

**【表紙】**

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年12月26日
【事業年度】	第21期（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）
【会社名】	株式会社アスコット
【英訳名】	Ascot Corp.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 濱崎 拓実
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区神宮前三丁目1番30号
【電話番号】	03-6721-0248（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役経営管理部長 豊泉 謙太郎
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区神宮前三丁目1番30号
【電話番号】	03-6721-0245
【事務連絡者氏名】	取締役経営管理部長 豊泉 謙太郎
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

## (1)連結経営指標等

回次	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	2015年9月	2016年9月	2017年9月	2018年9月	2019年9月
売上高 (百万円)	5,705	5,862	7,520	10,452	21,020
経常利益 (百万円)	412	381	417	550	503
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	367	323	342	436	389
包括利益 (百万円)	375	323	342	436	389
純資産額 (百万円)	1,109	1,432	10,793	11,229	11,619
総資産額 (百万円)	5,760	5,283	16,654	27,918	27,879
1株当たり純資産額 (円)	46.92	60.57	182.67	190.07	196.67
1株当たり当期純利益 (円)	15.54	13.66	8.78	7.40	6.61
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	15.53	-	8.61	7.25	-
自己資本比率 (%)	19.3	27.1	64.7	40.1	41.6
自己資本利益率 (%)	39.8	25.4	5.6	4.0	3.4
株価収益率 (倍)	11.2	31.5	34.3	40.4	31.5
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	602	708	2,990	14,822	3,044
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	8	3	203	52	39
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	507	546	10,492	11,004	2,301
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	536	693	7,992	4,121	4,825
従業員数 (人)	30	34	37	48	66
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 控除対象外消費税等の会計処理については、発生した連結会計年度の費用に計上していましたが、当連結会計年度より、当該費用を物件売却時まで繰り延べる方法に変更したため、第17期、第18期、第19期、第20期について、当該会計方針の変更を反映した遡及修正後の数値を記載しております。
3. 第18期及び当連結会計年度における潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。
4. 当連結会計年度より金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。なお、比較を容易にするため、第17期、第18期、第19期、第20期につきましても百万円単位で表示しております。
5. 当連結会計年度より日付の表示方法を和暦から西暦へ変更しております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月		2015年 9 月	2016年 9 月	2017年 9 月	2018年 9 月	2019年 9 月
売上高	(百万円)	5,690	5,860	7,484	10,430	19,298
経常利益	(百万円)	402	376	412	563	449
当期純利益	(百万円)	360	318	339	449	373
資本金	(百万円)	1,436	1,436	5,367	5,367	5,367
発行済株式総数	(株)	23,654,804	23,654,804	58,948,922	58,948,922	58,948,922
純資産額	(百万円)	1,103	1,421	10,779	11,229	11,602
総資産額	(百万円)	5,751	5,287	16,622	27,861	26,295
1株当たり純資産額	(円)	46.64	60.10	182.42	190.05	196.39
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	(円)	15.26	13.46	8.70	7.63	6.34
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	(円)	14.78	-	8.53	7.47	-
自己資本比率	(%)	19.2	26.9	64.7	40.2	44.0
自己資本利益率	(%)	39.1	25.2	5.6	4.1	3.3
株価収益率	(倍)	11.4	31.9	34.6	39.2	32.8
配当性向	(%)	-	-	-	-	-
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	29 (-)	32 (-)	36 (-)	42 (-)	46 (-)
株主総利回り (比較指標：JASDAQスタン ダード)	(%) (%)	122.5 (102.4)	307.0 (109.1)	212.0 (155.6)	210.6 (162.2)	146.5 (150.0)
最高株価	(円)	344	1,320	728	432	322
最低株価	(円)	115	125	290	259	139

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 控除対象外消費税等の会計処理については、発生した事業年度の費用に計上しておりましたが、当事業年度より、当該費用を物件売却時まで繰り延べる方法に変更したため、第17期、第18期、第19期、第20期について、当該会計方針の変更を反映した遡及修正後の数値を記載しております。
3. 第18期及び当事業年度における潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。
4. 当事業年度より金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。なお、比較を容易にするため、第17期、第18期、第19期、第20期につきましても百万円単位で表示しております。
5. 当事業年度より日付の表示方法を和暦から西暦へ変更しております。
6. 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所JASDAQスタンダードにおけるものであります。

2【沿革】

年月	事項
1999年4月	東京都港区東麻布にて資本金30百万円をもって当社設立
1999年6月	宅地建物取引業免許を取得（東京都知事免許（4）第77547号）
1999年6月	不動産開発事業（分譲マンションの企画開発）を開始
1999年10月	本店を東京都新宿区新宿に移転
2000年1月	当社の分譲マンション「アスコットパーク」シリーズ第1号物件「アスコットパーク秋葉原」の販売を開始
2000年12月	一級建築士事務所登録（東京都知事登録 第45638号）
2002年7月	100%出資子会社（株）アスコットレントを資本金10百万円で設立し、不動産管理事業を開始
2002年11月	（株）アスコットレントが宅地建物取引業免許を取得（東京都知事免許（3）第81353号）
2003年2月	「アスコットパーク」シリーズ初のツインプロジェクト「アスコットパーク錦糸町 Grace / Fiore」の販売を開始
2004年4月	本店を東京都新宿区西新宿に移転
2004年4月	（株）アスコットレントを（株）アスコットコミュニティに商号変更
2004年9月	賃貸マンション開発に着手、不動産開発事業（収益不動産開発）を本格的に開始
2005年9月	デザイナーズマンションファンドへ出資し、当社初の賃貸マンション「MEW」を組入
2005年10月	アセットマネジメント業を行う目的として100%出資子会社（株）ASアセットマネジメントを資本金30百万円で設立
2006年4月	プライバシーマークを取得（個人情報保護の日本工業規格 JIS Q15001:2006 第10700010(01)）
2007年3月	関係会社整備の一環として、（株）ASアセットマネジメントを吸収合併（簡易合併）
2007年3月	持分法適用関連会社 205WEST147TH STREET LLCへ出資
2007年9月	第二種金融商品取引業 関東財務局長（金商 第1190号）
2008年8月	ジャスダック証券取引所に株式を上場
2008年10月	不動産特定共同事業者登録（金融庁長官・国土交通大臣・東京都知事第84号）
2009年5月	本店を東京都新宿区荒木町に移転
2009年8月	（株）アスコットコミュニティを（株）アスコット・アセット・コンサルティングに商号変更 また、（株）グローバル住販と資本提携し、資本金13百万円、出資比率72.0%となり、不動産コンサルティング事業の開始
2009年9月	一般不動産投資顧問業登録（国土交通大臣 一般 - 第1062号）
2010年1月	第三者割当による新株式の発行により、資本金が1,038百万円に増額 株主割当による新株式の発行により、資本金が1,244百万円に増額
2010年3月	第三者割当による新株式の発行等により、資本金が1,315百万円に増額
2010年4月	ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所 JASDAQ（大阪証券取引所 JASDAQ（スタンダード））に上場
2010年6月	澤田ホールディングス（株）が親会社へ異動
2010年11月	第三者割当による新株式の発行により、資本金が1,416百万円に増額
2013年3月	本店を東京都新宿区新宿に移転
2013年7月	大阪証券取引所と東京証券取引所の現物市場の統合に伴い、東京証券取引所 JASDAQ（スタンダード）に上場
2014年12月	持分法適用関連会社205WEST147TH STREET LLCの全持分を売却
2015年7月	Best Founder Limited (Ascot (HK) Limited) の全株式を取得し、非連結子会社化
2015年9月	（株）アスコット・アセット・コンサルティングの株式を追加取得し、完全子会社化
2016年5月	平安ジャパン・インベストメント1号投資事業有限責任組合が筆頭株主となる
2017年2月	本店を東京都渋谷区神宮前に移転
2017年4月	第三者割当による新株式の発行等により、資本金が5,953百万円に増額 森燐有限公司が筆頭株主となり、その間接的な親会社である力創國際有限公司、中国平安保険海外（控股）有限公司及び中国平安保険（集団）股份有限公司が親会社へ異動
2017年5月	資本金を5,367百万円に減資
2018年6月	Ascot (HK) Limited の全株式を売却
2018年10月	（株）シフトライフの全株式を取得し、完全子会社化

### 3【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社2社より構成されており、「不動産開発」「不動産ソリューション」「その他」を主たる事業としております。設立以来、「空間は、もっと人の力になれる。」を信念に、デザイン性に特化した不動産事業を主に東京圏にて行ってまいりましたが、2018年10月に福岡を中心に分譲マンション及び戸建て開発事業を展開する株式会社シフトライフの株式100%を取得し、新たな投資エリアの拡大を図っております。

当社グループの事業の位置付けと事業の種類別セグメントとの関連は次のとおりであります。なお、当連結会計年度より、経営管理区分の変更に伴い「不動産ソリューション事業」に含めていた収益不動産開発事業は「その他事業」へ組み替えを行いました。

また、当社の主要株主であり筆頭株主である森燁有限公司(SUN YE COMPANY LIMITED)は、2019年9月30日現在、当社株式に係る議決権割合59.87%を有しており、中国平安グループは当社の親会社であります。同様に、当社株式に係る議決権割合12.95%を有している平安ジャパン・インベストメント1号投資事業有限責任組合については、中国平安グループ傘下の日本法人である平安ジャパン・インベストメント株式会社が無限責任組合員であります。

#### (不動産開発事業)

当社グループの不動産開発事業は、分譲マンション開発及び賃貸マンション開発並びにオフィス開発に区分されております。

#### 分譲マンション開発

東京都内を中心に、当社グループブランドであるデザイナーズマンション「ASCOTPARK」シリーズ\*1をはじめとする各ブランドマンションの企画、開発を行っております。多様なデザイナー及びインテリアショップとのコラボレーションによる個性的で高品質な生活空間を実現し、内装・設備を自由に選べる「セミオーダーポイントシステム」\*2により唯一無二の付加価値を供する、20年・30年を経過してもなお色褪せることのない分譲マンション開発を追求しております。また、提出会社においては販売部門を設置せず、販売委託会社を通じた一般顧客への分譲販売を行い、物件の規模によっては当社単独での事業化リスクを勘案のうえ、共同事業方式を採用し、開発用地仕入等に係る資金負担を抑えつつ、当社グループの長所である企画、開発に特化いたしております。このほか、福岡を中心とした分譲マンション及び戸建ての企画、開発を行っております。

##### \*1 「ASCOTPARK」シリーズ

東京駅より半径1km～5km圏内を中心とした、主に10階～15階建て(目安となる総戸数15戸～60戸)からなる、都会生活を楽しみ、交通の利便性を享受する中小規模分譲マンションシリーズであります。購入者のターゲット層は20歳代から40歳代の一次取得者としており、最寄駅からの時間は全てが徒歩10分以内、75%超が5分以内に位置しております。当社の企画開発力を最大限に発揮した、快適でゆとりある住空間を提供しております。

##### \*2 「セミオーダーポイントシステム」

お客様へ購入時にポイントを提供し、ポイント利用によるインテリアの設計変更や設備などのアイテムを自由に選択することができるシステムです。

#### 賃貸マンション開発

東京都内を中心に、賃貸マンションブランド「FARE」シリーズ\*3をはじめとする各ブランドマンションの企画、開発を行っております。

##### \*3 「FARE」シリーズ

小規模賃貸住宅としてシリーズ化しております。1棟に6～15戸程度の住戸を開発し、「すまう、つくる、たのしむ」をテーマに、物件ごとに異なる個性を有した、自分らしく暮らせる住まいを提供しております。

#### オフィス開発

東京都内を中心に、「AUSPICE」シリーズ\*4をはじめとするオフィスの企画、開発を行っております。

##### \*4 「AUSPICE」シリーズ

「住みたくなるオフィス」をブランドコンセプトとしております。外観にまでこだわったデザインをはじめ、従来オフィスビルが併せ持つ「堅い」「冷たい」イメージを払拭した、「人と人が出会い、刺激が生まれ、より良いビジネスと働く人々の幸せにつながる空間」を提供しております。

(不動産ソリューション事業)

当社グループの不動産ソリューション事業は、バリューアップ、不動産コンサルティング及び不動産仲介等に区分されております。

バリューアップ

経年により資産価値が低下した既存の賃貸マンション、オフィスビルについて、収益性の改善が可能な物件を取得し、潜在価値を見極め、効率的な改装・改修の実施やリーシングによる稼働率の向上を図ることで総合的なバリューアップを施し、不動産投資ファンドや不動産投資家等へ売却しております。当社グループの収益戦略に基づき、保有期間においては、借主より賃料を収受しております。主なブランドとして「R.core」シリーズ\*5 がございます。

\*5 「R.core」シリーズ

「Re(再生)」+「Core(主要部・核心部)」。建物の表層のみならず、その建物の核となる「本質」を再生するため、周辺環境やエリアの特性に着目し、その物件が持つポテンシャルを最大限に引き出すことで「建物の進化」の実現を可能にしております。適切なコスト配分を行うことで、付加価値を高め、収益性の向上に寄与しております。

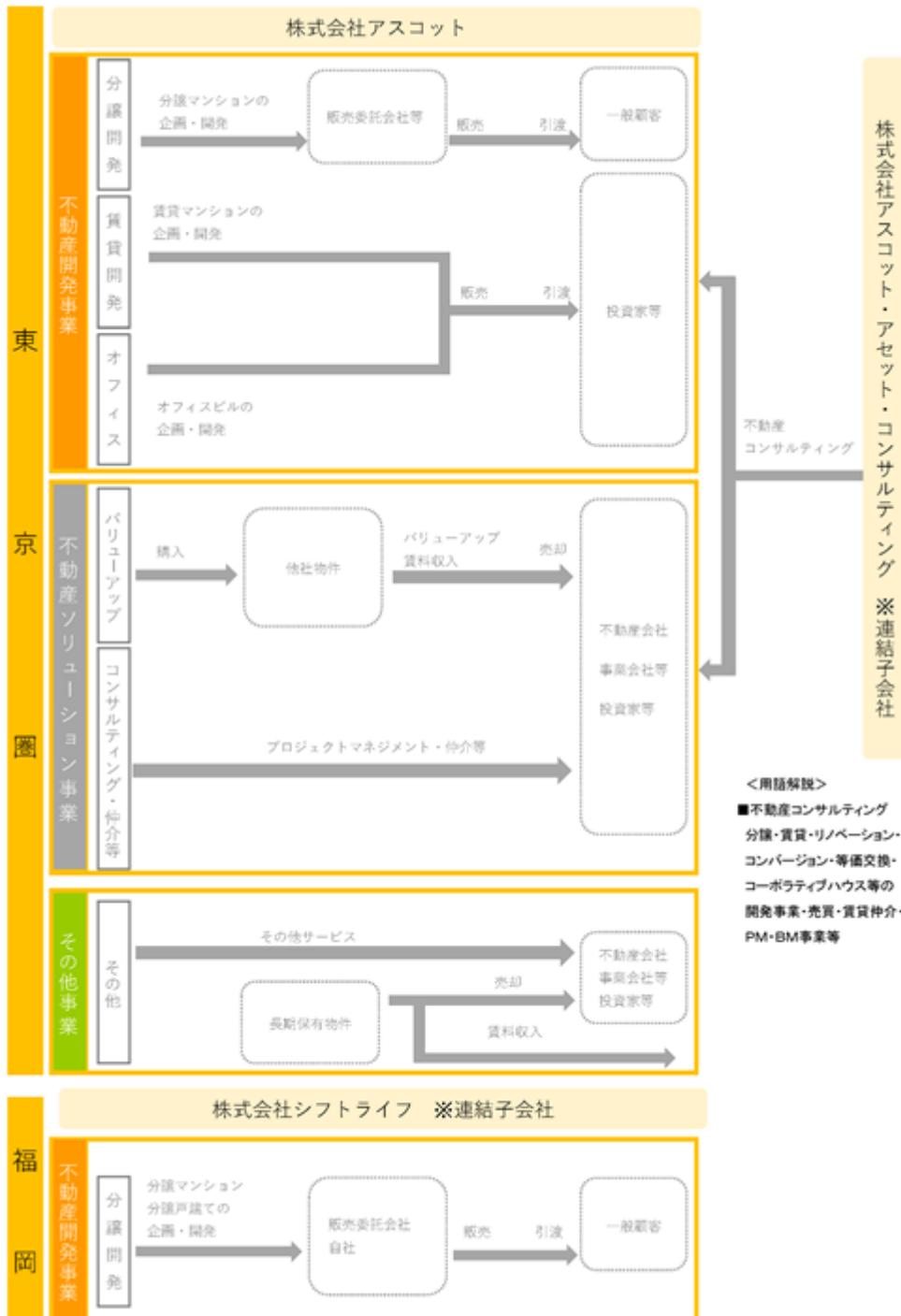
不動産コンサルティング、不動産仲介

企画設計等のプロジェクトマネジメント業務の受託及び不動産物件の仲介業務を行っております。

(その他事業)

賃貸事業(管理業務を含む)、保険代理店業務等を行っております。

(事業系統図)



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金	主要な事業の内容	議決権の所有 割合又は被所 有割合(%)	関係内容
(親会社) 中国平安保険(集団)股份 有限公司	中国広東省深セン 市	18,280 (百万円)	保険事業、銀行 事業、投資事業	(被所有) 59.87 (59.87)	営業上の 取引なし
(親会社) 中国平安保険海外(控股) 有限公司	Central, Hong Kong	7,085 (百万香港ド ル)	投資事業	(被所有) 59.87 (59.87)	営業上の 取引なし
(親会社) 力創國際有限公司	Tortola, British Virgin Islands	129 (百万USドル)	投資事業	(被所有) 59.87 (59.87)	営業上の 取引なし
(親会社) 森輝有限公司	Central, Hong Kong	150 (百万USドル)	投資事業	(被所有) 59.87	営業上の 取引なし
(連結子会社) ㈱アスコット・アセット・ コンサルティング	東京都渋谷区	13 (百万円)	不動産コンサル ティング業	100.00	物件管理委託 債務被保証 役員の兼任 あり
(連結子会社) ㈱シフトライフ	福岡県福岡市	10 (百万円)	分譲マンション 戸建て 企画・販売	100.00	債務保証 役員の兼任 あり

(注) 議決権の所有割合の( )内は、間接所有割合で内数であります。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2019年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産開発事業	42
不動産ソリューション事業	10
その他事業	7
全社(共通)	7
合計	66

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時従業員の総数は、該当がないため記載を省略しております。  
 2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない経営管理部門に所属しているものであります。  
 3. 前連結会計年度に比べ従業員数が18名増加しております。  
 主な理由は、株式会社シフトライフの子会社化に伴う増加及び、業容の拡大に伴い期中採用が増加したことによるものであります。

### (2) 提出会社の状況

2019年9月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
46	40.4	3.6	6,593,611

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産開発事業	29
不動産ソリューション事業	10
その他事業	0
全社(共通)	7
合計	46

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。なお、臨時従業員の総数は、該当がないため記載を省略しております。  
 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、特定のセグメントに区分できない経営管理部門に所属しているものであります。  
 4. 前事業年度に比べ従業員数が4名増加しております。  
 主な理由は、業容の拡大に伴い期中採用が増加したことによるものであります。

### (3) 労働組合の状況

当社グループにおいては、労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円滑に推移しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「空間は、もっと人の力になれる。」をグループ共通の経営理念として掲げております。場所ごとに最高の空間を生み出すために極限まで企画を追求し、長年培ってきたプロジェクトマネジメント力と品質管理能力によって、住む・働く・遊ぶ、人々の日常のあらゆる場面が快適で豊かになるための空間を創造することを目指しております。

#### (2) 目標とする経営指標

2020年9月期における売上高17,962百万円、営業利益858百万円を目標としております。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループを取り巻く環境は、2020年東京オリンピック・パラリンピック開催に向けたインフラ整備や消費税率の引き上げを始めとした税制改正等、経済環境の変化による景気の変動が予想されます。このような環境変化に備え着実な事業の成長を実現するために、景気変動に極力左右されないバランスのとれた事業ポートフォリオの構築を強化してまいります。具体的には、他社との差別化を図れる企画開発力・デザイン力を活かし、東京23区を中心とした開発エリアにおいて、分譲マンション、賃貸マンション、オフィスといった多様なメニューの開発物件を供給することに加え、収益不動産事業や子会社を通じた九州地域での不動産開発事業にも取り組むことで、グループ全体の継続的な収益向上と不動産投資のリスク分散を図ってまいります。

#### (4) 会社の対処すべき課題

当社グループは、財務基盤を強化するとともに、当社の強みである企画開発力を活かすべく、既存事業の拡大をはじめ、自社開発物件や収益不動産の多様化を図り、日本の不動産市場に存在する投資機会を取り込み、成長スピードを上げ収益性を向上させることを、解決すべき必須の課題と考えております。

事業別の対処すべき課題は、次のとおりであります。

##### 1) 不動産開発事業

建築費及び用地費等の原価の低減、企画力を活かした物件の開発などにより、利益率の向上を図ってまいります。場所ごとに最高の空間を生み出すための企画を極限まで追求することで、用地情報を有効に活かし、東京23区を中心とした事業エリアでの開発物件の供給拡大を行うとともに、当社ブランドを浸透させてまいります。

また、子会社を通じて、福岡をはじめとした九州地域での不動産開発事業にも取り組んでまいります。

##### 2) 不動産ソリューション事業

他社との差別化を図れる企画開発力を活かし、バリューアップの対象物件や手法の幅を広げ、中長期的に安定した不動産のポートフォリオを構築してまいります。

##### 3) その他事業

既存事業とシナジーのある事業の構築を進めてまいります。

当社グループは、以上のような経営方針の下、当社の発想力を発揮した事業展開を推進することで、着実な企業価値の向上を実現してまいります。

## 2【事業等のリスク】

当社グループ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と考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしも事業内容その他のリスクに該当しない事項についても、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。

当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識したうえで、その発生の予防又は回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。

また、以下の記載は本株式への投資に関するリスクを全て網羅するものではありませんのでご留意下さい。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

### (1) 経済状況及び不動産市況について

当社グループは、景気動向、金利動向、地価動向、不動産販売価格動向、不動産税制等の影響を受けやすいため、大幅な金利の上昇等、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、販売価格や販売スケジュール及びたな卸資産評価損の計上等、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

### (2) 法的規制等について

当社グループの属する不動産業界は、「建築基準法」、「国土利用計画法」、「都市計画法」、「宅地建物取引業法」等、建築や不動産取引に関わる多数の法令及び各自治体で定められる建築に関する条例等の法的規制を受けております。このため、将来におけるこれらの法的規制の改廃、大幅な変更、新法の制定等により、事業計画の見直しの必要が生じる場合やこれらの法的規制等に定める事項に違反した場合等には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

### (3) 業績の変動要因について

当社グループの不動産開発事業並びに不動産ソリューション事業における不動産の売却収入は、不動産売買契約締結後、顧客への引渡しが完了した時点で売上を計上しております。このため、当社グループの業績を四半期ごとと比較した場合、マンションの竣工や引渡しのタイミングにより売上高及び経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益が変動するため、四半期ごとの業績は必ずしも他の四半期の業績と比較して均一にはならず、各四半期の業績の偏重の度合は過年度の四半期業績と同様になるとは限りません。また、仕入計画の未達、販売の不振、不動産売買契約締結後のキャンセル、建築工期の遅延や建築確認手続の遅延等により引渡し時期が各決算期末を越えた場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

### (4) たな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

当社グループの不動産開発事業において開発した販売用不動産、開発中の仕掛販売用不動産並びに不動産ソリューション事業のバリューアップにおいて取得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、たな卸資産の簿価切下げ処理に伴う評価損が発生し、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループが安定的な収益及びキャッシュ・フローを長期的に獲得することを目的として保有している賃貸等不動産について、減損の兆候があり、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、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

さらに、日本の会計制度は、国際財務報告基準導入に伴いそれまでの会計基準が大きく改訂される可能性があり、企業の財政状況及び業績等に影響を及ぼす可能性があります。

### (5) 土壌汚染対策等について

土地の汚染調査や汚染の除去等の安全対策を義務付けた「土壌汚染対策法」が2003年2月15日に施行されております。当社グループの分譲マンション開発事業及び不動産ソリューション事業における土地仕入に際しては、当該土地の過去の地目、所有者、住宅地図等から地歴を調査し、当該土地について土壌汚染の有無を検討しております。当該土地において過去に工場等の存在が確認され、汚染の可能性がある場合は土壌汚染調査を行い、土壌汚染が判明した場合には専門業者による汚染原因の除去等を実施しております。これらの土壌汚染対策費用については、原則として売主による費用負担として不動産売買契約書に定めておりますが、当該土地の近隣地からの汚染物質の流入による二次汚染等、売主の責に帰さない事由による土壌汚染については、当社で費用負担が発生する場合があります。当社が取得を予定している土地や既に取得した事業用地において土壌汚染が発見された場合、追加的な土壌汚染対策費用の発生や土壌汚染の除去工事による建築スケジュールの遅延等により、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 開発物件に対する周辺住民からの訴訟等について

当社グループが事業化する開発物件については、関係する法律、自治体の条例等を十分検討したうえで、周辺環境との調和を重視した開発計画を立案するとともに、周辺住民に対し事前に説明会を実施するなど十分な対応を講じております。しかしながら、事業化する開発物件において、土壌汚染、当該近隣地域の日照・眺望問題等の発生に起因する開発遅延や、開発段階における建設中の騒音、物件の瑕疵の発見、管理状況に対するオーナーからのクレーム、入退去時の居住者とのトラブル等の発生を理由とする又はこれらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があり、その場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 物件に纏わる費用について

不動産には、権利、地盤、地質、構造などに関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。当社グループは、品質管理部により品質チェックを行って事業を推進しておりますが、欠陥、瑕疵等の状態によっては、資産価値の低下を防ぐために、予定外の費用を負担せざるを得ない場合があります。

またプロジェクトは、設計並びに建築工事等を設計事務所や建設会社等に発注しております。設計会社並びに建設会社の選定から工程の進捗に至るまで、入念に外注先管理を行っておりますが、外注先の倒産や工事中の事故などが発生した場合、工事の遅延・中止・建築費用の上昇などにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 個人情報の漏洩について

当社グループは、多数のお客様の個人情報等をお預かりしております。当社グループでは、プライバシーマーク（認定番号第10700010（07）JIS Q15001:2006準拠）を取得しており、個人情報については、厳重に管理しております。また、社内の情報管理システムを強化するとともに、従業員等に対する教育・研修等により情報管理の重要性の周知徹底を行っております。しかしながら、これらの対策にもかかわらず個人情報が外部に漏洩した場合には、当社グループの社会的信用等に影響を与え、業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 偶然不測の事故・自然災害について

火災、落雷、大雨及び地震等の天災や戦争、暴動、テロ等の人災により、当社グループの開発物件及び当社が保有している物件について滅失、劣化又は毀損等が生じた場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 瑕疵担保責任について

当社グループが事業化する開発物件については、信頼しうる施工会社に建設工事を発注し、各工程での重要ポイントを確認し、体系的な品質管理による高品質な開発物件の提供を行っておりますが、万一、建物竣工後、設計・施工上の不具合等に起因する売主としての瑕疵担保責任を問われた場合には、売買契約の錯誤無効や損害賠償請求の訴訟の対象とされ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、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、土地については、土地の仕入時及び開発中において一定の調査を行っておりますが、物件の引渡し後に瑕疵が発見され、当社グループが是正又は賠償する必要が生じた場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

### 3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### (1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社及び連結子会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

##### 経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国の経済は、雇用・所得環境の改善を背景に個人消費が底堅く推移するなど緩やかな回復基調が続いております。一方、米中貿易摩擦の深刻化や中国経済の鈍化、英国のEU離脱問題をはじめとした地政学的リスクの高まり等、企業を取り巻く環境は不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、地価の上昇傾向を背景に、開発用地取得の競争激化や人件費の高騰による建築費用の高止まりは依然続いているものの、金融緩和政策による低金利を下支えとした国内投資意欲は継続しており、事業環境は堅調な企業収益による底堅い需要が続いております。

このような事業環境のなか、当社グループは不動産開発事業において、前期からの繰越物件である共同事業物件の一部を含む分譲マンション4物件及び戸建て4戸、土地での売却を含む賃貸マンション21プロジェクト及びオフィス事業1プロジェクトの売却を行い、不動産ソリューション事業においては、バリューアップ物件11棟を売却するとともに、分譲開発用地1プロジェクト、賃貸マンション・オフィス開発用地27プロジェクト、不動産ソリューション事業4プロジェクトの取得を進めてまいりました。

この結果、当社グループの当連結会計年度における経営成績は、売上高21,020百万円（前連結会計年度比：10,568百万円増）、営業利益1,000百万円（前連結会計年度比：325百万円増）、経常利益503百万円（前連結会計年度比：46百万円減）、親会社株主に帰属する当期純利益389百万円（前連結会計年度比：46百万円減）となりました。

セグメントの業績の概要は、以下のとおりであります。なお、各セグメントの売上高の金額は、セグメント間の内部売上高を含めない数値を記載しております。また、当連結会計年度より、経営管理区分の変更に伴い「不動産ソリューション事業」に含めていた収益不動産開発事業を「その他事業」に組み替えております。同様に、会計方針等についても変更を行っております。詳細は、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表 注記事項（会計方針の変更）」に記載のとおりであります。前年比較については、前年の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値、及び会計方針の変更を遡及適用した数値と比較しております。

#### (不動産開発事業)

当連結会計年度における売上高は11,108百万円（前連結会計年度比：4,207百万円増）、営業利益は1,407百万円（前連結会計年度比：595百万円増）となりました。

当社グループの不動産開発事業は、分譲マンション開発及び賃貸マンション開発並びにオフィス開発に分かれており、その売上高及び営業利益は次のとおりであります。

##### 分譲マンション開発

当連結会計年度における売上高は1,691百万円（前連結会計年度比：219百万円減）、営業損失は87百万円（前連結会計年度：営業利益125百万円）となりました。

前連結会計年度においては、ASCOT PARK 1物件及び共同事業1物件を売却いたしました。当連結会計年度においては繰越物件である共同事業物件の一部を含む分譲マンション4物件及び戸建て4戸を売却いたしました。

##### 賃貸マンション開発

当連結会計年度における売上高は7,914百万円（前連結会計年度比：2,923百万円増）、営業利益は1,315百万円（前連結会計年度比：628百万円増）となりました。

前連結会計年度は12物件の売却をいたしました。当連結会計年度においては、21物件を売却いたしております。なお、「FAREウエハラコマチ」、「FAREウエハラノイエ」は2019年度グッドデザイン賞を受賞しました。2018年度「FARE下北沢」、2017年度「FARE代々木上原」、2016年度「FARE祐天寺」に続き、FAREシリーズの賃貸マンションは4年連続の受賞となりました。

##### オフィス開発

当連結会計年度における売上高は1,503百万円（前連結会計年度：売上高なし）、営業利益は179百万円（前連結会計年度：営業損益なし）となりました。当連結会計年度において1物件の売却をいたしております。

(不動産ソリューション事業)

当連結会計年度における売上高は9,826百万円(前連結会計年度比:6,363百万円増)、営業利益は72百万円(前連結会計年度比:357百万円減)となりました。当社グループの不動産ソリューション事業は、バリューアップ事業並びに不動産コンサルティング、不動産仲介等に分かれており、その売上高及び営業損益は次のとおりであります。

バリューアップ

当連結会計年度における売上高は9,274百万円(前連結会計年度比:6,040百万円増)、営業利益は48百万円(前連結会計年度比:営業利益346百万円減)となりました。

前連結会計年度においては、3物件を売却いたしました。当連結会計年度においては11物件の売却をいたしております。

不動産コンサルティング、不動産仲介、その他

当連結会計年度における売上高は551百万円(前連結会計年度比:322百万円増)、営業利益は24百万円(前連結会計年度比:10百万円減)となりました。

主に不動産ソリューション事業におけるバリューアップ以外の事業を集約しております。

(その他事業)

当連結会計年度における売上高は84百万円(前連結会計年度比:2百万円減)、営業損失は5百万円(前連結会計年度:営業損失49百万円)となりました。

財政状態の状況

1) 資産

当連結会計年度末の資産残高は、27,879百万円(前連結会計年度末:27,918百万円)となり、前連結会計年度末と比較して38百万円減少いたしました。

流動資産残高は、25,734百万円(前連結会計年度末:25,947百万円)となり、前連結会計年度末と比較して213百万円減少いたしました。主な要因として、仕掛販売用不動産が3,160百万円増加した一方で、販売用不動産が3,742百万円減少したこと等によります。

固定資産残高は、2,122百万円(前連結会計年度末:1,906百万円)となり、前連結会計年度末と比較して215百万円増加いたしました。主な要因はのれんが149百万円、長期前払費用が48百万円増加したこと等によります。

繰延資産残高は、23百万円(前連結会計年度末:63百万円)となり、前連結会計年度末と比較して40百万円減少いたしました。これは、第三者割当てによる新株式の発行及び新株予約権の発行に係る費用を償却したことによります。

2) 負債

当連結会計年度末の負債残高は、16,260百万円(前連結会計年度末:16,688百万円)となり、前連結会計年度末と比較して427百万円減少いたしました。流動負債残高は、9,540百万円(前連結会計年度末:5,239百万円)となり、前連結会計年度末と比較して4,301百万円増加いたしました。主な要因として、一年内返済予定の長期借入金3,490百万円、買掛金が668百万円増加したこと等によります。

固定負債残高は、6,719百万円(前連結会計年度末:11,449百万円)となり、前連結会計年度末と比較して4,729百万円減少いたしました。主な要因として、長期借入金4,738百万円減少したこと等によります。

3) 純資産

当連結会計年度末の純資産残高は、11,619百万円(前連結会計年度末:11,229百万円)となり、前連結会計年度末と比較して389百万円増加いたしました。主な要因として、当連結会計年度において親会社株主に帰属する当期純利益389百万円を計上したことによります。

キャッシュ・フローの状況

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、3,044百万円の収入(前連結会計年度:14,822百万円の支出)となりました。主な要因として、売却によりたな卸資産の減少額1,907百万円があったこと等によります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、39百万円の支出(前連結会計年度:52百万円の支出)となりました。主な要因として、敷金及び保証金の差入による支出14百万円及び連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出23百万円があったこと等によります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、2,301百万円の支出(前連結会計年度:11,004百万円の収入)となりました。主な要因として、たな卸資産の取得に伴う長期借入れによる収入9,678百万円があったものの、たな卸資産の売却に伴う長期借入れ金の返済による支出11,838百万円があったこと等によります。

生産、受注及び販売の実績

1) 生産及び受注実績

当社グループの「不動産開発事業」「不動産ソリューション事業」及び「その他事業」は、生産及び受注実績を定義することが困難であるため、生産及び受注実績の記載はしていません。

2) 仕入実績

当連結会計年度の仕入実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	
	金額(百万円)	前年同期比(%)
不動産開発事業	6,395	75.6
不動産ソリューション事業	3,043	28.5
その他事業	-	-
合計	9,438	49.3

(注) 当連結会計年度のセグメント間の取引はありません。

3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	
	金額(百万円)	前年同期比(%)
不動産開発事業	11,108	161.0
不動産ソリューション事業	9,826	283.7
その他事業	84	97.2
合計	21,020	201.1

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 最近2連結会計年度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	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)		当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
芙蓉総合リース株式会社	2,150	20.6	-	-
ロードスターキャピタル株式会社	-	-	3,000	14.3

3. 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたりまして、決算日における資産及び負債の報告のうち、報告期間における収入、費用の報告数値に影響を与える見積りは、主にたな卸資産の評価、有形固定資産の評価、投資有価証券の評価、貸倒引当金、繰延税金資産の回収可能性及び法人税等であり、継続して評価を行っております。

なお、見積り及び判断、評価については、過去の実績や状況に応じて合理的と考えられる要因等に基づき行っておりますが、見積り特有の不確実性があるため、実際の結果は異なる場合があります。

当連結会計年度の経営成績の分析

当社グループは、不動産開発事業において分譲マンション4物件及び戸建て4戸、賃貸マンション21プロジェクト及びオフィス事業1プロジェクトを、不動産ソリューション事業においてバリューアップ物件11棟の売却等を行いました。

この結果、当社グループの当連結会計年度における経営成績は、売上高21,020百万円（前連結会計年度比：10,568百万円増）、営業利益1,000百万円（前連結会計年度比：325百万円増）、経常利益503百万円（前連結会計年度比：46百万円減）、親会社株主に帰属する当期純利益389百万円（前連結会計年度比：46百万円減）となりました。

1) 売上高

当連結会計年度における売上高は21,020百万円となりました。

なお、詳細につきましては、「(1)経営成績等の状況の概要 経営成績の状況」をご参照下さい。

2) 売上原価・売上総利益

当連結会計年度における売上原価は18,161百万円（前連結会計年度比：9,664百万円増）となり、売上総利益は2,858百万円（前連結会計年度比：903百万円増）となりました。

前連結会計年度と比較して、不動産開発事業及び不動産ソリューション事業において、不動産の売却件数が増加しております。

3) 販売費及び一般管理費・営業利益

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は1,857百万円（前連結会計年度比：577百万円増）となりました。

前連結会計年度と比較して、不動産の売却件数が増加したことに伴う仲介手数料並びに、控除対象外消費税及び地方消費税の増加等により租税公課が増加しております。

その結果、当連結会計年度の営業利益は、1,000百万円（前連結会計年度比：325百万円増）となりました。

4) 営業外損益・経常利益

当連結会計年度における営業外収益は29百万円（前連結会計年度比：126百万円減）となりました。主な要因として、不動産売買契約に基づく契約違約金収入の減少等によります。

当連結会計年度における営業外費用は526百万円（前連結会計年度比：246百万円増）となりました。主な要因として、借入に伴う支払利息の増加等によります。

その結果、当連結会計年度の経常利益は503百万円（前連結会計年度比：46百万円減）となりました。

5) 特別損益・当期純利益

当連結会計年度における特別損失は17百万円（前連結会計年度比：13百万円増）となりました。主な要因として、減損損失を計上したこと等によります。

その結果、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益は486百万円（前連結会計年度比：60百万円減）となり、法人税等を計上し、当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は389百万円（前連結会計年度比：46百万円減）となりました。

資本の財源及び資金の流動性

当社グループの主な資金需要は、開発用地の取得費及び建築費、バリューアップ物件の取得費のほか、各事業における販売費及び一般管理費等の運転資金であります。

これらの資金需要に対し必要な資金を安定的に確保するため、プロジェクトごとに調達金額、期間、金利等の条件を比較のうえ借入れ先を選択し、主に金融機関より、計画的に資金の調達を行っております。

#### 4【経営上の重要な契約等】

当社は、2018年10月31日開催の取締役会において、福岡県福岡市に所在する地場分譲マンション開発会社の株式会社シフトライフの発効済株式の全てを取得し、子会社化することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結いたしました。

詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等(1) 連結財務諸表 注記事項(企業結合等関係)」に記載のとおりであります。

#### 5【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

該当事項はありません。

#### 2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

##### (1) 提出会社

2019年9月30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 (百万円)	工具、器具 及び備品 (百万円)	土地 (百万円)	合計 (百万円)	
本社 (東京都渋谷区)	全部門	本社設備	43	20	-	63	46
D.SIDE (福岡市中央区)	その他事業 (注)2	商業施設	200	0	1,319 (注)3	1,520	-

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2. 当事業年度より、経営管理区分の変更に伴い、事業区分を変更しております。  
3. 土地の面積は372.61㎡であります。  
4. 上記のほか、主要な賃借設備は、以下のとおりであります。

2019年9月30日現在

事務所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	専有面積 (㎡)	賃貸期間	年間賃料 (百万円)	年間共益費 (百万円)
本社 (東京都渋谷区)	全部門	本社設備	1,035.68	30ヵ月	90	11

##### (2) 国内子会社

2019年9月30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 (百万円)	車両運搬具 (百万円)	工具、器具 及び備品 (百万円)	土地 (百万円)		合計 (百万円)
本社 (福岡市中央区)	不動産開発 事業	本社設備	0	5	1	15	22	13

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2. 上記のほか、主要な賃借設備は、以下のとおりであります。

2019年9月30日現在

事務所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	専有面積 (㎡)	賃貸期間	年間賃料 (百万円)	年間共益費 (百万円)
本社 (福岡市中央区)	不動産開発 事業	本社設備	97.16	12ヵ月	1	0

#### 3【設備の新設、除却等の計画】

##### (1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

##### (2) 重要な除却等

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】

## 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	94,000,000
計	94,000,000

## 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2019年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2019年12月26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	58,948,922	58,948,922	東京証券取引所 JASDAQ(スタンダード)	単元株式数 100株
計	58,948,922	58,948,922	-	-

## (2)【新株予約権等の状況】

## 【ストックオプション制度の内容】

会社法第236条、第238条及び第239条の規定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6回新株予約権 2017年4月19日臨時株主総会決議

決議年月日	2017年4月19日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 6
新株予約権の数(個)	6,485,400
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 6,485,400(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	255(注)2
新株予約権の行使期間	自 2021年1月1日 至 2023年12月31日
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 258.96 資本組入額 129.48(注)3
新株予約権の行使の条件	(注)4
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡については取締役会の承認を要する
組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)5

当事業年度の末日(2019年9月30日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2019年11月30日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(注)1. 本新株予約権1個当たりの目的となる株式の数(以下「付与株式数」という。)は、当社普通株式1株とする。

なお、付与株式数は、当社が株式分割(当社普通株式の無償割当てを含む。以下同じ。)又は株式併合を行う場合、次の算式により調整されるものとする。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、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のみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割(又は併合)の比率}$$

また、当社が合併、会社分割又は資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は、付与株式数は適切に調整されるものとする。

2. 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、1株当たりの払込金額（以下「行使価額」という。）に付与株式数を乗じた金額とする。

なお、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

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

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

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

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式に係る発行済株式総数から当社普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式に係る自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

さらに、上記のほか、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

3. 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とする。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。

本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から、上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

4. 新株予約権行使の条件は次のとおりであります。

- (1) 新株予約権者は、2020年9月期、及び2021年9月期の各事業年度にかかる当社が提出した有価証券報告書に記載される監査済みの当社連結損益計算書において、当社が事業計画に掲げる業績目標に準じて設定された連結営業利益の累計額が、次の各号に掲げる条件を満している場合に、割当てを受けた本新株予約権のうち当該各号に掲げる割合を限度として本新株予約権を行使することができる。この場合において、かかる割合に基づき算出される行使可能な本新株予約権の個数につき1個未満の端数が生ずる場合には、かかる端数を切り捨てた個数の本新株予約権についてのみ行使することができるものとする。また、国際財務報告基準の適用等により参照すべき連結営業利益の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役に定めて定めるものとする。

a) 2020年9月期又は2021年9月期の連結営業利益が20億円以上の場合行使可能割合：90%

b) 2020年9月期又は2021年9月期の連結営業利益が30億円以上の場合行使可能割合：100%

- (2) 新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時においても、当社又は当社関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則において規定される関係会社をいう。）の取締役、監査役又は使用人であることを要する。ただし、任期満了による退任及び定年退職、その他正当な理由のある場合は、この限りではない。

- (3) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

- (4) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

- (5) 各本新株予約権の1個未満の行使を行うことはできない。

5. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

- (2) 新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

- (3) 新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件を勘案のうえ、前記1.に準じて決定する。

- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記2. で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記(3) に従って決定される当該新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数を乗じた額とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間  
新株予約権の行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から新株予約権の行使期間の末日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
前記3. に準じて決定する。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限  
譲渡による取得の制限については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。
- (8) その他新株予約権の行使の条件  
前記4. に準じて決定する。
- (9) 新株予約権の取得事由及び条件  
当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、又は当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。  
新株予約権者が権利行使をする前に、前記4. に定める規定により本新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は本新株予約権を無償で取得することができる。
- (10) その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

2019年9月30日現在

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 (百万円)	資本金 残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2015年7月31日(注)1	34,200	23,654,804	1	1,436	1	1,133
2017年4月25日(注)2	35,294,118	58,948,922	4,517	5,953	4,482	5,615
2017年5月23日(注)3	-	58,948,922	586	5,367	586	5,029

(注)1. 第1回新株予約権の権利行使

発行価格 90円

資本組入額 45円

2. 有償第三者割当 35,294,118株

発行価格 255円

資本組入額 128円

割当先 森燐有限公司

3. 会社法第447条第1項及び第448条第1項の規定に基づき、欠損てん補を目的として資本金及び資本準備金を減少し、それぞれその他資本剰余金へ振り替えたものであります。

(5) 【所有者別状況】

2019年9月30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	25	48	20	22	5,321	5,437	-
所有株式数(単元)	-	618	22,898	91,297	360,743	368	113,554	589,478	1,122
所有株式数の割合(%)	-	0.11	3.88	15.49	61.20	0.06	19.26	100.00	-

(6) 【大株主の状況】

2019年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
SUN YE COMPANY LIMITED (常任代理人SMBC日興証券株)	23F, Two International Finance Centre, 8 Finance Street, Central, Hong Kong (東京都中央区日本橋二丁目5番1号)	35,294,118	59.87
平安ジャパン・インベストメント 1号投資事業有限責任組合 株SBI証券	東京都千代田区大手町一丁目1番1号 東京都港区六本木一丁目6番1号	7,634,500 565,817	12.95 0.96
楽天証券株	東京都世田谷区玉川一丁目14番1号	526,400	0.89
澤田ホールディングス株	東京都新宿区西新宿六丁目8番1号	500,000	0.85
マネックス証券株	東京都港区赤坂一丁目12番32号	373,500	0.63
松井証券株	東京都千代田区麹町一丁目4番地	343,000	0.58
株広美	東京都中央区築地三丁目9番9号	304,500	0.52
小林 祐治	東京都港区	254,600	0.43
中務 稔也	大阪府阪南市	210,000	0.36
計	-	46,006,435	78.04

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

2019年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 58,947,800	589,478	単元株式数 100株
単元未満株式	普通株式 1,122	-	-
発行済株式総数	58,948,922	-	-
総株主の議決権	-	589,478	-

【自己株式等】

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】

当社は株主様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置づけ、内部留保とのバランスを図りながら安定的な配当水準を維持することを基本方針としております。利益配分につきましては、企業体質を強化し、安定的な成長を可能にする内部留保の充実を図りながら、業績や資金需要見通し等を総合的に勘案し、利益配分を行う方針であります。

当社は、既存株主様をはじめとするステークホルダーの利益を高めるため、将来収益の源泉を獲得していくことが最優先課題であると認識しております。内部留保を厚くした財務基盤により、当社が果たすべき課題について確実に実行していくことが重要であると判断した結果、通期では無配当とさせていただきます。

また、次期の配当につきましては、現時点において未定とさせていただきます。

当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針とし、中間配当につきましては「取締役会の決議により毎年3月31日を基準日として中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

## 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

#### コーポレート・ガバナンスの基本的な考え方

当社は、「空間は、もっと人の力になれる。」という経営理念の下、人と人との間に豊かな空間を創造する企業として、株主をはじめとするステークホルダーの皆様から信頼される企業グループであり続けるために、透明で健全性の高い企業経営を目指すとともに、コンプライアンスの徹底を経営の基本として位置付け、あらゆる法令やルールを厳格に遵守し、誠実で公正な企業活動を推進してまいります。

また、適正・迅速な意思決定並びに業務の遂行を果たすため、内部監査や監査役会における監査機能の確保やチェック機能を強化し、より強固な組織体制の構築を図るとともに、適時・適切な情報開示に努め、永続的な企業価値の向上を目指してまいります。

#### 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

##### 1) 企業統治の体制の概要

当社は、監査役設置会社であり、有価証券報告書提出日現在、取締役6名（うち社外取締役1名）、常勤監査役を含む監査役4名（うち社外監査役4名）を選任しております。企業統治における体制の概要は以下のとおりです。

##### イ．取締役会

取締役会は、下記の議長及び構成員の計6名で構成されており、経営の基本方針、業務の意思決定及び取締役間の相互牽制による業務執行の監督、事業・経営全般に対する監督を行っております。また、業務執行の適法性の監督を目的として社外監査役が出席し、必要に応じて意見具申を行える体制となっております。定時取締役会は毎月1回開催されており、重要な意思決定が必要な課題が生じた場合には、逐次、臨時取締役会を開催いたしております。

なお、当事業年度末現在並びに有価証券報告書提出日現在における各構成員についての変更はございません。

議長：代表取締役社長 濱崎拓実

構成員：取締役経営管理部長 豊泉謙太郎、取締役 中林毅、取締役 羅怡文（社外取締役）、  
取締役 田村達裕、取締役 井上裕之進

##### ロ．監査役会

監査役会は、毎月1回開催され、年間の監査方針及び監査計画に基づき、取締役会において取締役の職務執行について監査・監督を行っております。また、常勤監査役においては、重要な会議である戦略会議や営業会議に出席し、社内における重要課題を把握し、意見を具申するとともに、業務の執行について、適法性、妥当性の監査を行い、経営監視機能強化を図っております。監査役会は毎月1回開催され、当事業年度末現在においては常勤監査役1名（うち社外監査役1名）、非常勤監査役2名（うち社外監査役2名）の計3名で構成されており、有価証券報告書提出日現在における構成員は以下の常勤監査役1名（うち社外監査役1名）、非常勤監査役3名（うち社外監査役3名）の計4名で構成されております。

議長：常勤監査役 有馬正樹

構成員：監査役 吉田修平、監査役 柳田聡、監査役 長尾謙太

##### ハ．戦略会議

戦略会議は、社内における各部門の様々な情報や問題認識の共有を目的として、取締役を主要メンバーとして毎週1回開催しており、意思決定の迅速化を図っております。

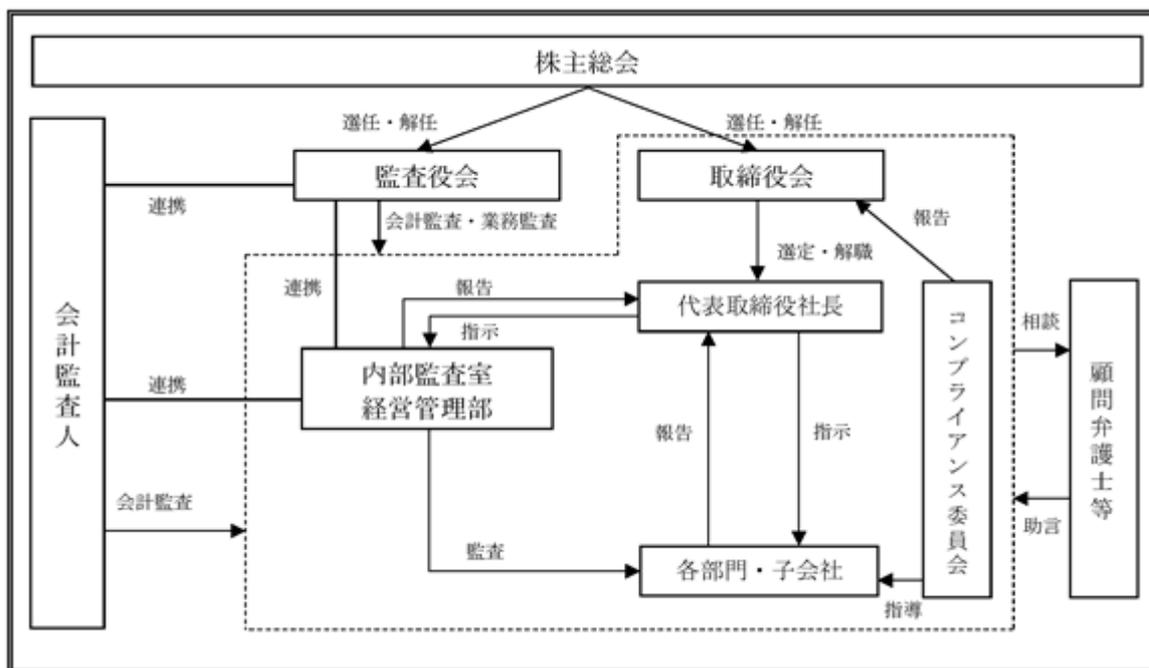
##### ニ．コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、リスク管理及び法令遵守の徹底のため、代表取締役社長を委員長とし、経営管理部長のほか、委員長が指名する役員及び従業員を構成員として定期的を開催しております。また、全職員が企業倫理への理解を深めることを目的としたコンプライアンス研修を実施し、周知の徹底、意識の維持・向上を図っております。

##### 2) 企業統治の体制を採用する理由

当社は、取締役会に対する十分な監視機能を発揮するため、監査役4名全員を社外監査役としております。また、意思決定に外部の視点を取り入れ経営体制を強化するため、社外取締役1名を選任し、株式会社東京証券取引所へ独立役員として届け出ております。現状の会社規模においては、取締役及び監査役は組織全体を統制することが可能であり、機動的な業務執行と内部牽制機能を確保できる体制であると判断いたしております。

なお、有価証券報告書提出日現在における当社のコーポレート・ガバナンス体制の概要図は以下のとおりです。



企業統治に関するその他の事項

1) 内部統制システム及びリスク管理体制の整備の状況

当社は取締役会において内部統制システムの基本方針を以下のとおり決議いたしております。

イ. 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

- a. 経営理念において、会社が目指すべき方向を明確化するとともに、規範において法令、定款及びコンプライアンス・マニュアルの厳格な実践を規定する。
- b. 取締役は、取締役会で定められた経営機構及び職務分掌に基づき、職務を執行する。
- c. 取締役は、月に1回以上、職務執行の状況を取締役に報告する。
- d. 社外取締役を継続しておくことにより、取締役の職務執行に対する監督機能の維持・向上を図る。
- e. コンプライアンス研修の実施、コンプライアンス・マニュアルの配付等により、役職員が経営理念、社内規程、法令、定款及び社会規範等を遵守した行動をとるための指針を明らかにし、指針に沿った適正な職務執行がなされているかの監査を内部監査室にて執り行う。

ロ. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役の職務執行に係る情報は、「文書管理規程」の定めに従い、管理対象文書とその保管部署、保存期間及び管理方法を明確にしたうえで保存及び管理する。

ハ. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- a. 事業活動に伴う各種のリスクについて、それぞれの主管部署がリスク管理に関する対応をとるとともに、必要に応じ専門性を有した会議体で審議を行う。
- b. 事業の重大な障害及び瑕疵等の危機に対する予防措置と緊急時の対策等を定め、危機発生時の対応を的確に行う。
- c. グループ全体のリスク統制及び内部統制の監査については、内部監査室がこれを行い、リスク管理の全体最適化を図る。
- d. 外部弁護士と連携したコンプライアンス相談窓口を設置し、役職員が社内規程、法令、定款及び社会規範等に反する行為を発見したときの内部通報制度により、その適切な運用とコンプライアンス上、疑義ある行為の未然防止に努める。

ニ. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- a. 取締役会は、経営の基本方針、業務の意思決定及び取締役間の相互牽制による業務執行の監督、事業・経営全般に対する監督を行う。
- b. 事業計画に基づき、予算期間における計数的目標を明示し、事業部門の目標と責任を明確にするとともに、予算と実績の差異分析を通じて業績目標の達成を図る。
- c. 経営の効率化とリスク管理を両立させ、内部統制が有効に機能するよう、ITシステムの主管部署を設置し整備・運用を進め、全社レベルでの最適化を図る。
- d. 事業活動の効率性及び有効性については経営管理部にて監査を行い、監査を受けた部署は、是正及び改善の必要に応じ、速やかにその対策を講じる。

ホ．会社並びに親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

- a．グループ全体を対象とした法令遵守体制の構築とグループ会社への適切な経営管理のため、グループ各社のトップとの意見交換会を定期的開催し、緊密な情報連携を確立する。
- b．業務の適正を確保するため、コンプライアンス等に関する方針をグループ各社へ提示し、当社に準ずる体制の整備を図る。
- c．グループ会社の適正な業務遂行を確認するため、当社の取締役等をグループ各社の取締役、監査役に充てるとともに、適宜、当社内部監査室による監査を実行する。

## 2) 取締役の定数

当社の取締役については、9名以内とする旨を定款に定めております。

## 3) 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、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらない旨を定款に定めております。

## 4) 取締役及び監査役の責任免除

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（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、取締役会の決議をもって、法令の定める限度内において、その責任を免除することができる旨を定款に定めております。

## 5) 非業務執行取締役及び監査役の責任限定契約

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427条第1項の規定により、非業務執行取締役及び監査役との間で、定款で「金100万円以上であらかじめ定める金額又は法令が定める額のいずれか高い額を限度とする」として、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定款に定めており、非業務執行取締役及び監査役との間で、当該契約を締結しております。

## 6) 会計監査人の責任免除及び責任限定契約

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会計監査人の損害賠償責任を、取締役会の決議をもって、法令の定める限度内において、その責任を免除することができる旨を定款に定めております。また、当社は、同法第427条第1項の規定により、会計監査人の同法第423条第1項の損害賠償責任につき、法令が定める額を限度として責任を負担する契約を締結することができる旨を定款に定めております。

なお、有価証券報告書提出日現在、会計監査人であるアスカ監査法人との間で当該契約の締結はしていません。

## 7) 自己株式取得の決定機関

当社は、会社法第165条第2項の規定により、将来の経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を可能とするために自己株式を取締役会の決議で取得することができる旨を定款に定めております。

## 8) 中間配当に関する事項

当社は、会社法第454条第5項の規定に基づき、取締役会の決議によって中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これは、中間配当を取締役会の権限とすることにより、機動的な利益還元を可能とすることを目的とするものです。

## 9) 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目的とするものです。

(2)【役員の状況】

役員一覧

男性10名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役社長	濱崎 拓実	1968年3月3日生	1992年4月 ㈱川崎製鉄入社 1998年8月 ㈱ロフアンドエイ建築設計事務所入所 2000年4月 当社入社企画部長 2006年12月 当社取締役企画部長 2007年6月 当社取締役執行役員企画部長 2009年1月 当社取締役執行役員企画建設部管掌 2009年2月 ㈱アスコットコミュニティ(現㈱アスコット・アセット・コンサルティング) 代表取締役社長 2009年10月 当社取締役執行役員事業推進本部企画開発部長 2011年11月 当社取締役執行役員企画開発部長 2012年7月 当社取締役執行役員企画開発部管掌 2014年12月 当社取締役企画開発部管掌 2017年12月 当社代表取締役社長(現任) 2018年1月 ㈱アスコット・アセット・コンサルティング取締役(現任) 2018年10月 ㈱シフトライフ取締役(現任)	(注)3	56,000
取締役 経営管理部長	豊泉 謙太郎	1974年12月27日生	1998年4月 ㈱さくら銀行(現㈱三井住友銀行)入行 2003年8月 ㈱クリード入社 2009年10月 ㈱グリーン入社 2010年2月 ㈱フレイ・トラスト入社 2013年9月 当社入社経営管理部長 2016年12月 当社取締役経営管理部長(現任) 2016年12月 ㈱アスコット・アセット・コンサルティング取締役(現任) 2018年10月 ㈱シフトライフ取締役(現任)	(注)3	-
取締役	中林 毅	1960年1月26日生	1982年4月 ㈱日本開発銀行(現㈱日本政策投資銀行)入行 2000年6月 ㈱アイティーファーム入社 2001年6月 同社取締役 2010年6月 同社執行役員 2015年11月 平安ジャパン・インベストメント㈱代表取締役(現任) 2016年12月 当社社外取締役 2017年4月 当社取締役(現任) 2018年1月 ㈱アスコット・アセット・コンサルティング取締役(現任)	(注)3	-
取締役	羅 怡文	1963年4月29日生	1992年4月 中文書店開店 1995年10月 中文産業㈱創立代表取締役 2006年5月 上海新天地㈱(現日本観光免税㈱)設立代表取締役 2009年8月 ラオックス㈱代表取締役(現任) 2017年4月 当社社外取締役(現任)	(注)3	-
取締役	田村 達裕	1976年4月20日生	2001年4月 野村證券㈱入社 2007年5月 メリルリンチ日本証券㈱入社 2012年3月 ポラリス・キャピタル・グループ㈱入社 2016年1月 ㈱ロコンド入社 2016年6月 同社取締役 2017年8月 平安ジャパン・インベストメント㈱入社 2017年12月 当社取締役(現任)	(注)3	-
取締役	井上 裕之進	1984年10月13日生	2011年4月 S M B C 日興証券㈱入社 2016年5月 平安ジャパン・インベストメント㈱入社 2017年12月 当社取締役(現任)	(注)3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
常勤 監査役	有馬 正樹	1940年11月4日生	1959年3月 ㈱長谷川工務店(現㈱長谷工コーポレーション)入社 1980年8月 同社取締役建築本部長 1987年6月 同社取締役東関東支店長 1988年7月 ㈱長谷工コミュニティ常務取締役 1993年4月 同社専務取締役 1999年6月 同社代表取締役社長 2001年6月 同社顧問 2004年9月 ㈱アスコットコミュニティ監査役(現㈱アスコット・アセット・コンサルティング)(現任) 2005年8月 当社社外監査役(現任)	(注)4	32,000
監査役	吉田 修平	1952年6月19日生	1982年4月 弁護士登録 第一東京弁護士会入会 1986年4月 吉田修平法律事務所代表弁護士(現任) 1994年4月 東京家庭裁判所調停委員 2007年12月 政策研究大学院大学客員教授(現任) 2008年2月 ビジネス会計人クラブ㈱社外監査役(現任) 2009年9月 ㈱エム・エイチ・グループ社外監査役(現任) 2010年5月 特定非営利活動法人首都圏定期借地借家権推進機構副理事長(現任) 2013年1月 野村不動産マスターファンド投資法人監督役員 2013年4月 一般財団法人高齢者住宅財団評議員(現任) 2013年9月 一般財団法人日本相続学界副会長(現任) 2014年5月 公益社団法人日本不動産学会理事(現任) 2014年12月 当社社外監査役(現任) 2015年6月 日成ビルド工業㈱社外取締役 2015年10月 ㈱アルデプロ社外取締役 2017年6月 野村不動産マスターファンド投資法人執行役員(現任)	(注)4	-
監査役	柳田 聡	1957年10月20日生	1981年4月 野村不動産㈱入社 2004年4月 同社総務部長 2012年4月 野村リビングサポート㈱取締役 2014年4月 野村不動産パートナーズ㈱監査役 2015年4月 野村不動産リフォーム㈱常務取締役 2017年4月 NRE G東芝不動産㈱監査役 2017年4月 NRE G東芝不動産ファシリティーズ㈱監査役 2018年10月 ㈱ベルテックス監査役(現任) 2019年12月 当社社外監査役(現任)	(注)4	-
監査役	長尾 謙太	1958年12月25日生	1986年10月 監査法人中央会計事務所入所 1990年8月 公認会計士登録 1996年2月 長尾公認会計士事務所開設 1997年7月 税理士登録 2002年6月 ㈱オービック社外監査役(現任) 2004年12月 ㈱ランドビジネス社外監査役(現任) 2011年8月 税理士法人グローイング代表社員(現任) 2019年12月 当社社外監査役(現任)	(注)4	-
計					88,000

- (注) 1. 羅怡文は、社外取締役であります。  
2. 常勤監査役有馬正樹、監査役吉田修平、柳田聡及び長尾謙太は、社外監査役であります。  
3. 取締役の任期は、2019年12月26日開催の定時株主総会の終結後1年間であります。  
4. 監査役の任期は、2019年12月26日開催の定時株主総会の終結後4年間であります。

#### 社外役員の状況

当社の社外取締役は1名、社外監査役は4名であります。

社外取締役の羅怡文氏は、現在ラオックス株式会社の代表取締役を務めており、経営全般に関する知見及び豊富な経験と実績、高い経営視座を有しており、当社の経営陣から独立した判断において企業統治体制強化に寄与していただけると認識しており、当社の社外取締役として適任であると判断しております。

社外監査役の有馬正樹氏は、長年にわたり不動産業界における取締役として培ってきた豊富な経験等により、当社グループが手掛ける事業領域に関して高い見識を有しており、当社の経営の監視や適切な見解を監査業務に反映していただけると認識しており、当社の社外監査役として適任であると判断しております。

社外監査役の吉田修平氏は、弁護士として豊富な専門知識を有し、他社における豊富な監査役経験から、法令を踏まえた客観的な視点で経営を監視できると認識しており、当社の社外監査役として適任であると判断しております。

社外監査役の柳田聡氏は、大手不動産会社役員としての豊富な経験と、コーポレートガバナンス分野における専門的な見識を有し、当社の経営やリスクマネジメントの一層の強化に寄与していただけると認識しており、当社の社外監査役として適任であると判断しております。

社外監査役の長尾謙太氏は、公認会計士・税理士の資格を有しており、会計税務に関する専門的な知識と長年の企業監査において培った豊富な業務経験を有していることから、当社の経営において客観的な視点で経営を監視できると認識しており、当社の社外監査役として適任であると判断しております。

各社外取締役及び社外監査役による当社株式の保有及び兼任状況については、「役員一覧」に記載のとおりであります。なお、当社と社外取締役及び社外監査役、並びに社外取締役及び社外監査役が役員もしくは使用人である他の会社との間には、特別な人的関係、資本的关系、取引関係、その他の利害関係はありません。また、当社において、社外取締役及び社外監査役を選任するための当社からの独立性に関する基準及び方針は定められておりませんが、選任にあたっては経歴や当社との関係を踏まえるとともに、株式会社東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準を参考にしております。

#### 社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

当社は、社外取締役及び社外監査役が客観的な立場から経営の監視を行う体制を構築するため、内部監査室と会計監査人が必要に応じて相互に情報交換及び意見交換を行う体制をとっております。また、常勤監査役と内部監査室並びに会計監査人との三者間の連携を密に行い、十分な情報収集と認識の共有を図ることにより、社外取締役及び社外監査役の活動を支援しております。

## (3) 【監査の状況】

## 監査役監査の状況

当社の監査役会は常勤監査役1名(うち社外監査役1名)、非常勤監査役3名(うち社外監査役3名)の計4名で構成され、選任にあたってはコーポレート・ガバナンスの実効性を高めるため、取締役の職務の執行に対し、豊富な経験や見識を有する、中立的な立場で適切な意見具申を行える人格を重視いたしております。

監査役会は毎月1回開催され、策定した監査計画に基づき、常勤監査役を中心として計画的かつ網羅的な日常業務の監査を実施しております。また、取締役会への出席のほか、当社の重要な会議に出席し必要に応じて意見陳述を行う等、常に取締役の業務執行を監視できる体制となっております。さらに、内部監査室や会計監査人等との連携を密に行い、監査の効率化や監査機能の向上並びに認識の共有化を強化することにより、企業統治における重要なチェック機能の役割を果たしております。

当社は、当事業年度において監査役会を16回開催しており、個々の監査役の出席状況は次のとおりであります。

氏名	出席回数
有馬 正樹	16
吉田 修平	15
奥村 滋	15

注) 監査役 奥村滋氏は2019年12月26日開催の定時株主総会をもって監査役を退任いたしております。

## 内部監査の状況

当社の内部監査は、内部監査室(2名)にて実施されており、年度監査計画に沿った監査を、被監査部門に対し年1回以上行っております。内部監査の業務内容は、書面上の監査・往査の実施において、経営活動全般にわたる管理・運営の制度及び業務の遂行状況を合法性と合理性の観点から検討・評価し、その結果に基づく情報の提供並びに改善・合理化への助言・提案を行うとともに、代表取締役社長に報告しております。

## 会計監査の状況

## イ. 監査法人の名称

アスカ監査法人

## ロ. 業務を執行した公認会計士

指定社員 業務執行社員 石渡 裕一郎

指定社員 業務執行社員 今井 修 二

なお、上記兩名とも継続監査年数が7年以内であります。

## ハ. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査に係る補助者は、公認会計士3名、その他5名であります。

## 二. 監査法人の選定方針と理由

会計監査人の選定については、公正妥当な監査の実施を目的とし、公益社団法人日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」などを参考に、品質管理、独立性の保持、監査体制、監査報酬の合理性及び妥当性などを確認し、実績等を踏まえたうえで、会計監査人を総合的に評価し、選定について判断しております。

当社は、会計監査人の職務の遂行に支障がある等の場合には、監査役会の決議により会計監査人の解任又は不再任を株主総会の会議の目的とすることといたします。

また、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合には、監査役全員の合意に基づき、監査役会が会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

## ホ. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

会計監査人の評価については、公益社団法人日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役の実務指針」に基づき、監査役会において総合的に評価しております。

監査報酬の内容等

イ. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬 (百万円)	非監査業務に 基づく報酬 (百万円)	監査証明業務に 基づく報酬 (百万円)	非監査業務に 基づく報酬 (百万円)
提出会社	16	-	18	-
連結子会社	-	-	-	-
計	16	-	18	-

ロ. その他重要な報酬の内容

前連結会計年度（自2017年10月1日 至 2018年9月30日）  
該当事項はありません。

当連結会計年度（自2018年10月1日 至 2019年9月30日）  
該当事項はありません。

ハ. 監査報酬の決定方針

当社の監査報酬の決定方針については、会計監査人から説明を受けた監査計画、監査内容等の概要を検討し、報酬の妥当性を判断したうえ、決定しております。

二. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をしております。

(4) 【役員の報酬等】

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に係る事項

当社は、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について特段の定めはございませんが、株主総会の決議による取締役の報酬総額の限度額以内で、取締役の報酬については取締役会が、監査役の報酬については監査役会が、会社の業績や経営内容、経済情勢等を勘案し、取締役個人の業績評価・貢献度等に基づき代表取締役に一任のうえ決定しております。

当社の役員に対する報酬の限度額は、取締役については年額4億円以内（2007年12月25日開催の第9期定時株主総会決議）、監査役については、年額20百万円以内（2001年9月17日開催の臨時株主総会決議）であり、有価証券報告書提出日現在において、これらの支給枠に基づく報酬等の支給対象となる役員は、取締役6名（うち社外取締役1名）、監査役4名（うち社外監査役4名）であります。

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 (百万円)	報酬等の種類別総額(百万円)				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)	40	40	-	-	-	5
監査役(社外監査役を除く)	-	-	-	-	-	-
社外役員	12	12	-	-	-	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給与を含んでおりません。

2. 当事業年度末現在における取締役は6名（うち社外取締役1名）、監査役は3名（うち社外監査役3名）であります。なお、本有価証券報告書提出日現在の社外役員のうち、社外監査役は4名（うち新任2名）ですが、2019年12月26日開催の定時株主総会終結の時をもって退任した社外監査役1名を表記載の監査役の員数に含めております。

株式の保有状況役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、具体的な方針は定めておりません。投資先銘柄については、適宜取締役会等で審議し決定しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の目的の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社が保有する株式は非上場株式であるため、記載を省略しております。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	1	2
非上場株式以外の株式	-	-

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	-	-

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

該当事項はありません。

みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

## 第5【経理の状況】

### 1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。
- (3) 当社の連結財務諸表及び財務諸表に掲記される科目、その他の事項の金額については、従来、千円単位で記載しておりましたが、当連結会計年度及び当事業年度より百万円単位で記載することに変更しております。なお、比較を容易にするため、前連結会計年度及び前事業年度についても百万円単位に組み替えて表示しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（2018年10月1日から2019年9月30日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2018年10月1日から2019年9月30日まで）の財務諸表についてアスカ監査法人により監査を受けております。

### 3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

## 1【連結財務諸表等】

## (1)【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	4,124	14,858
売掛金	59	4
販売用不動産	110,286	16,543
仕掛販売用不動産	110,789	113,950
貯蔵品	0	-
その他	687	376
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	25,947	25,734
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	307	288
減価償却累計額	35	44
建物(純額)	1272	1244
土地	11,319	11,334
その他	156	194
減価償却累計額	30	67
その他(純額)	26	27
有形固定資産合計	1,617	1,605
<b>無形固定資産</b>		
のれん	-	149
その他	29	22
無形固定資産合計	29	172
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	2	2
繰延税金資産	15	35
その他	1242	306
貸倒引当金	-	0
投資その他の資産合計	259	344
固定資産合計	1,906	2,122
<b>繰延資産</b>		
株式交付費	61	22
新株予約権発行費	2	0
繰延資産合計	63	23
資産合計	27,918	27,879

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	219	888
短期借入金	1,646	1,601
1年内返済予定の長期借入金	14,118	17,609
未払法人税等	87	93
賞与引当金	20	26
その他	147	322
流動負債合計	5,239	9,540
固定負債		
長期借入金	11,351	16,613
転貸損失引当金	-	5
退職給付に係る負債	-	3
その他	97	98
固定負債合計	11,449	6,719
負債合計	16,688	16,260
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	5,367	5,367
資本剰余金	5,030	5,030
利益剰余金	806	1,195
株主資本合計	11,204	11,593
新株予約権	25	25
純資産合計	11,229	11,619
負債純資産合計	27,918	27,879

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
売上高	10,452	21,020
売上原価	8,496	18,161
売上総利益	1,955	2,858
販売費及び一般管理費	2,128	2,187
営業利益	675	1,000
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	1
違約金収入	145	13
受取保険金	-	3
その他	9	11
営業外収益合計	155	29
営業外費用		
支払利息	171	313
支払手数料	64	154
株式交付費償却	38	39
その他	5	20
営業外費用合計	280	526
経常利益	550	503
特別損失		
固定資産売却損	32	-
固定資産除却損	-	40
関係会社株式売却損	1	-
減損損失	-	517
特別損失合計	3	17
税金等調整前当期純利益	546	486
法人税、住民税及び事業税	75	94
法人税等調整額	35	2
法人税等合計	110	96
当期純利益	436	389
親会社株主に帰属する当期純利益	436	389

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
当期純利益	436	389
包括利益	436	389
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	436	389
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本				新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計		
当期首残高	5,367	5,030	360	10,759	25	10,784
会計方針の変更による 累積的影響額			8	8		8
会計方針の変更を反映した 当期首残高	5,367	5,030	369	10,768	25	10,793
当期変動額						
親会社株主に帰属する 当期純利益			436	436		436
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					-	-
当期変動額合計	-	-	436	436	-	436
当期末残高	5,367	5,030	806	11,204	25	11,229

当連結会計年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本				新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計		
当期首残高	5,367	5,030	806	11,204	25	11,229
会計方針の変更による 累積的影響額				-		-
会計方針の変更を反映した 当期首残高	5,367	5,030	806	11,204	25	11,229
当期変動額						
親会社株主に帰属する 当期純利益			389	389		389
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					-	-
当期変動額合計	-	-	389	389	-	389
当期末残高	5,367	5,030	1,195	11,593	25	11,619

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	546	486
減価償却費	108	115
貸倒引当金の増減額（は減少）	1	0
賞与引当金の増減額（は減少）	15	8
転貸損失引当金の増減額（は減少）	-	0
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	-	0
受取利息及び受取配当金	0	1
支払利息	171	313
為替差損益（は益）	0	0
繰延資産償却額	40	40
のれん償却額	-	16
固定資産除却損	-	0
減損損失	-	17
有形固定資産除売却損益（は益）	2	-
関係会社株式売却損益（は益）	1	-
売上債権の増減額（は増加）	20	71
たな卸資産の増減額（は増加）	15,094	1,907
貯蔵品の増減額（は増加）	-	0
仕入債務の増減額（は減少）	21	668
その他	343	140
小計	14,596	3,485
利息及び配当金の受取額	0	1
利息の支払額	170	306
法人税等の還付額	-	8
法人税等の支払額	55	143
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,822	3,044
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	30	4
有形固定資産の売却による収入	2	-
無形固定資産の取得による支出	20	1
出資金の回収による収入	-	0
出資金の払込による支出	20	2
敷金及び保証金の差入による支出	2	14
敷金及び保証金の差戻による収入	3	0
保険積立金の解約による収入	14	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の 取得による支出	-	2 23
その他	0	6
投資活動によるキャッシュ・フロー	52	39
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（は減少）	344	141
長期借入れによる収入	16,435	9,678
長期借入金の返済による支出	5,775	11,838
その他	0	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,004	2,301
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	0
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	3,870	704
現金及び現金同等物の期首残高	7,992	4,121
現金及び現金同等物の期末残高	1 4,121	1 4,825

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

- (1) 連結子会社の数 2社  
連結子会社の名称 (株)アスコット・アセット・コンサルティング  
(株)シフトライフ

当連結会計年度より、株式会社シフトライフの全株式を取得したため、同社を連結の範囲に含めております。

- (2) 非連結子会社の名称等  
該当事項はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

(株)アスコット・アセット・コンサルティング  
事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

(株)シフトライフ  
事業年度の末日は、7月31日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4. 会計方針に関する事項

- (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

- (イ)時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

たな卸資産

- (イ)販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)を採用しております。また、賃貸中の建物については定額法にて減価償却を行っております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 10～47年

- (ロ)貯蔵品

最終仕入原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)を採用しております。

- (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降取得の建物附属設備及び構築物については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 8～39年

その他 3～15年

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。

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。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

株式交付費

3年間で均等償却しております。

新株予約権発行費

3年間で均等償却しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売上債権等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。

賞与引当金

役職員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

転貸損失引当金

賃貸支出が賃貸収入を上回る部分について、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額に対して個別契約ごとに損失見込額を計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理方法

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(6) 重要な外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

(7) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

借入金の金利変動リスクを回避するため、金利スワップ取引を行っております。

ヘッジ方針

支払金利の変動リスクを抑制するために、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を充たしているため、有効性の評価を省略しております。

(8) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その効果の発現する期間を見積もり、その見積期間に応じて均等償却しております。

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ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。

(10) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当該費用を物件売却時まで繰り延べる方法を採用しております。

(会計方針の変更)

(控除対象外消費税等の会計処理の変更)

従来、控除対象外消費税等の会計処理については、発生した連結会計年度の費用に計上しておりましたが、当連結会計年度より、当該費用を物件売却時まで繰り延べる方法に変更いたしました。この変更は、収益と費用とのより精緻な対応をすることで、当社グループの経営実態をより適切に連結財務諸表に反映させるために行ったものであります。当該会計方針は遡及適用され、前連結会計年度については、遡及適用後の連結財務諸表となっております。この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の連結貸借対照表は、投資その他の資産が78百万円増加しております。前連結会計年度の連結損益計算書は、販売費及び一般管理費が69百万円減少したことにより、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益はそれぞれ69百万円増加し、親会社株主に帰属する当期純利益は69百万円増加しております。前連結会計年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、連結株主資本等変動計算書の利益剰余金の遡及適用後の期首残高は、8百万円増加しております。また、セグメント情報及び1株当たり情報に与える影響は、当該箇所にそれぞれ記載しております。

(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

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2022年9月期の期首から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

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用)

「『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)を当連結会計年度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。この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「繰延税金資産」15百万円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」15百万円として組み替えております。

(表示単位の変更)

当連結会計年度より、金額の表示単位を千円単位から百万円単位へ変更しております。

(連結貸借対照表関係)

1 担保に提供している資産

担保提供資産

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
定期預金	- 百万円	30百万円
販売用不動産	8,755	5,351
仕掛販売用不動産	9,642	11,176
建物	206	200
土地	1,319	1,319
有形固定資産(その他)	0	0
投資その他の資産(その他)	40	-
計	19,964	18,078

対応債務

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
短期借入金	513百万円	451百万円
1年内返済予定の長期借入金	4,118	7,582
長期借入金	11,351	6,574
計	15,983	14,608

## (連結損益計算書関係)

1 期末たな卸高は収益性の低下による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。

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
	- 百万円	63百万円

2 主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
役員報酬	57百万円	83百万円
給与手当	258	398
広告宣伝費	144	11
仲介手数料	104	406
支払報酬	80	90
租税公課	214	349
販売代理手数料	60	-
賞与引当金繰入額	20	14
貸倒引当金繰入額	0	0
退職給付費用	-	0

(注)「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 注記事項 (会計方針の変更)」に記載のとおり、当連結会計年度における会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。その結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の「租税公課」は69百万円減少しております。

3 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
その他(車両運搬具)	2百万円	- 百万円

4 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
その他(車両運搬具)	- 百万円	0百万円
その他(工具器具備品)	-	0

## 5 減損損失

当社グループは、当連結会計年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
本社(東京都渋谷区)	遊休資産	建物	17

当社グループは管理会計上の区分に基づくグルーピングを行っており、遊休資産については個々の資産ごとにグルーピングしております。

遊休資産については使用価値により測定し、今後の利用計画がなく、回収可能性が認められないことから、その帳簿価額を零まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。

(連結包括利益計算書関係)  
該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)  
前連結会計年度(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並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 の株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 の株式数(株)
発行済株式数				
普通株式	58,948,922	-	-	58,948,922
合計	58,948,922	-	-	58,948,922
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

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)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	第6回新株予約権	-	-	-	-	-	25
	合計	-	-	-	-	-	25

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 の株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 の株式数（株）
発行済株式数				
普通株式	58,948,922	-	-	58,948,922
合計	58,948,922	-	-	58,948,922
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

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）				当連結会計 年度末残高 （百万円）
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	第6回新株予約権	-	-	-	-	-	25
	合計	-	-	-	-	-	25

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

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

	前連結会計年度 （自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）	当連結会計年度 （自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）
現金及び預金勘定	4,124百万円	4,858百万円
預入期間3ヵ月超の定期預金及び担保に供している定期 預金	3	33
現金及び現金同等物	4,121	4,825

2 株式の取得及び事業の譲り受けにより新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

当連結会計年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）

株式の取得により新たに連結子会社となった㈱シフトライフの連結開始時の資産及び負債の内訳並びに、同社株式の取得価額と取得による支出（純額）との関係は次のとおりであります。

流動資産	1,686百万円
固定資産	55
のれん	166
流動負債	1,422
固定負債	235
株式の取得価額	250
現金及び現金同等物	226
差引：取得による支出	23

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については安全かつ流動性の高い預金等に限定し、また、資金調達については事業計画及び資金計画に基づき、必要な資金を調達することとしております。その調達方法は、主に金融機関等からの間接金融、又は新株式発行等による直接金融による方針であります。デリバティブは、金利変動リスクを回避するために利用し、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

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は株式であり、事業推進目的で保有しております。これらは発行体の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、1年以内の支払期日であります。

借入金は、主に不動産仕入に係るものであります。これらは流動性リスクに晒されております。返済期日は、最長で決算日後24年であります。借入金には、変動金利によるものが含まれており、金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

イ. 信用リスクの管理

営業債権は、各事業部門において主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。連結子会社についても、同様の管理を行っております。投資有価証券については、定期的に発行体の財務情報等を把握しております。

ロ. 市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

当社は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、銀行や証券会社より金融商品に関する情報を収集し、定期的に借入先及び契約内容の見直しを実施しております。

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

各部署からの報告に基づき、経営管理部が適時に資金繰り計画を作成・更新するなどにより、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（2018年9月30日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	4,124	4,124	-
(2) 売掛金	59	59	-
資産計	4,184	4,184	-
(1) 買掛金	219	219	-
(2) 短期借入金	646	646	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,118	4,118	-
(4) 長期借入金	11,351	11,304	47
負債計	16,336	16,289	47

当連結会計年度（2019年9月30日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	4,858	4,858	-
(2) 売掛金	4	4	-
資産計	4,863	4,863	-
(1) 買掛金	888	888	-
(2) 短期借入金	601	601	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	7,609	7,609	-
(4) 長期借入金	6,613	6,633	20
負債計	15,711	15,731	20

（注）1. 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負 債

(1) 買掛金、(2) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の発行及び新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっております。変動金利によるものは、短期間で当社の信用度が市場金利へ反映され、時価は帳簿価額とほぼ等しいことから、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：百万円)

区分	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
非上場株式	2	2

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2018年9月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	4,124	-	-	-
売掛金	59	-	-	-
合計	4,184	-	-	-

当連結会計年度(2019年9月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	4,858	-	-	-
売掛金	4	-	-	-
合計	4,863	-	-	-

4. 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2018年9月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
長期借入金	4,118	5,307	1,776	236	858	3,172

当連結会計年度(2019年9月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
長期借入金	7,609	3,137	459	152	819	2,043

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2018年9月30日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの	(1) その他	-	-	-

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額: 2百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(2019年9月30日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの	(1) その他	-	-	-

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額: 2百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(2018年9月30日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
(1) 株式	0	-	1
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	0	-	1

当連結会計年度(2019年9月30日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

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

前連結会計年度(2018年9月30日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
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	400	359	(注)

(注) 時価の算定方法

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、その時価は長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(2019年9月30日)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

一部の連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、非積立型の確定給付制度を採用しております。退職一時金制度(非積立型制度であります。)では、退職給付として、給与と勤務期間に基づいた一時金を支給しております。

2. 確定給付制度

(1)簡便法を適用した制度の退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	自 2017年10月1日	至 2018年9月30日	自 2018年10月1日	至 2019年9月30日
	(百万円)		(百万円)	
退職給付に係る負債の期首残高	-	-	-	-
新規連結子会社の取得に伴う増加額	-	-	-	3
退職給付費用	-	-	-	0
退職給付の支払額	-	-	-	-
退職給付に係る負債の期末残高	-	-	-	3

(2)退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	2018年9月30日		2019年9月30日	
	(百万円)		(百万円)	
非積立型制度の退職給付債務	-	-	-	3
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	-	-	-	3
退職給付に係る負債	-	-	-	3
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	-	-	-	3

(3)退職給付費用

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	自 2017年10月1日	至 2018年9月30日	自 2018年10月1日	至 2019年9月30日
	(百万円)		(百万円)	
簡便法で計算した退職給付費用	-	-	-	0

(ストック・オプション等関係)

1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

(1) 権利確定条件付き有償新株予約権の内容

	2017年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役 6名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)1	普通株式 6,485,400株
付与日	2017年4月24日
権利確定条件	(注)2
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 2021年1月1日 至 2023年12月31日

(注)1. 株式数に換算して記載しております。

2. 2017年ストック・オプションの権利行使の条件は以下のとおりであります。

- (1) 新株予約権者は、2020年9月期、及び2021年9月期の各事業年度にかかる当社が提出した有価証券報告書に記載される監査済みの当社連結損益計算書において、当社が事業計画に掲げる業績目標に準じて設定された連結営業利益の累計額が、次の各号に掲げる条件を満している場合に、割当てを受けた本新株予約権のうち当該各号に掲げる割合を限度として本新株予約権を行使することができる。この場合において、かかる割合に基づき算出される行使可能な本新株予約権の個数につき1個未満の端数が生ずる場合には、かかる端数を切り捨てた個数の本新株予約権についてのみ行使することができるものとする。また、国際財務報告基準の適用等により参照すべき連結営業利益の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役会にて定めるものとする。
  - a) 2020年9月期又は2021年9月期の連結営業利益が20億円以上の場合行使可能割合：90%
  - b) 2020年9月期又は2021年9月期の連結営業利益が30億円以上の場合行使可能割合：100%
- (2) 新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時においても、当社又は当社関係会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則において規定される関係会社をいう。)の取締役、監査役又は使用人であることを要する。ただし、任期満了による退任及び定年退職、その他正当な理由のある場合は、この限りではない。
- (3) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- (4) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- (5) その他の条件については、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権付与契約」に定めるところによる。

(2) 権利確定条件付き有償新株予約権の規模及びその変動状況

当連結会計年度(2019年9月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	2017年ストック・オプション
権利確定前(株)	
前連結会計年度末残	6,485,400
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	6,485,400
権利確定後(株)	
前連結会計年度末残	-
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	-

単価情報

	2017年ストック・オプション
権利行使価格(円)	255
行使時平均株価(円)	-

2. 採用している会計処理の概要

新株予約権を発行したときは、その発行に伴う払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上しております。

新株予約権が行使され、新株を発行するときは、当該新株予約権の発行に伴う払込金額と新株予約権の行使に伴う払込金額を、資本金及び資本準備金に振り替えております。

なお、新株予約権が失効したときは、当該失効に対応する額を失効が確定した会計期間の利益として処理しております。

(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

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金(注)2	455百万円	295百万円
賞与引当金	6	8
転貸損失引当金	-	1
退職給付に係る負債	-	1
貸倒引当金	-	0
減価償却費	17	9
たな卸資産評価損	-	9
不動産取得税	1	0
未払事業税	12	13
減損損失	2	8
関係会社株式評価損	6	6
その他	1	7
繰延税金資産小計	503	361
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	440	280
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	48	45
評価性引当額小計(注)1	488	325
繰延税金資産合計	15	35

(注)1. 評価性引当額が162百万円減少しております。主な内容は、税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額の減少によるものです。

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税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2018年9月30日)

区 分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合 計
税務上の繰越欠損金(a)	153	113	150	32	0	4	455百万円
評価性引当額	138	113	150	32	0	4	440百万円
繰延税金資産	15	-	-	-	-	-	(b)15百万円

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 税務上の繰越欠損金455百万円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産15百万円を計上しております。当該繰延税金資産は、当社における税務上の繰越欠損金の残高について認識したものであり、将来の課税所得の見込み等により回収可能と判断し、評価性引当額を認識しておりません。

当連結会計年度(2019年9月30日)

区 分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合 計
税務上の繰越欠損金(a)	113	150	31	-	-	0	295百万円
評価性引当額	98	150	31	-	-	0	280百万円
繰延税金資産	15	-	-	-	-	-	(b)15百万円

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 税務上の繰越欠損金295百万円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産15百万円を計上しております。当該繰延税金資産は、当社における税務上の繰越欠損金の残高について認識したものであり、将来の課税所得の見込み等により回収可能と判断し、評価性引当額を認識しておりません。

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

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5	1.4
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.0	0.0
住民税均等割	0.3	0.8
評価性引当額	202.5	32.8
繰越欠損金の期限切れ	194.8	15.1
のれん償却額	-	1.0
過年度遡及による影響額	3.9	4.9
その他	0.3	1.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	20.1	19.9

(注)「会計方針の変更」に記載のとおり、控除対象外消費税等の会計処理の変更を行っております。当該会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については、遡及適用後の数値となっております。

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

当社は、2018年10月31日開催の取締役会において、福岡県福岡市に所在する株式会社シフトライフの発効済株式の全部を取得し、子会社化することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結しました。

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称：株式会社シフトライフ（以下、「シフトライフ社」という。）

事業の内容：分譲マンション開発販売、戸建開発販売など

(2) 企業結合を行った主な理由

事業拡大及び新たな収益機会を得るため

(3) 企業結合日

2018年10月31日（株式取得日）

2018年8月1日（みなし取得日）

(4) 企業結合の法的形式

株式の取得

(5) 結合後企業の名称

変更ありません。

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2018年8月1日から2019年7月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	250百万円
取得原価		250百万円

4. 企業結合契約に規定される条件付取得対価の内容及び当連結会計年度以降の会計処理方針

(1) 条件付取得対価の内容

3. の取得の対価に加えてシフトライフ社の2019年7月期及び2020年7月期の業績に応じて最大で150百万円の追加支払いが生じる可能性があります。

(2) 当連結会計年度以降の会計処理方針

取得対価の追加支払が発生した場合には、取得時に支払ったものとみなして取得原価を修正し、のれんの金額及びのれんの償却額を修正することとしております。

5. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 9百万円

6. 発生したのれんの金額、発生原因、償却の方法及び償却期間

(1) 発生したのれんの金額

166百万円

(2) 発生原因

主として、シフトライフ社が分譲マンション開発事業等を展開する地域における間接業務の効率化によって期待される超過収益力であります。

(3) 償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	1,686百万円
固定資産	55百万円
資産合計	1,742百万円
流動負債	1,422百万円
固定負債	235百万円
負債合計	1,658百万円

(資産除去債務関係)

当社グループは、事務所等の不動産賃借契約に基づき、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。

なお、賃借契約に関連する敷金が資産に計上されているため、当該資産除去債務の負債計上に代えて、当該不動産賃借契約に係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、そのうち当期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。

この見積りにあたり、使用見込期間は、不動産賃借契約開始からの平均退去年数である6～10年を用いております。

また、敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額のうち、当連結会計年度の負担に属する金額は8百万円であり、当連結会計年度末において敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額は7百万円であります。

(賃貸等不動産関係)

当社は、九州地区において賃貸等不動産(土地を含む)を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は32百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は10百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

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

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,532	1,526
期中増減額	6	9
期末残高	1,526	1,535
期末時価	1,040	1,068

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

2. 期末時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書及び固定資産税評価額に基づき自社で算定した金額であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社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す。

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

不動産開発事業・・・(1)「ASCOTPARK」シリーズを中心とした分譲マンションの企画開発

(2)「FARE」「OZIO」シリーズを中心とした賃貸マンションの企画開発

(3)「AUSPICE」シリーズを中心としたオフィスの企画開発

(4)株式会社シフトライフにおける分譲マンション及び戸建ての企画開発

不動産ソリューション事業・・・(1)資産価値の低下した不動産や収益性の改善が可能な既存の物件を取得し効率的な改装・改修によってバリューアップする不動産再生業務

(2)不動産開発を行っている事業会社等から受託するプロジェクトマネジメント業務

(3)事業会社、一般顧客等への不動産物件の仲介業務

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。

報告セグメントの利益又は損失は、営業利益又は営業損失ベースの数値であります。セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結 財務諸表 計上額 (注)3
	不動産 開発事業	不動産 ソリューション事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	6,901	3,463	10,365	86	10,452	-	10,452
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	26	26	26	-
計	6,901	3,463	10,365	113	10,479	26	10,452
セグメント利益又は損 失( )	812	429	1,241	49	1,192	517	675
セグメント資産	11,801	9,715	21,517	1,620	23,137	4,781	27,918
その他の項目							
減価償却費	-	76	76	6	82	26	108
のれんの償却額	-	-	-	-	-	-	-
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	-	-	-	-	-	51	51

(注)1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

2. セグメント利益又は損失の調整額 517百万円は、セグメント間取引消去 0百万円と全社費用 517百万円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額4,781百万円は、セグメント間取引消去 20百万円及び各報告セグメントに配分していない全社資産4,801百万円であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金、預金及び管理部門に係る資産であります。なお、減価償却費の調整額26百万円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額51百万円は、管理部門の資産に係るものであります。

3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産 開発事業	不動産 ソリューション事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	11,108	9,826	20,935	84	21,020	-	21,020
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	43	43	43	-
計	11,108	9,826	20,935	127	21,063	43	21,020
セグメント利益又は損 失( )	1,407	72	1,480	5	1,474	474	1,000
セグメント資産	17,479	3,750	21,229	1,678	22,907	4,972	27,879
その他の項目							
減価償却費	7	73	81	6	87	28	115
のれんの償却額	16	-	16	-	16	-	16
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	1	-	1	-	1	2	4

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

2. セグメント利益又は損失の調整額 474百万円は、セグメント間取引消去 0 百万円と全社費用 474百万円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額4,972百万円は、セグメント間取引消去 269百万円及び各報告セグメントに配分していない全社資産5,241百万円であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金、預金及び管理部門に係る資産であります。なお、減価償却費の調整額28百万円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額 2 百万円は、管理部門の資産に係るものであります。

3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

#### 4. 報告セグメントの変更等に関する事項

##### (1) 報告セグメントの変更

当連結会計年度より、経営管理区分の変更により事業区分を変更しております。主な変更として「不動産ソリューション事業」に含めていた収益不動産開発を「その他」に含めております。なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の区分方法により作成したものを記載しております。

##### (2) 会計方針の変更

「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 注記事項（会計方針の変更）」に記載のとおり、当連結会計年度における会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。その結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の「不動産開発事業」のセグメント利益は7百万円増加、「不動産ソリューション事業」のセグメント利益は68百万円増加、「その他」のセグメント利益は7百万円減少しております。

#### 5. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

当連結会計年度において、株式会社シフトライフの株式を取得し、連結の範囲に含めたことにより、「不動産開発事業」セグメントにおいて、のれんが166百万円発生しております。

【関連情報】

前連結会計年度（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

セグメント情報に同様の内容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

海外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
芙蓉総合リース株式会社	2,150	不動産ソリューション事業

当連結会計年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30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内容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

海外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
ロードスターキャピタル株式会社	3,000	不動産ソリューション事業

【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】

前連結会計年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他	合計	調整額 (注)	合計
	不動産 開発事業	不動産 ソリューション事業	計				
減損損失	-	-	-	-	-	17	17

(注) 「調整額」の金額は報告セグメントに配分しない全社資産に係るものです。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他	合計	調整額	合計
	不動産 開発事業	不動産 ソリューション事業	計				
当期償却額	16	-	16	-	16	-	16
当期末残高	149	-	149	-	149	-	149

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）

該当事項はありません。

(イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

当社の親会社等には、「森燁有限公司」、「力創國際有限公司」、「中国平安保險海外（控股）有限公司」及び「中国平安保險（集團）股份有限公司」の4社があります。当社の実質的な親会社である「中国平安保險（集團）股份有限公司」は、外国上場会社（香港証券取引所及び上海証券取引所）であります。「中国平安保險海外（控股）有限公司」は「中国平安保險（集團）股份有限公司」の子会社であり、「力創國際有限公司」は「中国平安保險（集團）股份有限公司」の子会社であります。当社の直接の親会社「森燁有限公司」は、「力創國際有限公司」の子会社であります。

( 1株当たり情報 )

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
1株当たり純資産額	190円07銭	196円67銭
1株当たり当期純利益	7円40銭	6円61銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	7円25銭	-

- (注) 1. 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 「会計方針の変更」に記載のとおり、当連結会計年度における会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。その結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の1株当たり当期純利益は1円18銭増加しております。
3. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	436	389
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	436	389
期中平均株式数 (株)	58,948,922	58,948,922
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	-	-
普通株式増加数 (株)	1,265,652	-
(うち新株予約権) (株)	(1,265,652)	(-)
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の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	第6回新株予約権 6,485,400

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	646	601	1.45	-
1年以内に返済予定の長期借入金	4,118	7,609	2.20	-
1年以内に返済予定のリース債務	0	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	11,351	6,613	1.53	2020年~2042年
その他有利子負債	-	-	-	-
計	16,117	14,823	-	-

(注) 1. 平均利率については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 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控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	3,137	459	152	819

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	1,529	8,345	16,643	21,020
税金等調整前四半期(当期)純利益又は税金等調整前四半期純損失( )(百万円)	262	248	172	486
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失( )(百万円)	274	258	120	389
1株当たり四半期(当期)純利益又は1株当たり四半期純損失( )(円)	4.66	4.39	2.05	6.61

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失( )(円)	4.66	0.27	6.44	4.56

## 2【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	4,061	4,697
売掛金	59	3
販売用不動産	1 10,286	1 5,735
仕掛販売用不動産	1 10,789	1 13,278
貯蔵品	0	-
前渡金	284	174
前払費用	230	154
その他	176	21
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	25,887	24,065
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
<b>建物</b>	307	288
減価償却累計額	35	44
建物(純額)	1 272	1 243
工具、器具及び備品	56	58
減価償却累計額	30	38
工具、器具及び備品(純額)	1 26	1 20
土地	1 1,319	1 1,319
有形固定資産合計	1,617	1,583
<b>無形固定資産</b>		
商標権	0	0
ソフトウェア	28	21
その他	0	0
無形固定資産合計	29	22
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	2	2
関係会社株式	4	263
出資金	1 50	50
長期前払費用	78	127
繰延税金資産	15	35
その他	112	121
投資その他の資産合計	262	600
固定資産合計	1,910	2,206
<b>繰延資産</b>		
株式交付費	61	22
新株予約権発行費	2	0
繰延資産合計	63	23
<b>資産合計</b>	<b>27,861</b>	<b>26,295</b>

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	219	876
短期借入金	1,646	1,311
1年内返済予定の長期借入金	14,118	16,709
リース債務	0	-
未払金	37	48
未払費用	14	5
未払法人税等	86	86
預り金	24	8
前受金	-	71
前受収益	13	5
賞与引当金	20	20
その他	3	113
流動負債合計	5,184	8,256
固定負債		
長期借入金	11,351	16,338
長期預り保証金	95	97
その他	0	-
固定負債合計	11,447	6,436
負債合計	16,632	14,692
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,367	5,367
資本剰余金		
資本準備金	5,029	5,029
資本剰余金合計	5,029	5,029
利益剰余金		
利益準備金	16	16
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	789	1,162
利益剰余金合計	805	1,179
株主資本合計	11,203	11,576
新株予約権	25	25
純資産合計	11,229	11,602
負債純資産合計	27,861	26,295

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
売上高	10,430	19,298
売上原価	8,495	16,774
売上総利益	1,935	2,524
販売費及び一般管理費	1,124	1,168
営業利益	688	885
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	1
違約金収入	145	13
受取保険金	-	3
関係会社業務委託収入	0	0
その他	9	1
営業外収益合計	155	19
営業外費用		
支払利息	171	256
支払手数料	64	141
株式交付費償却	38	39
その他	5	19
営業外費用合計	280	455
経常利益	563	449
特別損失		
固定資産売却損	2	-
固定資産除却損	-	3
減損損失	-	17
関係会社株式売却損	1	-
特別損失合計	3	17
税引前当期純利益	559	431
法人税、住民税及び事業税	74	78
法人税等調整額	35	20
法人税等合計	109	58
当期純利益	449	373

【売上原価明細書】

	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)		当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
用地費	4,114	48.4	11,425	68.1
建築費	4,128	48.6	5,028	30.0
その他経費	252	3.0	320	1.9
計	8,495	100.0	16,774	100.0

原価計算の方法

原価計算の方法は、個別原価計算を採用しております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本						株主資本合計	新株予約権	純資産合計
	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	5,367	5,029	5,029	16	330	347	10,744	25	10,770
会計方針の変更による累積的影響額					8	8	8		8
会計方針の変更を反映した当期首残高	5,367	5,029	5,029	16	339	356	10,753	25	10,779
当期変動額									
当期純利益					449	449	449		449
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								-	-
当期変動額合計	-	-	-	-	449	449	449	-	449
当期末残高	5,367	5,029	5,029	16	789	805	11,203	25	11,229

当事業年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本						株主資本合計	新株予約権	純資産合計
	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	5,367	5,029	5,029	16	789	805	11,203	25	11,229
会計方針の変更による累積的影響額							-		-
会計方針の変更を反映した当期首残高	5,367	5,029	5,029	16	789	805	11,203	25	11,229
当期変動額									
当期純利益					373	373	373		373
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								-	-
当期変動額合計	-	-	-	-	373	373	373	-	373
当期末残高	5,367	5,029	5,029	16	1,162	1,179	11,576	25	11,602

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) その他有価証券

(イ) 時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)を採用しております。また、賃貸中の建物については定額法にて減価償却を行っております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 10～47年

(2) 貯蔵品

最終仕入原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)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、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降取得の建物附属設備及び構築物については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 8～39年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 3～15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。

4. 繰延資産の処理方法

(1) 株式交付費

3年間で均等償却しております。

(2) 新株予約権発行費

3年間で均等償却しております。

5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

6. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上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

役職員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

## 7. ヘッジ会計の方法

### (1) ヘッジ会計の方法

特例処理の要件を充たしている金利スワップについては、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

借入金の金利変動リスクを回避するため、金利スワップ取引を行っております。

### (3) ヘッジ方針

支払金利の変動リスクを抑制するために、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

### (4) ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を充たしているため、有効性の評価を省略しております。

## 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

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当該費用を物件売却時まで繰り延べる方法を採用しております。

### (会計方針の変更)

#### (控除対象外消費税等の会計処理の変更)

従来、控除対象外消費税等の会計処理については、発生した事業年度の費用に計上しておりましたが、当事業年度より、当該費用を物件売却時まで繰り延べる方法に変更いたしました。この変更は、収益と費用とのより精緻な対応をすることで、当社の経営実態をより適切に財務諸表に反映させるために行ったものであります。当該会計方針は遡及適用され、前事業年度については、遡及適用後財務諸表となっております。この結果、遡及適用を行う前と比べて、前事業年度の貸借対照表は、投資その他の資産が78百万円増加しております。前損益計算書は、販売費及び一般管理費が69百万円減少したことにより、営業利益、経常利益、税引前当期純利益はそれぞれ69百万円増加し、当期純利益は69百万円増加しております。前事業年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、株主資本等変動計算書の利益剰余金の遡及適用後の期首残高は、8百万円増加しております。また、遡及適用を行う前と比べて、前事業年度の1株当たり当期純利益は1円18銭増加しております。

### (表示方法の変更)

#### (「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用)

「『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)を当事業年度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。この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「繰延税金資産」15百万円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」15百万円として組み替えております。

### (表示単位の変更)

当事業年度より、金額の表示単位を千円単位から百万円単位へ変更しております。

(貸借対照表関係)

1 担保に提供している資産

担保提供資産

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
販売用不動産	8,755百万円	4,550百万円
仕掛販売用不動産	9,642	10,835
建物	206	200
工具、器具及び備品	0	0
土地	1,319	1,319
出資金	40	-
計	19,964	16,905

対応債務

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
短期借入金	513百万円	311百万円
1年内返済予定の長期借入金	4,118	6,709
長期借入金	11,351	6,338
計	15,983	13,358

2 保証債務

次の関係会社について、金融機関等からの借入れに対し債務保証を行っております。

債務保証

	当事業年度 (2019年9月30日)
株式会社シフトライフ	230百万円
計	230

(損益計算書関係)

- 1 人件費に属する費用のおおよその割合は前事業年度32%、当事業年度32%、販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度27%、当事業年度27%、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41%、当事業年度41%であります。

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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
役員報酬	57百万円	53百万円
給与手当	237	322
広告宣伝費	138	9
仲介手数料	112	406
支払報酬	83	90
減価償却費	20	20
租税公課	214	345
賞与引当金繰入額	20	13
貸倒引当金繰入額	0	0

(注)「第5 経理の状況 2.財務諸表等 注記事項 (会計方針の変更)」に記載のとおり、当事業年度における会計方針の変更は遡及適用され、前事業年度については遡及適用後の財務諸表となっております。その結果、遡及適用を行う前と比べて、前事業年度の「租税公課」は69百万円減少しており、人件費に属する費用のおおよその割合は1%増加、販売費に属する費用のおおよその割合は2%増加、一般管理費に属する費用のおおよその割合は3%減少しております。

- 2 有形固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
その他(車両運搬具)	2百万円	-百万円

- 3 有形固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
工具、器具及び備品	-百万円	0百万円

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式263百万円、関連会社株式はなし、前事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式4百万円、関連会社株式はなし)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

( 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 ( 2018年 9月30日 )	当事業年度 ( 2019年 9月30日 )
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	449百万円	295百万円
賞与引当金	6	6
貸倒引当金	0	0
減価償却費	17	9
不動産取得税	1	0
未払事業税	12	12
減損損失	2	8
関係会社株式評価損	6	6
その他	1	7
繰延税金資産小計	498	346
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	434	280
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	48	29
評価性引当額小計	483	310
繰延税金資産合計	15	35

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

	前事業年度 ( 2018年 9月30日 )	当事業年度 ( 2019年 9月30日 )
法定実効税率 ( 調整 )	30.6%	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6	1.3
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.0	0.0
住民税均等割	0.2	0.9
評価性引当額	198.7	39.9
繰越欠損金の期限切れ	190.1	17.0
過年度遡及による影響額	3.8	5.6
その他	0.6	2.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	19.6	13.5

( 注 ) 「会計方針の変更」に記載のとおり、控除対象外消費税等の会計処理の変更を行っております。当該会計方針の変更は遡及適用され、前事業年度については、遡及適用後の数値となっております。

( 企業結合等関係 )

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

( 重要な後発事象 )

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	307	-	19 (17)	288	44	8	243
工具、器具及び備品	56	2	0	58	38	7	20
土地	1,319	-	-	1,319	-	-	1,319
有形固定資産計	1,683	2	19 (17)	1,666	82	16	1,583
無形固定資産							
商標権	0	-	-	0	0	0	0
ソフトウェア	38	0	-	39	17	7	21
その他	0	-	-	0	-	-	0
無形固定資産計	39	0	-	39	17	7	22
長期前払費用	78	183	127	133	6	120	127
繰延資産							
株式交付費	116	-	-	116	93	39	22
新株予約権発行費	3	-	-	3	3	1	0
繰延資産計	120	-	-	120	93	40	23

(注) 1. 当期増減額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	減少額(百万円)	遊休資産の減損損失計上による減少	17
長期前払費用	増加額(百万円)	融資手数料及び繰延消費税等の計上	183
長期前払費用	減少額(百万円)	繰延消費税の償却等	113

2. 「当期減少額」の欄の( )は内書きで、減損損失の計上額であります。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	0	-	-	0	0
賞与引当金	20	20	20	-	20

(注) 貸倒引当金の当期減少額の「その他」は洗替えによるものであります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	10月1日から9月30日まで
定時株主総会	毎年12月
基準日	9月30日
剰余金の配当の基準日	9月30日及び3月31日
1単元の株式数	100株
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	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社  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
公告掲載方法	電子公告（掲載URL <a href="https://www.ascotcorp.co.jp/">https://www.ascotcorp.co.jp/</a> ）の方法により行う。ただし、やむを得ない事由により電子公告による公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。
株主に対する特典	該当事項はありません。

（注） 当会社の株主は、当社定款の定めにより、その有する単元未満株式について次に掲げる権利以外の権利を行使することができません。

- （1）会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- （2）会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- （3）株主の有する株式数に応じて募集株式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】

当社の金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等は、森燁有限公司、力創國際有限公司及び中国平安保険海外（控股）有限公司であります。

### 2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書  
(第20期 自 2017年10月1日 至 2018年9月30日) 2018年12月25日関東財務局長に提出
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類  
2018年12月25日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書  
(第21期第1四半期) (自 2018年10月1日 至 2018年12月31日) 2019年1月31日関東財務局長に提出  
(第21期第2四半期) (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日) 2019年5月15日関東財務局長に提出  
(第21期第3四半期) (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日) 2019年7月31日関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書  
2019年12月26日関東財務局長に提出  
金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定(株主総会における議決権行使の結果)に基づく臨時報告書であります。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2019年12月26日

株式会社アスコット

取締役会 御中

### アスカ監査法人

指定社員 公認会計士 石渡 裕 一 朗  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 今 井 修 二  
業務執行社員

#### < 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アスコットの2018年10月1日から2019年9月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

#### 連結財務諸表に対する経営者の責任

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

#### 監査人の責任

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

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

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

#### 監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アスコット及び連結子会社の2019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連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社アスコットの2019年9月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

#### 監査人の責任

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

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

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

#### 監査意見

当監査法人は、株式会社アスコットが2019年9月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

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

以 上

- 
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、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。
  2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

2019年12月26日

株式会社アスコット

取締役会 御中

### アスカ監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 石渡 裕 一 朗

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 今 井 修 二

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スコットの2018年10月1日から2019年9月30日までの第21期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

#### 財務諸表に対する経営者の責任

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

#### 監査人の責任

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

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

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

#### 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アスコットの2019年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

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

以 上

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、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。