



平成26年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年2月13日

上場会社名 株式会社サンセイランディック 上場取引所 東  
 コード番号 3277 URL <http://www.sansei-l.co.jp>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 松崎 隆司  
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役 (氏名) 松浦 正二 (TEL) 03(3295)2200  
 定時株主総会開催予定日 平成27年3月30日 配当支払開始予定日 平成27年3月31日  
 有価証券報告書提出予定日 平成27年3月30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 (機関投資家及びアナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期の連結業績(平成26年1月1日～平成26年12月31日)

(1) 連結経営成績 (%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	%
26年12月期	10,443	13.7	1,204	30.9	1,044	28.9	626	37.5
25年12月期	9,187	△3.0	919	77.9	809	85.3	455	95.4
(注) 包括利益	26年12月期		626百万円( 37.5%)		25年12月期		455百万円( 95.4%)	

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
26年12月期	90.23	88.58	13.7	11.8	11.5
25年12月期	66.04	—	12.5	10.1	10.0

(2) 連結財政状態

	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
26年12月期	8,792	5,261	59.8	664.77
25年12月期	8,918	3,867	43.4	560.55
(参考) 自己資本	26年12月期	5,261百万円	25年12月期	3,867百万円

(3) 連結キャッシュ・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
26年12月期	1,761	△110	△611	2,127
25年12月期	△664	△175	1,136	1,089

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
25年12月期	—	0.00	—	3.00	3.00	20	4.5	0.6
26年12月期	—	3.00	—	3.00	6.00	44	6.7	1.0
27年12月期(予想)	—	3.00	—	7.00	10.00		11.2	

3. 平成27年12月期の連結業績予想(平成27年1月1日～平成27年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	3,615	△8.7	66	△87.9	17	△96.2	7	△97.4	0.93
通期	11,162	6.9	1,242	3.2	1,139	9.1	705	12.6	89.13

※ 注記事項

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） : 無
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(注) 当連結会計年度より、表示方法の変更を行っております。詳細は、決算短信（添付資料）20ページ（表示方法の変更）をご覧ください。

(3) 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）	26年12月期	7,915,000株	25年12月期	6,900,000株
② 期末自己株式数	26年12月期	148株	25年12月期	148株
③ 期中平均株式数	26年12月期	6,941,660株	25年12月期	6,899,906株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成26年12月期の個別業績（平成26年1月1日～平成26年12月31日）

(1) 個別経営成績 (%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	%
26年12月期	8,839	16.6	1,165	11.6	1,005	8.2	603	3.9
25年12月期	7,580	△2.4	1,044	103.6	929	121.2	581	146.0

	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
	円 銭	円 銭
26年12月期	86.99	85.40
25年12月期	84.27	—

(2) 個別財政状態

	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
26年12月期	8,398		5,365		63.9	677.85
25年12月期	8,516		3,993		46.9	578.81

(参考) 自己資本 26年12月期 5,365百万円 25年12月期 3,993百万円

2. 平成27年12月期の個別業績予想（平成27年1月1日～平成27年12月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		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	%	円 銭
第2四半期(累計)	3,325	△1.5	144	△72.4	89	△71.5	11.29
通期	9,559	8.2	1,104	9.9	684	13.4	86.50

※ 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27年2月23日に機関投資家及びアナリスト向け決算説明会を開催する予定です。

## ○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	2
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	8
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. 連結財務諸表	13
(1) 連結貸借対照表	13
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	15
(3) 連結株主資本等変動計算書	17
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	18
(5) 連結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
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	19
(表示方法の変更)	20
(連結貸借対照表関係)	20
(連結損益計算書関係)	20
(連結包括利益計算書関係)	21
(連結株主資本等変動計算書関係)	21
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	22
(セグメント情報等)	23
(関連当事者情報)	25
(1株当たり情報)	26
(重要な後発事象)	26
5. 個別財務諸表	27
(1) 貸借対照表	27
(2) 損益計算書	39
(3) 株主資本等変動計算書	31
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	33
(表示方法の変更)	33
6. その他	34
(1) 受注及び販売の状況	34
(2) 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

## ① 当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、消費税率引上げに伴う駆け込み需要や政府・日銀の経済政策の景気の下支え効果が期待されたものの、消費税率引き上げ後の反動による個人消費の大幅な落ち込みが見られました。先行きについては、雇用・所得環境の改善傾向が続く中で、緩やかに回復していくことが期待されますが、消費者マインドの低下や海外景気の下振れ等により、景気の回復が長引く可能性もあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、金融緩和策の実施により不動産市況の活発化が期待されましたが、消費税率引き上げ後の反動により低迷し、特に首都圏においては、建売住宅市場は概ね横ばいであったものの、マンションの供給戸数は大きく減少いたしました。

このような状況の中で、安定的な事業成長の継続のため、引き続き仕入情報チャネルの拡大を図るとともに、権利調整能力を高めるための組織体制の構築に努めました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高10,443百万円（前年同期比13.7%増）、営業利益1,204百万円（前年同期比30.9%増）、経常利益1,044百万円（前年同期比28.9%増）、当期純利益626百万円（前年同期比37.5%増）となりました。

セグメント別の概況は次のとおりであります。

## (不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、底地306件、居抜き34件、所有権物件25件の販売を行いました。仕入価格の上昇傾向がある中で適正な利益が見込める案件に絞って仕入を行った結果、販売区画数・売上高が減少し、当初の計画値を下回る結果となりましたが、全体的に販売物件の利益率は上昇しました。その結果、売上高は8,839百万円（前年同期比16.3%増）となり、セグメント利益は1,779百万円（前年同期比12.6%増）となりました。

## (建築事業)

建築事業におきましては、コストの圧縮等を進めた結果、注文住宅の利益率が改善しました。その結果、売上高は1,624百万円（前年同期比2.3%減）となり、セグメント利益は35百万円（前年同期は104百万円のセグメント損失）となりました。

## ② 次期の見通し

今後の見通しにつきましては、米国の長期債務問題や新興国市場の成長鈍化等の不透明感はあるものの、わが国経済は、政府の積極的な財政支出やデフレ脱却、円安への是正等を目指した政策効果が引き続いて期待されております。

不動産市況におきましては、消費税率引き上げ後の反動が懸念されますが、企業収益や個人消費の改善等からも景気回復への期待は今後も高く、マンション供給戸数は増加傾向が続くものと思われまます。オフィス需要についても、都心のオフィス空室率は改善傾向の状況にあり、不動産市況全般の趨勢は堅調に推移するものと考えております。

また、税制改正における相続税や贈与税の見直しは、今後当社が主に取り扱っている底地の売買にプラス面での影響があるものと考えております。

このような状況下において、当社は、前期に着手した組織の効率化とレベルアップを更に進めて、仕入情報チャネルの拡大、地権者や借地人の方の多様化するニーズを踏まえた権利調整の強化を図り、業容の拡大を図ってまいります。

以上により、次期の業績見通しにつきましては、売上高11,162百万円（前年同期比6.9%増）、営業利益1,242百万円（前年同期比3.2%増）、経常利益1,139百万円（前年同期比9.1%増）、当期純利益705百万円（前年同期比12.6%増）を見込んでおります。

## (2) 財政状態に関する分析

## ① 資産、負債、純資産の状況

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末から126百万円減少し、8,792百万円となりました。

## (流動資産)

当連結会計年度末の流動資産は、前連結会計年度末から187百万円減少し、7,835百万円となりました。現金及び預金1,089百万円の増加、売掛金119百万円の減少、販売用不動産1,179百万円の減少が主な要因であります。

## (固定資産)

当連結会計年度末の固定資産は、前連結会計年度末から61百万円増加し、957百万円となりました。建設仮勘定45百万円の増加が主な要因であります。

## (流動負債)

当連結会計年度末の流動負債は、前連結会計年度末から1,421百万円減少し、3,164百万円となりました。短期借入金1,213百万円の減少、未払法人税等105百万円の減少が主な要因であります。

## (固定負債)

当連結会計年度末の固定負債は、前連結会計年度末から98百万円減少し、366百万円となりました。社債55百万円の減少、長期借入金47百万円の減少が主な要因であります。

## (純資産)

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末から1,393百万円増加し、5,261百万円となりました。資本金404百万円の増加、資本剰余金404百万円の増加、利益剰余金584百万円の増加によるものであります。

## ② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末から1,038百万円増加し、2,127百万円となりました。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、営業活動の結果得られた資金は1,761百万円となりました。税金等調整前当期純利益1,044百万円、たな卸資産の減少による収入1,174百万円、法人税等の支払額523百万円が主な要因であります。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、投資活動の結果使用した資金は110百万円となりました。定期預金の預入による支出74百万円、定期預金の払戻による収入53百万円、有形固定資産の取得による支出64百万円が主な要因であります。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、財務活動の結果使用した資金は611百万円となりました。短期借入金の減少による支出1,213百万円、長期借入れによる収入266百万円、長期借入金の返済による支出359百万円、株式の発行による収入792百万円が主な要因であります。

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期
自己資本比率 (%)	53.3	48.4	43.4	59.8
時価ベースの自己資本比率 (%)	58.8	31.5	47.3	74.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	193.8	—	—	137.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	12.5	—	—	17.9

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しています。

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

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. 有利子負債は連結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。

5. 平成24年12月期、平成25年12月期は、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、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・レシオは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、収益力の向上を図り配当原資を確保することにより、継続的かつ安定的な配当の実施及び経営成績に応じた積極的な利益還元を配当の基本方針としております。今後につきましても、株主に対する利益還元を重要な経営課題として認識し、株主利益の最大化を目指した経営戦略の推進によって、収益力の向上と事業基盤の拡大を図ることに努めてまいります。内部留保資金の用途につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、経営体質の強化による事業基盤の拡大を図るため、有効投資を実施してまいりたいと考えております。

なお、当社は定款において取締役会の決議により中間配当を行うことができる旨を定めておりますが、株主総会決議により年1回の期末配当による剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

当期の剰余金の配当につきましては、最近の財務状況、今期業績等を総合的に勘案し、中間配当（東証二部市場変更に伴う記念配当）3円00銭と期末配当3円00銭を合わせて年間配当として1株当たり6円00銭を予定しております。

なお、次期の剰余金の配当は、上記の方針のもと、期末配当は4円00銭増配し1株当たり7円00銭の普通配当を予定しております。また、東京証券取引所市場第一部への市場変更を記念致しまして1株当たり3円00銭の記念配当を予定しております。

従いまして、平成27年12月期の年間配当につきましては、普通配当と合わせて1株当たり10円00銭（記念配当3円00銭、期末配当7円00銭）を予定しております。

#### (4) 事業等のリスク

以下には、当社グループの事業及び経理の状況等に関して、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしもリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上重要と考えられる事項について、投資家に対する積極的情報開示の観点から以下に記載しております。なお、当社グループは、これらのリスク発生が考えられる事項に対し、十分な認識をした上で、リスク回避あるいは発生後の迅速な対応に努める所存ではありますが、当社株式に対する投資判断は、本項記載内容等を慎重に検討した上で行われる必要があると考えます。

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ます。

##### ① 経済情勢の変動について

当社は、底地を主な対象とした権利調整を行う不動産販売事業を行っております。当社グループの属する不動産業界におきましては、景気動向及び金利動向等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や金利の大幅な上昇等が発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、経済情勢の変化により土地の公示価格の下落等が発生した場合には、当社の収益が圧迫され、業績に影響を及ぼす可能性があります。特に、権利調整におきましては、売買対象となる底地の買取価格及び賃料収入は、土地の実勢価格に基づいて算定されており、不動産価格と事業損益は密接に関係しているため、景気動向の影響を受ける傾向にあります。従いまして、当社の想定を超える経済情勢の変動が起こった場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

##### ② 所有不動産の価格下落リスクについて

当社は、在庫として保有する販売用不動産や収益性のある賃貸不動産を所有しており、当該不動産の販売価格や稼働率、賃料等は、景気動向や不動産市況、不動産税制の変更、近隣の賃貸需給関係等の影響を受けやすい傾向があります。

当社グループにおきましては、販売用不動産については、上記のリスクを注視しながら計画に基づいた販売を推進するとともに、賃貸不動産については、稼働率を高めて安定した賃料収入を確保するため、テナントの入退居状況や賃料の未収状況を常にチェックし、また不動産そのものの価値を高めるよう努力してまいります。しかしながら、上記理由等により、販売価格が下落した場合や稼働率や賃料が低下し、保有する収益不動産から得られる賃料収入が減少した場合、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。

また、首都圏直下型の大地震等の自然災害、火災、事故等により、保有している不動産が毀損及び滅失する可能性があります。当社グループでは原則として、所有する不動産に対しては、火災保険や賠償責任保険等を付保しておりますが、保険金の限度額を上回る損害が発生する可能性や、保険でカバーできない災害や事故が発生する可能性を否定することはできません。また、保険金が支払われた場合におきましても、災害発生前の状態に回復させることができない可能性があります。この場合、当社グループの財政状態及び業績に影響が及ぶ可能性があります。

##### ③ 不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力がないことについて

不動産については様々な権利義務が存在します。日本の不動産登記には公信力（公示を信頼して取引した者には、公示どおりの権利状態があったのと同様の保護を与える力）がないことから、登記を信頼して取引した場合でも保護されない場合があります。特に当社が主に取り扱う底地については、権利関係が不動産登記に正確に反映されていないために登記から事前に正確な権利関係を完全に把握できない場合や、権利関係の発生時期が古く度々相続が発生し権利が複雑化しているために、正確な権利関係の把握に時間を要する場合があります。従いまして、当社が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、あるいは第三者の権利

を侵害していること、当社が借地権者等の権利者と判断した相手先以外に権利者が存在すること等が後になって判明する可能性があります。当社は、仕入に際して登記内容を確認することに加えて不動産仲介業者・税理士等の物件情報提供者を通じ、土地所有者より権利関係に関する情報を可能な限り入手しており、また物件取得後において新たな権利関係等が判明した場合はそれに応じた権利調整方法を再度立案することにより対応を行っておりますが、対応困難な事態が現実には発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

④ 不動産に係る権利調整の成否による業績の変動について

当社の不動産販売事業においては、収益化するにあたり権利調整を行う場合が大半を占めております。従いまして、底地において借地権者が底地の販売交渉に応じないことから販売交渉が進展しない場合、居抜き物件において借家権者が明渡し交渉に応じないために売却に至らない場合など、権利調整における交渉が順調に進捗せず収益化に至らない場合には、当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。

⑤ 不動産物件の仕入について

当社の不動産販売事業においては、物件の仕入の成否が販売に直結するため、情報収集先の拡大等により物件仕入の確保に努める方針であります。しかしながら、不動産市況の変化、物件の取得競争の激化等により優良な物件を仕入れることが困難となった場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 不動産物件の引渡し時期及び決済条件の変更等による業績の変動について

当社の不動産販売事業にかかる売上計上方法は、物件の売買契約を締結した時点ではなく、物件の引渡しを行った時点で売上を計上する引渡基準によっております。そのため、顧客都合による決済日の変更や決済条件の変更等により、物件の引渡し時期、規模及び利益率等の変更が生じた場合、当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。

⑦ 法的規制について

当社グループの属する不動産業界には、「宅地建物取引業法」「建築基準法」「都市計画法」「国土利用計画法」「借地借家法」等の法的規制があります。当社グループは、それらの規制を受け、宅地建物取引業法に基づく免許を取得して不動産販売等の業務を行っております。これらの法的規制の大幅な改廃や新法の制定により、事業計画見直しの必要が生じる等の法的規制の強化や緩和が行われた場合、当社グループの業績に影響が生じる可能性があります。

なお、宅地建物取引業免許は、当社グループの主要な事業活動に必須の免許であります。現時点において、グループ各社には、宅地建物取引業法及び建築士法に定める免許または登録の取消事由・更新欠格事由に該当する事実は存在しておりません。しかしながら、今後、何らかの理由により免許及び登録の取消・更新欠格による失効等があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

当社グループの有する免許、許可は以下のとおりであります。

会社名	法令等名	免許・許可の内容	有効期限
㈱サンセイランディック	宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許 (国土交通省(3)第6282号)	平成29年5月17日
㈱One's Life ホーム	建築業法	特定建設業許可 (東京都知事(特-22)第123905号)	平成27年5月16日
	建築士法	一級建築士事務所 (東京都知事 第51028号)	平成27年5月19日
	宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許 (東京都知事(1)第91530号)	平成27年3月19日

⑧ 税制の変更等による業績の変動について

当社グループの属する不動産業界において、不動産関連税制の変更が生じた場合には、資産の保有・取得・売却コストの上昇、顧客の購買意欲の減退等により当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。また、当社が主に取り扱う底地については、土地所有者における相続の発生が当社の物件仕入の要因となる場合が多いことから、相続税制において規制の強化・緩和等がなされた場合には、当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。

⑨ 訴訟等について

当社グループは、当連結会計年度末現在において、当社グループの業績に重要な影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありませんが、万が一将来において、借地権者及び借家権者との交渉に伴うトラブルが生じた場合、あるいは建築に際しての近隣住民からのクレーム等が生じた場合、これらに起因する訴訟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、当社グループの業績に影響を及ぼ

す可能性があります。

⑩ 有利子負債への依存と資金調達について

当社では、不動産の取得資金を主に金融機関からの借入金により調達しているため、有利子負債への依存度が比較的高い水準にあります。今後は、資金調達手段の多様化に取り組むとともに、自己資本の充実に注力する方針であります。金融情勢の変化等により金利水準が変動した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社の資金調達の方法については、特定の金融機関に依存することなく個別の案件毎に融資の打診をしておりますが、金融政策の変化、当社の信用力の低下等により資金調達に制約を受けた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

《有利子負債残高の推移》

項目	期別	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期
有利子負債残高	(千円)	2,620,660	3,780,192	2,414,488
総資産額	(千円)	7,092,582	8,918,899	8,792,809
有利子負債比率	(%)	36.9	42.4	27.5

⑪ 住宅保証について

建築事業において、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」では、10年間の瑕疵担保の義務化を定めております。当社グループは財団法人住宅保証機構及び株式会社日本住宅保証検査機構（以下、「住宅保証機構」という。）に登録しており、当社グループの販売する戸建分譲住宅及び注文住宅は、住宅保証機構の10年間の住宅性能保証を受けております。住宅性能保証を受けるためには、同法人の現場検査を受ける必要があるため、当社グループにおきましては施工（工事管理）を充実させ、品質管理に万全を期するとともに、販売後のクレームに関しましては適切に対応しております。

しかしながら、引渡件数の増加に伴い、当社グループの品質管理に不備が生じた場合には賠償等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。また、当社グループの販売した住宅に重大な瑕疵があるとのクレームがなされた場合には、当社グループの責によるか否かを問わず、また、実際の瑕疵の有無によらず、根拠のない誤認であった場合でも、当社グループの信用に悪影響を及ぼし、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑫ 住宅建材の価格について

建築事業において、原油価格の高騰・木材価格の上昇などにより、日本国内の需要に関係なく住宅建材の価格が上昇する可能性があります。住宅建材について、建材価格の上昇を販売価格に転嫁することが難しい場合には、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、住宅資材の供給不足や価格高騰が発生した場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑬ 建築事業における建築工事の外注について

建築事業においては、当社子会社㈱One's Life ホームが顧客より戸建住宅の建築を請負い、建築設計や各種工事については外注・業務委託しております。外注・業務委託先については能力・コスト・財務内容等を総合的に勘案した上で選定しており、住宅建築工事の工期・品質についても十分に管理しておりますが、外注・業務委託先が経営不振に陥った場合や設計・工事における工期遅延又は品質上の問題が生じた場合は、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、建築需要等の高まりにより、外注・業務委託先の確保が十分にできない場合に工期遅延の発生や外注費の上昇となり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑭ 個人情報等の管理について

当社グループは、土地所有者や借地権者の顧客情報など多数の個人情報を保有しております。これらの情報管理については、その管理に万全を期するため、管理体制の構築、社内規程の整備、システム上のセキュリティ対策の強化など、その管理に万全を期しております。しかしながら、万が一これらの情報が外部流出した場合、あるいは不正使用された場合には、信用の失墜や損害賠償等が生じ、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑮ 人材の確保と育成について

当社は、底地を主な対象とした権利調整を行う不動産販売事業を行っており、業務を行うためには、不動産に係る幅広い法令や業務に関する知識が求められ、また、土地所有者、借地権者と交渉を進めるにあたって高

いコミュニケーション能力が求められます。したがって、今後の業容の拡大及び業務内容の多様化に対応して、優秀な人材を適切な時期に確保する必要があります。しかしながら、人材の確保・育成が計画通り進まない場合や、社外流出等何らかの事由により既存の人材が業務に就くことが困難になった場合には、当社の事業活動に支障が生じ、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

## 2. 企業集団の状況

当社グループは、平成27年2月13日現在、当社及び連結子会社1社により構成されており、旧借地法・借家法(注1以下、「旧法」という。)の適用される底地等に係る不動産販売事業、建築事業を主たる業務として行っております。

当社グループの事業内容および当社と関係会社の当該事業に係る位置づけは次の通りであります。なお、事業の種類別セグメントと同一の区分であります。

### (1) 不動産販売事業

当事業におきましては、当社が、主にひとつの不動産に複数の権利者がいるため、自由な活用が制限されていたり、資産価値が低くなっている物件を土地所有者から買取り、権利関係を調整(以下、「権利調整」※という。)することにより、不動産の価値を高めた上で販売する事業を行っております。物件情報は不動産仲介業者等からの紹介によって収集しており、物件の法的規制や権利関係などの調査を実施し、土地所有者と仕入交渉を行って物件を買取っております。

なお、当事業において取扱う具体的な物件は以下の通りであります。案件によって単体の場合と、①～③が混在している事業があります。

※以下の「①底地」「②居抜き物件」文中の下線部が、当社による権利調整に該当します。

#### ① 底地

底地とは、主に「借地権負担付土地」であり、土地所有者が第三者に土地を貸し、賃借料(以下、「地代」という。)収入を得ている土地を指します。一般的な土地には、土地所有者に「土地の所有権と利用権」(以下、「完全所有権」という。)がありますが、土地所有者が、その土地を第三者に貸し、第三者がその土地に家を建てると、当該第三者は、地代を支払う義務を負う代わりに「土地の利用権」(「借地権」)を得ます(以下、この第三者を「借地権者」という。)。一方、土地所有者は、土地の利用権を一時的に失った状態となり、「土地の所有権と地代徴収権」(「底地権」)を持つこととなります。

当社は、主に旧法が適用される底地を土地所有者より買取り、隣地との境界確定、借地区画ごとの分筆や借地権者との交渉の後、借地権者のニーズに合わせて、以下のように対応します。

イ 借地権者への底地の販売(借地権者の完全所有権化)

ロ 借地権者からの借地権の買取り等による当社の完全所有権化後、不動産仲介業者を通じての不動産会社や事業会社、個人に販売

このように、当社が当事者(土地所有者)として様々な権利を適切に調整することで、借地権者との間におけるトラブルを回避し、満足頂けるようなソリューションを提供しております。また、当社が取得した底地を販売するまでの期間は、借地権者から地代を得ております。

#### ② 居抜き物件

居抜き物件とは、老朽化して十分に収益を上げることができないアパートやビルなどの借家権付土地建物のことをいいます。

当社は、土地建物所有者より居抜き物件を買取り、借家権者(その建物の一部を借りている建物賃借人)に過去の依頼をして、必要に応じて新しい移転先の紹介や移転費用の負担などを行った上で(以下、「明渡し交渉」という。)、賃貸借契約を合意解約して当社の完全所有権とします。借家権者の退去後、空き物件となった土地建物(必要に応じて建物解体後の更地)を、不動産仲介業者を通じて不動産会社や事業会社、個人に販売しております。

#### ③ 所有権

所有権とは、土地建物に係る所有者の完全所有権のことであり、当社が所有者から所有権物件を買取り、不動産仲介業者を通じて不動産会社や事業会社、個人に販売しております。

当社は、東京本社を含め札幌支店・仙台支店・武蔵野支店・横浜支店・名古屋支店・大阪支店・福岡支店の全国8ヶ所に営業拠点を設け、底地を主体に取扱う不動産会社として、積極的に事業を展開しております。

不動産の売買の他に、不動産の仲介、土地活用のコンサルティングサービスや、地代の集金業務の代行や土地賃貸借契約期間の更新手続など、土地所有者から土地賃貸管理業務を一括して請け負うサービスである「オーナーズパートナー」(注2)を展開しております。また、オフィスビル・マンション・アパート等の賃貸不動産を所有し、賃料収入を得ております。

(注1)「旧借地借家法」について

わが国の近代における土地所有制度の歴史的変革は、明治政府により実施された土地の自由売買容認と地租

改正に始まります。しかし当時は、税負担が大きく、借地形態での居住が中心であり、土地所有者の権利が強い時代でした。明治から大正にかけて、農村部から都市部への人口流入が進む中で、借地権者の権利保護が求められるようになり、大正10年に借地法・借家法が制定されました。そして、大正12年に発生した関東大震災により、多くの被災者が発生しましたが、迅速かつ円滑な復興を目的として、翌年、借地借家臨時処理法を制定し、被災前の借家権者であった者に借地権者の権利を主張できるようにしました。これにより、借地の供給が大幅に増加したといえます。この後も都市部への人口流入が続いて不動産価格の高騰がおき、賃借人の保護を行う必要が高まったため、昭和16年に借地法・借家法の改正がなされ、土地所有者側の正当な事由なしに土地賃貸借契約解約の申入れ、更新の拒絶ができなくなりました。

戦後においても、戦後復興を進めるため罹災法（罹災都市借地借家臨時処理法）が制定され、借地の供給がなされました。高度経済成長期には地価の大幅な上昇を招いたことや都市部への人口流入が続いたこともあり、住宅難の時代が続きました。また、多くの借地権建物も老朽化が進み、建替えの必要があるが、土地所有者が建替えを認めないなど問題が発生したことから、昭和41年に借地法・借家法の改正がなされ、借地権者の建替え、増改築に関して、土地所有者が承諾を出さない場合は、借地権者は裁判所から地主の承諾に代る許可をとれるという内容が盛り込まれました。

このような経過を辿った末に、平成4年に土地所有者と借地権者・借家権者の権利関係を有期の契約とする「定期借地権」の新しい概念が盛り込まれた借地借家法の新法が施行されました。

旧法は、戦前戦後の混乱の中で、借地や借家が大量に発生した事情や、道路の問題や隣地境界、契約内容、権利関係の不明朗さが残されたまま、土地の需要の拡大に取り込まれてしまった経緯があります。

平成4年の新法施行以後に借地契約が成立した借地は新法の適用となりましたが、日本全国には現在でも旧法が適用される相当数の借地が存在することが推測されます。特に、戦前戦後の混乱期に生じた底地は、現在、相続等による権利継承が行われる時期にきていることや現代の状況に見合わない旧法の解消を求めることなどが、底地の流動化の大きな要因となっております。

#### (注2)「オーナーズパートナー」について

土地所有者の底地管理・運営のサポートを目的として、地代集金・滞納督促連絡・土地賃貸借契約期間の更新手続など、土地賃貸管理業務を一括して請け負うサービスです。

底地は、長い年月の間、土地を貸し借りしていることにより、契約内容が曖昧なまま、土地所有者・借地権者ともに世代交代が進み権利関係が複雑化していることや、経済情勢の変化に対応した地代改定が行われていないなど、底地を資産として有効に活用できていないケースが多く見受けられます。当社が土地所有者を代行して借地権者の管理を行うことにより、土地所有者の管理に係る負担が軽減されるとともに、底地の有効な資産活用が可能となります。

#### (2) 建築事業

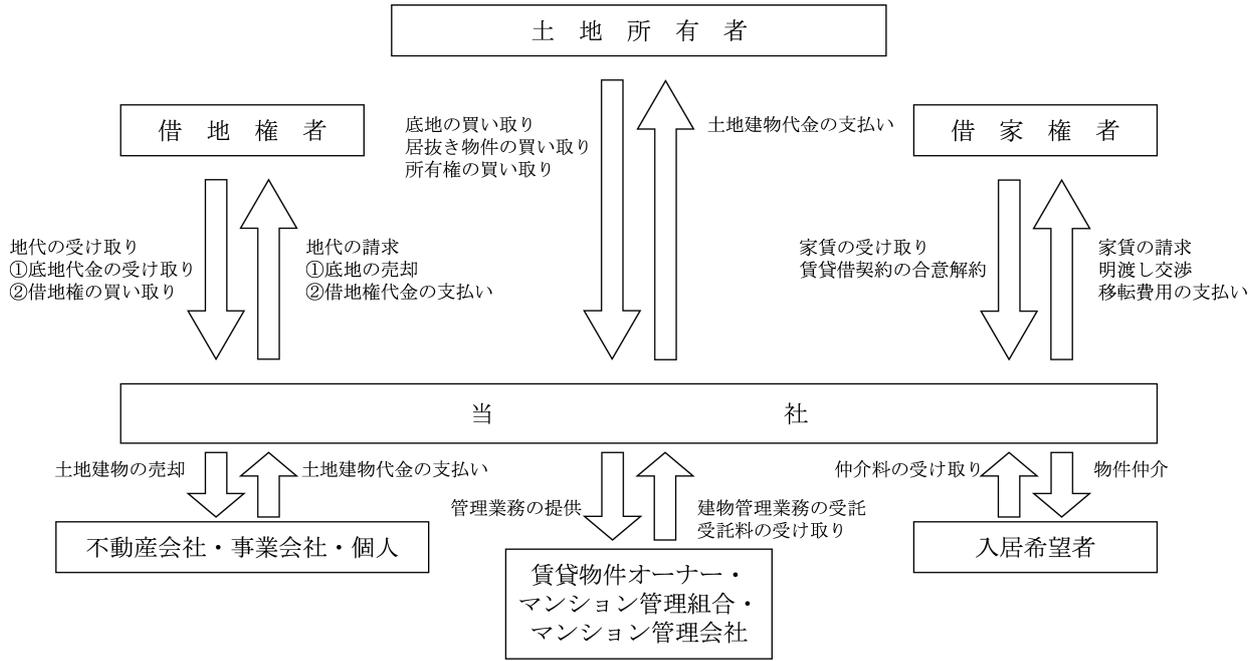
当事業におきましては、当社連結子会社である株式会社One's Lifeホームが、デザイナーズフルオーダー戸建注文住宅・デザイナーズリフォームの企画設計・施工及び管理業務を行っております。

東京都世田谷区桜、世田谷区瀬田、世田谷区駒沢の展示場に、戸建注文住宅とリフォームのモデルハウスを展開し、来場者にデザイン性や珪藻土や無垢材など自然素材の素材感を伝えます。顧客の住宅プランに応じて提携している複数の建築家を選定し、デザインコンペを実施した後、詳細プランを決定します。施工は、同社が工事からアフターメンテナンスまで一貫して請け負います（One's Lifeホーム完全責任施工）。また、工事事業者によってOne's Lifeホーム安全協力会（一生会）を構成し、安全協力大会の開催、定期的な研修の実施を通じて品質・安全性の向上を図っております。

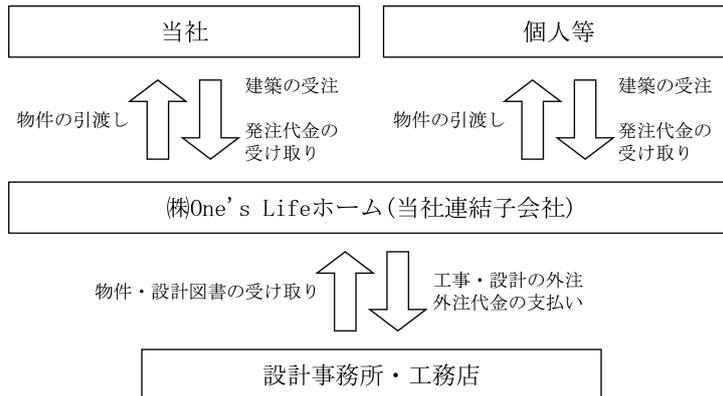
戸建注文住宅建築、リフォームのほか、当社が販売する不動産における戸建住宅の受注及び既存顧客への戸建受注、リフォームの提案も行っております。

事業の系統図は次のとおりであります。

(不動産販売事業)



(建築事業)



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社は、「不動産権利調整のForerunner（先駆者）であり続ける 全てのステークホルダーとWIN-WIN-WINの関係を目指す」という経営ビジョンを掲げ、事業を行っております。

当社では、流通性が低い「底地」を扱っておりますが、底地は、適切な権利調整を行なうことによって本来の不動産価値を取り戻し、流通性を高めることができます。底地のあるべき姿に戻す、正常化し、本来の価値を取り戻すことが私達に求められているニーズであり、これからも「不動産の再生および活用」を通じて社会に貢献してまいります。

#### (2) 目標とする経営指標

当社は、収益性を確認する指標として、資金調達コストを含めた「売上高経常利益率」を重視しております。

平成26年12月期の「売上高経常利益率」は10.0%となりましたが、今後は利益率の向上、経費の削減、金利の圧縮等を通じて継続的に改善していく方針であります。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は創業40周年を迎え、次なる成長にむけ、「既存事業を太くし、これまで培ってきた権利調整ノウハウを活かした新たな事業展開」という方針を掲げております。

当社は平成14年より全国で営業拠点を開設し、7拠点（東京・札幌・武蔵野・横浜・名古屋・大阪・福岡）において底地をはじめとした権利調整を行う一方で、地域ごとの権利調整に関するノウハウとデータの蓄積を行って参りました。

平成27年1月より、東北地方における営業展開の強化及び被災地復興支援を目的として仙台支店の開設を致しました。既存の事業に加え、石巻エリアを中心とした被災地において当社がこれまで培った権利調整ノウハウを活用し、被災地の再開発や住宅供給なども視野に入れております。市街地内の再開発組合等との連携を図り、同時に進む過疎化・高齢化問題等も考慮した取り組みを行ってまいります。

このようにこれまで培ってきたノウハウを活用し、ニーズのある分野で次なる一步を進め事業発展に努めます。

また、金融機関等と連携して土地所有者対象のセミナーの開催頻度を増やすと同時に、ポータルサイト（底地.com）の充実などを通じて知名度の向上を図り、情報入手チャネルの多様化と見込み客の掘り起こし、オーナーズパートナーやコンサルティングサービスの提供などによる底地等の土地所有者との直接取引の拡大による競争力の強化を図ることにより、継続的に「底地シェアの拡大」を目指します。また、権利調整能力（ヒューマンスキル）を高める人材育成も重要な経営課題であると考え、今後研修等を通じて強化していく方針であります。

#### (4) 会社の対処すべき課題

当社は、「不動産権利調整のForerunner（先駆者）であり続けること」を経営ビジョンとして掲げ、「既存事業を太くし、これまで培ってきた権利調整ノウハウを活かした新たな事業展開」を中期経営目標としております。今後、顧客ニーズに適応したサービスの充実、様々な顧客開拓を進めていくために、当社が取り組むべき主要な課題は以下の通りです。

##### ① 既存事業の安定と拡大

主に当社の取り扱う旧法が適用される底地は、今後増加することがないため数量に限りがあると言えます。

しかし、当社が買取りを行う底地は、一般の借地権の世帯数に対してはごく限られた数であり、当社が関わっていない潜在的な底地の市場は相当数あると考えております。当社は、これまで培ってきた不動産権利調整ノウハウを活かし、オーナーズパートナーやコンサルティングサービスを提供することにより、今まで接点のなかった土地所有者の囲い込みを実現し、既存事業の持続的かつ安定的な拡大を図ることができると考えております。このような「底地シェア拡大」のために、専門部署による提供するサービスの強化と社員研修などを通じたコンサルティング能力の向上に取り組む方針であります。

##### ② 権利調整能力（ヒューマンスキル）を高める人材育成

当社の事業は、顧客のニーズに合わせたきめ細かいコンサルティングを提供することが求められており、業務を行うためには、不動産に係る幅広い法令や業務に関する知識が求められ、また、土地所有者、借地権者と交渉を進めるにあたって高いコミュニケーション能力が求められます。従って、OJT方式による徹底した人材教育を行うこと及び宅地建物取引士のみならず、不動産コンサルティングマスター、ファイナンシャルプラ

ンナー等の資格取得を積極的に推進させ、権利調整能力の向上を図り、不動産権利調整のスペシャリストを育成し、他社との差別化を進める方針であります。

③ 物件情報の収集力の強化

当社は、仕入れ物件情報の大半を不動産仲介業者から入手しておりますが、金融機関や税理士などからの情報入手も増えており、情報チャンネルの多様化がみられます。今後も継続的な成長を図るべく、既存情報入手先との良好な取引関係を維持するとともに、業務提携等による関係強化を行い、優良な情報の確保を進める方針であります。

また、ポータルサイト（底地.com）の充実や個人向けセミナーの開催などを通じて、不動産に関するよろず相談窓口を設けることにより、土地所有者との直接取引の拡大も目指しております。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

## 4. 連結財務諸表

## (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 1,185,943	2,275,677
売掛金	210,866	91,221
販売用不動産	※1 6,346,679	※1 5,166,694
未成工事支出金	4,340	3,901
貯蔵品	3,885	9,431
繰延税金資産	154,854	140,616
その他	140,407	153,334
貸倒引当金	△23,479	△5,258
流動資産合計	8,023,497	7,835,617
固定資産		
有形固定資産		
建物	165,486	182,057
減価償却累計額	△73,323	△93,750
建物(純額)	92,163	88,306
土地	1,681	1,681
建設仮勘定	—	45,373
賃貸不動産	※1 511,242	※1 511,242
減価償却累計額	△56,315	△64,526
賃貸不動産(純額)	454,927	446,716
その他	99,076	92,135
減価償却累計額	△78,989	△70,770
その他(純額)	20,087	21,365
有形固定資産合計	568,859	603,443
無形固定資産	100,405	96,086
投資その他の資産		
投資有価証券	30	30
長期貸付金	496	171
繰延税金資産	17,258	31,776
その他	209,558	266,806
貸倒引当金	△1,206	△41,122
投資その他の資産合計	226,136	257,661
固定資産合計	895,402	957,192
資産合計	8,918,899	8,792,809
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	504,617	452,263
1年内償還予定の社債	63,000	55,000
短期借入金	※1 3,171,481	※1 1,957,769
1年内返済予定の長期借入金	※1 127,096	※1 80,585
未払法人税等	339,669	233,767
その他	380,666	385,258
流動負債合計	4,586,531	3,164,644

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
<b>固定負債</b>		
社債	159,500	104,500
長期借入金	※1 259,115	※1 211,800
資産除去債務	4,291	4,356
その他	41,756	45,989
固定負債合計	464,663	366,645
負債合計	5,051,194	3,531,289
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	257,000	661,450
資本剰余金	218,000	622,450
利益剰余金	3,392,758	3,977,672
自己株式	△53	△53
株主資本合計	3,867,704	5,261,519
純資産合計	3,867,704	5,261,519
負債純資産合計	8,918,899	8,792,809

## (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：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
売上高	9,187,790	10,443,511
売上原価	※1 6,254,134	※1 7,054,940
売上総利益	2,933,656	3,388,570
販売費及び一般管理費	※2 2,013,672	※2 2,184,021
営業利益	919,983	1,204,548
営業外収益		
受取利息	1,569	2,037
受取配当金	109	109
違約金収入	672	3,373
業務受託料	990	2,178
その他	8,456	6,120
営業外収益合計	11,797	13,819
営業外費用		
支払利息	87,359	98,419
支払手数料	6,793	6,771
貸倒引当金繰入額	19,867	19,917
株式上場関連費用	—	25,751
その他	7,854	23,298
営業外費用合計	121,875	174,159
経常利益	809,904	1,044,209
税金等調整前当期純利益	809,904	1,044,209
法人税、住民税及び事業税	410,638	418,175
法人税等調整額	△56,398	△279
法人税等合計	354,239	417,895
少数株主損益調整前当期純利益	455,664	626,314
当期純利益	455,664	626,314

## 連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	455,664	626,314
その他の包括利益		
その他の包括利益合計	—	—
包括利益	455,664	626,314
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	455,664	626,314
少数株主に係る包括利益	—	—

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本					純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	257,000	218,000	2,957,792	△14	3,432,778	3,432,778
当期変動額						
剰余金の配当			△20,699		△20,699	△20,699
当期純利益			455,664		455,664	455,664
自己株式の取得				△38	△38	△38
当期変動額合計	—	—	434,965	△38	434,926	434,926
当期末残高	257,000	218,000	3,392,758	△53	3,867,704	3,867,704

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本					純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	257,000	218,000	3,392,758	△53	3,867,704	3,867,704
当期変動額						
新株の発行	400,700	400,700			801,400	801,400
新株の発行(新株予約権の行使)	3,750	3,750			7,500	7,500
剰余金の配当			△41,399		△41,399	△41,399
当期純利益			626,314		626,314	626,314
当期変動額合計	404,450	404,450	584,914	—	1,393,814	1,393,814
当期末残高	661,450	622,450	3,977,672	△53	5,261,519	5,261,519

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26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	809,904	1,044,209
減価償却費	66,198	73,550
受取利息及び受取配当金	△1,678	△2,146
支払利息	87,359	98,419
営業外支払手数料	6,793	6,771
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	20,480	21,695
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△333	—
売上債権の増減額 (△は増加)	45,371	119,644
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,514,628	1,174,877
仕入債務の増減額 (△は減少)	△265,092	△52,353
その他の資産の増減額 (△は増加)	43,975	△100,870
その他の負債の増減額 (△は減少)	164,831	△6,431
その他	2,131	10,506
小計	△534,686	2,387,872
利息及び配当金の受取額	1,220	2,133
利息の支払額	△87,677	△98,416
営業外支払手数料の支払額	△6,793	△6,771
法人税等の支払額	△78,007	△523,657
法人税等の還付額	41,671	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	△664,273	1,761,161
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△84,202	△74,503
定期預金の払戻による収入	39,001	53,431
有形固定資産の取得による支出	△49,246	△64,521
有形固定資産の売却による収入	1,208	380
無形固定資産の取得による支出	△47,349	△26,336
貸付けによる支出	△40,000	—
貸付金の回収による収入	5,097	782
その他	70	△100
投資活動によるキャッシュ・フロー	△175,421	△110,866
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	1,288,711	△1,213,712
長期借入れによる収入	278,500	266,000
長期借入金の返済による支出	△564,679	△359,826
社債の発行による収入	197,256	—
社債の償還による支出	△43,000	△63,000
株式の発行による収入	—	792,397
新株予約権の行使による株式の発行による収入	—	7,500
自己株式の取得による支出	△38	—
配当金の支払額	△20,601	△40,892
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,136,148	△611,533
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	296,454	1,038,761
現金及び現金同等物の期首残高	792,757	1,089,211
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,089,211	※1 2,127,973

## (5) 連結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。

(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

全ての子会社を連結しております。

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称

株式会社One's Life ホーム

## 2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数 ー

(2) 持分法を適用しない関連会社 ー

## 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、連結決算日と一致しております。

## 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

## ① 有価証券

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

## ② たな卸資産

販売用不動産及び未成工事支出金

個別法に基づく原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

## ① 有形固定資産

定率法を採用しております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)は定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 7～18年

賃貸不動産 5～47年

その他 3～20年

## ② 無形固定資産

定額法を採用しております。

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

## (3) 重要な引当金の計上基準

## 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。

## (4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社は、確定拠出年金制度を導入しております。

## (5) 重要な収益及び費用の計上方法

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を適用しております。

## (6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手元現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、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スクしか負わない短期的な投資からなっております。

## (7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

## 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜処理によっており、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。

## (表示方法の変更)

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「違約金収入」及び「業務受託料」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。また、前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「還付金収入」及び「損害保険金収入」は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、当連結会計年度より「営業外収益」の「その他」に含めて表示しております。これら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」に表示していた「還付金収入」1,284千円、「損害保険金収入」1,651千円、「その他」7,182千円は、「違約金収入」672千円、「業務受託料」990千円、「その他」8,456千円として組み替えております。

## (連結貸借対照表関係)

## ※1 担保に供している資産及びこれに対応する債務

## イ 担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
定期預金	50,000千円	—千円
販売用不動産	4,084,120千円	2,343,260千円
賃貸不動産	237,611千円	234,517千円
計	4,371,731千円	2,577,777千円

## ロ 上記に対応する債務

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
短期借入金	3,082,800千円	1,811,769千円
1年内返済予定の長期借入金	93,316千円	45,370千円
長期借入金	223,540千円	118,130千円
計	3,399,656千円	1,975,269千円

## (連結損益計算書関係)

## ※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
売上原価	23,652千円	59,021千円

## ※2 販売費及び一般管理費の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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
販売手数料	136,980千円	188,131千円
給与手当	605,639千円	617,021千円
賞与	240,350千円	255,674千円
貸倒引当金繰入額	612千円	1,777千円
退職給付費用	-千円	4,500千円

## (連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

## (連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

## 1 発行済株式に関する事項

	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	6,900,000	—	—	6,900,000

## 2 自己株式に関する事項

	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	69	79	—	148

## (変動事由の概要)

単元未満株の買取りによる増加 79株

## 3 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

## 4 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年3月28日 定時株主総会	普通株式	20,699	3.00	平成24年12月31日	平成25年3月29日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年3月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	20,699	3.00	平成25年12月31日	平成26年3月31日

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

## 1 発行済株式に関する事項

	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	6,900,000	1,015,000	—	7,915,000

## (変動事由の概要)

公募増資による増加 1,000,000株

新株予約権の権利行使による増加 15,000株

## 2 自己株式に関する事項

	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	148	—	—	148

## 3 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

## 4 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年3月28日 定時株主総会	普通株式	20,699	3.00	平成25年12月31日	平成26年3月31日
平成26年8月8日 取締役会	普通株式	20,699	3.00	平成26年6月30日	平成26年9月9日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年3月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	23,744	3.00	平成26年12月31日	平成27年3月31日

## (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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
現金及び預金勘定	1,185,943千円	2,275,677千円
預入期間3か月超の定期預金	△ 96,731千円	△ 147,703千円
現金及び現金同等物	1,089,211千円	2,127,973千円

## (セグメント情報等)

## 1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、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、底地の仕入れ及び権利調整を行う不動産の売買を主な事業とし、さらに不動産売買に限らず戸建の販売、リフォーム工事等の事業活動を展開しております。これにより、「不動産販売事業」「建築事業」の2つを報告セグメントとしております。

各事業の内容は下記のとおりであります。

「不動産販売事業」・・・不動産の販売

「建築事業」・・・・・・戸建住宅の販売、リフォーム工事

## 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の方法は、「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。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

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25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額
	不動産販売 事業(注)2	建築事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	7,599,472	1,588,317	9,187,790	—	9,187,790
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	74,843	74,843	△ 74,843	—
計	7,599,472	1,663,161	9,262,633	△ 74,843	9,187,790
セグメント損益(△は損失)	1,580,328	△ 104,991	1,475,336	△ 555,353	919,983
セグメント資産	7,134,132	454,654	7,588,787	1,330,112	8,918,899
その他の項目					
減価償却費	35,162	20,406	55,568	10,629	66,198
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	65,359	10,954	76,314	20,281	96,595

(注) 1. 調整額は以下の通りであります。

- (1) セグメント損益の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用△542,170千円であります。
  - (2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産1,382,773千円、セグメント間取引の消去△52,661千円であります。  
全社資産の主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産であります。
  - (3) 減価償却費の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
  - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. 不動産販売事業の減価償却費には賃貸不動産に係る減価償却費8,492千円、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には賃貸不動産の増加額46,386千円が含まれております。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額
	不動産販売 事業(注)2	建築事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	8,839,242	1,604,268	10,443,511	—	10,443,511
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	20,142	20,142	△ 20,142	—
計	8,839,242	1,624,411	10,463,654	△ 20,142	10,443,511
セグメント損益(△は損失)	1,779,362	35,171	1,814,533	△ 609,984	1,204,548
セグメント資産	5,996,692	439,915	6,436,608	2,356,200	8,792,809
その他の項目					
減価償却費	43,160	19,083	62,244	11,306	73,550
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	38,348	46,053	84,402	22,489	106,891

(注) 1. 調整額は以下の通りであります。

- (1) セグメント損益の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用△613,940千円であります。
  - (2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産2,402,005千円、セグメント間取引の消去△45,804千円であります。  
全社資産の主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産であります。
  - (3) 減価償却費の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
  - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. 不動産販売事業の減価償却費には賃貸不動産に係る減価償却費10,575千円が含まれております。

## (関連情報)

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

## 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、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)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社平成観光	1,068,547	不動産販売事業

当連結会計年度(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

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、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

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

## (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)

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり純資産額	560.55円	664.77円
1株当たり当期純利益金額	66.04円	90.23円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	—	88.58円

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している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金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	455,664	626,314
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	455,664	626,314
普通株式の期中平均株式数(株)	6,899,906	6,941,660
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	—	129,240
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類 (新株予約権の数10,460個) 新株予約権の目的となる株 式の種類及び数 普通株式 523,000株	—

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	3,867,704	5,261,519
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	3,867,704	5,261,519
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数 (株)	6,899,852	7,914,852

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 5. 個別財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,033,753	2,046,455
売掛金	22,862	31,310
販売用不動産	6,349,958	5,168,667
貯蔵品	2,032	6,206
前渡金	33,000	84,790
前払費用	30,077	32,634
繰延税金資産	154,229	139,903
その他	65,398	23,134
貸倒引当金	△22,351	△4,816
流動資産合計	7,668,961	7,528,287
固定資産		
有形固定資産		
建物	55,330	72,623
減価償却累計額	△19,892	△24,993
建物(純額)	35,437	47,630
車両運搬具	5,072	5,072
減価償却累計額	△4,233	△4,649
車両運搬具(純額)	838	422
工具、器具及び備品	70,884	67,102
減価償却累計額	△56,078	△48,585
工具、器具及び備品(純額)	14,805	18,517
土地	1,681	1,681
賃貸不動産	547,131	547,131
減価償却累計額	△61,329	△71,904
賃貸不動産(純額)	485,801	475,226
有形固定資産合計	538,566	543,478
無形固定資産		
ソフトウェア	69,692	90,991
ソフトウェア仮勘定	26,712	2,262
その他	1,957	1,701
無形固定資産合計	98,362	94,955
投資その他の資産		
投資有価証券	30	30
関係会社株式	25,650	25,650
出資金	4,010	4,030
長期貸付金	496	171
破産更生債権等	—	41,121
長期前払費用	3,743	5,193
長期預金	60,900	31,000
繰延税金資産	4,404	19,701
その他	112,989	146,200
貸倒引当金	△1,206	△41,122
投資その他の資産合計	211,016	231,976
固定資産合計	847,945	870,410
資産合計	8,516,906	8,398,697

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	138,091	136,374
1年内償還予定の社債	63,000	55,000
短期借入金	3,171,481	1,957,769
1年内返済予定の長期借入金	93,316	56,160
リース債務	—	1,047
未払金	93,267	88,525
未払費用	122,259	151,886
未払法人税等	327,819	223,309
前受金	45,000	15,480
預り金	35,186	46,110
前受収益	8,416	8,432
その他	580	12,389
流動負債合計	4,098,418	2,752,486
固定負債		
社債	159,500	104,500
長期借入金	223,540	130,700
リース債務	—	3,787
受入保証金	41,756	42,152
固定負債合計	424,796	281,139
負債合計	4,523,215	3,033,625
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	257,000	661,450
資本剰余金		
資本準備金	218,000	622,450
資本剰余金合計	218,000	622,450
利益剰余金		
利益準備金	2,200	2,200
その他利益剰余金		
別途積立金	100,000	100,000
繰越利益剰余金	3,416,544	3,979,025
利益剰余金合計	3,518,744	4,081,225
自己株式	△53	△53
株主資本合計	3,993,691	5,365,072
純資産合計	3,993,691	5,365,072
負債純資産合計	8,516,906	8,398,697

## (2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
売上高	7,580,805	8,839,242
売上原価	4,894,283	5,815,545
売上総利益	2,686,521	3,023,697
販売費及び一般管理費	1,642,320	1,858,275
営業利益	1,044,200	1,165,421
営業外収益		
受取利息	1,882	1,995
受取配当金	109	109
違約金収入	672	3,373
業務受託料	990	2,178
その他	3,669	3,086
営業外収益合計	7,323	10,743
営業外費用		
支払利息	83,646	95,488
支払手数料	6,793	6,771
社債発行費	2,743	—
貸倒引当金繰入額	20,134	19,917
株式上場関連費用	—	25,751
その他	8,932	23,193
営業外費用合計	122,250	171,123
経常利益	929,272	1,005,041
税引前当期純利益	929,272	1,005,041
法人税、住民税及び事業税	398,744	402,132
法人税等調整額	△50,956	△970
法人税等合計	347,787	401,162
当期純利益	581,485	603,879

## 売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地原価		4,771,708	97.5	5,658,860	97.3
II 建物原価		79,377	1.6	77,878	1.3
III 経費	※	19,545	0.4	19,785	0.3
IV たな卸資産評価損		23,652	0.5	59,021	1.0
合計		4,894,283	100.0	5,815,545	100.0

(注) ※ 主な内訳は、次のとおりであります。

項目	前事業年度 (千円)	当事業年度 (千円)
減価償却費	8,492	10,575
管理諸費	6,864	4,186

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、実際原価による個別原価計算を採用しております。

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(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		その他利益剰余金		
				別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	257,000	218,000	218,000	2,200	100,000	2,855,759	2,957,959
当期変動額							
剰余金の配当						△20,699	△20,699
当期純利益						581,485	581,485
自己株式の取得							
当期変動額合計	—	—	—	—	—	560,785	560,785
当期末残高	257,000	218,000	218,000	2,200	100,000	3,416,544	3,518,744

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	△14	3,432,944	3,432,944
当期変動額			
剰余金の配当		△20,699	△20,699
当期純利益		581,485	581,485
自己株式の取得	△38	△38	△38
当期変動額合計	△38	560,747	560,747
当期末残高	△53	3,993,691	3,993,691

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本						
	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		その他利益剰余金		
				別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	257,000	218,000	218,000	2,200	100,000	3,416,544	3,518,744
当期変動額							
新株の発行	400,700	400,700	400,700				
新株の発行(新株予約権の行使)	3,750	3,750	3,750				
剰余金の配当						△41,399	△41,399
当期純利益						603,879	603,879
当期変動額合計	404,450	404,450	404,450	—	—	562,480	562,480
当期末残高	661,450	622,450	622,450	2,200	100,000	3,979,025	4,081,225

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	△53	3,993,691	3,993,691
当期変動額			
新株の発行		801,400	801,400
新株の発行(新株予約権の行使)		7,500	7,500
剰余金の配当		△41,399	△41,399
当期純利益		603,879	603,879
当期変動額合計	—	1,371,380	1,371,380
当期末残高	△53	5,365,072	5,365,072

(4) 個別財務諸表に関する注記事項

(表示方法の変更)

(貸借対照表関係)

前事業年度において、独立掲記しておりました「投資その他の資産」の「差入保証金」は、科目を掲記すべき数値基準が、資産総額の100分の1を超える場合から、100分の5を超える場合に緩和されたため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。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、「投資その他の資産」に表示していた「差入保証金」89,098千円、「その他」23,890千円は、「その他」112,989千円として組み替えております。

なお、当該変更は、財務諸表等規則第19条に基づくものであります。

(損益計算書関係)

前事業年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「還付金収入」は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。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、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」に表示していた「還付金収入」1,284千円、「その他」2,384千円は、「その他」3,669千円として組み替えております。

## 6. その他

## (1) 受注及び販売の状況

## ① 受注実績

当連結会計年度における受注実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメント	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
建築事業	1,429,474	86.5	226,109	56.4

- (注) 1. 建築事業以外は受注を行っておりません。  
 2. セグメント間取引については相殺消去しております。  
 3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
 4. 上記の金額は、販売価額により表示しております。

## ② 仕入実績

当連結会計年度における仕入実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメント	区画数	前年同期比(%)	仕入高(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業	473	100.2	4,614,469	72.3
うち底地	427	102.9	2,768,663	103.0
うち居抜き物件	29	60.4	1,425,847	63.3
うち所有権	17	188.9	419,958	29.1

- (注) 1. 不動産販売事業以外は仕入を行っておりません。  
 2. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。  
 3. 「区画数」については、底地の場合は借地権者の人数など、物件の仕入時に想定される販売区画の数量を記載しております。  
 4. 底地・居抜き物件・所有権が混在する物件については、底地を含む物件は「うち底地」に、居抜き物件と所有権のみが混在する物件は「うち居抜き物件」に含めて記載しております。

## ③ 販売実績

当連結会計年度における販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメント	件数	前年同期比(%)	販売高(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業	365	77.7	8,839,242	116.3
うち底地	306	76.9	4,134,029	112.0
うち居抜き物件	34	100.0	3,034,304	131.3
うち所有権	25	65.8	1,347,534	105.4
その他の不動産販売事業	—	—	323,375	101.1
建築事業	209	109.4	1,604,268	101.0
合計	—	—	10,443,511	113.7

- (注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。  
 2. セグメント間取引については相殺消去しております。  
 3. 「件数」については、不動産販売事業においては売買契約、建築事業においては受注契約の件数を記載しております。  
 4. 底地・居抜き物件・所有権の区分については、仕入時の区分により記載しております。仕入後に権利調整により底地から所有権に変わった区画等に関しては、仕入時の区分に基づき底地に含めて記載しております。また、底地・居抜き物件・所有権が混在する物件については、底地を含む物件は「うち底地」に、居抜きと所有権のみが混在する物件は「うち居抜き物件」に含めて記載しております。  
 5. 「その他の不動産販売事業」は、地代家賃収入、仲介手数料による収入、業務受託手数料収入等であります。  
 6. 建築事業の件数・販売高につきましては、リフォーム工事・改築工事等の件数・金額を含んでおります。

## (2) 役員の異動

決算短信発表日(平成27年2月13日)現在、未定であります。