

# 第14回 定時株主総会招集ご通知

## 日時

平成29年6月27日（火） 午前10時  
(受付開始時刻：午前9時30分)

## 場所

野村コンファレンスプラザ新宿  
コンファレンスルームA  
東京都新宿区西新宿1丁目26番2号  
新宿野村ビル48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6名選任の件
  - 第3号議案 監査役1名選任の件
  - 第4号議案 退任監査役に対する  
退任慰労金贈呈の件

## 目次

- 第14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 …………… 29
- 株主総会参考書類 …………… 31

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29年6月9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ツ株式会社  
代表取締役社長 中 西 聖

## 第14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14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ご通知申し上げます。

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29年6月26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29年6月27日（火曜日）午前10時
2. 場 所 東京都新宿区西新宿1丁目26番2号 新宿野村ビル48階  
野村コンファレンスプラザ新宿 コンファレンスルームA
3. 目的事項  
報告事項 第14期（平成28年4月1日から平成29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6名選任の件  
第3号議案 監査役1名選任の件  
第4号議案 退任監査役に対する退任慰労金贈呈の件
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。
- ◎開催場所を昨年6月開催の定時株主総会会場から変更しておりますので、末尾の「株主総会会場ご案内図」をご参照の上、お間違えのないよう、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28年4月1日から  
平成29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、輸出の持ち直しや株高、収益環境改善による好業績などを背景に、円安による企業収益の先行き上振れ期待が景況感の下支えに作用し、緩やかに回復する状況となりました。しかしながら、足許では、米国トランプ政権の保護主義的な政策運営や欧州政治情勢など海外動向に不透明感が始始め、慎重な見方が拡大し、株価、為替ともに反転する状況となりました。また、個人消費につきましては、非製造業を中心に、人手不足感は極めて強く、当面雇用所得環境は緩やかではあるものの改善が見込まれ、これと株価の回復などを背景に消費者マインドにもやや明るさが見える状況となりました。

不動産業界のうちマンション業界におきましては、平成28年度の首都圏マンション供給戸数が4.4%減の3万6,450戸と平成4年度以来の低水準にとどまり、平均価格は1.4%ダウンの5,541万円と5年ぶりに下落した反面、㎡単価は1.0%アップの80.1万円と5年連続の上昇という状況となりました((株)不動産経済研究所調べ)。これは、顧客の購入可能価格帯に販売価格を抑えるため、専有面積を縮小して販売価格を抑えることにより販売数を維持する戦略を供給業者がとっていることによるものと考えられます。これに対し、資産運用を目的とする投資用不動産につきましては、東京23区への転入超過は依然として継続しており、単独世帯や少人数世帯を中心とする賃貸需要は底堅く、運用利回りのベースとなる賃料も上昇傾向を継続していることから、住宅ローン金利の低推移、首都圏不動産市場の期待感、不動産投資の認知度拡大なども寄与し、購入需要は順調に推移する状況となりました。このような状況の中、当社では、専有面積が比較的小さいことで販売価格を抑えることのできるコンパクトマンションの居住目的エンドユーザー向け販売の拡大に注力し、加えて、資産運用型不動産のさらなる販売拡大にも注力いたしました。今後も住宅ローン金利のベースとなる長期金利は低推移することが想定されることから、コンパクトマンションやレバレッジを効かせた資産運用型の投資用不動産は底堅い需要が続く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、東京23区及び横浜での集中戦略を継続し、自社開発物件である「クレイシア」シリーズの開発拡大のみならず、1棟全ての住戸をコンパクトマンションとする専用物件の開発拡大にも努め、11物件の開発用地と2物件の完成物件を仕

入れ、前事業年度から開発していた9物件が竣工いたしました。また、販売においても、前事業年度より販売活動を進めていた物件の引渡しを順調に行うだけでなく、投資目的顧客のクチコミ等による積極的新規顧客開拓や法人向け1棟売却、業者向け卸販売の実施に加え、当事業年度より開始した自ら居住することを目的とする顧客へのコンパクトマンションの販売拡大に注力し、「グレイシア」シリーズ397戸（うちコンパクトマンションのエンドユーザー向け販売37戸）、その他24戸、計421戸を販売いたしました。

この結果、売上高は、12,166,785千円と前事業年度と比べ2,720,031千円（28.8%）の増収、営業利益は、1,115,969千円と前事業年度と比べ229,837千円（25.9%）の増益、経常利益は、933,322千円と前事業年度と比べ218,060千円（30.5%）の増益、当期純利益は、583,401千円と前事業年度と比べ152,986千円（35.5%）の増益となりました。

#### 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	11,583,358 千円	30.0%	1,041,599 千円	25.7%
プロパティマネジメント事業	583,427	8.3%	74,370	29.4%
合計	12,166,785	28.8%	1,115,969	25.9%

(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6,700,100千円となりました。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	6,238,100 千円
運転用資金	462,000 千円

## (3) 財産及び損益の状況

区 分	平成25年度 第 11 期	平成26年度 第 12 期	平成27年度 第 13 期	平成28年度 第 14 期 (当事業年度)
売 上 高	8,340,419 千円	8,663,919 千円	9,446,754 千円	12,166,785 千円
経 常 利 益	523,158 千円	708,381 千円	715,262 千円	933,322 千円
当 期 純 利 益	308,399 千円	438,603 千円	430,415 千円	583,401 千円
1株当たり当期純利益	257.00 円	365.50 円	324.06 円	351.05 円
総 資 産	4,866,204 千円	8,717,619 千円	10,877,860 千円	14,649,417 千円
純 資 産	1,256,402 千円	1,695,005 千円	2,705,786 千円	3,280,149 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11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った商品ブランディングを図ってまいります。特にコンパクトマンションについては、その商品コンセプト認知のため、「クレイシア」とは異なる新ブランドを立ち上げ、他社との提携による商品開発を積極的に進めてまいります。また、販売活動や採用活動の基礎となるコーポレートの知名度を向上するため、インターネット等によるマーケティング戦略の強化やPR活動の強化を図ってまいります。

## ②ITによる新たな集客方法の開発

スマートフォンやタブレット端末の普及に着目し、安定的かつ安価な集客を実現するため、不動産による資産運用の相談や物件購入の問い合わせハードルを下げするため、AIメッセージツールの開発に着手し、将来的な働き手不足時代にも対応できるような体制の構築を図ってまいります。

## ③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。特に今後は、コンパクトマンションのユーザーへの直接販売を積極的に拡大するため、この販売人員を大幅に拡大することにより、販売力の強化を図ってまいります。

## ④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、コンパクトマンションの販売についても拡大を図っていくため、収益性を考慮の上、1棟全ての住戸をコンパクトマンション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。

## ⑤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今後も継続いたします。

## ⑥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、さらに財務基盤の維持・充実を図って

まいります。

#### ⑦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。

#### ⑧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・従業員におけ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をもった行動により、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8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29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29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 文京店	東京都文京区	賃貸物件の賃貸仲介
オレンジルーム 中目黒店	東京都目黒区	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
91 名	+7 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）15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29年3月31日現在）

借 入 先	借 入 額
株式会社みずほ銀行	1,193,000 千円
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,156,000
ダイヤモンドアセットファイナンス株式会社	921,200
オリックス銀行株式会社	759,000
株式会社東日本銀行	743,000
三井住友トラスト・ローン&ファイナンス株式会社	706,000
株式会社りそな銀行	656,000
株式会社関西アーバン銀行	610,000
株式会社静岡銀行	578,000
株式会社香川銀行	532,000

## 2. 株式に関する事項（平成29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 1,667,200株（自己株式71株含む）
- (3) 株主数 709名
- (4) 大株主

株 主 名	持 株 数	持株比率
中 西 聖	1,057,800 株	63.45 %
株 式 会 社 S B I 証 券	53,400	3.20
白 井 雅 弘	24,300	1.46
カブドットコム証券株式会社	24,000	1.44
S M B C 日 興 証 券 株 式 会 社	21,300	1.28
野 呂 田 義 尚	18,000	1.08
中 村 剛	17,500	1.05
む さ し 証 券 株 式 会 社	15,800	0.95
松 浦 良 彦	14,000	0.84
ち ば ぎ ん 証 券 株 式 会 社	12,900	0.77

(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  
該当事項はありません。

### 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29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. 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であります。  
 2. 監査役は、全員会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。  
 3. 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。  
 4. 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 (うち社外取締役)	6名 (1名)	189,430千円 (3,600千円)
監査役 (うち社外監査役)	3名 (3名)	11,399千円 (11,399千円)
合計	9名 (4名)	200,829千円 (14,999千円)

(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。
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18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、15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	大 津 広 一	当事業年度開催の取締役会には、19回中18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、15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	当事業年度開催の取締役会には、19回中19回に出席し、主に不動産業界の要職、役職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、当事業年度開催の監査役会には、15回中15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や適切性を確認し、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 16,800千円

(3) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

(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会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期的に開催するほか、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. 監査役の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と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3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、定期的な代表取締役ほか各取締役との面談、重要書類及び稟議書等の閲覧を行い、さらに、会計監査人及び内部監査担当と監査結果等に関する情報交換を定期的に行い、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29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)	
<b>流動資産</b>	<b>14,460,827</b>	<b>流動負債</b>	<b>6,002,828</b>
現金及び預金	2,380,856	買掛金	1,282,214
売掛金	5,346	短期借入金	380,600
販売用不動産	3,941,635	1年以内償還予定社債	30,000
仕掛販売用不動産	7,835,589	1年以内返済予定長期借入金	3,534,100
貯蔵品	3,638	リース債務	648
前渡金	194,061	未払金	130,285
前払費用	48,060	未払費用	63,934
繰延税金資産	21,846	未払法人税等	236,745
その他の他	30,068	未払消費税等	45,421
貸倒引当金	△275	前受金	101,300
<b>固定資産</b>	<b>188,589</b>	預り金	102,472
<b>有形固定資産</b>	<b>71,712</b>	前受収益	18,348
建物	32,887	役員賞与引当金	70,000
構築物	9,194	アフターコスト引当金	6,758
車両運搬具	4,062	<b>固定負債</b>	<b>5,366,439</b>
工具、器具及び備品	13,296	社債	175,000
土地	11,241	長期借入金	5,149,000
リース資産	1,030	リース債務	486
<b>無形固定資産</b>	<b>15,517</b>	その他の他	41,953
ソフトウェア	15,410	<b>負債合計</b>	<b>11,369,268</b>
その他の他	106	(純資産の部)	
<b>投資その他の資産</b>	<b>101,360</b>	<b>株主資本</b>	<b>3,280,149</b>
投資有価証券	6,400	資本剰余金	350,020
長期貸付金	1,998	資本剰余金	300,020
破産更生債権等	647	資本準備金	300,020
長期前払費用	4,187	利益剰余金	2,630,223
繰延税金資産	20,240	利益準備金	2,859
その他の他	70,532	その他利益剰余金	2,627,363
貸倒引当金	△2,646	特別償却準備金	791
		繰越利益剰余金	2,626,571
		自己株式	△114
		<b>純資産合計</b>	<b>3,280,149</b>
<b>資産合計</b>	<b>14,649,417</b>	<b>負債・純資産合計</b>	<b>14,649,417</b>

# 損益計算書

(平成28年4月1日から  
平成29年3月31日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		12,166,785
売上原価		9,105,682
売上総利益		3,061,103
販売費及び一般管理費		1,945,133
営業利益		1,115,969
営業外収益		
受取利息	78	
受取手数料	1,384	
違約金収入	1,000	
その他	214	2,676
営業外費用		
支払利息	137,906	
社債利息	1,732	
支払手数料	42,551	
その他	3,133	185,323
経常利益		933,322
特別利益		
関係会社株式売却益	1,120	1,120
税引前当期純利益		934,442
法人税、住民税及び事業税		363,137
法人税等調整額		△12,097
当期純利益		583,401

## 株主資本等変動計算書

(平成28年 4月 1日から  
平成29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28年 4月 1日残高	346,240	296,240	296,240	1,200	1,072	2,061,148	2,063,420
当期変動額							
新株の発行 (新株予約権の行使)	3,780	3,780	3,780				
剰余金の配当						△16,599	△16,599
剰余金の配当に伴う積立て				1,659		△1,659	—
特別償却準備金の取崩					△280	280	—
当期純利益						583,401	583,401
当期変動額合計	3,780	3,780	3,780	1,659	△280	565,423	566,802
平成29年 3月31日残高	350,020	300,020	300,020	2,859	791	2,626,571	2,630,223

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本 合計	
平成28年 4月 1日残高	△114	2,705,786	2,705,786
当期変動額			
新株の発行 (新株予約権の行使)		7,560	7,560
剰余金の配当		△16,599	△16,599
剰余金の配当に伴う積立て		—	—
特別償却準備金の取崩		—	—
当期純利益		583,401	583,401
当期変動額合計	—	574,362	574,362
平成29年 3月31日残高	△114	3,280,149	3,280,149

## 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

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

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

（ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備は除く）並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法）

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物……………8～39年

構築物……………30～38年

車両運搬具……………2～6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て、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勘案し、回収不能見込額を計上しております。
- ②役員賞与引当金……………役員賞与支給に備えるため、当事業年度における支給見込額に基づき計上しております。
- 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。  
引当金

### (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、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の費用として処理しております。

## 2. 会計方針の変更

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

なお、当事業年度において、計算書類へ与える影響は軽微であります。

## 3. 追加情報

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当事業年度から適用しております。



#### 4. 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	20,000	千円
販売用不動産	1,645,779	千円
仕掛販売用不動産	6,775,070	千円
計	<u>8,440,850</u>	千円

###### ②担保に係る債務

短期借入金	380,600	千円
1年内返済予定長期借入金	3,396,600	千円
長期借入金	5,074,000	千円
計	<u>8,851,200</u>	千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 51,929 千円

#### 5. 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 8,055 千円

###### 営業取引以外による取引高

株式譲渡 1,820 千円

## 6. 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 1,667,200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

### 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29年6月27日 定時株主総会	普通株式	45,012	利益剰余金	27.00	平成29年3月31日	平成29年6月28日

(4) 当事業年度末の末日における当社が発行している新株予約権の目的となる株式の種類及び数

普通株式 68,200株

## 7. 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 of 主な原因別の内訳

### 繰延税金資産

減価償却超過額	15,485 千円
未払事業税	10,793 千円
敷金償却	4,115 千円
未払賞与	2,485 千円
アフターコスト引当金	2,085 千円
貸倒引当金	894 千円
その他	6,577 千円
繰延税金資産合計	<u>42,437 千円</u>

### 繰延税金負債

特別償却準備金	350 千円
繰延税金負債合計	<u>350 千円</u>
繰延税金資産の純額	<u>42,087 千円</u>

## 8. 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29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	2,380,856	2,380,856	—
(2) 短期借入金	(380,600)	(380,600)	—
(3) 社債 (* 2)	(205,000)	(206,546)	1,546
(4) 長期借入金 (* 3)	(8,683,100)	(8,685,499)	2,399

(\* 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6,400千円)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。

## 9. 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。

**10. 1株当たり情報に関する注記**

1株当たり純資産額	1,967円54銭
1株当たり当期純利益	351円05銭

## 計算書類に係る会計監査報告

### 独立監査人の監査報告書

平成29年5月17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28年4月1日から平成29年3月31日までの第14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28年4月1日から平成29年3月31日までの第14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認められません。
  - 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、指摘すべき事項は認められません。
- (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29年5月25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

## 株 主 総 会 参 考 書 類

### 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 27円                      総額 45,012,483円
3. 剰余金の配当が効力を生ずる日  
平成29年6月28日



## 第2号議案 取締役6名選任の件

本定時株主総会の終結の時をもって取締役6名全員が任期満了となりますので、取締役6名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当および重要な兼職の状況	所有する当社の株式数
1	なかにし せい 中西 聖 (昭和52年2月8日) 再任候補者	<p>【略歴】</p> 平成4年6月 西砂建設株式会社入社 平成9年7月 大芳計画株式会社入社 平成10年10月 株式会社ヴェルシステムズ入社 平成16年2月 当社設立 代表取締役社長（現任） 平成16年12月 株式会社 ライフスペースクリエーション 取締役 現在に至る	1,057,800株
2	のろた よしたか 野呂田 義尚 (昭和53年7月7日) 再任候補者	<p>【略歴】</p> 平成9年4月 新日本海フェリー株式会社入社 平成19年6月 当社入社 平成21年4月 当社取締役（現任） 平成22年4月 日本プロパティ開発株式会社 取締役 現在に至る <p>【担当】</p> 事業統括部部长	18,000株
3	むらた たかし 村田 貴志 (昭和54年12月9日) 再任候補者	<p>【略歴】</p> 平成18年2月 当社入社 平成26年10月 当社取締役（現任） 現在に至る <p>【担当】</p> アセットプランニング部 ダイバーシティレジデンシャル部部长	4,600株

候補者 番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当および重要な兼職の状況	所有する当社の 株式数
4	おおくち たくみ 大口 功 (昭和54年3月30日) 再任候補者	<p>【略歴】</p> <p>平成14年4月 日神不動産株式会社入社 平成20年7月 当社入社 平成26年10月 当社取締役（現任） 現在に至る</p> <p>【担当】 開発企画部部长</p>	4,600株
5	いわせ こうじ 岩瀬 晃二 (昭和58年7月21日) 再任候補者	<p>【略歴】</p> <p>平成18年12月 有限責任監査法人トーマツ入所 平成23年10月 デロイト・トーマツ・ファイナンシャルアドバイザリー株式会社 転籍 平成26年10月 当社入社 平成27年6月 当社取締役（現任） 現在に至る</p> <p>【担当】 経営統括部部长</p>	—
6	おの たかし 小野 卓 (昭和18年6月27日) 再任候補者	<p>【略歴】</p> <p>昭和42年4月 三井物産株式会社入社 平成5年4月 豪州三井物産株式会社 取締役 平成10年4月 三井物産株式会社経理部長 平成10年6月 同社取締役 平成13年6月 同社常務取締役 平成13年12月 三井リース事業株式会社 代表取締役副社長 平成14年6月 三井物産株式会社顧問 平成18年9月 三井リース事業株式会社 代表取締役社長 平成26年4月 当社監査役 平成27年10月 当社取締役（現任） 現在に至る</p>	—

- (注) 1. 中西聖氏は、当社の親会社等に該当いたしません。  
 2. 中西聖氏以外の各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。  
 3. 小野卓氏は社外取締役候補者であります。  
 4. 小野卓氏を社外取締役候補者とした理由は、大手上場会社において取締役等を歴任しており、経営全般に関する相当程度の知識、経験を有しているため、これを当社の経営に活かしていただけたと考えられることによります。  
 5. 小野卓氏が当社の社外取締役に就任してからの年数（本定時株主総会終結の時まで）は、1年9ヶ月であります。  
 6. 小野卓氏は、東京証券取引所の定めに基づく独立役員であり、同氏が再任された場合は引き続き独立役員となる予定であります。  
 7. 当社は、小野卓氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を同法第425条第1項に定める最低責任限度額を限度とする責任限定契約を締結しております。同氏が再任された場合は当該契約を継続する予定であります。

### 第3号議案 監査役1名選任の件

監査役大津広一氏は、本定時株主総会終結の時をもって辞任されますので、その補欠として監査役1名の選任をお願いするものであります。

なお、本定時株主総会において選任される監査役の任期は、当社定款の定めにより、退任した監査役の任期の満了する時までとなります。

なお、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は、次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略歴、地位および重要な兼職の状況	所有する当社の株式数
なかがわ こうへい 中川 紘平 (非常勤) (昭和52年10月2日) 新任候補者	【略歴】 平成13年4月 最高裁判所司法研修所入所 平成14年10月 第一東京弁護士会登録 平成14年10月 TMI総合法律事務所入所 平成25年1月 同事務所パートナー 平成26年5月 ニューヨーク州弁護士登録 平成28年4月 東京大学法科大学院客員准教授 平成29年2月 NEXAGE法律事務所開設 現在に至る	—

- (注) 1. 中川紘平氏と当社との間に特別の利害関係はありません。  
 2. 中川紘平氏は、社外監査役候補者であります。  
 3. 中川紘平氏を社外監査役候補者とした理由は、弁護士として企業法務に精通しており、会社法に関する専門的な知識・経験を有しているため、これを当社の監査に反映していただけたと考えられることによります。  
 4. 中川紘平氏は、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。  
 5. 当社は、中川紘平氏の選任が承認されたときは、同氏との間で会社法第427条第1項の規定

に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を同法第425条第1項に定める最低責任限度額を限度とする責任限定契約を締結する予定であります。

#### 第4号議案 退任監査役に対する退任慰労金贈呈の件

監査役大津広一氏は、本定時株主総会終結の時をもって辞任されますので、在任中の功労に報いるため、当社における一定の基準に従い、相当額の範囲内で退任慰労金を贈呈いたしたいと存じます。なお、その具体的金額、贈呈の時期及び方法等につきましては、監査役の協議によることにご一任願いたいと存じます。

退任監査役の略歴は次のとおりであります。

氏 名	略 歴
お お つ こういち 大 津 広 一	平成26年 2月 当社監査役（現任） 現在に至る

以 上





## 株主総会会場ご案内図

会場

**野村コンファレンスプラザ新宿 コンファレンスルームA**

東京都新宿区西新宿1丁目26番2号 新宿野村ビル48階 TEL 03-3348-6513



交通のご案内

丸ノ内線

西新宿駅  
2番出口 徒歩4分

大江戸線

都庁前駅  
B2出口 徒歩3分

JR線・京王線・小田急線

新宿駅  
西口 徒歩7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。