

【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】	2020年5月28日
【事業年度】	第31期（自 2019年3月1日 至 2020年2月29日）
【会社名】	株式会社アズ企画設計
【英訳名】	Azplanning Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 松本 俊人
【本店の所在の場所】	埼玉県川口市戸塚二丁目12番20号
【電話番号】	048(298)1720（代表）
【事務連絡者氏名】	専務取締役管理部長 小尾 誠
【最寄りの連絡場所】	埼玉県川口市戸塚二丁目12番20号
【電話番号】	048(298)1720（代表）
【事務連絡者氏名】	専務取締役管理部長 小尾 誠
【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】

回次	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
決算年月	2016年2月	2017年2月	2018年2月	2019年2月	2020年2月
売上高 (千円)	2,883,749	4,742,250	6,376,023	5,296,866	5,509,480
経常利益 (千円)	26,871	259,452	352,742	247,924	48,731
当期純利益 (千円)	6,729	156,832	274,035	198,554	13,222
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	30,000	30,000	30,000	170,608	170,608
発行済株式総数 (株)	1,600	1,600	800,000	951,000	951,000
純資産額 (千円)	374,153	531,144	805,331	1,483,406	1,496,652
総資産額 (千円)	3,562,858	4,417,980	5,257,188	6,419,493	6,781,679
1株当たり純資産額 (円)	534.50	758.78	1,150.47	1,559.91	1,573.88
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	9.61	224.05	391.48	215.68	13.90
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	209.40	13.73
自己資本比率 (%)	10.50	12.02	15.32	23.11	22.07
自己資本利益率 (%)	1.81	34.65	41.01	17.35	0.89
株価収益率 (倍)	-	-	-	6.38	76.26
配当性向 (%)	-	-	-	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	898,065	408,019	292,876	1,283,981	9,927
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	904,328	471,384	274,569	156,231	39,219
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,972,170	487,295	376,633	1,209,300	257,268
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	1,163,139	1,587,070	1,982,010	1,751,098	1,979,074
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	27 (11)	33 (12)	40 (15)	51 (17)	59 (19)
株主総利回り (%) (比較指標：配当込みTOPIX)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	77.1 (96.4)
最高株価 (円)	-	-	-	5,410	2,218
最低株価 (円)	-	-	-	1,120	1,006

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

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

4. 第27期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。第28期及び第29期については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため、期中平均

株価が把握できませんので記載しておりません。また、当社株式は2018年3月29日に東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）市場へ上場したため、第30期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新規上場日から当事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

5. 第27期、第28期及び第29期の株価収益率については、当社株式は非上場であったため、記載しておりません。
6. 1株当たり配当額及び配当性向については、配当実績がないため記載しておりません。
7. 従業員数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。）であり、臨時雇用者数（パートタイマーを含む。）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
8. 2017年10月13日開催の取締役会決議により、2017年11月1日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っておりますが、第27期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
9. 第30期以前の株主総利回り及び比較指標は、当社株式が2018年3月29日をもって東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）市場へ上場したため記載しておりません。また、第31期の株主総利回りは、第30期事業年度末の株価を基準として算定しております。
10. 最高・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。なお、当社株式は2018年3月29日をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

2【沿革】

年月	概要
1989年4月	東京都渋谷区にステンレス鋼板等の事業を目的としてマグナ通商株式会社を設立
1993年5月	マグナ通商株式会社から株式会社アズ企画設計に商号変更 事業目的を不動産の売買、賃貸、管理等に変更 本店所在地を埼玉県川口市柳崎に移転（資本金5,000千円）
1993年9月	宅地建物取引業免許（埼玉県知事）を取得し、不動産賃貸事業・不動産管理事業を開始
1995年4月	本店所在地を埼玉県川口市東川口に移転
2002年2月	本店所在地を埼玉県川口市戸塚東に移転
2003年8月	一般建設業免許（埼玉県知事）を取得し、不動産オーナーからの建築受託営業を開始
2004年3月	不動産販売事業を開始
2014年11月	ビジネスホテルの運営を開始
2015年1月	本店所在地を埼玉県川口市戸塚に移転
2015年3月	東京支社を東京都千代田区内神田2丁目7番地に開設 宅地建物取引業免許（国土交通大臣）を取得
2016年12月	東京支社を東京都千代田区内神田2丁目8番地に移転
2018年3月	東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）市場に上場
2020年1月	横浜営業所を神奈川県横浜市西区北幸2丁目9番30号に開設
2020年3月	東京支社を東京本社とし、本社を本店に名称変更

3【事業の内容】

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

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

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

また、当社は、各事業内の区分として「領域」という名称を用いております。

(1) 不動産販売事業

収益不動産売買領域

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

ビジネスホテル再生販売領域

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

(2) 不動産賃貸事業

不動産賃貸領域

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

空間再生領域

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

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

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

宿泊事業領域

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

近年のインバウンド需要の増大に対応するために、住宅宿泊事業法(民泊新法)に基づく住宅宿泊事業として、当社が不動産物件を賃借し、運営会社協力のもと宿泊サービスを提供する民泊施設の運営も行っております。

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

(3) 不動産管理事業

不動産管理仲介領域

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

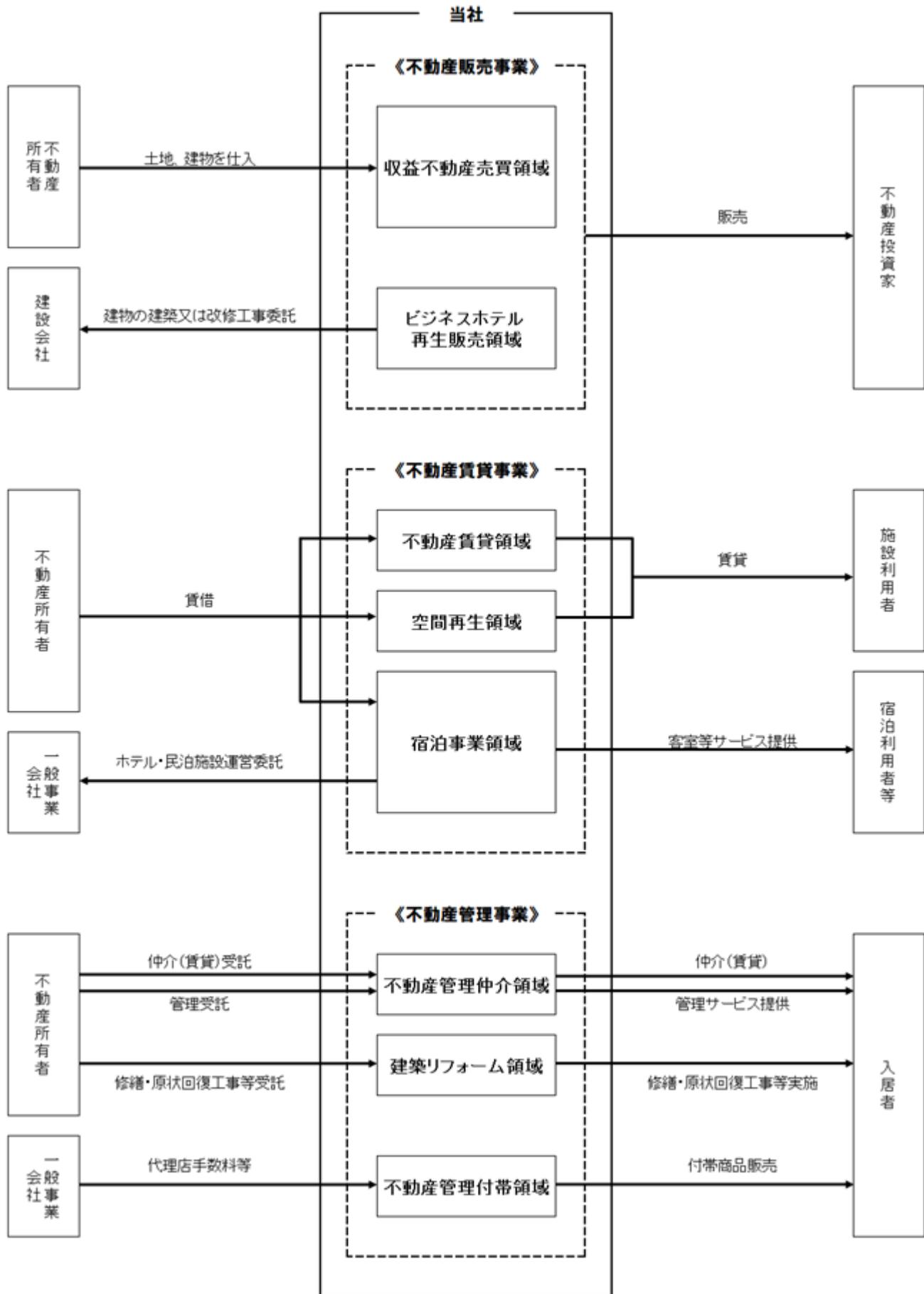
建築リフォーム領域

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

不動産管理付帯領域

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

事業系統図



4【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

2020年2月29日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
59 (19)	37.3	2.9	4,980

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	18 (6)
不動産賃貸事業	13 (3)
不動産管理事業	8 (4)
全社(共通)	20 (6)
合計	59 (19)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇
用者数(パートタイマーを含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は、結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

(1) 経営方針

当社は、『空室のない元気な街を創る』の経営理念のもと、不動産販売事業、不動産賃貸事業及び不動産管理事業を展開しております。当社の最大の強みは空室の改善力であり、今後も、不動産販売事業においては、その力を活かして収益力の落ちた投資用不動産を生まれ変わらせて不動産投資家へ再販するビジネスを深化させていきます。同時に、不動産販売事業は東京支社開設から5年ほどで大きな収益源として成長しており、東京と同規模の営業体制を本年開設した横浜営業所でも敷き、東京での成功を横浜へ横展開することで、事業規模を拡大してまいります。また、不動産賃貸・管理事業については、営業活動の強化と並行して、M&Aを活用したスケール（受託戸数）の拡大も行い、空室・遊休地に対する多様なソリューションについても深化させていきます。東北でのビジネスホテルや、民泊施設の運営における物件の取得につきましても、都心部だけでなく全国各地をターゲットとしつつ、拡大に注力してまいります。

(2) 経営環境

当社を取り巻く事業環境は、日銀による金融緩和政策の継続や雇用環境の改善、インバウンド需要の拡大などを背景に、堅調に推移してまいりましたが、一昨年に顕在化した不適切な融資問題などを原因とする金融機関の慎重な融資姿勢は続いており、引き続き先行不透明な状況にあります。

中長期的には、オリンピック・パラリンピックの東京開催の追い風もあり、海外投資マネーの更なる流入が不動産投資市場の拡大を加速させ、当社が販売する投資用不動産の購入ニーズも上昇傾向に推移すると想定されます。しかしその一方で、居住用不動産の販売は、競合増加に伴う仕入価格の上昇や長期的な人口の減少による空室率の上昇等を背景に厳しい事業環境が想定されます。

ただし、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大については現在でも終息が見通せず、注視が必要な状況であり、終息の時期如何によっては、大幅に事業環境が変化することが想定されます。

(3) 対処すべき課題

当社の事業別の課題は、以下のとおりであります。

不動産販売事業

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

不動産賃貸事業

イ．不動産賃貸領域

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

ロ．空間再生領域

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

ハ．宿泊事業領域

東北のビジネスホテルにつきましては、復興工事業業者向けに運営を行っているため、復興工事が終わる際に、これまでとは異なる需要の取り込みが必要であると認識しております。そのため、復興工事終了後の宿泊需要の再分析を実施し、再度需要の取り込みを行ってまいります。また、モジュール工法を採用しており、移動も可能であるため、ホテルの立地を変更することも含めて検討してまいります。

さらに、民泊施設につきましては、現状は新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けておりますが、インバウンド需要が戻った際に、当社の施設を選んでいただけることが課題だと認識しております。その為にも、一般的な宿泊施設としてだけでなく、他社とは異なる明確なコンセプトを持った宿泊施設とすべく企画力を強化してまいります。

不動産管理事業

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

2【事業等のリスク】

本書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。当社は、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の適切な対応に努める方針であります。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

(1) 業界動向について

経済動向及び不動産市況について

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

法的規制について

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

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

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

以上の結果、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

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

(許認可等の状況)

許認可等の名称	許認可(登録)番号	有効期限	許認可等の取消または更新拒否の事由
宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(2)第8764号	2025年3月11日	宅地建物取引業法第66条
一般建設業免許	埼玉県知事(般-25)第58196号	2024年3月14日	建設業法第29条
賃貸住宅管理業者登録	国土交通大臣(2)第243号	2021年12月19日	賃貸住宅管理業者登録規程第13条
旅館業法に基づく許可	岩手県指令大保第205-10号	-	旅館業法第8条

旅館業法に基づく許可については、営業所ごとに取得しております。

不動産の表示に関する公正競争規約について

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

競合等の影響について

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

偶然不測の事象及び地域偏在について

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

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

瑕疵担保責任（契約不適合責任）について

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

また、当社は、事業用地の取得にあたり、土地汚染や地中埋蔵物等について可能な限り調査を行っておりますが、取得後に万が一瑕疵が発見された場合の売主の瑕疵担保責任については土地売買契約書上に明記しておりますが、取得後において土地汚染や地中埋蔵物等による瑕疵が発覚した場合には、建築工事の延長等により追加費用が発生するなど、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

なお、2020年4月1日より施行された改正民法では、瑕疵担保責任は契約不適合責任となりました。従来は契約時に隠れていた瑕疵について、売主は責任を負いましたが、今後は買主が知っていたかどうかに関わらず引渡し時に目的物が契約内容に適合していなければ売主は、責任を負うことになります。そのため、当社としては契約の内容をより明確にするよう努めておりますが、契約書に記載がないことによる想定外の責任を負った場合には、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 事業内容について

物件の売却時期による業績の変動について

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

棚卸資産の評価及び固定資産の減損に関する会計処理の適用等について

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

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

マスターリース契約の特性について

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

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

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

宿泊施設の運営等について

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

委託先への依存について

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

新規ビジネスについて

当社は、住宅宿泊事業法に基づく宿泊施設（民泊施設）の運営など、新規ビジネスを開始しております。新規ビジネスの収益性に関しましては、慎重な検討を行っておりますが、万が一見込んでいた収益が得られない場合や計画通りにビジネスが進まない場合、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

訴訟等の可能性について

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

有利子負債への依存について

当社は、不動産販売事業における不動産の取得資金を主に金融機関からの借入金によって調達しております。そのため、2020年2月期末時点において、有利子負債比率は324.21%となっております。

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

借入金にかかる確約条項について

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

資金繰りリスクについて

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

(3) 事業体制について

個人情報の管理について

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

小規模組織であることについて

当社は、2020年2月末日現在、従業員59名と小規模であり、内部管理体制についても組織の規模に応じたものとなっております。当社は今後、業容の拡大に応じて人材の採用を行うとともに社内管理体制の強化・充実に努める予定であります。しかしながら、当社が事業の拡大に対して適切かつ十分な対応ができなかった場合には、当社の事業遂行及び拡大に制約が生じ、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

人材の確保について

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

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

代表取締役への依存について

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

M & A、資本提携等について

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

(4) その他

ストック・オプションの行使による株式価値の希薄化について

当社は、取締役及び従業員の業績向上に対する意欲や士気を一層高めることを目的に、ストック・オプション制度を採用しております。当事業年度末現在におけるストック・オプション制度による新株予約権の潜在株式数は合計13,000株であり、発行済株式総数951,000株に対する割合は1.37%となっております。これらの新株予約権の行使がなされた場合、1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

配当を行っていないことについて

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

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

会計基準及び税制等の変更

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

新型コロナウイルス感染症による影響について

新型コロナウイルス感染症の流行により、景気が低迷し、不動産に対する投資マインドの低下、金融機関の融資の引き締めなどにより、主力事業である不動産販売事業で販売計画の遂行が困難となった場合や、当社が所有もしくはマスターリースする物件で多額の賃料減額が発生した場合、宿泊施設の稼働の大きな下落が発生した場合等、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

加えて、新型コロナウイルス感染症が許認可申請先に与える影響によって、現状当社の予定している許認可の取得スケジュールに遅れが生じ、それに伴い当社の予定している事業計画に遅れが生じる可能性があります。

また、社内での感染予防には予防対策を徹底しておりますが、万が一当社の従業員が感染した場合、健康被害や事務所の一時的な閉鎖などにより営業活動に支障が生じ、当社の業績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

当事業年度における当社の財政状態、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。

なお、「『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）等を当事業年度の期首から適用しており、財政状態の状況については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前事業年度との比較・分析を行っております。

経営成績の状況

当社は「空室のない元気な街を創る」という企業理念の下、入居率や賃料水準の低下等により、収益の改善が必要となった中古不動産を取得し、リノベーションやリーシング（賃貸募集活動）を実施し、収益改善による収益不動産としての資産価値を高めた上で不動産投資家へ販売するという不動産販売事業を中心に事業を展開しております。

当事業年度におけるわが国経済は、堅調な企業業績を背景に、雇用や所得環境の改善により、引き続き緩やかな経済回復基調で推移いたしました。しかしながら、世界経済は米中貿易摩擦の長期化や英国のEU離脱などにより不安定であり、我が国経済の先行きの不透明感を強めました。さらに、年度末では新型コロナウイルスの全世界的感染拡大により、経済への不安が急速に高まってまいりました。

当社の属する不動産業界におきましては、引き続き個人向け不動産融資に対し金融機関の慎重姿勢が続いており懸念材料となっているものの、金融緩和政策による低金利等を背景とした不動産需要そのものは変わらず堅調に推移しております。

このような事業環境下におきまして、当社は、主力である不動産販売事業を中心に、不動産賃貸事業、不動産管理事業による安定収益基盤を強化し更なる収益機会の拡大に努めてまいりました。しかしながら、上記金融機関の個人投資家への融資厳格化等への対策として、高価格帯の物件の仕入れに取組み、戦略的に物件の入れ替えを進めてきましたが、販売計画に遅れが生じ、不動産販売事業で当初計画を下回りました。

この結果、当事業年度の業績として、売上高は5,509,480千円（前年同期比4.0%増）、営業利益は85,311千円（同70.9%減）、経常利益は48,731千円（同80.3%減）、当期純利益は13,222千円（同93.3%減）となりました。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、主に中古物件を購入しリノベーションやリーシング（賃貸募集業務）を行い、付加価値を高めたうえで不動産投資家への販売を手掛けてまいりました。当事業年度は、レジデンス18棟、店舗付きレジデンス7棟、区分店舗・事務所3件、ホテル2棟を売却いたしました。その結果、当事業年度における売上高は4,657,473千円（前年同期比4.5%増）、セグメント利益は252,070千円（同36.3%減）となりました。

(不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業におきましては、従来より安定的に収益を上げている貸しコンテナ、コインパーキング、事業用・居住用サブリース、東北での復興事業者向け宿泊施設としてのビジネスホテルの運営に加え、不動産販売事業において取得した販売用不動産賃料収入等の獲得にも努めてまいりました。その結果、当事業年度における売上高は717,760千円（前年同期比4.0%増）、セグメント利益は58,244千円（同42.0%減）となりました。

(不動産管理事業)

不動産管理事業におきましては、既存顧客に対する管理サービスの向上に努めるとともに、安定収入を増やすべく、新たに販売した不動産の管理受託にも取り組んでまいりました。その結果、当事業年度における売上高は134,246千円（前年同期比10.5%減）、セグメント利益は43,535千円（同29.8%増）となりました。

財政状態の状況

当事業年度末における財政状態は、総資産6,781,679千円（前年同期比5.6%増）、負債5,285,026千円（前年同期比7.1%増）、純資産1,496,652千円（前年同期比0.9%増）となりました。また、自己資本比率は22.1%（前事業年度末は23.1%）となっております。

(流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は5,477,482千円となり、前事業年度末に比べ535,993千円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が359,957千円、販売用不動産が41,833千円増加したことによるものであります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は1,304,196千円となり、前事業年度末に比べ173,807千円減少いたしました。これは主に、長期性預金が131,350千円減少したことによるものであります。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は1,267,701千円となり、前事業年度末に比べ207,050千円減少いたしました。これは主に、短期借入金が383,409千円減少したことによるものであります。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債の残高は4,017,324千円となり、前事業年度末に比べ555,989千円増加いたしました。これは主に、社債が26,000千円、長期借入金が478,574千円増加したことによるものであります。

(純資産)

当事業年度末における純資産合計は1,496,652千円となり、前事業年度末に比べ13,246千円増加いたしました。これは主に、当期純利益を13,222千円計上したことによるものであります。

キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前事業年度末に比べ227,976千円増加し、1,979,074千円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果得られた資金は9,927千円となりました(前年同期は1,283,981千円の使用)。

これは主に、税引前当期純利益42,676千円、減価償却費72,371千円、減損損失6,055千円が生じた一方、たな卸資産の増加額41,209千円、法人税等の支払額80,092千円が生じたこと等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は39,219千円となりました(前年同期は156,231千円の使用)。

これは主に、定期預金の預入による支出181,880千円、長期前払費用の取得による支出22,014千円が生じた一方、定期預金の払戻による収入181,251千円が生じたこと等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果得られた資金は257,268千円となりました(前年同期は1,209,300千円の獲得)。

これは主に、長期借入れによる収入2,645,500千円、社債の発行による収入245,536千円が生じた一方、短期借入金の純減少額383,409千円、長期借入金の返済による支出2,067,989千円、社債の償還による支出178,500千円が生じたこと等によるものであります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社は生産活動を行っておりませんので、該当事項はありません。

b. 受注実績

当社は受注生産を行っておりませんので、該当事項はありません。

c. 販売実績

当事業年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	前年同期比(%)
不動産販売事業(千円)	4,657,473	104.5
不動産賃貸事業(千円)	717,760	104.0
不動産管理事業(千円)	134,246	89.5
合計(千円)	5,509,480	104.0

(注) 1. 最近2事業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	前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)		当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
株式会社big ones	947,304	17.9	-	-
株式会社アイミング	-	-	864,658	15.7
株式会社KRパートナーズ	-	-	602,622	10.9

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 経営者による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者による当社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、当事業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

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

経営成績の分析

(売上高)

当事業年度の売上高は、5,509,480千円（前年同期比4.0%増）となりました。これは不動産販売事業の売上高が200,587千円増加の4,657,473千円（前年同期比4.5%増）、不動産賃貸事業の売上高が27,838千円増加の717,760千円（前年同期比4.0%増）となったものの、不動産管理事業の売上高が15,812千円減少の134,246千円（前年同期比10.5%減）となったことによるものであります。

(売上原価、売上総利益)

当事業年度の売上原価は、4,727,056千円（前年同期比11.4%増）となりました。これは不動産販売事業の売上原価が413,955千円増加の4,144,713千円（前年同期比11.1%増）、不動産賃貸事業の売上原価が87,620千円増加の518,263千円（前年同期比20.3%増）となったものの、不動産管理事業の売上原価が17,842千円減少の64,079千円（前年同期比21.8%減）となったことによるものであります。

その結果、当事業年度の売上総利益は、782,424千円（前年同期比25.7%減）となり、売上高に対する売上総利益の比率は前事業年度から5.7ポイント減少し14.2%となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当事業年度の販売費及び一般管理費は、697,112千円（前年同期比8.3%減）となりました。これは主として、「消費税課税売上割合に準ずる割合の適用承認申請」の承認による控除対象外消費税額の減少によるものであります。

その結果、当事業年度の営業利益は85,311千円（前年同期比70.9%減）となり、売上高に対する営業利益の比率は前事業年度から4.0ポイント減少し1.6%となりました。

(営業外損益、経常利益)

当事業年度の営業外収益は、18,308千円（前年同期比35.1%増）となりました。これは主として、保険金収入の増加によるものであります。また、営業外費用は54,887千円（前年同期比6.9%減）となりました。これは主として、社債発行費の減少によるものであります。

その結果、当事業年度の経常利益は48,731千円（前年同期比80.3%減）となり、売上高に対する経常利益の比率は前事業年度から3.8ポイント減少し、0.9%となっております。

(特別損益、当期純利益)

前事業年度に特別利益として発生した保険金収入は、当事業年度では発生しておりません。また、当事業年度の特別損失は、6,055千円（前年同期比28.4%減）となりました。これは主として、複数の固定資産に関して減損損失が発生したものの、前期より発生額が少なかったことによるものであります。また、法人税、住民税及び事業税と法人税等調整額を合わせた税金費用は、29,453千円（前年同期比28.7%減）となりました。

その結果、当事業年度の当期純利益は13,222千円（前年同期比93.3%減）となり、売上高に対する当期純利益の比率は前事業年度から3.5ポイント減少し、0.2%となっております。

資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社の資金需要のうち主なものは、運転資金、販売用不動産購入資金、設備資金であります。

運転資金は、原則として手許資金で賄っておりますが、金融機関からの総合的提案があった場合は調達を行い、手元流動性を高め緊急な販売用不動産の取得にも対応できる体制を整えております。

販売用不動産購入資金は、主に金融機関からの借入れにより調達しており、物件毎の販売計画に基づいて長期借入金または短期借入金で調達しております。

設備資金は、設備投資計画に基づき、案件ごとに手持ち資金で賄えるか、不足するかの検討を行います。不足が生じる場合は、長期借入金にて調達を行っております。

なお、当事業年度末における借入金及び社債を含む有利子負債の残高は4,852,360千円となっております。また、当事業年度末における現金及び現金同等物の残高は1,979,074千円となっております。

経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社は、経営の健全性と収益性を重視し、売上高成長率（20%以上）、営業利益率（7.4%以上）、自己資本比率（25%以上）等の指標の向上に努めてまいります。当期における各経営指標の実績につきましては、売上高成長率が前期の16.9%に対して当期4.0%、営業利益率が前期の5.5%に対して当期1.6%、自己資本比率が前期の23.1%に対して当期22.1%となっております。

今後もこれらの指標の向上に向けて、既存事業のブラッシュアップを進めつつ、新商品の開発、新規事業などにより業容の拡大、成長を目指してまいります。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

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】

当事業年度については、事業拡大を目的として、民泊施設及びコインパーキングの新規開設等により24,426千円の設備投資を行いました。

セグメントごとの投資額は、以下のとおりであります。

セグメントの名称	投資額（千円）
不動産販売事業	-
不動産賃貸事業	14,484
不動産管理事業	-
全社（共通）	9,941
合計	24,426

（注） 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2【主要な設備の状況】

当社における主要な設備は、次のとおりであります。

2020年2月29日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
			建物 (千円)	構築物 (千円)	工具、器具 及び備品 (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)	
本社 (埼玉県川口市)	-	オフィス設備	2,949	-	2,400	81	5,431	22 (10)
東京支社 (東京都千代田区)	-	オフィス設備	20,781	-	4,574	-	25,355	35 (4)
横浜営業所 (神奈川県横浜市)	-	オフィス設備	2,115	-	705	-	2,820	2 (1)
OYOホテル陸前高田 (岩手県陸前高田市)	不動産賃貸事業	ホテル	215,986	2,329	163	93	218,573	(1)
OYOホテル南三陸 (宮城県本吉郡南三陸町)	不動産賃貸事業	ホテル	279,784	5,462	535	-	285,782	(1)
OYOホテル釜石鶴住居 (岩手県釜石市)	不動産賃貸事業	ホテル	315,709	9,053	645	-	325,407	(1)
OYOホテル大槌 (岩手県上閉伊郡大槌町)	不動産賃貸事業	ホテル	236,314	13,736	1,058	253	251,363	(1)
コンテナ設備 (埼玉県内及び東京都内)	不動産賃貸事業	コンテナ	10,888	1,294	8	632	12,822	
ビズサークル神田オフィス (東京都千代田区)	不動産賃貸事業	シェアオフィ ス	8,609	352	40	-	9,003	
ビズサークル東陽町オフィ ス (東京都江東区)	不動産賃貸事業	シェアオフィ ス	28,995	-	1,512	-	30,507	

(注) 1. 本社と東京支社につきましては、2020年3月1日より、本社を本店に、東京支社を東京本社に名称変更いたしました。

2. 2020年1月6日付で、横浜営業所を開設いたしました。

3. 東北のホテル4施設を2019年6月18日より、アイルームからOYOホテルに名称変更いたしました。

4. 帳簿価額のうち「その他」は、機械及び装置、リース資産及びソフトウェアであります。なお、金額には消費税等を含めておりません。

5. 従業員数の()は、平均臨時雇用者数を外書しております。

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

事業所名 (所在地)	設備の内容	年間賃借料 (千円)
本社 (埼玉県川口市)	事務所	19,570
東京支社 (東京都千代田区)	事務所	25,181
横浜営業所 (神奈川県横浜市)	事務所	946
不動産賃貸事業 (埼玉県内及び東京都内)	土地及び駐車場、事務所、居住用物件	183,155

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2020年2月29日)	提出日現在発行数(株) (2020年5月28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	951,000	951,000	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数100株であります。
計	951,000	951,000	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

決議年月日	2017年1月16日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 2 使用人 13
新株予約権の数(個)	26
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 13,000(注1)(注5)
新株予約権の行使時の払込金額(円)	192(注2)(注5)
新株予約権の行使期間	自 2019年1月17日 至 2025年1月16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 192(注5) 資本組入額 96(注5)
新株予約権の行使の条件	(注3)
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を第三者に譲渡することはできない。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注4)

当事業年度の末日(2020年2月29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(2020年4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. 新株予約権1個当たりの目的となる株式の数は、500株とする。

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

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

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

2. 新株予約権発行後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合には、次の算式により行使価額を調整する。

なお、調整後の行使価額は、1円未満の端数を切り上げる。

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

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

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

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

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

3. ・新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても、当社の役員又は従業員、当社子会社等の役員又は従業員の地位にあることを要す。

・新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めない。

・新株予約権者は、以下の区分に従って、新株予約権の全部または一部を行使することができる。

ア. 2019年1月16日までは、割り当てられた新株予約権のすべてについて権利行使することができない。

- イ．2019年1月17日から2022年1月16日までは、割り当てられた新株予約権の40%について権利行使することができる（権利行使可能となる新株予約権の数に1未満の端数が生じた場合は、これを切り上げるものとする。）。
- ウ．2022年1月17日から2024年1月16日までは、割り当てられた新株予約権の70%について権利行使することができる（前記イにおいて権利行使することが可能となっている40%を含む。なお、権利行使可能となる新株予約権の数に1未満の端数が生じた場合は、これを切り上げるものとする。）。
- エ．2024年1月17日から2025年1月16日までは、割り当てられた新株予約権のすべてについて権利行使することができる。
- ・その他の条件は、当社と新株予約権の割当を受けたものとの間で締結した「第2回新株予約権割当契約書」で定めるところによる。
- 4．組織再編に際して定める契約書又は計画書等の条件に従って、以下に定める株式会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合には、当該組織再編の比率に応じて、以下に定める株式会社の新株予約権を交付するものとする。
- (1) 合併（当社が消滅する場合に限る。）
合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社
- (2) 吸収分割
吸収分割をする株式会社とその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社
- (3) 新設分割
新設分割により設立する株式会社
- (4) 株式交換
株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社
- (5) 株式移転
株式移転により設立する株式会社
- 5．2017年10月13日開催の取締役会決議により、2017年11月1日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

【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】

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)
2017年11月1日 (注)1.	798,400	800,000	-	30,000	-	10,000
2018年3月28日 (注)2.	100,000	900,000	99,360	129,360	99,360	109,360
2018年4月27日 (注)3.	40,500	940,500	40,240	169,600	40,240	149,600
2018年3月1日～ 2019年2月28日 (注)4.	10,500	951,000	1,008	170,608	1,008	150,608

(注)1. 株式分割(1:500)によるものであります。

2. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 2,160円

引受価額 1,987.20円

資本組入額 993.60円

払込金総額 198,720千円

3. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

発行価格 1,987.20円

資本組入額 993.60円

割当先 みずほ証券㈱

4. 新株予約権(ストック・オプション)の権利行使による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

2020年2月29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	13	15	6	-	749	784	-
所有株式数(単元)	-	14	217	2,040	39	-	7,195	9,505	500
所有株式数の割合(%)	-	0.15	2.28	21.46	0.41	-	75.70	100.00	-

(注) 自己株式67株は、「単元未満株式の状況」に含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2020年2月29日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	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(%)
松本 俊人	埼玉県川口市	430	45.22
合同会社ヒトプラン	埼玉県川口市戸塚一丁目5番18号	200	21.03
古井 力	愛知県安城市	17	1.84
佐々木 真人	東京都新宿区	12	1.34
清田 貴臣	東京都大田区	11	1.22
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	8	0.87
藤原 英雄	大阪府東大阪市	7	0.79
西村 静夫	埼玉県吉川市	7	0.74
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町一丁目4番地	6	0.72
中川 修一郎	愛知県岡崎市	6	0.69
計	-	708	74.45

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2020年2月29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 950,500	9,505	-
単元未満株式	普通株式 500	-	-
発行済株式総数	951,000	-	-
総株主の議決権	-	9,505	-

【自己株式等】

2020年2月29日現在

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

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

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】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	22	33,440
当期間における取得自己株式	-	-

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	67	-	67	-

3【配当政策】

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

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

当社は、2020年2月期まで、内部留保の充実を優先し配当を行っておりませんでした。今後の剰余金の配当につきましては、中長期的な視点で業績や財務状況、投資計画の状況を考慮したうえで、上記の基本方針に基づき、株主への利益還元に積極的に取り組んでいく方針であります。

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

4【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・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、会社法に基づく機関設計として、取締役会、監査役会を設置しております。

a. 取締役及び取締役会

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

(構成員の氏名等)

議長：代表取締役社長 松本俊人

構成員：取締役 小尾誠、取締役 山田康宏、取締役(社外) 裕田 由貴

なお、上記議長及び構成員の他、監査役(社外) 鳥羽徹三、監査役(社外) 中村勝典、監査役(社外) 大山亨が取締役会に参加し、取締役の業務執行を監査する体制を整えております。

b. 監査役会

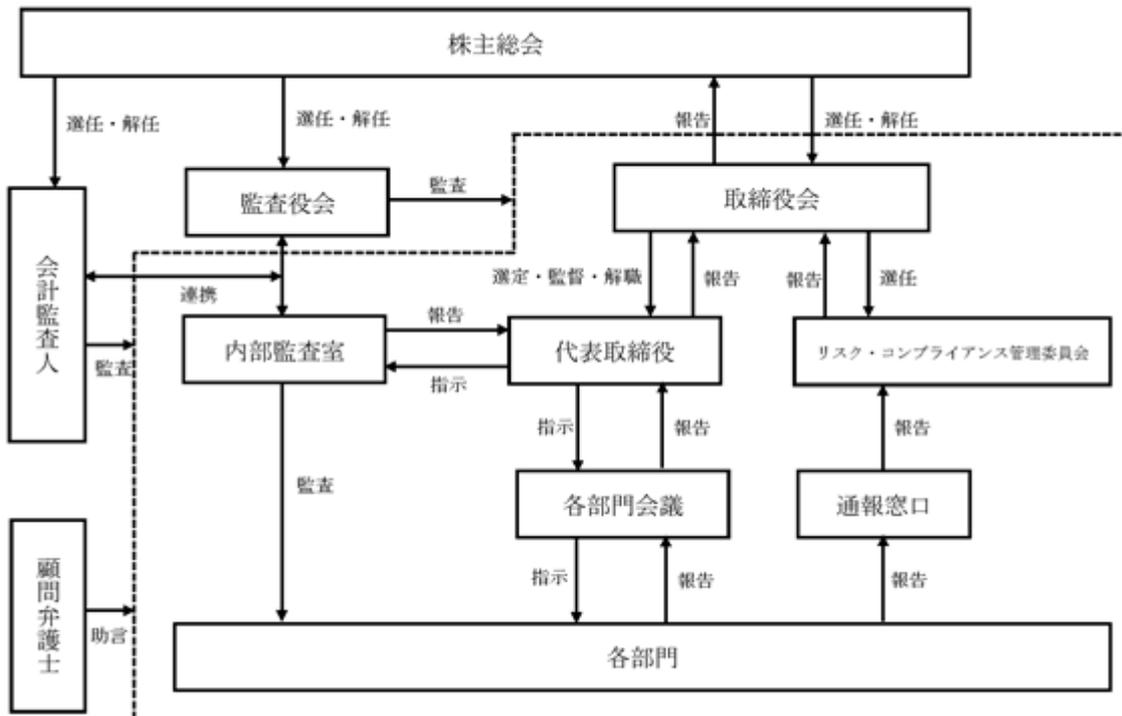
当社の監査役会は、常勤監査役1名と非常勤監査役2名の合計3名の監査役で構成されており、3名は全て社外監査役としております。監査役は取締役会に出席し必要に応じて質疑や意見を述べるほか、取締役への意見聴取や資料の閲覧により取締役の業務執行の監視を実施しております。また、監査役会は原則として毎月1回開催し、報告や審議を実施しております。

(構成員の氏名等)

議長：監査役(社外) 鳥羽徹三

構成員：監査役(社外) 中村勝典、監査役(社外) 大山亨

当社企業統治の概要図は次のとおりであります。



c. 企業統治の体制を採用する理由

取締役会は、社外取締役1名を含む4名で構成され、社外取締役は当社の取締役会に出席し、経営に有用な意見を適宜述べ、当社のガバナンスの有効性を確保する役割を担っております。

また、監査役会は常勤の監査役1名を含む社外監査役3名で構成されており、取締役の業務執行の適正性、適法性の監査を行い、当該状況については毎月1回開催される監査役会において報告され、有効な監視機能が確保されております。

このことから、経営監督機能は有効に機能していると判断し、この体制を採用しております。

企業統治に関するその他の事項

a. 内部統制システム整備の状況

当社は、2016年6月16日の取締役会にて、「内部統制システム構築に関する基本方針」を定め、取締役会その他主要会議により職務の執行が効率的に行われ、法令及び定款に適合することを確保するための体制作りに努めております。その他取締役及び使用人の職務遂行に対し、監査役及び内部監査人がその業務遂行状況を監視し、随時必要な監査手続を実施しております。また経営活動その他の事項に関する法令等を遵守するための有効的な体制を整備し、社業の発展をはかることを目的とし、「リスク・コンプライアンス管理規程」を制定しております。規程内において「リスク・コンプライアンスホットライン」を設置し法令等への違反行為について相談または通報を行いやすい体制を構築しております。ホットラインに法令又は定款に違反している可能性が高い報告があった場合は、速やかにリスク・コンプライアンス管理委員会に報告する体制を整えており具体的な対応を検討しております。

b. リスク管理体制の整備状況

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

責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。

取締役の定数

当社の取締役は7名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任決議要件

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

株主総会決議事項を取締役会で決議できることとした事項及びその理由

a. 取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及び監査役が、その期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を法令の限度において、免除することができる旨を定款に定めております。

b. 自己株式の取得

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

c. 中間配当について

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年8月31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

d. 剰余金の配当等の決定機関

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

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。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性 6名 女性 1名 (役員のうち女性の比率 14.3%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役社長	松本 俊人	1960年4月9日生	1983年10月 (株)すかいらーく入社 1986年7月 ザ・ガーデン(株)入社 1987年7月 (株)アルテカ入社 1988年1月 ザ・ガーデン(株)入社 1989年1月 日本企画設計(株)入社 1990年1月 (株)セブンプロ入社 1993年5月 当社代表取締役社長就任(現任) 2014年6月 合同会社ヒトプラン設立代表社員就任(現任)	(注3)	630 (注5)
専務取締役 管理部長	小尾 誠	1977年11月23日生	2001年12月 (有)藤木商店入社 2004年4月 当社入社 2008年3月 当社取締役管理部長就任 2014年4月 当社常務取締役管理部長就任 2016年4月 当社専務取締役管理部長就任(現任)	(注3)	3
取締役 ソリューション事業部本部長	山田 康宏	1967年12月2日生	1990年4月 三菱信託銀行(株)(現三菱UFJ信託銀行(株))入社 2000年4月 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド(株)副社長就任 2006年4月 キャップマークジャパン(株)シニア・ヴァイス・プレジデント就任 2008年4月 (株)ライズ代表取締役社長就任 2013年8月 (株)ビルエステート(現(株)ベストランド)常務取締役就任 2016年8月 (株)ベストランド専務取締役兼不動産営業本部長就任 2020年1月 同社 代表取締役社長就任 2020年4月 当社入社 2020年5月 当社取締役ソリューション事業本部長就任	(注3)	-
取締役	栢田 由貴	1977年4月17日生	2005年10月 弁護士登録 2006年10月 独立行政法人中小企業基盤整備機構 経営支援アドバイザー就任(現任) 2016年1月 サンライズ法律事務所所属(現任) 2016年6月 公益財団法人一橋大学後援会監事就任(現任) 2017年3月 株式会社日本アクア社外取締役就任(現任) 2017年5月 当社社外取締役就任(現任)	(注3)	-
常勤監査役	鳥羽 徹三	1949年10月13日生	1975年4月 東亜合成(株)入社 2005年4月 鶴見書達(株)出向 2008年3月 同社取締役管理部長就任 2013年1月 東亜合成(株)参与就任 2015年5月 当社常勤監査役就任(現任)	(注4)	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役	中村 勝典	1956年6月4日生	<p>1983年12月 監査法人サンワ東京丸の内事務所(現有限責任監査法人トーマツ)入所</p> <p>1987年4月 中村勝典税理士事務所開設所長就任(現任)</p> <p>1991年3月 公認会計士登録</p> <p>2003年2月 中村勝典公認会計士事務所開設所長就任</p> <p>2003年5月 (株)トリニティーセキュリティーシステムズ(現(株)ティエスエスリンク)社外監査役就任</p> <p>2004年8月 シティア公認会計士共同事務所開設所長就任(現任)</p> <p>2012年6月 (株)マースエンジニアリング(現(株)マースグループホールディングス)社外監査役就任</p> <p>2012年10月 (株)はてな社外監査役就任(現任)</p> <p>2015年6月 (株)マースエンジニアリング(現(株)マースグループホールディングス)社外取締役就任(現任)</p> <p>2016年5月 当社監査役就任(現任)</p> <p>2017年5月 (株)三弘社社外監査役就任(現任)</p> <p>2017年5月 (株)ケー・ティー・アローズ社外監査役就任(現任)</p> <p>2017年6月 (株)ジェノメンブレン社外監査役就任(現任)</p>	(注4)	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役	大山 亨	1967年 8 月24日生	1991年 4 月 山一証券(株)入社 1997年10月 (株)関配(現、(株)キャプティ)入社 1998年 4 月 富士証券(株)(現みずほ証券(株))入社 2001年 3 月 H S B C 証券(株)東京支店入社 2002年 2 月 株式上場コンサルタントとして独立 2003年 7 月 (有)トラスティ・コンサルティング(現(有)セイレーン)設立、代表取締役就任(現任) 2003年10月 ウインテスト(株)監査役就任 2004年 6 月 フィンテックグローバル(株)社外監査役就任 2005年 4 月 (株)トラスティ・コンサルティング設立代表取締役就任(現任) 2007年 1 月 エフエックス・オンライン・ジャパン(株)(現IG証券(株))社外監査役就任(現任) 2008年 1 月 (株)アールエイジ社外監査役就任 2008年 9 月 (株)ビューティ花壇監査役就任 2013年 4 月 フィンテックグローバル(株)社外監査役就任 2014年 6 月 (株)イオレ社外監査役就任(現任) 2015年10月 ウインテスト(株)監査等委員である取締役就任(現任) 2016年 5 月 当社監査役就任(現任) 2018年 1 月 (株)アールエイジ監査等委員である取締役就任 2019年12月 フィンテックグローバル(株)監査等委員である取締役就任(現任)	(注4)	-
計					633

- (注) 1. 取締役裕田由貴は、社外取締役であります。
2. 監査役鳥羽徹三、中村勝典、大山亨は、社外監査役であります。
3. 取締役の任期は、2020年 5 月28日開催の定時株主総会の終結の時から、2021年 2 月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
4. 監査役の任期は、2018年11月 1 日から、2021年 2 月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
5. 代表取締役社長松本俊人の所有株式数には、同氏の資産管理会社である合同会社ヒトプランが保有する株式数も含んでおります。

社外役員の状況

当社の社外取締役は 1 名、社外監査役は 3 名であり、社外役員全員を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。当社は、社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針として明確に定めたものではありませんが、選任にあたっては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣からの独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを前提に判断しております。

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

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

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

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

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

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

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

当社は、社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針として明確に定めたものではありませんが、選任にあたっては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣からの独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを前提に判断しております。

社外取締役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

社外監査役である常勤監査役と内部監査室は、内部監査の実施前に面談し、連携して有効な監査が実施できるよう努めております。また、社外監査役3名と内部監査室は会計監査人との連携を行い、監査業務の効率化、合理化を図り、その機能の強化に努めております。監査結果についても、相互に報告する関係を構築しております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社における監査役監査は、常勤監査役1名及び非常勤監査役2名を含む3名にて実施しております。監査役会は毎月1回に加え、必要に応じて開催されており、監査役会にて監査役間の協議、報告、情報共有等を行い、監査計画を策定したうえで、監査計画に基づき監査役監査を実施しております。

各監査役は取締役会に出席するなどして取締役の業務の執行を監査するとともに、会計監査人、内部監査室と連携を図っております。

また常勤監査役は経営会議等、重要な会議に出席するなどしている他、取締役の業務の執行を監査するとともに、これらの監査状況は監査役会において共有しております。

当社は監査役会設置会社であり、監査役3名で構成されており、3名は全て社外監査役としております。常勤監査役は、事業会社の役員としての経験を踏まえた豊富な経験と見識に基づき、特にガバナンス、コンプライアンスの観点から有用な助言・発言を行っております。社外監査役のうち1名は、公認会計士としての豊富な経験と専門の見地から、意思決定の妥当性、適正性を確保するための助言・発言を行っております。また1名の社外監査役は、株式上場コンサルタントとしての抱負な経験と専門の見地から、市場の動向・経営管理等について助言・提言を行っております。

内部監査の状況

当社の内部監査は、代表取締役社長が直轄する独立した組織として内部監査室を設置し、内部監査担当1名を選任しております。内部監査室は、内部監査規程に基づき年度監査計画書を作成し、代表取締役社長の承認を得たうえで内部監査を実施しております。当該内部監査は、当社の全部門に対して行っております。監査の内容は、業務の法令及び社内規程の遵守状況や、業務の有効性及び妥当性について監査を行っております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

b. 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 飯塚正貴

指定有限責任社員 業務執行社員 小野寺勝

c. 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8名、その他16名であります。

d. 監査法人の選定方針と理由

監査役会は、会計監査人の品質管理体制、監査チームの独立性及び専門性、当社が展開する事業分野への理解度、監査報酬の水準等を総合的に勘案し選定を行っております。

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条1項各号に定める項目に該当すると認められた場合は、監査役全員の同意に基づき会計監査人を解任いたします。

e. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、監査法人に対する評価を行っております。この評価については、監査法人の品質管理体制、監査チームの独立性及び専門性、当社が展開する事業分野への理解度、監査報酬の水準等を考慮し、総合的に判断しております。当事業年度の評価において監査法人による会計監査は、適正に行われていると判断しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)	監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)
16,000	-	17,200	-

b. 監査公認会計士等との同一ネットワーク等に関する報酬

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、当社の規模、特性を勘案の上、監査手続の内容及び合理的な監査工数について監査公認会計士等と検討・協議を行い、監査役会の同意のうえ決定することとしております。

e. 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、職務執行状況、並びに報酬金額の妥当性を検討した結果、監査報酬が適正であると判断し、同意しております。

(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

当社の役員報酬等につきましては、株主総会の決議により取締役及び監査役の報酬限度額を決定しております。

取締役については、2018年5月30日開催の第29回定時株主総会において、年額300百万円以内（うち社外取締役分30百万円以内。ただし使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）と決議しております。

監査役については、2015年5月26日開催の第26回定時株主総会において、年額30百万円以内と決議しております。

取締役の報酬につきましては、株主総会で決議された報酬限度額の範囲内で、代表取締役社長の松本俊人が、役員報酬に関する内規に基づき、各取締役の職務の内容及び実績・成果等を勘案して報酬額を決定しております。

監査役の報酬につきましては、株主総会で決議された報酬限度額の範囲内で、監査役会において協議のうえ、決定しております。

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 (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。)	45,000	45,000	-	-	-	2
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-	-
社外役員	14,400	14,400	-	-	-	4

(注) 1. 取締役の報酬等の額には、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. 2018年5月30日開催の第29回定時株主総会決議による取締役の役員報酬限度額は、年額300百万円以内（うち社外取締役分30百万円以内。ただし使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）であります。

3. 2015年5月26日開催の第26回定時株主総会決議による監査役の役員報酬限度額は、年額30百万円以内であります。

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

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。

(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、投資株式について、専ら株式の価値の変動または配当の受領によって利益を受けることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式、それ以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式に区分しています。

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

業界動向の情報収集が可能となるものを対象とし株式を保有しています。また、取得又は売却する場合は、個別銘柄毎に当社決済規定に基づき、保有の妥当性について適否を慎重に検討しています。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	4	1,470

(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(千円)	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(千円)
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

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
エリアリンク株式会 社	40	40	業界動向の把握のため	無
	31	43		
株式会社イーグランド	400	400	業界動向の把握のため	無
	280	282		
株式会社ラ・アトレ	100	100	業界動向の把握のため	無
	81	69		
大和ハウスリート投 資法人	4	4	業界動向の把握のため	無
	1,076	993		

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．財務諸表の作成方法について

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．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、事業年度（2019年3月1日から2020年2月29日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による監査を受けております。

3．連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

4．財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握して的確に対応できる体制を整備するために、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、研修会への参加及び財務・会計の専門書の購読を行っております。

1【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,801,981	2,161,939
売掛金	38,979	31,125
販売用不動産	2,993,820	3,035,653
仕掛品	31	90
貯蔵品	1,914	1,231
前渡金	13,500	86,874
前払費用	22,831	35,803
未収入金	30,874	62,548
その他	40,246	65,809
貸倒引当金	2,690	3,593
流動資産合計	4,941,489	5,477,482
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,372,107	1,370,288
減価償却累計額	187,470	248,153
建物(純額)	1,184,637	1,122,134
構築物	50,137	50,137
減価償却累計額	12,601	17,265
構築物(純額)	37,536	32,871
機械及び装置	1,581	1,581
減価償却累計額	1,118	1,234
機械及び装置(純額)	462	347
工具、器具及び備品	47,416	47,813
減価償却累計額	31,968	35,508
工具、器具及び備品(純額)	15,447	12,304
リース資産	11,848	24,571
減価償却累計額	10,742	11,875
リース資産(純額)	1,106	12,696
有形固定資産合計	1,239,190	1,180,354
無形固定資産		
商標権	548	490
ソフトウェア	179	5,071
その他	246	246
無形固定資産合計	975	5,809
投資その他の資産		
投資有価証券	1,388	1,470
出資金	472	462
長期前払費用	13,261	31,342
繰延税金資産	58,511	49,335
その他	164,207	35,422
貸倒引当金	2	-
投資その他の資産合計	237,839	118,032
固定資産合計	1,478,004	1,304,196
資産合計	6,419,493	6,781,679

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	11,343	42,271
短期借入金	682,697	299,288
1年内返済予定の長期借入金	375,073	474,010
リース債務	3,190	5,408
未払金	22,980	41,339
未払費用	66,367	58,555
未払法人税等	46,495	2,358
前受金	20,079	33,772
預り金	69,863	91,984
賞与引当金	15,032	16,741
株主優待引当金	2,184	2,971
その他	159,444	199,000
流動負債合計	1,474,751	1,267,701
固定負債		
社債	498,500	524,500
長期借入金	2,859,716	3,338,290
リース債務	5,952	11,864
資産除去債務	55,024	55,881
その他	42,141	86,789
固定負債合計	3,461,335	4,017,324
負債合計	4,936,087	5,285,026
純資産の部		
株主資本		
資本金	170,608	170,608
資本剰余金		
資本準備金	150,608	150,608
その他資本剰余金	178,720	178,720
資本剰余金合計	329,328	329,328
利益剰余金		
利益準備金	35	35
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	983,263	996,485
利益剰余金合計	983,298	996,520
自己株式	173	207
株主資本合計	1,483,061	1,496,251
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	344	401
評価・換算差額等合計	344	401
純資産合計	1,483,406	1,496,652
負債純資産合計	6,419,493	6,781,679

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
売上高	5,296,866	5,509,480
売上原価	1 4,243,322	4,727,056
売上総利益	1,053,543	782,424
販売費及び一般管理費	2 760,197	2 697,112
営業利益	293,345	85,311
営業外収益		
受取利息	27	41
受取配当金	63	37
受取保険金	-	8,692
会費収入	4,565	3,745
その他	8,894	5,791
営業外収益合計	13,551	18,308
営業外費用		
支払利息	41,205	41,973
社債利息	3,002	4,558
社債発行費	10,399	4,463
その他	4,366	3,892
営業外費用合計	58,972	54,887
経常利益	247,924	48,731
特別利益		
受取保険金	375	-
特別利益合計	375	-
特別損失		
固定資産除売却損	3 158	-
減損損失	4 8,293	4 6,055
特別損失合計	8,452	6,055
税引前当期純利益	239,848	42,676
法人税、住民税及び事業税	69,783	20,302
法人税等調整額	28,489	9,150
法人税等合計	41,293	29,453
当期純利益	198,554	13,222

【売上原価明細書】

(イ) 不動産販売事業売上原価

		前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)		当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
販売用不動産取得費		3,600,972	96.5	4,019,382	97.0
その他原価		129,785	3.5	125,330	3.0
不動産販売事業売上原価		3,730,758	100.0	4,144,713	100.0

(ロ) 不動産賃貸事業売上原価

		前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)		当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
支払地代家賃		169,650	39.4	183,155	35.3
減価償却費		127,597	29.6	164,205	31.7
外注費		73,900	17.2	91,473	17.7
その他原価		59,494	13.8	79,429	15.3
不動産賃貸事業売上原価		430,642	100.0	518,263	100.0

(ハ) 不動産管理事業売上原価

		前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)		当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		71,507	87.3	51,390	80.2
広告費		8,540	10.4	10,113	15.8
その他原価		1,873	2.3	2,575	4.0
不動産管理事業売上原価		81,922	100.0	64,079	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）

（単位：千円）

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	30,000	10,000	-	10,000	35	784,708	784,743	20,000	804,743
当期変動額									
当期純利益						198,554	198,554		198,554
新株の発行	139,600	139,600		139,600					279,201
新株の発行（新株予約権の行使）	1,008	1,008		1,008					2,016
自己株式の取得								173	173
自己株式の処分			178,720	178,720				20,000	198,720
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	140,608	140,608	178,720	319,328	-	198,554	198,554	19,826	678,318
当期末残高	170,608	150,608	178,720	329,328	35	983,263	983,298	173	1,483,061

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	587	587	805,331
当期変動額			
当期純利益			198,554
新株の発行			279,201
新株の発行（新株予約権の行使）			2,016
自己株式の取得			173
自己株式の処分			198,720
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	242	242	242
当期変動額合計	242	242	678,075
当期末残高	344	344	1,483,406

当事業年度（自 2019年 3月 1日 至 2020年 2月29日）

（単位：千円）

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余 金合計		
		資本準備金	その他資本 剰余金	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				
当期首残高	170,608	150,608	178,720	329,328	35	983,263	983,298	173	1,483,061	
当期変動額										
当期純利益						13,222	13,222		13,222	
自己株式の取得								33	33	
株主資本以外の項目の当 期変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	-	-	-	13,222	13,222	33	13,189	
当期末残高	170,608	150,608	178,720	329,328	35	996,485	996,520	207	1,496,251	

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有 価証券評 価差額金	評価・換 算差額等 合計	
当期首残高	344	344	1,483,406
当期変動額			
当期純利益			13,222
自己株式の取得			33
株主資本以外の項目の当 期変動額（純額）	56	56	56
当期変動額合計	56	56	13,246
当期末残高	401	401	1,496,652

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	239,848	42,676
減価償却費	77,978	72,371
減損損失	8,293	6,055
固定資産除売却損	158	-
長期前払費用償却額	3,968	4,492
賞与引当金の増減額(は減少)	2,689	1,709
貸倒引当金の増減額(は減少)	777	900
株主優待引当金の増減額(は減少)	2,184	786
受取利息及び受取配当金	91	78
支払利息	44,207	46,531
社債発行費	10,399	4,463
売上債権の増減額(は増加)	1,019	7,854
たな卸資産の増減額(は増加)	1,311,108	41,209
前渡金の増減額(は増加)	76,120	73,374
仕入債務の増減額(は減少)	9,221	30,928
未払金の増減額(は減少)	162,694	18,358
未払消費税等の増減額(は減少)	50,125	4,771
未収消費税等の増減額(は増加)	1,332	15,211
預り金の増減額(は減少)	5,898	22,121
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	2	44,647
その他の資産の増減額(は増加)	48,406	39,775
その他の負債の増減額(は減少)	1,684	5,039
小計	1,124,475	134,515
利息及び配当金の受取額	91	78
利息の支払額	39,579	44,574
法人税等の支払額	120,017	80,092
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,283,981	9,927
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	181,400	181,880
定期預金の払戻による収入	41,840	181,251
有形固定資産の取得による支出	7,704	7,342
無形固定資産の取得による支出	-	4,989
敷金の差入による支出	97	1,868
敷金の回収による収入	250	-
保険積立金の積立による支出	463	426
長期前払費用の取得による支出	8,632	22,014
その他	23	1,949
投資活動によるキャッシュ・フロー	156,231	39,219
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)	1,219,361	383,409
長期借入れによる収入	2,245,000	2,645,500
長期借入金の返済による支出	612,490	2,067,989
社債の発行による収入	439,600	245,536
社債の償還による支出	119,200	178,500
リース債務の返済による支出	3,722	3,837
株式の発行による収入	280,927	-
自己株式の処分による収入	198,720	-
自己株式の取得による支出	173	33
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,209,300	257,268
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	230,912	227,976
現金及び現金同等物の期首残高	1,982,010	1,751,098
現金及び現金同等物の期末残高	1,751,098	1,979,074

【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

その他有価証券

時価のあるもの

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

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。なお、賃貸中の販売用不動産については固定資産に準じて減価償却を行っております。

(2) 仕掛品

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

(3) 貯蔵品

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

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、建物(建物附属設備は除く)並びに2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

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

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(4) 長期前払費用

定額法を採用しております。

4. 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 株主優待引当金

株主優待制度に基づく費用の発生に備えるため、翌事業年度において発生すると見込まれる額を合理的に算出し、計上しております。

6. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

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

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金

(3) ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

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

7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

(未適用の会計基準等)

(収益認識に関する会計基準等)

- ・「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)
- ・「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)

(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認識する。

(2)適用予定日

2023年2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。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『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、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示する方法に変更しました。この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」32,386千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」58,511千円に含めて表示しております。

(損益計算書)

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

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「受取手数料」に表示していた6,542千円は、「その他」として組替えております。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

当社では、繰延税金資産の回収可能性や固定資産の減損会計等の会計上の見積りにおいて、財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき、新型コロナウイルス感染症による売上等への影響が半年程度の期間にわたると仮定しております。

(貸借対照表関係)

担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
定期預金	- 千円	100,000千円
販売用不動産	2,516,568	2,789,035
建物	1,076,823	1,024,794
計	3,593,392	3,913,830

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
短期借入金	525,496千円	217,200千円
1年内返済予定の長期借入金	253,069	297,746
長期借入金	2,795,728	3,039,290
計	3,574,293	3,554,236

(損益計算書関係)

- 1 期末たな卸高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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
	12,755千円	- 千円

- 2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度42%、当事業年度49%、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58%、当事業年度51%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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
給料手当	216,233千円	248,990千円
減価償却費	4,635	4,780
貸倒引当金繰入額	683	1,263
賞与引当金繰入額	15,032	16,741
株主優待引当金繰入額	2,184	2,971

(表示方法の変更)

前事業年度において主要な費目として掲記しておりました「租税公課」(121,011千円)は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度においては主要な費目として記載しておりません。

- 3 固定資産除売却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
工具、器具及び備品	158	-
計	158	-

4 減損損失

前事業年度（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）

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

用途	種類	場所	金額（千円）
遊休資産	リース資産、工具、器具及び備品	埼玉県さいたま市	6,634
事業用資産	建物、工具、器具及び備品	東京都新宿区	1,659

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

当事業年度において、遊休資産については、将来の使用が見込めないため、帳簿価額を零まで減額し、当該減少額を減損損失（6,634千円）として計上いたしました。その内訳は、リース資産6,322千円、工具、器具及び備品311千円であります。

また、事業用資産については、営業活動から生じる損益が継続してマイナスであるため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（1,659千円）として計上いたしました。その内訳は、工具、器具及び備品1,434千円、建物224千円であります。

当事業年度（自 2019年3月1日 至 2020年2月29日）

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

用途	種類	場所	金額（千円）
事業用資産	建物、工具、器具及び備品	東京都千代田区	5,664
事業用資産	構築物	埼玉県さいたま市	391

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

事業用資産については、営業活動から生じる損益が継続してマイナスであるため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（6,055千円）として計上いたしました。その内訳は、建物5,416千円、構築物391千円、工具、器具及び備品247千円であります。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式 (注) 1	800,000	151,000	-	951,000
合計	800,000	151,000	-	951,000
自己株式				
普通株式 (注) 2, 3	100,000	45	100,000	45
合計	100,000	45	100,000	45

- (注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加151,000株は、有償一般募集(ブックビルディング方式)による増加100,000株、有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)による増加40,500株、ストック・オプションの行使による新株の発行による増加10,500株であります。
2. 普通株式の自己株式数の増加45株は、単元未満株式の買取りであります。
3. 普通株式の自己株式数の減少100,000株は、新規上場に伴う自己株式の処分であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度（自 2019年3月1日 至 2020年2月29日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数（株）	当事業年度増加株式数（株）	当事業年度減少株式数（株）	当事業年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	951,000	-	-	951,000
合計	951,000	-	-	951,000
自己株式				
普通株式（注）1	45	22	-	67
合計	45	22	-	67

（注）1. 普通株式の自己株式数の増加22株は、単元未満株式の買取りであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

該当事項はありません。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
現金及び預金勘定	1,801,981千円	2,161,939千円
預入期間が3か月を超える定期預金	50,883	182,865
現金及び現金同等物	1,751,098	1,979,074

2. 重要な非資金取引の内容

重要な資産除去債務の計上額は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
重要な資産除去債務の計上額	388千円	1,300千円

(リース取引関係)

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

リース資産の内容

有形固定資産

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

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

金融負債に係る流動性リスクは、担当部署が適時に資金計画表を作成・更新することにより流動性リスクを管理しております。

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前事業年度（2019年2月28日）

	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	1,801,981	1,801,981	-
(2) 投資有価証券	1,388	1,388	-
資産計	1,803,370	1,803,370	-
(1) 短期借入金	682,697	682,697	-
(2) 社債(1)	652,000	655,951	3,951
(3) 長期借入金(2)	3,234,789	3,229,660	5,128
負債計	4,569,486	4,568,309	1,176
デリバティブ取引	-	-	-

(1) 社債には、1年内償還予定の社債を含めております。

(2) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含めております。

当事業年度（2020年2月29日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	2,161,939	2,161,939	-
(2) 投資有価証券	1,470	1,470	-
資産計	2,163,409	2,163,409	-
(1) 短期借入金	299,288	299,288	-
(2) 社債(1)	723,500	723,188	311
(3) 長期借入金(2)	3,812,300	3,812,337	37
負債計	4,835,088	4,834,814	273
デリバティブ取引	-	-	-

(1) 社債には、1年内償還予定の社債を含めております。

(2) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含めております。

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

資 産

(1) 現金及び預金

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

(2) 投資有価証券

これらの時価については、株式は取引所の価格によっております。

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 社債(3) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を、同様の新規借入又は社債の発行を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定してしております。ただし、変動金利による長期借入金については、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

2. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度（2019年2月28日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,800,205	-	-	-
合計	1,800,205	-	-	-

当事業年度（2020年2月29日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	2,161,341	-	-	-
合計	2,161,341	-	-	-

3. 有利子負債の決算日後の返済予定額
前事業年度(2019年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	682,697	-	-	-	-	-
社債	153,500	149,000	132,500	103,000	68,000	46,000
長期借入金	375,073	312,436	248,084	216,763	187,400	1,895,033
合計	1,211,270	461,436	380,584	319,763	255,400	1,941,033

当事業年度(2020年2月29日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	299,288	-	-	-	-	-
社債	199,000	182,500	153,000	118,000	53,000	18,000
長期借入金	474,010	625,122	360,870	252,500	240,620	1,859,178
合計	972,298	807,622	513,870	370,500	293,620	1,877,178

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前事業年度(2019年2月28日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	株式	1,106	563	543
	小計	1,106	563	543
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	282	330	47
	小計	282	330	47
合計		1,388	893	495

当事業年度(2020年2月29日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	株式	1,189	563	626
	小計	1,189	563	626
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	280	330	49
	小計	280	330	49
合計		1,470	893	577

(デリバティブ取引関係)

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

前事業年度(2019年2月28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 (千円)	契約額等のうち 1年超(千円)	時価 (千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	300,000	95,000	(注)

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

当事業年度(2020年2月29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 (千円)	契約額等のうち 1年超(千円)	時価 (千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	300,000	45,000	(注)

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

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要
当社は、当事業年度より確定拠出年金制度を採用しております。
2. 確定拠出制度
当社の確定拠出制度への要拠出額は、当事業年度(自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)5,965千円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第2回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 2名 当社従業員 13名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 31,500株
付与日	2017年1月24日
権利確定条件	<ul style="list-style-type: none"> ・新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても、当社の役員又は従業員、当社子会社等の役員又は従業員の地位にあることを要す。 ・新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めない。 ・新株予約権者は、以下の区分に従って、新株予約権の全部または一部を行使することができる。 <p>ア. 2019年1月16日までは、割り当てられた新株予約権のすべてについて権利行使することができない。</p> <p>イ. 2019年1月17日から2022年1月16日までは、割り当てられた新株予約権の40%について権利行使することができる(権利行使可能となる新株予約権の数に1未満の端数が生じた場合は、これを切り上げるものとする。)</p> <p>ウ. 2022年1月17日から2024年1月16日までは、割り当てられた新株予約権の70%について権利行使することができる(前記イにおいて権利行使することが可能となっている40%を含む。なお、権利行使可能となる新株予約権の数に1未満の端数が生じた場合は、これを切り上げるものとする。)</p> <p>エ. 2024年1月17日から2025年1月16日までは、割り当てられた新株予約権のすべてについて権利行使することができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・その他の条件は、当社と新株予約権の割当を受けたものとの間で締結した「第2回新株予約権割当契約書」で定めるところによる。
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 2019年1月17日 至 2025年1月16日

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、2017年11月1日付株式分割(普通株式1株につき500株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度（2020年2月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第2回新株予約権
権利確定前 (株)	
前事業年度末	13,000
付与	-
失効	1,500
権利確定	-
未確定残	11,500
権利確定後 (株)	
前事業年度末	1,500
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	1,500

(注) 2017年11月1日付株式分割（普通株式1株につき500株の割合）による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	第2回新株予約権
権利行使価格 (円)	192
行使時平均株価 (円)	-
付与日における公正な評価単価 (円)	-

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプションを付与した時点において、当社は未公開企業であるため、ストック・オプションの公正な評価単価は、単位当たりの本源的価値より算定しております。

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

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

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

当事業年度末における本源的価値の合計額 11,284,000円

当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額
- 円

(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 (2019年 2月28日)	当事業年度 (2020年 2月29日)
繰延税金資産		
賞与引当金	4,577千円	5,097千円
未収入金	5,429	5,429
減損損失	3,758	3,786
一括償却資産	1,743	741
資産除去債務	16,755	17,015
未払事業税	1,766	23
未払不動産取得税	6,420	5,356
販売用不動産	16,661	28,118
その他	21,281	17,175
繰延税金資産小計	78,393	82,744
評価性引当額(注)	6,014	19,526
繰延税金資産合計	72,379	63,218
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	13,681	12,678
その他有価証券評価差額金	150	175
その他	35	1,029
繰延税金負債合計	13,867	13,883
繰延税金資産の純額	58,511	49,335

(注) 前事業年度末と比較して評価性引当額が13,512千円増加しております。この増加の主な内容は、当社の繰延税金資産の回収可能性を判断する際の企業分類を変更したことによるものであります。

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 (2019年 2月28日)	当事業年度 (2020年 2月29日)
法定実効税率	30.69%	30.45%
(調整)		
住民税均等割	0.74	4.23
法人税額の特別控除	6.19	7.39
交際費等永久に損金に参入されない項目	2.71	7.42
特定同族会社の留保金課税	4.93	4.11
評価性引当額の増減額	16.59	31.66
その他	0.93	1.46
税効果会計適用後の法人税等の負担率	17.22	69.02

(持分法損益等)

当社は関連会社を有していないため、該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

イ．当該資産除去債務の概要

建物の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務、土地の賃貸借契約に伴う原状回復義務であります。

ロ．当該資産除去債務の金額の算定方法

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

八．当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
期首残高	54,489千円	55,024千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	388	1,300
時の経過による調整額	327	329
資産除去債務の履行による減少額	180	772
期末残高	55,024	55,881

(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あります。

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

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

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

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報
前事業年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注)1	財務諸表計上 額(注)2
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	4,456,885	689,921	150,059	5,296,866	-	5,296,866
セグメント間の内部売上高又は 振替高	-	-	-	-	-	-
計	4,456,885	689,921	150,059	5,296,866	-	5,296,866
セグメント利益	395,555	100,429	33,543	529,529	236,183	293,345
セグメント資産	3,009,399	1,270,818	4,099	4,284,317	2,135,176	6,419,493
その他の項目						
減価償却費	-	73,343	-	73,343	4,635	77,978
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	-	4,822	-	4,822	3,847	8,670

(注)1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 236,183千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門にかかる費用であります。
- (2) セグメント資産の調整額2,135,176千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金並びに本社備品等であります。
- (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額3,847千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。

2. セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当事業年度（自 2019年3月1日 至 2020年2月29日）

（単位：千円）

	報告セグメント				調整額 (注) 1	財務諸表計上 額(注) 2
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	4,657,473	717,760	134,246	5,509,480	-	5,509,480
セグメント間の内部売上高又は 振替高	-	-	-	-	-	-
計	4,657,473	717,760	134,246	5,509,480	-	5,509,480
セグメント利益	252,070	58,244	43,535	353,851	268,539	85,311
セグメント資産	3,128,604	1,237,026	8,089	4,373,720	2,407,959	6,781,679
その他の項目						
減価償却費	-	67,591	-	67,591	4,780	72,371
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	-	14,484	-	14,484	9,941	24,426

(注) 1 . 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 268,539千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門にかかる費用であります。
- (2) セグメント資産の調整額2,407,959千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金並びに本社備品等であります。
- (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額9,941千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。

2 . セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前事業年度（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名
株式会社big ones	947,304	不動産販売事業

当事業年度（自 2019年3月1日 至 2020年2月29日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名
株式会社アイミング	864,658	不動産販売事業
株式会社KRパートナーズ	602,622	不動産販売事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）

（単位：千円）

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	全社	合計
減損損失	-	8,293	-	-	8,293

当事業年度（自 2019年3月1日 至 2020年2月29日）

（単位：千円）

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	全社	合計
減損損失	-	6,055	-	-	6,055

【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】

関連当事者との取引

前事業年度（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2019年3月1日 至 2020年2月29日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
1株当たり純資産額	1,559.91円	1,573.88円
1株当たり当期純利益金額	215.68円	13.90円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	209.40円	13.73円

(注) 1. 当社株式は、2018年3月29日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)市場に上場しております。前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新規上場日から前事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(千円)	198,554	13,222
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)	198,554	13,222
普通株式の期中平均株式数(株)	920,584	950,952
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	27,623	12,443
(うち新株予約権(株))	(27,623)	(12,443)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	-

(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 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却 累計額又は償却 累計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残 高(千円)
有形固定資産							
建物	1,372,107	3,602	5,422 (5,416)	1,370,288	248,153	60,688	1,122,134
構築物	50,137	391	391 (391)	50,137	17,265	4,664	32,871
機械及び装置	1,581	-	-	1,581	1,234	115	347
工具、器具及び備品	47,416	2,719	2,321 (247)	47,813	35,508	5,614	12,304
リース資産	11,848	12,722	-	24,571	11,875	1,132	12,696
建設仮勘定	-	6,204	6,204	-	-	-	-
有形固定資産計	1,483,091	25,640	14,338 (6,055)	1,494,393	314,038	72,216	1,180,354
無形固定資産							
商標権	577	-	-	577	86	57	490
ソフトウェア	17,235	4,989	-	22,225	17,153	98	5,071
その他	246	-	-	246	-	-	246
無形固定資産計	18,060	4,989	-	23,049	17,240	155	5,809
長期前払費用	26,269	26,478	2,549	50,199	18,856	5,944	31,342

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物

横浜営業所新規開設による増加 2,142千円

リース資産

民泊施設新規開設による増加 7,576千円

コインパーキング新規開設による増加 5,146千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物

シェアオフィス設備減損損失による減少 5,416千円

3. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
第4回無担保社債	2016年8月30日	35,000 (14,000)	21,000 (14,000)	0.2	なし	2021年8月30日
第5回無担保社債	2016年8月31日	4,500 (4,500)	-	0.2	なし	2019年8月31日
第6回無担保社債	2017年3月10日	35,000 (10,000)	25,000 (10,000)	0.4	なし	2022年3月10日
第7回無担保社債	2017年3月31日	70,000 (20,000)	50,000 (20,000)	0.3	なし	2022年3月31日
第8回無担保社債	2017年10月16日	80,000 (20,000)	60,000 (20,000)	1.2	なし	2022年10月14日
第9回無担保社債	2018年3月30日	186,000 (28,000)	158,000 (28,000)	0.4	なし	2025年3月28日
第10回無担保社債	2018年6月29日	41,500 (17,000)	24,500 (17,000)	0.3	なし	2021年6月29日
第11回無担保社債	2018年9月28日	200,000 (40,000)	160,000 (40,000)	0.4	なし	2023年9月28日
第12回無担保社債	2019年3月29日	-	135,000 (30,000)	0.3	なし	2024年3月29日
第13回無担保社債	2019年3月29日	-	90,000 (20,000)	1.2	なし	2024年3月29日
合計	-	652,000 (153,500)	723,500 (199,000)	-	-	-

(注) 1. ()内書きは、1年以内の償還予定額であります。

2. 決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内(千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
199,000	182,500	153,000	118,000	53,000

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	682,697	299,288	0.9	-
1年以内に返済予定の長期借入金	375,073	474,010	1.0	-
1年以内に返済予定のリース債務	3,190	5,408	3.2	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	2,859,716	3,338,290	0.9	2021年～2038年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	5,952	11,864	3.0	2021年～2025年
合計	3,926,629	4,128,860	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高及びリース債務残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	625,122	360,870	252,500	240,620
リース債務	4,663	2,412	2,305	1,984

【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	2,692	3,593	362	2,330	3,593
賞与引当金	15,032	16,741	15,032	-	16,741
株主優待引当金	2,184	2,971	2,184	-	2,971

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

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ．現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	598
預金	
普通預金	1,968,426
定期預金	181,174
定期積金	11,740
小計	2,161,341
合計	2,161,939

ロ．売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(株)佐武建設	3,348
岩手電工(株)	2,662
(株)横山基礎工事	1,468
神戸鉄工建設(株)	1,102
日本システムバンク(株)	1,025
その他	21,518
合計	31,125

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div \frac{(B)}{366}$
38,979	329,329	337,183	31,125	91.5	39

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

ハ．販売用不動産

地域別	面積(m ²)	金額(千円)
関東地区	4,572.61	2,844,144
中部地区	478.50	191,509
合計	5,051.11	3,035,653

(注) 上記の金額は土地・建物の合計であります。

二．仕掛品

品目	金額（千円）
物件リフォーム工事	90
合計	90

ホ．貯蔵品

品目	金額（千円）
販売用商品	16
用度品他雑品	1,215
合計	1,231

流動負債

イ．買掛金

相手先	金額（千円）
(株)C B S	22,264
王子内装工業(株)	4,955
掃除屋メーク(株)	2,088
(株)C I T V	1,925
(株)威光企画	1,808
その他	9,230
合計	42,271

(3)【その他】

当事業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	当事業年度
売上高（千円）	1,394,359	2,147,007	3,145,632	5,509,480
税引前四半期（当期）純利益 又は税引前四半期純損失 （ ）（千円）	88,887	112,140	171,985	42,676
四半期（当期）純利益又は四 半期純損失（ ）（千円）	89,890	95,381	136,633	13,222
1株当たり四半期（当期）純 利益金額又は1株当たり四半 期純損失金額（ ）（円）	94.53	100.30	143.68	13.90

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 又は1株当たり四半期純損失 金額（ ）（円）	94.53	5.77	43.38	157.59

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年3月1日から翌年2月末日まで
定時株主総会	5月中
基準日	毎年2月末日
剰余金の配当の基準日	毎年8月31日 毎年2月末日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	-
買取手数料	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	当会社の公告方法は、電子公告とする。ただし事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告ができない場合の公告方法は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL https://www.azplan.co.jp/

<p>株主に対する特典</p>	<p>毎年2月末現在の株主名簿に記載又は記録された、当社株式1単元(100株)以上を保有する株主に対し、所有株式数と保有期間に応じてポイントを4月に付与いたします。</p> <p>株主優待のお申込みにあたっては、当社株主専用の特設インターネットサイトにてご登録ならびにお申込みしていただく必要があります。</p> <p>ポイントは株主限定の特設インターネットサイトにおいて、食品、電化製品、ギフト、旅行等に交換できます。</p> <p>(初年度)</p> <p>100株～199株の株主：2,000ポイント 200株～299株の株主：3,000ポイント 300株～499株の株主：5,000ポイント 500株～699株の株主：10,000ポイント 700株～799株の株主：12,000ポイント 800株～999株の株主：15,000ポイント 1,000株以上の株主：20,000ポイント</p> <p>(2年目以降)</p> <p>100株～199株の株主2,200ポイント 200株～299株の株主3,300ポイント 300株～499株の株主5,500ポイント 500株～699株の株主11,000ポイント 700株～799株の株主13,200ポイント 800株～999株の株主16,500ポイント 1,000株以上の株主22,000ポイント</p> <p>ポイントは、次年度へ繰越すことができます。(ポイントは最大2年間有効)。</p> <p>ポイントを繰越す場合、2月末日現在の株主名簿に同一の株主番号で記載されていることが条件になります。</p> <p>翌年2月末の権利確定日までに、売却やご本人様以外への名義変更及び相続等により株主番号が変更された場合、当該ポイントは失効となり、繰越しはできませんのでご注意ください。</p>
-----------------	---

(注) 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書
事業年度（第30期）（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）2019年5月30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
2019年5月30日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書
第31期第1四半期（自 2019年3月1日 至 2019年5月31日）2019年7月11日関東財務局長に提出
第31期第2四半期（自 2019年6月1日 至 2019年8月31日）2019年10月11日関東財務局長に提出
第31期第3四半期（自 2019年9月1日 至 2019年11月30日）2020年1月14日関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書
2019年5月31日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（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

2020年5月27日

株式会社アズ企画設計

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 飯塚 正貴

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 小野寺 勝

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アズ企画設計の2019年3月1日から2020年2月29日までの第31期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アズ企画設計の2020年2月29日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。