

第13回 定時株主総会招集ご通知

日時

平成28年6月28日（火） 午前10時
（受付開始時刻：午前9時30分）

場所

ベルサール新宿グランド
コンファレンスセンター 会議室K
東京都新宿区西新宿8丁目17番1号
住友不動産新宿グランドタワー5階

- 決議事項** 第1号議案 剰余金の処分の件
第2号議案 取締役及び従業員等に対し
ストックオプションとして発行
する新株予約権の募集事項の
決定を取締役に委任する件

目次

- 第13回定時株主総会招集ご通知 …………… 1
（添付書類）
■ 事業報告 …………… 3
■ 計算書類 …………… 19
■ 監査報告書 …………… 28
■ 株主総会参考書類 …………… 30

プロパティエージェント株式会社

証券コード：3464



(証券コード3464)
平成28年6月10日

株 主 各 位

東京都新宿区西新宿6丁目5番1号
新宿アイランドタワー6階
プロパティエージェント株式会社
代表取締役社長 中 西 聖

第13回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第13回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、平成28年6月27日（月曜日）午後6時30分までに到着するようご送付くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 平成28年6月28日（火曜日）午前10時
2. 場 所 東京都新宿区西新宿8丁目17番1号住友不動産新宿グランドタワー5階
ベルサール新宿グランド コンファレンスセンター 会議室K
3. 目的事項
報告事項 第13期（平成27年4月1日から平成28年3月31日まで）
事業報告及び計算書類の内容報告の件
決議事項
第1号議案 剰余金の処分の件
第2号議案 取締役及び従業員等に対しストックオプションとして発行する新株予約権
の募集事項の決定を取締役に委任する件
4. 招集にあたっての決定事項
 - (1) 代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する株主の方に委任する場合には限られます。なお、代理人は1名とさせていただきます。
 - (2) 議決権の不統一行使をされる場合には、株主総会の日3日前までに、議決権の不統一行使を行う旨とその理由を書面により当社にご通知ください。

以 上

- ~~~~~
- ◎受付開始時刻は午前9時30分を予定しております。開会時刻間際は混雑いたしますので、お早めにご来場くださいますよう、お願い申し上げます。
 - ◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますよう、お願い申し上げます。また、資源節約のため、この「招集ご通知」をお持ちくださいますよう、あわせてお願い申し上げます。
 - ◎株主総会にご出席くださる株主様とご出席がむずかしい株主様の公平性等を勘案し、ご出席の株主様へのお土産のご用意はございません。何卒ご理解くださいますよう、お願い申し上げます。
 - ◎事業報告、計算書類、株主総会参考書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト (<http://www.propertyagent.co.jp/ir/>) に掲載させていただきます。

事業報告

(平成27年4月1日から
平成28年3月31日まで)

1. 現況に関する事項

(1) 事業の経過及び成果

当事業年度におけるわが国経済は、中国経済の減速やアジア新興国の景気減速懸念等に対し、企業は慎重姿勢をやや強めたものの、円安や原油安等に伴う企業業績の好調な推移等により、当初は緩やかな回復基調となりました。しかしながら、年明け以降、円高・株安に転じるなどの金融市場の混乱が見られ、インバウンド需要の伸びが緩やかになるなど消費関連に悪化の兆候が生じ、足元の景気は踊り場にある状況となりました。また、個人消費につきましては、失業率は低水準で推移したものの、名目賃金は前年比プラスを維持するも伸び悩みの状況が続いており、これに株安や商品市況の低迷など消費マインドを下押しする状況が重なり、停滞感が現れる状況となりました。

不動産業界におきましては、平成27年度の首都圏マンションの供給は14.4%減の3万8,139戸となったものの、地価の上昇や建設コストの高止まりの影響、都心部の物件の人気により、平均価格は10.4%アップの5,617万円、㎡単価は10.6%アップの79.3万円と平均価格、㎡単価のいずれも4年連続のアップという状況となり（(株)不動産経済研究所調べ）、また、中古マンションにつきましても、首都圏中古マンションの成約件数が2年ぶりに前年度を上回り、成約物件価格、㎡単価は3年連続で上昇するなど（公益財団法人東日本不動産流通機構調べ）、購入需要は堅調に推移し、業界全体としては、底堅い状況が続いているものと考えられます。

当社主要事業領域である資産運用型不動産市場におきましては、地価の上昇や建築費の高止まり等を背景に東京都中心部での供給数が減少しているものの、東京23区への転入超過は依然として継続しており、これによる単独世帯や少人数世帯の増加を背景に賃貸需要は順調に推移し、住宅ローン金利の低下や首都圏の不動産市場への期待感、不動産投資の認知度の拡大等を背景に購入需要につきましても順調に推移いたしました。また、賃料の緩やかな上昇や住宅ローン金利の低下を受け、以前と変わらぬ投資資金収支を確保した上での販売価格の上昇が見込める状況となっているものと考えられます。

このような経営環境のもと、当社では、前事業年度に引き続き、東京23区及び横浜地区において自社開発物件である「グレイシアシリーズ」の開発拡大に努め、11物件の開発用地を仕入れ、前事業年度以前から開発していた11物件が竣工いたしました。また、販売に

においても、国内の個人投資家への販売拡大のみならず、法人向けの1棟売却取引の実施や海外の個人投資家への積極的物件紹介を行うことにより販売拡大に努め、「クレイシアシリーズ」261戸、その他114戸、計375戸を販売いたしました。

この結果、売上高は、9,446,754千円と前事業年度と比べ782,835千円(9.0%)の増収、営業利益は、886,131千円と前事業年度と比べ1,560千円(0.2%)の増益、経常利益は、715,262千円と前事業年度と比べ6,880千円(1.0%)の増益、当期純利益は、430,415千円と前事業年度と比べ8,188千円(1.9%)の減益となりました。

事業別売上高

事業別	売上高	前期比	営業利益	前期比
不動産開発販売事業	8,907,830 千円	8.7%	828,647 千円	0.2%
プロパティマネジメント事業	538,924	14.9%	57,484	0.1%
合計	9,446,754	9.0%	886,131	0.2%

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 資金調達の状況

当事業年度中における資金調達は、総額で4,180,477千円となりました。その主なものは次のとおりであります。

建物及び土地購入用資金	3,628,477 千円
運転用資金	552,000 千円

(3) 財産及び損益の状況

区 分	平成24年度 第 10 期	平成25年度 第 11 期	平成26年度 第 12 期	平成27年度 第 13 期 (当事業年度)
売 上 高	6,498,055 千円	8,340,419 千円	8,663,919 千円	9,446,754 千円
経 常 利 益	486,651 千円	523,158 千円	708,381 千円	715,262 千円
当 期 純 利 益	276,272 千円	308,399 千円	438,603 千円	430,415 千円
1 株当たり当期純利益	230.23 円	257.00 円	365.50 円	324.06 円
総 資 産	3,192,961 千円	4,866,204 千円	8,717,619 千円	10,877,860 千円
純 資 産	948,002 千円	1,256,402 千円	1,695,005 千円	2,705,786 千円

(注) 1. 記載金額（1株当たり当期純利益を除く）は、千円未満を切り捨てて表示しております。

2. 平成26年12月1日付けで普通株式1株につき普通株式3,000株の割合で株式分割を、平成27年9月23日付けで普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を行っております。第10期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益を算定しております。

(4) 対処すべき課題

当社は、経営の基本方針のもと、経営目標を達成し、安定かつ堅実な成長をするため、環境の変化に敏感に対応するとともに、以下の経営課題に取り組んでまいります。

①販売活動の強化

販売部門における人員の増強を図り、投資プランの提案や顧客との信頼関係構築・継続のための知識習得やノウハウ共有等を目的とする社内研修の充実により、販売部門全体の販売戸数の増加、販売部門一人あたりの販売戸数の増加を同時に図ってまいります。加えて今後は、都市型コンパクトマンション（東京23区を中心とした駅近かつ30～60㎡タイプの住戸）のユーザーへの直接販売を開始するため、この販売人員を増強することにより、販売力の強化を図ってまいります。

②資産性の高い自社開発物件の安定供給

好立地の用地を調達し、資産性の高い資産運用型不動産を安定的に供給していくため、仕入・開発力の一層の強化を図ってまいります。プロジェクト単位での収益性を考慮しつつ、不動産投資家にとって資産性の高い資産運用型不動産を提供することにより、将来の販売拡大の基礎をつくり、一層の成長を図るため、自社開発物件である「クレイシアシリーズ」の開発用地の安定的かつ継続的な確保を実現してまいります。また、今後は、東京23区内の一定の区において、条例による制限に対応するために副次的につくられてきたコンパクトタイプのマンション（30～60㎡タイプの住戸）について、収益性を考慮の上、1棟全ての住戸をコンパクトタイプとするような専用物件の開発の拡大を図ってまいります。

③ブランド力の強化及び知名度の向上

資産運用型不動産の販売及び都市型コンパクトマンションの販売ともに、販売戸数の拡大を図るため、モノ・サービスの品質にこだわり、インターネット等によるマーケティング戦略を強化することにより、ブランド力の強化及び知名度の向上を図ってまいります。

④顧客本位のサービス体制の構築

顧客との信頼関係構築のため、顧客のニーズに応える投資プランの提案や魅力ある物件の提供をするとともに、顧客との信頼関係継続のため、業務フローの改善及び効果的な社員教育等を行うことでサービス体制の充実を常に図り、さらなる顧客満足度の向上を図ってまいります。

⑤財務基盤の維持・充実

新規物件を安定的かつ継続的に供給していくには、金融機関からの資金調達が必要であるため、金融機関からの安定した評価を得るべく、財務基盤の維持・充実を図ってまいります。

⑥優秀な人材の確保及び教育研修の実施

当社の安定的かつ継続的成長には、不動産の販売、仲介、管理、用地仕入、設計・施工管理といった専門的な知識及び経験を有する優秀な人材や宅地建物取引士、建築士等の専門的な資格を有する優秀な人材を継続して確保、育成することが重要だと考えております。また、採用後も教育研修実施の機会・内容を充実させ、当社の企業理念及び経営方針

を理解した、当社の成長を支える社員の育成を行ってまいります。

⑦コンプライアンス経営の強化

当社では、コンプライアンス経営の重要性を認識しており、重要な経営課題の1つとしてコンプライアンス遵守体制及びコーポレート・ガバナンスの強化に努めております。その一環として、内部統制基本方針を定めており、同方針の適切な運用を行っております。また、役員・社員によるコンプライアンス関連規程の共有、遵守に加え、倫理観と社会的良識による行動により、社会から信頼される会社として認識されるよう努めてまいります。

当社を取り巻く事業環境は、今後も厳しい状況が続くものと推測されますが、上記7項目の経営課題に対し、役員・従業員が積極的に取り組み、企業価値の向上を図ってまいり所存であります。株主の皆様におかれましては、今後とも格別のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

(5) 主要な事業内容（平成28年3月31日現在）

事業	内容
不動産開発販売事業	主に東京23区及び横浜地区におけるマンションの開発及びマンションの資産運用目的又は居住用目的の顧客への販売
プロパティマネジメント事業	主にマンションの専有・共有部分の管理、賃貸物件の賃貸仲介

(6) 主要な営業所及び従業員の状況（平成28年3月31日現在）

①主要な営業所

名称	所在地	業務内容
オレンジルーム	東京都文京区	賃貸物件の賃貸仲介

②従業員の状況

従業員数（役員を除く）	前期末比増減
84 名	+17 名

(注) 上記従業員には、使用人兼務役員及び臨時従業員（パートタイマー及び派遣社員）9名は含んでおりません。

- (7) 重要な親会社及び子会社の状況
該当事項はありません。

- (8) 主要な借入先（平成28年3月31日現在）

借 入 先	借 入 額
株式会社三菱東京UFJ銀行	825,577 千円
三井住友トラスト・ローン&ファイナンス株式会社	755,000
ダイヤモンドアセットファイナンス株式会社	743,200
株式会社みずほ銀行	582,000
株式会社新銀行東京	552,000
株式会社八千代銀行	551,000
株式会社東京スター銀行	525,000
株式会社東日本銀行	500,000
株式会社関西アーバン銀行	475,000
株式会社りそな銀行	290,500

2. 株式に関する事項（平成28年3月31日現在）

- (1) 発行可能株式の総数 4,800,000株
- (2) 発行済株式の総数 1,660,000株（自己株式71株含む）
- (3) 株主数 933名
- (4) 大株主

株 主 名	持 株 数	持株比率
中 西 聖	1,057,800 株	63.73 %
松 井 証 券 株 式 会 社	39,500	2.38
三 輪 洋 照	36,000	2.17
日 本 証 券 金 融 株 式 会 社	35,600	2.14
株 式 会 社 S B I 証 券	25,300	1.52
BARCLAYS BANK PLC SINGAPORE	25,000	1.51
楽 天 証 券 株 式 会 社	23,600	1.42
カブドットコム証券株式会社	22,500	1.36
酒 井 鉄 男	20,000	1.20
野 呂 田 義 尚	18,000	1.08

(注) 持株比率は自己株式（71株）を控除して計算しております。

(5) その他株式に関する重要な事項

平成27年12月21日を払込期日とする一般募集による新株式発行により、発行済株式の総数は460,000株増加しております。

3. 会社の新株予約権等に関する事項

当事業年度の末日に当社役員が有する職務執行の対価として交付された新株予約権等の内容の概要

名 称	第1回新株予約権
新株予約権の数	14,300個
保有人数 当社取締役	4名
新株予約権の目的である株式の種類及び数	当社普通株式 28,600株
新株予約権の発行価額	無償
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額	1株当たり 1,050円
新株予約権の行使期間	平成28年12月3日～平成36年9月30日
新株予約権の主な行使条件	<p>新株予約権の割り当てを受けたものは、権利行使時においても、当社の取締役若しくは従業員の地位にあることを要する。</p> <p>ただし、任期満了による退任、定年退職等その他正当な理由のある場合はこの限りではない。</p> <p>その他の条件は、当社と新株予約権の割り当てを受けたものとの間で締結した「新株予約権割当契約」で定めるところによる。</p>

(注) 当社は、平成27年9月23日付で普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を行っております。このため、当事業年度末日現在における「新株予約権の目的である株式の種類及び数」及び「新株予約権の行使に際して出資される財産の価額」は、調整後の内容となっております。

4.会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の氏名等（平成28年3月31日現在）

氏名	地位及び担当	重要な兼職の状況
中西 聖	代表取締役社長	
野呂田 義尚	常務取締役 事業統括部部长	
村田 貴志	取締役 アセットプランニング部部长	
大口 功	取締役 開発企画部部长	
岩瀬 晃二	取締役 経営統括部部长	
小野 卓	取締役	
長島 良一	常勤監査役	
大津 広一	監査役	株式会社オオツ・インターナショナル 代表取締役
向後 純一	監査役	サン・インベストメント株式会社 代表取締役

- (注) 1. 平成27年10月8日開催の臨時株主総会において、小野卓氏は取締役に、向後純一氏は監査役にそれぞれ新たに選任され、就任いたしました。
2. 取締役小野卓氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役にあります。
3. 監査役は、全会社法第2条第16号に定める社外監査役にあります。
4. 取締役小野卓氏、常勤監査役長島良一氏、監査役大津広一氏及び監査役向後純一氏の4氏につきましては、東京証券取引所に対し、独立役員として届け出ております。
5. 常勤監査役長島良一氏は、経営管理部門を中心とした職務を経験し、前職において取締役及び監査役等を歴任しており、財務・会計並びに会社法実務等に関する相当程度の知見を有するものであります。
- 監査役大津広一氏は、米国公認会計士の資格を有し、金融系の事業会社を中心とした職務を経験し、自らが代表取締役を務める経営コンサルティング会社を経営しており、財務・会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
- 監査役向後純一氏は、上場大手不動産会社グループにおいて要職、役員を歴任しており、不動産業に関する相当程度の知見を有するものであります。

(2) 取締役及び監査役の報酬等の額

区分	支給人数	報酬等の額
取締役	6名	129,817千円
(うち社外取締役)	(1名)	(1,800千円)
監査役	4名	11,230千円
(うち社外監査役)	(4名)	(11,230千円)
合計	10名	141,047千円
	(5名)	(13,030千円)

(3) 社外役員に関する事項

ア. 重要な兼職先と当社との関係

区分	氏名	兼職先	兼職内容	当該他の法人等との関係
監査役	大津 広一	株式会社 オオツ・インター ナショナル	代表取締役	当社と株式会社オオツ・インターナショナルとの間には重要な取引その他の関係はありません。
監査役	向後 純一	サン・インベストメ ント株式会社	代表取締役	当社とサン・インベストメント株式会社との間には重要な取引その他の関係はありません。

イ. 主要取引先等特定関係事業者との関係

該当事項はありません。

ウ. 責任限定契約の内容の概要

当社は、社外取締役及び社外監査役全員と会社法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく賠償責任限度額は、会社法第425条第1項に定める額を責任の限度としております。

エ. 当事業年度における主な活動状況

区分	氏名	主な活動状況
取締役	小野 卓	当事業年度開催の取締役会には、19回中19回に出席し、議案審議等につき、経験豊富な経営者の観点から必要な発言を行っております。 また、監査役退任までの当事業年度開催の監査役会9回中9回に出席し、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。
常勤 監査役	長島 良一	当事業年度開催の取締役会には、19回中19回に出席し、主に財務・会計並びに会社法実務の豊富な経験と幅広い見識から適宜質問し、意見を述べております。 また、当事業年度開催の監査役会には、17回中17回に出席し、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。
監査役	大津 広一	当事業年度開催の取締役会には、19回中15回に出席し、主に財務及び会計に関する相当程度の知識及び経験から適宜質問し、意見を述べております。 また、当事業年度開催の監査役会には、17回中14回に出席し、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。
監査役	向後 純一	就任後開催の取締役会10回中10回に出席し、主に不動産業界の要職、役員を歴任した豊富な経験と幅広い見識から適宜質問し、意見を述べております。 また、就任後開催の監査役会8回中8回に出席し、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。

5. 会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称 新日本有限責任監査法人

(2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

① 会計監査人としての報酬等の額 16,800千円

注1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、「会社法」に基づく監査と「金融商品取引法」に基づく監査の監査報酬の額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、上記の金額にはこれらの合計額を記載しております。

注2. 当社監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、会計監査人の提出した監査計画の妥当性及び適切性を確認し、監査時間や報酬単価といった算出根拠や算定内容を精査した結果、当該報酬は相当、妥当であることを確認の上、会社法第399条第1項の同意を行っております。

② 当社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額 17,800千円

(3) 非監査業務の内容

当社は会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項以外の業務であるコンフォートレター作成業務について対価を支払っております。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の独立性、職務遂行の状況等を勘案し、会計監査人の適正な職務の遂行が困難であると判断した場合には、会社法第344条第1項及び第3項に基づき、株主総会に提出する議案の内容として、会計監査人の解任又は不再任を決定し、取締役会は当該決定に基づき、当該議案を株主総会に提出いたします。

また、監査役会は会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める事由のいずれかに該当すると判断した場合には、監査役全員の同意により、会計監査人を解任いたします。

(5) 会計監査人が受けた過去2年間の業務停止処分

金融庁が平成27年12月22日付で発表した処分の概要

① 処分の対象者

新日本有限責任監査法人

② 処分の内容

- ・ 契約の新規の締結に関する業務の停止 3ヶ月
(平成28年1月1日から同年3月31日まで)
- ・ 業務改善命令 (業務管理体制の改善)

③ 処分の理由

- ・ 社員の過失による虚偽証明
- ・ 法人の運営が著しく不当

6. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

(1) 業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要

当社は、会社法及び会社法施行規則に定める「業務の適正を確保するための体制」について、取締役会において決議しており、その概要は以下のとおりであります。

1. 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
 - ① 取締役は、会社経営に関する重要事項及び職務の執行状況を取締役に報告して情報共有を図り、それに関する意見を交換することにより、取締役会による取締役の職務の執行の監督を充実させる。
 - ② 取締役会は、取締役会規程及び決裁権限規程に従い取締役会に付議された議案が、十分審議される体制をとり、会社の業務執行に関する意思決定が法令及び定款に適合することを確保する。
 - ③ コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを遵守し、内部通報制度の運用により、法令定款違反行為を未然に防止し、必要に応じて、外部の専門家を起用し法令遵守の研修を行い、コンプライアンス体制の確立に向けて取締役が率先して行動する。
 - ④ 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するなど、相互牽制の効いたガバナンス体制とする。
 - ⑤ 監査基準及び監査計画に基づき、監査役は、取締役の職務の執行状況を監査する。
 - ⑥ 特に、反社会的勢力との関係については取締役自らが襟を正し、これを排除する。
2. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
 - ① 文書の作成、保存及び管理等に関する基本的事項を文書管理規程に定め、法令により義務付けられている重要な書類も含め各種書類の管理を行う。
 - ② 株主総会議事録、取締役会議事録及び稟議書は、適時適正に作成するとともに、保管場所を明示して閲覧可能とし、取締役の職務の執行の証跡とする。
 - ③ 情報の不正使用及び漏洩防止のためのシステムを確立し、適切に情報セキュリティを推進する。
 - ④ 文書の作成、保存及び管理等の状況について、監査役の監査を受ける。
3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - ① 業務分掌規程に基づき、各部署において、当社の経営に重大な影響を与えると预见されるリスクを全社的リスクとして要因別（内部要因・外部要因）に捉え対応策を設定するとともに、業務執行プロセスにおけるリスクを認識・把握し、これらリスクの回避策を作成する。
 - ② 特に、不測の危機が発生した場合には、代表取締役社長を本部長とする対策本部を設置し、損害の拡大を防止しこれを最小限に止めることとする。

4. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ① 取締役会を月一回定例的に開催するほか、必要に応じて適宜臨時に開催し、重要事項に係る意思決定を機動的に行うことにより、取締役の職務の執行の効率性を図るのみならず、取締役は相互にその効率性の監督を行う。
- ② 取締役会の決定に基づく職務の執行については、組織規程、業務分掌規程及び決裁権限規程を遵守し、それぞれの責任者、その責任範囲及び執行手続きの詳細について定める他、常時閲覧可能とし、効率的に職務の執行が行える体制を確保する。
- ③ 事業の運営においては、将来の事業環境に対する予測を踏まえた中期経営計画を立案し、これに基づく全社的な予算並びに目標を設定の上、取締役はこれに則して職務を執行することにより、効率的に職務を執行するものとする。また、状況を踏まえ、適宜予算並びに目標の修正等を行うことにより、効率性を確保する。

5. 使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- ① コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを遵守し、内部通報制度を周知徹底することにより、社員の法令違反の通報等が、当該社員に不利益が生じることなく行える体制とする。
- ② 必要に応じて、外部の専門家を起用し、法令及び定款違反行為に及ぶ恐れのある事象を事前に相談する等、社内で未然に防止する体制とする。
- ③ 反社会的勢力への対応は、反社会的勢力対応細則を遵守し、不当要求などの被害を防止する体制とする。
- ④ 内部監査担当が定期的に行う各部門監査の中で法令及び定款遵守状況に関する監査を行い、その実効性を確認し、必要に応じて改善指示を行うこととする。
- ⑤ 監査役は当社の法令及び定款遵守体制の運用に問題があると認めるときは、担当取締役もしくは取締役会へ意見を述べるとともに、改善策の策定を求められることができることとする。

6. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項

監査役から補助使用人の設置を求められた場合は、取締役会は監査役と協議の上、管理部門に在籍する使用人の中から補助使用人を任命し、補助に当たらせる。

7. 補助使用人の取締役からの独立性に関する事項

- ① 補助使用人が設置された場合は、当該補助使用人の業務執行部門からの独立性に配慮することとする。
- ② 補助使用人の評価は監査役が行い、当該使用人の任命、解任、人事異動、賃金等の改定については、所属部門長と監査役による協議の上、取締役会が決定するものとする。
- ③ 当該使用人の懲戒等に関しては、あらかじめ監査役会の承諾を得るものとする。

8. 補助使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
補助使用人への指揮命令権は監査役に帰属するものとし、取締役の指揮・命令は受けないものとする。
9. 監査役への報告体制及びその他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
 - ① 取締役は、会社に著しい損害を及ぼす恐れのある事実があることを発見したときは、法令に従い直ちに監査役に報告する。
 - ② 監査役は、取締役会のほか、重要な意思決定の過程及び職務の執行状況を把握するため、取締役会及び重要な会議に出席するとともに、主要な稟議書その他業務執行に関する重要な契約書等を閲覧し、必要に応じて取締役又は使用人にその説明を求めることができることとする。
10. 監査役に報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
監査役に報告をしたことを理由として、当該報告者が不利益な取扱いを受けないよう、当該報告者を保護する内部通報規程を整備する。また、報告を行ったことを理由として、当該報告者が不利益な取扱いを受けていることが判明した場合は、規程等に従い不利益な取扱いを除去するために速やかに適切な措置を講じる。
11. 監査役 of 職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続きその他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
監査役が、その職務の執行について生ずる費用の前払又は償還等の請求をしたときは、当該監査役の職務の執行に必要でない認められた場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理する。
12. その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
 - ① 監査役は、当社の会計監査人より会計監査内容について説明を受けるとともに、情報交換を適宜行い、連携を図っていくこととする。
 - ② 監査役は、実効性確保のため内部監査担当との連携を図り、日ごろより意見交換を行い、監査の効率性を高めることとする。
 - ③ 監査役は、代表取締役社長との定期的な意見交換会、管理部門管掌取締役等との定期的な面談を開催する。

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

1. コンプライアンスに関する取組

当社は、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを策定し、定期的にマニュアルの読み合わせを行うほか、必要に応じてコンプライアンス研修やコンプライアンスに関する情報の発信を実施し、法令遵守の周知を行っております。加えて、取引先についての反社チェックを徹底し、反社会的勢力排除の徹底を図っております。

また、内部通報制度（コンプライアンスホットライン）を設け、通報窓口を外部に設置し、通報者の保護を図るとともに、問題の早期発見と改善に努め、その運用状況、通報状況について定期的に取締役会に報告を行っております。

2. リスク管理に関する取組

当社は、主要な経営メンバーで構成される経営会議において、当社におけるリスク項目を企業運営におけるプロセスごとに把握、整理し、そのリスクの評価を行い、必要に応じてリスク項目ごとに担当者を配し、対策の検討及び実施を行っております。

3. 取締役の職務執行の適正及び効率性の確保に関する取組

当社は、毎月開催される定例取締役会のほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、業務執行の報告を徹底するとともに、業務執行の意思決定及びその監督を有効に行っております。また、主要な経営メンバーで構成される経営会議を毎月開催するほか、必要に応じて臨時で開催し、業務執行の意思決定を行う前に適時かつ慎重な審議を行い、これをもって効率性を確保しております。

4. 情報保存管理に関する取組

当社は、取締役会等の議事録、稟議書、会計書類その他の業務執行に関する文書について、文書管理規程その他関連する規程に基づき、その種類ごとに適切な保存期間を設定の上、適切に管理・保存しております。また、これらの文書については、全ての取締役及び監査役が必要に応じて閲覧できるようにしております。

5. 内部監査に関する取組

当社は、代表取締役社長が直接内部監査担当を4名任命し、法令遵守や内部統制の整備状況・運用状況等についての業務監査を実施しております。内部監査担当は、その計画、進捗状況、監査結果、改善状況を定期的に代表取締役社長、取締役会に報告する他、監査役会との連携を図るなどにより、その実効性を確保しております。

6. 監査役の職務執行及び監査の実効性確保に関する取組

当社は、監査役会を設置しており、原則毎月監査役会を開催し、監査に関する報告、協議、重要な事項の決議を行っております。また、監査役は取締役会、経営会議等へ出席し、必要に応じて意見を述べ、質疑を行うほか、定期的な各取締役との面談、重要書類及び稟議書等の閲覧を行い、監査の実効性を確保しております。

(注) 本事業報告中の記載金額・株数は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

貸借対照表

(平成28年3月31日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	10,742,142	流動負債	4,535,164
現金及び預金	1,762,060	買掛金	1,028,856
売掛金	1,547	短期借入金	173,800
販売用不動産	3,111,994	1年以内償還予定社債	30,000
仕掛販売用不動産	5,566,013	1年以内返済予定長期借入金	2,812,937
貯蔵品	5,324	リース債務	648
前渡金	104,403	未払金	91,630
前払費用	30,120	未払費用	55,165
繰延税金資産	15,002	未払法人税等	164,478
未収消費税等	123,934	前受金	11,650
その他の金	21,967	預り金	115,543
貸倒引当金	△226	前受収益	13,558
固定資産	135,718	役員賞与引当金	29,000
有形固定資産	57,862	アフターコスト引当金	7,894
建物	15,743	固定負債	3,636,910
構築物	9,802	社債	205,000
車両運搬具	5,454	長期借入金	3,386,100
工具、器具及び備品	14,365	リース債務	1,135
土地	10,848	その他	44,674
リース資産	1,648	負債合計	8,172,074
無形固定資産	9,755	(純資産の部)	
ソフトウェア	9,649	株主資本	2,705,786
その他	106	資本金	346,240
投資その他の資産	68,100	資本剰余金	296,240
投資有価証券	4,600	資本準備金	296,240
関係会社株式	2,500	利益剰余金	2,063,420
長期貸付金	1,998	利益準備金	1,200
破産更生債権等	1,880	その他利益剰余金	2,062,220
長期前払費用	4,943	特別償却準備金	1,072
繰延税金資産	14,987	繰越利益剰余金	2,061,148
その他の金	41,069	自己株式	△114
貸倒引当金	△3,879	純資産合計	2,705,786
資産合計	10,877,860	負債・純資産合計	10,877,860

損益計算書

(平成27年4月1日から
平成28年3月31日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額
売 上 高	9,446,754
売 上 原 価	7,137,873
売 上 総 利 益	2,308,880
販売費及び一般管理費	1,422,748
営 業 利 益	886,131
営 業 外 収 益	
受 取 利 息	336
受 取 手 数 料	1,264
貸 倒 引 当 金 戻 入 額	46
そ の 他	35
営 業 外 費 用	
支 払 利 息	133,749
社 債 利 息	1,673
支 払 手 数 料	34,742
そ の 他	2,386
経 常 利 益	715,262
特 別 利 益	
固 定 資 産 売 却 益	513
税 引 前 当 期 純 利 益	715,775
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	287,989
法 人 税 等 調 整 額	△2,629
当 期 純 利 益	430,415

株主資本等変動計算書

(平成27年 4 月 1 日から
平成28年 3 月31日まで)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本 準備金	資本 剰余金 合計		特別償却 準備金	繰越利益 剰余金	
平成27年4月1日残高	50,000	—	—	—	1,263	1,643,742	1,645,005
当期変動額							
新株の発行	296,240	296,240	296,240				
剰余金の配当						△12,000	△12,000
剰余金の配当に伴う積立て				1,200		△1,200	—
特別償却準備金の取崩					△190	190	—
自己株式の取得							
当期純利益						430,415	430,415
当期変動額合計	296,240	296,240	296,240	1,200	△190	417,405	418,415
平成28年3月31日残高	346,240	296,240	296,240	1,200	1,072	2,061,148	2,063,420

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本 合計	
平成27年4月1日残高	—	1,695,005	1,695,005
当期変動額			
新株の発行		592,480	592,480
剰余金の配当		△12,000	△12,000
剰余金の配当に伴う積立て		—	—
特別償却準備金の取崩		—	—
自己株式の取得	△114	△114	△114
当期純利益		430,415	430,415
当期変動額合計	△114	1,010,780	1,010,780
平成28年3月31日残高	△114	2,705,786	2,705,786

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準及び評価方法

①有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び	移動平均法による原価法
関連会社株式 その他有価証券	
市場価格のないもの	移動平均法による原価法

②たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び	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り下げの方法により算定）
仕掛販売用不動産	簿価切り下げの方法により算定）
貯蔵品	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り下げの方法により算定）

(2) 固定資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）… 定率法

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	8～15年
構築物	30～38年
車両運搬具	5～6年
工具、器具及び備品	4～10年

②無形固定資産（リース資産を除く）… 定額法

なお、自社利用ソフトウェアについては、見込利用期間（5年）に基づく定額法によっております。

③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) 引当金の計上基準

- ①貸倒引当金……………債権の貸倒れによる損失に備えるため、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検討し、回収不能見込額を計上しております。
- ②役員賞与引当金……………役員への賞与の支給に備えるため、当事業年度における支給見込額を計上しております。
- ③アフターコスト……………当事業年度末までに販売した中古物件に係るアフターコストに備えるため、個別物件に係る必要額を計上しております。

(4) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理……消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

2. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

①担保に供している資産

現金及び預金	40,000	千円
販売用不動産	1,157,072	千円
仕掛販売用不動産	4,716,077	千円
計	<u>5,913,150</u>	千円

②担保に係る債務

短期借入金	103,800	千円
1年内返済予定長期借入金	2,800,377	千円
長期借入金	3,386,100	千円
計	<u>6,290,277</u>	千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 40,233 千円

(3) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務
短期金銭債務 300 千円

3. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高

仕入高 3,611 千円

4. 株主資本等変動計算書に関する注記

- (1) 当事業年度末の発行済株式の種類及び総数
普通株式 1,660,000株
- (2) 当事業年度末における自己株式の種類及び株式数
普通株式 71株

(3) 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)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成27年6月26日 定時株主総会	普通株式	12,000	利益剰余金	20.00	平成27年3月31日	平成27年6月29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	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成28年6月28日 定時株主総会	普通株式	16,599	利益剰余金	10.00	平成28年3月31日	平成28年6月29日

- (4) 当事業年度末の新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的となる株式の種類及び数
該当事項はありません。

5. 税効果会計に関する注記

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

減価償却超過額	10,432 千円
未払事業税	7,821 千円
敷金償却	3,699 千円
未払賞与	3,131 千円
アフターコスト引当金	2,436 千円
貸倒引当金	1,257 千円
その他	1,686 千円
繰延税金資産合計	<u>30,466 千円</u>

繰延税金負債

特別償却準備金	<u>476 千円</u>
繰延税金負債合計	476 千円
繰延税金資産の純額	<u>29,990 千円</u>

6. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

当社は資金運用については原則として短期的な預金等に限定し、資金調達については主に銀行借入による方針であります。また、デリバティブ取引については行わない方針であります。

借入金は、主に営業活動に必要な資金の調達を目的としたものであり、長期借入金の金利変動リスクについては、変動性の低い金利にて調達し、分割弁済によりその影響をさらに緩和する方針であります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成28年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りであります。

	貸借対照表計上額 (千円) (* 1)	時価 (千円) (* 1)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,762,060	1,762,060	—
(2) 短期借入金	(173,800)	(173,800)	—
(3) 社債 (* 2)	(235,000)	(237,324)	2,324
(4) 長期借入金 (* 3)	(6,199,037)	(6,222,314)	23,277

(* 1) 負債に計上されているものについては、()で示しております。

(* 2) 1年内償還予定の社債を含めて表示しております。

(* 3) 1年内返済予定の長期借入金を含めて表示しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 短期借入金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 社債

これらの時価については、償還予定額及び社債利息の合計額を同様の新規社債発行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。

(4) 長期借入金

これらの時価については、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) 非上場株式(貸借対照表計上額7,100千円)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ため、上記表には含めておりません。

7. 関連当事者との取引に関する注記

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

8. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額 1,630円06銭

1株当たり当期純利益 324円06銭

(注) 当社は、平成27年9月23日付で普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を行っております。当該株式分割については、当事業年度の期首に株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益を算出しております。

独立監査人の監査報告書

平成28年5月18日

プロパティエージェント株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 伊藤 栄司 ㊞
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 鶴田 純一郎 ㊞
業務執行社員

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、プロパティエージェント株式会社の平成27年4月1日から平成28年3月31日までの第13期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

監査役会の監査報告

監 査 報 告 書

当監査役会は、平成27年4月1日から平成28年3月31日までの第13期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下の通り報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

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

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

2. 監査の結果

- (1) 事業報告等の監査結果
 - ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
 - ②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実はありません。
 - ③内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項はありません。
- (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果
会計監査人 新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成28年5月27日

プロパティエージェント株式会社 監査役会
常勤社外監査役 長 島 良 一 ㊟
社外監査役 大 津 広 一 ㊟
社外監査役 向 後 純 一 ㊟

以上

第1号議案 剰余金の処分の件

当社は、成長の持続と健全性の確保を基軸として企業価値を拡大させ、会社の業績に応じた適切な株主還元を実施することを考えております。これを踏まえ、当社では、一定の配当性向を維持及び向上させることを基本とし、収益力を高めることにより増配基調とすることを目指しております。

当期の剰余金の配当につきましては、以上の方針に基づき、次のとおりといたしたいと存じます。

期末配当に関する事項

1. 配当財産の種類
金銭
2. 株主に対する配当財産の割当てに関する事項及びその総額
当社普通株式1株につき金 10円 総額 16,599,290円
3. 剰余金の配当が効力を生ずる日
平成28年6月29日

第2号議案 取締役及び従業員等に対しストックオプションとして発行する新株予約権の募集事項の決定を取締役に委任する件

会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、下記のとおり、当社の取締役及び従業員等に対して、ストックオプションとして発行する新株予約権の募集事項の決定を取締役に委任することにつき、ご承認をお願いするものであります。

なお、取締役に対する新株予約権の割当てにつきましては、取締役に対する金銭でない報酬等に該当いたします。当社の取締役の報酬額は平成27年6月26日開催の第12回定時株主総会において年額20,000万円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人給分は含まない。）とする旨ご承認いただき今日に至っておりますが、当該取締役報酬額とは別枠で、取締役に対してストックオプションとして新株予約権を発行することについても、併せてご承認をお願いするものであります。ストックオプションとしての報酬額は、新株予約権1個当たりの公正価値に取締役割り当てる新株予約権の予定上限数（40,000個）を乗じた金額を上限とします。この公正価値につきましては、新株予約権の公正価値の算定のために一般的に利用されている数式を用いて算定するものとしたします。なお、割当ての対象となる当社の取締役（社外取締役を除く。）の員数は5名であります。

記

1. 特に有利な条件により新株予約権を引き受ける者の募集をすることを必要とする理由

取締役及び従業員等が株主の皆様と利益意識を共有することを主眼に、長期的な株主価値の増大と報酬を連動させ、業績向上に対する意欲や士気を高めることにより、当社の企業価値向上に資することを目的として、取締役及び従業員等にストックオプションを付与いたしたく存じます。

2. 新株予約権の発行要領

(1) 新株予約権の割当てを受ける者

当社の取締役（社外取締役を除く）及び従業員等

(2) 新株予約権の数

100,000個を上限（うち、取締役については、40,000個を上限）とする。

なお、新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式の総数は、100,000株を上限（うち、取締役については、40,000株を上限）とする。なお、下記(3)①により付与株式数が調整された場合は、調整後付与株式数に上記新株予約権の上限数を乗じた数を上限とする。

(3) 新株予約権の内容

① 新株予約権の目的である株式の種類及び数

新株予約権の目的である株式の種類は普通株式とし、新株予約権1個当たりの目的である株式の数（以下「付与株式数」という。）は1株とする。

なお、平成28年6月28日開催の第13回定時株主総会の決議の日（以下「決議日」という。）後、当社が当社普通株式につき株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ。）又は株式併合を行う場合、次の算式により付与株式数を調整し、調整による1株未満の端数は切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、上記のほか、決議日後、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じた場合、合理的な範囲で付与株式数を調整する。

② 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

新株予約権1個当たりの行使に際して出資される財産の価額は、新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式1株当たりの払込金額（以下「行使価額」という。）に付与株式数を乗じた金額とする。

行使価額は、新株予約権割当日の属する月の前月の各日（取引が成立しない日を除く。）の、東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値に1.05を乗じた金額とし、1円未満の端数は切り上げる。ただし、当該金額が新株予約権割当日の前日の終値（取引が成立しない場合は、それに先立つ直近日の終値）を下回る場合は、当該終値とする。

なお、決議日後、以下の事由が生じた場合は、行使価額を調整する。

- i 当社が当社普通株式につき株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使

価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

- ii 当社が時価を下回る価額で、当社普通株式につき新株式の発行又は自己株式の処分を行う場合（当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使による場合を除く。）、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

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

上記算式において、「既発行株式数」とは、当社の発行済普通株式総数から当社が保有する普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」と読み替えるものとする。

- iii 上記 i 及び ii のほか、行使価額の調整を必要とするやむを得ない事由が生じた場合、合理的な範囲で行使価額を調整する。
- ③ 新株予約権を行使することができる期間
本議案決議日後2年を経過した日から平成37年12月31日までとする。
- ④ 新株予約権の行使の条件
- i 新株予約権者は、権利行使時においても、当社、当社の子会社又は当社の関連会社の取締役、監査役又は従業員のいずれかの地位を有することを要する。ただし、任期満了もしくは定年退職の場合又は、その他新株予約権者の退任もしくは退職後の権利行使につき正当な理由があると取締役会決議により認められた場合は、この限りでない。
- ii 新株予約権者が死亡した場合、当該新株予約権者の相続人による権利行使は認めないものとし、当該新株予約権は会社法第287条の定めに基づき消滅するものとする。
- iii 新株予約権者は、その割当数の一部又は全部を行使することができる。ただし、各新株予約権の1個未満の行使はできないものとする。
- iv 新株予約権者が当社、当社の子会社又は当社の関連会社の取締役、監査役又は従業員のいずれの地位も有しなくなった場合、当社は、取締役会で当該新株予約権者による権利行使を認めない旨の決議をすることができる。この場合においては、当該新株予約権は会社法第287条の定めに基づき消滅するものとする。
- ⑤ 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
- i 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項の規定に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は切り上げる。
- ii 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、

上記 i 記載の資本金等増加限度額から上記 i に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

⑥ 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要する。

⑦ 新株予約権の取得条項

i 新株予約権者が当社、当社の子会社又は当社の関連会社の取締役、監査役又は従業員のいずれの地位も有しなくなった場合、当社は、取締役会が別途定める日に当該新株予約権者が保有する新株予約権を無償で取得することができる。

ii 以下の議案が株主総会で決議された場合（株主総会が不要の場合は、取締役会で決議された場合）、当社は、取締役会が別途定める日に新株予約権を無償で取得することができる。

(i) 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

(ii) 当社が分割会社となる吸収分割契約又は新設分割計画承認の議案

(iii) 当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画承認の議案

iii 当社は、取締役会が別途定める日が到来したときに、新株予約権の全部又は一部を無償で取得することができる。なお、新株予約権の一部を取得する場合は、取締役会の決議によってその取得する新株予約権の一部を決定する。

⑧ 組織再編行為時の新株予約権の取扱い

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して、以下「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生時点において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

i 交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

ii 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

iii 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記①に準じて決定する。

iv 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される新株予約権1個当たりの行使に際して出資される財産の価額は、上記②で定められる行使価額を組織再編行為の条件等を勘案の上調整して得られる再編後行使価額に上記 iii に従って決定される新株予約権1個当たりの目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

- v 新株予約権を行使することができる期間
上記③に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記③に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
 - vi 新株予約権の行使の条件
上記④に準じて決定する。
 - vii 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
上記⑤に準じて決定する。
 - viii 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の承認を要するものとする。
 - ix 新株予約権の取得条項
上記⑦に準じて決定する。
- ⑨ 端数の取扱い
新株予約権を行使した新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。
- (4) 新株予約権の払込金額
新株予約権につき、金銭の払込みを要しないこととする。

以 上

株主総会会場ご案内図

会場 **ベルサール新宿グランド コンファレンスセンター 会議室K**

東京都新宿区西新宿8丁目17番1号 住友不動産新宿グランドタワー 5F TEL 03-3362-4792



交通の
ご案内

丸ノ内線

西新宿駅
1番出口 徒歩3分

大江戸線

都庁前駅
E4出口 徒歩7分

新宿西口駅
D4出口 徒歩11分

JR線

新宿駅
西口 徒歩15分

プロパティエージェント株式会社

UD
FONT

見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォントを
採用しています。