

【表紙】	
【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2019年6月27日
【発行者の名称】	株式会社アーバンビジョン (urban vision Co.,Ltd.)
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 内藤 雅之
【本店の所在の場所】	東京都港区三田一丁目4番28号
【電話番号】	03-5418-5100
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 中谷 正雄
【担当J-Adviserの名称】	宝印刷株式会社
【担当J-Adviserの代表者の役職氏名】	代表取締役社長 堆 誠一郎
【担当J-Adviserの本店の所在の場所】	東京都豊島区高田三丁目28番8号
【担当J-Adviserの財務状況が公表されるウェブサイトのアドレス】	<a href="https://www.takara-print.co.jp/ir/reference/">https://www.takara-print.co.jp/ir/reference/</a>
【電話番号】	03-3971-3392
【取引所金融商品市場等に関する事項】	<p>当社は、当社普通株式を2019年7月31日にTOKYO PRO Marketへ上場する予定です。</p> <p>当社は、上場に際して特定投資家向け取得勧誘又は特定投資家向け売付け勧誘等を実施しないことから、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第110条第3項の規定により、発行者情報に相当する情報を公表いたします。</p> <p>なお、振替機関の名称及び住所は以下のとおりです。</p> <p>名称：株式会社証券保管振替機構</p> <p>住所：東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号</p>
【公表されるホームページのアドレス】	<p>株式会社アーバンビジョン</p> <p><a href="https://www.urbanvision.co.jp/">https://www.urbanvision.co.jp/</a></p> <p>株式会社東京証券取引所</p> <p><a href="https://www.jpx.co.jp/">https://www.jpx.co.jp/</a></p>
【投資者に対する注意事項】	
1	<p>TOKYO PRO Marketは、特定投資家等を対象とした市場であり、その上場会社は、高い投資リスクを含んでいる場合があります。投資者は、TOKYO PRO Marketの上場会社に適用される上場適格性要件及び適時開示基準並びに市場価格の変動に関するリスクに留意し、自らの責任で投資を行う必要があります。また、投資者は、発行者情報により公表された情報を慎重に検討した上で投資判断を行う必要があります。特に、第一部 第34【事業等のリスク】において公表された情報を慎重に検討する必要があります。</p>
2	<p>発行者情報を公表した発行者のその公表の時における役員（金融商品取引法（以下「法」という。）第21条第1項第1号に規定する役員（取締役、会計参与、監査役若しくは執行役又はこれらに準ずる者）をいう。）は、発行者情報のうちに重要な事項について虚偽の情報があり、又は公表すべき重要な事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けていたときは、法第27条の34において準用する法第22条の規定に基づき、当該有価証券を取得した者に対し、情報が虚偽であり又は欠けていることにより生じた損害を賠償する責任を負います。ただし、当該有価証券を取得した者がその取得の申込みの際に、情報が虚偽であり、又は欠けていることを知っていたときは、この限りではありません。また、当該役員は、情報が虚偽であり又は欠けていることを知らず、かつ、相当な注意を用いたにもかかわらず知ることができなかったことを証明したときは、上記賠償責任を負いません。</p>
3	<p>TOKYO PRO Marketにおける取引所規則の枠組みは、基本的な部分において日本の一般的な取引所金融商品市場に適用される取引所規則の枠組みと異なっています。すなわち、TOKYO PRO Marketにおいては、J-Adviserが重要な役割を担います。TOKYO PRO Marketの上場会社は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例</p>

(以下「特例」という。)に従って、各上場会社のために行動するJ-Adviserを選任する必要があります。J-Adviserの役割には、上場適格性要件に関する助言及び指導、並びに上場申請手続のマネジメントが含まれます。これらの点について、投資者は、東京証券取引所のホームページ等に掲げられるTOKYO PRO Marketに係る諸規則に留意する必要があります。

- 4 東京証券取引所は、発行者情報の内容（発行者情報に虚偽の情報があるか否か、又は公表すべき事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けているか否かという点を含みますが、これらに限られません。）について、何らの表明又は保証等をしておらず、前記賠償責任その他の一切の責任を負いません。

## 第一部【企業情報】

### 第1【本国における法制等の概要】

該当事項はありません。

### 第2【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第14期	第15期	第16期	第17期 (中間)
決算年月	2016年9月	2017年9月	2018年9月	2019年3月
売上高 (千円)	3,339,819	3,836,640	3,189,520	2,635,527
経常利益 (千円)	150,079	325,904	174,963	333,422
当期(中間)純利益 (千円)	145,292	213,356	110,968	229,301
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—	—
資本金 (千円)	10,000	10,000	10,000	10,000
発行済株式総数 (株)	200	1,000,000	1,000,000	1,000,000
純資産額 (千円)	1,066,955	1,280,312	1,391,280	1,620,582
総資産額 (千円)	4,421,478	4,059,730	3,752,822	3,616,003
1株当たり純資産額 (円)	5,334,779.30	1,280.31	1,391.28	1,620.58
1株当たり配当額 (円)	—	—	—	12.00
(うち1株当たり中間配当額)	(—)	(—)	(—)	(12.00)
1株当たり当期(中間)純利益金額 (円)	726,463.06	213.36	110.97	229.30
潜在株式調整後1株当たり当期(中間)純利益金額 (円)	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	24.1	31.5	37.1	44.8
自己資本利益率 (%)	14.6	18.2	8.3	15.2
株価収益率 (倍)	—	—	—	—
配当性向 (%)	—	—	—	5.2
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	1,328,965	138,407	701,511
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	△6,405	△18,999	16,416
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	△837,023	△195,520	△396,901
現金及び現金同等物の期末(中間期末)残高 (千円)	—	1,072,966	996,854	1,317,881
従業員数 (人)	18	21	21	26
(外、平均臨時雇用者数)	(5)	(2)	(1)	(1)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 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。

3. 持分法を適用した場合の投資利益については、当社は関連会社を有していないため記載しておりません。

4. 潜在株式調整後1株当たり当期(中間)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。

5. 株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載していません。
6. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（人材派遣会社からの派遣社員）は、年間平均人員を（ ）に外数で記載しております。
7. 第14期については、キャッシュ・フロー計算書を作成していませんので、キャッシュ・フローに係る各項目については記載していません。
8. 第16期の財務諸表については、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第110条第5項の規定に基づき、太陽有限責任監査法人の監査を受けておりますが、第14期及び第15期の財務諸表については当該監査を受けておりません。また、第17期（中間）の中間財務諸表については、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第110条第5項の規定に基づき、太陽有限責任監査法人の中間監査を受けております。
9. 2018年3月15日開催の取締役会決議により、2018年5月1日付で普通株式1株につき5,000株の株式分割を行っておりますが、第15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。

## 2 【沿革】

当社は、2003年に東京都港区三田において、当社の前身であります有限会社アーバンビジョンとして創業いたしました。以降の沿革は、次のとおりであります。

2003年4月	東京都港区三田において有限会社アーバンビジョンを設立
2003年5月	宅地建物取引業者免許を取得 居住用不動産（戸建住宅）及び収益用不動産（アパート）の開発販売事業を開始
2004年10月	有限会社アーバンビジョンを組織変更し株式会社アーバンビジョンを設立
2005年10月	本社を東京都港区芝に移転
2007年2月	二級建築士事務所登録
2009年9月	本社を東京都港区三田に移転
2015年3月	収益用不動産（中古オフィスビル）のリノベーション事業を開始
2017年2月	居住用不動産（中古区分マンション）のリノベーション事業を開始

### 3【事業の内容】

当社は、「需要は多いが供給は極めて少ない希少性の高い不動産商品を開発し、社会の期待に応える」という経営理念に基づき、一般的には入手が困難な東京都港区・渋谷区・目黒区・世田谷区・品川区等高い資産性を確保できる地域を中心に、高品質で安価な戸建住宅や収益用不動産を開発販売しております。その主たる事業内容は、居住用不動産事業として戸建住宅を開発販売するほか、中古住宅や中古区分マンションを取得し付加価値を高めて販売しております。また、収益用不動産事業としてアパートを開発販売するほか、中古オフィスビルを取得し、付加価値を高めて販売しております。

ここでいう「需要は多いが供給は極めて少ない希少性の高い不動産商品」とは、販売する側の事情や都合によって供給される不動産ではなく、顧客から本当に求められている不動産の供給を意味しております。このため、当社は販売専門の営業部隊を設置しておりません。営業部隊が不動産商品を売るという営業行為は、本当に求められている不動産商品を企画・開発することに相反しているからであります。

当社の事業の特徴は、「その土地や建物の価値を最大限に高める」ことを方針としており、土地や建物の立地、形状、規制等をさまざまな角度から検討し、「顧客にとって最も価値の高い用途は何か」を検討して事業化するところにあります。

この方針により、土地を三分割して「戸建住宅3棟」を販売する、土地を四分割して「戸建住宅2棟、アパート2棟」を販売する等、立地や環境に応じた企画を行っております。また、前所有者にとって価値の低下した中古住宅、中古区分マンション、中古オフィスビル等の不動産も、当社が間取りの変更、設備の更新、内装の補修等の改修（以下、「リノベーション」という。）を行い、価値を高めたうえで販売しております。

なお、当社の事業セグメントは不動産開発販売事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。以下では、主な事業区分について記載しております。

#### ①居住用不動産事業

##### イ 戸建住宅販売

当社は居住用不動産事業として、戸建住宅及び戸建住宅用地（宅地）の販売を行っております。戸建住宅用地の仕入から全体プランニング、建物の企画・設計、施工監理、販売委託、アフターメンテナンスまでを行い、東京都港区・渋谷区・目黒区・世田谷区・品川区を主たる地域として事業展開しております。

##### ロ 中古住宅のリノベーション

当社は、中古住宅や中古区分マンションを取得し、リノベーションを行って販売する事業を行っております。中古住宅は、築年数や立地、仕様がすべて異なりますが、間取りの変更、最新の住宅設備機器の導入、内装・外装に補修を加えることで住宅としての価値を高めることができます。中古住宅のリノベーションによって、新たな購入者にとって資産価値のある不動産を提供しております。

#### ②収益用不動産事業

##### イ アパート販売

当社は居住用不動産事業と同じエリア及び首都圏（東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県）の準都心エリアで、収益用不動産としてアパートを開発し販売しております。収益用不動産は顧客自身が住むのではなく、入居者から家賃を収受する目的で購入します。事業化にあたっては、戸建住宅用地と同様に、駅からの距離、周囲の環境、通勤・通学の利便性等入居者の視点で判断しております。また、戸建住宅とアパートを同じ敷地に開発する場合があります。駅から近く通勤に便利で、かつ小学校へ通学しやすいような立地と環境であれば、子育て世帯にとって低価格の戸建住宅を提供でき、また単身者や学生にも魅力的なアパートを提供できると判断した場合には、同じ敷地に戸建住宅とアパートを開発し販売します。

##### ロ 一棟もの収益物件再販売

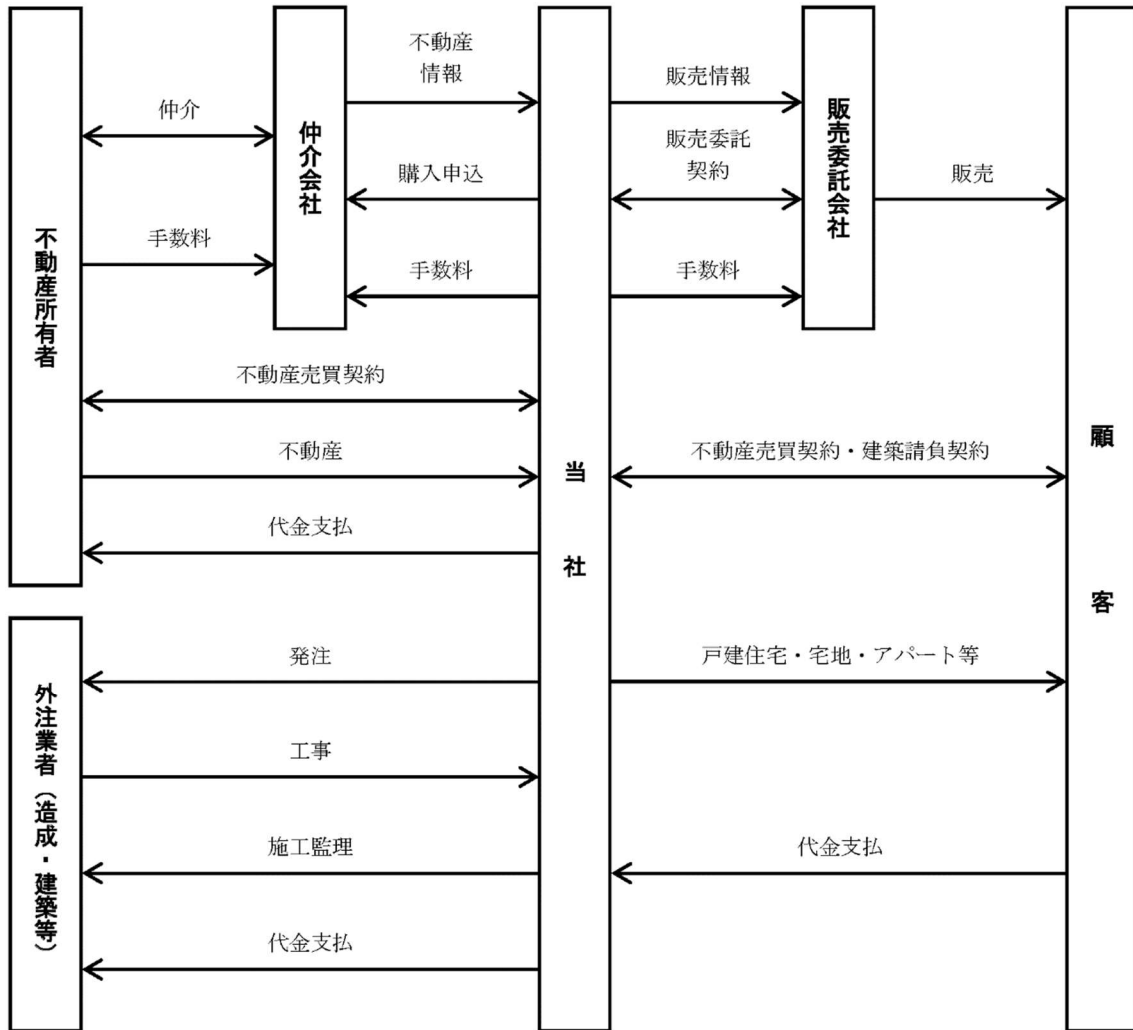
当社は中古オフィスビル一棟を取得し、リノベーションを行い入居者への付加価値と資産性を高めて販売しております。

#### ③その他事業

収益用不動産事業において、当社が取得してから顧客に販売するまでの間に入居者から収受する家賃売上であります。

[事業系統図]

当社の事業系統図を示すと下記のとおりであります。



#### 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) 発行者の状況

2019年5月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（円）
29 (1)	33.9	1.1	5,135,862

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時雇用者数（人材派遣会社からの派遣社員）は、年間平均人員を（）に外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 当社の事業は、不動産開発販売事業の単一セグメントであるため、セグメント別の従業員数の記載は省略しております。

### (2) 労働組合の状況

当社には労働組合はありませんが、労使関係は良好に推移しております。

## 第3【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1) 業績

文中の将来に関する事項は、本発行者情報公表日現在において当社が判断したものであります。

第16期事業年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）

当事業年度における我が国経済は、政府の経済政策や日銀の金融緩和を背景に、企業収益や雇用・所得環境の改善がみられ、消費者マインドの持ち直しなどを背景に緩やかな回復基調が続いております。一方、世界経済に目を向けると、米国を中心とした貿易摩擦の深刻化の懸念、中国経済の動向及び地政学的リスクの存在など、我が国の景気が下押しされる懸念もあり、先行きは不透明な状況であります。

当社が属する不動産業界におきましては、マイナス金利政策により、住宅ローン金利は低水準で推移する一方、新設住宅着工戸数が前年の水準を下回り、やや弱含みで推移いたしました。また、用地取得の競争激化や建築コストの上昇などの不安定要素もあり、今後の事業環境の先行きは楽観視できない状況であります。

このような事業環境のもと、当社は東京都内の人気エリア（港区・渋谷区・目黒区・世田谷区・品川区等）を中心とした不動産用地の取得に注力し、「需要は多いが供給は極めて少ない」人気エリアでの希少性の高い居住用不動産及び収益用不動産の開発販売を行いました。

あわせて、前事業年度より居住用区分マンションや収益用区分マンションの買取再販にも取り組んでおり、当事業年度におきましては、城南エリアを中心として18件の区分マンションの引渡しを行いました。

また、当事業年度より、埼玉県・千葉県を中心とした準都心エリアでの高利回りの収益用アパートの企画・開発に取り組んでおり、当事業年度におきましては、同エリア内で収益用アパート3件の引渡しを行いました。

これらの結果、当事業年度の売上高は3,189,520千円（前年同期比16.9%減）、営業利益は219,096千円（前年同期比41.4%減）、経常利益は174,963千円（前年同期比46.3%減）、当期純利益は110,968千円（前年同期比48.0%減）となりました。

なお、当社の事業セグメントは不動産開発販売事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。以下では、主な事業区分について記載しております。

#### (居住用不動産事業)

居住用不動産事業は、戸建住宅の開発・販売及び中古住宅のリノベーションを行っており、当事業年度は合計38件（戸建住宅18件・居住用区分マンション13件・土地分譲2区画・建築条件付土地販売5区画）の引渡しを行い、売上高は、2,428,254千円（前年同期比32.1%増）となりました。

#### (収益用不動産事業)

収益用不動産事業は、アパート等の投資家向けの収益用不動産の開発・販売及び収益用区分マンションの買取販売を行っており、当事業年度は11件（収益用アパート5件・収益用区分マンション5件・建築条件付土地販売1区画）の引渡しを行い、売上高は、651,176千円（前年同期比65.0%減）となりました。

#### (その他事業)

その他事業は、収益用不動産（オフィスビル・アパート）の販売に至るまでの賃貸収入により、売上高は、110,089千円（前年同期比19.8%減）となりました。

第17期中間会計期間（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）

当中間会計期間における我が国経済は、政府の経済政策や日銀の金融緩和を背景に、企業収益や雇用・所得環境の改善がみられ、消費者マインドの持ち直しなどを背景に緩やかな回復基調が続いております。一方、世界経済に目を向けると、米国を中心とした貿易摩擦の深刻化や中国の景気減速により、我が国の景気が下押しされる懸念もあり、先行きは不透明な状況であります。

当社が属する不動産業界におきましては、マイナス金利政策により、住宅ローン金利は低水準で推移しており、東京都の新設住宅着工戸数は堅調な推移となっておりますが、用地取得の競争激化や建築コストの上昇などの影響も相まって、依然として厳しい経営環境が続くものと思われまます。

このような事業環境のもと、当社は東京都内の人気エリア（港区・渋谷区・目黒区・世田谷区・品川区等）を中心とした不動産用地の取得に注力し、「需要は多いが供給は極めて少ない」人気エリアでの希少性の高い居住用不動産及び収益用不動産の開発販売を行いました。

なかでも、収益用不動産事業のうち大型のオフィスビルの販売が、高額かつ利益率が高かったため、売上高・利益に寄与いたしました。

これらの結果、当中間会計期間の売上高は2,635,527千円、営業利益は374,749千円、経常利益は333,422千円、中間純利益は229,301千円となりました。

なお、当社の事業セグメントは不動産開発販売事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。以下では、主な事業区分について記載しております。

(居住用不動産事業)

居住用不動産事業は、戸建住宅の開発・販売及び中古住宅のリノベーションを行っており、当中間会計期間は合計7件（戸建住宅5件・居住用区分マンション2件）の引渡しを行い、売上高は、332,249千円となりました。

(収益用不動産事業)

収益用不動産事業は、アパート等の投資家向けの収益用不動産の開発・販売及び収益用区分マンションの買取販売を行っており、当中間会計期間は10件（収益用アパート4件・収益用区分マンション5件・収益用オフィスビル1件）の引渡しを行い、売上高は、2,265,569千円となりました。

(その他事業)

その他事業は、収益用不動産（オフィスビル・アパート）の販売に至るまでの賃貸収入により、売上高は、37,707千円となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

第16期事業年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前事業年度末と比較して76,111千円減少し、996,854千円となりました。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)

営業活動により獲得した資金は、138,407千円（前年同期は1,328,965千円の獲得）となりました。これは主に、税引前当期純利益168,894千円、たな卸資産の減少額171,903千円、前受金の減少額124,119千円が生じたこと等によります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、18,999千円（前年同期は6,405千円の使用）となりました。これは主に、定期預金の預入による支出20,000千円が生じたこと等によります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により使用した資金は、195,520千円（前年同期は837,023千円の使用）となりました。これは主に、短期借入金の純減少額164,600千円、長期借入金の返済による支出75,180千円が生じたこと等によります。

第17期中間会計期間（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）

当中間会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前事業年度末と比較して321,026千円増加し、1,317,881千円となりました。当中間会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により獲得した資金は、701,511千円となりました。これは主に、税引前中間純利益349,739千円、たな卸資産の減少額383,173千円が生じたこと等によります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により獲得した資金は、16,416千円となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入16,316千円が生じたこと等によります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により使用した資金は、396,901千円となりました。これは主に、短期借入金の純増加額842,385千円、長期借入金の返済による支出1,228,832千円が生じたこと等によります。

## 2【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

当社の事業形態におきましては、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

### (2) 受注実績

生産実績と同様の理由により、記載していません。

### (3) 販売実績

第16期事業年度の販売実績は、次のとおりであります。

事業区分	第16期事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	前年同期比 (%)
居住用不動産事業 (千円)	2,428,254	132.1
収益用不動産事業 (千円)	651,176	35.0
その他事業 (千円)	110,089	80.2
合計 (千円)	3,189,520	83.1

(注) 1. 当社の事業セグメントは、不動産開発販売事業のみの単一セグメントであるため、事業区分別の販売実績を記載しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3. 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

相手先	第15期事業年度 (自 2016年10月1日 至 2017年9月30日)		第16期事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
個人 (不動産購入者)	843,896	22.0	—	—

第17期中間会計期間の販売実績を示すと、次のとおりであります。

事業区分	第17期中間会計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	前年同期比 (%)
居住用不動産事業 (千円)	332,249	—
収益用不動産事業 (千円)	2,265,569	—
その他事業 (千円)	37,707	—
合計 (千円)	2,635,527	—

(注) 1. 当社の事業セグメントは、不動産開発販売事業のみの単一セグメントであるため、事業区分別の販売実績を記載しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3. 当社は当中間会計期間より中間財務諸表を作成しているため、前年同期との比較分析は行っていません。

4. 当中間会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

相手先	第17期中間会計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	
	金額 (千円)	割合 (%)
A社	2,000,497	75.9

(注) 守秘義務を負っているため、社名の公表は控えさせていただきます。

### 3【対処すべき課題】

当社は、上記のとおり一般的には入手が困難な東京都港区・渋谷区・目黒区・世田谷区・品川区等、希少かつ高い資産価値の維持が期待できる地域を中心に、高品質で低価格な住宅や収益不動産を販売していく方針であります。このような“資産性不動産”の供給を継続的に行うにあたっては、次の課題への適確な対処が重要であると認識しております。

#### ① 仕入営業力の強化

当社では上記地域を中心として仕入営業を行っておりますが、供給される土地や建物の数量は限られており、供給があった場合にも、当社基準に適合する居住立地、環境及び顧客にとっての魅力的な価格が実現できなければ事業化することはできません。

当社は、新規学卒者の採用、即戦力の中途採用及び従業員教育に特に注力し、魅力的な商品企画が可能となる土地及び建物を仕入れるための営業力の強化を継続してまいります。

#### ② 商品企画力の向上

他社から見ると魅力的ではない土地や建物であっても、高い商品企画力があれば資産価値を大幅に上昇させることができます。

当社では、仕入営業担当、設計担当及び施工監理担当がプロジェクトチームを組み、商品企画を検討いたします。この検討は、土地に関するさまざまな規制や条例、建築基準法等の関係法令を始め、日々の使い勝手やデザインを含めたあらゆる角度から、顧客目線で行います。例えば、高低差がある土地であれば①造成して平らにする②擁壁形式とする③擁壁を建設して建築可能面積を増やす等の工夫をすることで、お客様にとって魅力ある商品企画を追求しております。今後も、人材の育成強化を図り、商品企画力を向上させてまいります。

#### ③ 施工監理の徹底

当社は、自社内に施工部署を持たないためすべての建築工事を外部業者に委託しておりますが、当社が提供する不動産の品質を確保するため、自社内の品質管理部門において工事現場を毎日訪問し進捗状況を確認するとともに、問題点があれば外部業者と打合せを行い迅速な解消に努めております。また、基礎工事及び木工事の終了時並びに完工時には、自社で定めた品質管理チェックリストにより仕上がり状態を細部まで徹底的に確認しております。

今後も、当社は、品質、納期、原価及び安全・環境面の管理を徹底し、また新たな施工業者の開拓を進め、良質な住居用不動産及び収益用不動産を安定的に供給するための体制の構築に努めてまいります。

#### 4【事業等のリスク】

当社の事業内容その他に関するリスクについて、投資家の皆様の判断に重要な影響を及ぼす可能性がある事項には、次のものが考えられます。また、必ずしもリスク要因には該当しない事項についても、投資家の皆様の投資判断上重要であると考えられる事項については、投資家の皆様に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。当社は、これらのリスク発生の可能性を認識したうえで、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、本発行者情報公表日現在において当社が判断したものであり、将来において発生する可能性があるすべてのリスクを網羅するものではありません。

##### (1) 不動産市況等の影響について

不動産開発販売事業における各プロジェクトの原価は、仕入価格及び建築費に大きく依存します。地価が高騰し仕入原価が上昇した場合や資材価格又は労務費の高騰により建築費が上昇し、販売価格への転嫁が困難な場合には、計画した利益を得ることができない可能性があります。

また、この局面では、不良在庫の発生を回避するため物件を慎重に見極めて仕入を行うこととなるため、仕入実績が計画を下回り、想定した経営成績を達成できない可能性があります。

##### (2) 金利変動の影響について

当社は、住宅分譲用地、中古マンション等の仕入を行うにあたっては、案件ごとに金融機関より借入を行い、資金を調達しております。このため、金融政策や経済情勢等により金利水準や金融環境等に変動があった場合には、当社の経営成績及び財務状況に影響が生じる可能性があります。

##### (3) 引渡しを基準とした売上計上について

不動産開発販売事業の各プロジェクトにおいては、販売不動産の引渡しを基準として売上計上を行っております。売上予算に対する比率が高いプロジェクトの引渡時期に変更があった場合や、各プロジェクトにおいて販売動向の変化及び工期の遅延等により引渡時期に変更があった場合には、当社の経営成績が変動する可能性があります。

##### (4) 特定エリアに特化した事業展開について

当社は、販売時における優位性を確保するため、基幹事業である居住用不動産事業及び収益用不動産事業については人気及び希少性が高く資産価値の維持が期待できるエリアを選定して事業展開をしており、主要な事業エリアは、東京都港区・渋谷区・目黒区・世田谷区・品川区を中心としてその隣接区部であります。

当社では事業ノウハウの収集と蓄積により他社との差別化を進め、事業の優位性確保に努めておりますが、このエリアの不動産流通量は限定的であり、競合他社の参入による競争激化や規制緩和等のビジネス環境の変化によっては、当社の競争力を維持できなくなる可能性があります。

また、当該区域における不動産流通量の変動、住宅需要及び地価の動向等が、当社の経営成績及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

##### (5) 販売期間の長期化について

上記のとおり、当社は、販売時における優位性の確保に重点を置いた仕入をし、早期完売による在庫リスクの回避を図っておりますが、景気動向、不動産市況の悪化や競争激化等により販売が長期化した場合、販売価格の下落やたな卸資産の評価損の計上等が発生し、当社の経営成績及び財務状況に影響が生じる可能性があります。

##### (6) 施工業者の確保について

当社は、自社内に施工部署を有しておらず、住宅の建築工事、中古マンションの改装工事等については外注先に発注しております。日頃より与信及び技術水準の観点から信頼性の高い外注先の確保に努めておりますが、外注先の経営不振や職人不足等の外的要因、また今後において仕入物件の増加や事業エリアの拡大等により、当社の選定基準を満たす外注先を確保できなかった場合には、当社の経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

##### (7) 法的規制について

当社の事業は、不動産業界及び建設業界に関する多岐にわたる法令による規制を受けております。また、当社では、事業活動を行ううえで宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者免許及び建築士法に基づく二級建築士事務所登録を受けており、本発行者情報公表日までの間で、免許・登録の取消事由となる事実は発生していません。

なお、将来において、規制の強化や新法の制定等により事業活動上制約を受けた場合や、何らかの事情により免許・登録が取り消され、又は更新が認められなかった場合には、事業計画の見直しを迫られる等によって、当社の

経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

当社が受けている許認可の内容は、次のとおりであります。

取得年月日	2003年5月9日	2007年2月5日
許認可等の名称	宅地建物取引業者免許	二級建築士事務所登録
所管官庁等	東京都	東京都
許認可等の内容	東京都知事免許(4)第81909号	東京都知事登録 第13915号
有効期間	2018年5月10日～ 2023年5月9日	2017年2月5日～ 2022年2月4日
法令違反の要件 及び主な許認可取消事由	(宅地建物取引業法第65条～第67条) 宅建業者に対する監督処分 1. 指示処分の主な該当事由 ・業務に関し取引関係者に損害を与え、又は与えるおそれが大であるとき 2. 業務停止処分の主な該当事由 ・取引態様の明示義務違反 ・誇大広告等の禁止違反 3. 免許取消処分の主な該当事由 ・不正手段による免許取得、業務停止処分に違反するとして免許を取り消され、取消しの日から5年を経過していない者	(建築士法第26条) 建築士事務所に対する監督処分 1. 文書注意、戒告又は閉鎖処分の主な該当事由 ・延べ面積300㎡を超える建築物に係る書面による契約義務違反 ・再委託の制限違反 ・帳簿の備付け等及び図書の保存義務違反 2. 登録取消処分の主な該当事由 ・虚偽又は不正の事実に基づく登録、建築士事務所について登録を取り消され、取消しの日から5年を経過していない者
備考	—	—

(8) 瑕疵担保責任について

当社が戸建住宅・収益不動産の分譲を行うにあたっては、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、新築住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、引渡しから10年間の瑕疵担保責任を負い、中古不動産の販売においては、「宅地建物取引業法」により、引渡しから2年間の瑕疵担保責任を負っております。また、2009年10月1日に施行された「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」において、新築住宅を供給する宅地建物取引業者は瑕疵担保責任の履行のため資力確保のための措置をとることが義務付けられております。これに基づき、当社では、国土交通大臣が指定する保険法人と保険契約を締結し、法律上の義務を果たしております。

しかしながら、当社販売物件に重大な瑕疵があった場合には、瑕疵の修補のための費用負担や当社の信用の毀損等が生じ、この結果、当社の経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

(9) 自然災害の影響について

当社の事業エリアにおいて、大地震や台風等の大規模な自然災害が発生し、工事の中断・遅延、不動産需要の減退、所有資産の毀損等があった場合には、当社の経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

(10) 人材の確保について

当社の成長は、その事業特質から人的資源に大きく依存するため、豊富な業界経験と実績を有する人材の確保と優秀な新規学卒者の採用が不可欠であります。しかしながら、人材の確保が計画したとおりに進捗しない場合や既存の従業員が社外に流出した場合には、当社の経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

(11) 特定の人物への依存について

当社の創業者であり、代表取締役である内藤雅之は、営業力、知識ノウハウ等を活かして、当社の経営方針及び経営戦略の決定並びに事業推進について重要な役割を果たしております。当社は、同人に過度に依存しない経営体制の整備の必要性を認識しており、取締役会や経営会議等による合議制や取締役及び幹部社員への権限移譲を進めておりますが、現時点において、同人が何らかの要因により取締役として業務を執行することが困難となった場合には、当社の経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。



(12) 個人情報の管理について

当社は、取引先及び顧客等の個人情報を保有しており、その取扱いについては、個人情報保護に関する法令を遵守するとともに、「個人情報保護管理規程」を制定・運用することにより細心の注意を払っております。しかしながら、万が一個人情報の外部漏洩等が生じた場合には、当社の信用を大きく毀損する結果となり、当社の経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

(13) 訴訟等について

当社は、関係法令を遵守し近隣に配慮した施工を行うとともに、販売物件に対して厳格な品質管理を課しております。また、顧客への販売後においても、アフターメンテナンス等を通じて積極的なアフターフォローを実施しております。しかしながら、当社販売物件における瑕疵の発生又は建築工事に関するさまざまな苦情・トラブル等に起因する訴訟その他の手段によって損害賠償その他の請求があった場合には、当社の経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

(14) 配当政策について

当社は、株主に対する利益還元を重要な経営課題の一つであると認識しており、財務基盤の状況及び企業を取り巻く事業環境等を総合的に勘案したうえで、必要な内部留保を確保しながら、株主に対して安定的かつ継続的な利益還元を実施していく方針であります。しかしながら、通期業績、財政状態その他の状況の変化によっては、配当政策に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 担当J-Adviserとの契約の解除に関する事項について

当社は、株式会社東京証券取引所が運営を行っております証券市場 TOKYO PRO Market に上場予定です。当該市場は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第 102 条の定めにより、TOKYO PRO Market 上場企業は、東京証券取引所より認定を受けたいずれかの担当 J-Adviser と、株式上場の適格性審査及び株式上場後の上場適格性を維持するための指導、助言、審査等の各種業務を委託する契約(以下、「J-Adviser 契約」とします。)を締結する義務があります。本発行者情報公表日時点において、当社が J-Adviser 契約を締結しているのは宝印刷株式会社(以下、「同社」とします。)であり、同社との J-Adviser 契約において当社は、下記の義務の履行が求められております。下記の義務の履行を怠り、又は J-Adviser 契約に違反した場合、相手方は、相当の期間(特段の事情のない限り 1 か月)を定めてその義務の履行又は違反の是正を書面で催告し、その催告期間内にその義務の履行又は違反の是正がなされなかったときは、J-Adviser 契約を解除することができる旨の定めがあります。また、上記にかかわらず、当社及び同社は、両当事者による書面による合意又は相手方に対する 1 か月前以上の書面による通知を行うことにより、いつでも J-Adviser 契約を解約することができる旨の定めがあります。当社が同社より上記の解除にかかる催告期間中において、下記の義務の履行又は違反の是正が果たせない場合、又は同社に代わる担当 J-Adviser を確保できない場合は、当社普通株式の TOKYO PRO Market 上場廃止につながる可能性があります。

<J-Adviser 契約上の義務>

- ・ 特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第 113 条に定める上場適格性要件を継続的に満たすこと
- ・ 特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例及び特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則に従い、投資者への適時適切な会社情報の開示に努めること
- ・ 上場規程特例に定める上場会社及び新規上場申請者の義務を履行すること

<J-Adviser契約解除に関する条項>

当社(以下、「甲」とします。)において下記の事象が発生した場合には、宝印刷株式会社(以下、「乙」とします。)からの催告無しでJ-Adviser契約を解除することができるものと定められております。

①債務超過

甲がその事業年度の末日に債務超過の状態である場合において、1年以内(審査対象事業年度の末日の翌日から起算して1年を経過する日(当該1年を経過する日が甲の事業年度の末日に当たらないときは、当該1年を経過する日の後最初に到来する事業年度の末日)までの期間をいう。以下、本号において同じ。また「2年以内」も同様。)に債務超過の状態でなくならなかったとき。ただし、甲が法律の規定に基づく再生手続若しくは更生手続、産業競

争力強化法（以下「産競法」という。）第2条第16項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産競法第52条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）又は私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行うことにより、当該1年を経過した日から起算して1年以内に債務超過の状態でなくなることを計画している場合（乙が適当と認める場合に限る。）には、2年以内に債務超過の状態でなくならなかったとき。

なお、乙が適当と認める場合に適合するかどうかの審査は、甲が審査対象事業年度に係る決算（上場会社が連結財務諸表を作成すべき会社である場合には連結会計年度、連結財務諸表を作成すべき会社でない場合には事業年度に係る決算とする。）の内容を開示するまでの間において、再建計画（本号ただし書に定める1年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画を含む。）を公表している場合を対象とし、甲が提出する当該再建計画並びに次のa及びbに定める書面に基づき行うものとする。

a 次の(a)から(c)までに掲げる場合の区分に従い、当該(a)から(c)までに定める書面

(a) 法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を行う場合

当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得ているものであることを証する書面

(b) 産競法第2条第16項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産競法第52条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）を行う場合

当該再建計画が、当該手続にしたがって成立したものであることを証する書面

(c) 私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行う場合

当該再建計画が、当該ガイドラインにしたがって成立したものであることについて債権者が記載した書面

b 本号ただし書に定める1年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画の前提となった重要な事項等が、公認会計士等により検討されたものであることについて当該公認会計士等が記載した書面

#### ②銀行取引の停止

甲が発行した手形等が不渡りとなり銀行取引が停止された場合又は停止されることが確実となった場合。

#### ③破産手続、再生手続又は更生手続

甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続若しくは更生手続を必要とするに至った場合（甲が、法律に規定する破産手続、再生手続又は更生手続の原因があることにより、破産手続、再生手続又は更生手続を必要と判断した場合）又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次のaからcまでに掲げる場合その他甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合に準ずる状態になったと乙が認めた場合をいうものとし、当該aからcまでに掲げる場合には当該aからcまでに定める日に本号前段に該当するものとして取り扱う。

a 甲が債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあるときなどで再建を目的としない法律に基づかない整理を行う場合

甲から当該整理を行うことについての書面による報告を受けた日

b 甲が、債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあることなどにより事業活動の継続について困難である旨又は断念する旨を取締役会等において決議又は決定した場合であって、事業の全部若しくは大部分の譲渡又は解散について株主総会又は普通出資者総会に付議することを取締役会の決議を行った場合

甲から当該事業の譲渡又は解散に関する取締役会の決議についての書面による報告を受けた日（事業の大部分の譲渡の場合には、当該事業の譲渡が事業の大部分の譲渡であると乙が認めた日）

c 甲が、財政状態の改善のために、債権者による債務の免除又は第三者による債務の引受若しくは弁済に関する合意を当該債権者又は第三者と行った場合（当該債務の免除の額又は債務の引受若しくは弁済の額が直前事業年度の末日における債務の総額の100分の10に相当する額以上である場合に限る。）

甲から当該合意を行ったことについての書面による報告を受けた日

#### ④前号に該当することとなった場合においても、甲が次のaからcまでに該当する再建計画の開示を行った場合には、原則として本契約の解除は行わないものとする。

a 次の(a)又は(b)に定める場合に従い、当該(a)又は(b)に定める事項に該当すること。

(a) 甲が法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合

当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得られる見込みがあるものであること。

(b) 甲が前号cに規定する合意を行った場合

当該再建計画が、前号cに規定する債権者又は第三者の合意を得ているものであること。

b 当該再建計画に次の(a)及び(b)に掲げる事項が記載されていること。

(a) TOKYO PRO Market に上場する有価証券の全部を消却するものでないこと。

(b) 前aの(a)に規定する見込みがある旨及びその理由又は同(b)に規定する合意がなされていること及びそれを証する内容

c 当該再建計画に上場廃止の原因となる事項が記載されているなど公益又は投資者保護の観点から適当でないと認められるものでないこと。

#### ⑤事業活動の停止

甲が事業活動を停止した場合（甲及びその連結子会社の事業活動が停止されたことと乙が認めた場合）又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次のaからcまでに掲げる場合その他甲が事業活動を停止した場合に準ずる状態になった場合と乙が認めた場合をいうものとし、当該aからcまでに掲げる場合には当該aからcまでに掲げる日に同号に該当するものとして取り扱う。

a 甲が、合併により解散する場合のうち、合併に際して甲の株主に対してその株券等に代わる財産の全部又は一部として次の(a)又は(b)に該当する株券等を交付する場合は、原則として、合併がその効力を生ずる日の3日前（休業日を除外する。）の日

- (a) TOKYO PRO Market の上場株券等
- (b) 特例第 132 条の規定の適用を受け、速やかに TOKYO PRO Market に上場される見込みのある株券等
- b 甲が、前 a に規定する合併以外の合併により解散する場合は、甲から当該合併に関する株主総会（普通出資者総会を含む。）の決議についての書面による報告を受けた日（当該合併について株主総会の決議による承認を要しない場合には、取締役会の決議（委員会設置会社にあつては、執行役の決定を含む。）についての書面による報告を受けた日）
- c 甲が、a 及び前 b に規定する事由以外の事由により解散する場合（前項第 2 号 b の規定の適用を受ける場合を除く。）は、甲から当該解散の原因となる事由が発生した旨の書面による報告を受けた日
- ⑥不適当な合併等
  - 甲が非上場会社の吸収合併又はこれに類するもの（i 非上場会社を完全子会社とする株式交換、ii 会社分割による非上場会社からの事業の承継、iii 非上場会社からの事業の譲受け、iv 会社分割による他の者への事業の承継、v 他の者への事業の譲渡、vi 非上場会社との業務上の提携、vii 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、viii その他非上場会社の吸収合併又は i から vii までと同等の効果をもたらすと認められる行為）で定める行為（以下本号において「吸収合併等」という。）を行った場合に、甲が実質的な存続会社でない乙が認めた場合
- ⑦支配株主との取引の健全性の毀損
  - 第三者割当により甲の支配株主（甲の親会社又は甲の議決権の過半数を直接若しくは間接に保有する者）が異動した場合（当該割当により交付された募集株式等の転換又は行使により支配株主が異動する見込みがある場合を含む）において、支配株主との取引に関する健全性が著しく毀損されていると乙が認めるとき
- ⑧発行者情報等の提出遅延
  - 甲が提出の義務を有する発行者情報又は有価証券報告書等につき、特例及び法令に定める期間内に提出しなかった場合で、乙がその遅延理由が適切でないと判断した場合
- ⑨虚偽記載又は不適正意見等
  - 次の a 又は b に該当する場合
    - a 甲が開示書類等に虚偽記載を行い、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合
    - b 甲の財務諸表等に添付される監査報告書等において、公認会計士等によって、監査報告書については「不適正意見」又は「意見の表明をしない」旨（天災地変等、上場会社の責めに帰すべからざる事由によるものである場合を除く。）が記載され、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合
- ⑩法令違反及び上場契約違反等
  - 甲が重大な法令違反又は特例に関する重大な違反を行った場合。
- ⑪株式事務代行機関への委託
  - 甲が株式事務を特例で定める株式事務代行機関に委託しないこととなった場合又は委託しないこととなることが事実となった場合
- ⑫株式の譲渡制限
  - 甲が TOKYO PRO Market に上場する株式の譲渡につき制限を行うこととした場合。
- ⑬指定振替機関における取扱い
  - 甲が発行する株券が指定振替機関の振替業における取扱いの対象とならないこととなった場合
- ⑭株主の権利の不当な制限
  - 甲が次の a から g までのいずれかに掲げる行為を行っている場合において、株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると乙が認めた場合その他株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると乙が認めた場合をいう。
    - a 買収者以外の株主であることを行使又は割当ての条件とする新株予約権を株主割当て等の形で発行する買収防衛策（以下「ライツプラン」という。）のうち、行使価額が株式の時価より著しく低い新株予約権を導入時点の株主等に対し割り当てておくものの導入（実質的に買収防衛策の発動の時点の株主に割り当てるために、導入時点において暫定的に特定の者に割り当てておく場合を除く。）
    - b ライツプランのうち、株主総会で取締役の過半数の交代が決議された場合においても、なお廃止又は不発動とすることができないものの導入
    - c 拒否権付種類株式のうち、取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされたものの発行に係る決議又は決定（持株会社である甲の主要な事業を行っている子会社が拒否権付種類株式又は取締役選任権付種類株式を甲以外の者を割当先として発行する場合において、当該種類株式の発行が甲に対する買収の実現を困難にする方策であると乙が認めるときは、甲が重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされた拒否権付種類株式を発行するものとして取り扱う。）。
    - d TOKYO PRO Market に上場している株券について、株主総会において議決権を行使することができる事項のうち取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について制限のある種類の株式への変更に係る決議又は決定。
    - e TOKYO PRO Market に上場している株券より議決権の多い株式（取締役の選解任その他の重要な事項について株主総会において一個の議決権を行使することができる数の株式に係る剰余金の配当請求権その他の経済的利益を受ける権利の価額等が TOKYO PRO Market に上場している株券より低い株式をいう。）の発行に係る決議又は決定。
    - f 議決権の比率が 300%を超える第三者割当に係る決議又は決定。
    - g 株主総会における議決権を失う株主が生じることとなる株式併合その他同等の効果をもたらす行為に係る決議又は決定。
- ⑮全部取得

甲が TOKYO PRO Market に上場している株券に係る株式の全部を取得する場合。

⑯反社会的勢力の関与

甲が反社会的勢力の関与を受けている事実が判明した場合において、その実態が TOKYO PRO Market の市場に対する株主及び投資者の信頼を著しく毀損したと乙が認めるとき。

⑰その他

前各号のほか、公益又は投資者保護のため、乙若しくは東証が上場廃止を適当と認めた場合

<J-Adviser 契約解除に係る事前催告に関する事項>

- ①甲又は乙が、本契約に基づく義務の履行を怠り、又は、その他本契約違反を犯した場合、その相手方は、相当の期間（特段の事情のない限り1カ月とする。）を定めてその違反の是正又は義務の履行を書面で催告し、その催告期間内にその違反の是正又は義務の履行がなされなかったときは本契約を解除することができる。
- ②前項の定めに関わらず、甲及び乙は、合意により本契約期間中いつでも本契約を解除することができる。また、甲又は乙から相手方に対し、1カ月前に書面で通知することにより本契約を解除することができる。
- ③本契約を解除する場合、特段の事情のない限り、乙は予め本契約を解除する旨を東証に通知する。

このほか、株主総会の特別決議を経て、当社が東証へ「上場廃止申請書」を提出した場合にも上場廃止となります。なお、本発行者情報公表日現在において、担当J-Adviser 契約の解約につながる可能性のある要因は発生しておりません。

## 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、本発行者情報公表日現在において当社が判断したものであります。

### (1) 財政状態の状況

第16期事業年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）

#### (流動資産)

当事業年度末の流動資産は3,674,665千円となり、前事業年度末と比較して301,477千円の減少となりました。これは主に、現金及び預金が56,111千円減少、販売用不動産が79,948千円減少、仕掛販売用不動産が93,283千円減少したこと等によるものであります。

#### (固定資産)

当事業年度末の固定資産は78,156千円となり、前事業年度末と比較して5,431千円減少いたしました。これは主に、敷金及び保証金が2,908千円減少したこと等によるものであります。

#### (流動負債)

当事業年度末の流動負債は1,048,691千円となり、前事業年度末と比較して397,506千円減少いたしました。これは主に、前受金が124,119千円減少、短期借入金が164,600千円減少及び未払法人税等が106,690千円減少したこと等によるものであります。

#### (固定負債)

当事業年度末の固定負債は1,312,850千円となり、前事業年度末と比較して20,370千円減少いたしました。これは主に、長期借入金が72,114千円減少、社債が34,000千円増加したこと等によるものであります。

#### (純資産)

当事業年度末の純資産は1,391,280千円となり、前事業年度末と比較して110,968千円増加いたしました。これは、当期純利益の計上により利益剰余金が110,968千円増加したことによるものであります。

第17期中間会計期間（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）

（流動資産）

当中間会計期間末の流動資産は3,543,415千円となり、前事業年度末と比較して131,250千円の減少となりました。これは主に、現金及び預金が321,026千円増加、販売用不動産が729,093千円減少、仕掛販売用不動産が346,008千円増加したこと等によるものであります。

（固定資産）

当中間会計期間末の固定資産は72,588千円となり、前事業年度末と比較して5,567千円減少いたしました。これは主に、繰延税金資産が3,424千円減少したこと等によるものであります。

（流動負債）

当中間会計期間末の流動負債は1,943,904千円となり、前事業年度末と比較して895,213千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が842,385千円増加、未払法人税等が116,511千円増加したこと等によるものであります。

（固定負債）

当中間会計期間末の固定負債は51,516千円となり、前事業年度末と比較して1,261,333千円減少いたしました。これは主に、長期借入金が1,176,722千円減少したこと等によるものであります。

（純資産）

当中間会計期間末の純資産は1,620,582千円となり、前事業年度末と比較して229,301千円増加いたしました。これは、中間純利益の計上により利益剰余金が229,301千円増加したことによるものであります。

(2) 経営成績の分析

「1 業績等の概要 (1) 業績」に記載のとおりであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

「1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

(4) 運転資本

上場予定日（2019年7月31日）から12か月間の当社の運転資本は、自己資本及び借入による資金調達が可能であることから十分であると認識しております。

(5) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

経営者の問題意識と今後の方針は、「3 対処すべき課題」をご参照ください。

## 第4【設備の状況】

### 1【設備投資等の概要】

第16期事業年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）

当事業年度において、重要な設備投資は実施していません。

第17期中間会計期間（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）

当中間会計期間において、重要な設備投資は実施していません。

### 2【主要な設備の状況】

第17期中間会計期間末における主要な設備の状況は次のとおりであります。

2019年3月31日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額			従業員数 (人)
		リース資産 (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)	
本社 (東京都港区)	本社機能	10,479	335	10,815	26 (1)

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。  
2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
3. 帳簿価額のうち、「その他」は車両運搬具及び工具、器具及び備品であります。  
4. 本社はすべて賃借物件であり、当中間会計期間における賃借料（共益費含む）は、23,845千円であります。  
5. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（人材派遣会社からの派遣社員）は、年間平均人員を（ ）に外数で記載しております。  
6. 当社の事業は、不動産開発販売事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

### 3【設備の新設、除却等の計画】（2019年3月31日現在）

#### (1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等はありません。

#### (2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等はありません。

## 第5【発行者の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類	発行可能株式総数 (株)	未発行株式数 (株)	事業年度末現在発行数 (株) (2018年9月30日)	公表日現在発行数 (株) (2019年6月27日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	4,000,000	3,000,000	1,000,000	1,000,000	非上場	単元株式数 100株
計	4,000,000	3,000,000	1,000,000	1,000,000	—	—

(注) 1. 2018年3月15日開催の取締役会決議により、2018年5月1日付で普通株式1株につき5,000株の株式分割を行っております。これにより発行済株式総数は999,800株増加し、1,000,000株となっております。

2. 2018年3月15日開催の取締役会決議により、2018年5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】

該当事項はありません。

#### (3)【MSCB等の行使状況等】

該当事項はありません。

#### (4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

#### (5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
2018年5月1日(注)	999,800	1,000,000	—	10,000	—	—

(注) 株式分割(1:5,000)によるものであります。

#### (6)【所有者別状況】

2019年3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	—	—	1	2	—
所有株式数 (単元)	—	—	—	5,000	—	—	5,000	10,000	—
所有株式数の 割合(%)	—	—	—	50	—	—	50	100	—

(7) 【大株主の状況】

「第四部【株式公開情報】第3【株主の状況】」に記載のとおりです。

(8) 【議決権の状況】

①【発行済株式】

2019年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	—	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,000,000	10,000	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	1,000,000	—	—
総株主の議決権	—	10,000	—

②【自己株式等】

該当事項はありません。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。



## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

### 3 【配当政策】

当社の剰余金の配当等の決定に関する基本方針は、利益還元を含む株主価値の持続的な成長を目指すこととあります。剰余金の配当については、業績に応じた利益の配分を基本とし、今後の事業展開に必要な内部留保ならびに当社の財務体質等を勘案しつつ、期末配当および中間配当の年2回実施する方針であります。自己株式の取得については、機動性を確保する観点から、当社定款第7条の定めに基づき取締役会の決議により実施することとし、取締役会においては、機動的な資本政策の必要性や財務体質に与える影響等も勘案し、総合的に判断する方針であります。なお、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

第17期事業年度に属する剰余金の配当につきましては、業績や市場動向等を総合的に勘案のうえ、以下のとおり実施しております。

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
2019年5月15日 定例取締役会決議 (中間配当)	12,000	12

#### 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 9名 女性 一名 (役員のうち女性の比率 -%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	報酬	所有株式数 (株)
取締役社長 (代表取締役)		内藤 雅之	1971年8月24日生	1995年4月 日神不動産株式会社 入社 1996年12月 株式会社三友工務店 入社 1999年4月 株式会社フェイル 入社 2002年11月 株式会社クオリス 入社 2003年4月 当社設立 代表取締役 (現任) 2015年1月 株式会社住まいるバンク 代表取締役 (現任) 2017年7月 株式会社都市構想 代表取締役 (現任)	(注) 3	(注) 7	(注) 8 1,000,000
取締役	営業・設計監理担当	高木 一成	1968年12月30日生	1989年4月 株式会社マックススポーツクラブ 入社 1998年4月 株式会社D. P. C 入社 2000年3月 株式会社パロック 入社 2001年8月 株式会社レクシスクリエイティブ 入社 2003年11月 株式会社住宅サービス 入社 2006年11月 株式会社ランドファクトリー 入社 2009年11月 当社入社 2014年4月 当社開発営業部長 2014年11月 当社取締役開発営業部長 2015年5月 当社取締役辞任 開発営業部長 2015年10月 当社開発営業一部長 2016年6月 当社営業設計担当取締役 2018年6月 当社営業・設計監理担当取締役 (現任)	(注) 3	(注) 7	-
取締役	管理部長	中谷 正雄	1954年1月19日生	1974年2月 株式会社ダーバン (現株式会社レナウン) 入社 1999年4月 同社経理部長 2003年3月 同社取締役経理システム本部長 2005年3月 同社取締役社長室長 2006年3月 同社常務執行役員生産本部長 2008年3月 株式会社REDUロジスティクス 常務取締役 2009年3月 株式会社秀英予備校 入社 管理本部副本部長 2010年10月 ユニオンサポート株式会社 入社 2011年10月 同社総務部長 2013年6月 同社取締役 2014年7月 同社代表取締役社長 2016年9月 当社取締役管理部長 (現任)	(注) 3	(注) 7	-
取締役	アフター保証部長	堀 健二	1955年2月1日生	1973年7月 大生相互銀行 (現東和銀行) 入行 1983年4月 中内商事株式会社入社 1989年6月 株式会社ミサワセラミックホームア クロス入社 1992年4月 株式会社スペリオホーム 入社 2000年2月 住友林業ホームテック株式会社 入社 2005年4月 同社埼玉東支店長 2008年4月 同社水戸支店長 2012年4月 同社執行役員兼東日本事業部副部長 兼横浜支店長 2014年10月 同社執行役員兼本部新事業推進室長 当社入社 経営企画室業務推進部長 2017年9月 当社品質管理部長 2018年2月 当社取締役品質管理部長 2018年3月 当社取締役アフター保証部長 (現任)	(注) 4	(注) 7	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	報酬	所有株式数 (株)
取締役		田之口 利孝	1952年2月8日生	1970年4月 国税庁東京国税局入庁 2017年4月 松木昭和税理士事務所入所(現任) 2017年4月 当社顧問 2017年12月 当社取締役(現任)	(注)3	(注)7	—
常勤 監査役		大川 賢二	1952年6月13日生	1975年4月 大和証券株式会社 入社 1988年11月 同社朝霞支店長 1998年2月 同社営業本部 西日本地域担当役員付部長 2000年2月 同社横浜支店長 2007年7月 同社コンプライアンス部部长 2009年6月 株式会社大和証券ビジネスセンター 監査役 2009年6月 大和サンコー株式会社 (現大和オフィスサービス株式会社) 監査役 2013年10月 株式会社ファーストロジック 監査役 2016年4月 当社監査役(現任)	(注)5	(注)7	—
常勤 監査役		村上 義臣	1949年5月24日生	1973年4月 東急不動産株式会社 入社 1991年4月 東京急行電鉄株式会社 出向 1994年4月 東急リバブル株式会社 出向 2002年11月 サンフロンティア不動産株式会社 入社 内部監査室長 2003年6月 同社常勤監査役 2007年7月 ゴルチル株式会社常勤監査役 2008年6月 株式会社ソシエ・ワールド 常勤監査役 2014年9月 リノベる株式会社常勤監査役 2018年12月 当社監査役(現任)	(注)6	(注)7	—
監査役		山本 智史	1977年8月10日生	2003年9月 あずさ監査法人 (現有限責任あずさ監査法人) 入所 2004年4月 公認会計士登録 2005年6月 PwCアドバイザリー株式会社 (現PwCアドバイザリー合同会 社) 入社 2006年7月 株式会社ストリーム設立 代表取締役(現任) 2007年9月 株式会社クリアコンサルティング (現株式会社たすきコンサルティング) 入社 2011年1月 税理士登録 2011年2月 税理士法人ストリーム設立 代表社員(現任) 2012年8月 株式会社ネット監査役(現任) 2016年2月 株式会社新日国際観光監査役 2016年11月 株式会社オーイーエスエンジニア リング監査役(現任) 2016年12月 当社監査役(現任) 2019年1月 株式会社中央共同会計事務所 取締役(現任)	(注)5	(注)7	—
監査役		谷口 明史	1976年10月28日生	2002年11月 司法試験合格 2003年4月 司法研修所入所 2004年9月 弁護士登録 2004年10月 北浜法律事務所・外国法共同事業 入所 2007年1月 弁護士法人北浜法律事務所東京事務 所移籍 2012年1月 同弁護士法人パートナー就任 (現任) 2017年12月 当社監査役(現任)	(注)5	(注)7	—
計							1,000,000

- (注) 1. 取締役田之口利孝は、社外取締役であります。
2. 監査役大川賢二、村上義臣、山本智史及び谷口明史は、社外監査役であります。
3. 任期は、2017年12月21日開催の定時株主総会終結の時から、2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
4. 任期は、2018年3月15日開催の臨時株主総会終結の時から、2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
5. 任期は、2017年12月21日開催の定時株主総会終結の時から、4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
6. 任期は、2018年12月14日開催の定時株主総会終結の時から、4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
7. 2018年9月期における役員報酬の総額については「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】⑧役員の報酬等」に記載のとおりであります。
8. 代表取締役社長内藤雅之の所有株式数は、同氏の資産管理会社である株式会社都市構想が所有する500,000株を含んでおります。

## 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】

#### ① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、経営の効率及び健全性を高め、長期的な視点に基づき安定的かつ継続的に株主価値を向上させる企業経営の推進がコーポレート・ガバナンスの基本であり、経営上の重要課題であると認識しております。

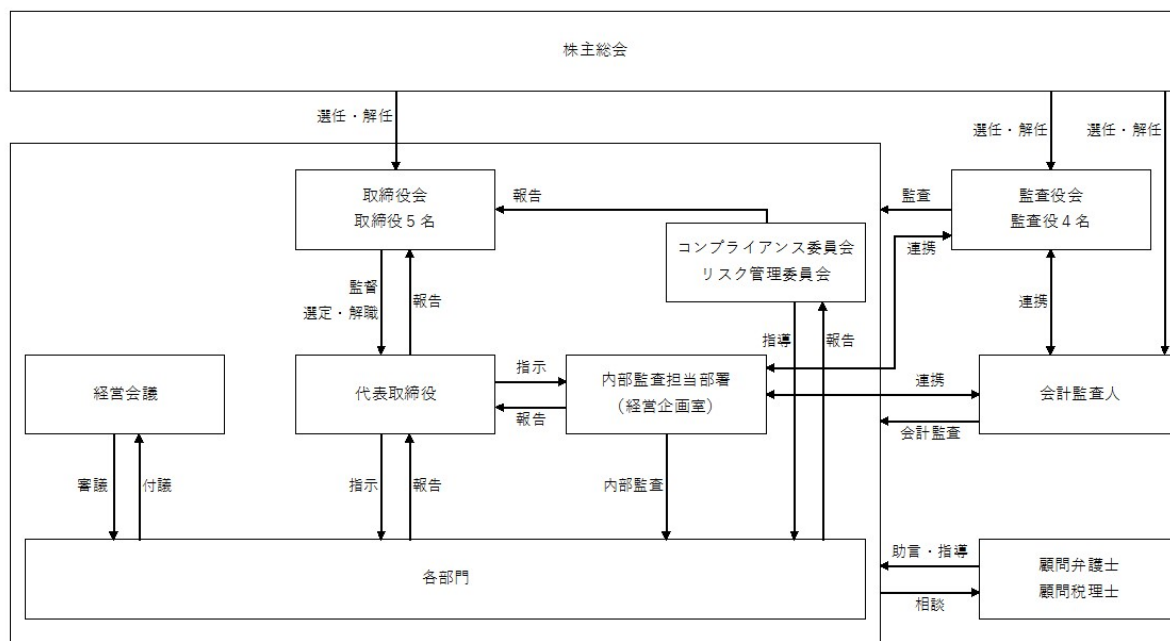
この実現のため、法令及び企業倫理の遵守の徹底、経営環境の変化に迅速適正かつ合理的に対応できる意思決定体制及び業務執行をより効率的に行う社内体制の構築等の施策に取り組み、最良のコーポレート・ガバナンスを追求してまいります。

また、すべてのステークホルダーから信頼を得るため、経営情報の適切な開示を通じ透明性の高い経営を行ってまいります。

#### ② 企業統治の体制の概要

当社では、会社法上の機関として取締役会及び監査役を設置するとともに、経営及び業務執行に関する審議機関として経営会議を設置し、また監査役相互の連携を図るため監査役会を設置しております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制は、次のとおりであります。



#### イ. 取締役会

取締役会は取締役5名で構成されており、このうち1名は社外取締役であります。

取締役会は、定例取締役会を月1回開催し各取締役より業務執行の報告を受けているほか、必要がある場合には臨時取締役会を開催しております。また、経営上の意思決定機関として、「取締役会規程」に定める重要事項についての意思決定を行うとともに、各取締役の業務執行の状況を監督しております。

取締役会には原則として監査役全員が出席し、必要に応じて意見陳述する等、適正な監視に努めております。

#### ロ. 経営会議

経営会議は、業務執行取締役及び執行役員で構成され、原則として週1回定例会を開催しております。

経営会議は、事業プロジェクトに関する審議及び決裁、商品販売価格の決定、「職務権限規程」に基づく決議事項の審議及び決裁、取締役会又は招集権者から審議が必要と判断された事項の審議、各部署より提案された事項の審議、その他部署を跨る共通課題及び懸案事項の審議を行っております。これらの審議機能を経営会議が担うことにより、意思決定の迅速化と業務執行の効率化を図っております。

また、経営会議には、オブザーバーとして常勤監査役及び経営企画室長が出席しております。

#### ハ. 監査役会

監査役会は、常勤監査役2名及び非常勤監査役2名で構成されており、定例監査役会を月1回開催するほか、必要がある場合に臨時監査役会を開催しております。また、監査役会は、監査計画の策定、監査に関する諸規程の制定、監査業務の分担等の決定及び監査報告作成の協議等を行っており、加えて、監査役相互の情報連絡を確認する場としても機能しております。

なお、監査役4名は、いずれも社外監査役であります。

③ 内部統制システムの整備の状況

当社は、会社法に定める「取締役の職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するために必要なものとして、法務省令で定める体制の整備」に関しては、以下のとおり体制を整備しております。

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

- (1) 法令・定款及び社会規範を遵守するためコンプライアンス・マニュアルを制定し、全社に周知徹底する。
- (2) コンプライアンスに係る規程を制定するとともに、コンプライアンスを推進するための委員会を設置し、コンプライアンス体制の強化にあたる。
- (3) コンプライアンスに関する教育研修を適宜開催し、コンプライアンス意識の向上とコンプライアンスを最重視する企業風土の醸成を図る。
- (4) 内部通報制度及び外部通報窓口を設け、問題の早期発見・未然防止を図り、適切かつ迅速に対応する。
- (5) 当社は、健全な会社経営のため、反社会的勢力とは決して関わりを持たず、また不当な要求には断固としてこれを拒絶する。

2. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- (1) 取締役の職務の執行に係る情報については、法令及び「文書管理規程」等に基づき、作成及び保存する。
- (2) 上記文書の保管の場所及び方法は、取締役又は監査役から閲覧の要請があった場合に速やかに閲覧できる場所及び方法とする。
- (3) 上記文書の保存期間は、法令に別段の定めがない限り「文書管理規程」に定めるとおりとする。

3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (1) 「リスク管理規程」を制定し、当社の経営における各種リスクに対応するための組織として委員会を置き、責任者を定める。
- (2) 委員会は、全社的なリスク管理の推進に関わる課題及び対応策を協議・決定し、従業員への周知徹底を図る。また、重要なリスクについては、取締役会へ報告を行う。
- (3) 危機発生時には危機対策本部を設置し、当該危機に対して適切かつ迅速に対処する。

4. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- (1) 「取締役会規程」、「業務分掌規程」及び「職務権限規程」を制定し、取締役の権限及び責任を明確にする。
- (2) 取締役会を毎月1回定期的に開催するほか、必要に応じて適宜臨時に開催し、重要事項の決定及び全取締役の業務執行状況の監督を行う。

5. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項

監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合には、取締役会は監査役と協議のうえで当該使用人を任命し、監査業務の補助に当たらせる。

6. 監査役がその職務を補助すべき使用人の取締役からの独立性に関する事項

- (1) 監査役がその職務を補助すべき使用人は、監査役の指揮命令に従い優先的に指示された業務を実施する。この場合において、当該使用人は、取締役及び他の使用人の指揮命令を受けないものとする。
- (2) 当該使用人の人事異動及び人事評価等人事権に係る事項の決定については、監査役の事前の同意を得るものとする。

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

- (1) 監査役は、取締役会と経営会議に出席し、取締役及び使用人から職務執行状況の報告を受けることができる。
- (2) 取締役及び使用人は、監査役から業務執行に関する事項の報告を求められた場合には、速やかに報告する。
- (3) 取締役及び使用人は、法令に違反する事実又は会社に著しい損害を与えるおそれがある事実を発見したときには、直ちに監査役に報告する。
- (4) 監査役に報告をした取締役及び使用人に対して、報告を行ったことを理由としていかなる不利益も与えないものとする。



8. 監査役の職務の執行について生ずる費用の前払い又は償還の手続きその他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

監査役がその職務の執行について費用の支出の請求をしたときは、当該請求に係る費用が監査役の職務の執行に必要なことを証明した場合を除き、速やかに支出するものとする。

9. その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- (1) 監査役会は、法令に従い、社外監査役を含み、公正かつ透明性を担保する。
- (2) 監査役は、代表取締役と定期的に会合をもち、情報・意見交換を行う。
- (3) 監査役は、会計監査人及び内部監査部門と定期的に情報交換を行い、相互の連携を図る。
- (4) 監査役は、監査業務に必要と判断した場合は、会社の費用負担にて弁護士、公認会計士、その他専門家の意見を聴取することができる。

④ 内部監査及び監査役監査の状況

内部監査は、代表取締役直属の組織である経営企画室の所属者1名が担当しております。経営企画室は、「内部監査規程」に基づき、毎事業年度開始前に監査計画を策定し、各部門の業務及び制度の運用が法令・社内諸規程等に基づき適正に行われているか、また業務処理に要する証憑書類に基づき適切に処理されているか等について監査しております。監査の結果、改善が必要と認められる事項については改善勧告を行い、被監査部門長より改善措置に係る回答を得、改善措置の実施状況を逐次確認しております。

監査役（常勤監査役2名、非常勤監査役2名）は、取締役会等重要な会議への出席、稟議書等重要な文書の閲覧、必要に応じ取締役及び使用人に対して事業に関する報告を求めること等を通じて、取締役の重要な意思決定のプロセスや業務執行状況の把握に努め、取締役の職務執行の適法性を監視しております。

経営企画室、監査役及び会計監査人は、各々の監査計画や監査結果等に関して適宜情報交換を行い、連携を深めることで、効率的な監査を実施するよう努めております。

⑤ 会計監査の状況

当社は、太陽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。

業務を執行した公認会計士は、秋田秀樹氏及び大兼宏章氏であり、いずれも継続監査年数は7年以内であります。また、当社の会計監査業務に従事した補助者は、公認会計士6名、その他7名であります。

なお、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当社の間には、特別な利害関係はありません。

⑥ 社外取締役及び社外監査役

当社では、外部からの客観的かつ中立な視点による経営監視機能を重視し、社外取締役1名及び社外監査役4名を選任しております。

当社には社外役員を選任するための独立性に関する基準を明確に定めたものではありませんが、選任にあたっては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員として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。

社外取締役田之口利孝並びに社外監査役大川賢二、村上義臣、山本智史及び谷口明史と当社との間には、人的関係、資本的関係及び取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役田之口利孝は、長年に亘る国税局勤務によって税務に関する専門知識を豊富に有しており、当社の経営に關して的確な助言を求めることができるものと考え、社外取締役に選任しております。

社外監査役大川賢二は、当社及び他社において長年に亘って監査役を歴任しており、その豊富な経験と幅広い見識を当社監査に反映して頂くことを期待して、社外監査役に選任しております。

社外監査役村上義臣は、当社事業と関連の深い分野における業務経験と専門知識を有しかつ他社において監査役を歴任し豊富な経験と幅広い見識を有することから、それらを当社監査に反映して頂くことを期待して、社外監査役に選任しております。

社外監査役山本智史は、公認会計士及び税理士としての豊富な経験と幅広い見識を当社監査に反映して頂くことを期待して、社外監査役に選任しております。

社外監査役谷口明史は、法律の専門家としての豊富な経験と高い見識を当社の監査体制の強化に活かして頂くことを期待して、社外監査役に選任しております。

⑦ リスク管理体制の整備の状況

当社では、当社の経済的損失、事業の中断・停止、信用・企業イメージの失墜をもたらし、当社の経営理念、経営目標又は経営戦略の達成を阻害するさまざまなリスクを特定・掌握し、適切な管理を行うために「リスク管理規程」、またリスクが顕在化し危機となるに至った場合に適確な緊急対応をとるために「危機管理規程」を制定し、当社経営におけるあらゆる不確実性に対応するための体制を構築しております。

平時におけるリスク管理の推進は、代表取締役が委員長を務めるリスク管理委員会が統括しており、原則として年2回4月と9月に委員会を開催してリスクの特定・評価・対策等に関する協議を行い、具体的な対応を検討しております。また、必要に応じて弁護士、税理士及び社会保険労務士等の外部専門家の助言が受けられる体制を整えており、リスク顕在化の未然防止と早期発見に努めております。

また、危機に直面した場合には、即座に代表取締役を対策本部長とする危機対策本部を設置し、必要な対応をとることとしております。

上記のほか、「コンプライアンス管理規程」を制定して管理部門担当役員を委員長とするコンプライアンス委員会を組織し、社内教育を徹底することによって、社内の人的リスクの発生防止に努めております。

⑧ 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 (人)
		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)	48,165	48,165	—	—	—	5
監査役 (社外監査役を除く)	—	—	—	—	—	—
社外役員	9,000	9,000	—	—	—	4

(注) 1. 取締役の報酬等の総額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

2. 役員報酬の限度額は、2017年12月21日開催の定時株主総会決議により、取締役分については年額80,000千円（使用人兼務取締役の使用人分報酬を含まない。）以内に、2018年12月14日開催の定時株主総会決議により、監査役分については年額15,000千円以内と決議しております。

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、個別の役員ごとの報酬開示を省略しております。

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

取締役及び監査役の報酬、賞与その他の職務執行の対価として当社から受ける財産上の利益（以下「報酬等」という。）は、株主総会の決議によって総額を決定する旨定款に定めており、各取締役の報酬等は、株主総会で決議された報酬等の総額の限度内において、役位、業績、貢献度等を総合的に勘案して、取締役会で決定し、各監査役の報酬等は、株主総会で決議された報酬等の総額の限度内において、常勤・非常勤の別、業務分担の状況等を考慮して、監査役相互の協議で決定しております。

⑨ 株式の保有状況

該当事項はありません。

⑩ 取締役の員数

当社の取締役は、7名以内と定款に定めております。

⑪ 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、株主総会において、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、その議決権の過半数によって選任する旨を定款に定めております。なお、取締役の選任決議は、累積投票によらない旨を定款に定めております。

⑫ 株主総会決議事項を取締役会で決議することができるとした事項

当社は、資本政策の機動性を確保するため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議により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、また会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議により中間配当をすることができる旨を定款に定めております。

⑬ 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。

⑭ 取締役及び監査役の実任免除

当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役及び監査役の損害賠償責任を、法令の限度において取締役会の決議により免除することができる旨を定款に定めております。

⑮ 責任限定契約の内容の概要

当社と取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）及び監査役は、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。なお、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める最低限度額としております。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査法人に対する報酬の内容】

区分	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）
発行者	15,450	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査法人の発行者に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社の規模・業務の特性等に基づいた監査日数を勘案し、監査役会同意のうえ、監査報酬を決定しております。

## 第6【経理の状況】

### 1. 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) 当社の財務諸表は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第110条第6項で認められた会計基準のうち、我が国において一般に公正妥当と認められる会計基準に準拠しております。

### 2. 中間財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の中間財務諸表は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第110条第6項で認められた会計基準のうち、我が国において一般に公正妥当と認められる会計基準に準拠しております。

### 3. 監査証明について

- (1) 当社は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第110条第5項の規定に基づき当事業年度（2017年10月1日から2018年9月30日まで）の財務諸表について、太陽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、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第110条第5項の規定に基づき当中間会計期間（2018年10月1日から2019年3月31日まで）の中間財務諸表について、太陽有限責任監査法人により中間監査を受けております。

### 4. 連結財務諸表及び中間連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表及び中間連結財務諸表を作成していません。

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 (2017年9月30日)	当事業年度 (2018年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,072,966	※1 1,016,854
営業未収入金	1,629	979
未取還付法人税等	12,109	17,482
販売用不動産	※1 1,696,982	※1 1,617,033
仕掛販売用不動産	※1 1,031,794	※1 938,510
貯蔵品	121	1,449
前渡金	31,724	19,453
前払費用	15,990	16,790
預け金	※1 93,660	30,990
繰延税金資産	13,452	608
その他	26,028	15,146
貸倒引当金	△20,317	△634
流動資産合計	3,976,143	3,674,665
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	22,222	22,222
減価償却累計額	△22,222	△22,222
機械及び装置（純額）	—	—
車両運搬具	3,962	4,081
減価償却累計額	△3,962	△3,819
車両運搬具（純額）	0	262
工具、器具及び備品	2,283	2,610
減価償却累計額	△2,283	△2,365
工具、器具及び備品（純額）	0	245
リース資産	25,566	21,006
減価償却累計額	△8,977	△8,958
リース資産（純額）	16,588	12,048
有形固定資産合計	16,588	12,556
投資その他の資産		
出資金	1,600	1,600
敷金及び保証金	47,300	44,391
長期前払費用	482	805
繰延税金資産	15,294	16,479
その他	2,321	2,323
投資その他の資産合計	66,999	65,600
固定資産合計	83,587	78,156
資産合計	4,059,730	3,752,822

(単位：千円)

	前事業年度 (2017年9月30日)	当事業年度 (2018年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	96,103	97,819
短期借入金	※1 982,500	※1 817,900
1年内償還予定の社債	—	16,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 75,180	※1 72,114
リース債務	4,301	6,122
未払金	9,478	5,927
未払費用	5,792	4,280
未払法人税等	106,690	—
前受金	133,929	9,810
預り金	3,724	5,213
前受収益	9,403	11,501
賞与引当金	1,360	2,000
その他	17,733	—
流動負債合計	1,446,197	1,048,691
固定負債		
社債	—	34,000
長期借入金	※1 1,260,801	※1 1,188,687
リース債務	13,804	13,596
長期預り敷金保証金	58,615	76,566
固定負債合計	1,333,221	1,312,850
負債合計	2,779,418	2,361,541

(単位：千円)

	前事業年度 (2017年9月30日)	当事業年度 (2018年9月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,270,312	1,381,280
利益剰余金合計	1,270,312	1,381,280
株主資本合計	1,280,312	1,391,280
純資産合計	1,280,312	1,391,280
負債純資産合計	4,059,730	3,752,822

## 【中間貸借対照表】

(単位：千円)

当中間会計期間  
(2019年3月31日)

資産の部		
流動資産		
現金及び預金		1,337,881
営業未収入金		383
販売用不動産	※1	887,940
仕掛販売用不動産	※1	1,284,519
貯蔵品		1,360
前渡金		15,370
前払費用		12,211
預け金		1,500
その他		2,249
流動資産合計		3,543,415
固定資産		
有形固定資産		
車両運搬具		4,081
減価償却累計額		△3,950
車両運搬具（純額）		131
工具、器具及び備品		2,610
減価償却累計額		△2,405
工具、器具及び備品（純額）		204
リース資産		21,006
減価償却累計額		△10,526
リース資産（純額）		10,479
有形固定資産合計		10,815
投資その他の資産		
出資金		1,600
敷金及び保証金		43,817
長期前払費用		977
繰延税金資産		13,054
その他		2,323
投資その他の資産合計		61,772
固定資産合計		72,588
資産合計		3,616,003



(単位：千円)

当中間会計期間  
(2019年3月31日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	30,023
短期借入金	※1 1,660,285
1年内償還予定の社債	16,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 20,004
リース債務	5,702
未払金	9,641
未払費用	5,380
未払法人税等	116,511
未払消費税等	54,777
前受金	17,144
預り金	6,188
前受収益	603
賞与引当金	1,643
流動負債合計	1,943,904
固定負債	
社債	26,000
長期借入金	※1 11,965
リース債務	11,562
長期預り敷金保証金	1,989
固定負債合計	51,516
負債合計	1,995,421

(単位：千円)

当中間会計期間  
(2019年3月31日)

純資産の部	
株主資本	
資本金	10,000
利益剰余金	
その他利益剰余金	
繰越利益剰余金	1,610,582
利益剰余金合計	1,610,582
株主資本合計	1,620,582
純資産合計	1,620,582
負債純資産合計	3,616,003

## ②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2016年10月1日 至 2017年9月30日)	当事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)
売上高	3,836,640	3,189,520
売上原価	2,991,467	※2 2,506,837
売上総利益	845,172	682,683
販売費及び一般管理費	※1 471,034	※1 463,587
営業利益	374,138	219,096
営業外収益		
受取利息	5	8
受取配当金	32	32
売電収入	2,122	2,251
解約手付金収入	4,000	—
違約金収入	3,598	7,800
その他	478	915
営業外収益合計	10,236	11,007
営業外費用		
支払利息	49,931	37,120
社債利息	20	—
社債発行費	—	1,345
支払手数料	7,106	10,822
その他	1,411	5,851
営業外費用合計	58,470	55,140
経常利益	325,904	174,963
特別損失		
固定資産除却損	—	※3 6,068
特別損失合計	—	6,068
税引前当期純利益	325,904	168,894
法人税、住民税及び事業税	127,274	46,266
法人税等調整額	△14,726	11,660
法人税等合計	112,548	57,926
当期純利益	213,356	110,968

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2016年10月1日 至 2017年9月30日)		当事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 用地費		1,587,744	53.1	1,768,295	70.5
II 外注費		1,253,604	41.9	606,892	24.2
III 経費		96,168	3.2	113,000	4.5
IV 販売用不動産評価損		—	—	1,300	0.1
V その他		53,949	1.8	17,348	0.7
計		2,991,467	100.0	2,506,837	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

## 【中間損益計算書】

(単位：千円)

	当中間会計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	
売上高		2,635,527
売上原価		※1 1,966,140
売上総利益		669,386
販売費及び一般管理費		294,637
営業利益		374,749
営業外収益		
受取利息		6
売電収入		766
還付加算金		262
その他		106
営業外収益合計		1,142
営業外費用		
支払利息		17,960
社債利息		30
支払手数料		22,937
その他		1,540
営業外費用合計		42,469
経常利益		333,422
特別利益		
固定資産売却益		※2 16,316
特別利益合計		16,316
税引前中間純利益		349,739
法人税、住民税及び事業税		116,404
法人税等調整額		4,032
法人税等合計		120,437
中間純利益		229,301

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2016年10月1日 至 2017年9月30日）

（単位：千円）

	株主資本				純資産合計
	資本金	利益剰余金		株主資本合計	
		その他利益剰余金	利益剰余金合計		
	繰越利益剰余金				
当期首残高	10,000	1,056,955	1,056,955	1,066,955	1,066,955
当期変動額					
当期純利益	—	213,356	213,356	213,356	213,356
当期変動額合計	—	213,356	213,356	213,356	213,356
当期末残高	10,000	1,270,312	1,270,312	1,280,312	1,280,312

当事業年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）

（単位：千円）

	株主資本				純資産合計
	資本金	利益剰余金		株主資本合計	
		その他利益剰余金	利益剰余金合計		
	繰越利益剰余金				
当期首残高	10,000	1,270,312	1,270,312	1,280,312	1,280,312
当期変動額					
当期純利益	—	110,968	110,968	110,968	110,968
当期変動額合計	—	110,968	110,968	110,968	110,968
当期末残高	10,000	1,381,280	1,381,280	1,391,280	1,391,280

【中間株主資本等変動計算書】

当中間会計期間（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本				純資産合計
	資本金	利益剰余金		株主資本 合計	
		その他利益剰余金	利益剰余金合計		
		繰越利益剰余金			
当期首残高	10,000	1,381,280	1,381,280	1,391,280	1,391,280
当中間期変動額					
中間純利益	—	229,301	229,301	229,301	229,301
当中間期変動額合計	—	229,301	229,301	229,301	229,301
当中間期末残高	10,000	1,610,582	1,610,582	1,620,582	1,620,582

## ④【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2016年10月1日 至 2017年9月30日)	当事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	325,904	168,894
減価償却費	41,614	4,585
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1,185	640
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	20,317	△19,682
受取利息及び受取配当金	△37	△40
支払利息及び社債利息	49,951	37,120
社債発行費	—	1,345
固定資産除却損	—	6,068
売上債権の増減額 (△は増加)	434	649
たな卸資産の増減額 (△は増加)	781,609	171,903
前渡金の増減額 (△は増加)	△18,939	12,271
預け金の増減額 (△は増加)	25,280	62,669
営業未払金の増減額 (△は減少)	48,041	1,716
未払消費税等の増減額 (△は減少)	9,377	△17,733
前受金の増減額 (△は減少)	106,885	△124,119
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△2,231	17,951
その他	△14,995	9,946
小計	1,372,027	334,188
利息及び配当金の受取額	37	40
利息の支払額	△46,599	△37,490
法人税等の支払額	△29,062	△170,439
法人税等の還付額	32,563	12,109
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,328,965	138,407
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△4,405	△957
敷金及び保証金の差入による支出	△2,000	△40
敷金及び保証金の回収による収入	—	2,000
定期預金の預入による支出	—	△20,000
その他	—	△1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,405	△18,999
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)	△320,068	△164,600
長期借入金の返済による支出	△502,654	△75,180
社債の発行による収入	—	48,654
社債の償還による支出	△10,000	—
リース債務の返済による支出	△4,301	△4,394
財務活動によるキャッシュ・フロー	△837,023	△195,520
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	485,537	△76,111
現金及び現金同等物の期首残高	587,429	1,072,966
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,072,966	※1 996,854



【中間キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

当中間会計期間	
(自 2018年10月1日	
至 2019年3月31日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純利益	349,739
減価償却費	1,740
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△356
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△634
受取利息	△6
支払利息及び社債利息	17,990
固定資産売却益	△16,316
売上債権の増減額 (△は増加)	595
たな卸資産の増減額 (△は増加)	383,173
前渡金の増減額 (△は増加)	4,083
預け金の増減額 (△は増加)	29,490
営業未払金の増減額 (△は減少)	△67,796
未払消費税等の増減額 (△は減少)	54,777
前受金の増減額 (△は減少)	7,333
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△74,577
その他	14,216
小計	703,454
利息の受取額	6
利息の支払額	△19,538
法人税等の支払額	△0
法人税等の還付額	17,590
営業活動によるキャッシュ・フロー	701,511
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の売却による収入	16,316
定期預金の預入による支出	△20,000
定期預金の払戻による収入	20,000
その他	100
投資活動によるキャッシュ・フロー	16,416
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)	842,385
長期借入金の返済による支出	△1,228,832
社債の償還による支出	△8,000
リース債務の返済による支出	△2,454
財務活動によるキャッシュ・フロー	△396,901
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	321,026
現金及び現金同等物の期首残高	996,854
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 1,317,881

## 【注記事項】

(重要な会計方針)

### 1. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

### 2. 固定資産の減価償却の方法

#### (1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。

なお、主な耐用年数は2年～10年であります。

#### (2) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零（残価保証の取り決めのあるものについては当該残価保証額）とする定額法を採用しております。

### 3. 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

### 4. 引当金の計上基準

#### (1) 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、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検討し、回収不能見込額を計上しております。

#### (2) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。

#### (3) 工事損失引当金

受注工事に係る将来の損失に備えるため、損失の発生が見込まれ、かつ、その金額を合理的に見積ることのできる工事について、その見積額を計上しております。

### 5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

### 6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税等については、発生事業年度の期間費用として処理しております。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

### 1. 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

- ステップ1：顧客との契約を識別する。
- ステップ2：契約における履行義務を識別する。
- ステップ3：取引価格を算定する。
- ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。
- ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

### 2. 適用予定日

2022年9月期の期首より適用予定であります。

### 3. 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

(貸借対照表関係)

#### ※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2017年9月30日)	当事業年度 (2018年9月30日)
現金及び預金	—千円	20,000千円
販売用不動産	1,599,969	1,516,312
仕掛販売用不動産	925,985	784,961
預け金	39,909	—
計	2,565,864	2,321,274

上記資産のうち、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の一部については、根抵当権(極度額346,500千円)を設定しております。

上記資産のうち、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の一部については、根抵当権(極度額735,600千円)を設定しております。

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2017年9月30日)	当事業年度 (2018年9月30日)
短期借入金	905,000千円	817,900千円
1年内返済予定の長期借入金	59,844	72,114
長期借入金	1,240,531	1,188,687
計	2,205,375	2,078,701

(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20%、当事業年度16%、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80%、当事業年度84%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 2016年10月1日 至 2017年9月30日)	当事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)
販売手数料	90,361千円	69,476千円
給料及び手当	103,812	124,917
役員報酬	54,330	57,165
地代家賃	50,067	50,156
租税公課	30,911	36,614
貸倒引当金繰入額	20,317	—
減価償却費	5,379	4,585
賞与引当金繰入額	140	1,870

※2 期末たな卸資産の帳簿価額は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前事業年度 (自 2016年10月1日 至 2017年9月30日)	当事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)
	—千円	1,300千円

※3 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2016年10月1日 至 2017年9月30日)	当事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)
リース資産(有形)	—千円	4,294千円
リース資産(無形)	—	1,774
車両運搬具	—	0
計	—	6,068

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2016年10月1日 至 2017年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数
普通株式(株)	200	—	—	200

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数
普通株式(株)	200	999,800	—	1,000,000

(変動事由の概要) 当社は、2018年5月1日付で1株につき5,000株の割合で株式分割を行っております。

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

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 2016年10月1日 至 2017年9月30日)	当事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)
現金及び預金勘定	1,072,966千円	1,016,854千円
預入期間が3か月を超える定期預金	—	△20,000
現金及び現金同等物	1,072,966	996,854

2 重要な非資金取引の内容

	前事業年度 (自 2016年10月1日 至 2017年9月30日)	当事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)
保有目的変更による有形固定資産から販売 用不動産への振替額	1,415,841千円	—千円

(リース取引関係)

前事業年度(自 2016年10月1日 至 2017年9月30日)

(借主側)

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

社用車(車両運搬具)及び事務用機器(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「2. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

該当事項はありません。

当事業年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

(借主側)

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

社用車(車両運搬具)及び事務用機器(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「2. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

該当事項はありません。

(金融商品関係)

前事業年度(自 2016年10月1日 至 2017年9月30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、主に不動産開発販売事業を行うための資金及び運転資金等について金融機関からの借入により調達しております。

(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

預け金は、取引先の信用リスクに晒されておりますが、定期的取引先の財務状況等を把握することで管理しております。

敷金及び保証金は、主に本社の賃貸借契約に係る敷金及び保証金であり、差入先の信用リスクに晒されておりますが、賃貸借契約時に差入先の財務状況等を把握することで管理しております。

短期借入金及び長期借入金(1年内返済予定を含む)は、流動性リスクに晒されておりますが、定期的に資金計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持により流動性リスクを管理しております。

営業債務である営業未払金はすべて1年以内の支払期日であります。また、未払法人税等は、法人税、住民税及び事業税に係る債務であり、すべて1年以内に納付期日が到来します。これらは流動性リスクに晒されておりますが、当社は資金計画を作成する等の方法により管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,072,966	1,072,966	—
(2) 預け金	93,660	93,660	—
(3) 敷金及び保証金(※)	43,505	43,633	128
資産計	1,210,132	1,210,260	128
(1) 短期借入金	982,500	982,500	—
(2) 長期借入金 (1年内返済予定分含む)	1,335,981	1,335,984	3
(3) 営業未払金	96,103	96,103	—
(4) 未払法人税等	106,690	106,690	—
負債計	2,521,275	2,521,278	3

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

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1) 現金及び預金 (2) 預け金

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

(3) 敷金及び保証金

敷金及び保証金の時価については、将来キャッシュ・フローを残存期間に対応する国債の利回り等適切な指標による利率で割り引いた現在価値により算定しております。



## 負債

### (1) 短期借入金 (3) 営業未払金 (4) 未払法人税等

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

### (2) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため当該帳簿価額によっております。

固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の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。

## 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	当事業年度 (2017年9月30日)
長期預り敷金保証金 ※	58,615

※ 長期預り敷金保証金は将来キャッシュ・フローの発生時点を合理的に見積ることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

## 3. 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	1,072,966	—	—	—
預け金	93,660	—	—	—
敷金及び保証金	—	43,505	—	—
合計	1,166,626	43,505	—	—

## 4. 長期借入金及びその他の有利子負債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	982,500	—	—	—	—	—
長期借入金	75,180	72,114	67,844	57,803	51,840	1,011,200
合計	1,057,680	72,114	67,844	57,803	51,840	1,011,200

当事業年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30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、主に不動産開発販売事業を行うための資金及び運転資金等について金融機関からの借入や社債発行により調達しております。

(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

敷金及び保証金は、主に本社の賃貸借契約に係る敷金及び保証金であり、差入先の信用リスクに晒されておりますが、賃貸借契約時に差入先の財務状況等を把握することで管理しております。

社債（1年内償還予定含む）、短期借入金及び長期借入金（1年内返済予定を含む）は、流動性リスクに晒されておりますが、定期的に資金計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持により流動性リスクを管理しております。

営業債務である営業未払金はすべて1年以内の支払期日であり、流動性リスクに晒されておりますが、当社は資金計画を作成する等の方法により管理しております。

長期預り敷金保証金は、主に賃貸している不動産に入居するテナントから預け入れされたものです。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,016,854	1,016,854	—
(2) 敷金及び保証金 (※)	41,545	41,673	128
資産計	1,058,400	1,058,528	128
(1) 短期借入金	817,900	817,900	—
(2) 長期借入金 (1年内返済予定分含む)	1,260,801	1,260,801	0
(3) 営業未払金	97,819	97,819	—
(4) 社債 (1年内償還予定分含む)	50,000	49,970	△29
(5) 長期預り敷金保証金	73,677	73,677	—
負債計	2,300,198	2,300,169	△29

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

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 敷金及び保証金

敷金及び保証金の時価については、将来キャッシュ・フローを残存期間に対応する国債の利回り等適切な指標による利率で割り引いた現在価値により算定しております。

## 負債

### (1) 短期借入金 (3) 営業未払金

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

### (2) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため当該帳簿価額によっております。

固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

### (4) 社債

社債の時価については、元利金の合計額を、新規に同様の社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

### (5) 長期預り敷金保証金

賃貸している不動産について、決算日後に売買契約が締結され、テナントから預け入れされた敷金は、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

## 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	当事業年度 (2018年9月30日)
長期預り敷金保証金 ※	2,889

※ 上記については将来キャッシュ・フローの発生時点を合理的に見積ることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(5) 長期預り敷金保証金」には含めておりません。

## 3. 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	1,016,854	—	—	—
敷金及び保証金	—	41,545	—	—
合計	1,016,854	41,545	—	—

## 4. 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	16,000	16,000	18,000	—	—	—
短期借入金	817,900	—	—	—	—	—
長期借入金	72,114	67,844	57,803	51,840	51,840	959,360
合計	906,014	83,844	75,803	51,840	51,840	959,360

(退職給付関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

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

	前事業年度 (2017年9月30日)
繰延税金資産	
有形固定資産	17,061千円
賞与引当金	473
たな卸資産	768
貸倒引当金	7,029
未払事業税	9,788
その他	1,024
繰延税金資産合計	36,145
繰延税金負債	
未収事業税	△1,091
譲渡損益調整資産	△2,527
組織再編に伴う資産評価差額	△3,780
繰延税金負債合計	△7,398
繰延税金資産の純額	28,747

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

該当事項はありません。

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 (2018年9月30日)
繰延税金資産	
有形固定資産	17,675千円
賞与引当金	692
たな卸資産	449
貸倒引当金	219
その他	1,448
繰延税金資産合計	20,485
繰延税金負債	
譲渡損益調整資産	△2,362
その他	△1,035
繰延税金負債合計	△3,398
繰延税金資産の純額	17,087

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差異の原因となった主な項目別の内訳

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

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

当社は本社の不動産賃貸借契約に基づき、退去時における原状回復に係る債務を資産除去債務として認識しておりますが、当該債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

なお、当該資産除去債務に関しては、資産除去債務の負債計上に代えて、当該敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社は不動産開発販売事業の単一セグメントのため、記載を省略しております。

【関連情報】

前事業年度（自 2016年10月1日 至 2017年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 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無いいため、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無いいため、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
個人（不動産購入者）	843,896	不動産開発販売事業

当事業年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 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無いいため、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無いいため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前事業年度（自 2016年10月1日 至 2017年9月30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	内藤雅之	—	—	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 50.0 間接 50.0	債務被保証	借入に対する債務被保証 (注)2(1)(2)	2,068,281	—	—

(注) 1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) 当社の金融機関借入に対して債務保証を受けておりますが、保証料の支払は行っておりません。なお、取引金額は、期末借入金残高を記載しております。

(2) 一部の金融機関借入に対して、根保証（保証極度額500,000千円）を受けております。

当事業年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30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	内藤雅之	—	—	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 50.0 間接 50.0	債務被保証	借入に対する債務被保証 (注)2(1)(2)	1,764,201	—	—

(注) 1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) 当社の金融機関借入に対して債務保証を受けておりますが、保証料の支払は行っておりません。なお、取引金額は、期末借入金残高を記載しております。

(2) 一部の金融機関借入に対して、根保証（保証極度額500,000千円）を受けております。



(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2016年10月1日 至 2017年9月30日)	当事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)
1株当たり純資産額	1,280.31円	1,391.28円
1株当たり当期純利益金額	213.36円	110.97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、2018年5月1日付で普通株式1株につき5,000株の割合で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。

	前事業年度 (自 2016年10月1日 至 2017年9月30日)	当事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)
当期純利益金額 (千円)	213,356	110,968
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)	213,356	110,968
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,000,000	1,000,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 【注記事項】

### (重要な会計方針)

#### 1. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

#### 2. 固定資産の減価償却の方法

##### (1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。

なお、主な耐用年数は2年～6年であります。

##### (2) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零（残価保証の取り決めのあるものについては当該残価保証額）とする定額法を採用しております。

#### 3. 引当金の計上基準

##### (1) 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、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検討し、回収不能見込額を計上しております。

##### (2) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当中間会計期間に負担すべき額を計上しております。

##### (3) 工事損失引当金

受注工事に係る将来の損失に備えるため、損失の発生が見込まれ、かつ、その金額を合理的に見積ることのできる工事について、その見積額を計上しております。

#### 4. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

#### 5. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税等については、発生中間会計期間の期間費用として処理しております。

### (追加情報)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当中間会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

(中間貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	当中間会計期間 (2019年3月31日)
販売用不動産	593,237千円
仕掛販売用不動産	1,217,587
計	1,810,824

上記資産のうち、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の一部については、根抵当権(極度額726,500千円)を設定しております。

担保付債務は、次のとおりであります。

	当中間会計期間 (2019年3月31日)
短期借入金	1,588,285千円
1年内返済予定の長期借入金	20,004
長期借入金	11,965
計	1,620,254

(中間損益計算書関係)

※1 期末たな卸資産の帳簿価額は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

---

	当中間会計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	
		2,031千円

---

※2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

---

	当中間会計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	
機械及び装置		16,316千円

---

### 3 減価償却実施額

---

	当中間会計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	
有形固定資産		1,740千円

---

(中間株主資本等変動計算書関係)

当中間会計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 株式数	当中間会計期間 増加株式数	当中間会計期間 減少株式数	当中間会計期間末 株式数
普通株式 (株)	1,000,000	—	—	1,000,000

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 当中間会計期間中の配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当中間会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間会計期間の末日後となるもの

決議年月日	株式の 種類	配当金 の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2019年5月15日 取締役会	普通株式	12,000	利益剰余金	12.00	2019年3月31日	2019年5月16日

(中間キャッシュ・フロー計算書関係)

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

当中間会計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	
現金及び預金勘定	1,337,881千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△20,000
現金及び現金同等物	1,317,881

(リース取引関係)

当中間会計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

(借主側)

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

社用車 (車両運搬具) 及び事務用機器 (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「2. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

該当事項はありません。

(金融商品関係)

当中間会計期間(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

金融商品の時価等に関する事項

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

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	1,337,881	1,337,881	—
(2) 敷金及び保証金(※)	41,445	41,684	238
資産計	1,379,327	1,379,565	238
(1) 短期借入金	1,660,285	1,660,285	—
(2) 社債(1年内償還予定分含む)	42,000	41,974	△25
(3) 未払法人税等	116,511	116,511	—
(4) 未払消費税等	54,777	54,777	—
負債計	1,873,574	1,873,548	△25

(※) 中間貸借対照表における敷金及び保証金の金額と金融商品の時価における「中間貸借対照表計上額」との差額は、当中間会計期間末における敷金及び保証金の回収が最終的に見込めないと認められる金額(貸借建物の原状回復費用見込額)の未償却残高であります。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 敷金及び保証金

敷金及び保証金の時価については、将来キャッシュ・フローを残存期間に対応する国債の利回り等適切な指標による利率で割り引いた現在価値により算定しております。

負債

(1) 短期借入金 (3) 未払法人税等 (4) 未払消費税等

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

(2) 社債

社債の時価については、元利金の合計額を、新規に同様の社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

当社は本社の不動産賃貸借契約に基づき、退去時における原状回復に係る債務を資産除去債務として認識しておりますが、当該債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

なお、当該資産除去債務に関しては、資産除去債務の負債計上に代えて、当該敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当中間会計期間の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社は不動産開発販売事業の単一セグメントのため、記載を省略しております。

【関連情報】

当中間会計期間（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が中間損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 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無いため、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無いため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
A社	2,000,497千円	不動産開発販売事業

(注) 守秘義務を負っているため、社名の公表は控えさせていただきます。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	当中間会計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	1,620.58円
1株当たり中間純利益金額	229.30円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり中間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. 1株当たり中間純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当中間会計期間 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)
中間純利益金額 (千円)	229,301
普通株主に帰属しない金額 (千円)	-
普通株式に係る中間純利益金額 (千円)	229,301
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,000,000

(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】

該当事項はありません。

【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							
機械及び装置	22,222	—	—	22,222	22,222	—	—
車両運搬具	3,962	630	511	4,081	3,819	367	262
工具、器具及び備品	2,283	327	—	2,610	2,365	81	245
リース資産	25,566	3,576	8,136	21,006	8,958	3,822	12,048
有形固定資産計	54,034	4,534	8,647	49,920	37,364	4,272	12,556
無形固定資産							
リース資産	—	2,088	2,088	—	—	313	—
無形固定資産計	—	2,088	2,088	—	—	313	—
長期前払費用	482	810	486	805	—	—	805

【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3回無担保社債	2018年9月28日	—	50,000 (16,000)	0.4	—	2021年9月30日
合計	—	—	50,000 (16,000)	—	—	—

- (注) 1. 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。  
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)
16,000	16,000	18,000	—	—

【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	982,500	817,900	2.2	—
1年以内に返済予定の長期借入金	75,180	72,114	1.1	—
1年以内に返済予定のリース債務	4,301	6,122	—	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	1,260,801	1,188,687	0.9	2019年～2025年
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	13,804	13,596	—	2019年～2022年
合計	2,336,586	2,098,420	—	—

- (注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。
2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を定額法により各事業年度に配分しているため、記載しておりません。
3. 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)
リース債務	4,034	4,034	3,554	1,973
長期借入金	67,844	57,803	51,840	51,840

【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	20,317	—	19,682	—	634
賞与引当金	1,360	2,000	1,360	—	2,000

【資産除去債務明細表】

資産除去債務に関しては、資産除去債務の負債計上に代えて、不動産賃貸契約に関する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっているため、該当事項はありません。

## (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	2,140
預金	
普通預金	994,714
定期預金	20,000
小計	1,014,714
合計	1,016,854

## ロ. 営業未収入金

## 相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
一般顧客	979
合計	979

## 営業未収入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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} - (B)$ 365
1,629	3,259,103	3,259,753	979	99.9	0

## ハ. 販売用不動産

地域別	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都	645.6	1,478,584
千葉県	272.3	69,013
埼玉県	66.7	53,745
神奈川県	146.9	15,690
合計	1,131.5	1,617,033

(注) 上記の金額は土地・建物の合計であります。

ニ. 仕掛販売用不動産

地域別	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都	1,964.0	875,787
神奈川県	232.6	41,662
千葉県	192.3	21,060
合計	2,388.9	938,510

(注) 上記の金額は土地・建物の合計であります。

ホ. 貯蔵品

区分	金額 (千円)
人材採用広告チケット	1,360
企業調査用チケット	84
印紙	5
合計	1,449

② 流動負債

イ. 営業未払金

相手先	金額 (千円)
株式会社安藤工務店	41,289
タカラスタンダード株式会社	14,038
株式会社横浜技研	12,300
株式会社東京工業	8,530
株式会社アーバン	8,000
その他	13,661
合計	97,819

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第7【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。

## 第8【発行者の株式事務の概要】

事業年度	毎年10月1日から翌年9月30日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後3か月以内
基準日	毎年9月30日
株券の種類	—
剰余金の配当の基準日	毎年3月31日 毎年9月30日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え（注）1.  取扱場所  株主名簿管理人  取次所  名義書換手数料  新券交付手数料	  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  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  三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店  無料  —
単元未満株式の買取り  取扱場所  株主名簿管理人  取次所  買取手数料	  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 証券代行営業推進部  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  三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店（注）1.  無料（注）2.
公告掲載方法	当社の公告は、電子公告により行います。ただし、やむを得ない事由により電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。 公告掲載URL <a href="https://www.urbanvision.co.jp/">https://www.urbanvision.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、TOKYO PRO Market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TOKYO PRO Market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) 取得請求権付株式の取得を請求する権利
- (3) 募集株式または募集新株予約権の割当てを受ける権利

## 第二部【特別情報】

### 第1【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

### 第三部【当該有価証券以外の有価証券に関する事項】

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	移動前所有者の発行者との関係等	移動後所有者の氏名又は名称	移動後所有者の住所	移動後所有者の発行者との関係等	移動株数(株)	価格(単価)(円)	移動理由
2017年7月10日	内藤 雅之	東京都港区	特別利害関係者等(大株主上位10名) (当社の代表取締役)	株式会社都市構想 代表取締役 内藤 雅之	東京都新宿区西新宿3-5-3 西新宿ダイヤモンドパレス306号	特別利害関係者等(当社の資本的関係会社)	200	1,085,537,600 (5,427,688) (注)3	所有者の事情による
2017年8月7日	株式会社都市構想 代表取締役 内藤 雅之	東京都新宿区西新宿3-5-3 西新宿ダイヤモンドパレス306号	特別利害関係者等(大株主上位10名) (当社の資本的関係会社)	内藤 雅之	東京都港区	特別利害関係者等(大株主上位10名) (当社の代表取締役)	100	542,768,800 (5,427,688) (注)3	所有者の事情による

(注) 1. 当社は、TOKYO PRO Marketへの上場を予定しております。同取引所が定める特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第115条及び同規程施行規則第106条の規定において、当社は上場日から5年間、新規上場申請日の直前事業年度(上場日が属する事業年度の前事業年度をいい、当該上場日が決算期末日の翌日から定時株主総会までの間に当たる場合には、上場日が属する事業年度の前々事業年度をいう)の末日(2018年9月30日)から起算して2年前(2016年10月1日)から上場日の前日までの期間において、特別利害関係者等が当社の発行する株式若しくは新株予約権の譲受け若しくは譲渡(上場前の募集、売出し、特定投資家向け取得勧誘及び特定投資家向け売付け勧誘等を除き、新株予約権の行使を含む)を行っている場合には、それらの状況に係る記載内容についての記録を保存されるものとされております。

2. 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関係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関係会社

3. 移動価格は、時価純資産価額方式による評価額を参考として、当事者間で協議のうえ決定した価格であります。

4. 2018年3月15日開催の取締役会決議により、2018年5月1日付で普通株式1株につき5,000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】

該当事項はありません。

## 2【取得者の概況】

該当事項はありません。

### 3 【取得者の株式等の移動状況】

該当事項はありません。

### 第3【株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	株式総数に対する所有株式数の割合（%）
株式会社都市構想 （注）1、3、4	東京都新宿区西新宿3-5-3 西新宿 ダイヤモンドパレス306号	500,000	50.00
内藤 雅之（注）2、3	東京都港区	500,000	50.00
計	—	1,000,000	100.00

（注）1．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）

2．特別利害関係者等（当社の代表取締役）

3．特別利害関係者等（大株主上位10名）

4．株式会社都市構想は内藤雅之氏の資産管理会社です。

# 独立監査人の監査報告書

2019年6月13日

株式会社アーバンビジョン


取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

秋田 秀樹 

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

大島 宏幸 

当監査法人は、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第110条第5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ーバンビジョンの2017年10月1日から2018年9月30日までの第16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、株式会社アーバンビジョンの2018年9月30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。

## その他の事項

会社の2017年9月30日をもって終了した前事業年度の財務諸表は監査されていない。

## 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

# 独立監査人の中間監査報告書

2019年6月13日

株式会社アーバンビジョン


取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

秋田 秀樹 

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

大島 宏幸 

当監査法人は、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第110条第5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ーバンビジョンの2018年10月1日から2019年9月30日までの第17期事業年度の中間会計期間（2018年10月1日から2019年3月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間株主資本等変動計算書、中間キャッシュ・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中間監査を行った。

## 中間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中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を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中間財務諸表を作成し有用な情報を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中間監査に基づいて、独立の立場から中間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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得るために、中間監査に係る監査計画を策定し、これに基づき中間監査を実施することを求めている。

中間監査においては、中間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に年度監査と比べて監査手続の一部を省略した中間監査手続が実施される。中間監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。中間監査の目的は、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中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。また、中間監査には、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中間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、中間監査の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。

## 中間監査意見

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社アーバンビジョンの2019年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間会計期間（2018年10月1日から2019年3月31日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を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