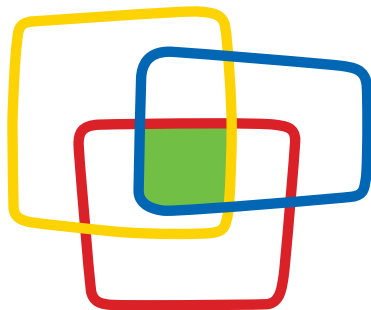




B-IOT

第10回

定時株主総会 招集ご通知

日時

平成30年3月28日(水曜日) 午前10時
(受付開始は午前9時15分を予定しております。)

場所

東京都港区赤坂二丁目14番27号
国際新赤坂ビル東館14階
TKP赤坂駅カンファレンスセンター ホール14B
(末尾の会場ご案内図をご参照ください。)

決議事項

- 第1号議案 剰余金処分の件
- 第2号議案 定款一部変更の件
- 第3号議案 取締役(監査等委員である取締役を除く。)6名選任の件
- 第4号議案 監査等委員である取締役3名選任の件
- 第5号議案 監査等委員でない取締役の報酬額設定の件
- 第6号議案 監査等委員である取締役の報酬額設定の件

目次

招集ご通知……………	4	連結計算書類……………	38
株主総会参考書類……………	5	計算書類……………	49
(提供書面)		監査報告……………	58
事業報告……………	17		

株式会社 ビーロツト

(証券コード 3452)



企業理念

Mission

私達ビーロットは、不動産分野・金融分野において社会へ価値を与えるビジネスの創出を行い「社会から求められる企業」として、全てのステークホルダーに対し社会規範に準拠した上での利益の追求と長期継続的な成長を行うことで社会に貢献して参ります。

Core Values

プロフェッショナル

見識と専門知識を持って常に的確な判断を迅速に行います。そのために、私達は専門的な知識習得、マーケット情報の収集等、自己研鑽を惜しみません。

エンジョイ

面白きこともなき世を面白く。
仕事を心の底から楽しみ、創造性と柔軟性をもった事業を積極的に展開して参ります。そのために、メンバー全員は社内外問わずパートナーシップとチームワークを重視し行動致します。

Vision

Beat our brain!

「一生懸命考える」 「知恵を絞る」

「お客様の喜びと社会発展への貢献のために、一生懸命に知恵を絞る」という決意を宣言するものです。

ロゴに込めた想い

ロゴは、私たちの創業のシンボルであり、赤（レッド）は「情熱・闘魂」を、黄（イエロー）は「明るさ・笑顔」を、青（ブルー）は「誠実・フェア精神」を、緑（グリーン）は「全ての調和・創造性」を示しています。全ての四角が丸みを帯びているのは柔軟性とバランスを、それぞれが繋がりあっている形は、当社が何よりも大事にしているパートナーシップ・チームワークといった人と人との繋がりを表現しています。



株主の皆様へ

東京証券取引所第一部へ 市場変更いたしました。

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

株式会社ビーロッドは、設立時より、不動産及び不動産金融分野において社会に価値を与えるビジネスを創出し、社会から求められる企業として利益の追求と長期継続的な成長を目指して参りました。

2017年、国内経済では政府や日銀による景気対策を背景に、企業収益や雇用環境の改善が進み、全体として景気回復基調が続いております。

一方、世界経済においては、米国新政権下での政策動向や中東・アジアの地政学的リスクの不安感が続き、先行きは依然として不透明な状況で推移しております。

当社グループが属する不動産業界におきましても、マイナス金融政策による市場活性化が長く続き、不動産の取得競争はより一層激化し、市場は活性化が続いております。そして、その不動産投資意欲は多様化を見せ、オフィスビルやマンションのみならず、ホテル等への用途の投資も需要が高まってきております。

当社グループにおきましては、2014年の東証マザーズ上場以来、長期にわたって成長することを目指しております。更に、2017年12月期は2016年2月に掲げました2ヵ年計画の最終年でもあり、計画達成に向け積極的な営業活動を行ってまいりました。

このような環境の下、当社グループは2018年2月2日より東証第一部へ市場変更することとなりました。

これもひとえに株主の皆様、お客様、お取引先様をはじめとする多くの皆様のご支援、ご高配の賜物と心より感謝申し上げます。

東証第一部の企業として、今まで以上に「安定性」を確保しつつ、同時に「成長」への意欲も持って、更なる事業の拡大と企業価値の向上が達成できるよう努めて参ります。

このような環境の下、当社グループの第10期連結決算の売上高は13,097百万円、経常利益は1,998百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は1,250百万円となり、当初予算を大幅に上回る増収増益となりました。ステークホルダーの皆様に変更まして感謝申し上げます。

最後に、当社グループは株主様への利益還元を経営の重要課題と認識しており、内部留保の充実と業績に応じた利益還元を基本方針としております。当連結会計年度におきましては、業績が当初予算を大きく上回ったこと及び今後の事業展開等を勘案いたしまして、1株当たり39円の期末配当を実施する方針といたしました。

2018年、当社グループはおかげ様で設立して満10年となります。東証第一部の企業としてのプライドを持ちつつ、今後も全社一丸となって、更なる企業価値向上に邁進して参ります。

株主の皆様には、今後も変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

代表取締役社長

宮内 誠

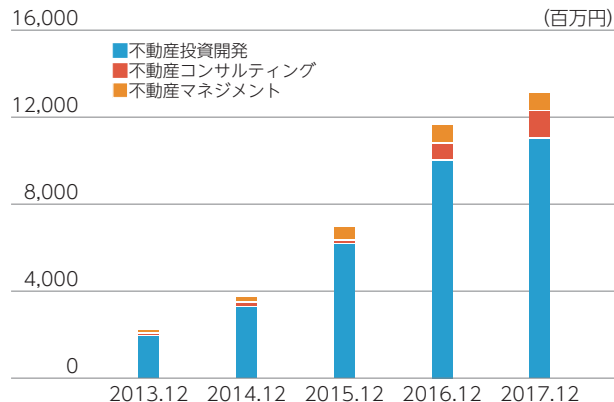




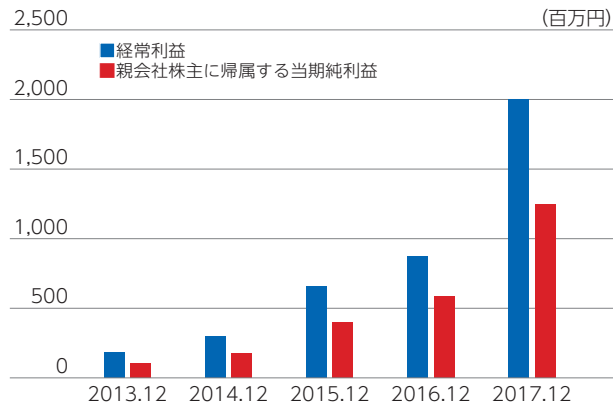
財務ハイライト

※2015年12月期より、連結計算書類を作成しております。
なお、2014年12月期以前は連結計算書類を作成しておりませんので、
単体計算書類より記載しております。

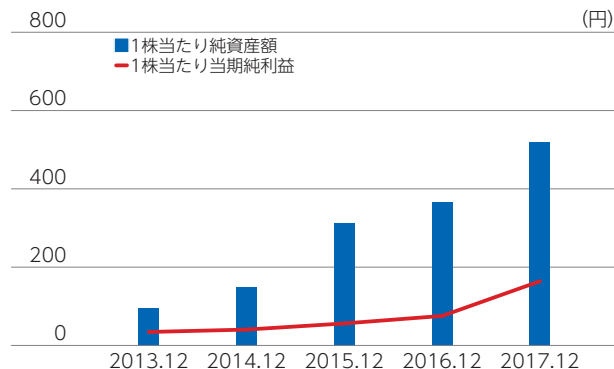
売上高



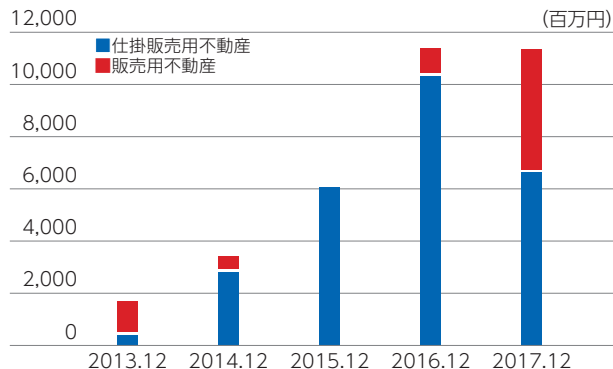
経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益



1株当たり純資産額・1株当たり当期純利益



販売用不動産の残高



(注) 2014年8月20日付で普通株式1株につき300株、2015年4月16日付で普通株式1株につき3株、2018年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。
2013年12月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を算定しております。

サマリー

- 不動産投資開発事業を主軸に大幅事業拡大
- 利益面では前期比2倍以上に成長
- 次年度以降の商品も着実に仕入、販売用不動産残高も高水準で推移

株 主 各 位

東京都港区新橋二丁目19番10号
株 式 会 社 ビ ー ロ ッ ト
代表取締役社長 宮 内 誠

第 1 0 回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
さて、当社第10回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。
なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、平成30年3月27日（火曜日）午後5時までに到着するようご返送くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

1. 日 時

2. 場 所
- 平成30年3月28日（水曜日）午前10時
東京都港区赤坂二丁目14番27号
国際新赤坂ビル東館14階
T K P 赤坂駅カンファレンスセンター ホール14 B
（末尾の会場ご案内図をご参照ください。）
3. 目的事項
報告事項

決 議 事 項
1. 第10号議案

第2号議案

第3号議案

第4号議案

第5号議案

第6号議案
- 剰余金処分の件

定款一部変更の件

取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名選任の件

監査等委員である取締役3名選任の件

監査等委員でない取締役の報酬額設定の件

監査等委員である取締役の報酬額設定の件

以 上

~~~~~  
当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。  
なお、株主総会参考書類並びに事業報告、計算書類及び連結計算書類に修正が生じた場合は、修正後の事項をインターネット上の当社ウェブサイトに掲載させていただきます。  
※当社ウェブサイト <http://www.b-lot.co.jp>

招集ご通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告

## 株主総会参考書類

### 第1号議案 剰余金処分の件

当社は株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策のひとつと考え、業績に応じた利益還元を基本としながら、当期の業績が当初計画を大きく上回ったこと及び今後の事業展開等を勘案いたしまして、以下のとおり第10期の期末配当をいたしたいと存じます。

① 配当財産の種類                      金銭

② 配当財産の割当てに関する事項及びその総額

当社普通株式1株につき金39円

なお、この場合の配当総額は150,154,446円となります。

(注) 当社は平成30年1月17日を効力発生日として普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施しております。当期（第10期）の期末配当につきましては、配当基準日が平成29年12月31日となりますので、当該株式分割実施前の株式数を基準として配当を実施いたします。

③ 剰余金の配当が効力を生じる日

平成30年3月29日

## 第2号議案 定款一部変更の件

### 1. 提案の理由

当社は、取締役会の監督機能の強化及びコーポレート・ガバナンスの一層の充実という観点から、監査等委員会設置会社に移行いたします。

これに伴い、監査等委員会設置会社への移行に必要な、監査等委員会及び監査等委員に関する規定の新設並びに監査役及び監査役会に関する規定の削除等を行います。

また、インターネットの普及に鑑み、法務省令に定めるところに従い、株主総会参考書類等をインターネットで開示することにより、みなし提供できるようにするための規定の整備を行うものであります。（定款第16条）

更に、取締役会の経営体制の強化及びコーポレート・ガバナンス体制の更なる充実を目的として、取締役（監査等委員であるものを除く。）の員数を5名以内から10名以内に増員するものであります。（定款第19条）

なお、本議案における定款変更については、本総会終結の時をもって効力が発生するものといたします。

### 2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。

（下線部が変更箇所であります。）

| 現 行 定 款                                                                                                                                                       | 変 更 案                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第1章 総 則<br>第1条～第3条 （条文省略）<br>（機関）<br>第4条 当社は、株主総会及び取締役のほか、次の機関を置く。<br>1.取締役会<br>2.監査役<br>3.監査役会<br>4.会計監査人<br>第5条～第12条 （条文省略）<br>第3章 株主総会<br>第13条～第15条 （条文省略） | 第1章 総 則<br>第1条～第3条 （現行どおり）<br>（機関）<br>第4条 当社は、株主総会及び取締役のほか、次の機関を置く。<br>1.取締役会<br>2.監査等委員会<br>（削除）<br>3.会計監査人<br>第5条～第12条 （現行どおり）<br>第3章 株主総会<br>第13条～第15条 （現行どおり） |

| 現 行 定 款                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供)</p> <p>第16条 当会社は、株主総会の招集に際し、株主総会参考書類、事業報告、計算書類及び計算書類に記載又は表示をすべき事項に係る情報を、法務省令に定めるところに従いインターネットを利用する方法で開示することにより、株主に対して提供したものとみなすことができる。</p> <p>第17条～第18条 (条文省略)</p> <p>第 4 章 取締役及び取締役会</p> <p>(員数)</p> <p>第19条 当会社の取締役は、<u>5名以内とする。</u></p> <p>(新 設)</p> <p>(選任方法)</p> <p>第20条 取締役は、株主総会において選任する。</p> <p>② (条文省略)</p> <p>③ (条文省略)</p> <p>(任期)</p> <p>第21条 取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までとする。</p> <p>(新 設)</p> <p>②増員又は補欠として選任された取締役の任期は、<u>在任取締役の任期の満了する時までとする。</u></p> | <p>(株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供)</p> <p>第16条 当会社は、株主総会の招集に際し、株主総会参考書類、事業報告、計算書類及び連結計算書類に記載又は表示をすべき事項に係る情報を、法務省令に定めるところに従いインターネットを利用する方法で開示することにより、株主に対して提供したものとみなすことができる。</p> <p>第17条～第18条 (現行どおり)</p> <p>第 4 章 取締役及び取締役会</p> <p>(員数)</p> <p>第19条 当会社の取締役(監査等委員であるものを除く。)は、10名以内とする。<br/>②<u>当会社の監査等委員である取締役は、5名以内とする。</u></p> <p>(選任方法)</p> <p>第20条 取締役は、<u>監査等委員である取締役とそれ以外の取締役とを区別して、株主総会において選任する。</u></p> <p>② (現行どおり)</p> <p>③ (現行どおり)</p> <p>(任期)</p> <p>第21条 取締役(監査等委員であるものを除く。)の任期は、<u>選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。</u></p> <p>②<u>監査等委員である取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。</u></p> <p>③<u>増員又は補欠として選任された取締役(監査等委員であるものを除く。)の任期は、増員の場合にあっては他の在任取締役(監査等委員であるものを除く。)の、補欠の場合にあっては退任した取締役(監査等委員であるものを除く。)の、任期の満了する時までとする。</u></p> |

| 現 行 定 款                                                                     | 変 更 案                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (新 設)                                                                       | ④退任した監査等委員である取締役の補欠として選任された監査等委員である取締役の任期は、退任した監査等委員である取締役の任期の満了する時までとする。                                   |
| (新 設)                                                                       | ⑤補欠の監査等委員である取締役の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の開始の時までとする。                           |
| (代表取締役及び役付取締役)<br>第22条 (条文省略)                                               | (代表取締役及び役付取締役)<br>第22条 (現行どおり)                                                                              |
| ②取締役会は、その決議によって取締役社長を1名、取締役会長、取締役副社長、専務取締役、常務取締役各若干名を定めることができる。             | ②取締役会は、その決議によって取締役(監査等委員であるものを除く。)の中から取締役社長を1名、取締役会長、取締役副社長、専務取締役、常務取締役各若干名を定めることができる。                      |
| 第23条 (条文省略)<br>(取締役会の招集通知)                                                  | 第23条 (現行どおり)<br>(取締役会の招集通知)                                                                                 |
| 第24条 取締役会の招集通知は、会日の3日前までに各取締役及び各監査役に対して発する。ただし、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができる。 | 第24条 取締役会の招集通知は、会日の3日前までに各取締役に対して発する。ただし、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができる。                                       |
| ②取締役及び監査役的全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで取締役会を開催することができる。                           | ②取締役の全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで取締役会を開催することができる。                                                                |
| 第25条 (条文省略)<br>(新 設)                                                        | 第25条 (現行どおり)<br>(重要な業務執行の決定の取締役への委任)                                                                        |
|                                                                             | 第26条 当社は、会社法第399条の13第6項の規定により、取締役会の決議によって、取締役会において決定すべき重要な業務執行(同条第5項各号に掲げる事項を除く。)の決定の全部又は一部を取締役に委任することができる。 |
| 第26条 (条文省略)                                                                 | 第27条 (現行どおり)                                                                                                |

招集通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告

| 現 行 定 款                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(報酬等)</p> <p>第27条 取締役の報酬、賞与その他の職務執行の対価として当会社から受ける財産上の利益（以下「報酬等」という。）は、株主総会の決議によって定める。</p> <p>(取締役の責任免除)</p> <p>第28条 (条文省略)</p> <p>②当会社は、会社法第427条第1項の規定により、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額とする。</p> <p>第5章 監査役及び監査役会</p> <p>(員数)</p> <p>第29条 当会社の監査役は、3名以内とする。</p> <p>(選任方法)</p> <p>第30条 監査役は、株主総会において選任する。</p> <p>②監査役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う。</p> <p>(任期)</p> <p>第31条 監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。</p> <p>②任期満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了する時までとする。</p> <p>(常勤の監査役)</p> <p>第32条 監査役会は、その決議によって常勤の監査役を選定する。</p> | <p>(報酬等)</p> <p>第28条 取締役の報酬、賞与その他の職務執行の対価として当会社から受ける財産上の利益（以下「報酬等」という。）は、<u>監査等委員である取締役とそれ以外の取締役とを区別して</u>、株主総会の決議によって定める。</p> <p>(取締役の責任免除)</p> <p>第29条 (現行どおり)</p> <p>②当会社は、会社法第427条第1項の規定により、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額とする。</p> <p>(削 除)</p> <p>(削 除)</p> <p>(削 除)</p> <p>(削 除)</p> <p>(削 除)</p> <p>(削 除)</p> |

| 現 行 定 款                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(監査役会の招集通知)</p> <p>第33条 監査役会の招集通知は、会日の3日前までに各監査役に対して発する。ただし、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができる。</p> <p>②監査役の全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで監査役会を開催することができる。</p> <p>(監査役会規程)</p> <p>第34条 監査役会に関する事項は、法令又は本定款のほか、監査役会において定める監査役会規程による。</p> <p>(報酬等)</p> <p>第35条 監査役の報酬等については、株主総会の決議によって定める。</p> <p>(監査役の責任免除)</p> <p>第36条 当社は、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、取締役会の決議によって、免除することができる。</p> <p>②当社は、会社法第427条第1項の規定により、監査役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額とする。</p> <p>(新 設)</p> <p>(新 設)</p> <p>(新 設)</p> | <p>(削 除)</p> <p>(削 除)</p> <p>(削 除)</p> <p>(削 除)</p> <p>第5章 監査等委員会</p> <p>(常勤の監査等委員)</p> <p>第30条 監査等委員会は、その決議によって監査等委員の中から常勤の監査等委員を選定することができる。</p> <p>(監査等委員会の招集通知)</p> <p>第31条 監査等委員会の招集通知は、会日の3日前までに各監査等委員に対して発する。ただし、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができる。</p> |

招集  
通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告

| 現 | 行 | 定 | 款                | 変    | 更 | 案                                                                                                     |
|---|---|---|------------------|------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |   |                  |      |   | <p>②監査等委員の全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで監査等委員会を開催することができる。</p>                                               |
|   |   |   | (新 設)            |      |   | <p>(監査等委員会規程)</p>                                                                                     |
|   |   |   |                  | 第32条 |   | <p>監査等委員会に関する事項は、法令又は本定款のほか、監査等委員会において定める監査等委員会規程による。</p>                                             |
|   |   |   | 第6章 計算           |      |   | 第6章 計算                                                                                                |
|   |   |   | 第37条～第40条 (条文省略) |      |   | 第33条～第36条 (現行どおり)                                                                                     |
|   |   |   | (新 設)            |      |   | 附 則                                                                                                   |
|   |   |   |                  |      |   | <p>(監査役の責任免除に関する経過措置)</p>                                                                             |
|   |   |   |                  |      |   | <p>当会社は、第10回定時株主総会終結前の行為に関する会社法第423条第1項の監査役(監査役であつた者を含む。)の損害賠償責任を、法令の限度において取締役会の決議によって免除することができる。</p> |

第3号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名選任の件

当社は、第2号議案「定款一部変更の件」が原案どおり承認可決されますと、監査等委員会設置会社に移行し、取締役全員（4名）は、定款変更の効力発生の時をもって任期満了により退任となります。

つきましては、経営体制の強化を図るため監査等委員以外取締役を2名増員することとし、取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名の選任をお願いしたいと存じます。

本議案は、第2号議案「定款一部変更の件」が効力発生することを条件として、効力を生じるものいたします。

取締役（監査等委員である取締役を除く。）候補者は、次のとおりであります。

| 候補者番号 | 氏名<br>(生年月日)                         | 略歴、当社における地位及び担当<br>(重要な兼職の状況)                                                                                                                                                                                               | 所有する当社の株式数 |
|-------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1     | みやうち まこと<br>宮内 誠<br>(昭和44年2月21日生)    | 平成7年7月 株式会社三和銀行 入行 (現:株式会社三菱東京UFJ銀行)<br>平成12年12月 三和証券株式会社 出向 (現:三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)<br>平成18年2月 サンフロンティア不動産株式会社 入社<br>平成18年6月 同社取締役 投資企画部長就任<br>平成20年10月 当社設立 代表取締役社長就任 (現任)                                              | 276,500株   |
| 2     | はせがわ しんいち<br>長谷川 進一<br>(昭和47年7月14日生) | 平成7年4月 地崎商事株式会社 入社<br>平成8年11月 株式会社サンフロンティア (現:サンフロンティア不動産株式会社) 入社<br>平成11年4月 同社取締役就任<br>平成16年6月 同社常務取締役 受託資産運用本部長就任<br>平成20年10月 当社設立 代表取締役副社長就任<br>平成25年3月 取締役副社長就任 (現任)<br>平成27年5月 B-Lot Singapore Pte.Ltd. President (現任) | 647,000株   |
| 3     | もちづき まさひろ<br>望月 雅博<br>(昭和47年10月26日生) | 平成9年4月 都市科学エンジニアリング株式会社 入社<br>平成11年2月 株式会社サンフロンティア (現:サンフロンティア不動産株式会社) 入社<br>平成16年6月 同社取締役 リプランニング事業部長就任<br>平成18年6月 同社常務取締役 アセットマネジメント本部長就任<br>平成21年1月 当社入社 代表取締役副社長 不動産投資開発部長就任<br>平成25年3月 取締役副社長 不動産投資開発本部長就任 (現任)        | 557,000株   |

| 候補者番号 | ふりがな<br>(氏名)<br>(生年月日)      | 略歴、当社における地位及び担当<br>(重要な兼職の状況)                                                                                                                                          | 所有する当社の株式数 |
|-------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4     | ※<br>外川 太郎<br>(昭和48年5月18日生) | 平成9年4月 株式会社リクルートコスモス(現:株式会社コスモスイニシア) 入社<br>平成23年5月 当社入社<br>平成25年3月 執行役員 不動産コンサルティング部長就任<br>平成29年1月 上席執行役員 不動産コンサルティング本部長就任(現任)                                         | 54,000株    |
| 5     | ※<br>江崎 憲太郎<br>(昭和44年1月3日生) | 平成元年4月 九州電技開発株式会社 入社<br>平成4年1月 株式会社日本ハウジング 入社<br>平成5年6月 株式会社クロキビルディング(現:株式会社ディックスクロキ) 入社<br>平成8年9月 同社取締役就任<br>平成20年6月 同社専務取締役 営業本部長就任<br>平成25年9月 当社入社 執行役員 福岡支社長就任(現任) | 36,000株    |
| 6     | ※<br>望月 文恵<br>(昭和55年2月16日生) | 平成14年4月 サンフロンティア不動産株式会社 入社<br>平成20年10月 当社入社<br>平成25年3月 執行役員 経営企画室長兼コンプライアンス室長就任<br>平成28年9月 執行役員 管理部長兼コンプライアンス室長就任(現任)                                                  | 79,000株    |

- (注) 1. ※印は、新任の取締役候補者であります。
2. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
3. 新任の取締役候補者の選任理由について
- (1) 外川太郎氏につきましては、不動産業界で長年培ってきた営業部門での豊富な経験と実績を有しており、当社グループの成長と企業価値向上に資する人物であると判断し、選任をお願いするものであります。
- (2) 江崎憲太郎氏につきましては、不動産業界で長年経営者として培われた豊富な経験と高い見識を有しており、当社グループの成長と企業価値向上に資する人物であると判断し、選任をお願いするものであります。
- (3) 望月文恵氏につきましては、当社の創業期から、長年にわたり、当社事業の発展に貢献しており、当社グループの成長と企業価値向上に資する人物であると判断し、選任をお願いするものであります。
4. 候補者望月文恵氏は、候補者望月雅博氏の配偶者であります。
5. 当社は、平成30年1月17日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施しておりますが、当該株式分割による調整を行っておりません。

#### 第4号議案 監査等委員である取締役3名選任の件

当社は、第2号議案「定款一部変更の件」が原案どおり承認可決されますと、監査等委員会設置会社に移行いたします。つきましては、監査等委員である取締役3名の選任をお願いしたいと存じます。

本議案は、第2号議案「定款一部変更の件」が効力発生することを条件として、効力を生じるものといたします。

なお、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

監査等委員である取締役候補者は、次のとおりであります。

| 候補者<br>番 号 | 氏 名<br>( 生 年 月 日 )              | 略 歴、 当 社 に お け る 地 位 及 び 担 当<br>( 重 要 な 兼 職 の 状 況 )                                                                                                                                                                                    | 所有する当<br>社の株式数 |
|------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1          | ※<br>お 岡 本 康 裕<br>(昭和48年5月12日生) | 平成11年4月 旭工業株式会社 入社<br>平成25年3月 当社常勤監査役(社外監査役) 就任(現任)                                                                                                                                                                                    | 18,000株        |
| 2          | お 芋 坂 隆<br>(昭和30年5月15日生)        | 昭和53年4月 株式会社大沢商会 入社<br>昭和57年7月 株式会社日本リクルートセンター(現:<br>株式会社リクルートホールディング<br>ス) 入社<br>平成7年6月 株式会社リクルートビルマネジメント<br>(現:株式会社ザイマックス) 取締役<br>就任<br>平成19年6月 株式会社ザイマックス 執行役員副社<br>長就任<br>平成26年6月 同社取締役 執行役員副会長就任(現<br>任)<br>平成28年3月 当社社外取締役就任(現任) | —              |
| 3          | ※<br>い 岩 本 博<br>(昭和40年7月29日生)   | 平成元年4月 サントリー株式会社(現:サントリーホ<br>ールディングス株式会社) 入社<br>平成3年5月 株式会社リクルート(現:株式会社リク<br>ルートホールディングス) 入社<br>平成15年6月 株式会社エスクリ設立 代表取締役社<br>長就任<br>平成28年4月 同社代表取締役会長兼最高経営責任者<br>就任(現任)                                                                | —              |

(注) 1. ※印は、新任の取締役候補者であります。

2. 岡本康裕氏、芋坂隆氏、岩本博氏は、社外取締役候補者であります。

3. 芋坂隆氏が取締役兼執行役員副会長を務める株式会社ザイマックスは当社の株式を保有しておりますが主要株主ではなく、また同社と当社の間にはその他取引等の利害関係はなく、同氏の独立性に問題はないと判断しております。

4. 岩本博氏が代表取締役会長兼最高経営責任者を務める株式会社エスクリと当社の間には取引関係がありますが、僅少であるため、同氏の独立性に問題はないと判断しております。
5. その他の候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
6. 社外取締役候補者の選任理由及び社外取締役としての職務を適切に遂行できると判断した理由について
  - (1) 岡本康裕氏を社外取締役候補者とした理由は、会社経営及び不動産経営に深く関わった経験があり、かつ法務にも通じていることから、当社の経営の監督に活かし、独立した立場から、取締役会の意思決定機能及び監査・監督機能を期待し、監査等委員である社外取締役としての選任をお願いするものであります。
  - (2) 苧坂隆氏を社外取締役候補者とした理由は、不動産業界における豊かな経験及び幅広い見識を有しており、当社の経営の監督に活かし、独立した立場から、取締役会の意思決定機能及び監査・監督機能を期待し、監査等委員である社外取締役としての選任をお願いするものであります。
  - (3) 岩本博氏を社外取締役候補者とした理由は、株式会社エスクリの取締役及び創業者として会社経営における豊かな経験をお持ちであり、当社の経営の監督に活かし、独立した立場から、取締役会の意思決定機能及び監査・監督機能を期待し、監査等委員である社外取締役としての選任をお願いするものであります。
7. 当社は、岡本康裕氏及び苧坂隆氏との間で会社法第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、会社法第425条第1項に定める額としており、両氏の選任が承認された場合は、両氏との当該契約を継続する予定であります。また、岩本博氏の選任が承認された場合は、同内容の責任限定契約を締結する予定であります。
8. 苧坂隆氏が社外取締役に就任してからの年数は、本総会終結の時をもって2年であります。
9. 当社は、岡本康裕氏及び苧坂隆氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。両氏の選任が承認された場合には、引き続き独立役員とする予定であります。また、岩本博氏につきましても、東京証券取引所の定めに基づく独立役員の要件を満たしており、同氏の選任が承認された場合には、独立役員として指定する予定であります。
10. 当社は、平成30年1月17日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施しておりますが、当該株式分割による調整を行っておりません。

### 第5号議案 監査等委員でない取締役の報酬額設定の件

当社の現在の取締役は4名（内、社外取締役1名）ですが、第2号議案「定款一部変更の件」及び第3号議案「取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名選任の件」が承認可決されますと、監査等委員会設置会社に移行し、かつ、監査等委員以外の取締役が2名増員となります。

当社の取締役の報酬額は、平成26年8月20日開催の臨時株主総会において年額300百万円以内（ただし、使用人分給与は含まない。）と決議いただき今日に至っておりますが、監査等委員会設置会社への移行に伴い、また監査等委員以外の取締役が2名増員となることから、これを廃止したうえで新たに監査等委員以外の取締役の報酬額を定めることとし、その報酬額を、これまでの取締役の報酬額及び昨今の経済情勢等諸般の事情も考慮して、年額400百万円以内とさせていただきたいと存じます。

なお、監査等委員以外の取締役の報酬額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まないものとしたいと存じます。

本議案は、第2号議案「定款一部変更の件」に係る定款変更の効力が発生することを条件として効力を生じるものいたします。

### 第6号議案 監査等委員である取締役の報酬額設定の件

当社は、第2号議案「定款一部変更の件」が承認可決されますと、監査等委員会設置会社に移行いたします。

つきましては、昨今の経済情勢等諸般の事情も考慮して、監査等委員である取締役の報酬額を年額30百万円以内とさせていただきたいと存じます。

本議案に係る監査等委員である取締役の員数は、第2号議案「定款一部変更の件」及び第4号議案「監査等委員である取締役3名選任の件」が原案どおり承認可決されますと3名となります。

なお、本議案は、第2号議案「定款一部変更の件」に係る定款変更の効力が発生することを条件として効力を生じるものいたします。

以上

(提供書面)

## 事業報告

(平成29年1月1日から  
平成29年12月31日まで)

### 1. 企業集団の現況

#### (1) 当事業年度の事業の状況

##### ① 事業の経過及び成果

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府による各種経済対策や日本銀行による金融緩和策を背景に、企業業績や雇用・所得環境の改善が進み、景気は緩やかな回復基調となりました。一方、世界経済においては、米国の対外政策に係る不透明感や中東・アジアの地政学的リスクの不安感が続き、先行きは依然として不透明な状況で推移しております。

当社グループが属する不動産業界におきましても、継続する良好な金融環境の下、不動産への投資需要は依然として高く推移しており、今後も堅調に推移することが見込まれます。

このような状況の下、当社グループは平成28年2月に掲げました2ヵ年計画の2年目となり、計画達成に向け更に積極的な営業活動を続け、不動産投資開発事業を中心に大きく飛躍した年となりました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高は13,097,384千円、営業利益は2,365,675千円、経常利益は1,998,912千円、親会社株主に帰属する当期純利益は1,250,701千円となりました。

#### ■連結業績

|                 | 第9期<br>(平成28年12月期) | 第10期<br>(平成29年12月期) | 前連結会計年度比   |         |
|-----------------|--------------------|---------------------|------------|---------|
|                 | 金額 (千円)            | 金額 (千円)             | 金額 (千円)    | 増減率     |
| 売上高             | 11,626,922         | 13,097,384          | 1,470,462増 | 12.6%増  |
| 営業利益            | 1,175,013          | 2,365,675           | 1,190,661増 | 101.3%増 |
| 経常利益            | 874,388            | 1,998,912           | 1,124,524増 | 128.6%増 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 588,382            | 1,250,701           | 662,319増   | 112.6%増 |

報告セグメントの業績は次のとおりであります。

(不動産投資開発事業)

不動産投資開発事業におきましては、売却件数は21件となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産11件、事務所・店舗ビル5件、土地3件、ホテル2件となり、地域別では関東圏15件、北海道圏3件、九州圏3件となりました。

売却した物件のうち、平成29年12月期に竣工を迎えたナインアワーズ北新宿が、カプセルホテルとしてオープン直後から高稼働を維持できたことにより、第4四半期に売却が完了し、大きく業績に寄与いたしました。

一方、取得した物件数は22件となり、物件種類別では住宅系不動産11件、事務所・店舗ビル4件、土地3件、開発用地4件となり、地域別では関東圏8件、北海道圏7件、九州圏4件、関西圏3件となりました。

在庫物件のうち、開発用地から新築ホテルへの竣工を迎えた物件が2件あり、今後も開発物件の竣工は次々と続き、平成30年12月期以降の商品化が着実に進捗しております。

なお、上記物件数には株式会社ライフステージの戸建用地等は含めておりません。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は10,980,952千円、セグメント利益は2,316,258千円となりました。

(不動産コンサルティング事業)

不動産コンサルティング事業におきましては、関東を中心に投資用不動産の売買仲介及びコンサルティング受託案件を積み重ね、成約件数は29件となりました。内訳は関東圏18件、北海道圏5件、九州圏2件、関西圏4件となります。

シンガポール現地法人や株式会社ライフステージとのシナジー効果による取引件数も増え、当社グループとしての営業活動が実を結び始めております。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は1,305,221千円、セグメント利益は408,001千円となりました。

尚、売上高及びセグメント利益はセグメント間取引の相殺消去前の金額です。

(不動産マネジメント事業)

不動産マネジメント事業におきましては、プロパティマネジメントでのクライアントの所有不動産の管理運営受託件数が59件に増加しました。管理運営受託のエリアの内訳は、関東圏26件、北海道圏23件、九州圏8件、関西圏2件となります。

また、アセットマネジメントにおきましては、ビーロッド・アセットマネジメント株式会社が設立後3年目となり、受託案件数を着実に増やし始めております。

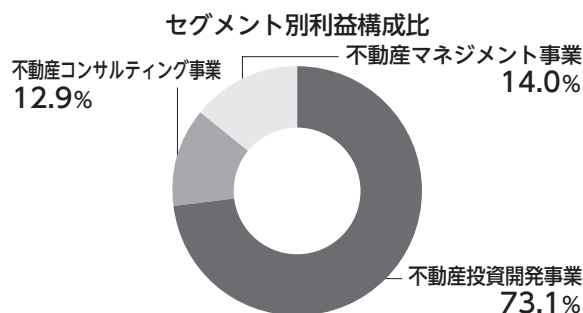
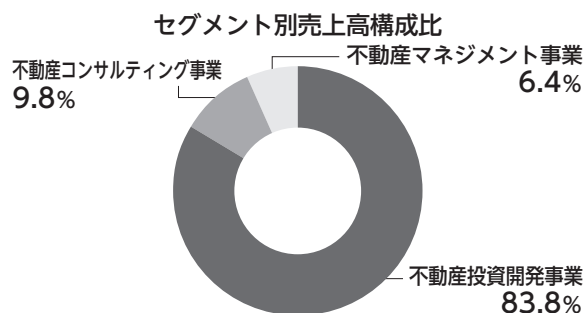
しかしながら、保有不動産の賃料減少や株式会社ヴィエント・フリエーションのカプセルホテル改装に伴う営業休止関連費用発生により、セグメント売上及び利益は減少となりました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は838,785千円、セグメント利益は443,078千円となりました。

## セグメント別売上高

(千円)

| 事業区分          | 第9期<br>(平成28年12月期)<br>(前連結会計年度) |            | 第10期<br>(平成29年12月期)<br>(当連結会計年度) |            | 前連結会計年度比増減 |            |
|---------------|---------------------------------|------------|----------------------------------|------------|------------|------------|
|               | 金額                              | 構成比<br>(%) | 金額                               | 構成比<br>(%) | 金額         | 増減率<br>(%) |
| 不動産投資開発事業     | 9,977,312                       | 85.8       | 10,980,952                       | 83.8       | 1,003,640  | 10.1       |
| 不動産コンサルティング事業 | 862,125                         | 7.4        | 1,305,221                        | 10.0       | 443,096    | 51.4       |
| 不動産マネジメント事業   | 881,843                         | 7.6        | 838,785                          | 6.4        | △43,058    | △4.9       |
| 調整額           | △94,359                         | △0.8       | △27,576                          | △0.2       | 66,783     | △70.8      |
| 合 計           | 11,626,922                      | 100.0      | 13,097,384                       | 100.0      | 1,470,462  | 12.6       |



(注) 上記割合は調整額を除外して記載しております。

- ② 設備投資の状況  
該当事項はありません。

- ③ 資金調達の状況

金融機関より主に販売用不動産、仕掛販売用不動産及び子会社株式の取得資金として、借入金11,488,885千円及び社債585,080千円の調達を行いました。

- ④ 事業の譲渡、吸収分割又は新設分割の状況  
該当事項はありません。
- ⑤ 他の会社の事業の譲受けの状況  
該当事項はありません。
- ⑥ 吸収合併又は吸収分割による他の法人等の事業に関する権利義務の承継の状況  
該当事項はありません。
- ⑦ 他の会社の株式その他の持分又は新株予約権等の取得又は処分の状況  
当社は、平成29年1月31日付で株式会社ヴィエント・クリエーションの全株式を取得し、連結子会社といたしました。

## (2) 財産及び損益の状況

### ① 企業集団の財産及び損益の状況

| 区 分                          | 第 7 期<br>(平成26年12月期) | 第 8 期<br>(平成27年12月期) | 第 9 期<br>(平成28年12月期) | 第 10 期<br>(当連結会計年度)<br>(平成29年12月期) |
|------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------------------|
| 売 上 高 (千円)                   | —                    | 6,950,909            | 11,626,922           | 13,097,384                         |
| 経 常 利 益 (千円)                 | —                    | 655,414              | 874,388              | 1,998,912                          |
| 親会社株主に帰属する<br>当 期 純 利 益 (千円) | —                    | 400,560              | 588,382              | 1,250,701                          |
| 1 株当たり当期純利益 (円)              | —                    | 56.30                | 75.29                | 162.77                             |
| 総 資 産 (千円)                   | —                    | 9,984,559            | 16,625,843           | 19,109,686                         |
| 純 資 産 (千円)                   | —                    | 2,431,405            | 2,819,380            | 4,009,161                          |
| 1 株当たり純資産額 (円)               | —                    | 313.26               | 366.89               | 520.55                             |

- (注) 1. 第8期より連結計算書類を作成しているため、第7期については記載していません。
2. 当社は、平成27年4月16日付で普通株式1株につき3株の株式分割を、また、平成30年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。そこで、第8期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産額を算定しております。

## ② 当社の財産及び損益の状況

| 区 分             | 第 7 期<br>(平成26年12月期) | 第 8 期<br>(平成27年12月期) | 第 9 期<br>(平成28年12月期) | 第 10 期<br>(当事業年度)<br>(平成29年12月期) |
|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|
| 売 上 高 (千円)      | 3,709,395            | 6,896,105            | 10,931,298           | 11,690,713                       |
| 経 常 利 益 (千円)    | 295,143              | 657,928              | 839,791              | 2,026,427                        |
| 当 期 純 利 益 (千円)  | 176,643              | 390,865              | 557,450              | 1,274,366                        |
| 1 株当たり当期純利益 (円) | 40.59                | 54.94                | 71.34                | 165.85                           |
| 総 資 産 (千円)      | 5,268,158            | 9,958,639            | 16,285,539           | 18,691,034                       |
| 純 資 産 (千円)      | 977,639              | 2,423,920            | 2,781,084            | 3,991,965                        |
| 1 株当たり純資産額 (円)  | 148.87               | 312.29               | 361.90               | 518.32                           |

(注) 平成26年8月20日付で普通株式1株につき300株の株式分割を、平成27年4月16日付で普通株式1株につき3株の株式分割を、また、平成30年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。そこで、第7期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産額を算定しております。

## (3) 重要な親会社及び子会社の状況

### ① 親会社の状況

該当事項はありません。

### ② 重要な子会社の状況

| 名称                        | 資本金        | 主要な事業の内容          | 議決権の所有割合 (%) | 関係内容                      |
|---------------------------|------------|-------------------|--------------|---------------------------|
| ビーロット・アセットマネジメント株式会社      | 20,000千円   | 不動産アセットマネジメント事業   | 100.00       | 役員の兼任 (2名)<br>事 務 所 の 転 貸 |
| B-Lot Singapore Pte. Ltd. | SGD430,000 | 不動産コンサルティング事業     | 100.00       | 役員の兼任 (1名)                |
| 株式会社ライフステージ               | 50,000千円   | 不動産コンサルティング事業     | 100.00       | 事務所の転貸及び転借                |
| 株式会社ヴィエント・クリエーション         | 50,000千円   | 不 動 産 投 資 開 発 事 業 | 100.00       | 事 務 所 の 転 貸               |

(注) 平成29年1月31日付で株式会社ヴィエント・クリエーションの全株式を取得し、当連結会計年度において同社を連結子会社としております。

#### (4) 対処すべき課題

当社グループは、不動産分野・金融分野において社会へ価値を与えるビジネスの創出を行い、全てのステークホルダーに対し社会規範に準拠した上での利益の追求と長期継続的な成長を行うことで社会に貢献し、「社会から求められる企業」として、以下の事項に対処すべき課題として今後の事業拡大を図ってまいります。

##### ①事業の拡大

当社グループは現在、不動産投資開発事業を主軸として、事業を展開しております。会社の成長とともに事業規模も成長してまいりましたが、本事業に収益が偏りすぎることもリスクと考えております。

一方、不動産コンサルティング事業は創業時より着実に売上を重ね、当連結会計年度でも大幅な増収増益を達成いたしました。今後もシンガポール現地法人や株式会社ライフステージとのシナジー効果を活かしながら、長期継続的に安定した件数と収益を確保してまいります。また、不動産マネジメント事業におきましても、管理物件数は期毎に増加し、収益の安定化に寄与しております。この2事業を更に成長させ、安定収入を増やし、収益の偏りを回避してまいります。

また、事業展開するエリアの面では首都圏の割合が多くなっておりますが、支社展開している北海道、大阪及び福岡を中心に事業エリアは拡大してきており、エリア面でも売上の平準化を図ってまいります。

##### ②長期保有目的賃貸用不動産への投資拡大

当社グループの主要な売上である不動産投資開発事業は、不動産市況の影響を顕著に受ける傾向にあります。そのため、長期保有目的の賃貸用不動産への投資を促進し、賃料による安定収入を拡大させ、事業全体の安定化を図ってまいります。

##### ③仕入ルートの拡充

当社グループの強みは不動産情報の安定した仕入にあります。今後の事業規模拡大を目指すためにも更なる情報ルートが必要不可欠となります。主要な情報源である不動産仲介業者やその他不動産業者へは、信頼関係の構築のためにも、当社グループの実績を積み重ねることで信用力を得て、次に繋げられるよう図ってまいります。

#### ④不動産管理の品質向上

不動産投資開発事業及び不動産コンサルティング事業において、良質な不動産管理は必要不可欠となります。前述の2事業の拡大を図るためにも、更なる不動産管理の品質向上を図ってまいります。

#### ⑤財務体質の改善

不動産投資開発事業における販売用不動産の購入資金は、金融機関からの借入金を主としております。それぞれの販売用不動産に合わせた売却時期を見極め、返済時期を早期化するなどにより有利子負債削減を着実に行之、自己資本の拡充を図ってまいります。

#### ⑥新規事業の開拓

当社グループの成長と事業の拡大のためにも、新規事業の開拓は必要不可欠と考えております。そのための一つとして、当連結会計年度におきましては、不動産の取得を目的としたM&Aを実施いたしました。対象会社である株式会社ヴィエント・クリエーションはカプセルホテルを保有する会社であり、不動産再生のノウハウを活かし不動産の価値を向上させ、そして株式価値を高めるという新たな手法を目指しております。

また、従前より取り組んでおりました不動産マネジメント事業の一環であるアセットマネジメント事業につきましても、案件を積み重ね、事業規模拡大へ向けて軌道に乗り始めております。

#### ⑦コーポレート・ガバナンスの強化

当社グループは、企業価値の最大化を図るためには、経営の健全性、透明性及び客観性を高めることが重要と考えており、最重要経営課題の一つとして、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでおります。コーポレート・ガバナンスの強化の一環として内部統制基本方針を制定しており、同基本方針の着実な運用に加えて、経営者からのメッセージ発信やコンプライアンス教育の強化、社内通報制度の拡充等によりコーポレート・ガバナンスの更なる強化を図ってまいります。

#### ⑧優秀な人材の確保と育成

当社グループの企業理念を十分に理解し、必要な知識とノウハウをもつ人材を有することは、当社グループの最大の強みの一つであり、企業価値の源泉となっています。当社グループでは、こうした人材の確保と採用を重要な経営課題の一つとして捉え、優秀な人材を採用し、教育研修制度等を充実させると同時に、社員のモチベーションを高めるマネジメントを推進し、社員の質的向上を図ってまいります。

(5) 主要な事業内容（平成29年12月31日現在）

| 事業区分          | 事業内容                                 |
|---------------|--------------------------------------|
| 不動産投資開発事業     | 不動産の投資再生事業及び投資開発事業を行っております。          |
| 不動産コンサルティング事業 | 売買仲介事業、賃貸仲介事業及び販売受託事業を行っております。       |
| 不動産マネジメント事業   | プロパティマネジメント事業及びアセットマネジメント事業を行っております。 |

(6) 主要な事業所（平成29年12月31日現在）

① 当社

|       |                      |
|-------|----------------------|
| 本社    | 東京都港区新橋二丁目19番10号     |
| 北海道支社 | 北海道札幌市中央区北1条東二丁目5番2号 |
| 福岡支社  | 福岡県福岡市中央区赤坂一丁目5番11号  |
| 大阪支社  | 大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号 |

② 子会社

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| ビロット・アセット<br>マネジメント株式会社   | 東京都港区新橋二丁目19番10号     |
| B-Lot Singapore Pte. Ltd. | Singapore            |
| 株式会社ライフステージ               | 大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号 |
| 株式会社ヴィエント・クリエーション         | 東京都港区新橋二丁目19番10号     |

(注) 平成29年1月31日付で、株式会社ヴィエント・クリエーションの全株式を取得し、子会社化いたしました。

(7) 使用人の状況（平成29年12月31日現在）

① 企業集団の使用人の状況

| 事業区分          | 使用人数     | 前連結会計年度末比増減 |
|---------------|----------|-------------|
| 不動産投資開発事業     | 20 (－) 名 | 12名増 (1名減)  |
| 不動産コンサルティング事業 | 91 (1)   | 2名増 (32名減)  |
| 不動産マネジメント事業   | 15 (－)   | － (1名減)     |
| 全社 ( 共通 )     | 23 (7)   | 1名増 (2名増)   |
| 合 計           | 149 (8)  | 15名増 (32名減) |

(注) 1. 使用人数は就業人員（当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。）であり、臨時雇用者数（パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員を含む。）は ( ) 内に年間の平均人員を外数で記載しております。

2. 前連結会計年度末に比べて臨時従業員数が32名減少した理由は、主に受託販売事業の一部業務を外部委託へ変更したことによるものであります。

② 当社の使用人の状況

| 使用人数     | 前事業年度末比増減 | 平均年齢  | 平均勤続年数 |
|----------|-----------|-------|--------|
| 48 (5) 名 | 13名増 (－)  | 33.6歳 | 2年11ヶ月 |

(注) 使用人数は就業人員（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、人材派遣会社からの派遣社員を含む。）は ( ) 内に年間の平均人員を外数で記載しております。

**(8) 主要な借入先の状況（平成29年12月31日現在）**

| 借入先          | 借入額         |
|--------------|-------------|
| 株式会社西日本シティ銀行 | 1,733,127千円 |
| 株式会社北海道銀行    | 1,680,530   |
| 株式会社りそな銀行    | 1,381,800   |

(注) 1. 上記借入額には、下記社債が含まれております。

株式会社北海道銀行保証付無担保社債 740,000千円

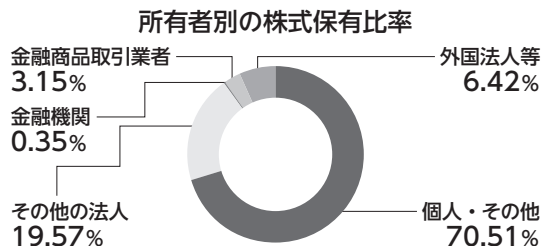
2. 上記借入先及び借入残高については、シンジケートローンによるものを含めております。

**(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項**

株式会社東京証券取引所よりご承認いただき、平成30年2月2日付で、当社株式は東京証券取引所マザーズ市場から同取引所市場第一部に市場変更いたしました。

## 2. 株式の状況（平成29年12月31日現在）

- (1) 発行可能株式総数 6,000,000株
- (2) 発行済株式の総数 4,010,100株
- (3) 株主数 1,769名
- (4) 大株主



| 株主名                       | 持株数      | 持株比率  |
|---------------------------|----------|-------|
| 長谷川進一                     | 647,000株 | 16.8% |
| 望月雅博                      | 557,000  | 14.5  |
| 株式会社エムアンドエム               | 409,500  | 10.6  |
| 宮内誠                       | 276,500  | 7.2   |
| 大塚満                       | 137,700  | 3.6   |
| 望月文恵                      | 79,000   | 2.1   |
| 株式会社北斗                    | 62,000   | 1.6   |
| B a n g - J o o L e e     | 60,000   | 1.6   |
| K w a n - Y o u n g K i m | 58,500   | 1.5   |
| 外川太郎                      | 54,000   | 1.4   |

(注) 1. 当社は、自己株式を159,986株保有しております。上記大株主からは自己株式を除外して記載しております。

2. 持株比率は、自己株式を除いて計算しております。

### (5) その他株式に関する重要な事項

当社は、平成29年12月22日開催の取締役会において、平成30年1月17日付で普通株式1株を2株に株式分割することを決議し、当社定款を変更いたしました。

これにより、発行可能株式総数は12,000,000株に、発行済株式の総数は8,020,200株となりました。

3. 新株予約権等の状況

(1) 当事業年度の末日において当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況

|                        |                      |                                             |
|------------------------|----------------------|---------------------------------------------|
|                        |                      | 第 5 回 新 株 予 約 権                             |
| 発 行 決 議 日              |                      | 平成27年12月 1 日                                |
| 新 株 予 約 権 の 数          |                      | 240個                                        |
| 新株予約権の目的となる株式の種類と数     |                      | 普通株式 24,000株<br>(新株予約権 1 個につき100株)          |
| 新 株 予 約 権 の 払 込 金 額    |                      | 新株予約権 1 個当たり 700円                           |
| 新 株 予 約 権 の 払 込 期 日    |                      | 平成27年12月22日                                 |
| 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額 |                      | 新株予約権 1 個当たり 165,100円<br>(1 株当たり 1,651円)    |
| 権 利 行 使 期 間            |                      | 平成30年 4 月 1 日から<br>平成32年12月17日まで            |
| 行 使 の 条 件              |                      | (注)                                         |
| 役 員 の<br>保有状況          | 取 締 役<br>(社外取締役を除く。) | 新株予約権の数 240個<br>目的となる株式数 24,000株<br>保有者数 3名 |
|                        | 社 外 取 締 役            | 新株予約権の数 0個<br>目的となる株式数 0株<br>保有者数 0名        |
|                        | 監 査 役                | 新株予約権の数 0個<br>目的となる株式数 0株<br>保有者数 0名        |

- (注) 1. 新株予約権の行使の条件については、以下のとおりであります。
- ①新株予約権者は、平成29年12月期に係る有価証券報告書に記載される損益計算書（連結損益計算書を作成している場合、連結損益計算書）における経常利益が11億円以上となった場合のみ本新株予約権を行使することができる。
- ②新株予約権者は、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の取締役、監査役又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると当社取締役会が認めた場合は、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発行可能株式総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 1 個未満の行使を行うことはできない。

招集  
通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告

2. 平成30年1月17日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施しておりますが、新株予約権の目的である株式の数及び新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の調整は行っておりません。

- (2) 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況  
該当事項はありません。

#### 4. 会社役員の状況

##### (1) 取締役及び監査役の状況（平成29年12月31日現在）

| 会社における地位<br>及び 担 当          | 氏 名       | 重 要 な 兼 職 の 状 況                                                                                   |
|-----------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 代 表 取 締 役 社 長               | 宮 内 誠     | 株式会社エムアンドエム 代表取締役                                                                                 |
| 取 締 役 副 社 長                 | 長 谷 川 進 一 | B-Lot Singapore Pte.Ltd. President                                                                |
| 取 締 役 副 社 長<br>(不動産投資開発本部長) | 望 月 雅 博   |                                                                                                   |
| 取 締 役                       | 苧 坂 隆     | 株式会社ザイマックス<br>取締役兼執行役員副会長                                                                         |
| 常 勤 監 査 役                   | 岡 本 康 裕   |                                                                                                   |
| 監 査 役                       | 田 代 宏 樹   | 田代法律事務所 代表弁護士<br>ホッカンホールディングス株式会社 社外監査<br>役及び独立委員会委員<br>北海製罐株式会社 社外監査役                            |
| 監 査 役                       | 波 光 史 成   | 税理士法人青山トラスト 代表社員<br>昭和化学工業株式会社 取締役（監査等委員）<br>東洋製罐グループホールディングス株式会社<br>社外監査役<br>株式会社ユニバーサルビュー 社外監査役 |

- (注) 1. 取締役苧坂隆氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 常勤監査役岡本康裕氏及び監査役田代宏樹氏、監査役波光史成氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 監査役波光史成氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
4. 当社は、取締役苧坂隆氏、常勤監査役岡本康裕氏、監査役田代宏樹氏及び監査役波光史成氏を、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

## (2) 責任限定契約の内容の概要

当社と取締役芋坂隆氏、監査役岡本康裕氏、監査役田代宏樹氏及び監査役波光史成氏の4名との間で、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、会社法第425条第1項に定める次に掲げる額の合計額を、当該損害賠償責任の限度としております。

- ・その在職中に当社から職務執行の対価として受け、又は受けるべき財産上の利益の1年間当たりの額に相当する額として、会社法施行規則第113条で定める方法により算定される額に2を乗じて得た額。
- ・当社の新株予約権を引き受けた場合（会社法第238条第3項各号に掲げる場合に限る。）における当該新株予約権に関する財産上の利益に相当する額として、会社法施行規則第114条に定める方法により算定される額。

## (3) 取締役及び監査役の報酬等

当事業年度に係る報酬等の総額

| 区 分         | 員 数       | 報 酬 等 の 額            |
|-------------|-----------|----------------------|
| 取（うち社外取締役）役 | 4名<br>(1) | 126,243千円<br>(6,000) |
| 監（うち社外監査役）役 | 3<br>(3)  | 9,360<br>(9,360)     |
| 合（うち社外役員）計  | 7<br>(4)  | 135,603<br>(15,360)  |

- (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. 取締役の報酬限度額は、平成26年8月20日開催の臨時株主総会において、年額300,000千円以内と決議いただいております。
3. 監査役の報酬限度額は、平成26年8月20日開催の臨時株主総会において、年額30,000千円以内と決議いただいております。
4. 上記の報酬等の額には、以下のものが含まれております。
- 当事業年度における役員賞与 30,000千円（社外取締役を除く取締役1名に対し10,000千円）。
- 子会社の取締役を兼任する取締役が当該子会社から受けた報酬等 20,283千円。

#### (4) 社外役員に関する事項

##### ① 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

- ・取締役苧坂隆氏は、株式会社ザイマックスの取締役兼執行役員副会長であります。同社は当社の株式を保有しておりますが主要株主ではなく、その他取引等の利害関係はありません。
- ・監査役田代宏樹氏は、田代法律事務所の代表弁護士であり、ホッカンホールディングス株式会社の社外監査役、北海製罐株式会社の社外監査役、ホッカンホールディングス株式会社の独立委員会委員であります。当社と各兼職先との間には特別の関係はありません。
- ・監査役波光史成氏は、税理士法人青山トラストの代表社員であり、昭和化学工業株式会社の取締役（監査等委員）、東洋製罐グループホールディングス株式会社の社外監査役、株式会社ユニバーサルビューの社外監査役であります。当社と各兼職先との間には特別の関係はありません。

##### ② 当事業年度における主な活動状況

|             | 出席状況及び発言状況                                                                                                         |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 取締役 苧 坂 隆   | 当事業年度に開催された取締役会19回のうち19回に出席いたしました。不動産会社の経営者としての豊富な経験及び幅広い見識に基づき、取締役会の意思決定の妥当性及び適正性を確保するための発言を行っております。              |
| 監査役 岡 本 康 裕 | 当事業年度に開催された取締役会19回のうち19回、監査役会13回のうち13回に出席いたしました。出席した取締役会及び監査役会において、会社経営者としての豊富な経験と幅広い見識に基づき、経営全般の観点から適宜発言を行っております。 |
| 監査役 田 代 宏 樹 | 当事業年度に開催された取締役会19回のうち19回、監査役会13回のうち13回に出席いたしました。出席した取締役会及び監査役会において、主に法律的な観点から、弁護士として適宜発言を行っております。                  |
| 監査役 波 光 史 成 | 当事業年度に開催された取締役会19回のうち19回、監査役会13回のうち13回に出席いたしました。出席した取締役会及び監査役会において、主に財務・会計等に関し、公認会計士としての専門的見地から適宜発言を行っております。       |

## 5. 会計監査人の状況

(1) 名称 東陽監査法人

### (2) 報酬等の額

|                                     | 報酬等の額    |
|-------------------------------------|----------|
| 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額                 | 21,000千円 |
| 当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額 | 21,000   |

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りの算定根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

### (3) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

### (4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、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。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きまして、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。

### (5) 責任限定契約の内容の概要

該当事項はありません。

## 6. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況の概要

業務の適正を確保するための体制及び当事業年度における当該体制の運用状況の概要は以下のとおりであります。

### I. 業務の適正を確保するための体制

①当社及び当社子会社の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. コーポレート・ガバナンス

##### i. 取締役会

取締役会は、法令、定款、株主総会決議、取締役会規程に従い、経営に関する重要な事項を決定するとともに、取締役の職務執行を監督します。

##### ii. 代表取締役

代表取締役は、取締役会において業務執行状況の報告を行います。

##### iii. 取締役

取締役は、取締役会の決定した役割に基づき、法令、定款、取締役会決議及び「職務権限規程」その他の社内規程に従い、当社の業務を執行します。

##### iv. 監査役会

当社の監査役は、法令が定める権限を行使して、常勤監査役が中心となり日常業務の監査を行い、3名の監査役で役割分担をすることで効率的に取締役及び使用人の業務執行を監督しています。また、内部監査及び会計監査人と連携して、「監査役会規程」に則り、取締役の職務執行の適正性について監査を実施します。

#### b. コンプライアンス委員会

コンプライアンス室長を中心に当社及び当社子会社を対象としたマニュアルを作成し、子会社を含め代表取締役社長を委員長とする「コンプライアンス委員会」にて、法令遵守の教育・研修の計画及び実施、内部情報提供制度の整備等コンプライアンス体制の充実や周知に努めます。なお、当社におけるコンプライアンスの取組みに関する決定、及び進捗状況の管理は取締役会が行い、統括責任者は社長とします。

#### c. 財務報告の適正性確保のための体制整備

「経理規程」その他社内規程、会計基準その他関連する諸法令を遵守し、財務報告の適正性を確保するための体制の充実を図ります。

#### d. 内部監査

内部監査は、内部監査室が行い、必要に応じて社長が指名した者に実施させることができます。「内部監査規程」に基づき、業務全般に関して法令、定款及び社内規程の遵守状況、職務の執行手続及び内容の妥当性等につき、定期的に内部監査を実施します。

#### ②当社の取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役は、株主総会議事録、取締役会議事録等の法定書類のほか職務遂行に係る重要な情報が記載された文書（電磁的記録を含む。以下同じ）を、社内規程の定めるところに従い、関連資料とともに適切に保存し、管理します。取締役及び監査役は、いつでも、これらの情報を閲覧することができます。

#### ③当社及び当社子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク管理については、経営における重要課題であることを認識し、当社及び当社子会社における様々なリスクを把握するため「リスク管理規程」に基づきリスク管理統括責任者を設置し、各リスクに応じた的確な対応を行うとともに、それらを統括的かつ個別的に管理することとしております。

#### ④当社及び当社子会社の取締役等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

適正かつ効率的な職務の執行を確保するために「業務分掌規程」、「職務権限規程」等各種社内規程を整備し、各役職者の権限及び責任の明確化を図ります。

#### ⑤当社及び当社子会社からな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. 当社の企業行動指針、リスク管理規程を当社及び当社子会社にも適用し、子会社における重要事項を当社会議体での付議事項または報告事項とし、当社及び当社子会社の業務の適正化を図るとともに、内部通報制度についても通報窓口を当社子会社にも開放し、周知することにより当社及び当社子会社におけるコンプライアンスの実効性を確保します。
- b. 当社及び当社子会社に対して、内部監査部門による監査を実施します。

#### ⑥当社の監査役の職務を補助すべき使用人に関する事項及び当該使用人の当社の取締役からの独立性に関する事項

- a. 監査役が必要があると認めたときは、監査役の職務を補助する専任の使用人を置くものとします。監査役の職務を補助する使用人に対する指揮命令権限は監査役会に専属するものとし、取締役、使用人は監査役の職務を補助する使用人に対し指揮命令権限を有しないものとします。
- b. 監査役を補助する使用人の人事考課は、監査役会で定めた監査役が行うものとし、その人事異動及び懲戒処分については、事前に監査役会の同意を必要とするものとします。
- c. 監査役を補助する使用人は、監査役の指示に従わなければならないものとします。

⑦当社及び当社子会社の取締役等及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制

- a. 当社及び当社子会社の取締役その他役職者は、定期的に、自己の職務執行状況を監査役に報告するものとします。
- b. 当社及び当社子会社の取締役は、監査役に対して、法令が定める事項のほか、次に掲げる事項をその都度報告します。
  - i. 財務及び事業に重大な影響を及ぼす決定等の内容
  - ii. 業績及び業績の見通しの発表の内容
  - iii. 内部監査の内容と結果及び指摘事項の対策
  - iv. 行政処分の内容
  - v. その他監査役が求める事項
- c. 使用人による報告

当社及び当社子会社の使用人は、監査役に対して、当社または当社子会社に著しい損害を及ぼす恐れがある事実、重大な法令または定款違反となる恐れがある事実がある場合には、直接報告することができます。

- d. 報告したことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

当社は、監査役への報告を行った当社及び当社子会社の取締役・使用人に対し、報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を周知徹底しております。

⑧監査役の職務の執行について生ずる費用の前払または償還の手続その他の職務の執行について生ずる費用または債務の処理に係る方針に関する事項

監査役がその職務の執行について生ずる費用の前払または償還等の請求をしたときは、当該監査役の職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、これに応じることとしております。

⑨その他当社の監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

当社の監査役は、内部監査人との間で、各事業年度における内部監査計画を協議するとともに、定期的に会合を持ち、内部監査結果及び指摘事項について協議及び意見交換をする等、密接な情報交換及び連携を図ります。監査役は、監査の実施にあたり必要と認めるときは、弁護士、公認会計士その他の外部専門家を独自に起用することができます。

## ⑩反社会的勢力との関係断絶に向けた体制

### a. 反社会的勢力による不当要求に備えた外部機関との連携構築

反社会的勢力による不当要求に備えて、平素から警察、弁護士等の外部専門機関と緊密な連携関係を構築します。

### b. 反社会的勢力に対する排除基本方針及び反社会的勢力対応に関する規程の制定

反社会的勢力に対する排除基本方針及び反社会的勢力対応マニュアルにおいて、反社会的勢力排除を明記するとともに、当社の取締役及び使用人に対し周知徹底を図ることとします。

## Ⅱ.業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社及び当社子会社では上記の内部統制システムを整備しておりますが、その基本方針に基づき、以下の具体的な取り組みを行っております。

### ①取締役の職務執行

当社は、取締役会規程に基づき、原則として月1回または必要に応じて臨時に取締役会を開催しており、当事業年度においては定時取締役会を12回、臨時取締役会を7回開催しました。定時取締役会では、月次決算及び業務に関する報告の他、法令または定款に定められた事項および経営上重要な事項の決議を行い、取締役が相互に職務執行状況の監視・監督を行っております。

また、取締役会の審議に必要な資料は事前に配布され、協議を活発に行うことにより、取締役会の活性化及び業務の効率化を図っております。

### ②監査役による監視

当社は、監査役会規程に基づき、原則として月1回または必要に応じて臨時に監査役会を開催しており、当事業年度においては定時監査役会を12回、臨時監査役会を1回開催しました。監査役会では、常勤監査役からの重要な会議に関する報告及び監査役相互による意見交換等が行われるとともに、会計監査人及び内部監査人との間で定期的にミーティング等を実施し、連携を図っております。

また、監査役は、取締役会への出席や代表取締役社長と定期的な情報交換を行い、取締役の職務の執行について監視をしております。

### ③リスク管理体制

リスク管理におきましては、コンプライアンス・リスク管理委員会を構成し、月1回、活動状況の報告を行い、当社及び当社子会社に内在するリスク状況の把握に努めるとともに、リスク全体を包括的に管理しております。

また、内部監査室による定期的な内部監査を実施しており、内部監査の結果については、代表取締役社長及び監査役に報告される体制を整備しております。

## 7. 会社の支配に関する基本方針

当社は現時点では、当該「基本方針」及び「買収防衛策」につきましては、特に定めておりません。

一方で、大量株式取得行為のうち、当社の企業価値及び株主共同の利益に資さないものについては適切な対応が必要と考えており、今後の法制度の整備や社会的な動向も見極めつつ、今後も慎重に検討を行ってまいります。

# 連結貸借対照表

(平成29年12月31日現在)

(単位：千円)

| 科 目       | 金 額        | 科 目           | 金 額        |
|-----------|------------|---------------|------------|
| (資 産 の 部) |            | (負 債 の 部)     |            |
| 流 動 資 産   | 16,761,077 | 流 動 負 債       | 9,137,632  |
| 現金及び預金    | 4,855,211  | 短期借入金         | 4,035,079  |
| 売 掛 金     | 117,762    | 一年内返済予定の長期借入金 | 3,735,690  |
| 販売用不動産    | 4,715,695  | 一年内償還予定の社債    | 245,900    |
| 仕掛販売用不動産  | 6,642,580  | 未払法人税等        | 551,372    |
| 繰延税金資産    | 27,998     | 賞与引当金         | 23,492     |
| その他       | 401,829    | その他           | 546,098    |
| 固 定 資 産   | 2,317,532  | 固 定 負 債       | 5,962,892  |
| 有形固定資産    | 595,540    | 長期借入金         | 4,512,016  |
| 建物        | 418,455    | 社 債           | 1,265,350  |
| 土地        | 164,428    | 繰延税金負債        | 108,998    |
| その他       | 12,656     | その他           | 76,527     |
| 無形固定資産    | 824,824    | 負 債 合 計       | 15,100,525 |
| 借地権       | 659,233    | (純資産の部)       |            |
| のれん       | 155,675    | 株 主 資 本       | 4,008,129  |
| その他       | 9,915      | 資 本 金         | 944,695    |
| 投資その他の資産  | 897,168    | 資 本 剰 余 金     | 865,710    |
| 繰延税金資産    | 103,632    | 利 益 剰 余 金     | 2,421,421  |
| その他       | 793,535    | 自 己 株 式       | △223,698   |
| 繰延資産      | 31,075     | その他の包括利益累計額   | 234        |
| 社債発行費     | 31,075     | 為替換算調整勘定      | 234        |
| 資 産 合 計   | 19,109,686 | 新 株 予 約 権     | 798        |
|           |            | 純 資 産 合 計     | 4,009,161  |
|           |            | 負 債 純 資 産 合 計 | 19,109,686 |

招集  
通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告

# 連結損益計算書

(平成29年 1 月 1 日から)  
(平成29年12月31日まで)

(単位：千円)

| 科 目             | 金 額        |
|-----------------|------------|
| 売上高             | 13,097,384 |
| 売上原価            | 8,700,004  |
| 売上総利益           | 4,397,379  |
| 販売費及び一般管理費      | 2,031,704  |
| 営業利益            | 2,365,675  |
| 営業外収益           |            |
| 受取利息            | 994        |
| 受取配当金           | 33         |
| 受取手数料           | 152        |
| その他             | 99         |
| 営業外費用           |            |
| 支払利息            | 279,265    |
| 支払手数料           | 62,075     |
| その他             | 26,701     |
| 経常利益            | 1,998,912  |
| 特別損失            |            |
| 減損損失            | 198,826    |
| 税金等調整前当期純利益     | 1,800,086  |
| 法人税、住民税及び事業税    | 634,512    |
| 法人税等調整額         | △85,128    |
| 当期純利益           | 1,250,701  |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 1,250,701  |

# 連結株主資本等変動計算書

(平成29年 1 月 1 日から)  
(平成29年12月31日まで)

(単位：千円)

|                                       | 株主資本    |         |           |          |           | その他の包括利益累計額 |               | 新株予約権 | 純資産合計     |
|---------------------------------------|---------|---------|-----------|----------|-----------|-------------|---------------|-------|-----------|
|                                       | 資本金     | 資本剰余金   | 利益剰余金     | 自己株式     | 株主資本合計    | 為替換算調整勘定    | その他の包括利益累計額合計 |       |           |
| 当連結会計年度 期 首 残 高                       | 943,672 | 864,687 | 1,236,020 | △223,466 | 2,820,913 | △2,331      | △2,331        | 798   | 2,819,380 |
| 当連結会計年度 変 動 額                         |         |         |           |          |           |             |               |       |           |
| 新株の発行<br>(新株予約権の行使)                   | 1,023   | 1,023   |           |          | 2,046     |             |               |       | 2,046     |
| 剰余金の配当                                |         |         | △65,300   |          | △65,300   |             |               |       | △65,300   |
| 親会社株主に<br>帰属する<br>当期純利益               |         |         | 1,250,701 |          | 1,250,701 |             |               |       | 1,250,701 |
| 自己株式の<br>取 得                          |         |         |           | △232     | △232      |             |               |       | △232      |
| 株主資本以外の項<br>目の当連結会計年<br>度 変 動 額 (純 額) |         |         |           |          |           | 2,565       | 2,565         | －     | 2,565     |
| 当連結会計年度<br>変 動 額 合 計                  | 1,023   | 1,023   | 1,185,401 | △232     | 1,187,215 | 2,565       | 2,565         | －     | 1,189,781 |
| 当連結会計年度<br>末 残 高                      | 944,695 | 865,710 | 2,421,421 | △223,698 | 4,008,129 | 234         | 234           | 798   | 4,009,161 |

招 集 ご 通 知

株 主 総 会 参 考 書 類

事 業 報 告

連 結 計 算 書 類

計 算 書 類

監 査 報 告

## 連結注記表

### 1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

#### 連結の範囲に関する事項

##### 連結子会社の状況

- ・連結子会社の数 4 社
- ・連結子会社の名称 ビーロット・アセットマネジメント株式会社  
B-Lot Singapore Pte.Ltd.  
株式会社ライフステージ  
株式会社ヴィエント・クリエーション

なお、株式会社ヴィエント・クリエーションについては、当連結会計年度において、新たに全株式を取得したため、連結の範囲に含めております。

### 2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### (1) たな卸資産の評価基準及び評価方法

##### 販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

#### (2) デリバティブの評価基準及び評価方法

##### 時価法によっております。

なお、ヘッジ会計の要件を満たす取引については、ヘッジ会計を採用しております。

#### (3) 固定資産の減価償却の方法

##### ① 有形固定資産

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年～39年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 3年～20年

##### ② 無形固定資産

定額法を採用しております。

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

##### ③ 長期前払費用

定額法によっております。

- (4) 繰延資産の処理方法  
社債発行費  
償還期間にわたり定額法により償却しております。
- (5) 引当金の計上基準  
賞与引当金  
従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。
- (6) 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、その効果が発現すると見積られる期間で定額法により償却しております。
- (7) ヘッジ会計の方法  
ヘッジ会計の方法は、繰延ヘッジ処理を採用しております。  
なお、金利スワップについて、特例処理の条件を充たしている場合には特例処理を採用しております。
- (8) その他連結計算書類作成のための基本となる重要な事項
- ① 消費税等の会計処理  
消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。  
ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却をしており、それ以外は発生した連結会計年度の費用として処理しております。
- ② 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準  
外貨建金銭債権債務は、連結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。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

### 3. 追加情報

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当連結会計年度から適用しております。

#### 4. 連結貸借対照表に関する注記

##### (1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

###### ① 担保に供している資産

|               | 当連結会計年度<br>(平成29年12月31日) |
|---------------|--------------------------|
| 販売用不動産        | 4,077,521千円              |
| 仕掛販売用不動産      | 6,597,656                |
| 建物            | 399,004                  |
| 土地            | 164,428                  |
| その他（投資その他の資産） | 557,220                  |
| 計             | 11,795,830               |

###### ② 担保に係る債務

|               | 当連結会計年度<br>(平成29年12月31日) |
|---------------|--------------------------|
| 短期借入金         | 3,834,412千円              |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 2,935,104                |
| 長期借入金         | 4,201,540                |
| 1年内償還予定の社債    | 52,500                   |
| 社債            | 618,750                  |
| 計             | 11,642,306               |

##### (2) 有形固定資産の減価償却累計額

|  | 当連結会計年度<br>(平成29年12月31日) |
|--|--------------------------|
|  | 181,105千円                |

##### (3) 財務制限条項

当社グループは、販売用不動産の仕入に関して、機動的かつ安定的な資金調達を確保するため、取引銀行とローン契約等を締結しており、本契約には当社及び子会社の貸借対照表及び損益計算書等より算出される一定の指標等を基準とする財務制限条項が付されています。これらの契約に基づく当連結会計年度末の借入実行残高は次のとおりであります。

|             | 当連結会計年度<br>(平成29年12月31日) |
|-------------|--------------------------|
| シンジケートローン契約 | 668,000千円                |
| 当座貸越契約      | 23,600                   |
| 計           | 691,600                  |

5. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

- (1) 当連結会計年度の末日における発行済株式の数  
普通株式 4,010,100株
- (2) 当連結会計年度の末日における自己株式の数  
普通株式 159,986株
- (3) 剰余金の配当に関する事項
- ①配当金支払額
- 平成29年3月24日開催の第9回定時株主総会による配当に関するもの
- 配当金の総額 65,300千円
- 1株当たり配当額 17円
- 基準日 平成28年12月31日
- 効力発生日 平成29年3月27日
- 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になるもの
- 平成30年3月28日開催の第10回定時株主総会による配当に関するもの
- 配当金の総額 150,154千円
- 1株当たり配当額 39円
- 基準日 平成29年12月31日
- 効力発生日 平成30年3月29日
- 配当原資 利益剰余金
- (4) 当連結会計年度の末日における新株予約権(権利行使期間の初日が到来していないものを除く)の目的となる株式の数  
普通株式 13,500株

招集  
通知

株主総会  
参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告

## 6. 金融商品に関する注記

### (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、主に営業目的及び事業戦略上の投資資金として必要な資金を金融機関等から借入し、一時的な余剰資金については流動性の高い金融商品で運用しております。また、運転資金も金融機関等から資金調達しております。デリバティブ取引は、金利変動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当該金融商品に係るリスク

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。

営業債務である短期借入金、未払法人税等は、その全てが1年以内の支払期日であります。

借入金及び社債は、主に営業目的及び事業戦略上の投資資金として資金調達したものであります。変動型の借入金につきましては、金利の変動リスクに晒されておりますが、長期借入金の一部についてはデリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用してヘッジしております。また、借入金及び社債は、主に金融機関から調達しており、当社グループに対する取引姿勢の変化等により、資金調達が制約される流動性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

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

当社グループの資金需要に関する情報及び資金繰り状況の的確な把握を行うとともに、取引金融機関との関係強化に努め、資金調達手段の多様化を図っております。

#### 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価格を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

### (2) 金融商品の時価等に関する事項

平成29年12月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びその差額については次のとおりであります。

|                              | 連結貸借対照表<br>計上額(千円) | 時価(千円)     | 差額(千円)  |
|------------------------------|--------------------|------------|---------|
| (1) 現金及び預金                   | 4,855,211          | 4,855,211  | －       |
| (2) 売掛金                      | 117,762            | 117,762    | －       |
| 資産計                          | 4,972,973          | 4,972,973  | －       |
| (1) 短期借入金                    | 4,035,079          | 4,035,079  | －       |
| (2) 未払法人税等                   | 551,372            | 551,372    | －       |
| (3) 長期借入金（一年内返済予定の長期借入金を含む。） | 8,247,706          | 8,190,927  | △56,779 |
| (4) 社債（一年内償還予定の社債を含む。）       | 1,511,250          | 1,513,276  | 2,026   |
| 負債計                          | 14,345,408         | 14,290,655 | △54,753 |

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法

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ものであるため、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。

負 債

(1) 短期借入金、(2) 未払法人税等

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

(3) 長期借入金(一年内返済予定の長期借入金を含む。)

長期借入金の時価は、元利金の合計額を新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。なお、変動金利による長期借入金の一部は、金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される、合理的に見積られる利率で割り引いて算定される方法によっております。

(4) 社債(一年内償還予定の社債を含む。)

社債の時価は、元利金の合計額を新規社債を発行した場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

2. 金銭債権の決算日後の償還予定額

|     | 1年以内<br>(千円) | 1年超<br>5年以内<br>(千円) | 5年超<br>10年以内<br>(千円) | 10年超<br>(千円) |
|-----|--------------|---------------------|----------------------|--------------|
| 売掛金 | 117,762      | —                   | —                    | —            |
| 合計  | 117,762      | —                   | —                    | —            |

3. 有利子負債の決算日後の返済予定額

|       | 1年以内<br>(千円) | 1年超<br>2年以内<br>(千円) | 2年超<br>3年以内<br>(千円) | 3年超<br>4年以内<br>(千円) | 4年超<br>5年以内<br>(千円) | 5年超<br>(千円) |
|-------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| 短期借入金 | 4,035,079    | —                   | —                   | —                   | —                   | —           |
| 長期借入金 | 3,735,690    | 574,071             | 890,621             | 230,772             | 1,054,869           | 1,761,681   |
| 社債    | 245,900      | 245,900             | 245,700             | 673,750             | 100,000             | —           |
| 合計    | 8,016,669    | 819,971             | 1,136,321           | 904,522             | 1,154,869           | 1,761,681   |

## 7. 賃貸等不動産に関する注記

### (1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社グループでは、東京都その他の地域において賃貸用オフィスビル、賃貸用マンション等を所有しております。平成29年12月期における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、107,880千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

### (2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

|            |       | 当連結会計年度     |
|------------|-------|-------------|
| 連結貸借対照表計上額 |       |             |
|            | 期首残高  | 1,460,539千円 |
|            | 期中増減額 | △237,973    |
|            | 期末残高  | 1,222,565   |
| 期末時価       |       | 1,403,668   |

(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、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

3. 期中増減額は、減価償却費39,147千円及び減損損失198,826千円であります。

## 8. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額 520円55銭

(2) 1株当たり当期純利益 162円77銭

(注) 平成30年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

## 9. 重要な後発事象に関する注記

(株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更)

当社は、平成29年12月22日開催の取締役会の決議に基づき、平成30年1月17日付をもって、株式分割及び定款の一部変更を行っております。

### 1. 株式分割の目的及び定款変更の理由

当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げ、株式の流動性を高めることで、投資家の皆様により投資しやすい環境を整えるとともに、投資家層の拡大を図ることを目的としております。

この株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、平成30年1月17日をもって、当社定款第6条の発行可能株式総数を変更いたしました。

### 2. 株式分割の概要

#### (1) 株式分割の方法

平成30年1月16日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式1株につき2株の割合で分割いたしました。

#### (2) 分割により増加する株式数

|                  |             |
|------------------|-------------|
| ①株式分割前の発行済株式総数   | 4,010,100株  |
| ②今回の分割により増加する株式数 | 4,010,100株  |
| ③株式分割後の発行済株式総数   | 8,020,200株  |
| ④株式分割後の発行可能株式総数  | 12,000,000株 |

#### (3) 分割の日程

- ①基準日設定公告：平成29年12月28日（木）
- ②基準日：平成30年1月16日（火）
- ③効力発生日：平成30年1月17日（水）

#### (4) 新株予約権の調整

株式分割に伴い、平成30年1月17日の効力発生と同時に新株予約権の行使価格を以下のとおり調整いたしました。

| 決議日      | 調整前行使価格 | 調整後行使価格 |
|----------|---------|---------|
| 第4回新株予約権 | 237円    | 119円    |
| 第5回新株予約権 | 1,651円  | 826円    |

### 3. 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割による影響については、「8. 1株当たり情報に関する注記」に記載しております。

# 貸 借 対 照 表

(平成29年12月31日現在)

(単位：千円)

| 科 目                    | 金 額               | 科 目                  | 金 額               |
|------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| <b>( 資 産 の 部 )</b>     |                   | <b>( 負 債 の 部 )</b>   |                   |
| <b>流 動 資 産</b>         | <b>15,684,715</b> | <b>流 動 負 債</b>       | <b>8,887,671</b>  |
| 現 金 及 び 預 金            | 4,400,276         | 短 期 借 入 金            | 3,988,579         |
| 売 掛 金                  | 11,917            | 一年内返済予定の長期借入金        | 3,709,034         |
| 販 売 用 不 動 産            | 3,750,493         | 一年 内 償 還 予 定 の 社 債   | 245,900           |
| 仕 掛 販 売 用 不 動 産        | 6,382,012         | 未 払 金                | 78,512            |
| 前 渡 金                  | 107,808           | 未 払 費 用              | 45,850            |
| 前 払 費 用                | 72,712            | 未 払 法 人 税 等          | 542,436           |
| 繰 延 税 金 資 産            | 27,998            | 前 受 金                | 14,542            |
| 関 係 会 社 貸 付 金          | 732,500           | 預 り 金                | 128,520           |
| そ の 他                  | 198,995           | 前 受 収 益              | 11,542            |
| <b>固 定 資 産</b>         | <b>2,975,243</b>  | 短 期 預 り 保 証 金        | 30,958            |
| <b>有 形 固 定 資 産</b>     | <b>587,156</b>    | そ の 他                | 91,795            |
| 建 物                    | 415,777           | <b>固 定 負 債</b>       | <b>5,811,397</b>  |
| 車 両 運 搬 具              | 1,126             | 長 期 借 入 金            | 4,470,340         |
| 工 具 、 器 具 及 び 備 品      | 5,823             | 社 債                  | 1,265,350         |
| 土 地                    | 164,428           | 長 期 預 り 保 証 金        | 75,707            |
| <b>無 形 固 定 資 産</b>     | <b>662,598</b>    | <b>負 債 合 計</b>       | <b>14,699,069</b> |
| 借 地 権                  | 659,133           | <b>( 純 資 産 の 部 )</b> |                   |
| ソ フ ト ウ エ ア            | 3,465             | <b>株 主 資 本</b>       | <b>3,991,167</b>  |
| <b>投 資 そ の 他 の 資 産</b> | <b>1,725,488</b>  | 資 本 金                | 944,695           |
| 関 係 会 社 株 式            | 1,490,238         | 資 本 剰 余 金            | 865,710           |
| 出 資 金                  | 910               | 資 本 準 備 金            | 865,710           |
| 長 期 前 払 費 用            | 1,484             | <b>利 益 剰 余 金</b>     | <b>2,404,459</b>  |
| 敷 金                    | 22,645            | そ の 他 利 益 剰 余 金      | 2,404,459         |
| 繰 延 税 金 資 産            | 73,614            | 繰 越 利 益 剰 余 金        | 2,404,459         |
| そ の 他                  | 136,595           | <b>自 己 株 式</b>       | <b>△223,698</b>   |
| <b>繰 延 資 産</b>         | <b>31,075</b>     | 新 株 予 約 権            | 798               |
| 社 債 発 行 費              | 31,075            | <b>純 資 産 合 計</b>     | <b>3,991,965</b>  |
| <b>資 産 合 計</b>         | <b>18,691,034</b> | <b>負 債 純 資 産 合 計</b> | <b>18,691,034</b> |

# 損 益 計 算 書

(平成29年 1 月 1 日から)  
(平成29年12月31日まで)

(単位：千円)

| 科 目          | 金 額        |
|--------------|------------|
| 売上高          | 11,690,713 |
| 売上原価         | 8,394,515  |
| 売上総利益        | 3,296,198  |
| 販売費及び一般管理費   | 914,354    |
| 営業利益         | 2,381,844  |
| 営業外収益        |            |
| 受取利息         | 7,508      |
| 受取配当金        | 12         |
| 受取手数料        | 21         |
| その他          | 60         |
| 営業外費用        |            |
| 支払利息         | 276,132    |
| 支払手数料        | 61,037     |
| その他          | 25,849     |
| 経常利益         | 2,026,427  |
| 特別損失         |            |
| 減損損失         | 198,826    |
| 税引前当期純利益     | 1,827,600  |
| 法人税、住民税及び事業税 | 624,761    |
| 法人税等調整額      | △71,527    |
| 当期純利益        | 1,274,366  |

招集  
通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告

# 株主資本等変動計算書

(平成29年 1 月 1 日から)  
(平成29年12月31日まで)

(単位：千円)

|                         | 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                   |             | 自己株式     | 株主資本<br>合 計 |       |           |
|                         |         | 資本準備金     | 資本剰余金<br>合計 | その他利益<br>剰余金<br>繰越利益<br>剰余金 | 利益剰余金<br>合計 |          |             |       |           |
| 当 期 首 残 高               | 943,672 | 864,687   | 864,687     | 1,195,393                   | 1,195,393   | △223,466 | 2,780,286   | 798   | 2,781,084 |
| 当 期 変 動 額               |         |           |             |                             |             |          |             |       |           |
| 新株の発行（新株<br>予約権の行使）     | 1,023   | 1,023     | 1,023       |                             |             |          | 2,046       |       | 2,046     |
| 剰 余 金 の 配 当             |         |           |             | △65,300                     | △65,300     |          | △65,300     |       | △65,300   |
| 当 期 純 利 益               |         |           |             | 1,274,366                   | 1,274,366   |          | 1,274,366   |       | 1,274,366 |
| 自己株式の取得                 |         |           |             |                             |             | △232     | △232        |       | △232      |
| 株主資本以外の項目<br>の当期変動額（純額） |         |           |             |                             |             |          |             | －     | －         |
| 当期変動額合計                 | 1,023   | 1,023     | 1,023       | 1,209,066                   | 1,209,066   | △232     | 1,210,880   | －     | 1,210,880 |
| 当 期 末 残 高               | 944,695 | 865,710   | 865,710     | 2,404,459                   | 2,404,459   | △223,698 | 3,991,167   | 798   | 3,991,965 |

## 個別注記表

### 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

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) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

(3) デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法によっております。

なお、ヘッジ会計の要件を満たす取引については、ヘッジ会計を採用しております。

(4) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年～39年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 3年～15年

② 無形固定資産

定額法を採用しております。

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

③ 長期前払費用

定額法によっております。

(5) 繰延資産の処理方法

社債発行費

償還期間にわたり定額法により償却しております。

(6) ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法は、繰延ヘッジ処理を採用しております。

なお、金利スワップについて、特例処理の条件を充たしている場合には特例処理を採用しております。

(7) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却をしており、それ以外は発生した事業年度の費用として処理しております。

## 2. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産

|          | 当事業年度<br>(平成29年12月31日) |
|----------|------------------------|
| 販売用不動産   | 3,112,318千円            |
| 仕掛販売用不動産 | 6,337,089              |
| 建物       | 399,004                |
| 土地       | 164,428                |
| 関係会社株式   | 880,000                |
| 計        | 10,892,840             |

② 担保に係る債務

|               | 当事業年度<br>(平成29年12月31日) |
|---------------|------------------------|
| 短期借入金         | 3,817,912千円            |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 2,887,604              |
| 長期借入金         | 3,499,815              |
| 1年内償還予定の社債    | 52,500                 |
| 社債            | 618,750                |
| 計             | 10,876,581             |

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

|  | 当事業年度<br>(平成29年12月31日) |
|--|------------------------|
|  | 163,517千円              |

(3) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示したものを除く）

| 当事業年度<br>(平成29年12月31日) |          |
|------------------------|----------|
| 短期金銭債権                 | 13,251千円 |
| 長期金銭債権                 | 960      |
| 短期金銭債務                 | 1,109    |
| 長期金銭債務                 | 280      |

(4) 保証債務

以下の関係会社の金融機関からの借入に対して、債務保証を行っております。

| 当事業年度<br>(平成29年12月31日) |          |
|------------------------|----------|
| 株式会社ライフステージ            | 16,500千円 |
| 株式会社ヴィエント・クリエーション      | 30,000   |
| 計                      | 46,500   |

(5) 財務制限条項

当社は、販売用不動産の仕入に関して、機動的かつ安定的な資金調達を確保するため、取引銀行とローン契約等を締結しており、本契約には当社の貸借対照表及び損益計算書等より算出される一定の指標等を基準とする財務制限条項が付されています。これらの契約に基づく当事業年度末の借入実行残高は次のとおりであります。

| 当事業年度<br>(平成29年12月31日) |           |
|------------------------|-----------|
| シンジケートローン契約            | 668,000千円 |

### 3. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高

641千円

売上原価

37,770千円

販売費及び一般管理費

2,956千円

営業取引以外の取引高

7,480千円

### 4. 株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度の末日における自己株式の種類及び数

普通株式

159,986株

### 5. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳

繰延税金資産

未払事業税

26,384千円

販売用不動産評価損

986

資産除去債務

2,129

関係会社株式評価損

10,127

減損損失

61,357

その他

627

繰延税金資産小計

101,613

評価性引当額

—

繰延税金資産合計

101,613

6. 関連当事者との取引に関する注記

子会社及び関係会社等

| 種 類   | 会 社 等 の 名 称           | 議 決 権 等<br>の所有割合<br>(%) | 関連当事者との関係 | 取 引 内 容                 | 取 引 金 額<br>(千円)  | 科 目                | 期 末 残 高<br>(千円)  |
|-------|-----------------------|-------------------------|-----------|-------------------------|------------------|--------------------|------------------|
| 子 会 社 | 株式会社ライフステージ           | 100%                    | 資金の援助     | 利息の受取<br>(注) 1          | 2,212            | 関係会社貸付金<br>その他流動資産 | 150,000<br>1,521 |
|       |                       |                         |           | 担保受入<br>(注) 2           | 671,250          | —                  | —                |
| 子 会 社 | 株式会社ヴィエント・<br>クリエーション | 100%                    | 資金の援助     | 資金の貸付<br>利息の受取<br>(注) 1 | 562,500<br>4,935 | 関係会社貸付金<br>その他流動資産 | 562,500<br>4,935 |
|       |                       |                         |           | 債務被保証<br>担保受入<br>(注) 2  | 715,625          | —                  | —                |

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。
2. 債務被保証及び担保受入については、当社の銀行借入に対するものであります。
- なお、保証料の支払は行っておりません。

7. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 518円32銭
- (2) 1株当たり当期純利益 165円85銭

(注) 平成30年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、当事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

## 8. 重要な後発事象に関する注記

(株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更)

当社は、平成29年12月22日開催の取締役会の決議に基づき、平成30年1月17日付をもって、株式分割及び定款の一部変更を行っております。

### 1. 株式分割の目的及び定款変更の理由

当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げ、株式の流動性を高めることで、投資家の皆様により投資しやすい環境を整えるとともに、投資家層の拡大を図ることを目的としております。

この株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、平成30年1月17日をもって、当社定款第6条の発行可能株式総数を変更いたしました。

### 2. 株式分割の概要

#### (1) 株式分割の方法

平成30年1月16日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式1株につき2株の割合で分割いたしました。

#### (2) 分割により増加する株式数

|                  |             |
|------------------|-------------|
| ①株式分割前の発行済株式総数   | 4,010,100株  |
| ②今回の分割により増加する株式数 | 4,010,100株  |
| ③株式分割後の発行済株式総数   | 8,020,200株  |
| ④株式分割後の発行可能株式総数  | 12,000,000株 |

#### (3) 分割の日程

|          |                 |
|----------|-----------------|
| ①基準日設定公告 | ：平成29年12月28日（木） |
| ②基準日     | ：平成30年1月16日（火）  |
| ③効力発生日   | ：平成30年1月17日（水）  |

#### (4) 新株予約権の調整

株式分割に伴い、平成30年1月17日の効力発生と同時に新株予約権の行使価格を以下のとおり調整いたしました。

| 決議日      | 調整前行使価格 | 調整後行使価格 |
|----------|---------|---------|
| 第4回新株予約権 | 237円    | 119円    |
| 第5回新株予約権 | 1,651円  | 826円    |

### 3. 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割による影響については、「7. 1株当たり情報に関する注記」に記載しております。

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

平成30年2月16日

株式会社 ビーロット  
取締役会 御中

|             |       |     |       |
|-------------|-------|-----|-------|
| 東 陽 監 査 法 人 |       |     |       |
| 指 定 社 員     | 公認会計士 | 山 田 | 嗣 也 ㊞ |
| 業 務 執 行 社 員 |       |     |       |
| 指 定 社 員     | 公認会計士 | 中 里 | 直 記 ㊞ |
| 業 務 執 行 社 員 |       |     |       |
| 指 定 社 員     | 公認会計士 | 松 本 | 直 也 ㊞ |
| 業 務 執 行 社 員 |       |     |       |

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社ビーロットの平成29年1月1日から平成29年12月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

連結計算書類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計算書類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計算書類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計算書類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、当監査法人に連結計算書類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。

招集  
通知

株主総会  
参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告書

監査においては、連結計算書類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計算書類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。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、連結計算書類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計算書類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、上記の連結計算書類が、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、株式会社ビーロット及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益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

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

平成30年 2月16日

株式会社 ビーロット  
取締役会 御中

東 陽 監 査 法 人

|             |       |     |     |   |
|-------------|-------|-----|-----|---|
| 指 定 社 員     | 公認会計士 | 山 田 | 嗣 也 | ㊞ |
| 業 務 執 行 社 員 |       |     |     |   |
| 指 定 社 員     | 公認会計士 | 中 里 | 直 記 | ㊞ |
| 業 務 執 行 社 員 |       |     |     |   |
| 指 定 社 員     | 公認会計士 | 松 本 | 直 也 | ㊞ |
| 業 務 執 行 社 員 |       |     |     |   |

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社ビーロットの平成29年1月1日から平成29年12月31日までの第10期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等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計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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、独立の立場から計算書類及びその附属明細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、当監査法人に計算書類及びその附属明細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、これに基づき監査を実施することを求めている。

招集  
通知

株主総会  
参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告書

監査においては、計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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。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、計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細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、上記の計算書類及びその附属明細書が、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、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益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

## 監査役会の監査報告

### 監査報告書

当監査役会は、平成29年1月1日から平成29年12月31日までの第10期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
  - ①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
  - ②事業報告に記載されている取締役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その他株式会社及びその子会社からなる企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
  - ③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人東陽監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人東陽監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成30年2月21日

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| 株 式 会 社 ビ ー ロ ッ ト    | 監 査 役 会   |
| 常 勤 監 査 役<br>(社外監査役) | 岡 本 康 裕 ㊟ |
| 社 外 監 査 役            | 田 代 宏 樹 ㊟ |
| 社 外 監 査 役            | 波 光 史 成 ㊟ |

以 上



## 事業内容と強み

### ビロットの強み

#### 専門性

事業用不動産取引の  
豊富な経験と  
洗練された専門知識

#### 企画力

多種多様な  
不動産プロジェクトを  
手がけたことによる  
柔軟な創造性

#### Net Work

業界内外の  
上場企業・富裕層・土業の  
広範なネットワーク

不動産経営にかかわるサービスを  
ワンストップで富裕層の皆様にご提供しています。

### One Stop Service



#### 不動産投資開発事業

##### 不動産再生

自社で不動産を取得し、リノベーションなどを行い不動産としての価値向上を図ります。

##### 不動産開発

自社で土地を取得し、ビルやマンションなど新築の開発を行います。

#### 不動産コンサルティング事業

##### 不動産仲介

富裕層のお客様の売りニーズ、買いニーズを叶え、不動産取引を仲介します。

##### 不動産コンサルティング

富裕層の事業承継や相続対策のプランニングとその実現をお手伝いします。

##### 投資コーディネート

海外富裕層の日本へのインバウンドニーズに対して、投資商品の提供を行います。

##### 販売受託

大手デベロッパーから、居住用不動産の販売を受託し、販売を行います。

#### 不動産マネジメント事業

##### 不動産管理

富裕層のお客様が保有しているビルやマンションの資産管理を行います。

##### 不動産ファンド

海外の機関投資家等の資産のアセットマネジメントやアドバイザリーを行います。

##### 不動産賃貸

自社がオーナーとなり、テナントにオフィスや住居を賃貸いたします。



## 2017年度トピックス

1月

ヴィエント・  
クリエーションのM&A  
実現



カプセルホテル2棟所有する会社を取得

3月

シンガポール  
個人富裕層とリピート取引



北海道札幌市の新築賃貸マンションを  
海外投資家へ売却

10月

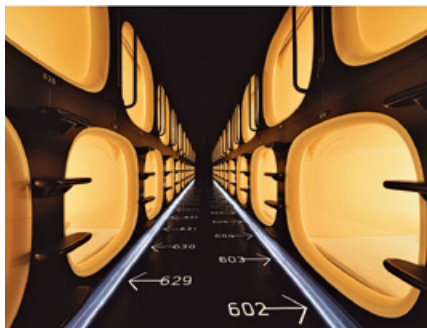
初の沖縄案件完遂



沖縄県大型マンション売却

11月

ナインアワーズ北新宿  
売却



新築ホテル第1号  
オープンより高稼働率を維持

11月

IMANO HOTEL  
シリーズ第3号 OPEN



オープニングセレモニーも大盛況

12月

新ブランド  
『ドシー恵比寿』 OPEN



M&Aにより取得したカプセルホテル  
NEWオープン

# 特集 新築宿泊施設 続々竣工

**2017.03** >>

**ナインアワーズ北新宿 OPEN**

外国人観光客向けの利便性の高いカプセルホテル



**2017.09** >>

**IMANO GINZA OPEN**

人気の銀座エリアに居心地の良いホステル



**2017.11** >> **IMANO KYOTO KIYOMIZU OPEN**

古都京都の中心地に旅行客同士の交流を可能にしたホステル



# 第10回 定時株主総会 会場ご案内図

東京都港区赤坂二丁目14番27号

国際新赤坂ビル東館14階

TKP赤坂駅カンファレンスセンター ホール14B



交通

- 赤坂駅（東京メトロ：千代田線5a番出口より）直結
- 溜池山王駅（東京メトロ：銀座線・南北線10番出口より）徒歩7分

※駐車場の用意はいたしておりませんので、お車でのご来場は  
ご遠慮くださいますようお願い申し上げます。

UD  
FONT

見やすいユニバーサルデザイン  
フォントを採用しています。