募集又は売出しに関する特別記載事項	9
第二部 企業情報	10
第1 企業の概況	10
1. 主要な経営指標等の推移	10
2. 沿革	11
3. 事業の内容	12
4. 関係会社の状況	14
5. 従業員の状況	14
第2 事業の状況	15
1. 業績等の概要	15
2. 生産、受注及び販売の状況	17
3. 対処すべき課題	18
4. 事業等のリスク	19
5. 経営上の重要な契約等	23
6. 研究開発活動	23
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	23
第3 設備の状況	26
1. 設備投資等の概要	26
2. 主要な設備の状況	27
3. 設備の新設、除却等の計画	27
第4 提出会社の状況	28
1. 株式等の状況	28
2. 自己株式の取得等の状況	32
3. 配当政策	33
4. 株価の推移	33
5. 役員の状況	34
6. コーポレート・ガバナンスの状況等	37

第5	経理の状況	42
1.	財務諸表等	43
(1)	財務諸表	43
(2)	主な資産及び負債の内容	83
(3)	その他	84
第6	提出会社の株式事務の概要	85
第7	提出会社の参考情報	86
1.	提出会社の親会社等の情報	86
2.	その他の参考情報	86
第四部	株式公開情報	87
第1	特別利害関係者等の株式等の移動状況	87
第2	第三者割当等の概況	88
1.	第三者割当等による株式等の発行の内容	88
2.	取得者の概況	89
3.	取得者の株式等の移動状況	89
第3	株主の状況	90
	[監査報告書]	91

## 【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30年2月23日
【会社名】	株式会社アズ企画設計
【英訳名】	Azplanning Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 松本 俊人
【本店の所在の場所】	埼玉県川口市戸塚二丁目12番20号
【電話番号】	048(298)1720 (代表)
【事務連絡者氏名】	専務取締役管理部長 小尾 誠
【最寄りの連絡場所】	埼玉県川口市戸塚二丁目12番20号
【電話番号】	048(298)1720 (代表)
【事務連絡者氏名】	専務取締役管理部長 小尾 誠
【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 367,200,000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 151,200,000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 87,480,000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】	該当事項はありません。

## 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	200,000（注）2.	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。

（注）1. 平成30年2月23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30年2月23日開催の取締役会において決議された公募による新株式発行に係る募集株式数100,000株及び公募による自己株式の処分に係る募集株式数100,000株の合計であります。したがって、本有価証券届出書の対象とした募集（以下「本募集」という。）のうち自己株式の処分に係る募集は、金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令第9条第1号に定める売付けの申込み又は買付けの申込みの勧誘であります。なお、発行数については、平成30年3月8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30年2月23日開催の取締役会において、みずほ証券株式会社を割当先とする当社普通株式40,500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、「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30年3月19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）で本募集を行います。引受価額は平成30年3月8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	新株式発行	100,000	183,600,000	99,360,000
	自己株式の処分	100,000	183,600,000	—
計（総発行株式）		200,000	367,200,000	99,360,000

- (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30年2月23日開催の取締役会決議に基づき、平成30年3月19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。なお、本募集による自己株式の処分に係る払込金額の総額は資本組入れされません。
5. 有価証券届出書提出時における想定発行価格（2,160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432,000,000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、「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、「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30年3月20日(火) 至 平成30年3月26日(月)	未定 (注) 4.	平成30年3月28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30年3月8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30年3月19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30年3月8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30年3月19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ます。なお、平成30年2月23日開催の取締役会において、増加する資本金の額は、平成30年3月19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、及び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及び自己株式の処分に対する払込金に振替充当いたします。

5. 株式受渡期日は、平成30年3月29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、発行されません。

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30年3月12日から平成30年3月16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また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。

引受人及びその委託販売先金融商品取引業者は、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また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本募集を中止いたします。

##### ① 【申込取扱場所】

後記「4 株式の引受け」欄記載の引受人及びその委託販売先金融商品取引業者の本店並びに全国各支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
株式会社埼玉りそな銀行 川口支店	埼玉県川口市栄町三丁目7番1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
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定	1. 買取引受けによります。 2. 引受人は新株式払込金及び自己株式の処分に対する払込金として、平成30年3月28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。
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号		
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号		
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番6号		
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号		
丸三証券株式会社	東京都千代田区麴町三丁目3番6		
水戸証券株式会社	東京都中央区日本橋二丁目3番10号		
計	—	200,000	—

- (注) 1. 平成30年3月8日開催予定の取締役会において各引受人の引受株式数が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30年3月19日)に元引受契約を締結する予定であります。  
 3. 引受人は、上記引受株式数のうち、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。

#### 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)
397,440,000	8,000,000	389,440,000

- (注) 1. 払込金額の総額、発行諸費用の概算額及び差引手取概算額は、本募集における新株式発行及び自己株式の処分に係るそれぞれの合計額であります。  
 2. 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、新株式発行及び自己株式の処分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(2,160円)を基礎として算出した見込額であります。  
 3. 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。  
 4. 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389,440千円については、「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80,481千円と合わせた、手取金概算額合計上限469,921千円について、全額を不動産販売事業における販売用不動産の取得費用に充当する予定であります。本手取金の充当時期につきましては、機動的な物件取得に活用するという目的から特定の時期や物件内容を明示することはできませんが、平成31年2月期中に充当する方針であります。

なお、上記調達資金につきましては、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していく方針であります。

今回の資金調達により、自己資本比率等の財務内容が改善されることで、更なる資金調達力の強化が図れるものと考えております。

## 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30年3月19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	70,000	151,200,000	埼玉県川口市 松本俊人 70,000株
計(総売出株式)	—	70,000	151,200,000	—

- (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」における新株式発行及び自己株式の処分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（2,160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、「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、「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】

売価格 (円)	引受価額 (円)	申込期間	申込株数 単位 (株)	申込証 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30年 3月20日(火) 至 平成30年 3月26日(月)	100	未定 (注) 2.	引受人及びその 委託販売先金融 商品取引業者の 本店並びに全国 各支店及び営業 所	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	未定 (注) 3.

- (注) 1. 売価格の決定方法は、「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. 売価格及び申込証金は、本募集における発行価格及び申込証金とそれぞれ同一となります。ただし、申込証金には、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、売価格決定日（平成30年3月19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、発行されません。
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金を添えて申込みをするものといたします。
7. 上記引受人及びその委託販売先金融商品取引業者の販売方針は、「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。

### 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	40,500	87,480,000	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 40,500株
計(総売出株式)	—	40,500	87,480,000	—

- (注) 1. オーバーアロットメントによる売出しは、本募集並びに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、みずほ証券株式会社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若しく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30年2月23日開催の取締役会において、みずほ証券株式会社を割当先とする当社普通株式40,500株の第三者割当増資の決議を行っております。また、みずほ証券株式会社は、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、「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」における新株式発行及び自己株式の処分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（2,160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30年 3月20日(火) 至 平成30年 3月26日(月)	100	未定 (注) 1.	みずほ証券株 式会社及びそ の委託販売先 金融商品取引 業者の本店並 びに全国各支 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、発行されません。

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. みずほ証券株式会社及びその委託販売先金融商品取引業者の販売方針は、「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 JASDAQ（スタンダード）への上場について

当社は、「第1 募集要項」における募集株式及び「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、みずほ証券株式会社を主幹事会社として、東京証券取引所 JASDAQ（スタンダード）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松本俊人（以下「貸株人」という。）より借入れる株式であります。これに関連して、当社は、平成30年2月23日開催の取締役会において、主幹事会社を割当先とする当社普通株式40,500株の第三者割当増資（以下「本件第三者割当増資」という。）を行うことを決議しております。本件第三者割当増資の会社法上の募集事項については、以下のとおりであります。

(1)	募集株式の数	当社普通株式 40,500株
(2)	募集株式の払込金額	未定（注）1.
(3)	増加する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項に基づき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。（注）2.
(4)	払込期日	平成30年4月27日（金）

（注）1. 募集株式の払込金額（会社法上の払込金額）は、平成30年3月8日開催予定の取締役会において決定される予定の「第1 募集要項」における新株式発行及び自己株式の処分の払込金額（会社法上の払込金額）と同一とする予定であります。

2. 割当価格は、平成30年3月19日に決定される予定の「第1 募集要項」における新株式発行及び自己株式の処分の引受価額と同一とする予定であります。

また、主幹事会社は、平成30年3月29日から平成30年4月24日までの間、貸株人から借入れる株式の返還を目的として、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シンジケートカバー取引を行う場合があります。

主幹事会社は、上記シンジケートカバー取引により取得した株式については、貸株人から借入れている株式の返還に充当し、当該株式数については、割当てに応じない予定でありますので、その場合には本件第三者割当増資における発行数の全部または一部につき申込みが行われず、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、また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若しくは上限株式数に至らない株式数で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、売出人かつ貸株人である松本俊人及び当社株主である合同会社ヒトプランは、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30年9月24日までの期間（以下「ロックアップ期間」という。）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（ただし、引受人の買取引受による売出し、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。）等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、ロックアップ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また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（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30年2月23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。）等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、主幹事会社はロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容の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24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月		平成25年 2月	平成26年 2月	平成27年 2月	平成28年 2月	平成29年 2月
売上高	(千円)	1,012,808	1,074,627	1,777,584	2,883,749	4,742,250
経常利益	(千円)	71,115	80,699	243,167	26,871	259,452
当期純利益	(千円)	39,949	48,622	163,218	6,729	156,832
持分法を適用した場合の投資利益	(千円)	—	—	—	—	—
資本金	(千円)	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
発行済株式総数	(株)	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600
純資産額	(千円)	155,422	204,141	367,561	374,153	531,144
総資産額	(千円)	1,466,004	1,301,495	1,608,652	3,562,858	4,417,980
1株当たり純資産額	(円)	111,016.16	145,815.05	262,543.79	534.50	758.78
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
1株当たり当期純利益金額	(円)	28,535.46	34,730.01	116,584.71	9.61	224.05
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	(%)	10.60	15.69	22.85	10.50	12.02
自己資本利益率	(%)	29.51	27.05	57.10	1.81	34.65
株価収益率	(倍)	—	—	—	—	—
配当性向	(%)	—	—	—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	—	—	—	△898,065	408,019
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	—	—	—	△904,328	△471,384
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	—	—	—	1,972,170	487,295
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	—	—	—	1,163,139	1,587,070
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	14 (7)	13 (8)	16 (8)	27 (11)	33 (12)

(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. 第27期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。第24期、第25期、第26期及び第28期については、潜在株式は存在するものの、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。

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. 1株当たり配当額及び配当性向については、配当実績がないため記載しておりません。

7. 第24期、第25期及び第26期については、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・フローに係る各項目については記載しておりません。

8. 第27期及び第28期の財務諸表については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、新日本有限責任監査法人の監査を受けております。なお、第24期、第25期及び第26期については、「会社計算規則」（平成18年法務省令第13号）の規定に基づき算出した各数値を記載しております。また、当該各数値については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく新日本有限責任監査法人の監査を受けておりません。
9. 従業員数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。）であり、臨時雇用者数（パートタイマーを含む。）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
10. 平成29年10月13日開催の取締役会決議により、平成29年11月1日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っておりますが、第27期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
11. 当社は、平成29年11月1日付で普通株式1株につき500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24期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算出した場合の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24期、第25期及び第26期の数値（1株当たり配当額についてはすべての数値）については新日本有限責任監査法人の監査を受けておりません。

		第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
		平成25年2月	平成26年2月	平成27年2月	平成28年2月	平成29年2月
1株当たり純資産額	(円)	222.03	291.63	525.09	534.50	758.78
1株当たり当期純利益金額	(円)	57.07	69.46	233.17	9.61	224.05
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 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

## 2【沿革】

年月	概要
平成元年4月 平成5年5月	東京都渋谷区にステンレス鋼板等の事業を目的としてマグナ通商株式会社を設立 マグナ通商株式会社から株式会社アズ企画設計に商号変更 事業目的を不動産の売買、賃貸、管理等に変更 本店所在地を埼玉県川口市柳崎に移転（資本金5,000千円）
平成5年9月 平成7年4月	宅地建物取引業免許（埼玉県知事）を取得し、不動産賃貸事業・不動産管理事業を開始 本店所在地を埼玉県川口市東川口に移転
平成14年2月	本店所在地を埼玉県川口市戸塚東に移転
平成15年8月	一般建設業免許（埼玉県知事）を取得し、不動産オーナーからの建築受託営業を開始
平成16年3月	不動産販売事業を開始
平成26年11月	ビジネスホテルの運営を開始
平成27年1月 平成27年3月	本店所在地を埼玉県川口市戸塚に移転 東京支社を東京都千代田区内神田2丁目7番地に開設 宅地建物取引業免許（国土交通大臣）を取得
平成28年12月	東京支社を東京都千代田区内神田2丁目8番地に移転



### 3【事業の内容】

当社は、『空室のない元気な街を創る』を企業理念として、「アズ（AZ）」という社名の由来である「AからZまで、幅広くあらゆるニーズに対応できる会社に」をモットーに、不動産ビジネスを展開しております。

当社は、主に東京、埼玉、千葉、神奈川エリアを中心として、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産管理事業」を行っております。

なお、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産管理事業」の3区分は「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

また、当社は、各事業内の区分として「領域」という名称を用いております。

#### (1) 不動産販売事業

##### ① 収益不動産売買領域

入居率の低下や賃料水準の低下等が発生し、収益の改善を要する中古不動産を取得し、当社保有時にリーシング（賃貸募集活動）やリノベーション（主に間取り変更を伴う内装工事）、物件管理状況の改善等を通じて不動産としての収益改善を行い、不動産投資家へ販売しております。物件エリアの市場環境調査や周辺対抗物件調査、物件及び物件の管理状況の把握を行った上で、リーシングやリノベーションを含む具体的な収益改善プランを作成・実行し、賃貸ニーズに合致するような物件へと再生しております。また、購入後に速やかにプランの実行を行うことで、販売用不動産の保有期間の短縮化を図っております。

##### ② ビジネスホテル売買領域

稼働率が低くリニューアルを要するビジネスホテルを取得し、当社でビジネスホテルを建設会社やホテル運営会社の協力のもと改修・運営することにより運用効率を上げ、ビジネスホテルとしての収益向上後に不動産投資家に販売しております。

#### (2) 不動産賃貸事業

##### ① 不動産賃貸領域

リニューアルにより高収益が見込める中古不動産を不動産オーナーより借り上げ、施設利用者へ転貸しております。当社が不動産賃貸事業及び不動産管理事業で培ってきたリーシングやリノベーションの手法により、賃貸物件の稼働率向上や賃料水準の改善を図っております。また、不動産販売事業において取得した販売用不動産の売却までの期間に得られる賃料収入も当領域の収益になります。

##### ② 空間再生領域

長期不稼働になっている建物や遊休地を保有する不動産所有者に対し、有効活用を提案し、不動産所有者から未利用建物又は土地を賃借し、再生利用しております。

店舗、事務所、倉庫等の不稼働の事業用建物は、造作を加えて内部を区切り、収納スペースや事業スペースとして施設利用者に提供いたします。

遊休地については、貸コンテナの設置や、コインパーキングあるいは月極駐車場、一括貸し地等として施設利用者に提供いたします。

##### ③ ビジネスホテル領域

東北地方において、土地所有者から土地を賃借し、借地上にビジネスホテルを建設し、ホテル運営会社の協力のもと客室サービスの提供等ホテル施設の運営を行っております。なお、当社で建設するホテルにモジュール工法（1室単位で専用工場にて製造し、現地で組み立てる工法）を採用することによって、建築工期の短縮を行っております。

また、不動産販売事業のビジネスホテル売買領域において取得したビジネスホテルの保有期間中の運営収益も当領域の収益になります。

#### (3) 不動産管理事業

##### ① 不動産管理仲介領域

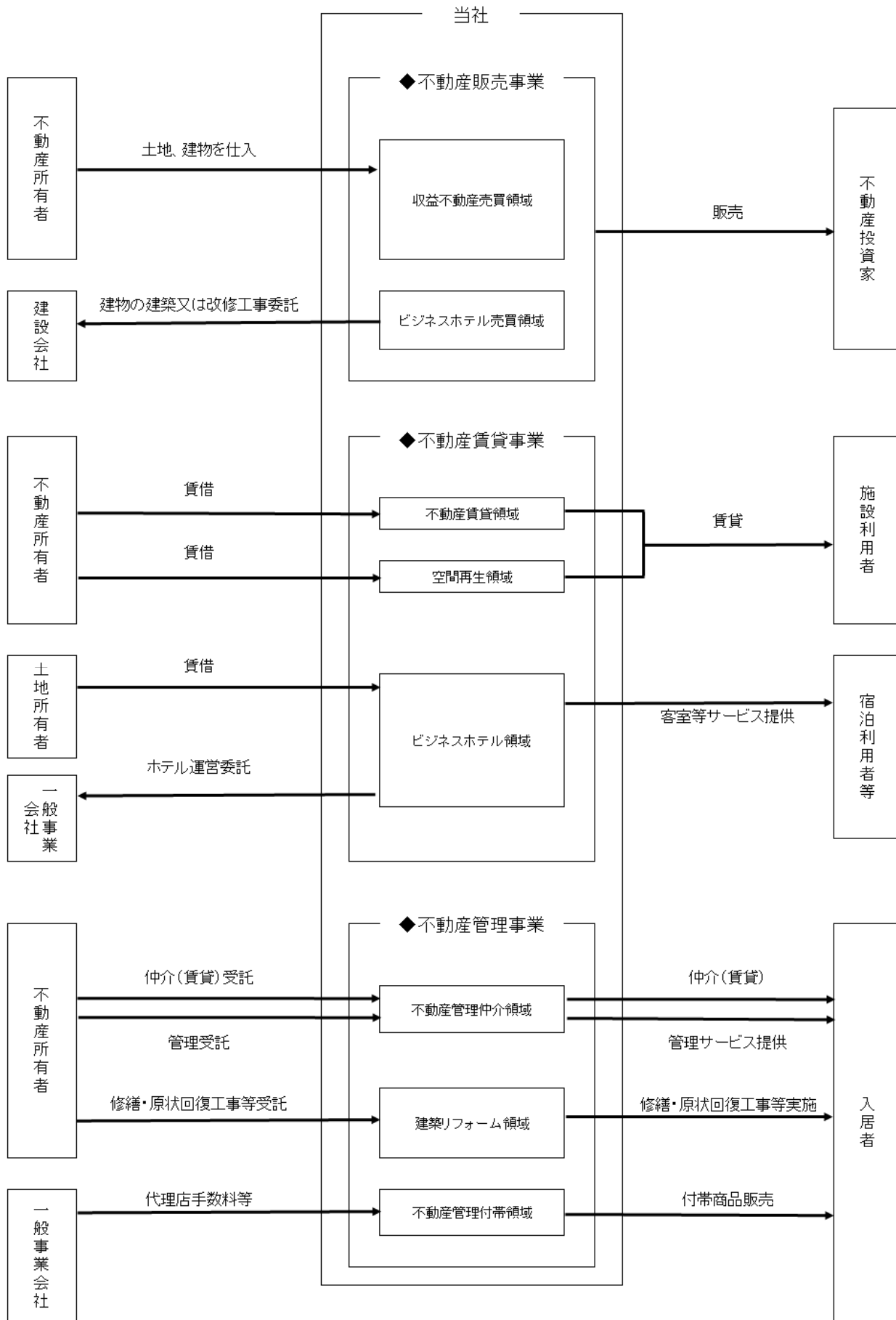
当社から不動産物件を購入した顧客や、その他の不動産所有者に対して所有不動産における建物管理及び入居者管理、賃貸借契約管理等のサービスを提供しております。また、不動産所有者と入居者の賃貸仲介を行っております。

##### ② 建築リフォーム領域

賃貸不動産物件や一般家庭に対してクリーニングや修繕工事、原状回復工事等のサービスを提供しております。

##### ③ 不動産管理付帯領域

賃貸仲介等から生じる鍵等の付帯商品販売を通じた収益や、少額短期保険の代理店手数料等を得ております。



#### 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30年1月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
37（17）	33.1	2.8	4,951

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産販売事業	15（5）
不動産賃貸事業	4（2）
不動産管理事業	6（4）
全社（共通）	12（6）
合計	37（17）

（注）1. 従業員数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。）であり、臨時雇  
用者数（パートタイマーを含む。）は、最近1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. 全社（共通）として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

##### (2) 労働組合の状況

労働組合は、結成されておきませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1) 業績

第28期事業年度（自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日）

当事業年度におけるわが国経済は、企業業績や雇用環境の改善が続き、緩やかな回復基調にありますが、海外情勢は政経両面で不確実性を増してきており、依然として先行きは不透明な状況が続いております。当社の事業領域である不動産業界におきましては、金融緩和による良好な資金調達環境を背景に概ね堅調な推移をしております。

このような状況のもと、当社は、不動産販売事業で収益賃貸マンションやビジネスホテル、オフィス等の一棟販売を順調に進捗させるとともに、不動産賃貸事業、不動産管理事業を軸とした安定収益基盤を引続き強化し収益機会の拡大を図ってまいりました。

この結果、当事業年度の業績は、売上高4,742,250千円（前年同期比64.4%増）、営業利益299,940千円（同439.1%増）、経常利益259,452千円（同865.5%増）、当期純利益156,832千円（同2,230.5%増）となりました。各事業の売上高の順調な伸びに加え、前年と比較し不動産販売事業の売上高総利益率が大幅に良化したため、前年同期比で大幅な伸びとなっております。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

#### （不動産販売事業）

不動産販売事業におきましては、主に中古物件を購入しリーシングやリノベーションを行い、付加価値を高めたうえで不動産投資家への販売を手掛けてまいりました。当事業年度は、オフィスビル等3棟、店舗付きレジデンス1棟、レジデンス11棟、区分マンション6室、ホテル1棟を売却いたしました。その結果、当事業年度における売上高は4,018,720千円（前年同期比70.0%増）、セグメント利益は362,651千円（同218.1%増）となりました。

#### （不動産賃貸事業）

不動産賃貸事業におきましては、従来より安定的に収益を上げている貸しコンテナ、コインパーキング、その他オーナーより借り上げている中古不動産等に加え、東北での復興事業者向け宿泊施設としてのビジネスホテルの運営による収益の増加により、賃料収入等が増加いたしました。その結果、当事業年度における売上高は611,319千円（前年同期比43.6%増）、セグメント利益は62,889千円（同139.3%増）となりました。

#### （不動産管理事業）

不動産管理事業におきましては、既存顧客に対する管理サービスの向上に努めるとともに、安定収入を増やすべく、新たに販売した不動産の管理受託にも取り組んでまいりました。

その結果、当事業年度における売上高は112,210千円（前年同期比18.7%増）、セグメント利益は39,820千円（同40.4%増）となりました。

第29期第3四半期累計期間（自 平成29年3月1日 至 平成29年11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・日本銀行の各種政策の効果により、企業収益の改善に伴う雇用・所得環境の改善が続いており、景気は緩やかな回復基調が続いております。一方で、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響及び地政学的リスクの高まりに留意する必要があると見られ、景気の先行きは不透明な状況が続いております。

当社の属する不動産業界におきましては、国土交通省発表の平成29年7月1日時点の基準地価は、全国の商業地が2年連続のプラスで、住宅地も下落率が縮小する等、改善の動きが見られます。東京圏の商業地の上昇率は前年の2.7%から3.3%と拡大し、住宅地につきましても0.6%プラスで4年連続の上昇となり、都心への継続的な人口集中に加え、雇用環境の改善、再開発の進展、外国人観光客増加に伴うホテル、商業施設等の収益性の回復により不動産市況は堅調に推移いたしました。

このような状況のもと、当社は、不動産販売事業で収益賃貸マンションやビジネスホテル、オフィス等の一棟販売を順調に進捗させるとともに、不動産賃貸事業、不動産管理事業を軸として安定収益基盤を引き続き強化し収益機会の拡大を図ってまいりました。

この結果、当第3四半期累計期間の業績として、売上高は3,507,822千円、営業利益は181,109千円、経常利益は141,685千円、四半期純利益は141,131千円となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、主に中古物件を購入しリースやリノベーションを行い、付加価値を高めたいうで不動産投資家への販売を手掛けてまいりました。当第3四半期累計期間は、レジデンス13棟、店舗付きレジデンス5棟、オフィスビル1棟、介護施設1棟を売却いたしました。その結果、当第3四半期累計期間における売上高は2,932,885千円、セグメント利益は264,505千円となりました。

(不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業におきましては、従来より安定的に収益を上げている貸しコンテナ、コインパーキング、その他オーナーより借り上げている中古不動産等に加え、東北での復興事業者向け宿泊施設としてのビジネスホテルの運営による収益の増加により、賃料収入等が増加いたしました。その結果、当第3四半期累計期間における売上高は492,661千円、セグメント利益は30,867千円となりました。

(不動産管理事業)

不動産管理事業におきましては、既存顧客に対する管理サービスの向上に努めるとともに、安定収入を増やすべく、新たに販売した不動産の管理受託にも取り組んでまいりました。その結果、当第3四半期累計期間における売上高は82,275千円、セグメント利益は25,937千円となりました。

(2) キャッシュ・フロー

第28期事業年度(自平成28年3月1日至平成29年2月28日)

当事業年度における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)は、前事業年度末に比べて423,930千円増加し、1,587,070千円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果得られた資金は408,019千円(前年同期は898,065千円の使用)となりました。

これは主に、税引前当期純利益248,669千円、減価償却費72,901千円、未収消費税等の減少額77,545千円が生じたこと等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)

投資活動の結果使用した資金は471,384千円(前年同期は904,328千円の使用)となりました。

これは主に、有形固定資産の取得による支出452,557千円が生じたこと等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)

財務活動の結果得られた資金は487,295千円(前年同期は1,972,170千円の獲得)となりました。

これは主に、短期借入金の純増加額460,240千円、長期借入れによる収入856,898千円、社債の発行による収入98,099千円が生じた一方、長期借入金の返済による支出858,657千円、社債の償還による支出63,100千円が生じたこと等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

当社は生産活動を行っておりませんので、該当事項はありません。

### (2) 受注状況

当社は受注生産を行っておりませんので、該当事項はありません。

### (3) 販売実績

第28期事業年度及び第29期第3四半期累計期間における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	第28期事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)	前年同期比 (%)	第29期第3四半期累計期間 (自 平成29年3月1日 至 平成29年11月30日)
不動産販売事業 (千円)	4,018,720	170.0	2,932,885
不動産賃貸事業 (千円)	611,319	143.6	492,661
不動産管理事業 (千円)	112,210	118.7	82,275
合計 (千円)	4,742,250	164.4	3,507,822

(注) 1. 最近2事業年度及び第29期第3四半期累計期間の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は次のとおりであります。

相手先	第27期事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)		第28期事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)		第29期第3四半期累計期間 (自 平成29年3月1日 至 平成29年11月30日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
株式会社 big ones	—	—	—	—	719,244	20.5
株式会社グ ローバルエ ージェンツ	—	—	564,241	11.9	—	—
株式会社マ サトヨ	553,960	19.2	—	—	—	—
インベスト メントプロ パティコン サルタンツ 株式会社	—	—	—	—	370,192	10.6
株式会社日 興レジデン シャル	363,816	12.6	—	—	—	—

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

### 3 【対処すべき課題】

不動産市場においては、賃料水準が高位安定し、また売買の取引価格は上昇傾向にあります。一方、首都圏のアパートの空室率は、東京都で横ばい推移しているのを除き、全地域で空室率は大きく悪化傾向となっております。また、アパートの新築件数は増え続ける一方であり、他物件と差別化できるリノベーションに対する、賃貸物件の所有者からのニーズが高まっております。また、不動産・建設業界においては、建築コストの高騰等による懸念材料もあり先行不透明な状況にあります。

このような状況下における、当社の事業別の課題は、以下のとおりであります。

#### (1) 不動産販売事業

付加価値を生み出す開発力を高めることが当面の課題であると認識しております。物件の付加価値を向上させて収益力を高めるには、難易度の高いバリューアップが必要となるため、ノウハウの蓄積及び人材育成、組織力強化を進めてまいります。また、当該事業においては資金需要が旺盛であり、かつ機動的な資金も必要であるため、多様な資金調達手段を確保し、更なる財務基盤の強化を進めてまいります。

#### (2) 不動産賃貸事業

##### ① 不動産賃貸領域

中古物件を借り上げ、または取得し、リニューアルにより高収益が得られる不動産に再生することができる、企画力・開発力・デザイン力を強化し、バリューアップできる対象物件・手法の拡大をしてまいります。

##### ② 空間再生領域

空室率が悪化する中で、他物件と差別化できるリノベーション提案力、物件の選定力を高めることが当面の課題であります。そのためには、取引先との関係を強化しリノベーション提案力を高めることと、物件選定力を高めるための人材育成を進め、長期不稼働になっている建物や遊休地を保有する不動産所有者から所有不動産の再生利用を受託できる能力の強化を進めてまいります。

##### ③ ビジネスホテル領域

建築コストが高騰する中で、ビジネスホテルを建築、運営して収益を上げていくために、建築コストを削減する努力が必要であると認識しております。そのため、当社ではホテルの建築において建築工期の短縮と低コストでの建築を可能とするモジュール工法を採用しております。また、質の高いサービスの提供に努めることにより、それにふさわしい販売単価の上昇による収益性の向上を図ることも課題であると認識しております。そのためには、顧客ニーズの調査を常に行い顧客満足度を高めるサービス提供を進めてまいります。

#### (3) 不動産管理事業

顧客である不動産所有者より信頼して不動産管理を任せて頂けるよう、不動産関連知識のさらなる向上に努めてまいります。

#### 4 【事業等のリスク】

本書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。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の適切な対応に努める方針であります。

なお、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) 業界動向について

###### ① 経済動向及び不動産市況について

当社は、景気動向、地価動向、空室率の推移、不動産販売価格動向、不動産税制、消費税増税、金利の上昇等の影響を受けやすいため、諸情勢に変化があった場合には、用地及び収益不動産の仕入価格、販売価格や販売スケジュールの変更、賃貸収入の減少、資金調達コストの増加や調達資金の不足及び棚卸資産評価損の計上により、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

###### ② 法的規制について

当社は、事業を運営するにあたって、主に、借地借家法、宅地建物取引業法、建設業法、建築基準法、建築士法、都市計画法、国土利用計画法、金融商品取引法、個人情報保護に関する法律、旅館業法、消防法、食品衛生法、保険業法等の規制を受けております。

当社は、上記の主要な許認可を含め関係法令の遵守に努めており、事業に必要な免許及び許認可に関して、取消や行政処分を受けたことはありません。しかしながら今後、法令等の違反や不正等により許認可の取消や行政処分等を受け、当社の事業範囲が制限された場合、社会的信用が低下し顧客からの解約等が発生する可能性があります。

また、法的規制の改廃及び新設等により規制が強化された場合や、法的規制の解釈・運用が変化した場合、当社事業範囲の制限、費用負担の増加が生じる可能性があります。

以上の結果、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

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

(許認可等の状況)

許認可等の名称	許認可（登録）番号	有効期限	許認可等の取消または更新拒否の事由
宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(1)第8764号	平成32年3月11日	宅地建物取引業法第66条
一般建設業免許	埼玉県知事(般-25)第58196号	平成31年3月14日	建設業法第29条
賃貸住宅管理業者登録	国土交通大臣(2)第243号	平成33年12月19日	賃貸住宅管理業者登録規程第13条
旅館業法に基づく許可	岩手県指令大保第205-10号	—	旅館業法第8条

※ 旅館業法に基づく許可については、営業所ごとに取得しております。

###### ③ 不動産の表示に関する公正競争規約について

不動産業界は公正取引委員会の認定を受けて、「不動産の表示に関する公正競争規約」および「不動産業における景品等の提供の制限に関する公正競争規約」を設定しております。当社はこれらの規則を遵守するよう努めておりますが、万が一、不測の事態によって規則に違反する行為が行われた場合、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

###### ④ 競合等の影響について

当社は、一都三県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）を中心とした営業エリアの物件を対象としていますが、当該首都圏近隣は特に大手デベロッパー等との価格競争が激しくなっております。また、宅地建物取引業免許を交付されれば、初期投資の必要はほぼなく事業を始められますので、市況の回復に伴い新規参入する業者が増える可能性がございます。当社は、バリューアップの拡充等により競争力の向上を図り、不動産販売事業の拡大を推進しております。しかしながら、今後、当社が優良な物件を取得できなくなった場合には、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。



⑤ 偶然不測の事象及び地域偏在について

当社は一都三県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）を中心とし、岩手県、宮城県においても事業を展開しておりますが、それらの地域において火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電氣的事故、機械的の事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、当社が保有する販売用不動産やホテル、その他サブリース物件について滅失、劣化又は毀損し、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。さらに、偶然不測の事故・自然災害により不動産に対する投資マインドが冷え込んだ結果、不動産需要が減り、当社の事業が影響を受け、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社の運営しているホテルにおいて食中毒が発生した場合や、近隣地域にて伝染病が流行した場合、宿泊客の減少、営業停止等などにより売上減が発生し、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 瑕疵担保責任について

当社は、不動産販売事業において当社が顧客に販売した物件において、通常、瑕疵担保責任を負っております。重大な瑕疵が発見された場合には、その直接的な原因が当社によるものではなくても、当社が瑕疵担保責任を負うことがあります。その結果、多額の補修費用が発生し、社会的信用が低下した場合には、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 事業用地瑕疵について

当社は、事業用地の取得にあたり、土地汚染や地中埋蔵物等について可能な限り調査を行い、取得後に万一瑕疵が発見された場合の売主の瑕疵担保責任については土地売買契約書上に明記しておりますが、取得後において土地汚染や地中埋蔵物等による瑕疵が発覚した場合には、建築工事の延長等により追加費用が発生するなど、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 事業内容について

① 物件の売却時期による業績の変動について

当社は、保有物件のバリューアップ完了後に不動産投資家に対して売却を行います。当該事業の売上高及び売上原価は物件の引渡時に計上されます。一取引当たりの金額が非常に高額なものもあることから、売却時期による業績の変動が大きくなる場合があります。高額物件の売却時期により、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

② 棚卸資産の評価及び固定資産の減損に関する会計処理の適用等について

当社の不動産販売事業において開発した販売用不動産について、経済情勢や不動産市況の悪化等により販売用不動産としての価値が帳簿価額を下回った場合には、棚卸資産の簿価切下げ処理に伴う損失が発生し、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社の東北地方のビジネスホテルを中心とした不動産賃貸事業に供する資産等について、当該保有不動産の生み出す割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回った場合は、減損損失が発生し、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

③ マスターリース契約の特性について

当社は、不動産賃貸事業において、不動産所有者へ一定期間一定額の賃料を支払う契約で土地・建物等を借り上げ、当社が貸主として当該土地・建物等をテナントに賃貸しております。これをマスターリース契約と呼びます。賃料決定のプロセスにおいては、近隣の同種物件の成約情報の収集や、候補物件の現地調査を行い、契約期間における空室の発生や賃料の下落を勘案して決定しております。原則、テナントの有無にかかわらず不動産所有者へ一定額の支払が発生するため、テナントの要望による賃料減額や、テナントが退去し空室となった場合、当該物件における賃貸利益が減少するもしくはマイナスとなる可能性があります。

当社は、不動産所有者との賃貸借契約をテナントの有無に応じてより柔軟なものにする等、対策を講じておりますが、長期間にわたる空室や賃料減額が多数の物件において発生した場合は、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、マスターリース契約はお互いの同意の上中途解約が可能であり、所有者の相続発生や対象物件の譲渡等で、収益性が高いにも関わらず所有者が解約を申し出る可能性があります。このような事例が立て続けに発生した場合、想定通りの賃料収入が得られず、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

④ ホテルの運営等について

当社の運営するホテルは、景気動向、個人消費の動向等の影響を受けやすい傾向にあり、景気の低迷による企業の出張需要の減少や個人のレジャー需要、訪日外国人数の減少、新規ホテルの開業による客室の供給過剰等により、客室料金や客室稼働率の低下が起こる場合等、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 委託先への依存について

当社は、不動産管理事業において、主に管理物件の建築設備保守点検業務や清掃業務、工事を委託会社へ発注しております。当社は、委託先や発注先の選定に際して、財務状況や経営状態、品質管理能力、技術力等を総合的に勘案して行っておりますが、委託先や発注先を十分に確保できず納期遅延が発生した場合や、委託先や発注先の倒産や工事中の事故などが発生した場合、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。また、不動産賃貸事業のビジネスホテル運営については、運営委託会社へ運営委託しております。運営委託先の倒産や事故などが発生した場合、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 新規ビジネスについて

当社は、シェアオフィス・貸会議室の運営や東北地方におけるビジネスホテルの運営など、新規ビジネスを開始しております。新規ビジネスの収益性に関しましては、慎重な検討を行っておりますが、万が一見込んでいた収益が得られない場合や計画通りにビジネスが進まない場合、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 訴訟等の可能性について

本書提出日現在、当社が関係する重大な訴訟はありません。しかしながら、当社が管理する物件における管理状況に対する顧客からのクレーム、入退去時のテナント等とのトラブル等を起因とする、又はこれらから派生する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 有利子負債への依存について

当社は、不動産販売事業における不動産の取得資金を主に金融機関からの借入金によって調達しております。そのため、平成29年2月期末時点において、有利子負債比率は650.8%となっております。

当社では、特定の金融機関に依存することなく、新たな金融機関との新規取引や資金調達手段の多様化を進めておりますが、当社の財務状態が著しく悪化し当社の信用力が低下して金融機関からの融資が受けられない場合、事業計画が変更となり、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 借入金にかかる確約条項について

当社は、設備投資にかかる資金調達方法の一つとして金融機関より融資を受けておりますが、これらのうちには2期連続して経常利益を一定の水準以下にしないことや純資産額を一定以上に保つこと、借入の担保となる資産の稼働状況を一定以上に保つことを確約する条項が存在するものがあります。万が一当社の業績や財政状況が悪化したり、当該資産の稼働状況が悪化してこれらの条項に抵触し、追加担保の差し入れを行わなければならない場合、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 資金繰りリスクについて

当社では、販売用不動産購入資金として金融機関から融資を受ける場合、おおむね返済期限は1年に設定しておりますが、当該不動産が販売計画通りに売却できず返済期限を迎えた場合、当社の資金繰りが著しく悪化する可能性があります。また、販売用不動産購入資金としての融資の返済原資は販売用不動産売却代金としており、計画よりも販売価格が大きく下落した場合、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 事業体制について

① 個人情報の管理について

当社は、事業を運営するにあたり、顧客や不動産所有者等の情報を保有しております。これらの情報は関連法令及びガイドラインに沿って適切に管理しておりますが、万が一、外部漏洩やデータ喪失等が発生した場合、当社の社会的信用の低下や損害賠償請求等による費用の発生により、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

② 小規模組織であることについて

当社は、平成30年1月末日現在、従業員37名と小規模であり、内部管理体制についても組織の規模に応じたものとなっております。当社は今後、業容の拡大に応じて人材の採用を行うとともに社内管理体制の強化・充実に努める予定であります。しかしながら、当社が事業の拡大に対して適切かつ十分な対応ができなかった場合には、当社の事業遂行及び拡大に制約が生じ、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

③ 人材の確保について

当社は、経営課題の克服及び今後の事業の発展のためには、優秀な人材が必要不可欠であると認識しております。したがって、人事制度の充実を図り、当社の経営理念や経営方針を理解した社員の育成に努めるとともに、必要に応じて、優秀な人材を採用する方針であります。

しかしながら、当社の求める人材が十分に確保できなかった場合、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

④ 代表取締役への依存について

当社の代表取締役社長である松本俊人は、当社の経営方針や事業戦略の立案、決定並びに事業の推進において重要な役割を果たしております。当社の事業拡大とともに同氏に過度に依存しない体制の構築を進めておりますが、何らかの事情により同氏の業務遂行が困難になった場合には、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ M&A、資本提携等について

当社は、事業領域拡大及び競争力の強化等を目的として、企業や事業の買収、資本提携等を行うことは、事業戦略上有効と認識しております。買収、資本提携等を行う際には、事前調査により最大限リスクを低減する努力をし、慎重に検討を重ねた上で決定する方針であります。しかしながら、買収、資本提携等を行った後に、偶発債務等が発見されたり、想定したシナジー効果や成果があげられない場合には、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(4) その他

① ストック・オプションの行使による株式価値の希薄化について

当社は、取締役および従業員の業績向上に対する意欲や士気を一層高めることを目的に、ストック・オプション制度を採用しております。本書提出日現在におけるストック・オプション制度による新株予約権の潜在株式数は合計30,000株であり、発行済株式総数800,000株に対する割合は3.75%となっております。これらの新株予約権の行使がなされた場合、1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

② 配当を行っていないことについて

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

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

③ 会計基準及び税制等の変更

新たな会計基準の適用や新たな税制の導入・変更によって、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。また、税制等の改正や税務申告における税務当局との見解の相違により、当社に予想以上の税負担が生じる可能性があります。

## 5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

## 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

### (1) 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。その作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。これらの見積りについては、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りとは異なる場合があります。

### (2) 財政状態の分析

第28期事業年度（自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日）

#### (流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は3,330,405千円となり、前事業年度末と比べ1,008,452千円の増加となりました。これは主に、現金及び預金が426,341千円増加したこと及び、販売用不動産が659,912千円増加したことによるものであります。

#### (固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は1,087,575千円となり、前事業年度末と比べ153,329千円の減少となりました。これは主に、東北にホテルを一棟新規開設したことにより385,232千円増加したものの、千葉ビジネスホテルを保有目的の変更に伴い、販売用不動産に559,850千円振り替えたことによるものであります。

#### (流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は1,827,827千円となり、前事業年度末と比べ716,481千円の増加となりました。これは主に、短期借入金が460,240千円増加したことや未払法人税等が91,943千円増加したこと、1年内返済予定の長期借入金が55,146千円増加したことによるものであります。

#### (固定負債)

当事業年度末における固定負債の残高は2,059,008千円となり、前事業年度末と比べ18,350千円の減少となりました。これは主に社債が12,700千円、資産除去債務が17,884千円増加したものの、長期借入金が56,905千円減少したことによるものであります。

#### (純資産)

当事業年度末における純資産の残高は531,144千円となり、前事業年度末と比べ156,991千円の増加となりました。これは主に当期純利益を156,832千円計上したことによります。

第29期第3四半期累計期間（自 平成29年3月1日 至 平成29年11月30日）

#### (流動資産)

当第3四半期会計期間末における流動資産の残高は3,621,705千円となり、前事業年度末と比べ291,299千円の増加となりました。これは主に、販売用不動産が564,030千円増加したことによるものであります。

#### (固定資産)

当第3四半期会計期間末における固定資産の残高は1,390,647千円となり、前事業年度末に比べ303,072千円増加いたしました。これは主に、東北にホテルを一棟新規開設したことにより278,691千円、神田シェアオフィス開業に係る投資により14,122千円、東陽町シェアオフィス開業に係る投資により31,427千円増加したことによるものであります。

#### (流動負債)

当第3四半期会計期間末における流動負債は2,166,664千円となり、前事業年度末に比べ338,836千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が349,122千円増加したことによるものであります。

(固定負債)

当第3四半期会計期間末における固定負債は2,173,313千円となり、前事業年度末に比べ114,305千円増加いたしました。これは主に、社債が150,400千円増加したことによるものであります。

(純資産)

当第3四半期会計期間末における純資産合計は672,374千円となり、前事業年度末に比べ141,229千円増加いたしました。これは主に、四半期純利益を141,131千円計上したことによるものであります。

(3) 経営成績の分析

第28期事業年度（自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日）

(売上高)

当事業年度の売上高は、4,742,250千円（前年同期比64.4%増）となりました。これは主として、販売用不動産の販売が好調であり、件数・単価ともに増加したことや、自社物件の増加による不動産賃貸事業での収益の増加、並びに東北におけるビジネスホテルの運営が順調に拡大していることによるものであります。

(売上原価、売上総利益)

当事業年度の売上原価は、3,927,145千円（前年同期比60.5%増）となりました。これは主として、販売用不動産の販売額が増加したことによるものであります。

その結果、当事業年度の売上総利益は、815,105千円（前年同期比86.6%増）となり、売上高に対する売上総利益の比率は前事業年度から2.0ポイント増加し17.2%となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当事業年度の販売費及び一般管理費は、515,164千円（前年同期比35.1%増）となりました。これは主として、人件費の増加によるものであります。

その結果、当事業年度の営業利益は299,940千円（前年同期比439.1%増）となり、売上高に対する営業利益の比率は前事業年度から4.4ポイント増加し、6.3%となっております。

(営業外損益、経常利益)

当事業年度の営業外収益は、13,198千円（前年同期比123.0%増）となりました。これは主として、会費収入、補助金収入及び受取保険金収入の増加によるものであります。また、営業外費用は53,686千円（前年同期比54.8%増）となりました。これは主として、支払利息の増加によるものであります。

その結果、当事業年度の経常利益は259,452千円（前年同期比865.5%増）となり、売上高に対する経常利益の比率は前事業年度から4.5ポイント増加し、5.5%となっております。

(特別損益、当期純利益)

当事業年度の特別損失は、10,783千円（前年同期比238.9%増）となりました。これは主として、東京支社の移転にかかる固定資産の除却損を計上したことと、複数の固定資産に関して減損損失が発生したことによるものであります。また法人税、住民税及び事業税と法人税等調整額を合わせた税金費用は、91,836千円（前年同期比441.5%増）となりました。

その結果、当事業年度の当期純利益は156,832千円（前年同期比2,230.5%増）となり、売上高に対する当期純利益の比率は前事業年度から3.1ポイント増加し、3.3%となっております。

第29期第3四半期累計期間（自 平成29年3月1日 至 平成29年11月30日）

(売上高)

当第3四半期累計期間の売上高は、3,507,822千円となりました。これは主として、販売用不動産の販売が好調であることや、自社物件の増加による不動産賃貸事業での収益の増加、並びに東北におけるビジネスホテルの運営が順調に拡大していることによるものであります。

(売上原価、売上総利益)

当第3四半期累計期間の売上原価は、2,899,950千円となりました。これは主として、販売用不動産の販売額が増加したことによるものであります。

その結果、当第3四半期累計期間の売上総利益は、607,872千円となり、売上高に対する売上総利益の比率は17.3%となっております。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当第3四半期累計期間の販売費及び一般管理費は、426,763千円となりました。これは主として、人件費の増加によるものであります。

その結果、当第3四半期累計期間の営業利益は181,109千円となり、売上高に対する営業利益の比率は5.2%となっております。

(営業外損益、経常利益)

当第3四半期累計期間の営業外収益は、4,597千円となりました。これは主として、会費収入によるものであります。また、営業外費用は44,021千円となりました。これは主として、支払利息によるものであります。

その結果、当第3四半期累計期間の経常利益は141,685千円となり、売上高に対する経常利益の比率は4.0%となっております。

(特別損益、四半期純利益)

当第3四半期累計期間の特別利益は、86,508千円となりました。これは主として、コンテナ売却による売却益を計上したことによるものであります。また、特別損失は4,236千円となりました。これは主として、損害賠償金を支払ったことによるものであります。また法人税、住民税及び事業税と法人税等調整額を合わせた税金費用は、82,825千円となりました。

その結果、当第3四半期累計期間の四半期純利益は141,131千円となり、売上高に対する四半期純利益の比率は4.0%となっております。

#### (4) キャッシュ・フローの分析

各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因については、「第2 事業の状況 1業績等の概要 (2) キャッシュ・フロー」をご参照ください。

#### (5) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社の経営成績に重要な影響を与える要因につきましては、「第2 事業の状況 4 事業等のリスク」をご参照ください。

#### (6) 経営戦略の現状と見通し

当社を取り巻く事業環境は、政府や日銀による経済・金融政策の効果が下支えする中で、景気は緩やかな回復基調が続くものと予想されます。

中長期的には、オリンピック・パラリンピックの東京開催決定の追い風もあり、海外投資マネーの更なる流入が不動産投資市場の拡大を加速させ、当社が販売する投資用不動産の購入ニーズも上昇傾向に推移すると想定されます。また、相続税に関する新税制が施行され、相続税における評価額の低い不動産への資産の組み替えが増加しております。一方で、居住用不動産の販売は、競合増加に伴う仕入価格の上昇や販売ターゲット層の実質所得の伸び悩み、長期的な人口の減少等を背景に厳しい事業環境が想定されます。

このような事業環境の中、当社は、『空室のない元気な街を創る』の経営理念のもと、不動産販売事業、不動産賃貸事業及び不動産管理事業を展開しております。当社の最大の強みは空室率の改善力であり、今後も、①不動産販売事業においては、その力を活かして収益力の落ちた投資用不動産を生まれ変わらせて投資家へ再販するビジネスを深化させていきます。また、②不動産賃貸・管理事業におけるスケール（受託戸数）の拡大や、③東北・都市型ビジネスホテルの運営における物件の取得運営拡大にも注力してまいります。

#### (7) 経営者の問題認識と今後の方針について

当社が今後の業容を拡大し、より良いサービスを継続的に展開していくためには、経営者は「第2 事業の状況 3 対処すべき課題」に記載の様々な課題に対処していくことが必要であると認識しております。それらの課題に対応するために、経営者は、常に外部環境の構造やその変化に関する情報の入手及び分析を行い、現在及び将来における事業環境を確認し、その間の課題を認識すると同時に最適な解決策を実施していく方針であります。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

第28期事業年度（自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日）

当事業年度については、事業拡大を目的として、ビジネスホテルの建築等により412,734千円の設備投資を行いました。

セグメントごとの投資額は、以下のとおりであります。

セグメントの名称	投資額（千円）
不動産販売事業	—
不動産賃貸事業	387,472
不動産管理事業	—
全社（共通）	25,262
合計	412,734

（注） 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

第29期第3四半期累計期間（自 平成29年3月1日 至 平成29年11月30日）

当第3四半期累計期間については、事業拡大を目的として、ビジネスホテルの建築や、シェアオフィス・貸し会議室の開業に伴う造作、賃貸用トランクルームの設置等により341,522千円の設備投資を行いました。

セグメントごとの投資額は、以下のとおりであります。

セグメントの名称	投資額（千円）
不動産販売事業	—
不動産賃貸事業	339,544
不動産管理事業	—
全社（共通）	1,978
合計	341,522

（注） 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

## 2【主要な設備の状況】

当社における主要な設備は、次のとおりであります。

平成29年2月28日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
			建物 (千円)	構築物 (千円)	工具、器具 及び備品 (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)	
本社 (埼玉県川口市)	—	本社機能	2,920	—	2,662	375	5,958	26 (11)
東京支社 (東京都千代田区)	—	支社機能	25,246	—	7,014	—	32,261	7 (1)
アイルーム高田竹駒 (岩手県陸前高田市)	不動産賃貸事業	ホテル	255,707	3,795	795	—	260,299	—
アイルーム南三陸 (宮城県本吉郡南三陸町)	不動産賃貸事業	ホテル	329,258	8,381	1,682	—	339,323	—
アイルーム釜石鶴住居 (岩手県釜石市)	不動産賃貸事業	ホテル	361,689	13,079	2,856	—	377,626	—
コンテナ設備 (埼玉県内及び東京都内)	不動産賃貸事業	コンテナ	259	843	2,492	19,834	23,430	—

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、リース資産及び電話加入権、ソフトウェアであります。なお、金額には消費税等を含めておりません。

2. 従業員数の( )は、臨時雇用者数を外書しております。

3. 上記の他、他の者から賃借している設備の内容は、下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	設備の内容	年間賃借料 (千円)
本社 (埼玉県川口市)	事務所	17,833
東京支社 (東京都千代田区)	事務所	3,283
不動産賃貸事業 (埼玉県内及び東京都内)	土地及び駐車場、事務所、居住用物件	163,618

## 3【設備の新設、除却等の計画】 (平成30年1月31日現在)

(1) 重要な設備の新設

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。



## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### ①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	3,200,000
計	3,200,000

(注) 平成29年10月13日開催の取締役会決議により、平成29年11月1日付で株式分割に伴う定款の変更を行い、発行可能株式総数は3,190,000株増加し、3,200,000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	800,000	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。なお、単元株式数100株であります。
計	800,000	—	—

(注) 1. 平成29年10月13日開催の取締役会決議により、平成29年11月1日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っております。これにより発行済株式数は798,400株増加し、800,000株となっております。  
2. 平成29年10月13日開催の取締役会決議により、平成29年11月1日付で1単元を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2回新株予約権（平成29年1月16日の臨時株主総会決議及び平成29年1月16日取締役会決議）

	最近事業年度末現在 (平成29年2月28日)	提出日の前月末現在 (平成30年1月31日)
新株予約権の数(個)	63	60
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)	63(注1)	30,000(注1)(注5)
新株予約権の行使時の払込金額(円)	96,000(注2)	192(注5)
新株予約権の行使期間	自平成31年1月17日 至平成37年1月16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 96,000 資本組入額 48,000	発行価格 192(注5) 資本組入額 96(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	新株予約権を第三者に譲渡することはできない。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注4)	同左

(注) 1. 新株予約権1個当たりの目的となる株式の数は、1株とする。

なお、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数＝調整前株式数×分割・併合の比率

また、当社が吸収合併、新設合併、吸収分割、新設分割、株式交換もしくは株式移転を行う場合又はその他やむを得ない事由が生じた場合には、新株予約権の目的となる株式の数は、合理的な範囲で調整されるものとする。

2. 新株予約権発行後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合には、次の算式により行使価額を調整する。  
なお、調整後の行使価額は、1円未満の端数を切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、当社が時価を下回る価額で募集株式の発行または自己株式の処分（株式の無償割当てによる株式の発行および自己株式を交付する場合を含み、新株予約権（新株予約権付社債も含む。）の行使による場合及び当社の普通株式に転換できる証券の転換による場合を除く。）を行う場合には、次の算式により行使価額を調整する。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{募集株式発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

ただし、算式中の既発行株式数は、上記の株式の発行の効力発生日前日における当社の発行済株式総数から、当該時点における当社の保有する自己株式の数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合、新規発行株式数を処分する自己株式の数、募集株式発行前の株価を自己株式処分前の株価にそれぞれ読み替えるものとする。

また、算式中の募集株式発行前の株価は、当社株式に市場価格がない場合、調整前行使価額とし、当社株式に市場価格がある場合、直前の当社優先市場における最終取引価格とする。

3. ・新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても、当社の役員又は従業員、当社子会社等の役員又は従業員の地位にあることを要す。  
・新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めない。  
・新株予約権者は、以下の区分に従って、新株予約権の全部または一部を行使することができる。  
ア. 平成31年1月16日までは、割り当てられた新株予約権のすべてについて権利行使することができない。

- イ. 平成31年1月17日から平成34年1月16日までは、割り当てられた新株予約権の40%について権利行使することができる（権利行使可能となる新株予約権の数に1未満の端数が生じた場合は、これを切り上げるものとする。）。
- ウ. 平成34年1月17日から平成36年1月16日までは、割り当てられた新株予約権の70%について権利行使することができる（前記イにおいて権利行使することが可能となっている40%を含む。なお、権利行使可能となる新株予約権の数に1未満の端数が生じた場合は、これを切り上げるものとする。）。
- エ. 平成36年1月17日から平成37年1月16日までは、割り当てられた新株予約権のすべてについて権利行使することができる。

・その他の条件は、当社と新株予約権の割当を受けたものとの間で締結した「第2回新株予約権割当契約書」で定めるところによる。

4. 組織再編に際して定める契約書又は計画書等の条件に従って、以下に定める株式会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合には、当該組織再編の比率に応じて、以下に定める株式会社の新株予約権を交付するものとする。
  - (1) 合併（当社が消滅する場合に限る。）  
合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社
  - (2) 吸収分割  
吸収分割をする株式会社とその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社
  - (3) 新設分割  
新設分割により設立する株式会社
  - (4) 株式交換  
株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社
  - (5) 株式移転  
株式移転により設立する株式会社
5. 平成29年10月13日開催の取締役会決議により、平成29年11月1日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

- (3) 【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17年10月26日 (注) 1.	200	1,600	10,000	30,000	10,000	10,000
平成29年11月1日 (注) 2.	798,400	800,000	—	30,000	—	10,000

(注) 1. 有償第三者割当

割当先 むさしの地域活性化ファンド投資事業有限責任組合  
200株

発行価格 100,000円

資本組入額 50,000円

2. 株式分割（1：500）によるものであります。

## (5) 【所有者別状況】

平成30年1月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）							単元未満株式の状況（株）	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数（人）	—	—	—	1	—	—	2	3	—
所有株式数（単元）	—	—	—	2,000	—	—	6,000	8,000	—
所有株式数の割合（%）	—	—	—	25.00	—	—	75.00	100.00	—

（注） 自己株式100,000株は、「個人その他」に含めて記載しております。

## (6) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

平成30年1月31日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式（自己株式等）	—	—	—
議決権制限株式（その他）	—	—	—
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 100,000	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 700,000	7,000	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	800,000	—	—
総株主の議決権	—	7,000	—

## ② 【自己株式等】

平成30年1月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（%）
株式会社アズ企画設計	埼玉県川口市戸塚二丁目12番20号	100,000	—	100,000	12.50
計	—	100,000	—	100,000	12.50

(7) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

第2回新株予約権（平成29年1月16日の臨時株主総会決議及び平成29年1月16日取締役会決議）

決議年月日	平成29年1月16日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役2、従業員13
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数（株）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

普通株式

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	最近事業年度		最近期間	
	株式数（株）	処分価額の総額（千円）	株式数（株）	処分価額の総額（千円）
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他（—）	—	—	—	—
保有自己株式数	200	—	100,000	—

(注) 平成29年10月13日開催の取締役会決議により、平成29年11月1日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っております。これにより最近期間における保有自己株式数は99,800株増加し、100,000株となっております。

### 3 【配当政策】

当社は、持続的な成長と企業価値の向上は株主共通の利益であるという前提に立ち、継続的かつ安定的な配当を実施するとともに、事業の発展及び経営基盤の強化に必要な内部留保を充実させていくことを配当の基本方針としております。

当社の剰余金の配当の回数は、当社定款に基づき、中間配当及び期末配当の年2回を基本としております。また、当社は、「会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当等を行うことができる」旨定款に定めております。

当社は、平成29年2月期まで、内部留保の充実を優先し配当を行っておりませんでした。今後の剰余金の配当につきましては、中長期的な視点で業績や財務状況、投資計画の状況を考慮したうえで、上記の基本方針に基づき、株主への利益還元積極的に取り組んでいく方針であります。

内部留保資金につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、事業の発展及び経営基盤の強化を目的とし、不動産販売事業や不動産賃貸事業への投資など戦略的投資に活用していきたいと考えております。

### 4 【株価の推移】

当社株式は非上場であるため、該当事項はありません。

## 5 【役員 の 状 況】

男性 6名 女性 1名 (役員のうち女性の比率 14.3%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役社長	—	松本 俊人	昭和35年4月9日生	昭和58年10月 ㈱すかいらく入社 昭和61年7月 ザ・ガーデン(㈱)入社 昭和62年7月 ㈱アルテカ入社 昭和63年1月 ザ・ガーデン(㈱)入社 平成元年1月 日本企画設計(㈱)入社 平成2年1月 ㈱セブンプロ入社 平成5年5月 当社代表取締役社長(現任) 平成26年6月 合同会社ヒトプラン設立 代表社員就任(現任)	(注3)	700 (注5)
専務取締役	管理部長	小尾 誠	昭和52年11月23日生	平成13年12月 (有)藤木商店入社 平成16年4月 当社入社 平成20年3月 当社取締役管理部長 平成26年4月 当社常務取締役管理部長 平成28年4月 当社専務取締役管理部長 (現任)	(注3)	—
常務取締役	—	磯部 和夫	昭和37年12月31日生	昭和62年4月 ㈱ダイワコンサルタント計 算センター入社 昭和63年8月 ㈱常栄入社 平成4年10月 日菱(㈱)入社 平成9年7月 住商パイプアンドスチール (㈱)入社 平成12年10月 ㈱ビル開発情報センター入 社 平成15年8月 マウンテントラスト不動産 投資顧問(㈱)入社 平成15年11月 ㈱イントランス入社 平成20年10月 アメリカンライフインシュ アランスカンパニー入社 平成22年5月 当社入社 平成24年9月 ㈱エスタックス入社 平成27年2月 当社入社 平成27年5月 当社取締役企画開発部長 平成28年4月 当社常務取締役(現任)	(注3)	—
取締役	—	栢田 由貴	昭和52年4月17日生	平成17年10月 弁護士登録 平成18年10月 独立行政法人中小企業基盤 整備機構 経営支援アドバ イザー就任(現任) 平成27年7月 株式会社アリエス設立 代 表取締役就任(現任) 平成28年1月 サンライズ法律事務所所属 (現任) 平成28年6月 公益財団法人一橋大学後援 会監事就任(現任) 平成29年3月 株式会社日本アクア社外取 締役就任(現任) 平成29年5月 当社社外取締役就任(現 任)	(注3)	—
常勤監査役	—	鳥羽 徹三	昭和24年10月13日生	昭和50年4月 東亜合成(㈱)入社 平成17年4月 鶴見曹達(㈱)出向 平成20年3月 同社取締役管理部長 平成25年1月 東亜合成(㈱)参与 平成27年5月 当社常勤監査役(現任)	(注4)	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役	—	中村 勝典	昭和31年6月4日生	昭和58年12月 監査法人サンワ東京丸の内事務所（現有限責任監査法人トーマツ）入所 昭和62年4月 中村勝典税理士事務所開設 所長（現任） 平成3年3月 公認会計士登録 平成15年2月 中村勝典公認会計士事務所開設 所長 平成15年5月 ㈱トリニティーセキュリティーシステムズ（現㈱ティエスエスリンク）社外監査役就任（現任） 平成16年8月 シティア公認会計士共同事務所開設 所長（現任） 平成24年6月 ㈱マースエンジニアリング社外監査役就任 平成24年10月 ㈱はてな社外監査役就任（現任） 平成27年6月 ㈱マースエンジニアリング社外取締役就任（現任） 平成28年5月 当社監査役就任（現任） 平成29年5月 ㈱三弘社外監査役就任（現任） 平成29年5月 ㈱ケー・ティー・アローズ社外監査役就任（現任） 平成29年6月 ㈱ジェノメンブレン社外監査役就任（現任）	(注4)	—



役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役	—	大山 亨	昭和42年8月24日生	平成3年4月 山一証券(株)入社 平成9年10月 (株)関配(現、(株)キャプテ イ)入社 平成10年4月 富士証券(株)(現みずほ証券 (株))入社 平成12年10月 合併によりみずほ証券株式 会社へ移籍 公開引受部 平成13年3月 H S B C証券(株)東京支店入 社 平成14年2月 株式上場コンサルタントと して独立 平成15年7月 (有)トラスティ・コンサルテ イング(現(有)セイレーン) 設立、代表取締役(現任) 平成15年10月 ウインテスト(株)監査役就任 平成16年6月 フィンテックグローバル(株) 社外監査役就任 平成17年4月 (株)トラスティ・コンサルテ イング設立代表取締役(現 任) 平成18年8月 BTD STUDIO(株) 監査役就任 平成19年1月 エフエックス・オンライ ン・ジャパン(株)(現IG証券 (株))社外監査役就任(現 任) 平成20年1月 アールエイジ(株)社外監査役 就任(現任) 平成20年9月 (株)ビューティ花壇監査役就 任 平成25年9月 (株)リッチメディア社外監査 役就任 平成26年6月 (株)イオレ社外監査役就任 (現任) 平成26年9月 (株)リッチメディア社外取締 役就任(現任) 平成27年10月 ウインテスト(株)監査等委員 である取締役就任(現任) 平成28年2月 (株)ダブルユーイノベーション ンキャピタル設立代表取締 役(現任) 平成28年5月 当社監査役就任(現任) 平成29年6月 (株)インサイト社外監査役就 任(現任)	(注4)	—
計						700

- (注) 1. 取締役稲田由貴は、社外取締役であります。
2. 監査役鳥羽徹三、中村勝典、大山亨は、社外監査役であります。
3. 取締役の任期は、平成29年11月1日から、平成30年2月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
4. 監査役の任期は、平成29年11月1日から、平成33年2月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
5. 代表取締役社長松本俊人の所有株式数には、同氏の資産管理会社である合同会社ヒトブランが保有する株式数も含んでおります。

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

＜コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方＞

当社は、株主、顧客、取引先、従業員等の利害関係者に対して経営責任と説明責任を果たし、企業価値の最大化を図るために、経営の健全性、透明性を担保するための組織体制を整備し、適切な情報開示を行うとともに透明性の高い経営に取り組むことをコーポレート・ガバナンスの基本方針としております。

#### ① 企業統治の体制

当社は、会社法に基づき機関設計として、取締役会、監査役会を設置するとともに、内部監査室を設置しております。監査役3名は、すべて社外監査役を選任しており、外部の視点からの経営監査機能は有効に機能するものと判断し、この体制を採用しております。

##### (イ) 取締役及び取締役会

当社の取締役会は4名の取締役で構成されております。取締役会は毎月1回開催されるほか必要に応じて開催され、取締役会では各取締役の職務の執行状況の報告や、経営の意思決定が行われております。

##### (ロ) 監査役会

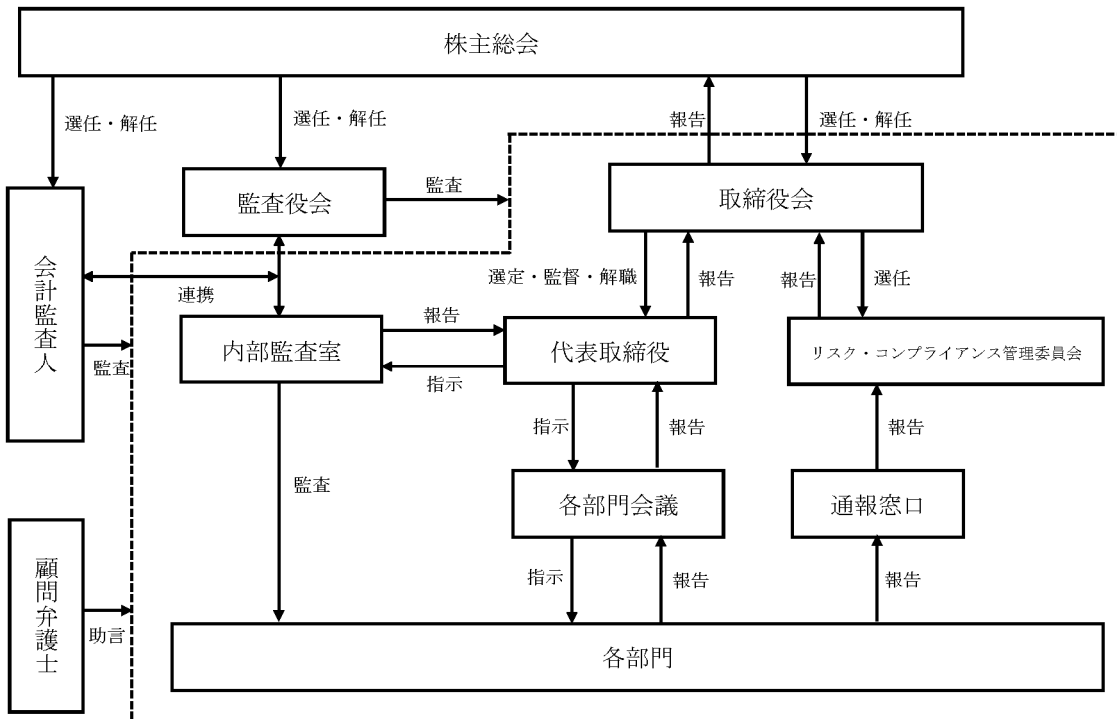
当社の監査役会は、常勤監査役1名と非常勤監査役2名の合計3名の監査役で構成されており、3名は全て社外監査役としております。監査役は取締役会に出席し必要に応じて質疑や意見を述べるほか、取締役への意見聴取や資料の閲覧により取締役の業務執行の監視を実施しております。また、監査役会は原則として毎月1回開催し、報告や審議を実施しております。

##### (ハ) 内部監査室

当社は代表取締役社長直轄として内部監査室を設置、担当者1名を選任し、当社の業務監査を実施しております。内部監査担当者は、当社監査役や監査法人と連携を取り、当社業務の監視を行っております。

#### ② 企業統治の体制

当社企業統治の概要図は次のとおりであります。



#### ③ 内部統制システム整備の状況

当社は、平成28年6月16日の取締役会にて、「内部統制システム構築に関する基本方針」を定め、取締役会その他主要会議により職務の執行が効率的に行われ、法令及び定款に適合することを確保するための体制作りに努めております。その他取締役及び使用人の職務遂行に対し、監査役及び内部監査人がその業務遂行状況を監視し、随時必要な監査手続を実施しております。また経営活動その他の事項に関する法令等を遵守するための有効的な体制を整備し、社業の発展をはかることを目的とし、「リスク・コンプライアンス管理規程」を制定しております。規程内において「リスク・コンプライアンスホットライン」を設置し法令等へ

の違反行為について相談または通報を行いやすい体制を構築しております。ホットラインに法令又は定款に違反している可能性が高い報告があった場合は、速やかにリスク・コンプライアンス管理委員会に報告する体制を整えており具体的な対応を検討しております。

④ リスク管理体制の整備状況

当社は、事業活動に伴う各種リスクに対応するためリスク・コンプライアンス管理規程を制定しております。リスク・コンプライアンス管理規程では、不祥事を未然に防止するために内部通報制度を定めるとともに、社内及び社外に内部通報窓口を設置しております。不測の事態が発生した場合には、迅速かつ適切に対応できる体制を整えることとしております。

⑤ 内部監査及び監査役監査の状況

当社の内部監査は、代表取締役社長が直轄する独立した組織として内部監査室を設置し、内部監査担当1名を選任し、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。監査の内容は業務の法令及び社内規程の遵守状況や、業務の有効性及び妥当性について監査を行っております。

当社の監査役監査は、常勤監査役1名及び非常勤監査役2名を含む3名により実施しております。監査役会にて監査計画を策定したうえで、監査計画に基づき監査役監査を実施しております。具体的には監査役は取締役会に出席し必要に応じて質疑や意見を述べるほか、取締役への意見聴衆や資料の閲覧により取締役の業務執行を監視しております。

その他、内部監査担当者や監査法人との連携を行い、相互に情報交換を行うことによって情報の共有を図っております。

⑥ 会計監査の状況

当社は、新日本有限責任監査法人と監査契約を締結し、会計監査を受けております。同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員との間には、特別な利害関係はありません。当社の会計監査業務を執行した公認会計士の氏名及び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。なお、継続監査年数については7年以内であるため記載を省略しております。

(イ) 会計監査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 奥見正浩

指定有限責任社員 業務執行社員 飯塚正貴

(ロ) 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 6名

その他 4名

⑦ 社外取締役及び社外監査役の状況

当社の社外取締役は1名、社外監査役は3名であります。社外取締役は、弁護士として法令の専門知識と経験を有し、当社の取締役会に参加し、業務執行に関する意思決定について監督・提言を行っており、また、社外監査役は、リスクマネジメントの監査、経営に対する監視、監督機能を担っております。

当社は、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として明確に定めたものはありませんが、選任にあたっては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣からの独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを前提に判断しております。

社外取締役松田由貴氏は、弁護士として法令の専門知識と経験を有し、当社の経営に対する有益な提言・助言及び業務執行の監視監督の強化を果たすことができると判断し、招聘しております。

社外監査役鳥羽徹三氏は、上場会社での長い社内管理経験と幅広い見識を有し、当社における監査体制強化のため、招聘しております。

社外監査役大山亨氏は、証券会社での長い経験、並びに経営コンサルタントに関する幅広い見識を有し、当社における監査体制強化のため、招聘しております。

社外監査役中村勝典氏は、公認会計士としての経験、他社での豊富な監査経験と幅広い見識を有し、当社における監査体制強化のため、招聘しております。

社外取締役及び社外監査役全員は、過去に当社の業務執行者となったことはありません。また、過去に合併、吸収分割、新設分割もしくは事業の譲受けにより当社が権利義務を承継した株式会社において、当該合併等の直前に業務執行者であったことはありません。

社外取締役及び社外監査役全員は、当社から多額の金銭その他の財産（監査役としての報酬を除く。）を受ける予定はなく、また過去に受けていたこともありません。

社外取締役及び社外監査役全員は、当社の業務執行者の配偶者、三親等以内の親族その他これに準ずる者ではありません。

⑧ 取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及び監査役が、その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、同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の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。

⑨ 責任限定契約の内容の概要

当社と社外監査役は、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しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。

⑩ 役員の報酬等

(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	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	51,370	44,070	—	7,300	—	4
監査役 (社外監査役を除く。)	—	—	—	—	—	—
社外役員	8,250	8,250	—	—	—	5

- (注) 1. 上記には、平成28年5月24日開催の定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名、辞任した社外監査役2名を含んでおります。
2. 平成27年5月26日開催の定時株主総会の決議による役員報酬限度額は、取締役分が年額150百万円以内、監査役分が年額30百万円以内であります。

(ロ) 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、記載していません。

(ハ) 使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの  
該当事項はありません。

(ニ) 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

当社役員の報酬等の額又はその算定方法については、各役職の重要度及び業績への貢献度を勘案して定めております。

⑪ 株式の保有状況

(イ) 投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額  
4銘柄 1,557千円

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

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
エリアリンク株式会社	400	42	業界動向の把握のため
株式会社イーグランド	400	310	業界動向の把握のため
株式会社ラ・アトレ	100	58	業界動向の把握のため
大和ハウスリート投資法人	2	910	業界動向の把握のため

当事業年度  
特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
エリアリンク株式会社	40	60	業界動向の把握のため
株式会社イーグランド	400	272	業界動向の把握のため
株式会社ラ・アトレ	100	55	業界動向の把握のため
大和ハウスリート投資法人	4	1,168	業界動向の把握のため

⑫ 取締役の定数

当社の取締役は7名以内とする旨定款に定めております。

⑬ 中間配当について

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、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8月31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

⑭ 自己株式の取得

当社は、会社法165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、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、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

⑮ 株主総会の特別決議要件

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

⑯ 取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数をもって行う旨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ものとする旨定款に定めております。

⑰ 剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

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)
8,000	—	8,000	—

② 【その他重要な報酬の内容】

(最近事業年度の前事業年度)

該当事項はありません。

(最近事業年度)

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)

該当事項はありません。

(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、監査役会の同意のうえ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）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27年3月1日から平成28年2月29日まで）及び当事業年度（平成28年3月1日から平成29年2月28日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により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29年9月1日から平成29年11月30日まで）及び第3四半期累計期間（平成29年3月1日から平成29年11月30日まで）に係る四半期財務諸表について、新日本有限責任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

当社は子会社がありませんので、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て的確に対応できる体制を整備するために、研修会への参加及び財務・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28年2月29日)	当事業年度 (平成29年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,188,209	1,614,551
売掛金	31,044	49,006
販売用不動産	※ 855,984	※ 1,515,897
仕掛品	15	21,808
貯蔵品	872	1,039
前渡金	50,500	17,694
前払費用	12,267	21,860
繰延税金資産	51,266	60,401
未収入金	121,052	7,617
その他	11,129	21,729
貸倒引当金	△387	△1,199
流動資産合計	2,321,953	3,330,405
固定資産		
有形固定資産		
建物	988,073	1,046,327
減価償却累計額	△32,609	△69,565
建物（純額）	※ 955,464	※ 976,762
構築物	19,118	32,708
減価償却累計額	△3,492	△6,150
構築物（純額）	15,625	26,557
機械及び装置	1,078	1,078
減価償却累計額	△782	△856
機械及び装置（純額）	295	221
工具、器具及び備品	122,047	127,511
減価償却累計額	△106,508	△109,387
工具、器具及び備品（純額）	15,539	18,124
土地	※ 203,728	—
リース資産	28,719	33,128
減価償却累計額	△8,385	△12,183
リース資産（純額）	20,334	20,944
有形固定資産合計	1,210,987	1,042,611
無形固定資産		
ソフトウェア	473	375
その他	246	246
無形固定資産合計	720	622
投資その他の資産		
投資有価証券	1,321	1,557
出資金	190	402
破産更生債権等	466	—
長期前払費用	3,524	5,244
繰延税金資産	1,778	3,991
その他	22,382	33,148
貸倒引当金	△466	△3
投資その他の資産合計	29,196	44,341
固定資産合計	1,240,904	1,087,575
資産合計	3,562,858	4,417,980



(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年2月29日)	当事業年度 (平成29年2月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	10,713	9,812
短期借入金	※ 572,870	※ 1,033,110
1年内返済予定の長期借入金	※ 295,078	※ 350,224
リース債務	4,599	6,383
未払金	64,811	108,944
未払費用	47,042	58,593
未払法人税等	2,404	94,347
前受金	19,304	14,674
預り金	39,396	68,828
賞与引当金	4,127	7,710
その他	51,000	75,200
流動負債合計	1,111,346	1,827,827
固定負債		
社債	73,500	86,200
長期借入金	※ 1,942,275	※ 1,885,370
リース債務	16,876	20,118
資産除去債務	17,109	34,994
その他	27,597	32,325
固定負債合計	2,077,358	2,059,008
負債合計	3,188,704	3,886,836
純資産の部		
株主資本		
資本金	30,000	30,000
資本剰余金		
資本準備金	10,000	10,000
資本剰余金合計	10,000	10,000
利益剰余金		
利益準備金	35	35
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	353,840	510,673
利益剰余金合計	353,875	510,708
自己株式	△20,000	△20,000
株主資本合計	373,875	530,708
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	278	436
評価・換算差額等合計	278	436
純資産合計	374,153	531,144
負債純資産合計	3,562,858	4,417,980

## 【四半期貸借対照表】

(単位：千円)

当第3四半期会計期間  
(平成29年11月30日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,419,002
売掛金	42,427
販売用不動産	2,079,928
貯蔵品	1,706
その他	82,177
貸倒引当金	△3,536
流動資産合計	3,621,705
固定資産	
有形固定資産	
建物	1,370,952
減価償却累計額	△109,434
建物(純額)	1,261,517
その他	115,554
減価償却累計額	△37,416
その他(純額)	78,137
有形固定資産合計	1,339,655
無形固定資産	549
投資その他の資産	
その他	50,445
貸倒引当金	△2
投資その他の資産合計	50,442
固定資産合計	1,390,647
資産合計	5,012,352

(単位：千円)

当第3四半期会計期間  
(平成29年11月30日)

負債の部	
流動負債	
買掛金	8,546
短期借入金	1,382,232
1年内返済予定の長期借入金	387,703
未払法人税等	898
賞与引当金	15,361
その他	371,924
流動負債合計	2,166,664
固定負債	
社債	236,600
長期借入金	1,829,986
資産除去債務	54,408
その他	52,319
固定負債合計	2,173,313
負債合計	4,339,978
純資産の部	
株主資本	
資本金	30,000
資本剰余金	10,000
利益剰余金	651,839
自己株式	△20,000
株主資本合計	671,839
評価・換算差額等	
その他有価証券評価差額金	534
評価・換算差額等合計	534
純資産合計	672,374
負債純資産合計	5,012,352

## ②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)	当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
売上高	2,883,749	4,742,250
売上原価	2,446,856	3,927,145
売上総利益	436,893	815,105
販売費及び一般管理費	※1 381,255	※1 515,164
営業利益	55,637	299,940
営業外収益		
受取利息	229	60
受取配当金	44	34
自動販売機収入	2,181	2,179
会費収入	347	2,354
補助金収入	400	2,551
その他	2,717	6,019
営業外収益合計	5,919	13,198
営業外費用		
支払利息	30,466	48,533
社債利息	295	373
社債発行費	1,539	1,900
その他	2,384	2,878
営業外費用合計	34,685	53,686
経常利益	26,871	259,452
特別損失		
固定資産除却損	—	※2 3,900
減損損失	—	※3 6,882
役員退職慰労金	3,181	—
特別損失合計	3,181	10,783
税引前当期純利益	23,689	248,669
法人税、住民税及び事業税	15,869	103,262
法人税等調整額	1,090	△11,426
法人税等合計	16,960	91,836
当期純利益	6,729	156,832

【売上原価明細書】

(イ) 不動産販売事業売上原価

		前事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)		当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
販売用不動産取得費		2,008,887	96.9	3,304,026	96.6
その他原価		63,209	3.1	116,180	3.4
不動産販売事業売上原価		2,072,096	100.0	3,420,207	100.0

(ロ) 不動産賃貸事業売上原価

		前事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)		当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
支払地代家賃		159,716	49.1	163,704	36.2
減価償却費		62,311	19.2	103,183	22.8
外注費		56,908	17.5	100,408	22.2
その他原価		46,135	14.2	85,074	18.8
不動産賃貸事業売上原価		325,072	100.0	452,370	100.0

(ハ) 不動産管理事業売上原価

		前事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)		当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
外注費		37,859	76.2	44,779	82.1
広告費		9,730	19.6	8,227	15.1
その他原価		2,097	4.2	1,561	2.9
不動産管理事業売上原価		49,687	100.0	54,567	100.0

## 【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29年3月1日 至 平成29年11月30日)
売上高	3,507,822
売上原価	2,899,950
売上総利益	607,872
販売費及び一般管理費	426,763
営業利益	181,109
営業外収益	
受取利息	14
受取配当金	49
自動販売機収入	1,115
会費収入	1,243
その他	2,174
営業外収益合計	4,597
営業外費用	
支払利息	35,025
社債利息	780
その他	8,215
営業外費用合計	44,021
経常利益	141,685
特別利益	
固定資産売却益	86,508
特別利益合計	86,508
特別損失	
固定資産売却損	1,462
固定資産除却損	51
損害賠償金	2,722
特別損失合計	4,236
税引前四半期純利益	223,957
法人税、住民税及び事業税	41,656
法人税等調整額	41,168
法人税等合計	82,825
四半期純利益	141,131

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日）

（単位：千円）

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金					
		資本準備金	資本剰余金合計	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	30,000	10,000	10,000	35	347,110	347,145	△20,000	367,145	
当期変動額									
当期純利益					6,729	6,729		6,729	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	－	－	－	－	6,729	6,729	－	6,729	
当期末残高	30,000	10,000	10,000	35	353,840	353,875	△20,000	373,875	

	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	415	415	367,561
当期変動額			
当期純利益			6,729
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△137	△137	△137
当期変動額合計	△137	△137	6,592
当期末残高	278	278	374,153

当事業年度（自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日）

（単位：千円）

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金				
		資本準備金	資本剰余金合計		繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	30,000	10,000	10,000	35	353,840	353,875	△20,000	373,875	
当期変動額									
当期純利益					156,832	156,832		156,832	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	—	—	—	—	156,832	156,832	—	156,832	
当期末残高	30,000	10,000	10,000	35	510,673	510,708	△20,000	530,708	

	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	278	278	374,153
当期変動額			
当期純利益			156,832
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	158	158	158
当期変動額合計	158	158	156,991
当期末残高	436	436	531,144



## ④【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)	当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	23,689	248,669
減価償却費	36,875	72,901
減損損失	—	6,882
固定資産除却損	—	3,900
長期前払費用償却額	2,036	2,628
賞与引当金の増減額 (△は減少)	2,004	3,583
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△30	348
受取利息及び受取配当金	△273	△95
支払利息	30,886	49,115
社債発行費	1,539	1,900
売上債権の増減額 (△は増加)	△17,756	△17,962
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△737,818	△122,022
前渡金の増減額 (△は増加)	△45,500	32,806
仕入債務の増減額 (△は減少)	△8,905	△901
未払金の増減額 (△は減少)	19,718	44,133
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△79,062	77,545
預り金の増減額 (△は減少)	10,320	29,431
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	974	4,727
その他の資産の増減額 (△は増加)	36,120	△20,117
その他の負債の増減額 (△は減少)	23,077	13,970
小計	△702,101	431,445
利息及び配当金の受取額	273	95
利息の支払額	△33,881	△52,351
法人税等の支払額	△162,356	△11,319
法人税等の還付額	—	40,149
営業活動によるキャッシュ・フロー	△898,065	408,019
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	△14,860	△28,540
定期預金の払戻による収入	10,440	26,240
有形固定資産の取得による支出	△892,536	△452,557
無形固定資産の取得による支出	△490	—
資産除去債務の履行による支出	—	△601
敷金の差入による支出	△861	△13,565
敷金の回収による収入	—	1,473
保険積立金の積立による支出	△463	△463
長期前払費用の取得による支出	△5,245	△3,155
その他	△310	△213
投資活動によるキャッシュ・フロー	△904,328	△471,384
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)	481,695	460,240
長期借入れによる収入	1,845,000	856,898
長期借入金の返済による支出	△453,248	△858,657
社債の発行による収入	148,460	98,099
社債の償還による支出	△45,500	△63,100
リース債務の返済による支出	△4,237	△6,184
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,972,170	487,295
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	169,776	423,930
現金及び現金同等物の期首残高	993,362	1,163,139
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,163,139	※1 1,587,070

## 【注記事項】

(重要な会計方針)

前事業年度(自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29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。

### 2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

#### (1) 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、賃貸中の販売用不動産については固定資産に準じて減価償却を行っております。

#### (2) 仕掛品

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

#### (3) 貯蔵品

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(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、建物(建物附属設備を除く)については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	8～38年
構築物	10～15年
機械及び装置	5～8年
工具、器具及び備品	2～20年

#### (2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

#### (3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

#### (4) 長期前払費用

定額法を採用しております。

### 4. 繰延資産の処理方法

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。

## 6. ヘッジ会計の方法

### (1) ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。

### (2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

### (3) ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

### (4) ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しております。

## 7. 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か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。

## 8. 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28年3月1日 至 平成29年2月28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。

### 2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

#### (1) 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、賃貸中の販売用不動産については固定資産に準じて減価償却を行っております。

#### (2) 仕掛品

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

#### (3) 貯蔵品

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（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、建物（建物附属設備は除く）並びに平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	8～38年
構築物	10～20年
機械及び装置	5～8年
工具、器具及び備品	2～20年

#### (2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

- (3) リース資産  
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。
- (4) 長期前払費用  
定額法を採用しております。
- 4. 繰延資産の処理方法  
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。
- 6. ヘッジ会計の方法
  - (1) ヘッジ会計の方法  
金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。
  - (2) ヘッジ手段とヘッジ対象  
ヘッジ手段…金利スワップ  
ヘッジ対象…借入金
  - (3) ヘッジ方針  
借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。
  - (4) ヘッジ有効性評価の方法  
金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しております。
- 7. 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か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。
- 8. 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。

(会計方針の変更)

前事業年度(自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)

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

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

この結果、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ2,642千円増加しております。

(表示方法の変更)

前事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)

下記の表示方法の変更に関する注記は、財務諸表等規則附則第3項により、平成28年3月1日に開始する事業年度(翌事業年度)における表示方法の変更の注記と同様の内容を記載しております。

(損益計算書関係)

平成28年3月1日に開始する事業年度(翌事業年度)より、「営業外収益」の「その他」に含めていた「会費収入」、「補助金収入」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、独立掲記することとしております。財務諸表等規則附則第3項の規定に基づき、この表示方法の変更を反映させるため、当事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

また、平成28年3月1日に開始する事業年度(翌事業年度)より、「営業外収益」の「受取手数料」は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、当事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、当事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた2,388千円、「受取手数料」に表示していた1,075千円は、「会費収入」347千円、「補助金収入」400千円、「その他」2,717千円として組み替えております。

当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)

(損益計算書関係)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「会費収入」、「補助金収入」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

また、前事業年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「受取手数料」は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた2,388千円、「受取手数料」に表示していた1,075千円は、「会費収入」347千円、「補助金収入」400千円、「その他」2,717千円として組み替えております。

(追加情報)

前事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)

該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)

当事業年度において、保有目的の変更により建物354,105千円、工具、器具及び備品2,016千円及び土地203,728千円を、販売用不動産に振替えております。

(貸借対照表関係)

※ 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成28年2月29日)	当事業年度 (平成29年2月28日)
販売用不動産	855,740千円	1,474,170千円
建物	932,593	925,923
土地	203,728	—
計	1,992,063	2,400,094

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成28年2月29日)	当事業年度 (平成29年2月28日)
短期借入金	325,600千円	849,500千円
1年内返済予定の長期借入金	104,929	170,595
長期借入金	1,663,904	1,596,230
計	2,094,433	2,616,325

(損益計算書関係)

※1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度41%、当事業年度44%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度59%、当事業年度56%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)	当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
役員報酬	44,230千円	59,620千円
給料手当	99,596	138,461
租税公課	47,165	62,966
減価償却費	2,066	2,413
貸倒引当金繰入額	△30	348
賞与引当金繰入額	4,127	7,710

※2 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27年3月1日 至 平成28年2月29日)	当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
建物	－千円	3,611千円
工具、器具及び備品	－	163
リース資産	－	126
計	－	3,900

※3 減損損失

前事業年度(自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)

当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

用途	種類	場所	金額(千円)
処分予定資産	建物、構築物、工具、器具 及び備品	埼玉県川口市他	3,094
事業用資産	リース資産	埼玉県三郷市	3,788

当社は、事業用資産については概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最少の単位ごとに資産のグルーピングを行い、遊休資産、処分予定資産等については物件ごとにグルーピングしております。

当事業年度においては、賃貸物件のうち閉鎖決定を行った資産グループ及び営業活動から生じる損益が継続してマイナスである資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(6,882千円)として特別損失に計上いたしました。

処分予定資産については、除却を予定しており、回収可能価額を零としております。

事業用資産の回収可能価額は、使用価値により測定しており、割引率は2.8%を採用しております。

## (株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	1,600	—	—	1,600
合計	1,600	—	—	1,600
自己株式				
普通株式	200	—	—	200
合計	200	—	—	200

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数 (株)				当事業年度末残高 (千円)
			当事業年度期首	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	—
	合計	—	—	—	—	—	—

## 3. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	1,600	—	—	1,600
合計	1,600	—	—	1,600
自己株式				
普通株式	200	—	—	200
合計	200	—	—	200

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数 (株)				当事業年度末残高 (千円)
			当事業年度期首	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	—
	合計	—	—	—	—	—	—

## 3. 配当に関する事項

該当事項はありません。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)	当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
現金及び預金勘定	1,188,209千円	1,614,551千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△25,069	△27,481
現金及び現金同等物	1,163,139	1,587,070

2. 重要な非資金取引の内容

(1) 重要なファイナンス・リース取引に係る資産及び債務の額は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)	当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
ファイナンス・リース取引に係る資産の額	18,860千円	10,470千円
ファイナンス・リース取引に係る債務の額	20,550千円	11,393千円

(2) 重要な資産除去債務の計上額は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)	当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
重要な資産除去債務の計上額	7,922千円	18,692千円

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

① リース資産の内容

有形固定資産

主として、コンテナ、コインパーキング機械設備（「機械及び装置」及び「工具、器具及び備品」）であります。

② リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

① リース資産の内容

有形固定資産

主として、コンテナ、コインパーキング機械設備（「機械及び装置」及び「工具、器具及び備品」）であります。

② リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。



(金融商品関係)

前事業年度(自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29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

当社は主に不動産販売事業を行うための事業計画に照らして、必要な資金(主に銀行借入)を調達しております。一時的な余資は、安全性の高い金融資産で運用しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引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

投資有価証券である株式は、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価を把握しております。

借入金は、主に販売用不動産の取得及び設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されておりますが、このうち長期のものの一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

(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があります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

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。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	1,188,209	1,188,209	—
(2) 投資有価証券	1,321	1,321	—
資産計	1,189,530	1,189,530	—
(1) 短期借入金	572,870	572,870	—
(2) 長期借入金(※1)	2,237,353	2,231,282	△6,070
負債計	2,810,223	2,804,152	△6,070
デリバティブ取引	—	—	—

(※1) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(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

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

(2) 投資有価証券

これらの時価については、株式は取引所の価格によっております。

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を、同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。ただし、変動金利による長期借入金については、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、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。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

2. 金銭債権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	1,187,008	—	—	—
合計	1,187,008	—	—	—

3. 短期借入金及び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)
短期借入金	572,870	—	—	—	—	—
長期借入金	295,078	259,128	233,906	188,215	152,168	1,108,858
合計	867,948	259,128	233,906	188,215	152,168	1,108,858

当事業年度（自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28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

当社は主に不動産販売事業を行うための事業計画に照らして、必要な資金（主に銀行借入）を調達しております。一時的な余資は、安全性の高い金融資産で運用しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引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

投資有価証券である株式は、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価を把握しております。

借入金は、主に販売用不動産の取得及び設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されておりますが、このうち長期のものについては、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

(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があります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

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。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,614,551	1,614,551	—
(2) 投資有価証券	1,557	1,557	—
資産計	1,616,108	1,616,108	—
(1) 短期借入金	1,033,110	1,033,110	—
(2) 長期借入金 (※1)	2,235,594	2,196,313	△39,280
負債計	3,268,704	3,229,423	△39,280
デリバティブ取引	—	—	—

(※1) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(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

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

(2) 投資有価証券

これらの時価については、株式は取引所の価格によっております。

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を、同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定してしております。ただし、変動金利による長期借入金については、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、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。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

2. 金銭債権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	1,613,364	—	—	—
合計	1,613,364	—	—	—

3. 短期借入金及び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)
短期借入金	1,033,110	—	—	—	—	—
長期借入金	350,224	317,838	226,462	180,200	115,530	1,045,340
合計	1,383,334	317,838	226,462	180,200	115,530	1,045,340

(有価証券関係)

前事業年度 (平成28年2月29日)

1. その他有価証券

	種類	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	株式	1,010	563	447
	小計	1,010	563	447
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	310	330	△19
	小計	310	330	△19
合計		1,321	893	428

当事業年度 (平成29年2月28日)

1. その他有価証券

	種類	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	株式	1,284	563	720
	小計	1,284	563	720
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	272	330	△57
	小計	272	330	△57
合計		1,557	893	663

(デリバティブ取引関係)

前事業年度（平成28年2月29日）

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引  
該当事項はありません。
2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引  
金利関連

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	200,000	150,000	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当事業年度（平成29年2月28日）

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引  
該当事項はありません。
2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引  
金利関連

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	200,000	110,000	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(ストック・オプション等関係)

前事業年度(自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)

1. 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

	第1回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 3名 当社従業員 12名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 100株
付与日	平成17年7月26日
権利確定条件	新株予約権発行時において当社の取締役及び従業員であった者は、 新株予約権行使時においても当社の役員又は従業員であること。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 平成19年7月26日 至 平成27年7月25日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度(平成28年2月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① スtock・オプションの数

	第1回新株予約権
権利確定前 (株)	
前事業年度末	—
付与	—
失効	—
権利確定	—
未確定残	—
権利確定後 (株)	
前事業年度末	24
権利確定	—
権利行使	—
失効	24
未行使残	—

② 単価情報

	第1回新株予約権
権利行使価格 (円)	20,000
行使時平均株価 (円)	—
付与日における公正な評価単価 (円)	—

当事業年度（自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日）

1. ストック・オプションに係る費用計上額及び科目名  
該当事項はありません。

2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	第2回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 2名 当社従業員 13名
株式の種類別のストック・オプションの数（注）	普通株式 63株
付与日	平成29年1月24日
権利確定条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても、当社の役員又は従業員、当社子会社等の役員又は従業員の地位にあることを要す。</li> <li>・新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めない。</li> <li>・新株予約権者は、以下の区分に従って、新株予約権の全部または一部を行使することができる。</li> </ul> <p>ア. 平成31年1月16日までは、割り当てられた新株予約権のすべてについて権利行使することができない。</p> <p>イ. 平成31年1月17日から平成34年1月16日までは、割り当てられた新株予約権の40%について権利行使することができる（権利行使可能となる新株予約権の数に1未満の端数が生じた場合は、これを切り上げるものとする。）。</p> <p>ウ. 平成34年1月17日から平成36年1月16日までは、割り当てられた新株予約権の70%について権利行使することができる（前記イにおいて権利行使することが可能となっている40%を含む。なお、権利行使可能となる新株予約権の数に1未満の端数が生じた場合は、これを切り上げるものとする。）。</p> <p>エ. 平成36年1月17日から平成37年1月16日までは、割り当てられた新株予約権のすべてについて権利行使することができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・その他の条件は、当社と新株予約権の割当を受けたものとの間で締結した「第2回新株予約権割当契約書」で定めるところによる。</li> </ul>
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 平成31年1月17日 至 平成37年1月16日

（注） 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度（平成29年2月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

	第2回新株予約権
権利確定前 (株)	
前事業年度末	—
付与	63
失効	—
権利確定	—
未確定残	63
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

	第2回新株予約権
権利行使価格 (円)	96,000
行使時平均株価 (円)	—
付与日における公正な評価単価 (円)	—

3. 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時点において、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は、単位当たりの本源的価値より算定しております。

また、単位当たりの本源的価値の見積方法は、純資産価額法、類似業種比準法の併用方式によっております。なお、算定の結果、株式の評価額が新株予約権の行使時の払込価額以下のため、単位当たりの本源的価値はゼロとなり、ストック・オプションの公正な評価単価もゼロと算定しております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

5. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当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 ー円

② 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 ー円



(税効果会計関係)

前事業年度 (平成28年 2月29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

	当事業年度 (平成28年 2月29日)
繰延税金資産	
貸倒引当金	168千円
賞与引当金	1,445
未払費用	199
未払金	12,481
減価償却超過額	249
一括償却資産	1,314
資産除去債務	5,993
未払事業税	424
販売用不動産評価損	37,645
未払不動産取得税	5,314
その他	6,149
繰延税金資産小計	71,386
評価性引当額	△12,786
繰延税金資産合計	58,599
繰延税金負債	
資産除去債務に対応する除去費用	△5,405
その他有価証券評価差額金	△149
繰延税金負債合計	△5,555
繰延税金資産の純額	53,044

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

	当事業年度 (平成28年 2月29日)
法定実効税率	36.7%
(調整)	
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	11.2
住民税均等割	2.7
法人税特別控除	△11.1
法人税等還付税額	△12.1
評価性引当額の増減	46.3
その他	△2.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	71.5

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27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の36.7%から、平成28年3月1日に開始する事業年度以降解消が見込まれる一時差異については35.0%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は2,672千円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

#### 4. 決算日後の法人税等の税率の変更

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月31日に公布され、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の35.0%から、平成29年3月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については34.4%となります。なお、この税率の変更による財務諸表に与える影響は軽微であります。

当事業年度（平成29年2月28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

	当事業年度 (平成29年2月28日)
繰延税金資産	
貸倒引当金	314千円
貸倒損失	40
賞与引当金	2,658
未払費用	373
未払金	25,625
減損損失	2,522
一括償却資産	846
資産除去債務	11,989
未払事業税	9,697
販売用不動産評価損	37,054
未払不動産取得税	5,650
その他	4,651
繰延税金資産小計	101,424
評価性引当額	△25,884
繰延税金資産合計	75,540
繰延税金負債	
資産除去債務に対応する除去費用	△10,919
その他有価証券評価差額金	△227
繰延税金負債合計	△11,147
繰延税金資産の純額	64,392

##### 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28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、前事業年度の計算において使用した35.0%から平成29年3月1日に開始する事業年度及び平成30年3月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については34.4%に、平成31年3月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、34.2%となります。

なお、この税率の変更による財務諸表に与える影響は軽微であります。

(持分法損益等)

前事業年度(自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)

当社は関連会社を有していないため、該当事項はありません。

当事業年度(自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)

当社は関連会社を有していないため、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27年3月1日 至 平成28年2月29日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

イ. 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、土地の賃貸借契約に伴う原状回復義務であります。

ロ. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から3年から29年と見積り、割引率は0.0%~1.4%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

ハ. 当該資産除去債務の総額の増減

	当事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)
期首残高	9,062千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	7,922
時の経過による調整額	124
期末残高	17,109

当事業年度(自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

イ. 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、土地の賃貸借契約に伴う原状回復義務であります。

ロ. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から3年から29年と見積り、割引率は0.0%~1.4%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

ハ. 当該資産除去債務の総額の増減

	当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
期首残高	17,109千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	18,692
時の経過による調整額	207
資産除去債務の履行による減少額	△1,015
期末残高	34,994

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前事業年度（自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日）

1. 報告セグメントの概要

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

当社は、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」及び「不動産管理事業」を営んでおります。「不動産販売事業」は、当社が購入いたしました中古の不動産物件について改修等を行うことで付加価値を加え、運用効率を上げた後に投資家に販売する事業であります。「不動産賃貸事業」は、当社が土地、空室等を借上げ又は、土地、建物等を取得・保有し運用する事業であります。「不動産管理事業」は、当社から不動産物件を購入した顧客や、その他不動産所有者から、所有不動産における建物管理及び入居者管理、賃貸契約管理、賃貸仲介等のサービスを提供する事業であります。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	財務諸表計上 額 (注) 2
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	2,363,444	425,734	94,570	2,883,749	—	2,883,749
セグメント間の内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	2,363,444	425,734	94,570	2,883,749	—	2,883,749
セグメント利益	113,988	26,285	28,361	168,635	△112,997	55,637
セグメント資産	915,188	1,240,693	13,538	2,169,419	1,393,438	3,562,858
その他の項目						
減価償却費	—	34,808	—	34,808	2,066	36,875
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	—	925,093	—	925,093	1,374	926,467

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△112,997千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門にかかる費用であります。
- (2) セグメント資産の調整額1,393,438千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金並びに本社備品等であります。
- (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額1,374千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。

2. セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当事業年度（自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日）

1. 報告セグメントの概要

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

当社は、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」及び「不動産管理事業」を営んでおります。「不動産販売事業」は、当社が購入いたしました中古の不動産物件について改修等を行うことで付加価値を加え、運用効率を上げた後に投資家に販売する事業であります。「不動産賃貸事業」は、当社が土地、空室等を借上げ又は、土地、建物等を取得・保有し運用する事業であります。「不動産管理事業」は、当社から不動産物件を購入した顧客や、その他不動産所有者から、所有不動産における建物管理及び入居者管理、賃貸契約管理、賃貸仲介等のサービスを提供する事業であります。

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

報告されている事業セグメントの会計処理方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	財務諸表計上 額 (注) 2
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	4,018,720	611,319	112,210	4,742,250	—	4,742,250
セグメント間の内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	4,018,720	611,319	112,210	4,742,250	—	4,742,250
セグメント利益	362,651	62,889	39,820	465,361	△165,420	299,940
セグメント資産	1,565,124	1,074,124	26,843	2,666,093	1,751,887	4,417,980
その他の項目						
減価償却費	—	70,487	—	70,487	2,413	72,901
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	—	440,719	—	440,719	34,341	475,060

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△165,420千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門にかかる費用であります。
- (2) セグメント資産の調整額1,751,887千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金並びに本社備品等であります。
- (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額34,341千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。

2. セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

**【関連情報】**

前事業年度（自 平成27年 3月 1日 至 平成28年 2月29日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

## (2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名
株式会社マサトヨ	553,960	不動産販売事業
株式会社日興レジデンシャル	363,816	不動産販売事業

当事業年度（自 平成28年 3月 1日 至 平成29年 2月28日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

## (2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名
株式会社グローバルエージェンツ	564,241	不動産販売事業

**【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】**

前事業年度（自 平成27年 3月 1日 至 平成28年 2月29日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成28年 3月 1日 至 平成29年 2月28日）

(単位：千円)

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	全社	合計
減損損失	—	6,882	—	—	6,882

**【報告セグメントごとののれん償却額及び未償却残高に関する情報】**

前事業年度（自 平成27年 3月 1日 至 平成28年 2月29日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成28年 3月 1日 至 平成29年 2月28日）

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】

前事業年度（自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日）  
該当事項はありません。

当事業年度（自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日）  
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27年3月1日 至 平成28年2月29日）

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)
役員及び主要株主	松本 俊人	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接 71.4 間接 28.6	営業上の取引	不動産の賃貸管理 (注) 2	464	-	-
						債務被保証	当社銀行借入に対する債務被保証 (注) 3	2,379,205	-	-
							当社リース債務に対する債務被保証 (注) 3	30,203	-	-
							賃貸借契約に対する債務被保証 (注) 4	24,661	-	-
役員 の親 近者	松本 茂美	-	-	-	-	営業上の取引	不動産の賃貸管理 (注) 2	28	-	-
	島田 豊子	-	-	-	-	営業上の取引	不動産の賃貸管理 (注) 2	54	-	-

(注) 1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

不動産の賃貸管理については、一般の取引条件と同様に決定しております。

3. 当社は、銀行借入及びリース債務に対して債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。

4. 当社は、転貸用不動産等の賃借料に対して債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。

当事業年度（自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日）

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)
役員及び主要株主	松本 俊人	—	—	当社代表取締役	(被所有) 直接 71.4 間接 28.6	営業上の取引	不動産の賃貸管理 (注) 2	28	—	—
						債務被保証	銀行借入に対する債務被保証 (注) 3	1,576,981	—	—
							当社リース債務に対する債務被保証 (注) 3	21,919	—	—
							賃貸借契約に対する債務被保証 (注) 4	18,541	—	—
役員のご近者	松本 茂美	—	—	—	—	営業上の取引	不動産の賃貸管理 (注) 2	9	—	—
	島田 豊子	—	—	—	—	営業上の取引	不動産の賃貸管理 (注) 2	4	—	—

(注) 1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

不動産の賃貸管理については、一般の取引条件と同様に決定しております。

3. 当社は、銀行借入及びリース債務に対して債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。

4. 当社は、転貸用不動産等の賃借料に対して債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。



## (1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)

	当事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)
1株当たり純資産額	534.50円
1株当たり当期純利益金額	9.61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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
 2. 当社は平成29年10月13日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成29年11月1日付で普通株式1株につき500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。

	当事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)
当期純利益金額 (千円)	6,729
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—
普通株式に係る当期純利益金額 (千円)	6,729
普通株式の期中平均株式数 (株)	700,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—

当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)

	当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
1株当たり純資産額	758.78円
1株当たり当期純利益金額	224.05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、潜在株式は存在するものの、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29年10月13日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成29年11月1日付で普通株式1株につき500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。

	当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
当期純利益金額 (千円)	156,832
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—
普通株式に係る当期純利益金額 (千円)	156,832
普通株式の期中平均株式数 (株)	700,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類 (新株予約権の数63個)。 なお、新株予約権の概要は「第4提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

前事業年度(自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)

当社は、平成29年10月13日開催の取締役会決議に基づき、平成29年11月1日付をもって株式分割を行っております。また、上記株式分割に伴い、定款の一部を変更し単元株制度を採用しております。

#### 1. 株式分割、単元株制度の採用の目的

当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的として株式分割を実施するとともに、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」を考慮し、1単元を100株とする単元株制度を採用いたします。

#### 2. 株式分割の概要

##### (1) 分割方法

平成29年10月31日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、1株につき500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	1,600株
今回の分割により増加する株式数	798,400株
株式分割後の発行済株式総数	800,000株
株式分割後の発行可能株式総数	3,200,000株

##### (3) 株式分割の効力発生日

平成29年11月1日

##### (4) 1株当たり情報に及ぼす影響

「1株当たり情報」は、当該株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定して算出しており、これによる影響については、当該箇所に反映されております。

#### 3. 単元株制度の採用

単元株制度を採用し、普通株式の単元株式数を100株といたしました。

【注記事項】

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を第1四半期会計期間から適用しております。

(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(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	当第3四半期累計期間 (自 平成29年3月1日 至 平成29年11月30日)
減価償却費	58,483千円

(株主資本等関係)

当第3四半期累計期間(自 平成29年3月1日 至 平成29年11月30日)

1. 配当金支払額

該当事項はありません。

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】

当第3四半期累計期間(自 平成29年3月1日 至 平成29年11月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	四半期損益計 算書計上額 (注) 2
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	2,932,885	492,661	82,275	3,507,822	—	3,507,822
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	2,932,885	492,661	82,275	3,507,822	—	3,507,822
セグメント利益	264,505	30,867	25,937	321,310	△140,201	181,109

(注) 1. セグメント利益の調整額△140,201千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門にかかる費用であります。

2. セグメント利益は四半期損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(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。

	当第3四半期累計期間 (自 平成29年3月1日 至 平成29年11月30日)
1株当たり四半期純利益金額	201円62銭
(算定上の基礎)	
四半期純利益金額(千円)	141,131
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)	141,131
普通株式の期中平均株式数(株)	700,000
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、潜在株式は存在するものの、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29年10月13日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成29年11月1日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っております。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)

該当事項はありません。

⑤【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

【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	988,073	437,174	378,921 (1,588)	1,046,327	69,565	56,571	976,762
構築物	19,118	13,638	49 (49)	32,708	6,150	2,657	26,557
機械及び装置	1,078	—	—	1,078	856	73	221
工具、器具及び備品	122,047	13,597	8,133 (1,457)	127,511	109,387	7,375	18,124
土地	203,728	—	203,728	—	—	—	—
リース資産	28,719	10,650	6,241 (3,788)	33,128	12,183	6,124	20,944
建設仮勘定	—	474,876	474,876	—	—	—	—
有形固定資産計	1,362,767	949,936	1,071,949 (6,882)	1,240,754	198,143	72,803	1,042,611
無形固定資産							
ソフトウェア	17,235	—	—	17,235	16,859	98	375
その他	246	—	—	246	—	—	246
無形固定資産計	17,482	—	—	17,482	16,859	98	622
長期前払費用	9,902	6,065	704	15,263	10,018	3,310	5,244

(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

千葉ビジネスホテルのリニューアル、釜石鶴住居ビジネスホテルの新設、東京支社造作による増加  
437,174千円

建設仮勘定

千葉ビジネスホテルのリニューアル、釜石鶴住居ビジネスホテルの新設、東京支社造作による増加  
474,876千円

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

千葉ビジネスホテル販売用不動産への振替による減少 373,463千円

土地

千葉ビジネスホテル販売用不動産への振替による減少 203,728千円

建設仮勘定

本勘定への振替による減少 474,876千円

3. 「当期減少額」欄の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。

【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27年3月31日	41,500	24,500 (17,000)	0.2	なし	平成30年3月31日
第2回無担保社債	平成27年7月30日	41,500	24,500 (17,000)	0.3	なし	平成30年7月30日
第3回無担保社債	平成27年7月31日	41,500	24,500 (17,000)	0.2	なし	平成30年7月31日
第4回無担保社債	平成28年8月30日	—	63,000 (14,000)	0.2	なし	平成33年8月30日
第5回無担保社債	平成28年8月31日	—	24,900 (10,200)	0.2	なし	平成31年8月31日
合計	—	124,500	161,400 (75,200)	—	—	—

- (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)
75,200	46,700	18,500	14,000	7,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	572,870	1,033,110	0.8	—
1年以内に返済予定の長期借入金	295,078	350,224	1.3	—
1年以内に返済予定のリース債務	4,599	6,383	3.6	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	1,942,275	1,885,370	1.3	平成30年～51年
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	16,876	20,118	3.6	平成30年～34年
合計	2,831,698	3,295,205	—	—

- (注) 1. 平均利率については、期末借入金残高及びリース債務残高に対する加重平均利率を記載しております。  
2. 長期借入金及びリース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	317,838	226,462	180,200	115,530
リース債務	5,948	5,497	5,684	2,814

**【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	854	1,203	466	387	1,203
賞与引当金	4,127	7,710	4,127	—	7,710

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

**【資産除去債務明細表】**

本明細に記載すべき事項が財務諸表等規則第8条の28に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の記載を省略しております。

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

## ① 流動資産

## イ. 現金及び預金

区分	金額 (千円)
現金	1,186
預金	
当座預金	516
普通預金	1,535,519
通知預金	39,800
定期預金	20,568
定期積金	16,960
小計	1,613,364
合計	1,614,551

## ロ. 売掛金

## 相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
大槌復興CMR	9,840
(株)アグリフードシステム	8,829
(株)JTB東北	3,696
楽天(株)	1,787
個人	1,717
その他	23,135
合計	49,006

## 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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
31,044	328,509	310,546	49,006	86.4	44

(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。

## ハ. 販売用不動産

地域別	面積 (㎡)	金額 (千円)
関東地区	2,880.23	1,515,897
合計	2,880.23	1,515,897

(注) 上記の金額は土地・建物の合計であります。



ニ. 仕掛品

品目	金額 (千円)
販売用不動産リフォーム工事	21,478
物件リフォーム工事	330
合計	21,808

ホ. 貯蔵品

品目	金額 (千円)
販売用商品	10
用度品他雑品	1,029
合計	1,039

② 流動負債

イ. 買掛金

相手先	金額 (千円)
(株)フロンティア	2,500
(有)シティーウォッシュ	2,156
トキワ防災	1,654
個人	804
(有)牛込商店	555
その他	2,140
合計	9,812

(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3月1日から翌年2月末日まで
定時株主総会	毎事業年度末日の翌日から3ヶ月以内
基準日	毎年2月末日
株券の種類	—
剰余金の配当の基準日	毎年8月31日 毎年2月末日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え（注）1	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店（注）1
買取手数料	無料（注）2
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告とする。ただし事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告ができない場合の公告方法は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL <a href="https://www.azplan.co.jp/">https://www.azplan.co.jp/</a>
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、株式会社東京証券取引所への上場に伴い、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、該当事項はなくなる予定です。
- 2．単元未満株式の買取手数料は、当社株式が東京証券取引所に上場された日から「株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額」に変更されます。
- 3．当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。
- （1）会社法第189条第2項各号に掲げる権利
  - （2）会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
  - （3）株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

## 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】

移動年月日	移動前所有者の氏名又は名称	移動前所有者の住所	移動前所有者の提出会社との関係等	移動後所有者の氏名又は名称	移動後所有者の住所	移動後所有者の提出会社との関係等	移動株数(株)	価格(単価)(円)	移動理由
平成27年 12月17日	松本 俊人	埼玉県 川口市	特別利害関係者等(当社の代表取締役社長、大株主上位10名)	合同会社ヒトブラン 代表社員 松本 俊人	埼玉県川口市戸塚一丁目5番18号	特別利害関係者等(役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社、大株主上位10名)	400	37,946,400 (94,866) (注) 4	資産管理会社への株式譲渡

- (注) 1. 当社は、東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード) への上場を予定しておりますが、株式会社東京証券取引所 (以下「同取引所」という。) が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253条の規定に基づき、特別利害関係者等が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して2年前の日 (平成27年3月1日) から上場日の前日までの期間において、当社の発行する株式又は新株予約権の譲受け又は譲渡 (上場前の公募等を除き、新株予約権の行使を含む。以下「株式等の移動」という。) を行っている場合には、当該株式等の移動の状況を同施行規則第229条の3第1項第2号に規定する「新規上場申請のための有価証券報告書 (Iの部)」に記載することとされております。
2. 当社は、同施行規則第254条の規定に基づき、上場日から5年間、上記株式等の移動の状況に係る記載内容についての記録を保存することとし、幹事取引参加者は、当社が当該記録を把握し、かつ、保存するための事務組織を適切に整備している状況にあることを確認することとされております。また、当社は、当該記録につき、同取引所が必要に応じて行う提出請求に応じなければならないとされております。同取引所は、当社が当該提出請求に応じない場合は、当社の名称及び当該提出請求に応じない状況にある旨を公表することができるとされております。また、同取引所は、当該提出請求により提出された記録を検討した結果、上記株式等の移動の状況に係る記載内容が明らかに正確でなかったと認められる場合には、当社及び幹事取引参加者の名称並びに当該記載内容が正確でなかったと認められる旨を公表することができるとされております。
3. 特別利害関係者等の範囲は次のとおりであります。
- (1) 当社の特別利害関係者……役員、その配偶者及び二親等内の血族 (以下「役員等」という。)、役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社並びに関係会社及びその役員
  - (2) 当社の大株主上位10名
  - (3) 当社の人的関係会社及び資本的关系会社並びにこれらの役員
  - (4) 金融商品取引業者等 (金融商品取引法第28条第8項に規定する有価証券関連業を行う者に限る。) 並びにその役員、人的関係会社及び資本的关系会社
4. 移動価格は、純資産価額法、類似業種比準法の併用方式により算出した価格を総合的に勘案して、譲渡人と譲受人が協議の上、決定いたしました。
5. 平成29年10月13日開催の取締役会決議により、平成29年11月1日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っておりますが、上記「移動株数」及び「価格(単価)」は当該株式分割前の「移動株数」及び「価格(単価)」を記載しております。

## 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	新株予約権
発行年月日	平成29年1月24日
種類	第2回新株予約権 (ストックオプション)
発行数	普通株式 63株
発行価格	96,000円 (注) 3
資本組入額	48,000円
発行価額の総額	6,048,000円
資本組入額の総額	3,024,000円
発行方法	平成29年1月16日開催の臨時株主総会において、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の付与(ストックオプション)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) 1. 第三者割当等による株式等の発行の制限に関し、株式会社東京証券取引所(以下「同取引所」という。)の定める規則等並びにその期間について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、当該新規上場申請者は、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) 新規上場申請者が、前項の規定に基づく書面の提出等を行わないときは、同取引所は新規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。
  - (3) 当社の場合、新規上場申請日の直前事業年度の末日は平成29年2月28日であります。
2. 同取引所の定める同施行規則第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又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。
  3. 発行価格は、純資産価額法、類似業種比準法の併用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. 新株予約権の行使時の払込金額、行使請求期間、行使の条件及び譲渡に関する事項については、以下のとおりとなっております。

	新株予約権
行使時の払込金額	96,000円
行使請求期間	平成31年1月17日から 平成37年1月16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	新株予約権を第三者に譲渡することはできない。

5. 平成29年10月13日開催の取締役会決議により、平成29年11月1日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っておりますが、上記「発行数」、「発行価格」、「資本組入額」及び「行使時の払込金額」は当該株式分割前の「発行数」、「発行価格」、「資本組入額」及び「行使時の払込金額」を記載しております。

## 2【取得者の概況】

平成29年1月16日開催の臨時株主総会決議に基づく新株予約権の発行

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
小尾 誠	埼玉県さいたま市緑区	会社役員	15	1,440,000 (96,000)	特別利害関係者等 (当社の専務取締役)
磯部 和夫	東京都中央区	会社役員	8	768,000 (96,000)	特別利害関係者等 (当社の常務取締役)
石田 恭一	埼玉県川口市	会社員	5	480,000 (96,000)	当社の従業員
河合 洋将	埼玉県川口市	会社員	5	480,000 (96,000)	当社の従業員
磯 聖子	埼玉県川口市	会社員	5	480,000 (96,000)	当社の従業員
平山 雅彦	埼玉県蓮田市	会社員	4	384,000 (96,000)	当社の従業員
堀井 貴弘	埼玉県さいたま市緑区	会社員	3	288,000 (96,000)	当社の従業員
福島 亘佑	埼玉県川口市	会社員	3	288,000 (96,000)	当社の従業員
小川 将弘	埼玉県川口市	会社員	3	288,000 (96,000)	当社の従業員
中口 景介	東京都江東区	会社員	2	192,000 (96,000)	当社の従業員
辻 名生人	埼玉県川口市	会社員	2	192,000 (96,000)	当社の従業員
上野 清	埼玉県川口市	会社員	2	192,000 (96,000)	当社の従業員
渡辺 奈未	埼玉県狭山市	会社員	2	192,000 (96,000)	当社の従業員
宮下 文聡	東京都荒川区	会社員	1	96,000 (96,000)	当社の従業員

(注) 1. 退職等の理由により権利を喪失した者につきましては、記載をしておりません。

2. 平成29年10月13日開催の取締役会決議により、平成29年11月1日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っておりますが、上記割当株数及び価格は当該株式分割前の割当株数及び価格を記載しております。

## 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(%)
松本 俊人(注) 1、3	埼玉県川口市	500,000	60.24
合同会社ヒトプラン(注) 2、3	埼玉県川口市戸塚一丁目5番18号	200,000	24.10
株式会社アズ企画設計(注) 4	埼玉県川口市戸塚二丁目12番20号	100,000	12.05
小尾 誠(注) 5	埼玉県さいたま市緑区	7,500 (7,500)	0.90 (0.90)
磯部 和夫(注) 6	東京都中央区	4,000 (4,000)	0.48 (0.48)
石田 恭一(注) 7	埼玉県川口市	2,500 (2,500)	0.30 (0.30)
河合 洋将(注) 7	埼玉県川口市	2,500 (2,500)	0.30 (0.30)
磯 聖子(注) 7	埼玉県川口市	2,500 (2,500)	0.30 (0.30)
平山 雅彦(注) 7	埼玉県蓮田市	2,000 (2,000)	0.24 (0.24)
堀井 貴弘(注) 7	埼玉県さいたま市緑区	1,500 (1,500)	0.18 (0.18)
福島 亘佑(注) 7	埼玉県川口市	1,500 (1,500)	0.18 (0.18)
小川 将弘(注) 7	埼玉県川口市	1,500 (1,500)	0.18 (0.18)
中口 景介(注) 7	東京都江東区	1,000 (1,000)	0.12 (0.12)
辻 名生人(注) 7	埼玉県川口市	1,000 (1,000)	0.12 (0.12)
上野 清(注) 7	埼玉県川口市	1,000 (1,000)	0.12 (0.12)
渡辺 奈未(注) 7	埼玉県狭山市	1,000 (1,000)	0.12 (0.12)
宮下 文聡(注) 7	東京都荒川区	500 (500)	0.06 (0.06)
計	—	830,000 (30,000)	100.00 (3.61)

- (注) 1. 特別利害関係者等(当社の代表取締役社長)  
2. 特別利害関係者等(役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社)  
3. 特別利害関係者等(大株主上位10名)  
4. 当社自己株式  
5. 特別利害関係者等(当社の専務取締役)  
6. 特別利害関係者等(当社の常務取締役)  
7. 当社の従業員  
8. ( )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。  
9. 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。

# 独立監査人の監査報告書

平成30年2月19日

株式会社アズ企画設計

取締役会 御中

## 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 奥見 正浩  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 飯塚 正貴  
業務執行社員

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アズ企画設計の平成27年3月1日から平成28年2月29日までの第27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、株式会社アズ企画設計の平成28年2月29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. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。



# 独立監査人の監査報告書

平成30年2月19日

株式会社アズ企画設計

取締役会 御中

## 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 奥見 正浩  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 飯塚 正貴  
業務執行社員

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アズ企画設計の平成28年3月1日から平成29年2月28日までの第28期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、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、株式会社アズ企画設計の平成29年2月28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. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

# 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成30年2月19日

株式会社アズ企画設計

取締役会 御中

## 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 奥見 正浩  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 飯塚 正貴  
業務執行社員

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アズ企画設計の平成29年3月1日から平成30年2月28日までの第29期事業年度の第3四半期会計期間（平成29年9月1日から平成29年11月30日まで）及び第3四半期累計期間（平成29年3月1日から平成29年11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、株式会社アズ企画設計の平成29年11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. XBR Lデータは四半期レビューの対象には含まれていません。

