

平成27年12月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)



平成28年2月10日

上場会社名 株式会社インベスターズクラウド 上場取引所 東
 コード番号 1435 URL http://www.e-inv.co.jp/
 代表者 (役職名)代表取締役 (氏名)古木 大咲
 問合せ先責任者 (役職名)執行役員経営管理本部長 (氏名)高杉 雄介 (TEL)03(6447)0651
 定時株主総会開催予定日 平成28年3月24日 配当支払開始予定日 平成28年3月25日
 有価証券報告書提出予定日 平成28年3月24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 (証券アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年12月期の業績 (平成27年1月1日～平成27年12月31日)

(1) 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	%
27年12月期	21,512	47.2	1,897	105.1	1,884	100.2	1,127	103.4
26年12月期	14,614	5.4	925	△2.2	941	4.7	554	3.4

	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	%	%	%
27年12月期	158.83	134.84	40.1	32.4	8.8
26年12月期	78.72	—	36.4	21.0	6.3

(参考) 持分法投資損益 27年12月期 一百万円 26年12月期 一百万円

- (注) 1. 当社は、平成27年10月5日付で普通株式1株につき800株の株式分割を行っておりますが、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。
 2. 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、平成27年12月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新規上場日から平成27年12月期末日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。
 3. 平成26年12月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。

(2) 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
27年12月期	6,600	3,830	58.0	501.01
26年12月期	5,018	1,799	35.9	254.79

(参考) 自己資本 27年12月期 3,830百万円 26年12月期 1,799百万円

- (注) 当社は、平成27年10月5日付で普通株式1株につき800株の株式分割を行っておりますが、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産を算定しております。

(3) 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
27年12月期	1,902	219	△262	4,249
26年12月期	△296	△163	483	2,389

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	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	%	%
26年12月期	—	0.00	—	11,300.00	11,300.00	99	17.9	6.5
27年12月期	—	0.00	—	20.00	20.00	152	12.6	5.3
28年12月期(予想)	—	0.00	—	24.00	24.00		10.2	

- (注) 1. 当社は、平成27年10月5日付で普通株式1株につき800株の株式分割を行っております。平成26年12月期については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。
 2. 27年12月期末配当金の内訳 普通配当15円00銭 記念配当5円00銭

3. 平成28年12月期の業績予想 (平成28年1月1日～平成28年12月31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		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)	11,950	—	1,263	—	1,264	—	783	—	102.52
通期	27,222	26.5	2,893	52.5	2,894	53.6	1,802	59.8	235.74

- (注) 当社は、平成27年12月期第2四半期の財務諸表を作成しておりません。このため、平成28年12月期第2四半期(累計)の対前年同四半期増減率は記載しておりません。

※ 注記事項

(1) 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 | : | 無 |
| 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 |

(2) 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）	27年12月期	7,645,100 株	26年12月期	7,061,600 株
② 期末自己株式数	27年12月期	－ 株	26年12月期	－ 株
③ 期中平均株式数	27年12月期	7,099,704 株	26年12月期	7,042,308 株

(注) 当社は、平成27年10月5日付で普通株式1株につき800株の株式分割を行っておりますが、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して株式数を算定しております。

※ 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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等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条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料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	2
(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	6
3. 経営方針	7
(1) 会社の経営の基本方針	7
(2) 目標とする経営指標	7
(3) 中長期的な会社の経営戦略	7
(4) 会社の対処すべき課題	7
(5) その他、会社の経営上重要な事項	8
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
5. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 株主資本等変動計算書	13
(4) キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(重要な会計方針)	17
(貸借対照表関係)	18
(損益計算書関係)	18
(株主資本等変動計算書関係)	19
(キャッシュ・フロー計算書関係)	20
(金融商品関係)	21
(有価証券関係)	23
(ストック・オプション等関係)	24
(税効果会計関係)	26
(資産除去債務関係)	28
(賃貸等不動産関係)	28
(セグメント情報等)	29
(関連当事者情報)	30
(1株当たり情報)	31
(重要な後発事象)	31
6. その他	32
生産、受注及び販売の状況	32

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

当事業年度におけるわが国経済は、政府による新たな経済政策の推進、金融緩和策の継続、円安傾向が持続する為替動向や原油価格の下落などにより企業業績は成長をみせ、雇用情勢にも改善はみられるものの、中国の景気減速懸念等の影響により、景気の先行きは不透明な状況で推移いたしました。

当社を取り巻く賃貸集合住宅市場におきましても、「土地問題に関する国民の意識調査（国土交通省）」によれば、住宅の所有に関する持ち家と借家志向の意識は、平成26年で「土地・建物については、両方とも所有したい」が79.2%と持ち家志向は根強い一方、「借家（賃貸住宅）で構わない」が平成8年には6.0%に過ぎなかったのが、平成26年には13.1%と増加しており、借家志向は増加基調にあります。また、「建築着工統計（国土交通省）」によれば、賃貸集合住宅市場の市場推移は、平成23年以降上昇傾向にあり、株式会社矢野経済研究所の予測によるとこの流れは平成29年から平成30年あたりまでは継続が見込まれております。

このような状況のなか、当社は、自社開発した土地のご紹介から、デザインアパートの企画・施工・賃貸管理のワンストップサービスを提供するアパート経営プラットフォームの機能強化を図り、また、アパート経営に関するWEBマガジン「タテマガ」の配信や、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」を開設するとともに、スマートドアホン「TATERU kit(タテルキット)」を設置したスマートアパートのテスト運用の開始等、「TATERU」の拡張を推進してまいりました。

さらには、アパート経営プラットフォームの名称を「TATERU」へ改称するとともにテレビCMをはじめとする種々の広告活動によりブランディングの強化に努めてまいりました。

その結果、月間800件以上の反響数（当社の広告等に対する反応（当社へ資料請求をされた）数をデータ化したもの）を獲得するとともに、成約率の向上が得られ、アパートの年間施工数は前年比二桁台の増加率を達成いたしました。

平成27年12月には、物件探しから融資の斡旋、リノベーション企画・施工の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」を開始しております。

これらの結果、当事業年度における業績は、売上高は215億12百万円（前年同期比47.2%増）、営業利益18億97百万円（同105.1%増）、経常利益18億84百万円（同100.2%増）、当期純利益11億27百万円（同103.4%増）となりました。

なお、当社は、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業の単一セグメントであるため、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 次期の見通し

平成28年12月期の見通しにつきましては、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、堅調に推移することが見込まれると考えております。

このような状況の下、当社は、「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・向上を目指し、その結果、売上の大半を占める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。

平成28年12月期通期業績見通しにつきましては、売上高27,222百万円（前年同期比26.5%増）、営業利益2,893百万円（同52.5%増）、経常利益2,894百万円（同53.6%増）、当期純利益1,802百万円（同59.8%増）を見込んでおります。

(注) 業績予想は現時点で入手可能な情報に基づいておりますが、実際の数値は今後様々な要因により予想数値と異なる可能性があります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当事業年度末における総資産残高は66億0百万円となり、前事業年度末に比べ15億82百万円増加しました。これは主に、有価証券が1億円、販売用不動産が1億74百万円減少した一方、現金及び預金が18億60百万円、仕掛販売用不動産が1億72百万円増加したことによるものです。

(負債)

当事業年度末における負債残高は27億70百万円となり、前事業年度末に比べ4億48百万円減少しました。これは主に、未払金が2億81百万円、未払法人税等が4億27百万円増加した一方で、借入金総額が9億37百万円、社債総額が2億25百万円減少したことによるものです。

(純資産)

当事業年度末における純資産残高は38億30百万円となり、前事業年度末に比べ20億31百万円増加しました。これは主に、剰余金の配当99百万円があったものの、当期純利益11億27百万円の計上により利益剰余金が10億27百万円増加し、また、株式の発行により資本金5億1百万円及び資本準備金5億1百万円増加したことによるものです。

② キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物の残高は、前事業年度末と比べ18億60百万円増加し42億49百万円となりました。当事業年度における各キャッシュ・フローの状況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、19億2百万円の収入（前事業年度は2億96百万円の支出）となりました。これは主に、法人税等の支払額3億59百万円の減少要因があった一方、税引前当期純利益18億83百万円、売上債権の減少額1億4百万円及びその他負債の増加額3億7百万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、2億19百万円の収入（前事業年度は1億63百万円の支出）となりました。これは主に、有価証券の売却による収入1億円、短期貸付金の純減少額1億62百万円の増加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、2億62百万円の支出（前事業年度は4億83百万円の収入）となりました。これは主に、株式発行による収入10億0百万円の増加要因があった一方、長期借入金の返済による支出9億37百万円、社債の償還による支出2億25百万円の減少要因があったことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期
自己資本比率(%)	31.8	35.9	58.0
時価ベースの自己資本比率(%)	—	—	532.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	0.9	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	45.5	—	304.4

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. キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを利用しています。
 2. 有利子負債は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います。
 3. 平成25年12月期及び平成26年12月期の時価ベースの自己資本比率については、当社株式が非上場であるため、記載しておりません。
 4. 平成26年12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・フローがマイナスであるため、記載しておりません。
 5. 平成27年12月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率については、有利子負債が存在しないため、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

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。

当社は、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、当面は期末配当の年1回を基本方針としております。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。

当期の配当につきましては、普通配当15円に新規上場の記念配当5円を加え、1株当たり20円（配当性向12.6%）を予定しております。また、次期（2016年12月期）の配当につきましては、1株当たり24円の期末配当を予定しており、配当性向は10.2%となる予定であります。

(4) 事業等のリスク

① 不動産市況の動向について

当社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、家賃相場の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 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。

④ 引渡時期による業績の変動について

当社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、当社の売上高は第4四半期に偏る傾向があります。

最近事業年度の各四半期の売上高は、次のとおりであります。

	平成27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)	3,668,613	4,510,999	5,837,321	7,495,596	21,512,531
通期に対する比率(%)	17.1	21.0	27.1	34.8	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27年12月期第1四半期会計期間、第2四半期会計期間及び第3四半期会計期間の数値については、有限責任 あずさ監査法人の四半期レビューを受けておりません。

⑤ 優良な土地情報について

当社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、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 外注委託について

当社の設計・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、当社の事業推進に影響が生じ、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 技術革新への対応について

当社は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、競争力が当社の想定どおりに確保できない可能性もあり、当社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。

⑧ 不測の事故・自然災害等による業績変動について

当社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 法的規制等について

当社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」等の法的規制があります。

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)

許認可等の名称	許認可登録番号	有効期間	関係法令	許認可等の取消事由
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	同法第66条
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	同法第29条

⑩ 個人情報の管理について

当社は、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。

⑪ 訴訟等の可能性について

当社が企画開発、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。

⑫ 知的財産権等について

当社の事業分野で当社の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当社の事業分野で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、当社及び当社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。

⑬ 人材の育成・確保について

当社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あります。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。

⑭ 特定経営者への依存に係るリスクについて

当社は、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。

⑮ 新規サービスや新規事業について

当社は、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。

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

当社では、取締役、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、本書提出日現在における新株予約権による潜在株式数は1,125,600株であり、発行済株式総数7,645,100株の14.72%に相当しております。

2. 企業集団の状況

当社は、当事業年度末現在、関係会社がないため記載すべき事項はありません。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、「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、自社開発したアパート経営プラットフォーム「TATERU」事業を展開しております。

今後も、ITの技術力を通じてイノベーションを創造し、既存事業の改革と新規事業の開拓により企業価値の向上を目指してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社は、事業の継続的な拡大を図っていくために、重要な経営指標として、会員数（当社サービスの利用者数）及び成約率（増加会員数に対し成約した件数割合）を重視しております。また、企業価値の増大を図っていくための財務指標として、売上高、経常利益を重視し、その最大化を経営の重要な課題としております。なお、株主重視の観点から1株当たり当期純利益も重要な経営指標と認識しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は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」の拡充を図るとともに、「TATERU」の横展開モデルであるリノベーションサービス「スマリノ」を主力事業へと育成すべく事業展開してまいります。また、IoT分野・民泊分野等での事業拡大を企図し、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てまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社が対処すべき主な課題は以下のとおりであります。

① 知名度の向上と会員数の拡大

当社のビジネスモデル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、当社及び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。また、顧客の行動や購入プロセスは、複雑かつ変化が著しいため、すべての顧客に対し同様のアプローチを行うのではなく、個別かつきめ細やかな情報提供やコミュニケーションを実施するためにデジタルマーケティングを強化し、One to Oneマーケティング（注）の実現を目指してまいります。

（注）One to Oneマーケティングとは、顧客一人ひとりの趣向や属性などを基とした上で、顧客に対して個別にマーケティングを行っていく方法であります。

② 不動産情報の強化

当社は、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 技術革新への対応

当社は、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。

④ 賃貸管理サービスの品質向上

当社は、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。

⑤ コーポレート・ガバナンスの強化

当社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、セキュリティー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。

⑥ システムトラブルへの対応

当社はアパート経営プラットフォーム「TATERU」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。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、日本基準に基づき財務諸表を作成しております。今後のIFRS（国際財務報告基準）導入に関する動向を注視しつつ、適切に対応する体制の整備に努めてまいります。

5. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,389,168	4,249,759
売掛金	277,002	172,460
有価証券	100,000	—
販売用不動産	978,111	804,069
仕掛販売用不動産	484,040	656,416
貯蔵品	1,311	2,140
前渡金	46,748	108,813
前払費用	42,599	74,619
繰延税金資産	91,643	102,781
その他	315,747	68,225
貸倒引当金	△190	△489
流動資産合計	4,726,182	6,238,796
固定資産		
有形固定資産		
建物	84,038	85,618
減価償却累計額	△10,261	△24,541
建物(純額)	73,777	61,077
車両運搬具	11,655	34,308
減価償却累計額	△1,142	△11,508
車両運搬具(純額)	10,512	22,800
工具、器具及び備品	25,460	48,755
減価償却累計額	△9,627	△30,143
工具、器具及び備品(純額)	15,833	18,611
建設仮勘定	9,193	2,653
有形固定資産合計	109,317	105,142
無形固定資産		
商標権	1,916	1,716
ソフトウェア	2,638	37,767
ソフトウェア仮勘定	6,147	—
無形固定資産合計	10,702	39,484
投資その他の資産		
投資有価証券	37,180	86,179
出資金	920	90
長期前払費用	7,264	2,348
繰延税金資産	6,351	8,131
その他	120,336	120,411
投資その他の資産合計	172,053	217,160
固定資産合計	292,072	361,788
資産合計	5,018,255	6,600,584

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	940,317	1,014,827
1年内償還予定の社債	50,000	—
1年内返済予定の長期借入金	243,828	—
未払金	228,313	509,340
未払費用	50,426	57,981
未払法人税等	193,000	620,000
前受金	193,643	96,540
預り金	326,341	360,031
賞与引当金	4,200	12,200
家賃保証引当金	100,366	81,190
流動負債合計	2,330,436	2,752,110
固定負債		
社債	175,000	—
長期借入金	693,930	—
資産除去債務	19,647	18,170
固定負債合計	888,577	18,170
負債合計	3,219,014	2,770,280
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	601,926
資本剰余金		
資本準備金	10,518	512,444
資本剰余金合計	10,518	512,444
利益剰余金		
利益準備金	5,566	14,482
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,682,012	2,700,988
利益剰余金合計	1,687,578	2,715,470
株主資本合計	1,798,096	3,829,842
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,145	461
評価・換算差額等合計	1,145	461
純資産合計	1,799,241	3,830,303
負債純資産合計	5,018,255	6,600,584

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
売上高	14,614,749	21,512,531
売上原価	11,506,874	17,077,949
売上総利益	3,107,875	4,434,581
販売費及び一般管理費		
役員報酬	193,780	173,120
給料及び手当	932,457	1,114,157
法定福利費	102,537	123,770
賞与引当金繰入額	2,900	9,700
広告宣伝費	234,082	387,738
地代家賃	130,515	164,262
研究開発費	—	8,033
減価償却費	35,521	56,810
貸倒引当金繰入額	190	489
貸倒損失	263	604
その他	550,513	498,488
販売費及び一般管理費合計	2,182,760	2,537,174
営業利益	925,114	1,897,407
営業外収益		
受取利息	12,223	3,728
有価証券利息	—	500
受取配当金	597	504
保険解約益	20,586	6,340
その他	3,774	2,721
営業外収益合計	37,181	13,795
営業外費用		
支払利息	9,737	6,000
社債利息	650	249
社債発行費	2,617	—
株式交付費	740	—
株式公開費用	—	16,299
支払保証料	2,924	2,920
その他	4,542	1,727
営業外費用合計	21,212	27,197
経常利益	941,084	1,884,005
特別利益		
固定資産売却益	※1 13,471	—
投資有価証券売却益	174	—
特別利益合計	13,646	—
特別損失		
固定資産売却損	※2 1,346	—
固定資産除却損	※3 7,191	※3 199
事務所移転費用	※4 54,770	—
特別損失合計	63,308	199
税引前当期純利益	891,421	1,883,805
法人税、住民税及び事業税	371,528	768,630
法人税等調整額	△34,496	△12,462
法人税等合計	337,031	756,167
当期純利益	554,389	1,127,637

製造原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)		当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 材料費	※	4,988,891	43.3	8,305,207	48.6
II 労務費		88,759	0.8	149,602	0.9
III 経費		6,429,223	55.9	8,623,139	50.5
売上原価		11,506,874	100.0	17,077,949	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	5,653,530	7,654,696
減価償却費	694	3,385
家賃保証引当金繰入額	64,610	△19,176

(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。

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26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		利益剰余金合計	
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金		
				繰越利益剰余金		
当期首残高	88,000	—	2,750	1,158,598	1,161,348	1,249,348
当期変動額						
新株の発行	12,000	10,518				22,518
剰余金の配当			2,816	△30,976	△28,160	△28,160
当期純利益				554,389	554,389	554,389
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	12,000	10,518	2,816	523,413	526,229	548,747
当期末残高	100,000	10,518	5,566	1,682,012	1,687,578	1,798,096

	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	△203	△203	1,249,145
当期変動額			
新株の発行			22,518
剰余金の配当			△28,160
当期純利益			554,389
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	1,348	1,348	1,348
当期変動額合計	1,348	1,348	550,096
当期末残高	1,145	1,145	1,799,241

当事業年度(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

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	891,421	1,883,805
減価償却費	35,521	60,195
固定資産売却損益(△は益)	△12,124	—
固定資産除却損	7,191	199
受取利息及び受取配当金	△12,820	△4,733
支払利息	10,387	6,250
売上債権の増減額(△は増加)	△229,297	104,542
たな卸資産の増減額(△は増加)	△603,318	△2,548
仕入債務の増減額(△は減少)	96,328	74,509
前渡金の増減額(△は増加)	△16,487	△62,064
前受金の増減額(△は減少)	△321,881	△97,102
預り金の増減額(△は減少)	64,242	33,690
貸倒引当金の増減額(△は減少)	190	299
賞与引当金の増減額(△は減少)	△82	8,000
家賃保証引当金の増減額(△は減少)	64,610	△19,176
その他の資産の増減額(△は増加)	△70,484	△39,169
その他の負債の増減額(△は減少)	122,067	307,599
その他	24,896	5,982
小計	50,361	2,260,279
利息及び配当金の受取額	10,753	8,193
利息の支払額	△10,187	△6,154
法人税等の支払額	△347,239	△359,506
営業活動によるキャッシュ・フロー	△296,312	1,902,812

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△2,050	—
定期預金の払戻による収入	21,950	—
有価証券の取得による支出	△100,000	—
有価証券の売却による収入	—	100,000
有形固定資産の取得による支出	△116,084	△50,195
有形固定資産の売却による収入	46,826	577
無形固定資産の取得による支出	△8,700	△34,213
投資有価証券の取得による支出	△20,325	△50,008
投資有価証券の売却による収入	10,214	—
短期貸付金の純増減額 (△は増加)	△44,557	162,102
長期貸付金の回収による収入	16,030	25,927
役員及び従業員に対する貸付金の回収による収入	68,807	—
関係会社に対する貸付けによる支出	△5,000	—
関係会社に対する貸付金の回収による収入	15,000	—
投資不動産の売却による収入	38,975	—
敷金及び保証金の差入による支出	△106,986	△7,465
敷金及び保証金の回収による収入	32,321	6,028
保険積立金の解約による収入	—	66,236
その他	△9,623	830
投資活動によるキャッシュ・フロー	△163,200	219,818
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	580,000	—
長期借入金の返済による支出	△215,903	△937,758
社債の発行による収入	200,000	—
社債の償還による支出	△75,000	△225,002
株式の発行による収入	22,518	1,000,340
配当金の支払額	△28,160	△99,745
財務活動によるキャッシュ・フロー	483,455	△262,165
現金及び現金同等物に係る換算差額	458	126
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	24,400	1,860,591
現金及び現金同等物の期首残高	2,364,768	2,389,168
現金及び現金同等物の期末残高	※ 2,389,168	※ 4,249,759

(5) 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。

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産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）を採用しております。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）を採用しております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産および投資不動産

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	3～15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. 繰延資産の処理方法

(1) 株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

(2) 社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 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。

6. 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. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

(貸借対照表関係)

該当事項はありません。

(損益計算書関係)

※1 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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
車両運搬具	13,471千円	－千円

※2 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
投資不動産	1,346千円	－千円

※3 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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
建物	58千円	－千円
車両運搬具	83千円	－千円
工具、器具及び備品	3,028千円	0千円
ソフトウェア	4,021千円	199千円
計	7,191千円	199千円

※4 事務所移転費用の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
残家賃	32,984千円	－千円
固定資産除却損	16,667千円	－千円
その他	5,118千円	－千円
計	54,770千円	－千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数
普通株式(株)	8,800	27	—	8,827

(変動事由の概要)

普通株式の株式数の増加27株は、第三者割当増資による新株発行によるものであります。

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26年2月26日 定時株主総会	普通株式	28,160	3,200	平成25年12月31日	平成26年2月28日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

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27年3月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	99,745	11,300	平成26年12月31日	平成27年3月27日

当事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数
普通株式(株)	8,827	7,636,273	—	7,645,100

(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(1:800)による増加	7,052,773株
公募増資による増加	420,000株
第三者割当増資による増加	163,500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27年3月26日 定時株主総会	普通株式	99,745	11,300	平成26年12月31日	平成27年3月27日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

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28年3月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	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。

(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。

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
現金及び預金	2,389,168千円	4,249,759千円
現金及び現金同等物	2,389,168千円	4,249,759千円

(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

当社は、必要な資金を主に自己資金で賄っております。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。

有価証券及び投資有価証券は、金銭信託及び投資信託であり市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握しております。

営業債務である買掛金や未払金は、1年以内の支払期日であります。

社債及び長期借入金は、主に営業取引に係る資金調達であります。変動金利の社債は、金利の変動リスクに晒されていますが、金額が僅少のため影響は軽微であります。

営業債務や借入金等は、流動性リスクに晒されていますが、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

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、次表には含めておりません((注2)参照)。

前事業年度(平成26年12月31日)

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	2,389,168	2,389,168	—
(2) 売掛金	277,002	277,002	—
(3) 有価証券及び投資有価証券	110,312	110,312	—
資産計	2,776,483	2,776,483	—
(1) 買掛金	940,317	940,317	—
(2) 未払金	228,313	228,313	—
(3) 未払法人税等	193,000	193,000	—
(4) 預り金	326,341	326,341	—
(5) 社債	225,000	225,493	493
(6) 長期借入金	937,758	942,159	4,401
負債計	2,850,729	2,855,625	4,895

当事業年度(平成27年12月31日)

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	4,249,759	4,249,759	—
(2) 売掛金	172,460	172,460	—
(3) 投資有価証券	9,240	9,240	—
資産計	4,431,460	4,431,460	—
(1) 買掛金	1,014,827	1,014,827	—
(2) 未払金	509,340	509,340	—
(3) 未払法人税等	620,000	620,000	—
(4) 預り金	360,031	360,031	—
負債計	2,504,198	2,504,198	—

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

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

これらは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) 有価証券及び投資有価証券

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) 未払金、(3) 未払法人税等、(4) 預り金

これらは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。

(5) 社債、(6) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を、新規に同様の借入、社債の発行を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、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貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
非上場株式等(※1)	26,868	76,938
出資金(※2)	920	90

(※1) 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) 有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。

(※2) 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、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額

前事業年度(平成26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	2,389,168	—	—	—
売掛金	277,002	—	—	—
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの	100,000	—	10,312	—
合計	2,766,170	—	10,312	—

当事業年度(平成27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	4,249,759	—	—	—
売掛金	172,460	—	—	—
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの	—	—	9,240	—
合計	4,422,219	—	9,240	—

(注4) 社債、長期借入金の決算日後の返済予定額

前事業年度(平成26年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	50,000	50,000	100,000	25,000	—	—
長期借入金	243,828	242,492	209,316	120,496	84,068	37,558
合計	293,828	292,492	309,316	145,496	84,068	37,558

当事業年度(平成27年12月31日)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

1 その他有価証券

前事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

区分	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの			
その他	10,312	10,110	201
貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
その他	100,000	100,000	—
合計	110,312	110,110	201

(注) 非上場株式(貸借対照表計上額26,868千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

区分	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの			
その他	—	—	—
貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
その他	9,240	10,241	△1,000
合計	9,240	10,241	△1,000

(注) 非上場株式(貸借対照表計上額76,938千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2 事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

区分	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
その他	10,241	174	—

当事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

区分	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
その他	100,000	—	—

(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 1,406,400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、当社は、平成27年10月5日付けで、普通株式1株につき800株の株式分割を行っており、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

当事業年度（平成27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。

① スtock・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)	
前事業年度末	1,406,400
付与	—
失効	280,800
権利確定	—
未確定残	1,125,600
権利確定後(株)	
前事業年度末	—
権利確定	—
権利行使	—
失効	—
未行使残	—

- (注) 当社は、平成27年10月5日付けで、普通株式1株につき800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 単価情報

決議年月日	平成26年7月16日
権利行使価格(円)	200
行使時平均株価(円)	—
付与日における公正な評価単価(円)	—

(注) 当社は、平成27年10月5日付けで、普通株式1株につき800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. 当事業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り方法

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

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| (1) 当事業年度末における本源的価値の合計額 | 4,952,640千円 |
| (2) 当事業年度末において権利行使された本源的価値の合計額 | 一千円 |

(税効果会計関係)

前事業年度(平成26年12月31日)

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

繰延税金資産	
賞与引当金	1,558千円
未払事業税	18,315千円
未払費用	14,804千円
預り金	18,638千円
貸倒損失	3,503千円
資産除去債務	7,292千円
家賃保証引当金	37,250千円
減価償却超過額	2,611千円
その他	671千円
繰延税金資産合計	104,645千円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	675千円
資産除去債務に対応する除去費用	5,975千円
繰延税金負債合計	6,651千円
繰延税金資産純額	97,994千円

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

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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

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」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課せられないことになりました。これに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、平成27年1月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異について、前事業年度の39.4%から37.1%に変更されております。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

当事業年度(平成27年12月31日)

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

繰延税金資産	
賞与引当金	4,033千円
未払事業税	25,930千円
未払費用	17,776千円
預り金	17,408千円
貸倒損失	3,045千円
資産除去債務	5,861千円
家賃保証引当金	26,844千円
減価償却超過額	3,576千円
その他	11,103千円
繰延税金資産合計	115,581千円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	219千円
資産除去債務に対応する除去費用	4,448千円
繰延税金負債合計	4,668千円
繰延税金資産純額	110,912千円

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

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

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」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。また、当事業年度において当社の資本金が1億円超となり、外形標準課税適用法人となっております。これらに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の37.1%から、平成28年1月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については33.1%に、平成29年1月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については32.3%となります。

この税率変更により、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13,796千円減少し、当事業年度に計上された法人税等調整額が13,829千円減少し、その他有価証券評価差額金が33千円増加しております。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(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0.47%～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

	前事業年度		当事業年度	
	(自	平成26年1月1日	(自	平成27年1月1日
	至	平成26年12月31日)	至	平成27年12月31日)
期首残高		15,579千円		19,647千円
有形固定資産取得に伴う増加額		16,141 "		— "
時の経過による調整額		218 "		170 "
資産除去債務の履行による減少		△12,292 "		△1,648 "
期末残高		19,647千円		18,170千円

(賃貸等不動産関係)

賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社はアパート経営プラットフォーム事業「TATERU」の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

前事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

当社は、アパート経営プラットフォーム事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が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) 有形固定資産上高

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、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。

当事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

当社は、アパート経営プラットフォーム事業「TATERU」の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が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、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)

1 関連当事者との取引

前事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

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

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	古木 大咲	—	—	当社 代表取締役	(被所有) 直接77.9		資金の回収 (注)1	65,038	—	—
							資金の貸付			
							利息の受取 (注)1	899	—	—
							銀行借入に対す る債務被保証 (注)2	937,758	—	—
役員	秦 武司	—	—	当社 監査役	(被所有) 直接0.1	増資の引受	仕入に対する債 務被保証 (注)3	138,964	—	—
							固定資産の 売却 (注)4	44,000	—	—
役員	秦 武司	—	—	当社 監査役	(被所有) 直接0.1	増資の引受	第三者割当増資 (注)5	10,008	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注)1. 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

2. 銀行借入に関し債務保証を受けております、取引金額は当事業年度の末日現在の被保証残高であります。また、保証料の支払は行っておりません。

3. 特定仕入先の債務に関し債務保証を受けており、取引金額は当事業年度の末日現在の被保証残高であります。また、保証料の支払は行っておりません。

4. 固定資産の売却価格については、第三者である不動産会社の査定を参考に決定された金額により行っております。

5. 当社の行った第三者割当増資を1株当たり834,000円で引き受けたものであります。

当事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

該当事項はありません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
1株当たり純資産額	254.79円	501.01円
1株当たり当期純利益金額	78.72円	158.83円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	—	134.84円

- (注) 1. 前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
2. 当社は、平成27年10月5日付で普通株式1株につき800株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
3. 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、当事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、新規上場日から当事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
4. 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。

項目	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	554,389	1,127,637
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	554,389	1,127,637
普通株式の期中平均株式数(株)	7,042,308	7,099,704
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	—	1,263,382
(うち新株予約権(株))	—	1,263,382
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	新株予約権1種類(新株予約権の数1,758個)	—

5. 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。

項目	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	1,799,241	3,830,303
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)	1,799,241	3,830,303
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)	7,061,600	7,645,100

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. その他

生産、受注及び販売の状況

① 生産実績

当社で行う事業は、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

当社は、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業の単一セグメントであり、当事業年度における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	17,646,096	154.3	11,252,895	166.9

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

③ 販売実績

当社は、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業の単一セグメントであり、当事業年度における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	21,512,531	147.2

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 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。