

【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】 平成29年3月27日

【事業年度】 第11期(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

【会社名】 株式会社インベスターズクラウド

【英訳名】 investors cloud co.,ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役 古木 大咲

【本店の所在の場所】 東京都港区南青山二丁目27番25号

【電話番号】 03-6447-0651

【事務連絡者氏名】 執行役員経営管理本部長 高杉 雄介

【最寄りの連絡場所】 東京都港区南青山二丁目27番25号

【電話番号】 03-6447-0651

【事務連絡者氏名】 執行役員経営管理本部長 高杉 雄介

【縦覧に供する場所】 株式会社インベスターズクラウド 名古屋支店  
(名古屋市中区栄四丁目5番3号8階)  
株式会社インベスターズクラウド 大阪支店  
(大阪府中央区心斎橋筋二丁目7番18号9階)  
株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部 【企業情報】

### 第1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

##### (1) 連結経営指標等

回次	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月
売上高 (千円)					37,915,158
経常利益 (千円)					3,803,998
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)					2,354,217
包括利益 (千円)					2,348,556
純資産額 (千円)					6,030,857
総資産額 (千円)					10,856,029
1株当たり純資産額 (円)					394.43
1株当たり当期純利益金額 (円)					153.97
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)					134.61
自己資本比率 (%)					55.6
自己資本利益率 (%)					47.7
株価収益率 (倍)					26.6
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)					2,863,006
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)					2,060,539
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)					148,002
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)					4,904,216
従業員数 〔外、平均臨時 雇用者数〕 (名)					300 〔24〕

- (注) 1. 第11期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前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. 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数(パートタイマー)は年間の平均人員を〔 〕外数で記載しております。  
4. 当社は、平成28年7月1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、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を算出しております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月		平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月
売上高	(千円)	10,140,633	13,862,016	14,614,749	21,512,531	37,894,858
経常利益	(千円)	870,669	898,936	941,084	1,884,005	3,857,397
当期純利益	(千円)	486,560	536,386	554,389	1,127,637	2,403,116
持分法を適用した 場合の投資利益	(千円)					
資本金	(千円)	22,000	88,000	100,000	601,926	601,926
発行済株式総数	(株)	2,200	8,800	8,827	7,645,100	15,290,200
純資産額	(千円)	712,912	1,249,145	1,799,241	3,830,303	6,079,715
総資産額	(千円)	3,351,750	3,924,786	5,018,255	6,600,584	10,881,118
1株当たり純資産額	(円)	101.27	177.44	254.79	501.01	397.62
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額)	(円)	12,500 (-)	3,200 (-)	11,300 (-)	20 (-)	20 (-)
1株当たり当期純利益金額	(円)	69.11	76.19	78.72	158.83	157.17
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	(円)				134.84	137.41
自己資本比率	(%)	21.3	31.8	35.9	58.0	55.9
自己資本利益率	(%)	100.7	54.7	36.4	40.1	48.5
株価収益率	(倍)				29.0	26.1
配当性向	(%)	5.7	5.2	17.9	12.6	12.7
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)		736,742	296,312	1,902,812	
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)		178,475	163,200	219,818	
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)		318,678	483,455	262,165	
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)		2,364,768	2,389,168	4,249,759	
従業員数 〔外、平均臨時 雇用者数〕	(名)	113 〔20〕	163 〔32〕	198 〔25〕	212 〔23〕	289 〔22〕

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第10期までの持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社を有していないため記載しておりません。

3. 第10期の1株当たり配当額には、記念配当5円を含んでおります。

4. 第11期の1株当たり配当額には、記念配当5円を含んでおります。

5. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第8期までは潜在株式が存在しないため、第9期は新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価を把握できませんので記載しておりません。

6. 第7期から第9期の株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。

7. 第7期は、キャッシュ・フロー計算書を作成しておりませんので、キャッシュ・フロー計算書に係る各項目については記載しておりません。

8. 第11期より連結財務諸表を作成しているため、第11期の持分法を適用した場合の投資利益、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。

9. 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数(パートタイマー)は年間の平均人員を〔〕外数で記載しております。

10. 第8期以降の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けておりますが、第7期の財務諸表については、監査を受けておりません。
11. 当社は、平成25年3月1日付で普通株式1株につき4株、平成27年10月5日付で普通株式1株につき800株、平成28年7月1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、第7期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、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を算定しております。
12. 当社は、平成27年12月3日に東京証券取引所マザーズ市場に上場したため、第10期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、新規上場日から第10期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 【沿革】

平成18年1月、当社の代表取締役である古木大咲は、不動産業界におけるインターネットを用いた集客方法に可能性を見出し、デザインアパートの企画・設計・販売及び賃貸管理事業を目的として有限会社フルキ建設を設立いたしました。

当社設立後の沿革は、以下のとおりであります。

年月	概要
平成18年1月	福岡県福岡市に、有限会社フルキ建設（現・株式会社インベスターズクラウド）設立
平成18年2月	「株式会社インベスターズ（現・株式会社インベスターズクラウド）」に組織変更 インターネット集客によるデザインアパート事業を開始
平成18年6月	宅地建物取引業免許を取得（福岡県知事（1）第15596号）
平成18年7月	一般建設業許可を取得（福岡県知事（般-18）第101003号）
平成18年12月	愛知県名古屋市に名古屋支店を開設
平成19年7月	宅地建物取引業免許を取得（国土交通大臣（1）第7533号）
平成21年10月	資本金2,200万円に増資
平成21年11月	東京都渋谷区に東京本部を開設
平成21年12月	一般建設業許可を取得（国土交通大臣（般-21）第23374号）
平成23年4月	大阪府大阪市に大阪支店を開設
平成24年2月	東京都渋谷区にチンタイズ渋谷店を出店
平成24年4月	宮城県仙台市に仙台オフィスを開設
平成25年2月	東京都中央区にチンタイズ東京駅前店を出店
平成25年3月	資本金8,800万円に増資
平成26年8月	「株式会社インベスターズクラウド」に商号変更
平成26年11月	本店を東京都港区南青山に移転 資本金1億円に増資 千葉県千葉市にチンタイズ千葉店を出店
平成27年1月	iOS向け不動産投資アプリ「INVESTORS CLOUD（現・TATERU）」を配信開始
平成27年9月	アパート経営プラットフォーム名を「TATERU」へ改称 アパート経営に関するWEBマガジン（タテマガ）の配信開始 アパートオーナーになるための動画オンライン学習サイト（TATERU school）開設
平成27年12月	東京証券取引所マザーズ市場に株式上場 リノベーションサービス「スマリノ」開始 資本金6億192万円に増資
平成28年3月	チンタイズを無店舗型へ移行 不動産特定共同事業許可を取得（東京都知事 第100号）
平成28年4月	IoT機器の開発・製造・販売を行う株式会社iApartment（現・連結子会社）を設立 不動産投資型クラウドファンディング「TATERU FUNDING」開始
平成28年6月	民泊事業を展開する株式会社iVacation（現・連結子会社）を設立
平成28年12月	東京証券取引所市場第一部へ市場変更

### 3 【事業の内容】

当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社、子会社2社及び関連会社1社により構成されております。また、当社グループは、「ネット×リアルで新しいサービスを」という経営理念のもと、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業を中心に展開しております。

各事業における当社グループの位置付けは、以下のとおりであります。

#### （アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業）

当社は、自社開発したアパート経営プラットフォーム「TATERU」の運営を通じて、土地情報の提供から、デザインアパートの企画、施工、賃貸管理までワンストップサービスの提供を行っております。

#### （その他の事業）

##### a. クラウドファンディング事業

当社は、「不動産特定共同事業法」に基づく不動産小口化商品をインターネットで集客した会員へ販売を行うクラウドファンディング事業を行っております。一棟のアパートを小口化し共有持分として複数の会員へ販売するとともに、その賃貸運用収益を会員に配当として分配するものであります。

##### b. スマリノ事業

当社は、物件探しから、資金計画、リノベーションの企画・施工管理までワンストップサービスを提供するリノベーションサービス「スマリノ」事業を行っております。

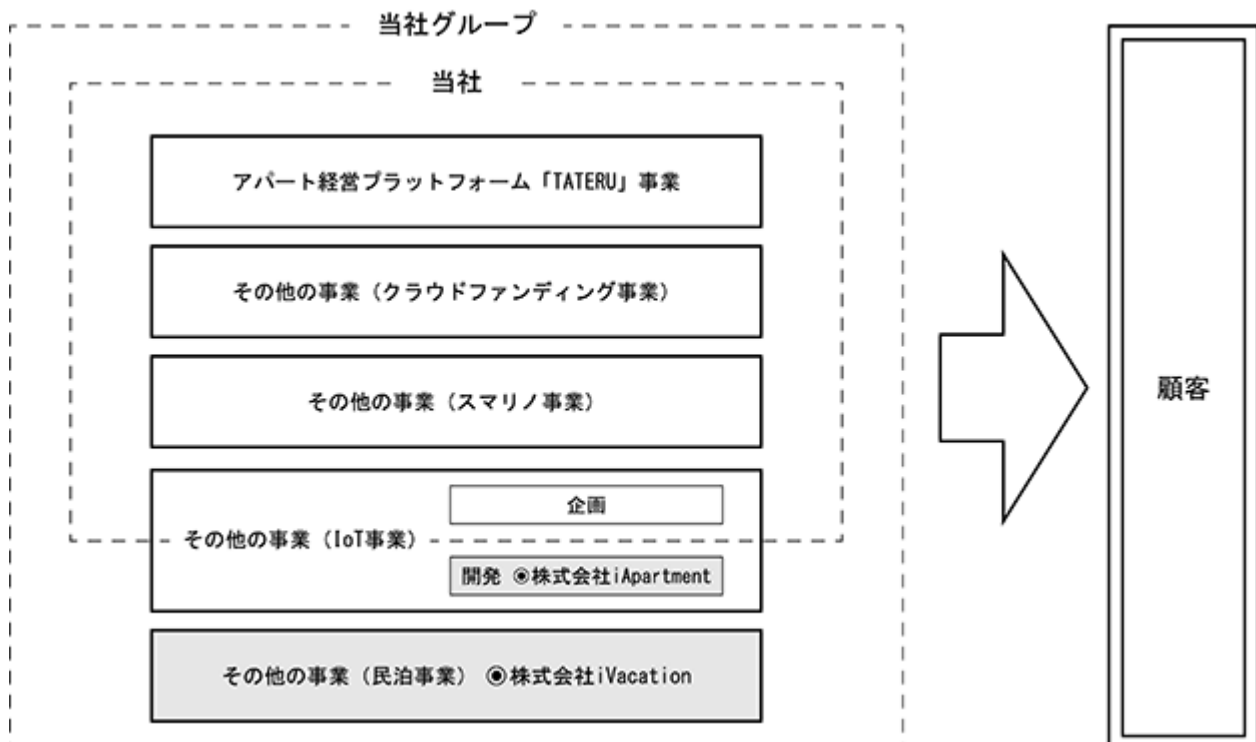
##### c. IoT事業

当社及び株式会社iApartmentは、IoT機器の企画・開発・販売を目的とするIoT事業を行っております。基本的には、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業において、入居者やオーナーの要望、ニーズを適時に把握可能な当社がIoT機器の企画を行い、その企画に基づき連結子会社である株式会社iApartmentが開発・販売を行う方針であります。

##### d. 民泊事業

連結子会社である株式会社iVacationは、急増するインバウンド（訪日外国人旅行者）需要に対応するため、宿泊マッチングプラットフォームの構築を図るとともに、投資家等に対して宿泊料収入の獲得を目的とした投資用物件の企画・開発・販売を推進しております。また、ITにより、宿泊者の利便性の向上を企図したサービスの展開を推進しております。

当社グループの事業系統図は下記の通りになります。



なお、当社グループの報告セグメントは、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業のみであります。当該事業の具体的な事業内容は、主として以下のとおりであります。

セグメント名称	主な事業内容
アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地のマッチング又は販売</li> <li>・デザインアパートの企画、施工</li> <li>・リーシング業務（入居者募集業務）</li> <li>・賃貸物件の契約、集金代行、清掃、修繕等の管理業務</li> </ul>

TATERUの特徴は、アドテクノロジー（インターネット広告における配信技術や広告流通技術）を駆使した集客によるインバウンドセールス、土地情報の入手とマッチング、デザインアパートの企画、施工、賃貸管理の4つの分野において、自社開発したシステムを構築・運用している点にあります。また、特に会員と土地のマッチングにより、当社が土地を在庫として保有せずに収益を獲得できる取引モデルを継続的に成立させ続けられており、当該仕組みが、TATERUの強みとなっております。

#### アドテクノロジーを駆使した集客によるインバウンドセールス

集客においては、プライベートDMP（ ）を用いて、月間平均1,000件以上（平成28年12月期の実績）の水準で新規の会員を獲得しております。具体的には、当社のインターネット広告に対する反響データや、成約実績、購買動向等を分析することにより、効果的かつ効率的な広告配信を行っております。

このアドテクノロジーを駆使した集客により、無作為な営業電話や飛び込み営業などのアウトバウンドセールスではなく、アパート経営に関心を有する会員に対してのみ営業活動を行うインバウンドセールスの展開が可能となっております。

（ ）DMP（データマネジメントプラットフォーム）とは、インターネット上の様々なサーバーに蓄積されるビッグデータや自社サイトのログデータなどを一元管理、分析し、最終的に広告配信などのアクションプランの最適化を実現するためのプラットフォームのことであり、プライベートDMPは、企業が自社独自で、多様かつ大量のデータを統合管理・分析し、マーケティング施策に活用するためのプラットフォームのことであります。

#### 土地情報の入手とマッチング

当社は、約12,000社の情報提供元より入手した土地情報を当社のシステム「ESTATE」にて管理しております。また、この土地情報の提供元である不動産会社と良好な関係を築くことにより、全国主要都市における最寄駅から徒歩15分圏内のアパート経営に適した土地情報を常時ストックしております。

一方、会員と当社の営業社員とのコミュニケーションは、当社のシステム「SALES」にて管理しております。会員に対して、常に品質の高いサービスの提供を行うことを営業方針としており、パソコンやスマートフォンを用いたチャット機能をTATERUに付加することで、会員へよりスピーディーな情報提供をすることが可能となっております。

上述の「ESTATE」と「SALES」に蓄積されている情報を相互に連携させることにより、土地情報のマッチングを実現させております。

この土地情報のマッチングにおいて、会員は不動産会社等の中間業者を通さずに、土地保有者から直接購入することができるため、中間マージン・コストを省いたより安価な価格での購入が可能となります。また、情報提供元にとっても、月間平均1,000件以上のペースで増加する当社の会員に対して販売の機会を確保できるメリットが享受できることとなります。

当社においても、土地情報のマッチングをすることで、その後のデザインアパートの企画、施工による収益を得られるとともに、土地を在庫として保有しないことにより、在庫の価格変動リスクを負わず、また、在庫保有のための資金調達が必要となります。なお、一部、地域の取引慣行や不動産業者等の要望等により土地情報のマッチング以外に、当社が在庫として土地を保有し販売するケースもあります。

### デザインアパートの企画、施工

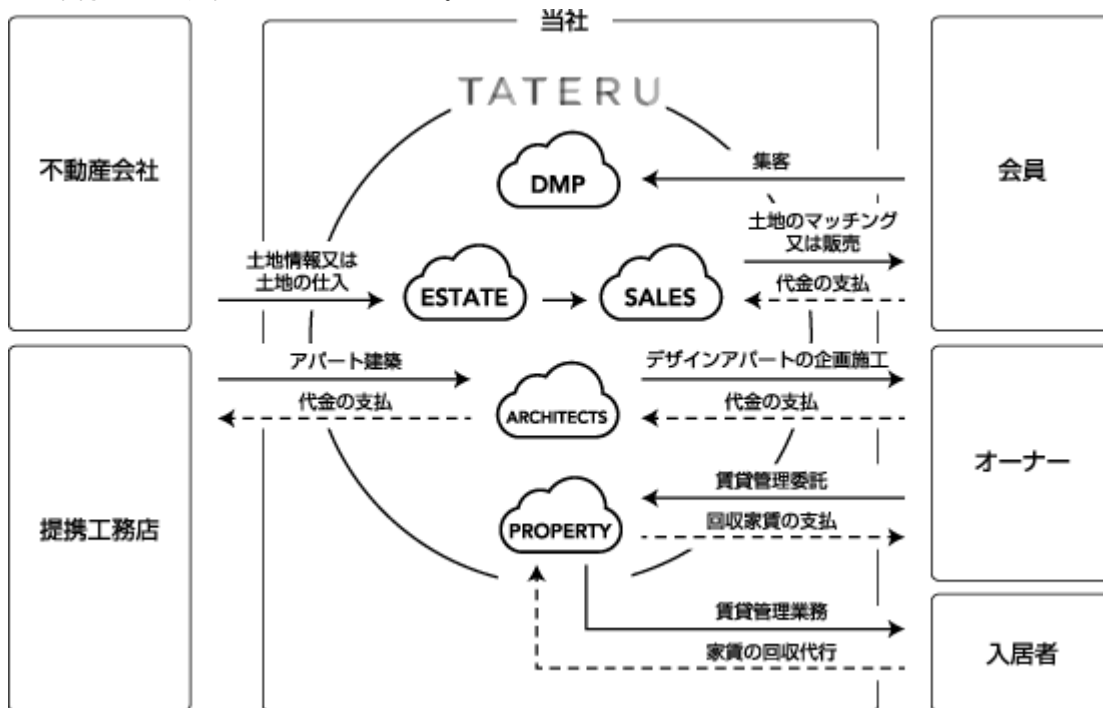
当社では、「世界中にカッコいい空間を」提供することをテーマに1棟として同じデザインアパートを作らないことを基本方針とし、当社内に専門のデザイナーを配置し、デザイン性にこだわりを持ったアパートの企画、施工を行っております。このデザイン性の高さからも、オーナー及び入居者の満足度を高めることができ、結果として高い入居率の維持が可能となっております。

一方で、同じ規格のアパートではないことから、業務は複雑になりますが、規格の異なるアパートであっても業務の効率化を図れるよう、当社のシステム「ARCHITECTS」にて工程管理をしております。実際の設計、建築に関する業務を外注し、当社は企画、施工に特化するとともに、「ARCHITECTS」においてアパート建築に必要な業務を細分化し管理を徹底することで、コストの低減を図っております。

### 賃貸管理

アパートを購入されたオーナーに代わり、入居者との賃貸借契約の締結、家賃の回収代行、アパートの清掃、修繕等の賃貸管理業務を請け負い、その管理料を収受しております。13,000室を超える戸数（平成28年12月末時点）を管理することにより、賃貸管理のノウハウを蓄積しております。

以上を図示すると以下のとおりとなります。





## 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社iApartment	東京都港区	10,000	その他の事業 (IoT事業)	51.0	役員の兼任あり 営業上の取引あり 資金援助あり 業務委託取引あり 当社が事務所の一部を賃貸
株式会社iVacation	東京都港区	20,000	その他の事業 (民泊事業)	100.0	役員の兼任あり 営業上の取引あり 業務委託取引あり 当社が事務所の一部を賃貸
(持分法適用関連会社) 株式会社リアライズアセット マネジメント	東京都新宿区	227,382	その他の事業	40.0	

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 平成28年4月1日付で株式会社iApartmentを、平成28年6月1日付で株式会社iVacationを設立いたしました。

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成28年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業	251 〔 22 〕
その他の事業	26 〔 2 〕
全社（共通）	23 〔 〕
合計	300 〔 24 〕

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数（パートタイマー）は年間の平均人員を〔 〕外数で記載しております。

2. 全社（共通）として記載されている従業員数は、管理部門等に所属しているものであります。

### (2) 提出会社の状況

平成28年12月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
289〔 22 〕	30.8	2.5	7,212

セグメントの名称	従業員数(名)
アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業	251 〔 22 〕
その他の事業	15 〔 〕
全社（共通）	23 〔 〕
合計	289 〔 22 〕

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数（パートタイマー）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、管理部門等に所属しているものであります。

4. 従業員数が前事業年度末に比べ77名増加いたしましたのは、主に業容の拡大による新卒採用を行ったこと及びITの技術力向上のためにITエンジニアの増員を図ったことによるものであります。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は良好であります。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【業績等の概要】

当社グループは、当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前連結会計年度との対比の記載はしていません。

#### (1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府の経済政策と日銀の金融緩和政策の効果を背景に企業業績の改善に伴う雇用・所得環境の改善傾向が続く中、緩やかな景気回復を続けているものの、英国のEU離脱問題、中国をはじめとする新興国経済の減速懸念や米国のトランプ政権誕生などの影響により、景気の先行きは不透明な状況が続いております。

不動産業界におきましては、日銀によるマイナス金利政策が継続されるなど良好な資金調達環境を背景に、不動産市場への資金流入が続いており、国内金融機関による不動産業向け新規融資がバブル期を超えて過去最高水準になる等、市況は堅調に推移いたしました。

このような状況の下、当社グループは、主要な事業であるアパート経営プラットフォーム「TATERU」事業において、「TATERU」の機能強化や「TATERU」の知名度の向上を図ることで、会員数の増加と成約率の維持・向上を推進してまいりました。「TATERU」を構成する5つのシステムは、継続的なアップデートを進めており、物件を保有するオーナーの確定申告等の負担を軽減するために「TATERU確定申告」のサービスを開始いたしました。また、積極的に広告宣伝活動を行い、この広告宣伝効果に株式上場による知名度向上やコーポレートブランドの価値向上効果が加わり、新規の会員増加数は、月間1,000件以上の水準で推移し、毎月の成約数は増加傾向にあります。

平成28年4月には、当社グループの経営理念であります「ネット×リアルで新しいサービスを」推し進めるために、IoT機器の開発・製造・販売を目的とする株式会社iApartmentを設立し、平成28年6月には、民泊事業を目的とする株式会社iVacationを設立いたしました。また、新規事業として開始いたしました不動産投資型クラウドファンディング「TATERU FUNDING」事業は、平成28年8月に第1号ファンド、平成28年10月に第2号ファンドの運用を開始し、不動産投資の間口を広げ、さらなる会員の獲得を図っております。

これらの結果、当連結会計年度における業績は、売上高379億15百万円、営業利益38億6百万円、経常利益38億3百万円、親会社株主に帰属する当期純利益23億54百万円となりました。

なお、当社グループの報告セグメントは、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業のみであり、他の事業セグメントの重要性が乏しいため、セグメント情報に関連付けた記載は省略しております。

#### (2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物の残高は、49億4百万円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

##### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、28億63百万円の収入となりました。これは主に、法人税等の支払額9億84百万円、たな卸資産の増加額9億58百万円の減少要因があった一方、税金等調整前当期純利益38億0百万円、仕入債務の増加額11億74百万円の増加要因があったこと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)

投資活動によるキャッシュ・フローは、20億60百万円の支出となりました。これは主に、関係会社株式の取得による支出10億4百万円、投資有価証券の取得による支出5億16百万円、有形固定資産の取得による支出4億31百万円の減少要因があったこと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)

財務活動によるキャッシュ・フローは、1億48百万円の支出となりました。これは主に、配当金の支払額1億52百万円の減少要因があったことによるものであります。

## 2 【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

当社グループで行う事業は、提供するサービスの性格上、生産実績の記載になじまないため、当該記載を省略しております。

### (2) 受注実績

当連結会計年度におけるアパート経営プラットフォーム「TATERU」事業のアパートの施工実績に基づく受注実績は次のとおりであります。

セグメントの名称	受注高 (千円)	前年同期比 (%)	受注残高 (千円)	前年同期比 (%)
アパート経営プラットフォーム 「TATERU」事業	28,867,232		18,868,557	

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2. 当社グループは、当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前年同期比は記載しておりません。  
3. 当社グループの報告セグメントは、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業のみであり、他の事業セグメントの重要性が乏しいため、当該事業の受注実績を記載しております。

### (3) 販売実績

当連結会計年度におけるアパート経営プラットフォーム「TATERU」事業の販売実績は次のとおりであります。

セグメントの名称	販売高 (千円)	前年同期比 (%)
アパート経営プラットフォーム 「TATERU」事業	37,073,640	

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2. 当社グループは、当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前年同期比は記載しておりません。  
3. 当社グループの報告セグメントは、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業のみであり、他の事業セグメントの重要性が乏しいため、当該事業の販売実績を記載しております。  
4. 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については、総販売実績に対する割合が10%以上の相手先がないため記載を省略しております。

### 3 【対処すべき課題】

当社グループは、「ネット×リアルで新しいサービスを」という経営理念のもと、主力事業であるアパート経営プラットフォーム「TATERU」事業を広く認知させ収益力の強化を図っていくとともに、ITの技術力を通じてイノベーションを創造し事業規模の拡大と収益の多様化を図ることが必要であると考えております。このため、以下の事項を当社グループが対処すべき当面の課題として認識し、事業展開を図る方針であります。

#### (1) 知名度の向上と会員数の拡大

当社グループの主力事業であるアパート経営プラットフォーム「TATERU」事業の根幹はマッチングビジネスにあります。そのため、今後も継続的に成長を図るためには、「TATERU」の知名度を向上させ、その会員数を拡大していくことが必要不可欠であります。

そのためには、テレビCMをはじめとする種々の広告宣伝活動等により知名度を向上させ、当社グループのサービスをより多くの顧客に利用してもらえるよう、会員数増加のための施策を積極的に実施する方針であります。

#### (2) 不動産情報の強化

当社グループは、不動産情報の大半を不動産仲介会社やその他不動産会社から入手しておりますが、今後の継続的な成長を図るためにも更なる情報ルートが必要不可欠であります。そのため、既存情報提供元との良好な取引関係を維持するとともに、情報ルートの多様化、強化に努め、優良な情報の確保を進める方針であります。

#### (3) 賃貸管理サービスの品質向上

当社グループの主力事業であるアパート経営プラットフォーム「TATERU」事業は、アパート引渡後の賃貸管理サービスも含めたワンストップサービスを提供しており、オーナーと入居者の満足度を重視した高品質のサービスを提供することを基本姿勢としております。

そのため、賃貸管理サービスの品質をより一層高めるとともに、周辺サービスの開発・発展に努めることにより、さらなる成長を目指してまいります。

#### (4) 技術革新への対応

当社グループは、これまでITの技術を早期に導入することで、コスト優位性を確保し、サービスやデザイン性の分野で差別化を図ってまいりましたが、ITの技術革新のスピードは速く、今後もその環境変化へ対応することが重要であると考えております。そのため、最新の技術動向や環境変化を常に把握できる体制を構築してまいります。

#### (5) 新規事業における収益拡大

当社グループは、主力事業であるアパート経営プラットフォーム「TATERU」事業を中心に堅調に成長している一方で、中長期的な観点で、複数の新規事業を育成し、早期に収益化させることで、当社グループの将来の中核事業へと発展・拡大させることが必要不可欠であります。

#### (6) コーポレート・ガバナンスの強化

当社グループの継続的な成長のためには、コーポレート・ガバナンスの強化は重要な課題であると認識しております。

そのため、コンプライアンスを重視した企業経営を推進し、組織体制の整備とともに内部管理体制の強化を図ることで、常に法令等を遵守し、高い倫理観と社会的良識をもって行動するように努めてまいります。

また、個人情報管理の強化を図るため、アクセス権限の設定、セキュリティコードの定期的な変更など厳重な管理体制を構築するとともに、各従業員の能力と情報管理意識の向上を図るべく教育を徹底してまいります。

#### (7) システムトラブルへの対応

当社グループはアパート経営プラットフォーム「TATERU」事業が事業の核であり、地震、火災などの自然災害、事故、停電など予期せぬ事象の発生によって、当社設備又は通信ネットワークに障害が発生した場合や、外部からの不正な手段によるサーバーへの侵入などの犯罪や役職員の過誤によるネットワーク障害が発生した場合は、当社グループの営業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。このため、当社グループでは、自社内において、万全の情報セキュリティ対策や事業の安定的な運用のためのシステム強化を行っております。

#### 4 【事業等のリスク】

当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる事項について、以下のとおりに記載しております。また、当社グループとしては必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項についても、投資判断上、あるいは当社グループの事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。

当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合には当該リスクによる影響が最小限となるよう対応に努める方針ですが、当社株式に対する投資判断は、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであり、将来において発生の可能性があるすべてのリスクを網羅するものではありません。

##### (1) 不動産市況の動向について

当社グループが属する不動産業界は、景気動向、金利動向、地価動向及び税制改正等の経済市況の影響を受けやすく、特に、入居率の悪化、家賃相場下落による賃貸料収入の減少や金融情勢の変化による金利負担増等、オーナーのアパート経営に支障をきたす可能性があります。その場合、アパート経営への不安感を与えることとなり、このような不動産市況の変動が、不動産投資への障壁となる可能性があり、当社グループの経営成績及び財政状態にも影響を及ぼす可能性があります。

##### (2) 競合について

当社グループが属する不動産業界は、大手企業を含む事業者が多数存在しておりますが、当社グループが事業展開するアパート経営プラットフォーム「TATERU」を利用した不動産マッチングビジネスに関しては、大手事業者等の他社の本格的な参入及び展開が現時点では限定的であると認識しており、この事業分野については当社グループが優位性を保持しているものと考えております。

ただし、今後、この分野に関して、他社の本格参入が生じ、会員獲得競争が激化した場合には、価格競争や会員獲得コストの増加等によって、当社グループの経営成績及び財政状況に影響を与える可能性があります。

##### (3) 技術革新への対応について

当社グループはITの技術を早期に導入することでコスト優位性を確立し、会員や市場のニーズに対応した競争力のあるサービスの提供や提案するアパートのデザイン性を高めることで、差別化を図り成長してまいりました。そのため、引き続きIT技術の進展に対応し、新たなサービスの提供を行うことが事業展開の基本条件であると考えております。

しかしながら、予想以上の急速な技術革新や依存する技術標準・基盤の変化等により新たなサービス等の開発を適切な時期に行えない場合、新たなサービスの投入による効果を十分に得ることができず、競争力が当社グループの想定どおりに確保できない可能性もあり、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

また、今後もITの技術革新が進むものと想定しておりますが、新たな法的規制の導入等により技術革新の遅れが生じた場合には、当社グループの事業展開及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

##### (4) 優良な土地情報について

当社グループのアパート経営プラットフォーム「TATERU」事業の会員は、通常、土地を所有しておりません。そのため、当社グループは、広範な土地情報を収集し、高い入居率が見込める好立地の土地情報を厳選し、会員へ提案しております。

しかし、地価の上昇や他社との競合等により、優良な土地情報を計画的に入手することが困難になった場合、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

##### (5) 外注委託について

当社グループの設計・建築工事業務等については、設計・施工等の能力、工期、コスト及び品質等を勘案し、外部の事業者へ委託しております。販売戸数の増加に伴い発注量が増大し、外注先での対応の遅れによる工期遅延や外注費の上昇が生じた場合には、当社グループの事業推進に影響が生じ、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

## (6) 引渡時期による業績の変動について

当社グループの主力事業であるアパート経営プラットフォーム「TATERU」事業は、オーナーへの引渡しをもって売上高を計上する引渡基準を採用しております。

賃貸住宅入居者の成約率が最も高まる時期（2月及び3月）に合わせ、アパートの購入を希望される会員が多く、また、当社グループとしても空室リスクを低減させる目的で引渡時期を一定期間に集中させる傾向があります。このため、当社グループの売上高及び営業利益は第4四半期に偏る傾向があります。

最近連結会計年度の各四半期の売上高及び営業利益は、次のとおりであります。

	平成28年12月期				
	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	通期合計
売上高(千円)	6,097,345	8,315,753	9,508,343	13,993,716	37,915,158
通期に対する比率(%)	16.1	21.9	25.1	36.9	100.0
営業利益(千円)	484,276	881,077	880,677	1,560,704	3,806,736
通期に対する比率(%)	12.7	23.2	23.1	41.0	100.0

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 平成28年12月期第2四半期連結会計期間より連結財務諸表を作成しているため、第1四半期は個別財務諸表の数値を記載しております。

## (7) 住宅瑕疵担保責任保険について

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、住宅供給者は新築住宅の構造上主要な部分並びに雨水の浸水を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負っております。当社グループは、販売した物件に意図せざる瑕疵が生じた場合に備えるため、住宅瑕疵担保責任保険に加入しております。

しかしながら、販売件数の増加に伴い、当社グループの品質管理に不備が生じた場合には、クレーム件数の増加や保証工事の増加等により、賠償額がかかる住宅瑕疵担保責任保険の補償金額を上回る可能性もあることから、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (8) 不測の事故・自然災害等による業績変動について

当社グループの取り扱う不動産は、首都圏、九州圏、関西圏、東海圏を中心に全国各都市に所在しておりますが、当該エリアにおいて、火災、暴動、テロ、地震、噴火、津波等の不測の事故や自然災害が発生した場合、不動産の資産価値が低下し、不動産投資に対する投資マインドが冷え込み、当社グループの事業展開、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (9) 人材の育成・確保について

当社グループの将来の成長は優秀な人材をはじめとする人的資源に大きく依存するため、人材採用及び人材育成は重要な経営課題であります。特に、不動産業界で、ITの技術力を通じて、イノベーションを創造すべく、不動産における高い専門性を有する人材とITに関する最新の技術を保持する技術者とを有機的に連携させる必要があると考えております。

そのため、今後も事業の拡大に伴い、積極的に優秀な人材を数多く採用していく方針ですが、そうした人材が十分に確保できない場合や、現在在籍している人材が流出していく場合には、事業の展開や経営成績に影響を与える可能性があります。

## (10) 新規サービスや新規事業について

当社グループは、今後の事業規模の拡大と収益の多様化を図るため、積極的に新規サービスや新規事業に取り組んでいく考えであります。これにより人材、システム投資や広告宣伝費等の追加投資的な支出の発生や、利益率の低下の可能性があります。また、新サービスや新規事業が計画通りに進まない場合、当社グループの経営成績及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 法的規制等について

当社グループの属する不動産業界は、「宅地建物取引業法」、「建設業法」、「建築基準法」、「国土計画利用法」、「都市計画法」、「不動産特定共同事業法」等の法的規制があります。また、当社グループは、民泊関連の事業拡大を図っていく方針であり、当該分野については「旅館業法」等関連法令の規制があります。

今後、これらの法令等の改正や新たな法令等の制定により規制強化が行われた場合、また、法令違反が発生してしまった場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループの事業活動に際して、宅地建物取引業法に定める宅地建物取引業者免許及び建設業法に定める一般建設業許可を得ており、現在、これら許可要件の欠格事実はありません。しかしながら、今後何らかの事情により、免許又は許可の取消し等が生じた場合には、事業活動に支障をきたすとともに、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(許認可等の状況)

会社名	許認可等の名称	許認可登録番号	有効期間	許認可等の取消事由
(株)インベスターズクラウド	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣 (2)第7533号	平成24年7月21日～ 平成29年7月20日	宅地建物取引業法 第66条
(株)インベスターズクラウド	一般建設業許可	国土交通大臣 (般-26)第23374号	平成26年12月24日～ 平成31年12月23日	建設業法 第29条
(株)インベスターズクラウド	不動産特定共同事業者 許可	東京都知事 第100号		不動産特定共同事業法 第36条

(12) 個人情報の管理について

当社グループは、会員情報及びオーナー情報等、事業を通して取得した個人情報を保有しており、「個人情報の保護に関する法律」等による規制を受けております。

これらの個人情報については、当社グループにて研修などを通じて社員への啓蒙活動を継続的に実施し細心の注意を払って管理しておりますが、万一、当該情報が漏洩した場合、損害賠償請求を受けるリスクや社会的信用失墜による売上高の減少のリスクがあり、当社グループの事業展開及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 訴訟等の可能性について

当社グループが企画開発、販売するアパートについては、当該不動産に係る瑕疵等に起因する訴訟、その他請求が行われる可能性があります。これら訴訟及び請求の内容及び結果によっては、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 知的財産権等について

当社グループの事業分野で認識していない知的財産権等がすでに成立している可能性又は新たに第三者の著作権が成立する可能性があります。これらの場合、当社グループが損害賠償を含む法的責任を負う可能性があるだけでなく、当社グループ及び当社グループが提供するサービスに対する信頼性やブランドが毀損し、当社グループの事業展開、経営成績及び財政状況に影響を与える可能性があります。

(15) 特定経営者への依存に係るリスクについて

当社グループは、当社の代表取締役である古木大咲の先見性及びリーダーシップが業務執行について重要な役割を果たしております。このため、同氏が何らかの理由によって退任、退職し、後任者の採用が困難となった場合、当社グループの業績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。



(16) ストック・オプション行使による株式価値の希薄化について

当社グループでは、取締役、執行役員及び従業員に対するインセンティブを目的としたストック・オプション制度を採用しております。現在付与している新株予約権について行使が行われた場合には、保有株式の価値が希薄化する可能性があります。

なお、当連結会計年度末現在における新株予約権による潜在株式数は2,251,200株であり、発行済株式総数15,290,200株の14.72%に相当しております。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

当社グループは、「ネット×リアルで新しいサービスを」という経営理念を掲げ、ITの技術力を通じてイノベーションを創造することが必要であると考えております。これを踏まえて、ITの開発関連事業部において、ITに関する最新の技術動向を調査、研究し、不動産業界に応用可能な技術を検討いたしました。また、特定の研究課題として、引き続き入居者の利便性の向上等を目的に、IoTの技術を用い、スマートフォンとデザインアパートの連動を意図した調査研究活動を実施しており、これらに加え「TATERU」の機能強化等を目的としてAI（人工知能）技術を応用したタイムリーなコミュニケーションを可能とするツールの研究開発を進めております。

その結果、当連結会計年度における研究開発費は57,655千円となりました。

なお、当社グループの報告セグメントは、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業のみであり、他の事業セグメントの重要性が乏しいため、セグメント別の記載を省略しております。

## 7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末日現在において当社グループが判断したものであります。なお、当社グループは、当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前連結会計年度との比較分析は行っていません。

### (1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。当社グループの連結財務諸表を作成するにあたって採用している重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表」に記載のとおりであります。この連結財務諸表の作成にあたって、経営者による会計方針の選択・適用とともに、資産及び負債または損益の状況に影響を与える見積りを用いております。これらの見積りについては、過去の実績や現状等を勘案し、合理的に判断しておりますが、見積りには不確実性が伴うため、実際の結果はこれらと異なることがあります。

### (2) 財政状態の分析

#### 資産の部

当連結会計年度末における資産合計は108億56百万円となりました。主な内訳は、現金及び預金49億4百万円、販売用不動産15億6百万円、仕掛販売用不動産9億10百万円及び投資有価証券15億97百万円であります。

#### 負債の部

当連結会計年度末における負債合計は48億25百万円となりました。主な内訳は、買掛金21億89百万円及び未払法人税等11億53百万円であります。

#### 純資産の部

当連結会計年度末における純資産合計は60億30百万円となりました。主な内訳は、資本金6億1百万円、資本剰余金5億12百万円及び利益剰余金49億16百万円であります。

### (3) 経営成績の分析

当連結会計年度の概況につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要（1）業績」に記載しております。なお、経営成績の分析につきましては、下記のとおりであります。

#### 売上高及び営業利益

当連結会計年度の売上高は379億15百万円となりました。

また、売上総利益は、73億14百万円となりましたが、積極的なインターネット広告の展開による広告宣伝費の増加やITエンジニアの増員等による人件費の増加等により販売費及び一般管理費が35億8百万円となった結果、営業利益は38億6百万円となりました。

#### 営業外損益及び経常利益

営業外損益（純額）は、2百万円の損失となりました。これは主に、持分法による投資損失によるものです。結果として、経常利益は38億3百万円となりました。

#### 特別損益及び親会社株主に帰属する当期純利益

特別損益（純額）は、3百万円の損失となりました。これは、固定資産除却損5百万円を計上したことによるものです。

法人税等（法人税等調整額を含む）は14億50百万円となり、結果として、親会社株主に帰属する当期純利益は23億54百万円となりました。

(4) キャッシュ・フローの分析

「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

(5) 経営戦略の現状と見通し

次期の見通しにつきましては、英国のEU離脱問題、新興国経済の減速懸念及び米国の新政権が掲げる政策の動向等により、世界経済の情勢に不確実性が高まっておりますが、日銀の金融緩和による良好な資金調達環境が継続しており、高い投資意欲による活発な不動産取引は、引き続き堅調に推移するものと予想されます。

このような状況の下、当社グループにおきましては、「ネット×リアルで新しいサービスを」という経営理念のもと事業展開を図ることが重要であると考えております。事業の核であるアパート経営プラットフォーム「TATERU」事業においては、引き続き会員数の増加と成約率の維持・向上を目指し、その結果、アパートの引渡しは、棟数ベースで前年同期比約4割増を見込んでおります。また、ITの技術を活用し民泊事業やIoT事業等の新規事業も推し進め、積極的な事業展開に取り組んでまいります。

上記の取り組みによって、次期連結業績見通しにつきましては、売上高505億40百万円、営業利益53億60百万円、経常利益52億80百万円、親会社株主に帰属する当期純利益34億50百万円を見込んでおります。

(6) 経営者の問題意識と今後の方針について

当社グループはITの技術を早期に導入することで競争力を高め、差別化を図り成長してまいりました。今後の事業規模の拡大と収益の多様化を図るためにも、引き続きIT技術の進展に対応し、新たなサービスの提供を行うことが事業展開の基本条件であると考えております。

今後も、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業の拡充を図るとともに、不動産投資型クラウドファンディング「TATERU FUNDING」事業、リノベーションサービス「スマリノ」事業、スマートドアホン「TATERU kit」をはじめとするIoT機器の開発・販売事業並びに民泊事業を主力事業へと育成すべく柔軟にサービスの開発を検討するとともに他社との業務提携を積極的に進め事業展開してまいります。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度における、設備投資の総額は496,783千円であります。有形固定資産の他、ソフトウェアへの投資を含めて記載しており、建設仮勘定への計上25,466千円を含め、建設仮勘定からの振替1,880千円及び資産除去債務に対応する除却費用の増加額8,862千円を除いております。

その主な内容は、クラウドファンディング事業拡充費用288,180千円、人員増加に伴うオフィスの拡充費用61,085千円、営業車両の購入30,075千円であります。

なお、当社グループの報告セグメントは、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業のみであり、他の事業セグメントの重要性が乏しいため、セグメント別の記載を省略しております。

#### 2 【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

平成28年12月31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(千円)					従業員数 (名)
			建物	車両 運搬具	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社等 (東京都港区)	「TATERU」事業 その他の事業	事務所 設備等	77,308	21,641		79,878	178,828	144 〔 8 〕
福岡支店 (福岡県福岡市)	TATERU事業	事務所 設備等	6,836	4,514		1,825	13,176	56 〔 6 〕
名古屋支店 (愛知県名古屋市)	「TATERU」事業	事務所 設備等	4,105	6,776			10,882	34 〔 4 〕
大阪支店 (大阪府大阪市)	「TATERU」事業	事務所 設備等	3,463	4,643		64	8,171	40 〔 4 〕
仙台オフィス (宮城県仙台市)	「TATERU」事業	事務所 設備等	9,175	1,123		570	10,869	9 〔 〕
賃貸用不動産 (愛知県名古屋市等)	その他の事業	賃貸不 動産等	81,322		204,767 (1,068.59)		286,089	〔 〕
その他営業所等	「TATERU」事業	1店舗	6,142				6,142	6 〔 〕

- (注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。  
2. 各事務所は建物を賃借しており、帳簿価額は建物附属設備及び資産除去債務に対応する除去費用の未償却残高について記載しております。年間賃借料は157,468千円であります。  
3. 現在休止中の主要な設備はありません。  
4. 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数(パートタイマー)は年間の平均人員を〔 〕外数で記載しております。  
5. 帳簿価格のうち「その他」は、「工具、器具及び備品」及び「ソフトウェア」であります。

##### (2) 国内子会社

平成28年12月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)		従業員数 (名)
				その 他	合計	
(株)iApartment	本社 (東京都港区)	その他の事業 (IoT事業)	事務所 設備等	242	242	4 〔 〕
(株)iVacation	本社 (東京都港区)	その他の事業 (民泊事業)	事務所 設備等	15,054	15,054	7 〔 2 〕

- (注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。  
2. 現在休止中の主要な設備はありません。  
3. 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数(パートタイマー)は年間の平均人員を〔 〕外数で記載しております。  
4. 帳簿価格のうち「その他」は、「工具、器具及び備品」及び「ソフトウェア」であります。

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の計画はありません。

## 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	56,492,800
計	56,492,800

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成28年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成29年3月27日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	15,290,200	15,290,200	東京証券取引所 (市場第一部)	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。 また、単元株式数は100株であります。
計	15,290,200	15,290,200		

(注) 平成28年12月7日付で、当社株式は東京証券取引所マザーズから東京証券取引所市場第一部へ市場変更しております。

(2) 【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は次のとおりであります。

第1回新株予約権（平成26年7月16日取締役会決議）

	事業年度末現在 (平成28年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成29年2月28日)
新株予約権の数(個)	1,407	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	2,251,200(注)1、5	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	100(注)2、5	同左
新株予約権の行使期間	自平成29年7月8日 至平成36年7月7日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 100(注)5 資本組入額 50(注)5	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡による取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4	同左

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、1,600株であります。

なお、新株予約権の割当日後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により調整されるものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない新株予約権の目的である株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

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

2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割または株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

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

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

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

さらに、上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行う。

3. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりであります。

- (1) 新株予約権者は、当社の普通株式が金融商品取引所に上場された場合にのみ、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、当社の普通株式が上場された日（以下、「上場日」という。）以降の次に掲げる期間において、既に行使した本新株予約権を含めて次の各号に掲げる割合を限度として行使することができる。なお、上場日が本新株予約権の割当日から3年を経過する日より以前である場合には、下記の上場日を「割当日から3年を経過した日」と読み替えるものとし、上場日が平成32年7月8日以降となる場合には、下記の上場日を「平成32年7月8日」と読み替えるものとする。

イ．上場日以降	25%
ロ．上場日から1年を経過する日以降	50%
ハ．上場日から2年を経過する日以降	75%
ニ．上場日から3年を経過する日以降	100%
- (3) 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役、監査役また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取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- (4) 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。
- (5) 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、本新株予約権の行使を行うことはできない。
- (6) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

4. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項は以下のとおりであります。

組織再編成における契約書または計画書に再編対象会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合に限り、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社の新株予約権を一定の条件に基づきそれぞれ交付する。

5. 平成27年9月17日開催の取締役会決議により、平成27年10月5日付で普通株式1株につき800株の割合で株式分割を行っております。また、平成28年5月16日開催の取締役会決議により、平成28年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。これらにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

(3) 【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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。



(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成25年3月1日 (注1、2)	6,600	8,800	66,000	88,000		
平成26年11月23日 (注3)	27	8,827	12,000	100,000	10,518	10,518
平成27年10月5日 (注4)	7,052,773	7,061,600		100,000		10,518
平成27年12月2日 (注5)	420,000	7,481,600	361,284	461,284	361,284	371,802
平成27年12月24日 (注6)	163,500	7,645,100	140,642	601,926	140,642	512,444
平成28年7月1日 (注7)	7,645,100	15,290,200		601,926		512,444

(注) 1. 利益剰余金の資本組入れに伴う資本金の増加であります。

2. 株式分割(1:4)によるものであります。

3. 有償第三者割当

発行価格 834,000円

資本組入額 444,444円

4. 株式分割(1:800)によるものであります。

5. 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 1,870円

引受価額 1,720.40円

資本組入額 860.20円

6. 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)

割当価格 1,720.40円

資本組入額 860.20円

割当先 (株)SBI証券

7. 株式分割(1:2)によるものであります。

(6) 【所有者別状況】

平成28年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)		8	36	61	84	2	4,350	4,541	
所有株式数 (単元)		5,530	3,932	817	15,485	3	127,113	152,880	2,200
所有株式数 の割合(%)		3.62	2.57	0.53	10.13	0.00	83.15	100	

(7) 【大株主の状況】

平成28年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
古木 大咲	東京都港区	9,488,000	62.05
石井 啓子	福岡県福岡市西区	1,134,000	7.41
BBH(LUX)FOR FIDELITY FUNDS PACIFIC FUND (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	2 A RUE ALBERT BORSCHETTE LUXEMBOURG L-1246 (東京都千代田区丸の内2丁目7番1号)	259,800	1.69
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	172,400	1.12
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタンレー MUFG証券株式会社)	25 CABOT SQUARE,CANARY WHARF,LONDON E14 4 QA,U.K. (東京都千代田区大手町1丁目9番7号 大手町フィナンシャルシティ サウスタワー)	139,600	0.91
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	134,000	0.87
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2番10号	131,400	0.85
BARCLAYS BANK PLC A/C CLIENT SEGREGATED A/C PB CAYMAN CLIENTS (常任代理人 パークレイズ証券株式会社)	1 CHURCHILL PLACE LONDON E14 5 HP (東京都港区六本木6丁目10番1号)	126,800	0.82
山本 千賀子	福岡県福岡市東区	118,000	0.77
CREDIT SUISSE SECURITIES(EUROPE) LIMITED PB OMNIBUS CLIENT ACCOUNT (常任代理人 クレディ・スイス証券 株式会社)	ONE CABOT SQUARE LONDON E14 4 QJ (東京都港区六本木1丁目6番1号 泉ガーデンタワー)	117,900	0.77
計		11,821,900	77.31

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成28年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 15,288,000	152,880	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。また、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 2,200		
発行済株式総数	15,290,200		
総株主の議決権		152,880	

【自己株式等】

該当事項はありません。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、会社法に基づく新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しております。  
当該制度の内容は、以下のとおりであります。

第1回新株予約権（平成26年7月16日取締役会決議）

決議年月日	平成26年7月16日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役3名、当社執行役員7名、当社従業員3名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

### 3 【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置付け、継続的かつ安定的な配当を実施することを基本方針としており、配当性向については概ね10%～20%を目処としております。また、内部留保資金につきましては、企業体質の強化を図り将来の事業拡大のために活用して行く方針であります。

なお、中間配当及び期末配当の年2回を可能とすることを定款で定めているものの、期末配当の年1回を基本方針としております。

これらの方針に基づき、当期の剰余金の配当につきましては、1株当たり15円の普通配当に、記念配当（東京証券取引所市場第一部への市場変更記念配当）5円を加え、1株当たり20円の配当を実施することといたしました。

今後、株主の皆様への利益還元を更に拡充させるため、配当性向の目安を段階的に30%程度へ引き上げることを目標としてまいります。また、株主の皆様への利益還元の機会を充実させるため、剰余金の配当を期末配当の年1回を行う方針から、中間配当と期末配当の年2回を行う方針に変更し、平成29年12月期より中間配当を実施することといたします。これらの剰余金の配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当につきましては株主総会であります。

なお、当社は会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定めております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成29年3月23日 定時株主総会	305,804	20

### 4 【株価の推移】

#### (1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月
最高(円)				5,180	16,250 4,640
最低(円)				2,588	3,915 3,005

(注) 1. 最高・最低株価は、平成28年12月7日より東京証券取引所市場第一部におけるものであり、それ以前は東京証券取引所マザーズにおけるものであります。

なお、平成27年12月3日付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. 印は、株式分割（平成28年7月1日、1株 2株）による権利落後の最高・最低株価を示しております。

#### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成28年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	4,640	4,295	4,340	4,445	4,025	4,135
最低(円)	3,015	3,005	3,270	3,755	3,245	3,500

(注) 最高・最低株価は、平成28年12月7日より東京証券取引所市場第一部におけるものであり、それ以前は東京証券取引所マザーズにおけるものであります。

5 【役員の状況】

男性 8 名 女性 名 （役員のうち女性の比率 %）

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役		古木 大咲	昭和54年 9月14日	平成13年11月 平成18年 1月 平成28年 4月 平成28年 6月	三和エステート株式会社 入社 当社設立 代表取締役（現任） ㈱iApartment取締役（現任） ㈱iVacation取締役（現任）	(注) 3	9,488,000
専務取締役	TATERU PM本部長	大城 崇聡	昭和55年12月12日	平成15年 4月 平成18年 3月 平成18年11月 平成27年 3月 平成28年 6月	株式会社大塚家具 入社 当社 入社 当社 取締役（現任） 当社 プロパティマネジメント本部長 （現TATERU PM本部長）（現任） ㈱iVacation代表取締役（現任）	(注) 3	
常務取締役	TATERUバイ ヤー本部長	野間 大亮	昭和49年 5月 9日	平成10年 3月 平成11年 4月 平成19年 5月 平成21年 2月 平成28年 2月	株式会社フタタ 入社 トマト建設株式会社 入社 当社 入社 当社 取締役（現任） 当社 TATERUバイヤー本部長（現任）	(注) 3	
常務取締役	TATERUエンジ ニア本部長	佐伯 幸祐	昭和51年 7月28日	平成 7年 4月 平成15年 5月 平成19年 7月 平成19年10月 平成28年 2月	佐伯工務店 入社 有限会社ケイエス 取締役 当社 入社 当社 取締役（現任） 当社 TATERUエンジニア本部長（現任）	(注) 3	
取締役	TATERU 第 1 本部長	古賀 聡	昭和53年10月24日	平成19年 5月 平成23年11月 平成28年 3月 平成29年 3月	当社 入社 当社 執行役員 当社 営業第 1 本部長 当社 TATERU第 1 本部長（現任） 当社 取締役（現任）	(注) 3	117,000
取締役 (監査等委員)		秦 武司	昭和23年 4月 3日	昭和46年 4月 平成10年 6月 平成12年 4月 平成16年 6月 平成18年 5月 平成19年 5月 平成23年 2月 平成25年 8月 平成28年 4月 平成29年 3月	和光証券株式会社（現みずほ証券株式会社） 入社 同社 取締役 新光証券株式会社（現みずほ証券株式会社） 常務執行役員法人企画部担当 同社 取締役専務執行役員商品本部長 株式会社新光総合研究所（現株式会社みずほ 証券リサーチ&コンサルティング） 取締役社長 同社 取締役会長 株式会社アクトコール 監査役 当社 監査役 ㈱iApartment 監査役就任（現任） 当社 取締役(監査等委員)（現任）	(注) 4	1,400
取締役 (監査等委員)		塩濱 剛治	昭和34年 3月30日	平成 2年 4月 平成 9年 4月 平成11年10月 平成19年 5月 平成25年 1月 平成25年 7月 平成26年 4月 平成27年 7月 平成28年 3月 平成29年 3月	A.T.カーニーインターナショナル, Inc 入社 アンダーセンコンサルティング株式会社 （現 アクセンチュア株式会社） 入社 アスクール株式会社 入社 ロゼッタワールド株式会社（現ロゼッタス トーン・ジャパン株式会社）代表取締役社長 ロゼッタストーン・ジャパン株式会社 会長 Uber Japan株式会社 代表取締役社長 シャルウィ株式会社 代表取締役社長 サーベイモンキージャパン株式会社 カント リーマネージャー 当社 取締役 当社 取締役(監査等委員)（現任）	(注) 4	

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)		應本 健	昭和53年 4月14日	平成16年 4月 平成17年10月 平成24年 7月 平成27年 3月 平成29年 3月	最高裁判所司法研修所 入所 TMI総合法律事務所 入所 アンビシャス東京法律事務所 代表(現任) 当社 監査役 当社 取締役(監査等委員)(現任)	(注) 4	
計							9,606,400

- (注) 1. 平成29年 3月23日開催の定時株主総会において定款の変更が決議されたことにより、当社は同日付をもって監査等委員会設置会社へ移行いたしました。
2. 秦武司、塩濱剛治及び應本健は、社外取締役であります。
3. 平成29年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
4. 平成30年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
5. 監査等委員会の体制は、次のとおりであります。  
委員長：應本健 委員：塩濱剛治、秦武司
6. 当社は、法令に定める監査等委員である取締役の員数を欠くことになる場合に備え、補欠の監査等委員である取締役 1名を選任しております。  
補欠の監査等委員である取締役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数(株)
出口 長治	昭和23年12月25日	昭和43年 3月 大蔵事務官任官 平成16年 7月 福岡国税局大牟田税務署長 平成19年 7月 福岡国税局博多税務署長 平成20年 8月 出口長治税理士事務所 代表(現任) 平成24年 6月 当社 監査役	

7. 当社では、経営の意思決定、監督機能と業務執行機能の分離及び迅速な業務執行を図るため、執行役員制度を導入しております。執行役員は以下のとおりであります。

役職	氏名
執行役員 TATERU第 2 本部長	原 健一
執行役員 TATERU第 3 本部長	村上 哲也
執行役員 スマリノ本部長	森山 正隆
執行役員 内部監査室長	山本 千賀子
執行役員 経営管理本部長	高杉 雄介
執行役員 IT技術開発本部長	松園 勝喜
執行役員 FIRSTORDER事業部長	岡田 喜則

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、法令遵守のもと、株主その他のステークホルダーからの信頼確保並びに企業価値の持続的な向上のために、経営の効率性、透明性、健全性を確保できる経営体制を確立することをコーポレート・ガバナンスの基本としています。

企業統治の体制

#### イ．企業統治の体制の概要

当社は、平成29年3月23日開催の第11回定時株主総会において定款の変更が決議されたことにより、「監査等委員会設置会社」へ移行いたしました。社外取締役を複数選任するとともに、監査等委員である取締役に取締役会における議決権が付与されることで、監査及び監督機能の強化が図られ、コーポレート・ガバナンス体制をより一層充実させることできるものと判断しております。また、日常業務の活動方針を決定する経営会議を設置しております。なお、当社は執行役員制度を導入し、経営の意思決定・監督機能と業務執行機能の分離を図ることで、経営の効率化と業務執行体制の強化を図っております。

##### a．取締役会

当社の取締役会は、業務に精通する業務執行取締役5名と監査等委員である取締役3名（いずれも社外取締役）の合計8名で構成され、原則として毎月1回の定期開催のほか、必要に応じて臨時取締役会を開催しております。取締役会においては、経営における機動性と効率性及び透明性を重視し、経営方針等の重要事項を審議の上、決定するとともに業務執行を監督する機能を有しております。

##### b．監査等委員会

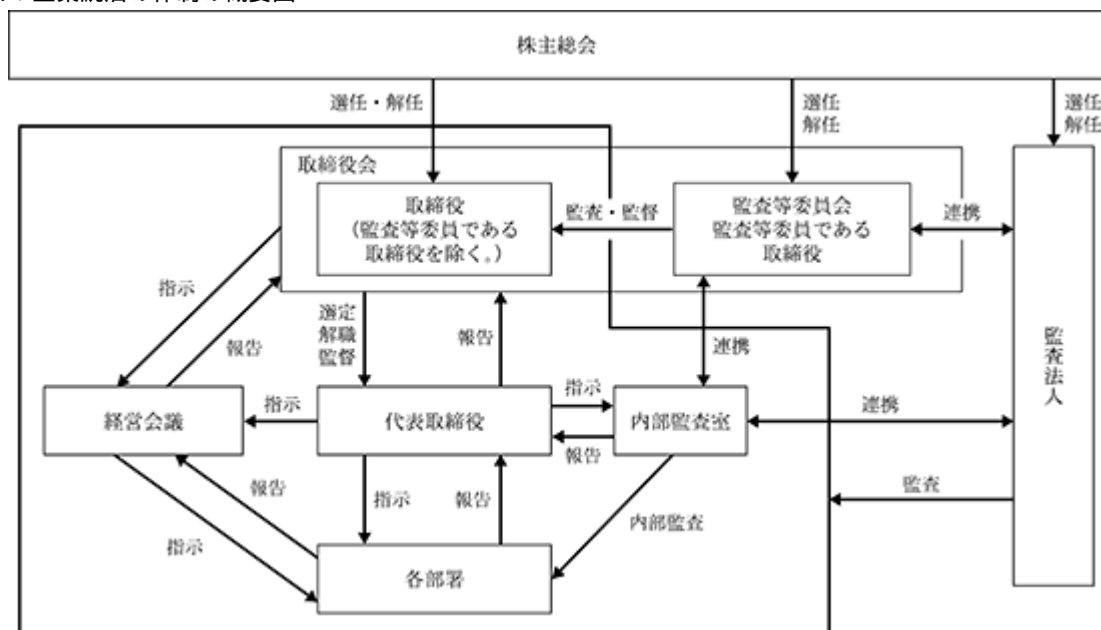
当社の監査等委員会は、監査等委員である取締役3名（いずれも社外取締役）で構成され、原則として毎月1回開催するとともに、必要に応じて臨時監査等委員会を開催しております。

監査等委員は、取締役会への出席等を通じて取締役の業務執行に関わる監視、監督機能を果たすとともに、内部監査室からの報告その他内部統制システムを通じた報告に基づき、必要に応じて意見を述べる等、組織的な監査を実施しております。監査等委員会の職務を補助すべき組織として監査等委員会事務局を設置しており、事務局を内部監査室が兼務することによって、監査等委員である取締役との相互連携を適切に行っております。

##### c．経営会議

経営会議は、業務執行取締役、執行役員等で構成され、原則として週1回開催しております。業務遂行状況の把握や課題に対するより具体的な検討を行い、業務執行上必要な判断を迅速に行っております。

#### ロ．企業統治の体制の概要図



#### 八．内部統制システムの整備状況

当社は、業務の適正性を確保するための体制として、「内部統制システムの整備に関する基本方針」を定めており、当該方針に基づき、内部統制システムの構築・運用を行っております。また、グループ各社の業務の適正を確保するとともに、管理体制を確立するため「関係会社管理規程」を定め、これを基礎として企業集団における情報の共有と業務執行の適正を確保することに努めています。

#### 二．リスク管理体制の整備の状況

当社のコーポレート・ガバナンスの強化にとって、リスク管理及びコンプライアンス体制の整備は非常に重要な要素であると認識しております。このような認識のもと、リスク発生の防止及び会社損失の最小化を図る目的でリスク管理規程を制定し、また、コンプライアンス体制の明確化と一層の強化推進を図る目的でコンプライアンス規程を制定しております。なお、危機発生時には、代表取締役をリスク管理統括責任者とする緊急事態対応体制をとるものとしております。

さらには、当社は、代表取締役を委員長とするコンプライアンス委員会を設置しております。同委員会は、3か月に1回定例の会議を開催し、内部通報の有無の確認や労務関連の法令遵守状況、反社会的勢力への対応等のコンプライアンスに関連する事項のほか、リスク管理に関する事項への対応状況等について報告並びに議論を行い、役職員に対するコンプライアンス意識の普及・啓発を行うこととしております。

#### ホ．責任限定契約の内容の概要

当社と取締役（業務執行取締役等である者を除く。）及び会計監査人は、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、法令の定める最低責任限度額としております。

#### 内部監査及び監査等委員会監査の状況

当社は、代表取締役が直轄する独立した部署として内部監査室を設置し、内部監査担当2名が、内部監査規程に基づき年度監査計画書を策定し、当社の全部門に対して内部監査を実施しております。

監査等委員は、取締役会への出席等を通じて取締役の業務執行に関わる監視、監督をしております。

監査等委員会の職務を補助すべき組織として監査等委員会事務局を設置しており、同事務局を内部監査室が兼務することによって、内部監査室と監査等委員である取締役がより緊密に情報交換を行う等、相互連携を適切に行っております。

また、内部監査室及び監査等委員会と会計監査人の間の情報交換、意見交換については、期末及び四半期ごとに開催される監査報告会において、情報の共有を図っております。

#### 社外取締役

当社の社外取締役（監査等委員）は3名であります。社外取締役の選任にあたっては、会社法に定める要件及び株式会社東京証券取引所の定める独立性に関する判断基準を満たすものとしており、見識及び専門的な知識を備えるとともに、独立した立場から客観的かつ適切な監査が遂行できるかという点を重視して個別に判断しております。

なお、当社の社外取締役秦武司氏は当社株式1,400株を保有しておりますが、それ以外に人的、資本的關係及び取引關係その他の利害關係はありません。また、社外取締役塩濱剛治氏及び應本健氏と当社の間において、人的、資本的關係及び取引關係その他の利害關係はありません。



## 役員の報酬等

### イ．役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額 (千円)		対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	その他	
取締役 (社外取締役を除く)	146,400	146,400		4
監査役 (社外監査役を除く)				
社外役員	24,180	24,180		4

### ロ．提出会社の役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

### ハ．使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

### ニ．役員等の報酬等の決定に関する方針

当社の役員報酬については、株主総会決議により取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び監査等委員である取締役それぞれの報酬等の限度額を決定しております。報酬額は、取締役（監査等委員である取締役を除く。）については取締役会の決議により決定し、監査等委員である取締役については監査等委員の協議にて決定しております。

## 株式の保有状況

### イ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

6 銘柄 531,894千円

### ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式（但し非上場株式除く）の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

該当事項はありません。

### ハ．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。

## 会計監査の状況

当社は、有限責任 あずさ監査法人と監査契約を締結しております。なお、当該監査法人及び当社監査に従事する当該監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別の利害関係はありません。なお、当該監査法人の業務執行社員の継続監査年数は7年以内であります。

平成28年12月期において業務を執行した公認会計士の氏名及び会計監査業務に係る補助者の構成は以下のとおりであります。

- ・業務を執行した公認会計士の氏名  
指定有限責任社員 業務執行社員 坂井 知倫  
指定有限責任社員 業務執行社員 栗栖 孝彰
- ・会計監査業務に係る補助者の構成  
公認会計士9名、その他5名

## 取締役の定数

当社の取締役（監査等委員であるものを除く。）は7名以内、監査等委員である取締役は5名以内とする旨を定款に定めております。

## 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議は、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旨を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旨を定款で定めております。

#### 責任免除の内容の概要

当社は、取締役が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、取締役（取締役であったものを含む。）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。

#### 株主総会の特別決議の要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議について、議決権を行使することができる株主の議決権を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。

#### 剰余金の配当等の決定機関

当社は、資本政策及び配当政策を機動的に遂行することが可能となるよう、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、取締役会の決議により定めることができる旨を定款に定めております。

#### 支配株主との取引を行う際における少数株主保護についての方策

当社の代表取締役である古木大咲は支配株主に該当しております。当該支配株主との間に取引が発生する場合には、一般の取引条件と同様の適切な条件とすることを基本方針とし、取引理由及びその必要性、取引条件の決定方法の妥当性等について、監査等委員である取締役3名が参加する当社取締役会において十分に審議した上で意思決定を行うこととし、少数株主の権利を保護するよう努めております。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

提出会社

前事業年度	
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)
15,000	1,300

区分	当連結会計年度	
	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)
提出会社	20,500	
連結子会社		
計	20,500	

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前事業年度)

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、株式上場申請のためのコンフォートレター作成業務であります。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【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、当社グループの規模、特性を勘案の上、監査手続き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、決定することとしております。

## 第5 【経理の状況】

### 1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。  
また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。
- (3) 当連結会計年度(平成28年1月1日から平成28年12月31日まで)は、連結財務諸表の作成初年度であるため、比較情報を記載しておりません。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成28年1月1日から平成28年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成28年1月1日から平成28年12月31日まで)の財務諸表について、有限責任あずさ監査法人の監査を受けております。

### 3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての的確に対応できる体制を整備するために、専門的な情報を有する団体等が主催するセミナーへの参加及び財務・会計の専門書の購読を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

当連結会計年度  
(平成28年12月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	4,904,216
売掛金	435,435
販売用不動産	1,506,610
仕掛販売用不動産	910,683
貯蔵品	3,429
繰延税金資産	141,253
その他	589,528
貸倒引当金	790
流動資産合計	8,490,366
固定資産	
有形固定資産	
建物	221,406
減価償却累計額	33,052
建物（純額）	188,354
車両運搬具	62,585
減価償却累計額	23,887
車両運搬具（純額）	38,698
土地	204,767
建設仮勘定	25,466
その他	63,701
減価償却累計額	44,267
その他（純額）	19,434
有形固定資産合計	476,721
無形固定資産	83,736
投資その他の資産	
投資有価証券	1,597,854
繰延税金資産	24,629
その他	182,720
投資その他の資産合計	1,805,204
固定資産合計	2,365,662
資産合計	10,856,029

(単位：千円)

当連結会計年度  
(平成28年12月31日)

<b>負債の部</b>	
流動負債	
買掛金	2,189,047
未払法人税等	1,153,157
賞与引当金	15,725
家賃保証引当金	175,824
その他	1,268,291
流動負債合計	4,802,045
固定負債	
資産除去債務	23,126
固定負債合計	23,126
負債合計	4,825,172
<b>純資産の部</b>	
株主資本	
資本金	601,926
資本剰余金	512,444
利益剰余金	4,916,786
株主資本合計	6,031,157
その他の包括利益累計額	
その他の有価証券評価差額金	300
その他の包括利益累計額合計	300
純資産合計	6,030,857
負債純資産合計	10,856,029

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	
売上高		37,915,158
売上原価		30,600,364
売上総利益		7,314,794
販売費及び一般管理費	1,2	3,508,058
営業利益		3,806,736
営業外収益		
受取利息		391
受取配当金		350
物品売却益		3,297
その他		246
営業外収益合計		4,285
営業外費用		
投資事業組合運用損		2,464
持分法による投資損失		4,269
その他		289
営業外費用合計		7,023
経常利益		3,803,998
特別利益		
固定資産売却益	3	1,082
特別利益合計		1,082
特別損失		
固定資産除却損	4	5,005
特別損失合計		5,005
税金等調整前当期純利益		3,800,074
法人税、住民税及び事業税		1,505,356
法人税等調整額		54,599
法人税等合計		1,450,756
当期純利益		2,349,317
非支配株主に帰属する当期純損失( )		4,900
親会社株主に帰属する当期純利益		2,354,217

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
当期純利益	2,349,317
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	802
持分法適用会社に対する持分相当額	41
その他の包括利益合計	761
包括利益	2,348,556
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	2,353,456
非支配株主に係る包括利益	4,900



【連結株主資本等変動計算書】

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本				その他の包括利益累計額		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	その他の 包括利益 累計額合計	
当期首残高	601,926	512,444	2,715,470	3,829,842	461	461	3,830,303
当期変動額							
剰余金の配当			152,902	152,902			152,902
親会社株主に帰属する 当期純利益			2,354,217	2,354,217			2,354,217
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					761	761	761
当期変動額合計	-	-	2,201,315	2,201,315	761	761	2,200,554
当期末残高	601,926	512,444	4,916,786	6,031,157	300	300	6,030,857

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

当連結会計年度  
(自 平成28年1月1日  
至 平成28年12月31日)

<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前当期純利益	3,800,074
減価償却費	83,708
固定資産除却損	5,005
固定資産売却損益(は益)	1,082
受取利息及び受取配当金	741
投資事業組合運用損益(は益)	2,464
持分法による投資損益(は益)	4,269
売上債権の増減額(は増加)	262,975
たな卸資産の増減額(は増加)	958,892
仕入債務の増減額(は減少)	1,174,220
前渡金の増減額(は増加)	228,279
前受金の増減額(は減少)	9,688
預り金の増減額(は減少)	110,274
貸倒引当金の増減額(は減少)	301
賞与引当金の増減額(は減少)	3,525
家賃保証引当金の増減額(は減少)	94,634
その他の資産の増減額(は増加)	109,224
その他の負債の増減額(は減少)	139,059
その他	287
小計	3,846,942
利息及び配当金の受取額	742
法人税等の支払額	984,677
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,863,006
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
有形固定資産の取得による支出	431,921
無形固定資産の取得による支出	48,709
投資有価証券の取得による支出	516,985
投資有価証券の償還による収入	1,958
関係会社株式の取得による支出	1,004,513
短期貸付金の純増減額(は増加)	402
敷金及び保証金の差入による支出	68,639
敷金及び保証金の回収による収入	7,869
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,060,539
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
非支配株主からの払込みによる収入	4,900
配当金の支払額	152,902
財務活動によるキャッシュ・フロー	148,002
現金及び現金同等物に係る換算差額	7
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	654,457
現金及び現金同等物の期首残高	4,249,759
現金及び現金同等物の期末残高	4,904,216

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 2社

連結子会社の名称

株式会社iApartment

株式会社iVacation

株式会社iApartment及び株式会社iVacationは、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用の関連会社数 1社

持分法適用会社の名称

株式会社リアライズアセットマネジメント

株式会社リアライズアセットマネジメントは、当連結会計年度において株式を取得し関連会社となったため、持分法適用の範囲に含めております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

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）

時価のないもの

移動平均法による原価法

たな卸資産

イ. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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）

なお、販売用不動産のうち賃貸に供している物件については、有形固定資産に準じて減価償却を行っております。

ロ. 貯蔵品

主として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）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

定率法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 3～22年

車両運搬具 3～6年

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) 重要な引当金の計上基準

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。

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連結会計年度負担額を計上しております。

家賃保証引当金

一部の管理委託契約に基づく家賃保証費等の支払いに備えるため、翌連結会計年度以降の支払見積額を計上しております。

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(会計方針の変更)

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

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

この変更に伴う当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(未適用の会計基準等)

「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)

(1) 概要

繰延税金資産の回収可能性に関する取扱いについて、監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」の枠組み、すなわち企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積る枠組みを基本的に踏襲した上で、以下の取扱いについて必要な見直しが行われております。

(分類1)から(分類5)に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い

(分類2)及び(分類3)に係る分類の要件

(分類2)に該当する企業におけるスケジューリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い

(分類3)に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い

(分類4)に係る分類の要件を満たす企業が(分類2)又は(分類3)に該当する場合の取扱い

(2) 適用予定日

平成29年1月1日以後開始する連結会計年度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

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(会計上の見積りの変更)

(家賃保証引当金)

従来より、一部の管理委託契約に基づく家賃保証費等の支払いに備えるため、翌連結会計年度以降の支払額を見積り計上しておりましたが、当連結会計年度において空室状況のデータ蓄積及び整備が進んだことに伴い、より精緻な見積りが可能となったことから見積りの変更を行いました。

この変更により、当連結会計年度の売上原価が159,620千円増加し、売上総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ同額減少しております。

(連結貸借対照表関係)

関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
投資有価証券(株式)	1,000,285千円

(連結損益計算書関係)

- 1 販売費及び一般管理費の主なものは、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自平成28年1月1日 至平成28年12月31日)
給料及び手当	1,574,242千円
賞与引当金繰入額	13,425千円
広告宣伝費	402,559千円
貸倒引当金繰入額	627千円

- 2 一般管理費に含まれる研究開発費の総額は、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自平成28年1月1日 至平成28年12月31日)
	57,655千円

- 3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自平成28年1月1日 至平成28年12月31日)
車両運搬具	1,082千円

- 4 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自平成28年1月1日 至平成28年12月31日)
ソフトウェア	4,772千円
その他(工具、器具及び備品)	232千円
計	5,005千円

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

(千円)

	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
その他有価証券評価差額金	
当期発生額	977
組替調整額	196
税効果調整前	1,173
税効果額	370
その他有価証券評価差額金	802
持分法適用会社に対する持分相当額	
当期発生額	41
その他の包括利益合計	761

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首 株式数	当連結会計年度 増加株式数	当連結会計年度 減少株式数	当連結会計年度末 株式数
普通株式(株)	7,645,100	7,645,100		15,290,200

(変動事由の概要)

普通株式の株式数の増加事由は以下のとおりであります。

株式分割(1:2)による増加 7,645,100株

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成28年3月24日 定時株主総会	普通株式	152,902	20	平成27年12月31日	平成28年3月25日

(注) 1株当たり配当額20円には、記念配当5円を含んでおります。

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成29年3月23日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	305,804	20	平成28年12月31日	平成29年3月24日

(注) 1株当たり配当額20円には、配当記念5円を含んでおります。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
現金及び預金	4,904,216千円
現金及び現金同等物	4,904,216千円



(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、必要な資金を主に自己資金で賄っており、必要に応じて銀行借入にて調達を行う方針であります。また、一時的な余資は主に流動性が高く安全性の高い金融資産で運用しております。なお、デリバティブ取引は、投機目的で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

営業債権である売掛金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、担当部署が取引先ごとの期日管理及び残高管理を行っております。また、債権の回収期日が到来してもなお未回収である場合には、現況を調査し関係部門と連絡を密にして回収確保の処理を図っております。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式及び投資事業有限責任組合等への出資であり、発行体の信用リスク及び市場価格の変動リスクに晒されておりますが、四半期ごとに発行体及び投資事業有限責任組合の財務状況や時価を把握しております。

営業債務である買掛金は、1年以内の支払期日であり流動性リスクに晒されておりますが、当社は、適宜資金繰計画を作成するなどの方法により管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

当連結会計年度(平成28年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	4,904,216	4,904,216	
(2) 売掛金	435,435	435,435	
(3) 投資有価証券	8,969	8,969	
資産計	5,348,621	5,348,621	
(1) 買掛金	2,189,047	2,189,047	
(2) 未払法人税等	1,153,157	1,153,157	
負債計	3,342,205	3,342,205	

(注1) 金融商品の時価の算定方法及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、(2) 売掛金

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

(3) 投資有価証券

取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記を参照ください。

負 債

(1) 買掛金、(2) 未払法人税等

これらはすべて短期で決済されるため、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。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額  
(単位：千円)

区分	平成28年12月31日
非上場関連会社株式( )	1,000,285
非上場株式等( )	588,599

( ) 市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(3) 投資有価証券」には含めておりません。

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額  
当連結会計年度(平成28年12月31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	4,904,216			
売掛金	435,435			
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの		8,969		
合計	5,339,652	8,969		

(有価証券関係)

その他有価証券

当連結会計年度(平成28年12月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
その他	8,969	10,241	1,272
合計	8,969	10,241	1,272

(注) 非上場株式(貸借対照表計上額588,599千円)については、市場価額がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(退職給付関係)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションにかか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

決議年月日	平成26年7月16日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 3名 当社執行役員 7名 当社従業員 3名
株式の種類及び付与数	普通株式 2,812,800株
付与日	平成26年7月17日
権利確定条件	該当事項はありません。
対象勤務期間	該当事項はありません。
権利行使期間	平成29年7月8日～平成36年7月7日

(注) 1. 新株予約権割当契約において、割当日から3年を経過した日以降段階的に権利行使が可能となる旨の定めがあります。

2. スtock・オプションの数は株式数に換算して記載しております。なお、平成27年10月5日付で普通株式1株につき800株、平成28年7月1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ので、株式分割考慮後の株式数により記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(平成28年12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

決議年月日	平成26年7月16日
権利確定前(株)	
前連結会計年度末	2,251,200
付与	
失効	
権利確定	
未確定残	2,251,200
権利確定後(株)	
前連結会計年度末	
権利確定	
権利行使	
失効	
未行使残	

(注) 平成27年10月5日付で普通株式1株につき800株、平成28年7月1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ので、株式分割考慮後の株式数により記載しております。

単価情報

決議年月日	平成26年 7月16日
権利行使価格(円)	100
行使時平均株価(円)	
付与日における公正な評価単価(円)	

(注) 平成27年10月5日付で普通株式1株につき800株、平成28年7月1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ので、株式分割考慮後の権利行使価格を記載しております。

3. 当連結会計年度に付与されたストック・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日時点においては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の見積り方法を単位当たりの本源的価値の見積りによっております。

また、単位当たりの本源的価値の算定基礎となる自社の株式価値は、簿価純資産方式により算出した価格を総合的に勘案して決定しております。

4. スtock・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、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

5. スtock・オプションの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

- |                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| (1) 当連結会計年度末における本源的価値の合計額        | 8,993,544千円 |
| (2) 当連結会計年度末において権利行使された本源的価値の合計額 | 千円          |

(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

	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
繰延税金資産	
賞与引当金	4,888千円
未払事業税	26,053千円
未払費用	30,154千円
預り金	14,654千円
貸倒損失	2,891千円
資産除去債務	7,082千円
家賃保証引当金	54,254千円
減価償却超過額	12,697千円
繰越欠損金	16,127千円
その他有価証券評価差額金	150千円
その他	18,796千円
繰延税金資産小計	187,750千円
評価性引当額	16,449千円
繰延税金資産合計	171,301千円
繰延税金負債	
資産除去債務に対応する除去費用	5,418千円
繰延税金負債合計	5,418千円
繰延税金資産純額	165,883千円

(注) 当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	141,253千円
固定資産 - 繰延税金資産	24,629千円

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

	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
法定実効税率	33.1%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2%
留保金課税	6.2%
住民税均等割等	0.3%
税率変更による修正	0.3%
評価性引当額の増減	0.4%
所得拡大促進税制の適用による税額控除	2.5%
その他	0.3%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.2%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」が平成28年3月29日に、また、「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律等の一部を改正する法律」及び「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための地方税法及び地方交付税法の一部を改正する法律等の一部を改正する法律」が平成28年11月18日に国会で成立したことに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算（ただし、平成29年1月1日以降解消されるものに限る）に使用した法定実効税率は、従来の32.3%から、回収又は支払が見込まれる期間が平成29年1月1日から平成30年12月31日までのものは30.9%、平成31年1月1日以降のものについては30.6%にそれぞれ変更されております。

その結果、繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）は7,661千円減少し、当連結会計年度に計上された法人税等調整額が7,653千円減少し、その他有価証券評価差額金が8千円減少しております。

（資産除去債務関係）

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 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等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を10～15年と見積り、割引率は0.00%～1.59%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
期首残高	18,170千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	6,621千円
時の経過による調整額	170千円
資産除去債務の履行による減少	1,835千円
期末残高	23,126千円

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社グループの報告セグメントは、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業のみであり、他の事業セグメントの重要性が乏しいため、記載を省略しております。

【関連情報】

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

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

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 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

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	大城 崇聡			当社 取締役		建築工事の 請負	建設工事の 請負(注) 1	50,453		

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 上記取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

建設工事の請負については、市場価格等を勘案し、一般取引条件と同様の価格を決定しております。



(1株当たり情報)

	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
1株当たり純資産額	394.43円
1株当たり当期純利益金額	153.97円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	134.61円

- (注) 1. 当社は、平成28年7月1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、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を算出しております。
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。

	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
1株当たり当期純利益金額	
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	2,354,217
普通株主に帰属しない金額(千円)	
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	2,354,217
普通株式の期中平均株式数(株)	15,290,200
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	
普通株式増加数(株)	2,198,956
(うち新株予約権(株))	2,198,956
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まれなかった潜在株式の概要	

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	6,030,857
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	6,030,857
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	15,290,200

(重要な後発事象)

コミットメントライン契約の締結

当社は、今後の積極的なグループ事業展開において、機動的かつ安定的な資金調達手段を導入することで、より一層の財務基盤の強化を図るとともに、経営環境の変化に対応した施策の実行を可能にすることを目的として、平成29年1月27日付で株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするコミットメントライン契約を締結いたしました。

契約概要

(1)	設定した資金調達枠	50億円
(2)	契約締結日	平成29年1月27日
(3)	コミットメント期間	平成29年1月27日～平成30年1月26日
(4)	アレンジャー兼エージェント	株式会社みずほ銀行
(5)	参加金融機関	株式会社みずほ銀行、株式会社西京銀行

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

該当事項はありません。

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)		14,413,099	23,921,442	37,915,158
税金等調整前四半期(当期)純利益金額 (千円)		1,367,765	2,245,801	3,800,074
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額 (千円)		862,877	1,411,539	2,354,217
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)		56.43	92.32	153.97

(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 (円)		36.85	35.88	61.65

(注) 1. 第2四半期会計期間から四半期連結財務諸表を作成しているため、第1四半期の数値は記載しておりません。

2. 当社は、平成28年7月1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株当たり四半期(当期)純利益金額を算出しております。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,249,759	4,881,564
売掛金	172,460	435,538
販売用不動産	804,069	1,506,610
仕掛販売用不動産	656,416	910,683
貯蔵品	2,140	3,429
前渡金	108,813	320,511
前払費用	74,619	203,390
繰延税金資産	102,781	141,253
その他	68,225	49,477
貸倒引当金	489	790
流動資産合計	6,238,796	8,451,668
固定資産		
有形固定資産		
建物	61,077	188,354
車両運搬具	22,800	38,698
工具、器具及び備品	18,611	19,191
土地		204,767
建設仮勘定	2,653	25,466
有形固定資産合計	105,142	476,478
無形固定資産		
商標権	1,716	3,424
ソフトウェア	37,767	63,389
ソフトウェア仮勘定		2,111
無形固定資産合計	39,484	68,924
投資その他の資産		
投資有価証券	86,179	597,568
関係会社株式		1,029,613
出資金	90	90
関係会社長期貸付金		50,000
長期前払費用	2,348	1,228
繰延税金資産	8,131	24,629
その他	120,411	180,915
投資その他の資産合計	217,160	1,884,046
固定資産合計	361,788	2,429,449
資産合計	6,600,584	10,881,118

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	1,014,827	2,189,047
未払金	509,340	567,886
未払費用	57,981	118,687
未払法人税等	620,000	1,153,000
前受金	96,540	85,859
預り金	360,031	473,171
賞与引当金	12,200	14,800
家賃保証引当金	81,190	175,824
流動負債合計	2,752,110	4,778,276
固定負債		
資産除去債務	18,170	23,126
固定負債合計	18,170	23,126
負債合計	2,770,280	4,801,402
純資産の部		
株主資本		
資本金	601,926	601,926
資本剰余金		
資本準備金	512,444	512,444
資本剰余金合計	512,444	512,444
利益剰余金		
利益準備金	14,482	14,482
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,700,988	4,951,203
利益剰余金合計	2,715,470	4,965,685
株主資本合計	3,829,842	6,080,056
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	461	341
評価・換算差額等合計	461	341
純資産合計	3,830,303	6,079,715
負債純資産合計	6,600,584	10,881,118

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年 1月 1日 至 平成28年12月31日)
売上高	21,512,531	37,894,858
売上原価	17,077,949	30,597,012
売上総利益	4,434,581	7,297,845
販売費及び一般管理費	<sup>2</sup> 2,537,174	<sup>2</sup> 3,443,109
営業利益	1,897,407	3,854,736
営業外収益		
受取利息	3,728	652
有価証券利息	500	
受取配当金	504	350
保険解約益	6,340	
物品売却益		3,297
業務受託手数料		870
その他	2,721	246
営業外収益合計	13,795	5,415
営業外費用		
支払利息	6,000	
社債利息	249	
株式公開費用	16,299	
支払保証料	2,920	
投資事業組合運用損		2,464
その他	1,727	289
営業外費用合計	27,197	2,754
経常利益	1,884,005	3,857,397
特別利益		
固定資産売却益		<sup>3</sup> 1,324
特別利益合計		1,324
特別損失		
固定資産除却損	<sup>4</sup> 199	<sup>4</sup> 5,005
特別損失合計	199	5,005
税引前当期純利益	1,883,805	3,853,716
法人税、住民税及び事業税	768,630	1,505,199
法人税等調整額	12,462	54,599
法人税等合計	756,167	1,450,599
当期純利益	1,127,637	2,403,116

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)		当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
材料費		8,305,207	48.6	17,203,122	56.2
労務費		149,602	0.9	198,625	0.7
経費		8,623,139	50.5	13,195,265	43.1
売上原価		17,077,949	100.0	30,597,012	100.0

(注) 主な内訳は、次のとおりであります。

項目	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
外注費	7,654,696	11,689,098
減価償却費	3,385	2,886
家賃保証引当金繰入額	19,176	94,634

(原価計算の方法)

当社の原価計算は、個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本					株主資本合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金			
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計	
				繰越利益剰余金		
当期首残高	100,000	10,518	5,566	1,682,012	1,687,578	1,798,096
当期変動額						
新株の発行	501,926	501,926				1,003,853
剰余金の配当			8,916	108,661	99,745	99,745
当期純利益				1,127,637	1,127,637	1,127,637
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						
当期変動額合計	501,926	501,926	8,916	1,018,976	1,027,892	2,031,745
当期末残高	601,926	512,444	14,482	2,700,988	2,715,470	3,829,842

	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	1,145	1,145	1,799,241
当期変動額			
新株の発行			1,003,853
剰余金の配当			99,745
当期純利益			1,127,637
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	683	683	683
当期変動額合計	683	683	2,031,062
当期末残高	461	461	3,830,303



当事業年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本					株主資本合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金			
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計	
				繰越利益剰余金		
当期首残高	601,926	512,444	14,482	2,700,988	2,715,470	3,829,842
当期変動額						
剰余金の配当				152,902	152,902	152,902
当期純利益				2,403,116	2,403,116	2,403,116
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						
当期変動額合計				2,250,214	2,250,214	2,250,214
当期末残高	601,926	512,444	14,482	4,951,203	4,965,685	6,080,056

	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	461	461	3,830,303
当期変動額			
剰余金の配当			152,902
当期純利益			2,403,116
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	802	802	802
当期変動額合計	802	802	2,249,411
当期末残高	341	341	6,079,715

【注記事項】

(重要な会計方針)

- 1 有価証券の評価基準及び評価方法
  - (1) 子会社株式及び関連会社株式  
移動平均法による原価法
  - (2) 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）  
時価のないもの  
移動平均法による原価法
  
- 2 たな卸資産の評価基準及び評価方法
  - (1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産  
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）  
なお、販売用不動産のうち賃貸に供している物件については、有形固定資産に準じて減価償却を行っております。
  - (2) 貯蔵品  
主として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）
  
- 3 固定資産の減価償却の方法
  - (1) 有形固定資産  
定率法を採用しております。  
なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	3～22年
車両運搬具	3～6年
工具、器具及び備品	2～10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。
  
- 4 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) 家賃保証引当金  
一部の管理委託契約に基づく家賃保証費等の支払いに備えるため、翌事業年度以降の支払見積額を計上しております。
  
- 5 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項  
消費税等の会計処理  
消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(会計方針の変更)

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

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

この変更に伴う当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

(会計上の見積りの変更)

(家賃保証引当金)

従来より、一部の管理委託契約に基づく家賃保証費等の支払いに備えるため、翌事業年度以降の支払額を見積り計上しておりましたが、当事業年度において空室状況のデータ蓄積及び整備が進んだことに伴い、より精緻な見積りが可能となったことから見積りの変更を行いました。

この変更により、当事業年度の売上原価が159,620千円増加し、売上総利益、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ同額減少しております。

(貸借対照表関係)

関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示されたものを除く)

	当事業年度 (平成28年12月31日)
短期金銭債権	5,128千円
短期金銭債務	7,294千円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
営業取引による取引高		
売上高	- 千円	399千円
販売費及び一般管理費	- 千円	8,550千円
営業取引以外の取引高	- 千円	3,550千円

2 販売費及び一般管理費の主なものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
給料及び手当	1,114,157千円	1,558,625千円
賞与引当金繰入額	9,700千円	12,500千円
広告宣伝費	387,738千円	402,559千円
減価償却費	56,810千円	80,348千円
貸倒引当金繰入額	489千円	627千円

3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
車両運搬具	- 千円	1,082千円
ソフトウェア	- 千円	241千円
計	- 千円	1,324千円

4 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
工具、器具及び備品	0千円	232千円
ソフトウェア	199千円	4,772千円
計	199千円	5,005千円

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式25,100千円、関連会社株式1,004,513千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価を記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	4,033千円	4,566千円
未払事業税	25,930千円	26,053千円
未払費用	17,776千円	30,154千円
預り金	17,408千円	14,654千円
貸倒損失	3,045千円	2,891千円
資産除去債務	5,861千円	7,082千円
家賃保証引当金	26,844千円	54,254千円
減価償却超過額	3,576千円	12,697千円
その他有価証券評価差額金	千円	150千円
その他	11,103千円	18,796千円
繰延税金資産合計	115,581千円	171,301千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	219千円	千円
資産除去債務に対応する除去費用	4,448千円	5,418千円
繰延税金負債合計	4,668千円	5,418千円
繰延税金資産純額	110,912千円	165,883千円

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 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
法定実効税率	35.6%	33.1%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3%	0.2%
留保金課税	5.0%	6.1%
住民税均等割	0.5%	0.2%
税率変更による修正	0.7%	0.3%
所得拡大促進税制の適用による税額控除	2.5%	2.5%
その他	0.5%	0.2%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	40.1%	37.6%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」が平成28年3月29日に、また、「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律等の一部を改正する法律」及び「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための地方税法及び地方交付税法の一部を改正する法律等の一部を改正する法律」が平成28年11月18日に国会で成立したことに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成29年1月1日以降解消されるものに限る)に使用した法定実効税率は、前事業年度の32.3%から、回収又は支払が見込まれる期間が平成29年1月1日から平成30年12月31日までのものは30.9%、平成31年1月1日以降のものについては30.6%にそれぞれ変更されております。

その結果、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は7,661千円減少し、当事業年度に計上された法人税等調整額が7,653千円減少し、その他有価証券評価差額金が8千円減少しております。

(重要な後発事象)

コミットメントライン契約の締結

当社は、今後の積極的なグループ事業展開において、機動的かつ安定的な資金調達手段を導入することで、より一層の財務基盤の強化を図るとともに、経営環境の変化に対応した施策の実行を可能にすることを目的として、平成29年1月27日付で株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするコミットメントライン契約を締結いたしました。

契約概要

(1)	設定した資金調達枠	50億円
(2)	契約締結日	平成29年1月27日
(3)	コミットメント期間	平成29年1月27日～平成30年1月26日
(4)	アレンジャー兼エージェント	株式会社みずほ銀行
(5)	参加金融機関	株式会社みずほ銀行、株式会社西京銀行

【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	85,618	147,239	11,452	221,406	33,052	19,962	188,354
車両運搬具	34,308	31,955	3,678	62,585	23,887	14,934	38,698
工具、器具及び備品	48,755	34,851	20,174	63,432	44,240	34,038	19,191
土地		204,767		204,767			204,767
建設仮勘定	2,653	25,466	2,653	25,466			25,466
有形固定資産計	171,336	444,279	37,958	577,658	101,179	68,934	476,478
無形固定資産							
商標権	2,000	2,100		4,100	675	392	3,424
ソフトウェア	43,446	45,684	8,964	80,165	16,776	13,112	63,389
ソフトウェア仮勘定		2,111		2,111			2,111
無形固定資産計	45,446	49,895	8,964	86,377	17,452	13,504	68,924
長期前払費用	4,843	2,146	3,956	3,033	1,804	3,266	1,228

(注) 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	クラウドファンディング事業拡充費用	83,413千円
建物	人員増加に伴うオフィスの拡充費用	61,085千円
車両運搬具	営業車両の購入	30,075千円
土地	クラウドファンディング事業拡充費用	204,767千円

【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	489	790	326	162	790
賞与引当金	12,200	14,800	12,200		14,800
家賃保証引当金	81,190	175,824		81,190	175,824

(注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、洗替による戻入額であります。

2. 家賃保証引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、洗替による戻入額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。



## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年1月1日から同年12月31日まで
定時株主総会	毎年3月
基準日	毎年12月31日
剰余金の配当の基準日	毎年6月30日及び毎年12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由により電子公告をすることができないときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL <a href="http://www.e-inv.co.jp/">http://www.e-inv.co.jp/</a>
株主に対する特典	(株主優待制度の概要) 対象となる株主様 毎年12月31日現在の当社株主名簿に記載または記録された1単元(100株)以上を保有されている株主様を対象といたします。 優待内容 対象の株主様に対して、QUOカード(クオカード)3,000円分を年1回贈呈いたします。

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨を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10期(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日) 平成28年3月25日 関東財務局長に提出

#### (2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成28年3月25日 関東財務局長に提出

#### (3) 四半期報告書及び確認書

第11期第1四半期(自 平成28年1月1日 至 平成28年3月31日) 平成28年5月13日 関東財務局長に提出

第11期第2四半期(自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日) 平成28年8月10日 関東財務局長に提出

第11期第3四半期(自 平成28年7月1日 至 平成28年9月30日) 平成28年11月10日 関東財務局長に提出

#### (4) 臨時報告書

平成28年3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及び内部統制監査報告書

平成29年3月23日

株式会社インベスターズクラウド  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 坂 井 知 倫

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 栗 栖 孝 彰

### < 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社インベスターズクラウドの平成28年1月1日から平成28年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

### 連結財務諸表に対する経営者の責任

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

### 監査人の責任

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

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

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

### 監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社インベスターズクラウド及び連結子会社の平成28年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社インベスターズクラウドの平成28年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

#### 監査人の責任

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

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

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

#### 監査意見

当監査法人は、株式会社インベスターズクラウドが平成28年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

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

以 上

- 
- (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. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成29年3月23日

株式会社インベスターズクラウド  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 坂 井 知 倫

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 栗 栖 孝 彰

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インベスターズクラウドの平成28年1月1日から平成28年12月31日までの第11期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

### 財務諸表に対する経営者の責任

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

### 監査人の責任

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

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

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

### 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社インベスターズクラウドの平成28年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 利害関係

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

以 上

(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. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。