



## 平成28年6月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28年8月12日

上場会社名 株式会社 AMBITION 上場取引所 東  
 コード番号 3300 URL http://www.am-bition.jp  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 清水 剛  
 問合せ先責任者 (役職名) 経営管理部長 (氏名) 久保田 勝 TEL 03-6439-8905  
 定時株主総会開催予定日 平成28年9月29日 配当支払開始予定日 平成28年9月30日  
 有価証券報告書提出予定日 平成28年9月30日  
 決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：有（機関投資家向け）

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成28年6月期の連結業績（平成27年7月1日～平成28年6月30日）

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年6月期	9,841	41.5	199	7.7	195	11.5	109	△1.0
27年6月期	6,953	31.5	185	1.2	175	△4.9	110	△0.1

(注) 包括利益 28年6月期 103百万円 (△10.0%) 27年6月期 114百万円 (101.1%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
28年6月期	36.25	35.50	15.4	6.9	2.0
27年6月期	38.56	—	22.6	9.6	2.7

(参考) 持分法投資損益 28年6月期 一百万円 27年6月期 一百万円

(注) 当社は、平成28年4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、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益は当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して算定しております。

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
28年6月期	3,286	747	22.7	247.48
27年6月期	2,351	674	28.7	223.25

(参考) 自己資本 28年6月期 747百万円 27年6月期 674百万円

(注) 当社は、平成28年4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、1株当たり純資産は当該株式分割が前連結会計年度期首に行われたと仮定して算定しております。

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	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	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28年6月期	△16	△354	766	1,404
27年6月期	△17	△123	460	1,008

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
27年6月期	—	0.00	—	20.00	20.00	30	27.3	6.1
28年6月期	—	0.00	—	10.00	10.00	30	27.6	4.2
29年6月期(予想)	—	0.00	—	10.00	10.00		24.9	

(注) 当社は、平成28年4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が、平成27年6月期については当該分割前の実際の配当金額を記載しております。

3. 平成29年6月期の連結業績予想（平成28年7月1日～平成29年6月30日）

（％表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期（累計）	6,091	55.3	△26	—	△40	—	△24	—	△7.94
通期	13,305	50.2	230	15.0	202	8.6	121	8.0	40.06

※ 注記事項

（1）期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無  
新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

（2）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：有  
② ①以外の会計方針の変更：無  
③ 会計上の見積りの変更：無  
④ 修正再表示：無

（注）詳細は、添付資料22ページ「5. 連結財務諸表(5)連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更等）」をご覧ください。

（3）発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	28年6月期	3,065,000株	27年6月期	3,065,000株
② 期末自己株式数	28年6月期	45,000株	27年6月期	45,000株
③ 期中平均株式数	28年6月期	3,020,000株	27年6月期	2,867,054株

※平成28年4月1日付で、1株につき2株の割合で株式分割を行っております。そのため、前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、期末発行済株式数（自己株式を含む）、期末自己株式数及び期中平均株式数を算定しております。

（参考）個別業績の概要

1. 平成28年6月期の個別業績（平成27年7月1日～平成28年6月30日）

（1）個別経営成績（％表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年6月期	8,809	37.3	163	△12.3	153	△10.7	91	△15.1
27年6月期	6,418	34.7	186	40.8	172	30.8	107	33.2

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
28年6月期	30.30	29.67
27年6月期	37.59	—

（注）当社は、平成28年4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、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益は当該株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定して算定しております。

（2）個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
28年6月期	2,958	673	22.7	222.71
27年6月期	2,032	617	30.4	204.41

（参考）自己資本 28年6月期 672百万円 27年6月期 617百万円

（注）当社は、平成28年4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、1株当たり純資産は当該株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定して算定しております。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査対象手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表及び財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定等につきましては、2ページ「1 経営成績・財政状態に関する分析(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析 .....	2
(1) 経営成績に関する分析 .....	2
(2) 財政状態に関する分析 .....	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	4
(4) 事業等のリスク .....	4
2. 企業集団の状況 .....	8
3. 経営方針 .....	10
(1) 会社の経営の基本方針 .....	10
(2) 目標とする経営指標 .....	10
(3) 中長期的な会社の経営戦略 .....	10
(4) 会社の対処すべき課題 .....	10
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	12
5. 連結財務諸表 .....	13
(1) 連結貸借対照表 .....	13
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	15
連結損益計算書 .....	15
連結包括利益計算書 .....	16
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	17
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	19
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	21
(継続企業の前提に関する注記) .....	21
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	21
(セグメント情報等) .....	24
(1株当たり情報) .....	27
(重要な後発事象) .....	27

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

### (1) 経営成績に関する分析

#### ① 当期の経営成績

当連結会計年度における我が国経済は、政府による経済政策や日銀の金融緩和を背景に、企業収益や雇用情勢は緩やかな回復基調にあるものの、個人消費におきましては、為替の変動や海外経済の下振れリスクが懸念される等、依然として先行きの不透明な状況で推移いたしました。

当社グループが属する不動産管理業界におきましては、地価上昇を背景にした個人投資家等の不動産保有ニーズは依然として高く推移しており、当該保有資産の資産維持及び向上を目的としたサブリースの需要も高まりつつあります。また、不動産仲介業界においても、依然として一般消費者の消費マインドは節約志向が根強いものの、企業の人事異動に伴う転居ニーズ等があり、需要状況は改善しつつあります。

このような市場環境の中、当社グループはコア事業であるプロパティマネジメント事業における管理戸数の増加を軸に、入居率の向上の維持を支える賃貸仲介事業との連携及び中古不動産市場の活況を背景に、中古マンション再販事業を展開することで収益拡大を図ってまいりました。

その結果、売上高9,841,600千円（前年同期比41.5%増加）、営業利益199,336千円（前年同期比7.7%増加）、経常利益195,789千円（前年同期比11.5%増加）、親会社株主に帰属する当期純利益109,474千円（前年同期比1.0%減少）となりました。

セグメント別の事業状況につきましては、以下のとおりです。

#### (プロパティマネジメント事業)

プロパティマネジメント事業は、主に住居用不動産の賃貸借（サブリース）を行っております。当該事業については、管理物件数の増大及び高入居率の維持を基本方針として事業展開いたしました。

当連結会計年度におきましては、管理戸数については6,895戸となり、入居率は92.8%となりました。

その結果、売上高は7,415,811千円（前年同期比39.0%増加）、セグメント利益（営業利益）は491,425千円（前年同期比45.3%増加）となりました。

#### (賃貸仲介事業)

賃貸仲介事業は、前期末に子会社化した㈱VALORの神奈川県内5拠点を新たに加えましたが、経営資源を集中させるために渋谷店及び武蔵小杉店を閉店する意思決定をしたため、都内12拠点及び神奈川県5拠点の計17拠点となり、賃貸物件の仲介事業を行っております。

当連結会計年度におきましては、企業の人事異動等による一般消費者の賃貸住居の仲介ニーズを捉えた営業活動を行いましたが、東京圏内における競争環境は激化しております。

その結果、売上高は903,013千円（前年同期比32.5%増加）、セグメント損失（営業損失）は△5,641千円（前年同期は、セグメント利益（営業利益）29,033千円）となりました。

#### (インベスト事業)

インベスト事業は、住居用不動産物件の売買及び一般顧客の不動産物件の売買仲介を行っております。

当連結会計年度におきましては、60物件の売却を行いました。

その結果、売上高は1,661,849千円（前年同期比57.8%増加）、セグメント利益（営業利益）は137,207千円（前年同期比62.7%増加）となりました。

#### ② 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、引き続き東京圏においては20代～30代の単身世帯数を中心に世帯数の増加が見込まれております。一方で、企業景気の回復等により一定の個人所得の増加が見られるものの、個人消費の動向につきましては依然として不透明な状況にあります。

こうした環境のもと、当社グループでは、賃貸仲介事業において積極的に当社管理物件を紹介するとともに、賃貸管理物件の多様な賃料プランを提供し、一般消費者の賃料支払いに関する様々なニーズに対応することで、需要の取り込みを最大限図ってまいります。また、インベスト事業におきましても、不動産価格は上昇しておりますが、情報選別を適切に進むことで、リスクを極力回避しながら、需要の取り込みを図ってまいります。

次期（平成29年6月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高は13,305百万円（前期同期比35.2%増加）、営業利益は230百万円（前期同期比15.7%増加）、経常利益は202百万円（前年同期比3.2%増加）、親会社株主に帰属する当期純利益は121百万円（前年同期比10.5%増加）を見込んでおります。

## (2) 財政状態に関する分析

### ① 資産、負債及び純資産の状況

#### (イ) 資産の部

当連結会計年度末の資産合計は、3,286,003千円となり、前連結会計年度末に比べ934,029千円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が475,095千円、販売用不動産が489,415千円増加したことによります。

#### (ロ) 負債の部

当連結会計年度末の負債合計は、2,538,041千円となり、前連結会計年度末に比べ860,269千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が241,260千円、長期借入金（1年内返済予定長期借入金を含む）が472,388千円増加するとともに、新規社債発行により社債残高が99,800千円増加したことによります。

#### (ハ) 純資産の部

当連結会計年度末の純資産合計は、747,962千円となり、前連結会計年度末に比べ73,760千円増加いたしました。これは主に、当期純利益の計上などにより利益剰余金が79,274千円増加したことによります。

### 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（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ396,193千円増加し、当連結会計年度末には1,404,928千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は以下のとおりであります。

#### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果使用した資金は16,049千円（前連結会計年度は△17,282千円の使用）となりました。主な増加は、税金等調整前当期純利益189,256千円であり、主な減少は、販売用不動産の増加388,630千円によるものです。

#### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は354,687千円（前連結会計年度は123,209千円の使用）となりました。主な増加は、定期預金の払戻による収入103,604千円であり、主な減少は、子会社株式の取得による支出181,437千円、定期預金の預入による支出182,500千円によるものです。

#### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果獲得した資金は766,930千円（前連結会計年度は460,103千円の獲得）となりました。主な増加は、長期借入による収入767,295千円、短期借入金の純増加236,451千円及び社債発行による収入97,235千円であり、主な減少は、長期借入金の返済による支出290,097千円及び配当金の支払額30,104千円によるものです。

#### (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年6月期	平成25年6月期	平成26年6月期	平成27年6月期	平成28年6月期
自己資本比率 (%)	19.7	22.2	22.8	28.7	22.7
時価ベースの 自己資本比率 (%)	—	—	—	32.6	56.7
キャッシュ・フロー対 有利子負債比率 (年)	0.7	3.8	6.8	—	—
インタレスト・ カバレッジ・レシオ (倍)	81.7	16.2	9.4	—	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

(注4) 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。

(注5) 平成27年6月期及び平成28年6月期の「キャッシュ・フロー対有利子負債比率」及び「インタレスト・カバレッジ・レシオ」については、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、記載しておりません。

(注6) 平成26年6月期以前において、当社は非上場であるため、時価が把握できませんので、時価ベースの自己資本比率を記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

① 利益配分に関する基本方針

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の最重要課題のひとつと位置付けたうえで、財務体質の強化と積極的な事業展開に必要な内部留保の充実を勘案し、安定した配当政策を実施することを基本方針としております。

内部留保資金につきましては、経営基盤の一層の強化・充実及び今後の事業展開に有効活用し、長期的に企業価値の向上に努めてまいります。

② 当期の配当

平成28年6月期の配当については、1株当たり10円の期末配当とさせていただきます。

③ 次期の配当

平成29年6月期の年間配当については、1株当たり10円（期末配当10円）とさせていただきます。

(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主な事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資家の投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家に対する情報開示の観点から積極的に開示しております。

なお、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の対応に努める方針であります。当社株式に関する投資判断は、以下の記載事項及び本項以降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。

また、以下の記載は当社株式への投資に関するリスクを全て網羅するものではありませんので、この点ご注意ください。なお、文中の将来に関する事項は、本決算短信発表日現在において当社グループが判断したものであり、不確実性を内包しているため、実際の結果とは異なる可能性があります。

① 宅地建物取引業法及び関係諸法令の変更について

当社グループは不動産業に属するため、監督官庁（国土交通大臣）から宅地建物取引業免許を取得しており、かつ「宅地建物取引業法」及び関連する各種法令によって規制を受けて事業活動しております。現時点におきましては、当該免許の取消し等重大な行政処分の対象となる事由は発生しておりませんが、将来何らかの理由によって当該免許の取消しを含む行政処分がなされ、またはこれらの更新が認められない場合には、当社グループの事業活動に支障を来すとともに、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。また、これらの法令等が改廃または新たな法的規制が生じた場合にも、当社グループの業績及び事業活動に影響を及ぼす可能性があります。なお、法的規制について、その有効期間やその他の期限が法令、契約等により定められているものは下表のとおりであります。

(許認可等の状況)

会社名	許認可等の名称	許認可登録番号	有効期間	関係法令	許認可等の取消または更新拒否の事由
株AMBITION	宅地建物取引業免許	国土交通大臣免許(2)第8023号	平成27年7月24日～平成32年7月23日	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条
株アンビション・ルームピア	宅地建物取引業免許	国土交通大臣免許(2)第7560号	平成24年8月21日～平成29年8月20日	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条
株VALOR	宅地建物取引業免許	神奈川県知事免許(3)第24651号	平成25年1月16日～平成30年1月15日	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条

② 不動産の表示に関する公正競争規約について

不動産業界は公正取引委員会の認定をうけ、「不動産の表示に関する公正競争規約」及び「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」を設定しております。当社グループはこれらの規約を遵守し業務を遂行するように努めておりますが、万一、不測の事態によって規約に違反する行為が行われた場合、当社グループにおけるお客様からの信頼性の低下、業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ 保険代理業について

当社グループの仲介関連業務である保険募集代理店業務の運営は、保険業法及びその関連法令並びにそれに基づく関係当局の監督等による規制、元受保険会社の指導等を受けております。万が一保険業法及びその関連法令に抵触するような事態が発生した場合、当社グループの事業及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

④ 外部環境について

当社グループの事業は、景気動向、金利動向、地価動向、新規供給物件動向、不動産販売価格動向、住宅税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化、税制の変更、大幅な金利の上昇、あるいは急激な地価の下落の発生、未曾有の天災の発生等、諸情勢に変化があった場合には、プロパティマネジメント事業及び賃貸仲介事業においては、賃貸住宅の家主等の事業意欲の減退及び借主の借換え需要の低下等によって賃貸住宅市況に影響を発生させる可能性があり、またインベスト事業においては購買者の不動産購入意欲を減退させる可能性があり、その場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 賃貸住宅の需給関係について

わが国の人口は今後減少が見込まれております。世帯数についても、現時点では単身者世帯の増加により世帯数は増加しているものの、今後は減少していく見込みです。その結果、入居者獲得競争が激化し、家賃相場が全体的に下落した場合、当社グループが受け取る「受取家賃」及び「仲介手数料」が減少する可能性があります、その結果、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 競合他社の動向について

大手仲介管理会社による多店舗展開及び賃貸物件の自社への取り込みが、より先鋭化している状況においては、当社グループが取扱う賃貸物件の確保が困難になる可能性があります。当社グループは、当社グループが保有する人的ネットワークを通じて、賃貸物件の確保に注力いたしますが、当社グループが適時に十分な賃貸物件の確保ができなかった場合、並びに今後の不動産賃貸仲介市場の動向によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 店舗展開について

当社グループは店舗展開による成長を目指しておりますが、下記の要因により、出店計画に支障を生じ、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

イ. 出店予定地での物件の制約について

当社グループが出店を希望する物件は駅前の立地物件であり、当該物件は同業他社のみならず、他業態者も出店等を希望する物件でもあるため、適切な物件が見つからず、出店できないまたは別条件の物件に出店する等、当初の出店計画に支障が生ずる可能性があります。

ロ. 競合他社の店舗展開等の動向に伴う影響について

当社グループは、今後も東京圏で事業展開を計画しておりますが、当該地域は競合関係にある事業者も事業展開を進めている地域でもあります。そのため、同業他社の店舗展開の進捗状況によっては当社グループの出店計画に支障が生ずる可能性があります。

⑧ 個人情報保護法について

当社グループは宅地建物取引業者として法令の定めに従い、取引情報に関し守秘義務があり、情報の秘密保持に努めて参りましたが、個人情報保護法の改正に伴い、情報セキュリティの更なる強化を行っております。しかし、仮に個人情報の漏洩が発生した場合には、信用が失墜し当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ ブランドイメージによる影響について

当社グループの営業拠点は全て「ルームピア」及び「VALOR」を統一ブランドとして事業展開しており、何らかの不祥事や、当社に対するネガティブな情報や風評が流れた場合には、ブランドイメージの低下を招き、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 礼金・敷引金・更新料について

不動産業界の一般的な慣行として、入居者との賃貸借契約において、賃貸住宅への新規入居時に礼金や敷引金を、契約更新時に更新料を設定しているケースがあります。礼金とは入居時に賃借人から受領する金銭で、退居時においても返還しないものをいいます。敷引金とは入居時に賃借人から差し入れられる敷金のうち一定割合を退去時においても返還しないことを予め定めておくもので、礼金に似た性格を有しております。更新料は契約更新時に賃借人から受領するものですが、事務手数料名目で受領するものとは異なるものです。当社グ

ループにおいても礼金・敷引金・更新料を受領している物件が存在しております。近年、これらの金銭について消費者契約法を根拠として入居者が返還を求める訴訟が複数発生しておりますが、平成23年5月及び7月の最高裁判所の判決により、一定の条件のもとで敷引金・更新料の有効性が認められることとなりました。

しかしながら、礼金・敷引金・更新料については一般消費者からの批判もあることから、当該収益は将来的に減少していく可能性があります。当社グループは収益の減少分を家賃の値上げによって補う必要がありますが、十分に家賃に転嫁できなかつた場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

#### ⑪ 不動産賃貸管理について

##### イ. 「保証賃料」の査定について

当社グループは、案件元のデベロッパーあるいは不動産オーナーから賃貸する際に支払う賃貸料（以下、「保証賃料」という。）を、以下の手順で決定しております。

まず、案件元のデベロッパーあるいは不動産オーナーから、サブリース候補物件の情報が当社グループに持ち込まれます。次に、当社グループが当該物件の管理をするための「募集賃料」を仮設定します。その際、「募集賃料」の妥当性を検証するため、近隣同種の物件情報及び候補物件の現地調査結果等を参考に、当社グループにおいて独自の調査を行います。その後、固定期間（最長5年間）における空室発生や家賃下落を勘案し、当社グループが「保証賃料」を査定します。しかしながら、当該物件の所在するエリアにおいて賃貸住宅市場の環境や競合状況が変化する等により、当社グループの設定した「保証賃料」が結果的に不適切なものとなる可能性があります。その場合、当初想定していなかった「募集賃料」の減額が発生し、十分な賃料収入が確保できない可能性があります。当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

##### ロ. マスターリース解約リスクについて

当社グループは不動産オーナーとの間でマスターリース契約（不動産オーナーの所有する賃貸用不動産を、入居者に転貸することを前提として当社グループが賃借する契約）を締結しております。当該マスターリース契約は、契約期間が最長5年間という長期の契約となっておりますが、契約期間中においても事前通知（3ヶ月前）することにより、当社グループ及び不動産オーナーのいずれからでも中途解約することが可能となっております。したがって、例えば対象物件の譲渡または相続により所有者に変更があった場合や、収益性の高まった場合において、不動産オーナー側から解約することも可能であります。物件の入居率を高い水準で維持するためには当社グループの継続的な関与が必要であることを、当社グループは不動産オーナーに対して訴求していく方針であります。かかる当社グループの努力にもかかわらず不動産オーナーからの解約が増加した場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

##### ハ. 入居率低下リスクについて

当社グループでは不動産オーナーより借上げた賃貸用不動産を入居者へ転貸し、入居者から得られる賃料収入を収入源としております。賃貸不動産に対するニーズは景気の変動に影響を受けやすく、経済情勢が悪化した場合、賃料収入に予期せぬ影響を及ぼす可能性があります。当社グループでは、安定的に入居者を確保しており、過去の推移からも入居率の変動は景気変動に比し小さい傾向にありますが、国内景気が冷え込み、これを受けて不動産市況が悪化し、入居率が下落した結果、賃貸収入が減少し、保証賃料を下回った場合、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。

#### ⑫ 収益の季節変動性について

当社グループの売上高は、日本の慣習である3月末や4月初めでの大卒学生の入社や人事異動、ならびに進学等による転居需要の多い第3四半期、特に3月に集中する傾向があります。その季節変動性の要因となっている日本の慣習や慣例に変化があった場合には転居の分散化により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当連結会計年度の各四半期の業績は、次のとおりであります。

	平成28年6月期			
	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
売上高（千円）	2,137,100	2,396,789	2,562,992	2,744,717
営業利益（千円）	56,547	19,020	87,243	36,524
経常利益（千円）	54,648	22,599	85,109	33,432



⑬ 有利子負債への依存について

当社グループは、販売用不動産の取得資金の一部を、主として金融機関からの借入金によって調達しているため、有利子負債への依存度が当連結会計年度末で総資産の45.6%となっております。今後、利益計上により自己資本の充実に注力する方針ではありますが、金融政策や経済情勢等により金利水準に変動があった場合、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。

⑭ 組織体制について

イ. 特定人物への依存について

当社グループの創業者であり代表取締役である清水剛は、当社グループの経営方針・戦略の決定及び事業の推進等の面において重要な役割を果たしております。同氏が当社グループの業務執行から離れることを現時点において想定してはおりませんが、当社グループでは今後、同氏に過度に依存しないよう組織的な経営体制の構築や人材育成を進めていきたいと考えております。しかしながら、不測の事態等により同氏の当社グループにおける業務執行が困難となった場合、場合によっては当社グループの業績及び今後の事業展開等に影響を及ぼす可能性があります。

ロ. 小規模組織であることについて

当社グループは平成28年6月30日現在、取締役7名（内、監査等委員4名）、従業員152名と比較的小規模な組織となっており、内部管理体制もそれに応じたものとなっております。当社グループは今後の事業規模の拡大に対応して人員を増強し、内部管理体制の一層の充実を図っていく方針ではありますが、人員等の増強が予定どおり進まなかった場合や既存の人員が社外に流出した場合、規模に応じた十分な内部管理体制が構築できない可能性があり、場合によっては当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

ハ. 人材の確保について

当社グループは一般顧客向けの賃貸物件の仲介及び不動産オーナーに対し、賃貸物件の借上げを目的とした受託獲得活動を行い、賃貸物件の借上げ後においては、入居者の募集の促進や適切な管理を行っております。このような業務を遂行するにあたっては不動産賃貸事業に関する幅広い知識と経験を要します。したがって、今後も当社グループが安定的に業容を拡大していくためには、優秀な人材の確保が必要不可欠であります。当社グループでは人事制度の充実等により、優秀な人材の採用・育成に努めていく方針ですが、今後当社グループの求める人材の確保が十分にできない場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

## 2. 企業集団の状況

### (当社グループの状況)

当社グループは、当社と連結子会社2社（㈱アンビション・ルームピア、㈱VALOR）、非連結子会社2社（㈱ルームギャランティ、AMBITION VIETNAM CO., LTD）の計5社により構成されており、プロパティマネジメント事業、賃貸仲介事業、インベスト事業を主たる事業として取り組んでおります。事業セグメント及び各社の分担は次のとおりとなっております。

なお、次の3部門は「5. 連結財務諸表（5）連結財務諸表に関する注記事項（セグメント情報等）」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

#### (1) プロパティマネジメント事業

プロパティマネジメント事業は、当社グループの中核事業であり、顧客（不動産所有者）から家賃保証付きで借上げた物件を一般消費者に賃貸する事業（サブリース）、不動産物件保有者の入居者募集代理業務や入退去時の原状回復業務等を行っております。当該事業につきましては、当社、㈱VALOR及び㈱ルームギャランティが行っております。

当社グループのプロパティマネジメント事業については、当社グループの賃貸仲介力を生かし、高入居率を維持することで、より高い保証家賃の設定を実現するとともに、独立系の「サブリース業者」として、自社で賃貸仲介事業部門を保有していない「投資用不動産販売会社」に対して、営業活動を行っております。また、一般消費者に対して、引越時の初期費用を抑える「ALL ZERO PLAN」（敷金・礼金・保証金が0円）「SUPER ZERO PLAN」（敷金・礼金・保証金・初回家賃保証料・更新料が0円）といった賃料プランを設定することで、多様なスタイルを実現した結果、一般消費者のライフスタイルに合わせた「住まい」の提供を図っております。

#### (2) 賃貸仲介事業

賃貸仲介事業は、営業店舗を構え、賃貸物件を探している一般消費者に対し、プロパティマネジメント事業にて管理する物件（以下、「自社物件」という。）に加え、他社が管理する物件（以下、「他社物件」という。）を紹介し、賃貸物件の仲介・斡旋及び当該業務に付随する引っ越し等の業者を斡旋する業務を行っております。当該事業につきましては、㈱アンビション・ルームピア及び㈱VALORが行っております。

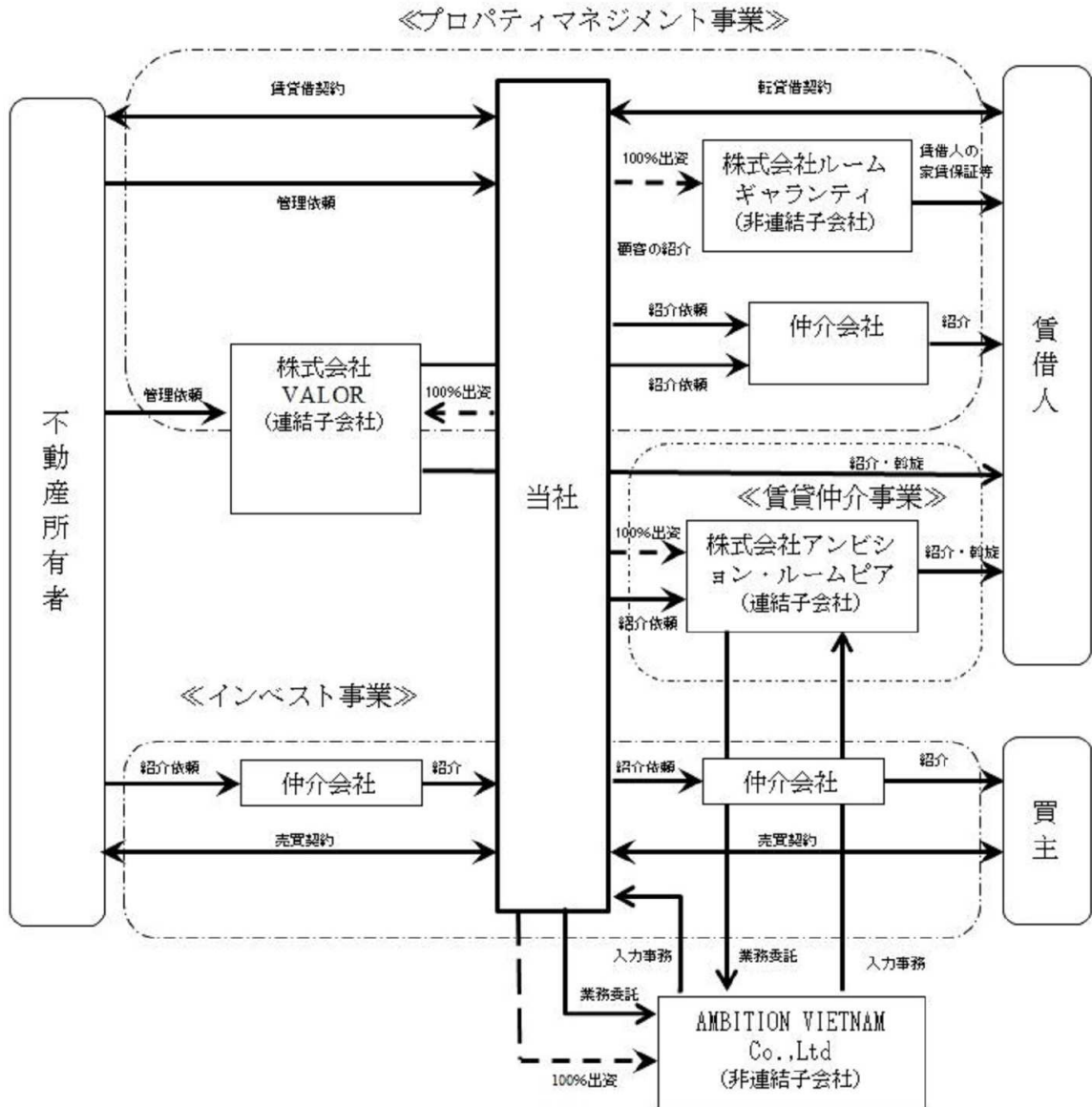
当社グループの賃貸仲介事業については、一般消費者にとって「アクセスしやすい」「店内へ入りやすい」をコンセプトに、都内ターミナル駅から徒歩圏、1F、店内の様子を店外から見られるよう「ガラス張り」で店舗を整備すると同時に、自社物件を優先的に一般消費者に対して情報提供することで、「他社では取り扱っていない物件」による当社への来店動機を高めております。

#### (3) インベスト事業

インベスト事業は、「築年数が古い」や「入居者がいない」などの理由で「不動産価値」が適正に評価されていない住居用不動産を取得し、適切な評価価値へ戻すための「バリューアップ（内装工事や賃貸付け）」を行ったうえで、適正価格にて一般消費者向けに販売することを事業として行っております。当該事業につきましては、当社及び㈱VALORが行っております。

当社グループのインベスト事業については、バリューアップにおいても、当社のもつ賃貸仲介力を生かした「短期間での投資用不動産の価値創造」や「リノベーション住宅推進協議会への参加を通じて、より信頼性のある中古住宅へのリフォーム」を推進することで、他社と差別化を図っております。

これらの事業の系統図は次のとおりとなります。



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「住まいの未来を創造するという大志を抱いて出会った人全てに夢を提供できるリアルカンパニーを目指します」という企業理念のもと、「より豊かな社会を実現」するため、不動産所有者に対し所有不動産の価値最大化を図るとともに、一般消費者に対し賃貸用住居を中心とした「住まい」の提案を行っております。

#### (2) 目標とする経営指標

当社グループでは、中期的な事業拡大と企業価値向上のため、売上総利益および経常利益を重要な指標としております。また、事業を展開するうえでの重要な構成要素として、サブリース管理戸数及び入居率を重要な指標としております。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループの属する不動産管理・仲介業界は、東京圏において今後も潜在的な成長が予測されることから多数の企業が展開を積極的に行っており、競争環境は激化しております。

そういった環境の中で、これまでの成長の原動力である①一般消費者のニーズに対応した様々な賃料プランの提供②一般消費者に対する賃貸物件の仲介提案力③都心ターミナル駅中心の直営店舗網を生かし、東京圏内におけるサブリース物件の獲得に加え、多様化する一般消費者のニーズに合わせたサービスを提供することで、積極的に一般消費者の囲い込みを行っていく方針です。そのために必要な人材の確保・育成及び内部管理体制のさらなる強化にもなお一層努めてまいります。

#### (4) 会社の対処すべき課題

当社グループは、東京圏を中心に、顧客が保有する不動産の賃貸管理（主に転貸借（サブリース）物件）6,895戸（平成28年6月30日現在）の管理等を行うと同時に、直営店舗を17店舗（㈱アンビション・ルームピア13店舗、㈱VALOR4店舗）（平成28年6月30日現在）展開し、不動産賃貸仲介等を行っております。また、当社のノウハウを活用した不動産のバリューアップを図り新たな価値を創造する不動産投資も行っております。今後、業界での競争力を強化し、お客様満足度を向上させるとともに、株主をはじめとする全ての利害関係者に対する企業価値を高めるために取り組まなければならない項目は次のとおりであります。

##### ① コンプライアンスの徹底

当社グループは、宅地建物取引業法に基づき、国土交通大臣免許（免許証番号：国土交通大臣（2）第8023号）を取得しており、当社グループが属する不動産賃貸仲介業界は、当該法規制等の下に事業展開しております。法令遵守は企業存続の基本であり、前提であることから、宅地建物取引業法のみならず、関係諸法令を遵守することは当然のことであるとの認識で事業活動しております。これは将来においても変わることのない方針であるため、全社的に更なる徹底が必要であると考えており、定期的に全社員を対象にした研修を行うなど、コンプライアンス意識の更なる徹底を図っております。

##### ② お客様満足度の向上

当社グループでは、物件所有者・入居者の多様化するニーズに応えるため、サービスの内容を常に見直し、より質の高いサービスを提供できるようサービスの向上に努めます。そのベースとなるものは、当社が管理する転貸借物件（サブリース物件）を多数確保することであると認識しております。転貸借物件を確保するために、現在の不動産開発業者だけでなく、個人所有不動産の賃貸管理を受託するべく、インターネット等を通じて積極的に広告活動を行ってまいります。

また、賃貸仲介業においては、物件自体の魅力に加え、質の高い接客、提案を行っていくことが他社との差別化に繋がると考えており、従業員研修を数多く行うことでその向上に努めております。

##### ③ 人材教育の強化

当社グループの成長を支えている最大の資産は人材であり、優秀な人材を採用し育成することは重要な課題であると認識しております。そのために事業活動の要となる人材の確保・育成強化に努めます。具体的には、採用活動を積極的に行い、人員確保を行うとともに、店舗展開の際に核となる店長候補の人材を養成する観点からの社員教育をはじめとして、部門間の垣根を超えた各研修プログラムに基づき、計画的に研修を実施することで人材教育を強化しております。

④ 店舗展開

主に集客力が見込める東京圏、特にターミナル駅中心の消費者の目に留まりやすい路面店（1階店舗）を中心に出店を検討してまいります。

⑤ 集客力の強化とブランディングの徹底

良質な物件をより多くの一般消費者へ露出し、集客を図ってまいります。具体的には、各種インターネット媒体に対し、物件情報を積極的に公開することと、自社ホームページの内容を充実させることで、インターネット媒体からの自社ホームページへの誘導を強化し、効率的な集客を図ってまいります。

⑥ 顧客のニーズに合わせた商品企画

自社管理物件であることの強みを生かして、多様化する入居者のニーズに合わせた家賃プランの開発などを行うことで、より多くの顧客を取り込んでまいります。また、当社管理物件の商品企画力を更に強化していきたいと考えております。

#### 4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループの利害関係者の多くは、国内の株主、債権者、取引先等であり、海外からの資金調達の必要性が乏しいため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年6月30日)	当連結会計年度 (平成28年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,031,952	1,507,047
営業未収入金	99,129	119,149
販売用不動産	439,460	928,875
貯蔵品	821	639
繰延税金資産	8,657	10,978
その他	45,924	33,854
貸倒引当金	△6,266	△17,092
流動資産合計	1,619,677	2,583,452
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	165,725	138,875
減価償却累計額	△31,390	△32,443
建物及び構築物（純額）	134,334	106,431
その他	31,689	41,359
減価償却累計額	△26,277	△28,021
その他（純額）	5,412	13,337
土地	137,623	88,715
有形固定資産合計	277,371	208,484
無形固定資産		
のれん	171,225	150,243
その他	27,028	44,221
無形固定資産合計	198,254	194,465
投資その他の資産		
投資有価証券	93,108	76,101
差入保証金	123,669	169,551
繰延税金資産	879	10,075
その他	53,021	56,384
貸倒引当金	△14,009	△17,093
投資その他の資産合計	256,669	295,020
固定資産合計	732,295	697,969
繰延資産		
社債発行費	—	4,580
繰延資産合計	—	4,580
資産合計	2,351,973	3,286,003

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年6月30日)	当連結会計年度 (平成28年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	54,812	65,594
短期借入金	245,300	486,560
1年内返済予定の長期借入金	149,488	140,244
1年内償還予定の社債	—	26,600
未払金	209,611	62,021
未払費用	74,428	93,286
未払法人税等	43,038	57,608
前受金	251,965	290,507
営業預り金	115,573	125,265
賞与引当金	3,689	1,800
その他	45,281	61,852
流動負債合計	1,193,189	1,411,341
固定負債		
社債	77,400	150,800
長期借入金	211,181	692,814
長期預り保証金	189,100	254,757
その他	6,899	28,328
固定負債合計	484,582	1,126,699
負債合計	1,677,771	2,538,041
純資産の部		
株主資本		
資本金	179,820	179,820
資本剰余金	139,820	139,820
利益剰余金	348,280	427,554
自己株式	△1,155	△1,155
株主資本合計	666,766	746,040
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	7,435	1,361
その他の包括利益累計額合計	7,435	1,361
新株予約権	—	560
純資産合計	674,201	747,962
負債純資産合計	2,351,973	3,286,003



(2) 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)

	前連結会計年度 (自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年7月1日 至 平成28年6月30日)
売上高	6,953,562	9,841,600
売上原価	5,593,109	7,925,067
売上総利益	1,360,453	1,916,533
販売費及び一般管理費	1,175,383	1,717,197
営業利益	185,069	199,336
営業外収益		
受取利息	1,902	454
受取配当金	692	505
受取保険料	1,547	—
受取手数料	7,461	10,768
助成金収入	—	5,000
雑収入	3,631	2,781
営業外収益合計	15,236	19,511
営業外費用		
支払利息	7,631	18,624
株式交付費	12,172	—
社債発行費償却	—	552
雑損失	4,875	3,880
営業外費用合計	24,679	23,058
経常利益	175,627	195,789
特別利益		
投資有価証券売却益	—	9,732
受取補償金	5,262	—
新株予約権戻入益	—	390
特別利益合計	5,262	10,122
特別損失		
減損損失	—	16,655
特別損失合計	—	16,655
税金等調整前当期純利益	180,889	189,256
法人税、住民税及び事業税	70,726	88,228
法人税等調整額	△382	△8,446
法人税等合計	70,343	79,782
当期純利益	110,546	109,474
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	110,546	109,474

## (連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年7月1日 至 平成28年6月30日)
当期純利益	110,546	109,474
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,379	△6,073
その他の包括利益合計	4,379	△6,073
包括利益	114,926	103,400
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	114,926	103,400
非支配株主に係る包括利益	—	—

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	40,000	—	260,106	△1,155	298,951
当期変動額					
新株の発行	139,820	139,820			279,641
剰余金の配当			△22,372		△22,372
親会社株主に帰属する 当期純利益			110,546		110,546
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	139,820	139,820	88,173	—	367,814
当期末残高	179,820	139,820	348,280	△1,155	666,766

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	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	3,055	3,055	—	302,006
当期変動額				
新株の発行				279,641
剰余金の配当				△22,372
親会社株主に帰属する 当期純利益				110,546
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	4,379	4,379	—	4,379
当期変動額合計	4,379	4,379	—	372,194
当期末残高	7,435	7,435	—	674,201

当連結会計年度（自 平成27年7月1日 至 平成28年6月30日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	179,820	139,820	348,280	△1,155	666,766
当期変動額					
剰余金の配当			△30,200		△30,200
親会社株主に帰属する 当期純利益			109,474		109,474
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	79,274	—	79,274
当期末残高	179,820	139,820	427,554	△1,155	746,040

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	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	7,435	7,435	—	674,201
当期変動額				
剰余金の配当				△30,200
親会社株主に帰属する 当期純利益				109,474
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△6,073	△6,073	560	△5,513
当期変動額合計	△6,073	△6,073	560	73,760
当期末残高	1,361	1,361	560	747,962

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年7月1日 至 平成28年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	180,889	189,256
減価償却費	12,569	26,592
のれん償却額	7,352	20,982
減損損失	—	16,655
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	5,295	13,911
投資有価証券売却益	—	△9,732
助成金収入	—	△5,000
受取利息及び受取配当金	△2,595	△960
支払利息	7,631	18,624
株式交付費	12,172	—
社債発行費償却	—	552
売上債権の増減額 (△は増加)	△22,557	△24,524
たな卸資産の増減額 (△は増加)	573	181
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△178,611	△388,630
長期預り保証金の増減額 (△は減少)	32,297	65,656
営業預り金の増減額 (△は減少)	11,399	3,066
前受金の増減額 (△は減少)	11,175	45,167
仕入債務の増減額 (△は減少)	786	10,782
未払費用の増減額 (△は減少)	10,556	18,857
未払消費税等の増減額 (△は減少)	3,325	1,556
その他	△11,709	69,884
小計	80,551	72,881
法人税等の支払額	△92,995	△75,159
助成金の受取額	—	5,000
利息及び配当金の受取額	2,595	954
利息の支払額	△7,434	△19,725
営業活動によるキャッシュ・フロー	△17,282	△16,049
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△1,201	△182,500
定期預金の払戻による収入	—	103,604
有形固定資産の取得による支出	△188,558	△34,776
無形固定資産の取得による支出	△4,109	△26,982
投資有価証券の取得による支出	△55,345	△48,515
投資有価証券の売却による収入	5,000	66,109
子会社株式の取得による支出	△6,103	—
貸付けによる支出	△50,250	—
貸付金の回収による収入	50,114	350
差入保証金の差入による支出	△9,089	△57,735
差入保証金の回収による収入	2,125	10,749
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△181,437
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	137,518	—
その他	△3,309	△3,553
投資活動によるキャッシュ・フロー	△123,209	△354,687

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年7月1日 至 平成28年6月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△7,350	236,451
長期借入れによる収入	168,000	767,295
長期借入金の返済による支出	△35,642	△290,097
社債の発行による収入	90,000	97,235
社債の償還による支出	—	△12,600
株式の発行による収入	267,469	—
配当金の支払額	△22,372	△30,104
その他	—	△1,249
財務活動によるキャッシュ・フロー	460,103	766,930
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	—
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	319,611	396,193
現金及び現金同等物の期首残高	689,122	1,008,734
現金及び現金同等物の期末残高	1,008,734	1,404,928

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 2社

㈱アンビション・ルームピア、㈱VALOR

(2) 主要な非連結子会社の名称等

㈱ルームギャランティ、AMBITION VIETNAM CO., LTD

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用していない非連結子会社の名称等

㈱ルームギャランティ、AMBITION VIETNAM CO., LTD

(持分法を適用しない理由)

持分法非適用会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等に与える影響が軽微であり、全体として連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

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

イ 有価証券

その他有価証券

その他有価証券で時価のあるもの

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しております。）

その他有価証券で時価のないもの

移動平均法による原価法により算定しております。

ロ たな卸資産

貯蔵品

最終仕入原価法を採用しております。

販売用不動産

個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに平成28年4月1日以降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、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 5～47年

その他 2～10年

ロ 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

ハ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償却期間にわたり定額法により償却しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

イ 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。

ロ 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。

(5) 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、20年以内の合理的な償却期間を設定し、定額法により償却を行っております。

(6) 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。

(7) 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、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。）等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、当期純利益等の表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

これによる損益に与える影響はありません。

(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。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表に与える影響はありません。



(表示方法の変更)

前連結会計年度において、「投資その他の資産」の「その他」に含めていた「繰延税金資産」は重要性を増したため、当連結会計年度より独立掲記をすることといたしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の貸借対照表において、「投資のその他の資産」の「その他」に表示していた53,901千円は、「繰延税金資産」879千円、「その他」53,021千円として組み替えております。

(追加情報)

(資産保有目的の変更)

賃貸等不動産の一部について、賃貸等不動産から販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、賃貸等不動産380,149千円を販売用不動産に振替えております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社及び連結子会社の報告セグメントは、当社及び連結子会社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社及び連結子会社は、不動産所有者の様々なニーズにこたえるため、不動産所有者のアセットマネジメントを行うプロパティマネジメント事業、不動産所有者のアセットと一般顧客をマッチングさせる賃貸仲介事業、不動産投資を通じて一般顧客の不動産取得ニーズにこたえるインベスト事業を国内で展開しております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格を踏まえて決定しております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日）

(単位：千円)

	プロパティマネジメント事業	賃貸仲介事業	インベスト事業	合計
売上高				
外部顧客への売上高	5,335,591	564,784	1,053,186	6,953,562
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	116,891	—	116,891
計	5,335,591	681,676	1,053,186	7,070,453
セグメント利益又は損失(△)	338,231	29,033	84,306	451,570
セグメント資産	611,538	233,523	783,707	1,628,768
その他の項目				
減価償却費	2,897	4,581	881	8,359
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	480	5,641	242,835	248,956

当連結会計年度（自 平成27年7月1日 至 平成28年6月30日）

(単位：千円)

	プロパティマネジメント事業	賃貸仲介事業	インベスト事業	合計
売上高				
外部顧客への売上高	7,415,811	763,939	1,661,849	9,841,600
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	139,074	—	139,074
計	7,415,811	903,013	1,661,849	9,980,675
セグメント利益又は損失(△)	491,425	△5,641	137,207	622,991
セグメント資産	378,795	324,648	1,349,706	2,053,149
その他の項目				
減価償却費	5,567	6,474	8,081	20,124
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	5,957	14,834	15,053	35,845

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

（単位：千円）

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	7,070,453	9,980,675
セグメント間取引消去	△116,891	△139,074
連結財務諸表の売上高	6,953,562	9,841,600

（単位：千円）

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	451,570	622,991
セグメント間取引消去	—	30,125
全社費用（注）	△266,500	△453,779
連結財務諸表の営業利益	185,069	199,336

（注） 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

（単位：千円）

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	1,628,768	2,053,149
セグメント間の債権の相殺消去	△13,897	△17,651
全社資産（注）	723,204	1,250,504
連結財務諸表の資産合計	2,351,973	3,286,003

（注） 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門等に係る資産であります。

（単位：千円）

その他の項目	報告セグメント計		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	8,359	20,124	4,210	6,468	12,569	26,592
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	248,956	35,845	45,539	39,813	294,496	75,659

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメントと同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する固定資産を有していないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

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、記載しておりません。

当連結会計年度（自 平成27年7月1日 至 平成28年6月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメントと同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する固定資産を有していないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

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、記載しておりません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成27年7月1日 至 平成28年6月30日）

(単位：千円)

	プロパティマネジメント事業	賃貸仲介事業	インベスト事業	全社・消去	合計
減損損失	—	2,606	—	14,048	16,655

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日）

(単位：千円)

	プロパティマネジメント事業	賃貸仲介事業	インベスト事業	全社・消去	合計
当期償却額	—	7,352	—	—	7,352
当期末残高	—	34,924	—	136,301	171,225

当連結会計年度（自 平成27年7月1日 至 平成28年6月30日）

(単位：千円)

	プロパティマネジメント事業	賃貸仲介事業	インベスト事業	全社・消去	合計
当期償却額	—	7,352	—	13,630	20,982
当期末残高	—	27,571	—	122,671	150,243

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年7月1日 至 平成28年6月30日)
1株当たり純資産額	223.25円	247.48円
1株当たり当期純利益金額	38.56円	36.25円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	－円	35.50円

(注) 1. 当社は平成28年4月1日付で、1株につき2株の割合で株式分割を行っております。そのため、前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定しております。

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

	前連結会計年度 (自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年7月1日 至 平成28年6月30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金額(千円)	110,546	109,474
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金額(千円)	110,546	109,474
普通株式の期中平均株式数(株)	2,867,055	3,020,000
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)	－	64,173
(うち新株予約権(株))	(－)	(64,173)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	－	－

## (重要な後発事象)

## 子会社の設立

当社は、平成28年6月1日開催の取締役会において、共同出資による子会社を設立することについて決議し、平成28年8月3日に設立いたしました。

## 1. 共同出資による子会社設立の目的

当社は、「不動産SPA」企業として、プロパティマネジメント事業・インベスト事業・賃貸仲介事業(「ルームピア」・「VALOR」)において、不動産に対する一貫したサービス提供しております。そのため、賃貸・売買物件の調達、流通、販売、賃貸仲介、企画、運営を一気通貫のサービス提供が可能になっております。

自社管理物件を扱うことにより、一般消費者に対し、引越しの初期費用を抑える「ALL ZERO PLAN」(敷金・礼金・保証金が0円)や初期費用0円で家を借りることができる「SUPER ZERO PLAN」(敷金・礼金・保証金・初回家賃保証料・更新料が0円)といった賃料プランの設定、賃貸仲介事業(「ルームピア」・「VALOR」)での高い成約率、顧客のニーズを把握した適正仕入価格での物件調達、賃貸ノウハウを活かした適正でのリノベーションを実現しております。

これまでのプロパティマネジメント事業・インベスト事業・賃貸仲介事業(「ルームピア」・「VALOR」)のノウハウを活かし当該子会社を設立することにより、今後は不動産の開発を行うことが可能となり、賃貸・売買物件の開発、調達、流通、販売、賃貸仲介、企画、運営を一気通貫のサービス提供が可能になります。

2. 共同出資による子会社の概要

(1) 名 称	株式会社ADAM
(2) 主 な 事 業 内 容	不動産の開発、不動産の企画販売保有等
(3) 資 本 金	40,000千円
(4) 設 立 年 月 日	平成28年8月3日
(5) 取得する株式の数	510株
(6) 取 得 価 額	20,400千円
(7) 取得後の持分比率	51%