

# 有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成27年1月1日  
(第18期) 至 平成27年12月31日

株式会社ダヴィンチ・ホールディングス

(E05227)

第18期（自平成27年1月1日 至平成27年12月31日）

# 有価証券報告書

- 本書は金融商品取引法第24条第1項に基づく有価証券報告書を、同法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 本書には、上記の方法により提出した有価証券報告書の添付書類は含まれておりませんが、監査報告書は末尾に綴じ込んでおります。

株式会社ダヴィンチ・ホールディングス

# 目 次

	頁
第18期 有価証券報告書	
【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【沿革】	4
3 【事業の内容】	5
4 【関係会社の状況】	8
5 【従業員の状況】	9
第2 【事業の状況】	10
1 【業績等の概要】	10
2 【生産、受注及び販売の状況】	12
3 【対処すべき課題】	13
4 【事業等のリスク】	13
5 【経営上の重要な契約等】	14
6 【研究開発活動】	14
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】	15
第3 【設備の状況】	17
1 【設備投資等の概要】	17
2 【主要な設備の状況】	17
3 【設備の新設、除却等の計画】	17
第4 【提出会社の状況】	18
1 【株式等の状況】	18
2 【自己株式の取得等の状況】	20
3 【配当政策】	21
4 【株価の推移】	21
5 【役員の状況】	22
6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】	24
第5 【経理の状況】	27
1 【連結財務諸表等】	28
2 【財務諸表等】	53
第6 【提出会社の株式事務の概要】	63
第7 【提出会社の参考情報】	64
1 【提出会社の親会社等の情報】	64
2 【その他の参考情報】	64
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	65

監査報告書

## 【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28年3月30日
【事業年度】	第18期(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
【会社名】	株式会社ダヴィンチ・ホールディングス
【英訳名】	K.K. daVinci Holdings
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 粕谷英行
【本店の所在の場所】	東京都千代田区有楽町一丁目7番1号
【電話番号】	(03)6212-1930
【事務連絡者氏名】	財務・経理部 マネージャー 和島弘樹
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区有楽町一丁目7番1号
【電話番号】	(03)6212-1930(代表)
【事務連絡者氏名】	財務・経理部 マネージャー 和島弘樹
【縦覧に供する場所】	該当事項はございません。

## 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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成23年12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
売上高 (百万円)	33,757	14,561	202,912	112,735	1,475
経常損失(△) (百万円)	△8,769	△3,558	△44,218	△48	△54
当期純利益又は当期純損失(△) (百万円)	6,900	1,990	1,701	6,151	△2
包括利益 (百万円)	△9,214	1,463	1,928	4,526	△279
純資産額 (百万円)	22,847	23,375	4,464	4,741	3,020
総資産額 (百万円)	461,010	425,624	140,385	9,759	7,528
1株当たり純資産額 (円)	△4,657.44	△3,334.83	△2,177.97	1,839.94	1,835.39
1株当たり当期純利益又は当期純損失(△) (円)	4,464.38	1,287.58	1,101.16	3,979.86	△1.48
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	△1.56	△1.21	△2.40	29.14	37.68
自己資本利益率 (%)	—	—	—	—	△0.08
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	11,929	14,328	205,326	115,057	1,504
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	25	△1,989	△115	3,823	△578
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△21,367	△15,652	△203,798	△123,487	△2,047
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	9,758	6,375	7,863	3,314	2,192
従業員数 (名)	21	16	15	11	8

(注) 1 売上高には消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、第14期から第16期については当社が非上場となり期中平均株価が把握できないため、第17期及び第18期については潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3 第14期から第18期の株価収益率は非上場のため記載しておりません。

4 第14期から第17期の自己資本利益率は、期中平均の自己資本がマイナスのため記載しておりません。

5 1株当たり当期純利益又は当期純損失につきましては、期中平均株式数に基づいて算出しております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成23年12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
売上高 (百万円)	338	240	112	187	181
経常利益 (百万円)	354	2,549	3,341	30	44
当期純利益 (百万円)	5,213	3,383	4,195	4,159	114
資本金 (百万円)	100	100	100	100	100
発行済株式総数 (株)	1,566,174	1,566,174	1,566,174	1,566,174	1,566,174
純資産額 (百万円)	△9,475	△6,091	△1,895	2,251	2,359
総資産額 (百万円)	3,364	4,668	7,190	2,263	2,371
1株当たり純資産額 (円)	△6,138.58	△3,949.34	△1,234.87	1,456.49	1,526.74
1株当たり配当額 (円)	—	—	—	—	—
(内1株当たり 中間配当額) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
1株当たり当期純利益 (円)	3,373.00	2,189.26	2,714.52	2,691.35	73.86
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	△282.03	△130.76	△26.54	99.44	99.51
自己資本利益率 (%)	—	—	—	—	4.95
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	—
配当性向 (%)	—	—	—	—	—
従業員数 (名)	8	6	5	3	3

(注) 1 売上高には消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、第14期から第16期については当社が非上場となり期中平均株価が把握できないため、第17期及び第18期については潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3 第14期から第18期の株価収益率は非上場のため記載しておりません。

4 第14期から第17期の自己資本利益率は、期中平均の自己資本がマイナスのため記載しておりません。

5 1株当たり当期純利益につきましては、期中平均株式数に基づいて算出しております。

## 2 【沿革】

平成10年8月	不動産投資顧問業を目的として、ダヴィンチ・アドバイザーズ・ジャパン株式会社を設立
平成12年1月	商号を株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズに変更
平成13年5月	投資信託委託業者として、株式会社ダヴィンチ・セレクトを設立
平成13年12月	ナスダック・ジャパン市場(現 東京証券取引所 JASDAQ(スタンダード))に上場
平成15年3月	事業目的に投資事業を追加
平成15年9月	不動産流動化商品及び不動産関連証券化商品の開発・委託、共同開発を目的として、アーツ証券株式会社に出資
平成16年10月	株式会社ダヴィンチ・セレクトの商号を株式会社ダヴィンチ・リアルティに変更
平成16年10月	設立予定のREIT(不動産投資信託)の運用法人として、株式会社ダヴィンチ・セレクトを設立
平成16年11月	アーツ証券株式会社の全保有株式を第三者に譲渡
平成19年7月	オーストラリア法人Quantum Group Holdings Pty Ltd.社(現 daVinci Advisors Australia Pty Ltd.)に出資
平成19年11月	有価証券投資事業を行う会社として、株式会社コロンプスを設立
平成20年2月	吸収分割の承継会社として、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ準備会社を設立
平成20年7月	吸収分割により持株会社体制へ移行し、商号を株式会社ダヴィンチ・ホールディングスに変更 同日付で、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ準備会社の商号を、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズに変更
平成21年7月	株式会社ダヴィンチ・セレクトの全保有株式を第三者に譲渡
平成21年10月	daVinci Advisors Australia Pty Ltd.の全保有株式を第三者に譲渡
平成21年12月	株式会社ダヴィンチ・リアルティの全保有株式を第三者に譲渡
平成22年6月	大阪証券取引所ニッポン・ニュー・マーケット「ヘラクレス」(現 東京証券取引所 JASDAQ(スタンダード))において株式上場廃止
平成22年11月	東京都港区六本木六丁目10番1号へ本社機能移転
平成23年3月	東京都港区六本木六丁目10番1号へ本店移転
平成27年5月	東京都千代田区有楽町一丁目7番1号へ本店移転
平成28年3月	㈱ロジコムと資本・業務提携に関する基本合意書の締結

### 3 【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、「不動産投資顧問事業」、「不動産投資事業」及び「不動産関連事業」を行っております。

それぞれの事業内容は、次のとおりであります。なお、セグメントと同一の区分であります。

#### 事業内容

##### ① 不動産投資顧問事業

（ファンド・マネジメント）

当社グループの業務は投資家のニーズに合わせた『投資ビジネスモデルとプラン』を提案し、収益不動産や不動産関連の有価証券への投資を行う不動産投資ファンドを組成することからはじまります。

（アセット・マネジメント）

ファンドにおいて取得した不動産に対し、収益率を向上させるために予め策定した建物のバリューアップ、家賃の見直し、テナント誘致プラン等を効果的に実施して不動産の価値を高めます。また、投資効率を高めるためにノンリコースローンによる資金調達をアレンジします。これらハード及びソフト両面からの不動産の価値を高めるアセット・マネジメント事業を行っております。

（コ・インベストメント）

当社グループは一部のファンドに対して全出資額の3%から20%程度の部分につき自己投資を行っております。これは、当社グループが単にアドバイザーの立場に終始することなく、他の投資家たちと同じ立場で自己資金を投入し、責任を持って各ファンドを管理するようにとの、他の投資家たちからの要請であり、欧米ではすでに商慣習として定着しております。





また、実際の不動産の管理は、専門業者に委託しております。

管理を委託された専門業者は、各合同会社に対して、毎月物件の管理及び物件のキャッシュ・フロー、テナントの契約状況等の報告を行い、各合同会社は、上記の役務提供に対する対価として、保有するビルの賃料収入等から管理手数料を支払っております。

## ② 不動産投資事業

平成18年12月期より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第20号 平成18年9月8日）を適用し、当社グループが組成・運用するファンドを連結子会社としております。これに伴い連結子会社となったファンドの行う不動産等への投資に関する事業を「不動産投資事業」として独立した事業区分とすることとしております。

## ③ 不動産関連事業

自己資金による不動産の開発・投資・管理等を行っております。

#### 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金	主要な事業 の内容	議決権の所有 (被所有)割合		関係内容
				所有割合 (%)	被所有 割合 (%)	
(連結子会社) ㈱ダヴィンチ・アドバイザーズ (注) 2	東京都千代田区	100百万円	不動産投資顧問 事業	100.0	—	ファンドの組成・運営を 行なう当社の子会社
(㈲)カドベ(注) 2	東京都千代田区	90百万円	不動産投資事業	100.0	—	当社が組成するファンド の営業者
合同会社ポルト	東京都中央区	30百万円	不動産投資事業	— [100.0]	—	当社が組成するファンド の営業者
㈱ダヴィンチ・サポート(注) 2	東京都千代田区	55百万円	不動産関連事業	100.0	—	自己資金による不動産投 資等を行う当社の子会社
(㈲)ダヴィンチ・コミュニティー	東京都千代田区	3百万円	不動産関連事業	100.0 (100.0)	—	不動産の管理等を行う当 社の子会社
ダヴィンチ ワイキキロフト インク(注) 2	米国デラウェア州	7,317千US\$	不動産投資事業	100.0	—	アーバンロフトインベス ターズ, LLCに出資してい る。
アーバンロフト インベスターズ, LLC(注) 2	米国デラウェア州	6,520千US\$	不動産投資事業	91.4 (91.4)	—	アーバンロフトディベロ プメント, LLCに出資して いる。
アーバンロフト ディベロプメント, LLC(注) 2	米国ハワイ州	6,246千US\$	不動産投資事業	91.4 (91.4)	—	アーバンロフトインベス ターズ, LLCから出資を受 け、不動産投資を行なう ファンド
その他 1社	—	—	—	—	—	—

(注) 1 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。

2 特定子会社であります。

3 議決権の所有割合の( )内は、間接所有割合で内数、[ ]内は、緊密な者又は同意している者の所有割合で外数であります。

4 売上高(連結相互間の内部売上高を除く)が連結売上高の10%を超える連結子会社の「主要な損益情報等」は次のとおりであります。

会社名	㈱ダヴィンチ・ アドバイザーズ	合同会社ポルト	㈱ダヴィンチ・ サポート
売上高 (百万円)	745	393	393
経常利益又は 経常損失(△) (百万円)	△127	73	24
当期純利益又は 当期純損失(△) (百万円)	△1,830	0	24
純資産額 (百万円)	1,370	650	157
総資産額 (百万円)	2,425	4,743	535

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

(平成27年12月31日現在)

事業部門の名称	従業員数(人)
株式会社ダヴィンチ・ホールディングス	3
株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ	
アセットマネジメント	2
財務・経理部	1
小計	3
有限会社カドベ、その他の連結子会社	2
総合計	8

- (注) 1 従業員数は就業人員であります。  
2 当社は純粋持株会社であり、全員が管理部門であります。  
3 当社子会社である株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズの事業は「不動産投資顧問事業」「不動産投資事業」「不動産関連事業」に分類されますが、担当者は全事業を兼務しているため、同社組織の部門別従業員数を示しております。

### (2) 提出会社の状況

(平成27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)
3	41.3	7.6	13,466

- (注) 1 従業員数は就業人員であります。  
2 平均年間給与は、基準外賃金を含んでおりません。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【業績等の概要】

#### (1) 業績

平成18年12月期より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第20号 平成18年9月8日）を適用し、当社グループが組成・運用するファンドを連結子会社としております。これにより連結売上高は主にファンドの不動産売却収入と家賃収入で構成されることとなり、これらファンドに持分法を適用した場合の連結財務諸表と比較して、売上高や経常利益等の各段階の連結損益計算書の損益は大幅に増加しております。

しかし最終的には、当社グループに帰属するのはファンドの損益のうち当社グループの出資割合部分と手数料収入であるため、その影響は連結損益計算書の少数株主損益により調整されますので、連結法と持分法のいずれの方法を採用しても当期純損益に与える影響はありません。

当連結会計年度におけるわが国経済は、日本銀行の金融緩和政策の効果により、企業収益や雇用環境の改善が見られるなど緩やかな回復基調が続いてきました。しかし、中国経済の減速や米国の利上げに伴う海外景気の下振れリスク等もあり、先行きにつきましては不透明な状況にあります。

当社グループの属する不動産投資業界におきましては、都市部を中心とした空室率や賃料水準の回復が見られており、不動産賃貸市場は反転基調となっております。不動産売買についても良好な資金調達環境を背景としたJ-REIT私募ファンドによる売買のほか、アジアを中心としたインバウンド投資家や裕福層の相続対策に伴う売買が散見されました。

このような環境のもと、当社グループの当連結会計年度における売上高は不動産の売却収入を中心に1,475百万円となり、前期に対し111,259百万円の減収となりました。この減収は、主に不動産売却の減少によります。

営業費用は前期に対し110,338百万円減少し、1,354百万円となりました。この主な要因は、不動産の売却が減少したことに伴い売上原価が減少したことによるものです。

これらにより営業利益は121百万円となり、前期に対し920百万円の減益となりました。営業外収益は17百万円となり、前期に対し308百万円の減少となりました。これは主に前期に比べ匿名組合損失超過額戻入益が減少したことによります。営業外費用は支払利息を中心に193百万円となっており、前期に対し1,223百万円の減少となっておりますが、これは主に不動産の売却に伴い有利子負債を返済し、支払利息が減少したことによります。この結果、経常損失は54百万円となり、前期に対し6百万円の減益となりました。

特別損失は本社事務所移転に伴う固定資産除却損13百万円及び当社の組成するファンドの投資家の持分の買い取りに伴う解決金200百万円を計上し、213百万円となりました。

ファンドの投資家に帰属する損失は、272百万円となり少数株主損益で調整されるため、当期純損益は2百万円の損失となり、前期に対し6,153百万円の減益となりました。

セグメント別の概況は以下のとおりです。

(不動産投資顧問事業)

不動産投資顧問事業につきましては、売上高186百万円（前期比91.7%減）、営業損失143百万円（前期は1,899百万円の利益）となりました。

当連結会計年度においてはファンド規模の縮小等によりマネジメント・フィーが減少したため、前期に対し減収減益となっております。

(不動産投資事業)

不動産投資事業につきましては、売上高393百万円（前期比99.6%減）、営業利益106百万円（前期は863百万円の損失）となりました。当社グループが運用するファンドにおいて不動産の売却収入が減少しましたが、保有不動産の賃貸損益を計上した結果、前期に対し減収増益となりました。

(不動産関連事業)

不動産関連事業につきましては、売上高953百万円（前期比367.2%増）、営業利益149百万円（前期は1百万円の損失）となりました。当社グループの保有する不動産の売却収入の増加により前期に対し増収増益となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度のキャッシュ・フローについては、現金及び現金同等物は、1,121百万円の減少となり、期末残高は2,192百万円(前年度比△33.8%)となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは1,504百万円のキャッシュインフロー(前年度比△113,552百万円)となりました。これは主に税金等調整前当期純損失268百万円に、信託預金、販売用不動産、信託販売用不動産、未収還付法人税等の増減額等の資金の増減を加えたものであります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、578百万円のキャッシュアウトフロー(前年度比△4,402百万円)となりました。これは主に関係会社貸付けによる支出283百万円及び投資有価証券の取得による支出150百万円によるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フローは2,047百万円のキャッシュアウトフロー(前年度比+121,439百万円)となりました。これは主に長期借入金の返済による支出657百万円、匿名組合出資者への払戻による支出1,427百万円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

当社グループは不動産投資顧問事業及び不動産投資事業を主体とする会社であり、生産活動を行っていないため、該当事項はありません。

### (2) 受注実績

前項の理由により、当社グループは受注活動を行っていないため、該当事項はありません。

### (3) 販売実績

当社グループの販売実績をセグメントごとに示しますと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	前年同期比(%)
不動産投資顧問事業(百万円)	186	△91.7
不動産投資事業(百万円)	393	△99.6
不動産関連事業(百万円)	953	367.2
消去又は全社(百万円)	△57	—
合計(百万円)	1,475	△98.7

(注) 1 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は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
積水ハウス株式会社	74,230	65.8	—	—
合同会社やよいインベストメント	31,528	28.0	—	—
アルファエステート株式会社	—	—	478	32.4
株式会社スマイルゲート	—	—	148	10.0

(注) 10%未満のものは記載を省略しております。

### 3 【対処すべき課題】

当連結会計年度におけるわが国経済は、日本銀行の金融緩和政策の効果により、企業収益や雇用環境の改善が見られるなど緩やかな回復基調が続いておりますが、中国経済の減速や米国の利上げに伴う海外景気の下振れリスク等もあり、特に年明け以降の株価の乱高下に見られるように、先行きにつきましては不透明な状況にあります。

当社グループの属する不動産投資業界におきましては、都市部を中心とした空室率や賃料水準の回復が見られており、不動産賃貸市場は反転基調となっております。不動産売買についても良好な資金調達環境を背景とした不動産取引が拡大し、特にJ-REIT市場の時価総額が10兆円を超えるなど、事業環境は順調に推移してきました。私募ファンドによる売買のほか、アジアを中心としたインバウンド投資家や裕福層の相続対策に伴う売買が散見されました。

このような環境のもと、当社としては、着実な企業経営を継続するために、子会社を通じたアセット・マネジメント事業の維持や新規受託、既存の経営資源を生かした新規事業による収益の安定・継続が重要な課題であると認識しております。

具体的には、リーマンショック以前から運用していたファンドとしては最後のものとなるリアルエステート・オプチュニティ・ファンド4号「カドベ」は平成28年2月に終了しております。このため、新規投資家からのアセット・マネジメント業務の継続的な受託ができるよう案件の発掘をさらに進めていく方針です。

また、同年2月、当社は株式会社ロジコム（所在地：東京都東大和市、代表者：代表取締役社長 本荘良一）との間で不動産ファンド業務における提携について基本合意しており、主に海外投資家を中心としたブリッジファンドの組成や海外市場での新たな資金調達方法の開拓に着手しております。さらに、アセット・マネジメント事業以外では、手元資金を小額に分散した上で、創業以来培ったノウハウを生かしたバリュアード型の投資や、商業施設や医療福祉施設など、キャッシュ・フローに重点を置いたオペレーション型の不動産投資の開拓などに経営資源を振り向けてまいります。これに伴い、今後の事業拡大を目指す上で、医療福祉分野の専門家を招き、チーム編成するなど、優秀な人材の確保及びその人材の育成にも取り組んでおります。

### 4 【事業等のリスク】

投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の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、将来そのとおりに実現する保証はありません。

#### (1) 減損会計及び低価法に基づく評価損

当社グループは自己資金による不動産投資を行っており、その不動産について低価法に基づく評価損が計上された場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは当社組成の不動産ファンドにおいて自己投資を行っており、ファンド所有の不動産について低価法に基づく評価損が計上された場合は、その評価損の額は匿名組合事業による他の損益と合算の上、当社グループの持分（出資）割合に応じた損益が当社グループに帰属します。これにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社グループが受け取るマネジメント・フィーには、運用資産の取得金額に一定の料率を乗じて計算されるものがありますが、評価損の計上は運用資産の取得金額には影響しませんので、減損会計及び低価法に基づく評価損はマネジメント・フィーに影響を与えません。

#### (2) 景気や不動産市況の動向

景気の変動は不動産の空室率の変動を招き、賃料及び不動産価格の変動を通じて不動産市況に影響を及ぼすなど、経済環境における想定外の急激な変化等により投資戦略と経済環境にズレが生じた場合には一時的にはありますが、当社グループの業績の悪化を招く可能性があります。

#### (3) 金利変動

当社グループはファンドの投資家とともに投資を行っており、その資金は内部留保のほか金融機関等からの借入れにより調達しておりますので、将来において、金利が想定を上回る上昇をした場合には当社グループの業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (4) 資金調達及び流動性のリスク

不動産投資業界では、主に金融機関からの借入で資金を調達し不動産を取得しておりますので、金融機関等の貸出し動向により不動産業者等の事業計画や成長戦略は影響を受けることとなります。

具体的には、金融機関等が貸出しを圧縮した場合、需給逼迫により資金コストが上昇したり資金調達そのものができなくなったりする可能性があります。また、経済環境や不動産市場が不安定な場合は、不動産市場全体の流動性が低下する可能性があり、当社グループが保有する資産を売却できなくなる可能性や計画よりも低い価格で売却しなければならなくなる可能性もあります。このような場合、結果的に当社グループの業績や財政状態に悪影響を与える可能性があります。



(5) 海外事業展開によるリスク

当社グループの中には海外事業展開を企図している会社があり、それらに対して行われた現地通貨建てでの出資額や貸付金はその為替の変動により損失を計上することがあります。また、テロ、戦争、事故、自然災害等に巻き込まれるリスクや、その他、言語、法律、税金、文化、ビジネス慣習などの違いなどから、事前に想定することが難しい業務上のリスクがあります。

(6) 地震等の災害によるリスク

当社グループが運用するファンドの投資案件について、地震等の災害によって不動産が損傷を受けた場合には、空室率の上昇、予想外の修繕費、当該資産の市場価額の低下などにより、当該資産からのキャッシュ・フローが減少し、ファンドひいては当社グループの業績の悪化を招く可能性があります。

(7) 法的規制について

当社の100%子会社である株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズは、現在、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業免許を取得するとともに、金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業の登録等を受けて業務を行っております。このほか、当社グループ会社の中には、金融商品取引法に基づく適格機関投資家等特別業務の届出を行って業務を行っている会社や宅地建物取引業免許を取得して業務を行っている会社等があります。

今後、これらの免許・登録等に係る関連法令について、当社グループの業務と直接関係を有する事項に係る改正や解釈・運用の変更がなされた場合には、当社グループの事業に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(8) 訴訟の被提起について

「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (2) その他」に記載の通り、九州石油業厚生年金基金から当社グループに対して、不法行為に基づく損害賠償請求訴訟が提起されております。訴訟の結果如何によっては、当社グループの事業及び業績に重要な悪影響を及ぼす可能性があります。

## 5 【経営上の重要な契約等】

当社は、平成28年2月22日開催の取締役会において株式会社ロジコム（所在地：東京都東大和市、代表者：代表取締役社長 本荘良一）と資本・業務提携に関する基本合意書の締結について決議し、同日付にて基本合意書を締結いたしました。

なお、詳細につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項（重要な後発事象）」をご参照ください。

## 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 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】

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社グループが判断したものであります。

### (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、わが国において一般に公正妥当と認められる連結財務諸表の作成基準に準拠して作成されております。

この連結財務諸表作成にあたっては、「第5 経理の状況 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4. 会計処理基準に関する事項」に記載のとおりの方針に従っております。

### (2) 当連結会計年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析

平成18年12月期より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第20号 平成18年9月8日）を適用し、当社グループが組成・運用するファンドを連結子会社としております。これにより連結売上高は主にファンドの不動産売却収入と家賃収入で構成されることとなり、これらファンドに持分法を適用した場合の連結財務諸表と比較して、売上高や経常利益等の各段階の連結損益計算書の損益は大幅に増加しております。

しかし最終的には、当社グループに帰属するのはファンドの損益のうち当社グループの出資割合部分と手数料収入であるため、その影響は連結損益計算書の少数株主損益により調整されますので、連結法と持分法のいずれの方法を採用しても当期純損益に与える影響はありません。

#### ①全連結ベースにおける業績の推移

(単位：百万円)

	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期 (当連結会計年度)	対前期増減額	対前期 増減率 (%)
売上高	14,561	202,912	112,735	1,475	△111,259	△98.7
営業利益又は 営業損失(△)	3,541	△31,301	1,042	121	△920	△88.4
経常損失(△)	△3,558	△44,218	△48	△54	△6	—
当期純利益又は 当期純損失(△)	1,990	1,701	6,151	△2	△6,153	—

詳細につきましては、「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。

#### ②持分法ベースにおける業績の推移

(単位：百万円)

	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期 (当連結会計年度)	対前期増減額	対前期 増減率 (%)
売上高	1,226	1,366	2,128	1,534	△593	△27.9
営業利益	750	475	1,587	299	△1,288	△81.2
経常利益	661	426	1,603	214	△1,389	△86.6
当期純利益又は 当期純損失(△)	1,990	1,701	6,151	△2	△6,153	—

不動産売却収入等812百万円を中心に収益を計上し、当連結会計年度における売上高は1,534百万円となりました。

営業費用は1,235百万円となり、前期に対し695百万円増加しました。これは主に不動産の売却に伴う売上原価が増加したことによります。

これらにより営業利益は299百万円となり、利息を中心とした営業外損益を計上後、経常利益は214百万円となりました。

特別損失に解決金200百万円等を計上した結果、当期純損益は2百万円の損失となりました。

## ③全連結ベースにおける財政状態

(単位：百万円)

	平成25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期 (当連結会計年度末)	対前期増減額
流動資産	138,242	9,567	6,913	△2,653
内、販売用不動産※	112,299	4,418	3,886	△532
固定資産	2,142	192	614	422
資産合計	140,385	9,759	7,528	△2,231
流動負債	126,645	336	314	△22
内、有利子負債	124,495	236	172	△64
固定負債	9,275	4,681	4,193	△487
内、有利子負債	3,884	4,425	3,869	△556
負債合計	135,920	5,017	4,507	△509
純資産合計	4,464	4,741	3,020	△1,721
内、少数株主持分	7,817	1,898	183	△1,714
負債純資産合計	140,385	9,759	7,528	△2,231
自己資本比率(%)	△2.4	29.1	37.7	8.5

※販売用不動産と信託販売用不動産の合計額を記載しております。

当連結会計年度の総資産は7,528百万円となり、前連結会計年度末と比較して2,231百万円減少しました。減少の主な要因は、匿名組合出資者への払戻等により現預金が前連結会計年度と比較して1,121百万円減少したことによります。

負債は4,507百万円となり前連結会計年度末と比較して509百万円減少しました。減少の主な要因は、不動産の売却に伴う借入金の返済等により、有利子負債が620百万円減少したことによります。

純資産は3,020百万円となり前連結会計年度末と比較して1,721百万円減少いたしました。主な要因は少数株主持分が1,714百万円減少したこと及び当期純損失2百万円を計上したことによります。

当連結会計年度のキャッシュ・フローについては、「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。

## (3) 経営成績に重要な影響を与える要因について

4 「事業等のリスク」をご参照願います。

## (4) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

「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。

### 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いて、主要な設備に重要な異動はありません。

#### 2 【主要な設備の状況】

当連結会計年度において、当社グループは、平成27年5月に本社事務所を移転しました。

なお、主要な設備は以下のとおりであります。

##### (1) 提出会社

(平成27年12月31日現在)

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額(百万円)			従業員数 (名)
		建物	工具、器具及び 備品	合計	
本社(注1) (東京都千代田区)	建物附属設備及び 情報通信機器等	16	7	23	3

(注)1 上記の他、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料(百万円)
本社 (東京都千代田区)	全社	事務所	23

##### (2) 国内子会社

主要な設備はありません。

#### 3 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### ① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	4,700,000
計	4,700,000

##### ② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成27年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成28年3月30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	1,566,174	1,566,174	非上場	単元株制度を採用していません。 単元株式数はありません。
計	1,566,174	1,566,174	—	—

#### (2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

#### (4) 【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 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成23年6月1日(注)	—	1,566,174	△2,285	100	△2,009	—

(注) 平成23年3月30日開催の定時株主総会の決議に基づく資本金及び資本準備金の減少であり、欠損填補のためであります。

#### (6) 【所有者別状況】

(平成27年12月31日現在)

区分	株式の状況								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	—	—	1	90	32	31	23,532	23,686	—
所有株式数 (株)	—	—	115,822	7,615	112,130	17,554	1,313,053	1,566,174	—
所有株式数 の割合(%)	—	—	7.40	0.49	7.16	1.12	83.84	100.00	—

(注) 1 自己株式20,600株は、「個人その他」に含まれております。

## (7) 【大株主の状況】

(平成27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(%)
金子 修	東京都中央区	416,825	26.61
クレディ・スイス証券株式会社	東京都港区六本木1-6-1	115,822	7.40
ザ バンク オブ ニューヨーク ノントリーティージャス デツク アカウト(常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	GLOBAL CUSTODY, 32ND FLOOR ONE WALL STREET, NEW YORK NY 10286, U. S. A. (東京都千代田区丸の内2-7-1)	72,273	4.61
秋山 桂一	千葉県市川市	23,000	1.47
株式会社ダヴィンチ・ホールデ ィングス	東京都千代田区有楽町1-7-1	20,600	1.32
秋元 利規	東京都小平市	20,000	1.28
前田 正治	大阪府大阪市	20,000	1.28
エムエルアイ イーエフジ ー ノントリーティージャス ィー アカウト(常任代理人 メリルリンチ日本証券株式 会社)	MERRILL LYNCH FINANCIALCENTRE 2 KING EDWARD STREET LONDON EC 1A 1HQ (東京都中央区日本橋1-4-1)	15,851	1.01
キャサリーン マリー カネコ (常任代理人 みずほ証券株式 会社)	LA CANADA, CA91011 U.S.A. (東京都千代田区大手町1-5-1)	15,600	1.00
金子 エレン梨沙	東京都中央区	12,100	0.77
計	—	732,071	46.74

(注) 平成28年3月11日をもって、当社の主要株主の異動がありました。

この異動に関し、当社は平成28年3月16日付で臨時報告書を提出しており、内容は以下のとおりであります。

(1) 当該異動に係る主要株主の名称又は氏名

主要株主となるもの 株式会社ロジコム

主要株主でなくなるもの 金子 修

(2) 当該異動の前後における当該主要株主の所有議決権の数及びその総株主等の議決権に対する割合

主要株主となるもの

株式会社ロジコム

	所有議決権の数	総株主等の議決権に対する割合
異動前	一個	—%
異動後	456,606個	29.54%

主要株主でなくなるもの

金子 修

	所有議決権の数	総株主等の議決権に対する割合
異動前	416,825個	26.97%
異動後	一個	—%

(注) 異動前異動後の「総株主等の議決権に対する割合」の計算においては、当社が平成27年9月30日に提出した第18期半期報告書に記載された平成27年6月30日現在の総株主等の議決権の数1,545,589個に基づき算出しております。

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

(平成27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)	(自己保有株式) 普通株式 20,600	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,545,574	1,545,574	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	1,566,174	—	—
総株主の議決権	—	1,545,574	—

② 【自己株式等】

(平成27年12月31日現在)

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 株ダヴィンチ・ ホールディングス	千代田区有楽町一丁目7 番1号	20,600	—	20,600	1.32
計	—	20,600	—	20,600	1.32

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第13号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(百万円)
当事業年度における取得自己株式	36	—
当期間における取得自己株式	—	—

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (百万円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (百万円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他	—	—	—	—
保有自己株式数	20,600	—	20,600	—

3 【配当政策】

当社では1株当たり利益(EPS)や自己資本利益率(ROE)を意識した経営を行っていくことが、当面の最重要経営課題と考えております。

従いまして当面は内部留保を優先させ、今後も高い成長が見込める事業へ継続して投資を行うことにより収益を高め、EPSおよびROEの成長を達成していくことが株主への最大の利益還元と考えており、よって無配政策を基本方針としていく予定です。当期の配当につきましても無配としております。

当社の剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。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款に定めております。

4 【株価の推移】

当社株式は非上場でありますので、該当事項はありません。



5 【役員の状況】

男性6名 女性1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)
取締役会長	—	本庄 良一	昭和31年12月10日生	平成19年4月 株式会社ロジコム 顧問 平成19年6月 株式会社ロジコム 代表取締役(現任) 平成21年8月 株式会社LCパートナーズ 取締役(現任) 平成22年4月 株式会社ロジコム 開発本部長(現任) 平成24年10月 株式会社ロジコム 管理部ゼネラルマネージャー(現任) 平成26年12月 株式会社LCレンディング 取締役(現任) 平成28年3月 株式会社ダヴィンチ・ホールディングス 取締役会長(現任)	平成28年3月30日開定主から1年間	—
代表取締役社長	—	粕谷 英行	昭和44年2月24日生	平成6年4月 五洋建設株式会社 平成14年10月 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ(現株式会社ダヴィンチ・ホールディングス) 平成16年12月 daVinci Guam Hotel, Inc 取締役 平成18年11月 株式会社新潟シティホテル 代表取締役 平成21年9月 株式会社ダヴィンチ・リアルティ 代表取締役 平成21年12月 株式会社ダヴィンチ・ホールディングス 経営企画部シニアマネージャー 平成22年3月 株式会社ダヴィンチ・ホールディングス 取締役 平成22年5月 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 代表取締役社長(現任) 平成22年10月 株式会社ダヴィンチ・サポート 代表取締役社長(現任) 平成28年3月 株式会社ダヴィンチ・ホールディングス 代表取締役社長(現任)	平成28年3月30日開定主から1年間	40
代表取締役	—	小山 努	昭和41年8月3日生	平成2年4月 株式会社大京 平成6年4月 株式会社プラット 平成11年11月 株式会社クリード 平成12年7月 株式会社住信基礎研究所 平成14年9月 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ(現株式会社ダヴィンチ・ホールディングス) 平成19年11月 ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社 社外取締役 平成19年11月 株式会社コロンプス 代表取締役 兼 Chief Investment Officer 平成20年6月 株式会社新日本建物 社外取締役 平成21年9月 株式会社LCパートナーズ 代表取締役(現任) 平成25年6月 価値開発株式会社 社外取締役 平成26年12月 株式会社LCレンディング 取締役(現任) 平成27年6月 株式会社ロジコム 取締役(現任) 平成28年3月 株式会社ダヴィンチ・ホールディングス 代表取締役(現任)	平成28年3月30日開定主から1年間	—
取締役	—	木原 信也	昭和49年2月22日生	平成8年4月 奥村組土木興業株式会社 平成15年6月 キャピタルアドバイザーズ株式会社 平成16年8月 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ(現株式会社ダヴィンチ・ホールディングス) 平成19年11月 株式会社ダヴィンチ・リアルティ 取締役 平成22年1月 シーズンズ・コンサルティング株式会社 代表取締役 平成24年11月 株式会社LCパートナーズ 取締役(現任) 平成26年7月 グロブナー・ファンドマネジメント・ジャパン・リミテッド(日本における代表者) 平成28年3月 株式会社ダヴィンチ・ホールディングス 取締役(現任)	平成28年3月30日開定主から1年間	—
取締役	—	西内 幸士	昭和43年11月14日生	平成4年4月 東急不動産株式会社 平成11年10月 太田昭と監査法人(現 新日本有限責任監査法人) 平成18年4月 パシフィックマネジメント株式会社 平成20年4月 株式会社コロンプス 平成23年6月 西内公認会計士事務所 代表(現任) 平成28年3月 株式会社ダヴィンチ・ホールディングス 取締役(現任)	平成28年3月30日開定主から1年間	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	—	藤本 竜哉	昭和37年4月17日生	平成7年8月 株式会社ロジコム 平成16年4月 株式会社ロジコム 財務部ゼネラルマネージャー 平成19年4月 株式会社ロジコム 執行役員社長室財務担当 平成20年8月 株式会社ロジコム 執行役員社長室室長 平成21年8月 株式会社LCパートナーズ 取締役 平成23年6月 株式会社ロジコム 監査役 平成23年6月 株式会社LCパートナーズ 監査役 (現任) 平成26年12月 株式会社LCレンディング 監査役 (現任) 平成27年6月 株式会社ロジコム 取締役監査等委員 (現任) 平成28年3月 株式会社ダヴィンチ・ホールディングス 監査役 (現任)	平成28年3月開会の定時株主総会から4年間	—
計						40

## 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】

#### ① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、当社及び当社グループ各社において、株主及び投資家の皆様の利益を最大にする経営を行うために、迅速で公正な経営意思決定等により経営の効率化を図る一方、コンプライアンスを経営上の最重要課題と位置づけ、経営の効率化とコンプライアンスの重視の両面のバランスの取れた、監視・監督機能が十分発揮される適切なガバナンスシステムの構築と運営に努めております。

#### ② 当社の機関、監査、報酬等に関する事項

##### (a) 取締役会

当社の取締役会は5名の取締役で構成され、原則月一回開催される定例取締役会のほか、必要に応じて随時臨時取締役会を招集・開催し、重要事項を審議の上、決定しております。

##### (b) 監査役

当社は監査役制度を採用し藤本竜哉を監査役に登用しております。監査役は監査方針及び監査計画に基づき、取締役の職務遂行を監査しております。加えて、監査役は、取締役会から必要に応じて適宜に報告を受けるとともに、当社と監査契約を締結している太陽有限責任監査法人と定期的に意見交換を行う等、緊密な連携をとりながら適正な監査を実施しております。

##### (c) 業務執行のモニタリング

業務執行に関しては、法務・コンプライアンス部が法的観点から適宜モニタリングを行っております。

##### (d) 監査体制

金融商品取引法に基づく会計監査については、太陽有限責任監査法人が、年間の監査計画に従い、会計監査を実施しております。

当事業年度において会計監査業務を執行した公認会計士、補助者の状況は、以下のとおりであります。

(会計監査業務を執行した公認会計士の氏名及び所属する監査法人名)

森内 茂之 太陽有限責任監査法人

渡邊 誠 太陽有限責任監査法人

(監査業務に係る補助者の構成)

公認会計士 2名

その他 2名

##### (e) 役員報酬の内容

当社の役員に対する報酬は、以下のとおりであります。

(役員報酬)

取締役の年間報酬総額 35百万円

監査役の年間報酬総額 4百万円

### ③ 内部統制システムの整備状況

#### (a) コンプライアンス体制

- イ 取締役は、「取締役会規程」「役員規程」等その職務を規律する社内規程に基づいて職務を執行します。取締役が他の取締役の法令・定款違反行為を発見した場合は、直ちに監査役及び取締役会に報告します。
- ロ 従業員は、「行動基準」「コンプライアンス規程」「就業規則」等の各種社内規程に基づいて職務を執行します。
- ハ 当社におけるコンプライアンスの推進については、「コンプライアンス規程」に基づいて法務・コンプライアンス部がコンプライアンス体制の整備及び維持を図るとともに、日常的なモニタリングを行います。
- ニ 法務・コンプライアンス部及び人事・総務部は、必要に応じてコンプライアンスに関する教育・研修を企画・実施します。
- ホ 法務・コンプライアンス部は、当社における重大な法令違反その他コンプライアンスに関する重要な事実を発見した場合には、直ちに法務・コンプライアンス部門担当取締役へ報告し、報告を受けた法務・コンプライアンス部門担当取締役はさらに取締役会において報告します。
- ヘ 取締役会は全社的なコンプライアンス状況を把握するとともに、内部統制システムの構築・維持を推進します。
- ト 内部通報規程に基づき、法務・コンプライアンス部の長又は監査役、法務・コンプライアンス部門担当取締役、代表取締役を直接の情報受領者とした、社内通報体制を適切に運用します。当社は、通報内容の秘密を保持し、通報者を不利益に扱いません。

#### (b) リスク管理体制

- イ 当社は、「リスク管理規程」に基づいて、専門部署による業務、経理、システム、コンプライアンス等に係る経常的なリスクの洗い出しとモニタリングの繰返しにより、損失の危険を管理することによって、損害の拡大を未然に防止し、または損害を最小限に抑えます。
- ロ 不測の事態においては、「経営危機対応規程」に基づき、適確な措置を講じることによって、損失の発生を極小化します。

#### (c) 情報管理体制

当社は、法令及び各種社内規程（「文書管理規程」「インサイダー情報管理規程」「個人情報保護規程」等）に基づいて、適切に情報の管理を行います。

#### (d) 情報開示に係る社内体制

金融商品取引法、会社法等の法令で定められた書類等を作成・備置し、関係諸法令・諸規則により開示を求められている事項に関して社内規程に基づいて開示を行うとともに、株主や投資家の皆様に縦覧に供した方が望ましいと判断した場合は、積極的かつ速やかに開示を行っております。

#### (e) 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

- イ 当社グループ各社の自主性を尊重しつつ、その業務の適正を確保するため、「グループ会社管理規程」に基づく承認・報告体制の運用によってグループ各社の業務の適正を確保します。また、「行動基準」「経営危機対応規程」「インサイダー情報管理規程」をグループ各社に準用又は適用することによって、企業集団全体として調和の取れたコンプライアンス体制を維持します。
- ロ 当社は、必要に応じてグループ各社の業務及び財産の状況につきモニタリングを行います。
- ハ 当社の取締役は、グループ各社における重大な法令違反その他コンプライアンスに関する重要な事項を発見した場合には、直ちに監査役及び取締役会に報告します。

#### (f) 反社会的勢力による被害を防止するための体制

反社会的勢力排除の基本方針を取締役会において決議するとともに、必要に応じて各種社内規程に反社会的勢力への対応を明文化するなど、反社会的勢力による被害を防止するための体制を整備しております。今後も、弁護士等と連携を図るなど、反社会的勢力との関係を遮断するための施策をより一層推進します。

④ 当社の定款で定めている事項

(a) 株主総会特別決議の要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会特別決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨、定款に定めております。これは、機動的な事業遂行を可能にすることを目的とするものであります。

(b) 取締役及び監査役の定数

当社は、取締役は7名以内、監査役は5名以内とする旨、定款に定めております。

(c) 取締役及び監査役の選任の決議要件

当社は、取締役及び監査役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、定款に定めております。

(d) 取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役(取締役であった者を含む。)及び監査役(監査役であった者を含む。)の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨、定款に定めております。これは、取締役及び監査役が期待される役割・機能を十分に発揮できるようにすることを目的とするものであります。

(e) 剰余金の配当等の決定機関

当社は、会社法第454条第5項の規定により、株主総会の決議によらず、取締役会の決議により中間配当を行うことができる旨、定款に定めております。これは、中間配当を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを可能とするものであります。

(f) 取締役会決議による自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨、定款に定めております。これは、機動的な資本政策を実施することを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	6	—	5	—
連結子会社	7	—	1	—
計	14	—	7	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【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】

該当事項はありません。

④ 【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の決定方針としましては、監査日数、提出会社の規模・業務の特性等の要素を勘案し決定しています。

## 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)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)に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成27年1月1日から平成27年12月31日まで)及び事業年度(平成27年1月1日から平成27年12月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、太陽有限責任監査法人により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、又は会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、会計専門書を定期購読し各種情報を取得するとともに、専門的情報を有する団体等が主催する研修・セミナー等に参加しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,314	2,192
信託預金	※2、※3 244	※2、※3 260
受取手形及び売掛金	41	8
販売用不動産	※2 462	※2 408
信託販売用不動産	※2、※3 3,956	※2、※3 3,477
仕掛販売用不動産	※2 76	0
未収還付法人税等	959	-
その他	512	572
貸倒引当金	△0	△6
流動資産合計	9,567	6,913
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	31	21
減価償却累計額	△16	△5
建物及び構築物（純額）	14	16
工具、器具及び備品	56	32
減価償却累計額	△53	△24
工具、器具及び備品（純額）	3	7
有形固定資産合計	18	23
無形固定資産		
商標権	1	1
無形固定資産合計	1	1
投資その他の資産		
投資有価証券	-	143
関係会社株式	-	111
その他の関係会社有価証券	96	95
関係会社長期貸付金	-	162
その他	※1 75	※1 77
投資その他の資産合計	172	589
固定資産合計	192	614
資産合計	9,759	7,528
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	※2 44	-
1年内返済予定の長期借入金	※2、※3 192	※2、※3 172
その他	100	142
流動負債合計	336	314
固定負債		
長期借入金	※2、※3 4,425	※2、※3 3,869
長期預り保証金	59	58
その他	196	265
固定負債合計	4,681	4,193
負債合計	5,017	4,507

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	100
利益剰余金	3,741	3,739
自己株式	△947	△947
株主資本合計	2,894	2,892
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	—	△5
為替換算調整勘定	△50	△50
その他の包括利益累計額合計	△50	△55
少数株主持分	※4 1,898	※4 183
純資産合計	4,741	3,020
負債純資産合計	9,759	7,528



## 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：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
売上高	112,735	1,475
売上原価	111,363	1,043
売上総利益	1,371	432
販売費及び一般管理費	※1 329	※1 311
営業利益	1,042	121
営業外収益		
受取利息	2	5
匿名組合損失超過額戻入益	※2 191	※2 2
貸倒引当金戻入額	39	-
関係会社清算益	40	-
雑収入	51	9
営業外収益合計	325	17
営業外費用		
支払利息	1,036	117
支払手数料	336	12
雑損失	44	63
営業外費用合計	1,416	193
経常損失(△)	△48	△54
特別利益		
新株予約権戻入益	12	-
債務免除益	4,536	-
特別利益合計	4,549	-
特別損失		
固定資産除却損	-	13
解決金	-	200
特別損失合計	-	213
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	4,500	△268
法人税、住民税及び事業税	8	5
法人税等調整額	21	-
法人税等合計	29	5
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失(△)	4,470	△274
少数株主損失(△)	△1,680	△272
当期純利益又は当期純損失(△)	6,151	△2

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失(△)	4,470	△274
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	-	△5
為替換算調整勘定	55	0
その他の包括利益合計	※1 55	※1 △5
包括利益	4,526	△279
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,207	△7
少数株主に係る包括利益	△1,680	△272

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1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本			
	資本金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	100	△2,412	△947	△3,260
当期変動額				
当期純利益又は当期純損失(△)		6,151		6,151
連結範囲の変動		3		3
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	—	6,154	—	6,154
当期末残高	100	3,741	△947	2,894

	その他の包括利益累計額		新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	△106	△106	12	7,817	4,464
当期変動額					
当期純利益又は当期純損失(△)					6,151
連結範囲の変動					3
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	55	55	△12	△5,919	△5,877
当期変動額合計	55	55	△12	△5,919	277
当期末残高	△50	△50	—	1,898	4,741

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本			
	資本金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	100	3,741	△947	2,894
当期変動額				
当期純利益又は当期純損失(△)		△2		△2
連結範囲の変動		0		0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	—	△1	—	△1
当期末残高	100	3,739	△947	2,892

	その他の包括利益累計額			少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	—	△50	△50	1,898	4,741
当期変動額					
当期純利益又は当期純損失(△)					△2
連結範囲の変動					0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△5	0	△5	△1,714	△1,719
当期変動額合計	△5	0	△5	△1,714	△1,721
当期末残高	△5	△50	△55	183	3,020

## ④ 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27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又は税金等調整前当期純損失(△)	4,500	△268
減価償却費	4	5
債務免除益	△4,536	-
受取利息及び受取配当金	△2	△5
支払利息	1,036	117
信託預金の増減額(△は増加)	14,862	△15
未収入金の増減額(△は増加)	5	0
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	△958	959
販売用不動産の増減額(△は増加)	△402	53
信託販売用不動産の増減額(△は増加)	108,474	478
仕掛販売用不動産の増減額(△は増加)	△76	76
匿名組合損失超過額の増減(△は増加)	△191	△2
その他の関係会社有価証券の増減額(△は増加)	40	5
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△176	5
長期前払費用の増減額(△は増加)	106	5
仕入債務の増減額(△は減少)	△147	0
未払又は未収消費税等の増減額	△1,261	147
預り金の増減額(△は減少)	1	△1
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△5,208	△0
その他	△9	△6
小計	116,061	1,556
利息及び配当金の受取額	2	2
利息の支払額	△995	△47
法人税等の還付額	0	-
法人税等の支払額	△11	△6
営業活動によるキャッシュ・フロー	115,057	1,504
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の純増減額(△は増加)	2,000	-
有形固定資産の取得による支出	△0	△23
投資有価証券の取得による支出	-	△150
敷金及び保証金の差入による支出	-	△25
敷金及び保証金の回収による収入	-	18
関係会社株式の取得による支出	-	△111
関係会社株式の売却による収入	1,878	-
関係会社出資金の払込による支出	△25	△4
関係会社貸付けによる支出	△29	△283
その他	-	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,823	△578

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31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)	△4	△44
長期借入れによる収入	744	81
長期借入金の返済による支出	△119,922	△657
匿名組合出資者への払戻による支出	△4,305	△1,427
財務活動によるキャッシュ・フロー	△123,487	△2,047
現金及び現金同等物に係る換算差額	57	0
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,548	△1,121
現金及び現金同等物の期首残高	7,863	3,314
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,314	※1 2,192

【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

(1) 連結子会社の数 9社

連結子会社の名称

(株)ダヴィンチ・アドバイザーズ

(有)カドベ

他 7社

前連結会計年度において連結子会社でありました有限会社赤坂インターナショナル他20社は清算終了したため、当連結会計年度より、連結の範囲から除いております。

なお、全投資ビークルを連結子会社とせず、出資割合に応じて持分法を適用した場合の要約連結貸借対照表、要約連結損益計算書は以下のようになります。

(要約連結貸借対照表)

区分	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
I 流動資産	2,840	2,051
II 固定資産	881	1,228
1 有形固定資産	18	23
2 無形固定資産	1	1
3 投資その他の資産	862	1,202
資産合計	3,722	3,280
I 流動負債	141	111
II 固定負債	715	310
負債合計	856	421
純資産合計	2,866	2,858
負債純資産合計	3,722	3,280

(要約連結損益計算書)

区分	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
I 売上高	2,128	1,534
II 売上原価	221	935
売上総利益	1,906	598
III 販売費及び一般管理費	318	299
営業利益	1,587	299
IV 営業外収益	144	8
V 営業外費用	128	93
経常利益	1,603	214
VI 特別利益	4,549	—
VII 特別損失	—	213
税金等調整前当期純利益	6,153	1
法人税、住民税及び事業税	2	4
少数株主損益調整前当期純利益 又は少数株主損益調整前当期純 損失(△)	6,150	△3
少数株主損失(△)	△0	△0
当期純利益又は当期純損失(△)	6,151	△2

(2) 非連結子会社の数 8社

主要な非連結子会社の名称

一般社団法人ポルト

他7社

(連結の範囲から除いた理由)

一般社団法人ポルト他7社は、小規模であり、総資産、売上高、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、連結の範囲から除外しております。

2 持分法の適用に関する事項

持分法非適用の非連結子会社の数 8社

会社名

一般社団法人ポルト

他7社

(持分法を適用しない理由)

一般社団法人ポルト他7社は純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は以下のとおりであります。

12月末日 5社

4月末日 1社

8月末日 1社

10月末日 2社

4月末日を決算日とする子会社については10月末日現在で、8月末日を決算日とする子会社については11月末日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

また10月末日を決算日とする子会社については、10月末日現在財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

#### 4 会計処理基準に関する事項

##### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### イ 有価証券

###### ①子会社株式、関連会社株式

移動平均法による原価法によっております。

###### ②その他有価証券

時価のあるもの

連結決算日の市場価格等による時価法によっております。(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。)

時価のないもの

移動平均法による原価法によっております。

なお、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

###### ロ 販売用不動産・信託販売用不動産・仕掛販売用不動産

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

##### (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

定率法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 15～18年

器具及び備品 4～20年

法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。

###### ロ 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

商標権 10年

###### ハ 長期前払費用

均等償却を行っております。

##### (3) 重要な引当金の計上基準

###### 貸倒引当金

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。

##### (4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の方法

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により換算し、換算差額は損益として処理しております。

なお、在外子会社等の資産及び負債、収益及び費用は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めております。

##### (5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、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。

##### (6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

###### 消費税等の処理方法

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。



(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において、投資その他の資産の「その他」に含めておりました「その他の関係会社有価証券」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。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を行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、投資その他の資産の「その他」に表示しておりました172百万円は、「その他の関係会社有価証券」96百万円、「その他」75百万円として組み替えております。

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「雑収入」は、営業外収益総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より区分掲記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、前連結会計年度の連結損益計算書において、営業外収益の「その他」に表示していた51百万円は、「雑収入」51百万円として組替えております。

前連結会計年度において、営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「雑損失」は、営業外費用総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より区分掲記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、前連結会計年度の連結損益計算書において、営業外費用の「その他」に表示していた44百万円は、「雑損失」44百万円として組替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
その他 (投資その他の資産)	20百万円	13百万円

※2 担保資産及び担保付債務

(担保提供資産)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
信託預金	244百万円	260百万円
販売用不動産	462百万円	408百万円
信託販売用不動産	3,956百万円	3,477百万円
仕掛販売用不動産	76百万円	一百万円

(担保付債務)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
短期借入金	44百万円	一百万円
1年内返済予定の長期借入金	192百万円	172百万円
長期借入金	4,425百万円	3,869百万円

※3 ノンリコース債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	160百万円	160百万円
長期借入金	3,724百万円	3,564百万円

ノンリコース債務に対応する資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
信託預金	240百万円	260百万円
信託販売用不動産	3,564百万円	3,477百万円

※4 少数株主持分に含まれる匿名組合出資預り金相当分は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
少数株主持分	1,862百万円	157百万円

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
役員報酬	52百万円	55百万円
給与手当	88百万円	79百万円
専門家報酬	9百万円	11百万円
弁護士報酬	32百万円	29百万円

※2 匿名組合損失超過額戻入益は、連結子会社である匿名組合で、匿名組合出資額以上の損失（匿名組合損失超過額）が発生した場合には、匿名組合員が負担すべき損失は匿名組合出資額に限定されるため、匿名組合損失超過額を営業外収益として計上したものであります。

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	－百万円	△5百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	55百万円	0百万円
その他の包括利益合計	55百万円	△5百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

(単位:株)

	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
発行済株式				
普通株式	1,566,174	—	—	1,566,174
合計	1,566,174	—	—	1,566,174
自己株式				
普通株式	20,559	5	—	20,564
合計	20,559	5	—	20,564

(注) 自己株式の増加は、株主からの無償譲受によるものであります。

2. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる 株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	増加	減少	当連結会計 年度末	
提出会社	平成20年新株予約権	普通株式	727,159	—	727,159	—	
	合計		727,159	—	727,159	—	

(注) 1 目的となる株式の数は、新株予約権が行使されたと仮定した場合の新株予約権の数に100万円を乗じ、これを当連結会計年度末の新株予約権の行使価額である4,028円で除して得られる最大整数に相当する株式数を記載しております。

2 新株予約権の減少は、権利失効によるものであります。

3. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

(単位:株)

	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
発行済株式				
普通株式	1,566,174	—	—	1,566,174
合計	1,566,174	—	—	1,566,174
自己株式				
普通株式	20,564	36	—	20,600
合計	20,564	36	—	20,600

(注) 自己株式の増加は、株主からの無償譲受によるものであります。

2. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表上に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
現金及び預金勘定	3,314百万円	2,192百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	－百万円	－百万円
現金及び現金同等物	3,314百万円	2,192百万円

(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、資金調達については金融機関等からの借入によって行い、資金運用については短期的な預金等に限定しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、市場価額の変動リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、そのほとんどが3ヶ月以内の支払期日であります。

借入金は、主に不動産の取得、匿名組合出資及び投資有価証券の取得を主な目的としております。このうちの一部は、金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、リスク管理規程に従い、営業債権について、各部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引先相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、預り敷金及び保証金を収受することで、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

② 市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

投資有価証券については、定期的に時価や発行体(取引先企業等)の財務状況等を把握し、保有状況を継続的に見直しております。

③ 資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 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、次表には含めておりません(注2)をご参照ください。)

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,314	3,314	—
(2) 信託預金	244	244	—
(3) 受取手形及び売掛金 貸倒引当金(*)	41 △0		
	41	41	—
資産計	3,600	3,600	—
(1) 短期借入金	44	44	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	192	192	—
(3) 長期借入金	4,425	4,436	11
負債計	4,661	4,672	11

(\*) 売掛金に対応する個別貸倒引当金を控除しております。

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

(単位：百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,192	2,192	—
(2) 信託預金	260	260	—
(3) 受取手形及び売掛金	8	8	—
(4) 投資有価証券	141	141	—
資産計	2,603	2,603	—
(1) 短期借入金	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	172	172	—
(3) 長期借入金	3,869	4,014	145
負債計	4,041	4,186	145

(\*) 売掛金に対応する個別貸倒引当金を控除しております。

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

### 資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託預金、並びに(3) 受取手形及び売掛金

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

(4) 投資有価証券

投資有価証券の時価について、投資信託は公表されている基準価格によっております。

### 負 債

(1) 短期借入金、及び(2) 1年内返済予定の長期借入金

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

(3) 長期借入金

時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(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：百万円)

区分	平成26年12月31日	平成27年12月31日
投資有価証券	—	1
関係会社株式	—	111
その他の関係会社有価証券	96	95
長期預り保証金	59	58

これらについては、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と考えられるため、時価開示の対象としておりません。

(注3)金銭債権及び有価証券のうち満期のあるものの連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成26年12月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	3,314	—	—	—
信託預金	244	—	—	—
受取手形及び売掛金	41	—	—	—
合計	3,600	—	—	—

当連結会計年度(平成27年12月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	2,192	—	—	—
信託預金	260	—	—	—
受取手形及び売掛金	8	—	—	—
合計	2,461	—	—	—

(注4)短期借入金、社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成26年12月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	44	—	—	—	—	—
長期借入金	192	288	3,625	28	482	—
合計	236	288	3,625	28	482	—

当連結会計年度(平成27年12月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
長期借入金	172	3,614	12	243	—	—
合計	172	3,614	12	243	—	—

(有価証券関係)

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

1. その他有価証券

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	—	—	—
債券	—	—	—
その他	12	12	0
小計	12	12	0
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	—	—	—
債券	—	—	—
その他	129	135	△5
小計	129	135	△5
合計	141	147	△5

2. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

区分	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
株式	—	—	—
債券	—	—	—
その他	1	0	△0
合計	1	0	△0

(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

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
繰延税金資産(流動)		
その他	28百万円	24百万円
評価性引当額	△28百万円	△24百万円
繰延税金資産(流動)合計	－百万円	－百万円
繰延税金資産(固定)		
匿名組合出資金評価額	△236百万円	534百万円
繰越欠損金	16,695百万円	14,172百万円
その他	2百万円	0百万円
評価性引当額	△16,461百万円	△14,707百万円
繰延税金資産(固定)合計	－百万円	－百万円
繰延税金資産の純額	－百万円	－百万円

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

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
法定実効税率	39.4%	－%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.0%	－%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△1.2%	－%
住民税均等割等	0.2%	－%
評価性引当額	△38.2%	－%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.2%	－%

(注) 当連結会計年度は、税金等調整前当期純損失であるため記載しておりません。



(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務諸表が入手可能であり、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。

当社グループは、不動産投資顧問事業を中心に事業活動を展開しており、取り扱う製品・サービス別等に基づき、「不動産投資顧問事業」、「不動産投資事業」、及び「不動産関連事業」の3つを報告セグメントとしております。

報告セグメントにおける各区分の主要な事業は、以下のとおりであります。

事業区分	主要な事業内容
不動産投資顧問事業	不動産投資ファンドの組成・管理・運用
不動産投資事業	不動産投資ファンド等における不動産等投資
不動産関連事業	自己資金による不動産の開発・投資・管理等

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

報告されている事業セグメントの会計処理方法は、「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に基づいております。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、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1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額	連結財務諸表 計上額
	不動産投資 顧問事業	不動産投資 事業	不動産関連 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	307	112,229	199	112,735	—	112,735
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,930	—	4	1,935	△1,935	—
計	2,237	112,229	204	114,670	△1,935	112,735
セグメント利益又は損失(△)	1,899	△863	△1	1,033	8	1,042
セグメント資産	5,111	7,622	1,223	13,956	△4,197	9,759
その他の項目						
減価償却費	—	—	0	0	4	4
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	—	—	0	0

- (注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額8百万円には、報告セグメントに帰属しない全社に対する取引高の消去186百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用177百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
2. セグメント資産の調整額△4,197百万円には、セグメント間取引消去△6,460百万円及び各報告セグメントに配分していない全社資産2,263百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない提出会社の余資運用資金及び長期投資資金(現金及び預金、関係会社株式)等であります。
3. その他の項目における減価償却費の調整額4百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
4. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
5. セグメント名称の変更

当連結会計年度より、従来は「その他の事業」としていた報告セグメントの名称を「不動産関連事業」に名称変更しております。報告セグメントの区分方法には変更がありませんので、金額における影響はありません。

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額	連結財務諸表 計上額
	不動産投資 顧問事業	不動産投資 事業	不動産関連 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	133	393	949	1,475	—	1,475
セグメント間の内部 売上高又は振替高	53	—	3	57	△57	—
計	186	393	953	1,533	△57	1,475
セグメント利益又は損失(△)	△143	106	149	112	8	121
セグメント資産	4,813	5,659	1,156	11,629	△4,100	7,528
その他の項目						
減価償却費	—	—	—	—	5	5
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	—	—	24	24

- (注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額8百万円には、報告セグメントに帰属しない全社に対する取引高の消去181百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用172百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
2. セグメント資産の調整額△4,100百万円には、セグメント間取引消去△6,472百万円及び各報告セグメントに配分していない全社資産2,371百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない提出会社の余資運用資金及び長期投資資金(現金及び預金、関係会社株式)等であります。
3. その他の項目における減価償却費の調整額5百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
4. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

#### 【関連情報】

前連結会計年度(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

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

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

### 3 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高(百万円)	関連するセグメント名
積水ハウス株式会社	74,230	不動産投資事業
合同会社やよいインベストメント	31,528	不動産投資事業

当連結会計年度(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

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

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

### 3 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高(百万円)	関連するセグメント名
アルファエステート株式会社	478	不動産関連事業
株式会社スマイルゲート	148	不動産関連事業

#### 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

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

前連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（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。

（1株当たり情報）

項目	前連結会計年度 （自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）	当連結会計年度 （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	1,839円94銭	1,835円39銭
1株当たり当期純利益又は当期純損失(△)	3,979円86銭	△1円48銭

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり当期純利益又は当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 （自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）
当期純利益又は当期純損失(△) (百万円)	6,151	△2
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△) (百万円)	6,151	△2
普通株式の期中平均株式数(株)	1,545,614	1,545,596
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の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

（重要な後発事象）

当社は、平成28年2月22日開催の取締役会において株式会社ロジコム（所在地：東京都東大和市、代表者：代表取締役社長 本庄良一）と資本・業務提携に関する基本合意書の締結について決議し、同日付にて基本合意書を締結いたしました。今後締結予定の資本・業務提携契約で企図する資本・業務提携は、両社の不動産ファンドに関する情報・ノウハウの共有、人的交流及び不動産ファンド業務における連携を内容とし、その詳細は今後両社協議の上で決定いたします。また、株式会社ロジコムは、同年3月11日に当社筆頭株主である金子修氏及びその親族の保有する当社株式を取得いたしました。

⑤ 【連結附属明細表】

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	44	—	—	—
1年以内に返済予定の長期借入金	192	172	2.9	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	4,425	3,869	2.6	平成29年～平成31年
合計	4,661	4,041	—	—

(注) 1 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
3,614	12	243	—

【資産除去債務明細表】

資産除去債務に関しては、資産除去債務の負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっているため、該当事項はありません。

(2) 【その他】

(訴訟の提起)

当社及び株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズは、平成26年8月29日付で東京地方裁判所において訴訟の提起を受けました。

(1) 当該訴訟の提起があった年月日

平成26年8月29日（訴状送達日：平成26年9月18日）

(2) 当該訴訟を提起した者の名称、住所及び代表者の氏名

- ① 名称 九州石油業厚生年金基金
- ② 住所 福岡県福岡市博多区下呉服町1番15号
- ③ 代表者の氏名 理事長 出光 芳秀

(3) 当該訴訟の内容及び損害賠償請求金額

① 訴訟の原因及び提起に至った経緯

九州石油業厚生年金基金（以下、「原告」といいます。）は、訴外杉山年金運用研究所（以下、「杉山年金」といいます。）に年金運用コンサルティング業務を委託していたところ、当社等が、杉山年金の原告に対する上記業務委託契約上の債務不履行行為に加担し、原告が杉山年金から公正かつ中立な立場により利益相反のない助言を受ける権利等を違法に侵害したとして、原告が当社等の運営する不動産ファンドへの投資によって被った損害のうち一部の賠償を求められています。

② 訴訟の内容

不法行為（債権侵害）に基づく損害賠償請求

③ 請求金額

10億円及びこれに対する訴状送達の日（平成26年9月18日）から支払済みまで年5分の割合による金員

(4) 今後の見通し

当該訴訟手続において、当社としての正当性を主張しております。なお、現時点では、当該訴訟が当社業績に与える影響は不明です。

## 2 【財務諸表等】

### (1) 【財務諸表】

#### ① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	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)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	523	217
売掛金	16	16
前払費用	8	6
未収利息	22	33
その他	14	20
流動資産合計	584	295
固定資産		
有形固定資産		
建物	31	21
減価償却累計額	△16	△5
建物（純額）	14	16
工具、器具及び備品	56	32
減価償却累計額	△52	△24
工具、器具及び備品（純額）	3	7
有形固定資産合計	18	23
無形固定資産		
商標権	1	1
無形固定資産合計	1	1
投資その他の資産		
投資有価証券	-	142
関係会社株式	656	895
その他の関係会社有価証券	21	0
関係会社長期貸付金	955	971
関係会社拠出金	20	13
その他	6	28
投資その他の資産合計	1,659	2,050
固定資産合計	1,678	2,076
資産合計	2,263	2,371
<b>負債の部</b>		
流動負債		
未払金	4	5
未払法人税等	0	0
未払消費税等	4	3
預り金	3	2
流動負債合計	12	11
負債合計	12	11



(単位：百万円)

	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)
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	100
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,098	3,212
利益剰余金合計	3,098	3,212
自己株式	△947	△947
株主資本合計	2,251	2,365
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	-	△5
評価・換算差額等合計	-	△5
純資産合計	2,251	2,359
負債純資産合計	2,263	2,371

## ②【損益計算書】

(単位：百万円)

	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	※1 187	※1 181
売上原価	-	-
売上総利益	187	181
販売費及び一般管理費	※2 168	※2 172
営業利益	19	8
営業外収益		
受取利息	※1 30	※1 41
受取手数料	※1 7	※1 7
雑収入	0	0
営業外収益合計	39	49
営業外費用		
支払利息	※1 11	-
関係会社清算損	14	12
雑損失	1	1
営業外費用合計	27	14
経常利益	30	44
特別利益		
新株予約権戻入益	12	-
債務免除益	4,536	-
寄付金収入	※1 135	※1 84
特別利益合計	4,684	84
特別損失		
関係会社株式評価損	541	-
関係会社株式売却損	13	-
固定資産除却損	-	13
特別損失合計	554	13
税引前当期純利益	4,160	115
法人税、住民税及び事業税	0	0
法人税等合計	0	0
当期純利益	4,159	114

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：百万円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	資本金	利益剰余金		自己株式	株主資本合計		
		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	△1,061	△1,061	△947	△1,908	12	△1,895
当期変動額							
当期純利益		4,159	4,159		4,159		4,159
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△12	△12
当期変動額合計	—	4,159	4,159	—	4,159	△12	4,146
当期末残高	100	3,098	3,098	△947	2,251	—	2,251

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：百万円)

	株主資本					評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	利益剰余金		自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
		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	3,098	3,098	△947	2,251	—	—	2,251
当期変動額								
当期純利益		114	114		114			114
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△5	△5	△5
当期変動額合計	—	114	114	—	114	△5	△5	108
当期末残高	100	3,212	3,212	△947	2,365	△5	△5	2,359

## 【注記事項】

### (重要な会計方針)

#### 1 資産の評価基準及び評価方法

##### 有価証券

###### イ 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法によっております。

###### ロ その他有価証券

###### 時価のあるもの

決算日の市場価格等による時価法によっております。(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。)

###### 時価のないもの

移動平均法による原価法によっております。

なお、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

#### 2 固定資産の減価償却の方法

##### (1) 有形固定資産

定率法によっております。

なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。

建物(建物附属設備) 15～18年

器具及び備品 4～20年

法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。

##### (2) 無形固定資産

定額法を採用しております。なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

商標権 10年

#### 3 引当金の計上基準

##### 貸倒引当金

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。

#### 4 その他財務諸表作成のための重要な事項

##### (1) 消費税等の処理方法

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

##### (2) 匿名組合への出資に係る会計処理

当社が出資する匿名組合の損益のうち当社に帰属する持分相当損益については、「売上高」に計上するとともに「その他の関係会社有価証券」を加減する処理を行っております。

(表示方法の変更)

(貸借対照表)

前事業年度において「流動資産」の「その他」に含めておりました「前払費用」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「その他」に表示していた22百万円は、「前払費用」8百万円、「その他」14百万円として組み替えております。

前事業年度において「流動負債」の「その他」に含めておりました「未払消費税等」及び「預り金」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動負債」の「その他」に表示していた7百万円は、「未払消費税等」4百万円、「預り金」3百万円として組み替えております。

(貸借対照表関係)

1 保証債務

下記の会社の金融機関からの借入に対して、次のとおり債務保証を行っております。

	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)
㈱ダヴィンチ・アドバイザーズ	596百万円	279百万円
㈱ダヴィンチ・サポート	137百万円	38百万円

(損益計算書関係)

※1 区分掲記されたもの以外で、各科目に含まれている関係会社に対するものは、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)
売上高	187百万円	181百万円
受取利息	30百万円	40百万円
受取手数料	7百万円	7百万円
支払利息	4百万円	－百万円
寄付金収入	135百万円	84百万円

※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。なお、当社は、販売活動を行っていないため、販売費は生じておりません。

	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)
役員報酬	39百万円	39百万円
給与手当	42百万円	41百万円
事務所家賃	17百万円	16百万円

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式656百万円)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、記載しておりません。

当事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式895百万円)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、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26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
繰延税金資産(流動)		
その他	17百万円	17百万円
評価性引当額	△17百万円	△17百万円
繰延税金資産(流動)合計	－百万円	－百万円
繰延税金資産(固定)		
関係会社株式評価損	8,408百万円	7,820百万円
繰越欠損金	1,879百万円	2,679百万円
その他	2百万円	0百万円
評価性引当額	△10,289百万円	△10,500百万円
繰延税金資産(固定)合計	－百万円	－百万円
繰延税金資産の純額	－百万円	－百万円

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26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
法定実効税率	39.4%	37.1%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.0%	－%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△1.3%	△27.2%
住民税均等割等	0.0%	0.8%
評価性引当額	△38.1%	△9.9%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.0%	0.8%

(重要な後発事象)

当社は、平成28年2月22日開催の取締役会において株式会社ロジコム(所在地:東京都東大和市、代表者:代表取締役社長 本荘良一)と資本・業務提携に関する基本合意書の締結について決議し、同日付にて基本合意書を締結いたしました。今後締結予定の資本・業務提携契約で企図する資本・業務提携は、両社の不動産ファンドに関する情報・ノウハウの共有、人的交流及び不動産ファンド業務における連携を内容とし、その詳細は今後両社協議の上で決定いたします。また、株式会社ロジコムは、同年3月11日に当社筆頭株主である金子修氏及びその親族の保有する当社株式を取得いたしました。

## ④ 【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

## 【その他】

銘柄		投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資 有価証券	その他 有価証券	(投資信託受益証券) 野村ファンドラップ	92,984,838
		(投資信託受益証券) ダイワファンドラップ	44,107,093
		匿名組合出資金	—
計		137,091,931	142

## 【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	31	16	26	21	5	2	16
工具、器具及び備品	56	7	31	32	24	2	7
有形固定資産計	88	23	58	53	29	4	23
無形固定資産							
ソフトウェア	—	—	—	64	64	—	—
商標権	—	—	—	4	3	0	1
無形固定資産計	—	—	—	69	67	0	1

(注) 無形固定資産の金額が資産の100分の1以下であるため「当期首残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

## 【引当金明細表】

該当事項はありません。



(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】

(訴訟の提起)

当社及び株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズは、平成26年8月29日付で東京地方裁判所において訴訟の提起を受けました。

詳細については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (2)その他」に記載のとおりであります。

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
株券の種類	—————
剰余金の配当の基準日	6月30日 12月31日
1単元の株式数	—————
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	該当事項はありません。
单元未満株式の買取り	
取扱場所	該当事項はありません。
株主名簿管理人	該当事項はありません。
取次所	該当事項はありません。
買取手数料	該当事項はありません。
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。なお、電子公告は、当社ホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 <a href="http://www.davinci-holdings.co.jp">http://www.davinci-holdings.co.jp</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

該当事項はありません。

### 2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始の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

事業年度(第17期)(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)平成27年3月30日関東財務局長に提出

#### (2) 半期報告書

第18期中(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)平成27年9月30日関東財務局長に提出

#### (3) 臨時報告書

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号(主要株主の異動)の規定に基づく臨時報告書を、平成28年3月16日関東財務局長に提出

## 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

平成28年3月30日

株式会社ダヴィンチ・ホールディングス  
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 森 内 茂 之 ㊞

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 渡 邊 誠 ㊞

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ダヴィンチ・ホールディングスの平成27年1月1日から平成27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、株式会社ダヴィンチ・ホールディングス及び連結子会社の平成27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。

## 強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成28年2月22日開催の取締役会において株式会社ロジコムと資本・業務提携に関する基本合意書の締結について決議し、同日付にて基本合意書を締結した。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

## 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28年 3月30日

株式会社ダヴィンチ・ホールディングス  
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 森 内 茂 之 ㊞

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 渡 邊 誠 ㊞

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ダヴィンチ・ホールディングスの平成27年1月1日から平成27年12月31日までの第18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、株式会社ダヴィンチ・ホールディングスの平成27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。

## 強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成28年2月22日開催の取締役会において株式会社ロジコムと資本・業務提携に関する基本合意書の締結について決議し、同日付にて基本合意書を締結した。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

## 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。