

平成25年6月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成25年8月8日

上場会社名 株式会社アーバネットコーポレーション 上場取引所 東
 コード番号 3242 URL http://www.urbanet.jp/
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 服部 信治
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役常務執行役員管理 (氏名) 鳥居 清二 (TEL) 03-3512-5005
 定時株主総会開催予定日 平成25年9月26日 配当支払開始予定日 平成25年9月27日
 有価証券報告書提出予定日 平成25年9月27日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年6月期の業績(平成24年7月1日～平成25年6月30日)

(1) 経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年6月期	7,091	4.0	757	64.2	628	48.8	724	71.9
24年6月期	6,818	35.6	461	94.8	422	219.7	421	231.2

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
25年6月期	39.67	38.40	35.8	8.9	10.7
24年6月期	24.79	24.54	34.6	8.2	6.8

(参考) 持分法投資損益 25年6月期 一百万円 24年6月期 一百万円

(注) 当社は平成24年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、平成25年7月1日付で普通株式1株につき200株の割合で株式分割を行いました。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年6月期	8,540	2,646	31.0	128.12
24年6月期	5,623	1,419	25.0	80.90

(参考) 自己資本 25年6月期 2,644百万円 24年6月期 1,405百万円

(注) 当社は平成24年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、平成25年7月1日付で普通株式1株につき200株の割合で株式分割を行いました。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産を算定しております。

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年6月期	△1,691	△13	2,497	2,013
24年6月期	46	125	137	1,221

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭			
24年6月期	—	0.00	—	2,000.00	2,000.00	86	20.2	7.1
25年6月期	—	0.00	—	1,500.00	1,500.00	154	18.9	7.2
26年6月期(予想)	—	0.00	—	7.50	7.50		19.8	

(注) 1. 当社は平成24年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。平成24年6月期については当該株式分割前の実際の配当金を記載しております。

2. 当社は平成25年7月1日付で普通株式1株につき200株の割合で株式分割を行っております。そのため、平成26年6月期(予想)における期末配当金については、当該株式分割の影響を考慮して記載しております。

3. 平成26年6月期の業績予想(平成25年7月1日～平成26年6月30日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	3,200	△9.6	215	△50.8	135	△65.1	120	△76.6	5.81
通期	10,000	41.0	1,035	36.6	850	35.3	780	7.7	37.79

(注) 当社は平成25年7月1日付で普通株式1株につき200株の割合で株式分割をしております。

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示に関する注記

(2) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	25年6月期	20,641,200 株	24年6月期	17,714,400 株
② 期末自己株式数	25年6月期	— 株	24年6月期	341,600 株
③ 期中平均株式数	25年6月期	18,260,393 株	24年6月期	16,996,140 株

(注) 当社は平成24年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、平成25年7月1日付で普通株式1株につき200株の割合でそれぞれ株式分割を行いました。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、期末発行済株式数（自己株式含む）、期末自己株式数及び期中平均株式数を算定しております。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

・本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料2ページ「経営成績に関する分析」をご覧ください。

・当社は、平成25年8月9日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。その模様及び説明内容（音声）については、当日使用する決算説明資料とともに開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
(4) 事業等のリスク	6
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	9
2. 企業集団の状況	10
3. 経営方針	11
(1) 会社の経営の基本方針	11
(2) 目標とする経営指標	11
(3) 中長期的な会社の経営戦略	11
(4) 会社の対処すべき課題	11
(5) その他、会社の経営上重要な事項	12
4. 財務諸表	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	15
(3) 株主資本等変動計算書	16
(4) キャッシュ・フロー計算書	18
(5) 財務諸表に関する注記事項	19
(継続企業の前提に関する注記)	19
(重要な会計方針)	19
(会計方針の変更)	20
(貸借対照表関係)	20
(株主資本等変動計算書関係)	21
(キャッシュ・フロー計算書関係)	23
(リース取引関係)	23
(金融商品関係)	24
(ストック・オプション等関係)	27
(税効果会計関係)	29
(賃貸等不動産関係)	30
(セグメント情報等)	30
(関連当事者情報)	32
(1株当たり情報)	33
(重要な後発事象)	33
5. その他	34
(1) 役員の変動	34

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当事業年度における世界経済は、リスクを内蔵するものの回復基調を鮮明にしてきた米国経済や金融信用不安をからくも回避し回復に向かおうとしているユーロ圏経済に対して、減速傾向が鮮明となり、新たな金融リスクを抱えた中国経済とその縮小を恐れる新興国経済、長期化するシリア内戦と混迷を深めるエジプト内政など、多くのリスクを抱えながらも徐々に成長を続けてまいりました。

また、我が国経済は、東日本大震災からの復旧復興は遅々として進まず、原子力発電所稼働問題に伴う混乱が収束していないなか、新たな自然災害も多発しております。内政に目をやれば、3年間の民主党政権が崩壊し、自民政権が復権をはたして、第二次安倍内閣が提唱したアベノミクスとこれに同調する黒川日本銀行総裁による異次元の金融緩和により、円安・株高が急速に進み、金融業界と輸出業界を中心に為替差益や株式の含み損解消など経済復活への期待が膨らみましたが、实体经济の回復は未だ不透明であります。また、消費税増税が迫るなか、TPP参加も決まり、今後の経済動向についての認識は分かれています。

当社の事業領域であります不動産業界におきましては、不動産価格の下落基調は収束に向かい、首都圏では地価の上昇が始まるなか、金融機関の不動産融資は積極的な姿勢へと大きく転換する一方、今後の土地価格の上昇を見込んで流通不動産はかつてないほど減少しております。また、従前から続く職人不足による人件費の増加に加え、急激な円安による建築資材の上昇もあり、建設コストは大きく増大し、土地価格の上昇とあいまって開発コストは増加しております。

一方、当社の基軸事業である投資用ワンルームマンションの販売は引き続き堅調なことから在庫不足が続いており、分譲マンション業界では高額物件の販売が好調に転じております。

しかしながら、世界経済の動向は予断を許さない環境にあり、国内所得・雇用環境は依然として厳しく、中小企業を含めた实体经济の景気回復感が未だ感じられないなか、確実に近づく消費税増税の影響も不透明であり、当社を取り巻く環境はまだまだ予断を許さない状況であると認識しております。

このような事業環境にありまして、当社は、新規開発物件の購入と竣工開発物件の早期売却を進めるとともに、アベノミクス期待による株価上昇を追い風に、財務体質の強化と業容拡大を目的とした第三者への新株予約権の発行による507百万円の調達とともに、上場前より継続的に実施してまいりました取締役並びに従業員へのストック・オプションの行使により、株主資本は前期に比較して1,230百万円増加し、業績も当初通期予想どおりの数値を達成したことから、当社が新たなステージに向かう態勢は万全なものになってきたと認識しております。

この結果、当事業年度における業績は、売上高は7,091百万円（前期比4.0%増）、営業利益757百万円（前期比64.2%増）、経常利益628百万円（前期比48.8%増）、当期純利益724百万円（前期比71.9%増）といずれも前事業年度に比べて大幅に黒字額を増加させることができました。

各事業内容別の業績は以下のとおりであります。なお、当社は、投資用・分譲用マンションの開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業の単一セグメントであるため、不動産事業内容別に記載していません。

(不動産開発販売)

投資用ワンルームマンション6棟(240戸)、分譲用ファミリーマンション1棟(44戸)及び分譲用コンパクトマンション1棟(9戸)の売却により、売上高は6,360百万円(前期比0.3%増)となりました。

また、前事業年度において地位譲渡を行った共同事業(入谷PJ)に係る設計等の業務受託による売上高72百万円、石川台店舗売却による売上高97百万円などの関連業務を合わせた不動産開発販売の売上高合計は6,535百万円(前期比2.4%増)となりました。

(不動産仕入販売)

投資用ワンルームマンションの新築残戸買取再販による2物件(27戸)の販売により、不動産仕入販売の売上高合計は453百万円(前期比18.4%増)となりました。

(その他)

不動産仲介及び不動産賃貸業等により、その他の売上高合計は102百万円(前期比87.3%増)となりました。

(次期の業績見通し)

今後の我が国経済の見通しにつきましては、一段落したように思われる円安・株高のなか、現実的な経済成長の伸びと9月に確定する2020年オリンピック開催地の期待もあり、国内経済は緩やかながらも回復基調を辿ると見込まれます。

一方、中国経済の急速な落ち込みリスクと日・中・韓の国家間の軋轢が収まらず、開始されたTPP交渉の行方などの外的要因の影響については留意する必要があると考えられます。

当社が属する不動産業界に関しましては、国内景気の回復を背景として徐々に回復基調にはあるものの、所得・雇用環境は依然として厳しく、原発再開の動向や気候変動による相次ぐ自然災害もあり、本格的な回復には暫く時間を要するものと思われまます。投資用ワンルームマンションの販売が好調を維持するなか、土地価格の上昇と建築価格の上昇は顕著となり、開発事業のコスト増加は、売上総利益率の低下を招くことは否めないものと認識いたしております。

このような経済環境のもと、次期事業年度につきましては、現在着工中の投資用ワンルームマンション12棟590戸のうち464戸の売上計上に加え、共同事業による土地転売2物件の実施、買取再販事業の強化並びに販売代理業への新たな取組みに挑戦するとともに、経費削減・経営の合理化・効率化のための一層の経営努力を継続強化してまいります。

これらの施策により、平成26年6月期の当社の業績見通しにつきましては、売上高10,000百万円、営業利益1,035百万円、経常利益850百万円、当期純利益780百万円を見込んでおります。

※上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

(2) 財政状態に関する分析

当事業年度末の総資産残高は、前期末比2,916百万円増の8,540百万円となりました。

① 流動資産

当事業年度における流動資産は、前期末に比べ2,994百万円増加し、8,356百万円となりました。これは主として現金及び預金が792百万円、仕掛販売用不動産が2,322百万円及び繰延税金資産が152百万円それぞれ増加した一方、販売用不動産が327百万円減少したことによるものであります。

② 固定資産

当事業年度における固定資産は、前期末に比べ77百万円減少し、183百万円となりました。これは主として賃貸用建物が44百万円、賃貸用土地が61百万円それぞれ減少したことによるものであります。

③ 流動負債

当事業年度における流動負債は、前期末に比べ525百万円増加し、3,277百万円となりました。これは主として1年内返済予定の長期借入金が827百万円増加した一方、買掛金が304百万円減少したことによるものであります。

④ 固定負債

当事業年度における固定負債は、前期末に比べ1,164百万円増加し、2,616百万円となりました。これは主として長期借入金が1,076百万円増加したことによるものであります。

⑤ 純資産

当事業年度における純資産は、前期末に比べ1,227百万円増加し、2,646百万円となりました。これは主として利益剰余金が637百万円、新株予約権の行使により資本金及び資本準備金がそれぞれ289百万円増加したことによるものであります。

当事業年度におけるキャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前期末比792百万円増の2,013百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により支出した資金は、1,691百万円（前期は46百万円の獲得）となりました。これは主に、税引前当期純利益を計上する一方、新規の不動産開発用土地の取得等によるたな卸資産の増加及び仕入債務の減少により資金が減少したことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動により支出した資金は、13百万円（前期は125百万円の獲得）となりました。これは主に、定期預金の預入による資金の減少によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動により獲得した資金は、2,497百万円（前期は137百万円の獲得）となりました。これは主に、不動産開発事業等に関する新規の長期借入金や新株予約権の行使に伴う株式の発行により資金が増加した一方、販売用不動産の売却に伴う長期借入金の返済や配当金の支払により資金が減少したことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成21年6月期	平成22年6月期	平成23年6月期	平成24年6月期	平成25年6月期
自己資本比率	8.2	25.3	21.8	25.0	31.0
時価ベースの自己資本比率	9.3	32.2	23.1	25.4	78.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	205.4	65.7	—	7,196.1	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	18.1	41.1	—	0.4	—

(注) 1. 各指標の算出は以下の算式を使用しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数により算出しております。

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しています。

4. 有利子負債は貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としています。また、利払いについては、キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を利用しています。

※平成23年6月期及び平成25年6月期の各期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率、インタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスであるため、記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、財務体質の健全化と事業拡大継続のための内部留保の積み上げ、手元流動性の確保の必要性を強く認識する一方、現在の企業経営において株主への利益還元がますます重要な経営課題であることを第一として、上場以来業績数値より株主への配当を優先させてまいりました。

当期においては前事業年度に比べて大幅に黒字額を増加させることができましたので、平成25年7月11日付の定時取締役会において発表いたしましたとおり、当期配当を1株につき1,500円とする決議をおこなっております。また、同開示文書中において当社は今後剰余金配当につきましては、配当性向30%を今後の目標とすることも記載いたしております。

次期の配当につきましても、この基本方針に基づき配当いたす所存であります。税効果会計の影響も確定しておりませんので、まずは当期配当と同額となる1株当たり7円50銭（平成25年7月1日付の株式分割による200分割）を予定しております。

(4) 事業等のリスク

決算短信に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、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、以下の記載は、当事業年度末において当社が判断したものであり、当社の事業等に関するリスク全てを網羅するものではありません。

① 経済情勢の変動について

当社の主要事業である不動産開発事業は、景気動向、金利動向、物件の需要動向、住宅税制等各種税制の影響を受けやすく、景気見通しの悪化や大幅な金利上昇、需給悪化による販売価格の下落、住宅税制の変更・改廃等によって、販売先の需要動向が変化した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、金融市場の混迷並びに先行き不透明感により、ローン構築の不成立や顧客購入意欲の低下の可能性があり、当社販売価格を下げる必要があるなど、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

② 用地に係るリスクについて

a. 事業用地の取得について

当社では、東京23区を中心とした首都圏の駅から徒歩10分以内という利便性、人気とも高い事業用地を求めておりますが、他社との競合や価格の上昇等によって用地の取得が計画通りに行えない場合、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

b. 土壌汚染等によるリスクについて

当社は用地仕入れに際し、土壌汚染・地中埋設物・埋蔵文化財・産業廃棄物の地中廃棄物等によるコスト排除を明確にするため、売買契約においてこれらの費用を原則、売主負担としておりますが、想定外の土壌汚染問題等が発生した場合、処理費用が追加発生することにより、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ 特定取引先との取引集中に係るリスクについて

a. 外注に係るリスクについて

当社は、平成25年6月期においても、建築工事の外注先として株式会社合田工務店への外注が集中しております。当社と外注先である建設会社との取引関係に急激な変化が生じた場合、もしくは外注先建設会社の不測の事態は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

b. 販売先に係るリスクについて

当社は、平成25年6月期におけるマンション等の開発販売物件の50%以上を株式会社明和並びに株式会社アセットリードに販売しております。当社と両社は安定的な取引関係にあり、今後もその取引関係に急激な変化はないと考えておりますが、当社の主たる販売先である両社並びにその他のワンルーム販売会社に不測の事態が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

④ 販売リスクについて

a. 販売用不動産の販売可能性について

当社開発プロジェクトのうち、投資用ワンルームマンションにおいて、販売先の確定に時間がかかった場合に、不動産市況の悪化等により販売可能性に問題が生じ、その結果、販売用不動産が滞留する可能性があります。

また、販売物件の多様化を図るため、従来からの当社の主力商品であります投資用ワンルームマンションのほかに、ファミリーマンションやコンパクトマンション等の分譲型マンションも手がけておりますが、最終実需顧客（エンドユーザー）向けの販売となるため、景気の悪化等により販売可能性に問題が生じ、その結果、販売用不動産が滞留する可能性があります。

b. 営業エリアについて

当社では、営業エリアを東京23区を中心とした首都圏とすることで、不動産需要の減少に対して相対的に影響を受けにくい地域で事業を行っておりますが、東京23区に自然災害やテロなどの不測の事態が発生した場合に当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 保有不動産の価格変動に係るリスクについて

当社は、販売用不動産並びに仕掛販売用不動産の資産を保有しております。そのため、当該資産の時価の変動に伴い、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 借入金への依存について

a. 金利の上昇リスクについて

当社は、事業資金を金融機関からの借入により調達しており、当社の総資産額に占める有利子負債の割合は、平成24年6月期末60.1%、平成25年6月期末63.2%と高水準であります。したがって、金融情勢の変化により金利水準が上昇した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

b. 調達リスクについて

資金調達に際して、特定の金融機関に依存することなく、取引金融機関と良好な関係を構築する一方で、新たな金融機関との新規取引、社債や新株予約権並びにエクイティ等の直接金融の検討等、資金調達の円滑化、多様化に努めております。これらの資金調達に何らかの理由により支障が生じた場合には、事業計画が変更となり、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 設計・建築工事に係るリスクについて

当社は、設計並びに建築工事等を設計事務所並びに建設会社等に発注しております。設計会社並びに建設会社の選定から工程の進捗に至るまで、入念に外注先管理をしておりますが、外注先の倒産や工事中の事故などが発生した場合に、工事の遅延・中止・建築費用の上昇などにより、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 物件の引渡し時期に係るリスクについて

当社の不動産開発事業において、売上の計上は物件の引渡しによって行われます。このため、天候不順や自然災害並びに建設会社の人手不足などによる工期遅延により、引渡し時期が決算期を超えて遅延する場合は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 人材確保について

当社は、事業用地の仕入、完成したマンションの1棟での売却、設計、施工監理、自治体との調整及び近隣との調整など、専門的な知識、経験及び資格が要求されることから、人材の獲得、育成が重要であると認識しております。しかし、優秀な人材の確保、育成が計画通りに進行しない場合、もしくは人材の流出が大規模に発生した場合は、当社の今後の事業運営及び事業計画に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 特定の人物への依存について

当社の代表取締役社長である服部信治は、当社創業以前より不動産開発の業務に長い経験を持ち、創業以来、最高責任者として経営戦略・事業戦略の決定をはじめ、事業化の意思決定及び事業の推進に至るまで重要な役割を果たしております。当社では、コーポレートガバナンスに基づき、経営体制を整備し、各分野で人材育成、強化を行うことにより、同人に対する依存による経営リスクの軽減に努めておりますが、今後何らかの要因により取締役としての業務執行が困難となった場合には、当社の業績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

⑪ 法的規制に係るリスクについて

当社の事業は、「建築士法」「宅地建物取引業法」「金融商品取引法」等による法的規制を受けており、関連許可を得ております。当社は、これまでにこれら法的規制によって重大な影響を受けたことはありませんが、今後新たな規制の制定や改廃が行われた場合、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、今後何らかの理由により免許等の取消・更新・欠格による失効等の事象が発生した場合には、当社の業務遂行に影響を及ぼす可能性があります。

	有効期間	種類	関連する法律	登録等の交付者	取消事由の有無
一級建築士事務所登録	平成29年9月9日	—	建築士法	都道府県知事	有
宅地建物取引業者免許	平成29年10月17日	—	宅地建物取引業法	都道府県知事	有
第2種金融商品取引業登録	—	—	金融商品取引法	関東財務局長	有

⑫ 構造計算書偽装問題に係る影響について

当社では、平成19年6月の建築基準法の改正に伴い、全プロジェクトにおいて建築確認申請の中で、構造設計事務所による構造計画書について建築確認検査機関並びに構造計算適合性判定機関によるダブルチェックを受けております。また、社団法人日本建築構造技術者協会会員の設計事務所作成によるチェックシートを使用して、意匠事務所によるチェックも継続して行っております。

当社が開発した全物件について、いずれの物件も建物の構造上、建築基準法に定める耐震性能を疑わせるような特段の事項がないことを確認しておりますが、構造計算書の偽装のような、従来想定できない問題の発生により、業界全体が影響を受け、事態が沈静化するまでに長期間かかることで、風評被害などの予期できない損害が生じた場合には当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑬ 潜在株式について

当社は、当社の業績向上への意欲と士気を一層高めること及び経営への参加意識を高めることを目的として、当社役員及び従業員を対象として新株予約権(以下「ストック・オプション」という)を付与しており、今後もストック・オプション制度を継続する方針であります。

現在付与しているストック・オプションに加えて、今後付与されるストック・オプションが行使された場合には、当社の1株当たりの株式の価値は希薄化する可能性があります。

また、ストック・オプションの行使によって発行された当社株式の売却によって、株価形成に影響を及ぼす可能性があります。なお、平成25年6月30日現在の発行済株式総数103,206株に対してストック・オプションにより潜在株式数は1,258株となっております。

⑭ 訴訟等の可能性について

当社は、コンプライアンス委員会の設置並びに従業員への啓蒙活動等により、訴訟等の発生を回避する企業努力を行っております。その結果、本書提出日現在において訴訟が提起されている事実はありません。しかしながら、今後当社が販売した物件における瑕疵の発生や建築に際しての騒音・電波障害・日照問題・景観変化等の近隣住民等からのクレームに起因する訴訟及びその他の請求が発生する可能性があります。

これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑮ その他について

当社は事業展開上様々なリスクがあることを認識し、それらを出来るだけ回避しあるいはそのリスクへの対策を十分に行うよう努めております。しかしながら、当社が事業遂行するに当たり、予期できぬ事態が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

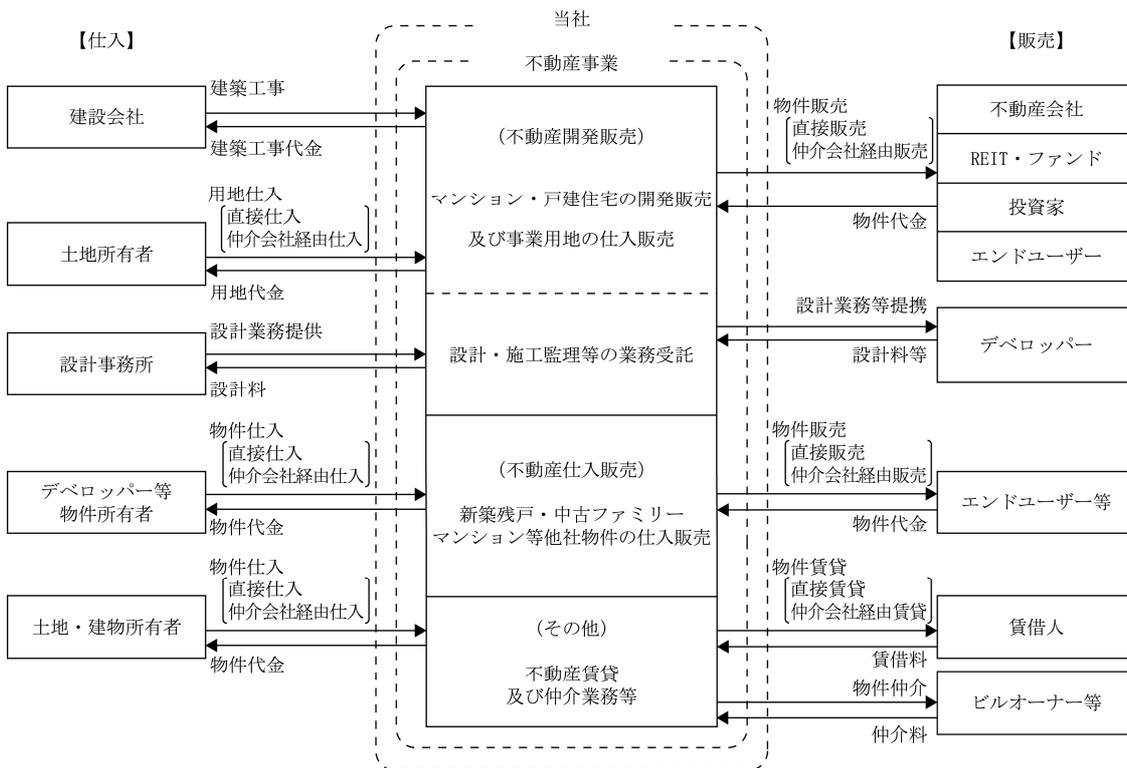
当社は、関係会社がないため、企業集団はありません。

(業務の内容)

当社は、設計事務所からスタートしたデベロッパーとして、デザイン性や芸術性を重視した「ものづくり」にこだわった投資用ワンルームマンションの開発・販売を主たる事業として取り組んでおります。

当事業年度は、従来からの投資用ワンルームマンションの他に、分譲用のコンパクトマンションの開発・販売にも取り組んでおります。また、他社が開発した中古ファミリーマンションのリノベーション再販や他社が開発した投資用ワンルームマンション等の新築残戸物件の仕入販売も行っております。

当社の事業系統図は、次のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、マンション・戸建住宅の企画、設計、施工監理、販売等の業務を通して、人々の安全で快適な「くらし」の提案を行い、豊かで健全な社会の実現を目指しております。

顧客満足度を高めることを第一に考え、株主や従業員などの幸せを追求しております。また、社会が必要とする技術革新と、自社だけの特色を創造し強化しております。

当社は、企業と企業、人と人のネットワークを大切に、互いに成長し、共生することを経営の目的としております。

利益配分に関しましては、株主の皆様への長期的利益還元を重要な経営課題と認識するとともに、安定的な経営基盤の構築を目的とする継続的な内部留保による財務体制強化を行うため、利益並びに経営環境に応じた配当を行うことを基本方針としております。

(2) 目標とする経営指標

当社は、企業価値の向上と継続的な成長を目指し、売上高及び営業利益の継続的な増加と自己資本比率25%の維持を目標に取り組んでまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、安全で快適な「くらし」の提案を行い、豊かで健全な社会の実現を目指し、東京23区を中心とした首都圏においてマンション等の企画、開発、販売等を中心に事業を行ってまいりました。今後も引き続きこの方針に沿った良質で、斬新な発想の、美的で洗練された理想の住まいを提供するよう努めてまいります。

また、従来の開発案件の主体である投資用ワンルームマンション以外にもファミリーマンションやコンパクトマンション等分譲型マンションの企画・開発や建設会社等との共同事業にも積極的に取り組むことで内容の多様化を図るとともに、新たな収益事業の開発を目指し、新規事業の育成にも注力してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

① 販売力の強化

販売物件の多様化を図るため、今後とも当社の主力商品であります投資用ワンルームマンションのほかに、ファミリーマンションやコンパクトマンション等の分譲型マンションも積極的に手がけていく予定であり、従来にも増して最終実需顧客（エンドユーザー）向けの販売力の強化が緊急の重要課題と認識しております。

当社は、投資用ワンルームマンションにおいては、当社の主たる取引先であり、株主でもある株式会社明和との包括的なパートナーシップ契約のもと、強固な関係を維持するとともに、販売先となるワンルーム販売会社数を厳選しつつ増加させてまいります。また、ファミリーマンションやコンパクトマンション等の分譲型マンションにおいては、従来から行っている実績のある外部販売会社との積極的な業務提携や、販売物件の企画や特性を考慮した効果的な販売戦略を適時に実施していくためのコンサルティング会社等との業務委託契約の締結による販売サポート体制の整備のほかに、開発営業部の人員補充を行うことにより、販売力の強化を目指してまいります。

② 事業用地取得と競争力の強化

事業用地の更なる選別と開発物件の差別化による競争力の強化が緊急課題と認識しております。

このような状況に対し、情報収集の強化や事業開発物件の精査並びに当社の特徴を生かしたプラン設計などに注力し、利益率の維持、向上を目指してまいります。

③ 不動産開発事業の多様化

従来、当社開発案件の中核は、投資用ワンルームマンションとなっておりますが、当社の業績並びに経済環境を精査しながら、開発販売実績のあるコンパクトマンションやファミリーマンションなどを今後とも手がけることで企画・開発内容の多様化を図ってまいります。

また、リノベーション事業、建設会社等との共同事業並びに不動産の流動化などにも取り組んでまいります。

④ ブランドの確立

アジュールシリーズの特徴である機能的で、デザインや芸術性の高い「ものづくり」を推し進め、今後開発していく様々な物件で高い評価を受けられるようにブランドの確立を目指してまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年6月30日)	当事業年度 (平成25年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,253,360	2,045,828
売掛金	1,512	—
販売用不動産	327,695	—
仕掛販売用不動産	3,739,009	6,061,599
仕掛品	12,341	—
前渡金	—	81,500
前払費用	26,470	14,162
繰延税金資産	—	152,000
未収還付法人税等	317	—
その他	1,337	1,244
流動資産合計	5,362,043	8,356,335
固定資産		
有形固定資産		
建物	142,710	98,358
減価償却累計額	△32,643	△30,980
建物(純額)	110,066	67,378
車両運搬具	8,556	1,941
減価償却累計額	△7,572	△1,941
車両運搬具(純額)	983	0
工具、器具及び備品	26,555	24,642
減価償却累計額	△23,253	△22,753
工具、器具及び備品(純額)	3,302	1,888
土地	92,132	30,330
リース資産	—	14,430
減価償却累計額	—	△1,202
リース資産(純額)	—	13,228
有形固定資産合計	206,484	112,826
無形固定資産		
電話加入権	388	388
ソフトウェア	3,986	638
無形固定資産合計	4,375	1,027
投資その他の資産		
出資金	230	380
敷金及び保証金	25,395	20,266
長期前払費用	3,791	3,676
長期預金	2,000	14,000
その他	19,091	31,719
投資その他の資産合計	50,507	70,042
固定資産合計	261,367	183,895
資産合計	5,623,410	8,540,230

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年6月30日)	当事業年度 (平成25年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	514,529	209,712
1年内償還予定の社債	—	20,000
1年内返済予定の長期借入金	1,931,134	2,759,041
リース債務	—	2,714
未払金	54,059	15,079
未払費用	9,046	12,095
未払法人税等	—	62,683
未払消費税等	12,581	19,672
前受金	202,299	155,043
預り金	17,614	19,850
その他	11,181	1,775
流動負債合計	2,752,447	3,277,668
固定負債		
社債	—	80,000
長期借入金	1,447,080	2,523,862
リース債務	—	11,532
その他	4,825	1,070
固定負債合計	1,451,905	2,616,464
負債合計	4,204,352	5,894,132
純資産の部		
株主資本		
資本金	705,083	994,291
資本剰余金		
資本準備金	105,295	394,503
その他資本剰余金	93,408	97,915
資本剰余金合計	198,704	492,418
利益剰余金		
利益準備金	14,112	22,798
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	506,114	1,135,022
利益剰余金合計	520,226	1,157,820
自己株式	△18,555	—
株主資本合計	1,405,458	2,644,530
新株予約権	13,600	1,567
純資産合計	1,419,058	2,646,098
負債純資産合計	5,623,410	8,540,230

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日)	当事業年度 (自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日)
売上高	6,818,330	7,091,933
売上原価	5,563,725	5,604,951
売上総利益	1,254,605	1,486,982
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	178,412	181,572
役員報酬	73,350	84,360
賞与	58,947	68,042
法定福利費	34,611	37,837
旅費及び交通費	15,216	14,737
広告宣伝費	203,819	27,168
販売促進費	8,436	55,960
消耗品費	11,160	4,846
地代家賃	24,927	24,585
保険料	7,343	10,022
租税公課	32,760	33,276
支払手数料	15,535	28,116
支払報酬	24,517	22,180
業務委託費	19,491	53,482
減価償却費	20,248	7,745
その他	64,540	75,424
販売費及び一般管理費合計	793,318	729,358
営業利益	461,286	757,623
営業外収益		
受取利息	167	160
受取配当金	8	9
協賛金収入	3,333	—
投資事業組合運用益	100,812	—
雑収入	2,022	873
営業外収益合計	106,344	1,043
営業外費用		
支払利息	107,358	99,039
支払手数料	37,686	23,816
雑損失	223	7,410
営業外費用合計	145,268	130,266
経常利益	422,362	628,399
税引前当期純利益	422,362	628,399
法人税、住民税及び事業税	950	55,941
法人税等調整額	—	△152,000
法人税等合計	950	△96,058
当期純利益	421,412	724,458

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日)	当事業年度 (自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	705,083	705,083
当期変動額		
新株の発行	—	289,207
当期変動額合計	—	289,207
当期末残高	705,083	994,291
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	105,295	105,295
当期変動額		
新株の発行	—	289,207
当期変動額合計	—	289,207
当期末残高	105,295	394,503
その他資本剰余金		
当期首残高	93,908	93,408
当期変動額		
自己株式の処分	△500	4,506
当期変動額合計	△500	4,506
当期末残高	93,408	97,915
資本剰余金合計		
当期首残高	199,204	198,704
当期変動額		
新株の発行	—	289,207
自己株式の処分	△500	4,506
当期変動額合計	△500	293,714
当期末残高	198,704	492,418
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	7,743	14,112
当期変動額		
利益準備金の積立	6,368	8,686
当期変動額合計	6,368	8,686
当期末残高	14,112	22,798
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	154,750	506,114
当期変動額		
剰余金の配当	△63,681	△86,864
利益準備金の積立	△6,368	△8,686
当期純利益	421,412	724,458
当期変動額合計	351,363	628,908
当期末残高	506,114	1,135,022

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日)	当事業年度 (自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日)
利益剰余金合計		
当期首残高	162,494	520,226
当期変動額		
剰余金の配当	△63,681	△86,864
利益準備金の積立	—	—
当期純利益	421,412	724,458
当期変動額合計	357,731	637,594
当期末残高	520,226	1,157,820
自己株式		
当期首残高	△39,806	△18,555
当期変動額		
自己株式の処分	21,250	18,555
当期変動額合計	21,250	18,555
当期末残高	△18,555	—
株主資本合計		
当期首残高	1,026,976	1,405,458
当期変動額		
新株の発行	—	578,415
剰余金の配当	△63,681	△86,864
当期純利益	421,412	724,458
自己株式の処分	20,750	23,062
当期変動額合計	378,482	1,239,072
当期末残高	1,405,458	2,644,530
新株予約権		
当期首残高	7,234	13,600
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6,365	△12,032
当期変動額合計	6,365	△12,032
当期末残高	13,600	1,567
純資産合計		
当期首残高	1,034,210	1,419,058
当期変動額		
新株の発行	—	578,415
剰余金の配当	△63,681	△86,864
当期純利益	421,412	724,458
自己株式の処分	20,750	23,062
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6,365	△12,032
当期変動額合計	384,848	1,227,039
当期末残高	1,419,058	2,646,098

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日)	当事業年度 (自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	422,362	628,399
減価償却費	23,650	10,563
社債発行費	—	2,609
株式交付費	—	4,336
投資事業組合運用損益(△は益)	△100,812	—
受取利息及び受取配当金	△175	△170
支払利息	107,358	99,039
売上債権の増減額(△は増加)	△1,512	1,512
たな卸資産の増減額(△は増加)	△791,860	△1,982,629
未払消費税等の増減額(△は減少)	12,581	7,091
仕入債務の増減額(△は減少)	244,990	△304,816
前受金の増減額(△は減少)	153,448	—
その他	85,655	△57,108
小計	155,687	△1,591,172
利息及び配当金の受取額	175	170
利息の支払額	△104,824	△102,496
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△4,093	2,183
営業活動によるキャッシュ・フロー	46,945	△1,691,315
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△34,000	△66,000
定期預金の払戻による収入	90,000	54,000
有形固定資産の取得による支出	△5,897	△1,171
有形固定資産の売却による収入	58	—
無形固定資産の取得による支出	△900	—
出資金の分配による収入	75,664	—
敷金及び保証金の差入による支出	△26	—
敷金及び保証金の回収による収入	1,124	—
その他	△234	△150
投資活動によるキャッシュ・フロー	125,790	△13,321
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)	△419,245	—
長期借入れによる収入	2,742,891	3,938,755
長期借入金の返済による支出	△2,143,484	△2,034,066
社債の発行による収入	—	100,000
株式の発行による収入	—	563,152
リース債務の返済による支出	—	△868
自己株式の処分による収入	20,750	20,459
配当金の支払額	△63,417	△86,738
その他	—	△3,589
財務活動によるキャッシュ・フロー	137,493	2,497,104
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	310,228	792,468
現金及び現金同等物の期首残高	911,131	1,221,360
現金及び現金同等物の期末残高	1,221,360	2,013,828

(5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産、仕掛品

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下げの方法により算定）

(2) 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）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	10～34年
車両運搬具	5～6年
工具、器具及び備品	3～15年

(2) 無形固定資産

定額法

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

リース期間を耐用年数とし、残存期間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

貸倒引当金

債権の貸倒等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的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. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の処理方法

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、控除対象外消費税及び地方消費税は当期の費用としております。

(会計方針の変更)

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年7月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

これによる当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(貸借対照表関係)

※担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年6月30日)	当事業年度 (平成25年6月30日)
仕掛販売用不動産	3,472,674千円	5,576,478千円
建物	94,260千円	52,138千円
土地	75,373千円	13,571千円
計	3,642,307千円	5,642,188千円

	前事業年度 (平成24年6月30日)	当事業年度 (平成25年6月30日)
1年内返済予定の長期借入金	1,918,846千円	2,751,037千円
長期借入金	1,365,658千円	2,471,876千円
計	3,284,504千円	5,222,913千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	44,286	—	—	44,286
合計(株)	44,286	—	—	44,286

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	1,832	—	978	854
合計(株)	1,832	—	978	854

(変動事由の概要)

新株予約権の権利行使による減少

3. 新株予約権に関する事項

新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)	当事業年度末残高(千円)
平成19年ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	1,187
平成21年ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	8,585
平成22年ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	3,827
合計	—	—	13,600

(注) 新株予約権は、すべて権利行使可能なものであります。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
平成23年8月11日 臨時取締役会	普通株式	63,681千円	1,500円	平成23年6月30日	平成23年9月26日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
平成24年8月9日 臨時取締役会	普通株式	利益剰余金	86,864千円	2,000円	平成24年6月30日	平成24年9月27日

当事業年度(自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	44,286	58,920	—	103,206
合計(株)	44,286	58,920	—	103,206

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

平成24年7月1日付株式分割による増加 44,286株

第三者割当新株予約権の行使による増加 9,900株

ストック・オプションの行使による増加 4,734株

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	854	854	1,708	—
合計(株)	854	854	1,708	—

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

平成24年7月1日付株式分割による増加 854株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

ストック・オプションの行使による減少 1,708株

3. 新株予約権に関する事項

内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当事業年度末残高(千円)
		当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末	
平成17年ストック・オプションとしての新株予約権	普通株式	2,844	—	2,640	204	—
平成19年ストック・オプションとしての新株予約権	普通株式	596	—	596	—	—
平成21年ストック・オプションとしての新株予約権	普通株式	1,880	—	1,880	—	—
平成22年ストック・オプションとしての新株予約権	普通株式	1,984	—	1,850	134	455
平成24年ストック・オプションとしての新株予約権	普通株式	—	980	60	920	1,111
合計		7,304	980	7,026	1,258	1,567

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
平成24年8月9日 臨時取締役会	普通株式	86,864千円	2,000円	平成24年6月30日	平成24年9月27日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
平成25年7月11日 定時取締役会	普通株式	利益剰余金	154,809千円	1,500円	平成25年6月30日	平成25年9月27日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前事業年度 (自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日)	当事業年度 (自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日)
現金及び預金	1,253,360千円	2,045,828千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△32,000千円	△32,000千円
現金及び現金同等物	1,221,360千円	2,013,828千円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引 (借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

①リース資産の内容

・有形固定資産 主として、社有車(車両運搬具)であります。

②リース資産の減価償却の方法

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。

2. オペレーティング・リース取引 (借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能なものに係る未経過リース料

	前事業年度 (平成24年6月30日)	当事業年度 (平成25年6月30日)
1年以内	24,221千円	24,221千円
1年超	103,917千円	79,696千円
合計	128,138千円	103,917千円

3. オペレーティング・リース取引 (貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能なものに係る未経過リース料

	前事業年度 (平成24年6月30日)	当事業年度 (平成25年6月30日)
1年以内	32,074千円	24,955千円
1年超	137,611千円	82,111千円
合計	169,686千円	107,066千円

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、主に投資用又は分譲用のマンション開発販売事業を行うための事業計画に照らして、必要な資金を主に銀行からの長期借入により調達しております。長期借入金の返済期間は、事業計画における竣工・販売時期に対応して概ね1年半～2年であります。一時的な余資は安全性の高い金融資産（主に銀行預金）で運用しております。デリバティブは利用しておらず、投機的な取引も行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

当社の主たる事業である不動産開発販売事業においては、現金決済をもって物件の引渡しが完了するため、原則として営業債権である受取手形及び売掛金は発生しません。また、当社は、市場価格の変動リスクに晒されるおそれのある有価証券等や、為替変動リスクに晒されるおそれのある外貨建ての金融商品等は保有しておりません。

営業債務である買掛金については、数ヶ月以内の支払期日であり、決済時において流動性リスクに晒されております。

社債及び借入金は、主に投資用又は分譲用のマンション開発販売事業のために必要な資金の調達を目的としたものであります。借入金は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されております。

ファイナンス・リース取引に係るリース債務は、主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

借入金に係る支払金利は変動リスクに晒されていますが、原則としてその借入期間は建物の竣工・販売時期に対応して概ね2年以内であり、月次単位で報告資料を作成し、急激な金利変動がないか管理を行っております。

②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

当社は、財務部が適時に資金繰計画を作成・更新すること等により、流動性リスクの管理を行っております。また、販売計画の遅延等により、当初の返済期日までに借入金の返済が難しい場合には、金融機関と事前に個別協議を行うことにより、借入金の返済期限の延長等に応じていただいております。

(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おります。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前事業年度（平成24年6月30日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,253,360	1,253,360	—
資産計	1,253,360	1,253,360	—
(1) 買掛金	514,529	514,529	—
(2) 長期借入金(※)	3,378,214	3,379,188	974
負債計	3,892,743	3,893,718	974

※長期借入金の貸借対照表計上及び時価については1年内返済予定の長期借入金を含めております。

当事業年度（平成25年6月30日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	2,045,828	2,045,828	—
資産計	2,045,828	2,045,828	—
(1) 買掛金	209,712	209,712	—
(2) 長期借入金(※)	5,282,903	5,250,260	△32,642
(3) 社債(※)	100,000	99,997	△2
(4) リース債務	14,247	15,490	1,243
負債計	5,606,863	5,575,462	31,401

※長期借入金、社債、リース債務の貸借対照表計上及び時価については1年内返済予定の長期借入金、1年内償還予定の社債、1年内支払予定のリース債務を含めております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金

預金はすべて短期であるため、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。

負債

(1) 買掛金

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。

(2) 長期借入金、(3) 社債、(4) リース債務

時価については、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度(平成24年6月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,253,360	—	—	—
合計	1,253,360	—	—	—

当事業年度(平成25年6月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	2,045,828	—	—	—
合計	2,045,828	—	—	—

(注3) 長期借入金、社債、リース債務の決算日後の返済予定額

前事業年度(平成24年6月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	1,931,134	1,350,725	29,609	22,188	12,288	32,270
合計	1,931,134	1,350,725	29,609	22,188	12,288	32,270

当事業年度(平成25年6月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	2,759,041	2,479,880	8,004	8,004	8,004	19,970
社債	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	—
リース債務	2,714	2,889	3,074	3,271	2,297	—
合計	2,781,755	2,502,769	31,078	31,275	30,301	19,970

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

	前事業年度	当事業年度
販売費及び一般管理費 (その他)	6,365千円	2,796千円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成17年10月 ストック・オプション	平成19年9月 ストック・オプション	平成21年9月 ストック・オプション
付与対象者の区分及び数	① 取締役 4名 ② 従業員 19名	① 執行役員 2名 ② 従業員 18名	① 執行役員 1名 ② 従業員 24名
ストック・オプション数	普通株式 536株	普通株式 173株	普通株式 1,280株
付与日	平成17年11月7日	平成20年8月25日	平成22年3月11日
権利確定条件	権利確定条件は設定していません。	権利確定条件は設定していません。	権利確定条件は設定していません。
対象勤務期間	対象勤務期間は設定していません。	対象勤務期間は設定していません。	対象勤務期間は設定していません。
権利行使期間	自 平成19年10月29日 至 平成27年10月28日	自 平成22年8月8日 至 平成25年8月7日	自 平成24年3月12日 至 平成25年3月11日
	平成22年9月 ストック・オプション	平成24年9月 ストック・オプション	
付与対象者の区分及び数	① 取締役 5名 ② 執行役員 1名 ③ 従業員 18名	① 執行役員 2名 ② 従業員 15名	
ストック・オプション数	普通株式 992株	普通株式 980株	
付与日	平成23年5月13日	平成24年11月16日	
権利確定条件	権利確定条件は設定していません。	権利確定条件は設定していません。	
対象勤務期間	対象勤務期間は設定していません。	対象勤務期間は設定していません。	
権利行使期間	自 平成25年5月14日 至 平成26年5月13日	自 平成26年11月17日 至 平成27年11月16日	

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

①ストック・オプションの数

	平成17年10月 ストック・オプション	平成19年9月 ストック・オプション	平成21年9月 ストック・オプション
権利確定前			
前事業年度末	—	—	—
付与	—	—	—
失効	—	—	—
権利確定	—	—	—
未確定残	—	—	—
権利確定後			
前事業年度末	2,844株	596株	1,880株
権利確定	—	—	—
権利行使	(注) 1 2,640株	(注) 1 436株	(注) 1 1,880株
失効	—	160株	—
未行使残	204株	—	—
	平成22年9月 ストック・オプション	平成24年9月 ストック・オプション	
権利確定前			
前事業年度末	1,984株	—	
付与	—	980株	
失効	364株	60株	
権利確定	—	—	
未確定残	—	920株	
権利確定後			
前事業年度末	—	—	
権利確定	1,620株	—	
権利行使	(注) 1 1,486株	—	
失効	—	—	
未行使残	134株	—	

②単価情報

	平成17年10月 ストック・オプション	平成19年9月 ストック・オプション	平成21年9月 ストック・オプション
権利行使価格	10,609円	16,845円	13,000円
行使時平均株価	46,099円	—	—
公正な評価単価(付与日)	—	7,972円	9,133円
	平成22年9月 ストック・オプション	平成24年9月 ストック・オプション	
権利行使価格	13,558円	26,400円	
行使時平均株価	—	—	
公正な評価単価(付与日)	6,805円	3,890円	

(注) 1. 当事業年度において6,442株が権利行使されております。

2. 平成25年7月1日付で普通株式1株を200株に分割しております。

3. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(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24年6月30日)	当事業年度 (平成25年6月30日)
繰延税金資産(流動)		
税務上の繰越欠損金	－千円	127,309千円
販売原価否認	17,522千円	15,194千円
その他	1,540千円	11,147千円
繰延税金資産小計	19,062千円	153,650千円
評価性引当額	△19,062千円	△2,471千円
繰延税金資産計	－千円	151,179千円
繰延税金資産(固定)		
税務上の繰越欠損金	458,554千円	156,403千円
その他	3,803千円	4,364千円
繰延税金資産小計	462,358千円	160,768千円
評価性引当額	△462,358千円	△159,948千円
繰延税金資産計	－千円	820千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (平成24年6月30日)	当事業年度 (平成25年6月30日)
法定実効税率	40.69%	38.01%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.70%	2.21%
住民税均等割	0.22%	0.15%
評価性引当額の増減	△60.11%	△55.62%
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	16.11%	－%
その他	0.61%	△0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.22%	△15.29%

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都において、賃貸用のマンションを有しております。平成24年6月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は18,974千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。平成25年6月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は11,383千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

		前事業年度 (自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日)	当事業年度 (自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日)
貸借対照表計上額	期首残高	200,376	196,974
	期中増減額	△3,402	△104,329
	期末残高	196,974	92,644
期末時価		214,695	92,349

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額は、商業施設の売却△101,511千円と減価償却費△2,817千円による減少額であります。
3. 当期末の時価は、主に「不動産鑑定評価基準」に基づき自社で算定した金額であります。

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

当社は、投資用・分譲用マンションの開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(関連情報)

前事業年度(自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	不動産開発販売	不動産仕入販売	その他	合計
外部顧客への売上高	6,380,394	383,198	54,737	6,818,330

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称	売上高
株式会社明和	2,203,506
株式会社アセットリード	1,354,634
プロパティ・インベストメント・マネージャーズ株式会社	768,164
合計	4,326,304

(注) 当社は、投資用・分譲用マンションの開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業の単一セグメントであるため、関連するセグメント名の記載は省略しております。

当事業年度(自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	不動産開発販売	不動産仕入販売	その他	合計
外部顧客への売上高	6,535,669	453,730	102,532	7,091,933

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称	売上高
株式会社アセットリード	2,210,743
株式会社明和	2,036,876
株式会社PRESTIGE	776,417
合計	5,024,037

(注) 当社は、投資用・分譲用マンションの開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業の単一セグメントであるため、関連するセグメント名の記載は省略しております。

(報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報)

該当事項はありません。

(報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報)

該当事項はありません。

(報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報)

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

1. 関連当事者との取引

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

前事業年度(自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	服部 信治	—	—	当社 代表取締役 社長	被所有 (直接) 20.10	当社銀行借 入に対する 債務被保証	当社銀行借 入に対する 債務被保証	143,210	—	—

(注) 1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

当社は、銀行借入に対して代表取締役社長服部信治より債務保証を受けております。なお、保証料の支払いは行っておりません。

当事業年度(自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	服部 信治	—	—	当社 代表取締役 社長	被所有 (直接) 9.68	当社銀行借 入に対する 債務被保証	当社銀行借 入に対する 債務被保証	59,990	—	—
役員	田中 敦	—	—	当社 取締役	被所有 (直接) 0.74	ストック・ オプション の権利行使	ストック・ オプション の権利行使	14,169 (発行株数 1,280株)	—	—

(注) 1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. ストック・オプションにかかる関連当事者との取引については、ストック・オプションの権利行使によるもののみ記載することとしております。

3. 取引条件及び取引条件の決定方針等

①当社は、銀行借入に対して代表取締役社長服部信治より債務保証を受けております。なお、保証料の支払いは行っておりません。

②取締役田中敦によるストック・オプションの権利行使は、平成17年10月28日臨時株主総会決議により発行したストック・オプションの権利行使1,080株(行使時の払込金額1株当たり10,609円)並びに平成22年9月24日定時株主総会決議により発行したストック・オプションの権利行使200株(行使時の払込金額1株当たり13,558円)によるものであります。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日)	当事業年度 (自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日)
1株当たり純資産額	80.90円	128.12円
1株当たり当期純利益金額	24.79円	39.67円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	24.54円	38.40円

(注) 1. 当社は、平成25年7月1日付で普通株式1株につき普通株式200株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

なお、当該株式分割を考慮しなかった場合の当事業年度の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、以下のとおりであります。

1株当たり純資産額	25,623円81銭
1株当たり当期純利益金額	7,934円75銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	7,680円85銭

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

項目	前事業年度 (自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日)	当事業年度 (自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日)
1株当たり当期純利益金額		
損益計算書上の当期純利益(千円)	421,412	724,458
普通株式に係る当期純利益(千円)	421,412	724,458
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式の期中平均株式数(株)	16,996,140	18,260,393
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	—	—
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳(株)		
新株予約権	175,138	603,632
普通株式増加数(株)	175,138	603,632
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)

該当事項はありません。

5. その他

(1) 役員の変動

① 代表者の変動

該当事項はありません。

② その他の役員の変動(平成25年9月26日付予定)

1. 新任取締役候補

服部 信治(現 代表取締役社長)

田中 敦(現 取締役 常務執行役員 都市開発事業本部長)

鳥居 清二(現 取締役 常務執行役員 管理本部長)

梶河 孝志(現 取締役 執行役員 都市開発事業本部 企画建設部長)

木村 義純(現 取締役 執行役員 都市開発事業本部 企画開発部長)

安齋 敏夫(新任)

新任取締役候補の略歴

安齋 敏夫(昭和22年6月20日生)

昭和45年4月 協和銀行(現りそな銀行) 入行

平成7年10月 三平建設株式会社へ出向営業部長

平成11年10月 三平建設株式会社へ転籍

平成14年4月 執行役員営業部長

平成15年7月 執行役員総務部長

平成16年10月 執行役員総務部長兼営業部長

平成21年4月 代表清算人就任(平成24年10月清算終了)

平成24年1月 日産プリンス福井販売株式会社入社 管理部副部長

平成24年12月 日産プリンス福井販売株式会社退社(現在に至る)

なお、安齋敏夫は、社外取締役の要件を満たしております。

2. 退任予定取締役

該当者はありません。

3. 新任監査役候補

該当者はありません。

4. 退任予定監査役

該当者はありません。