

## 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  
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 ラ・アトレ  
 コード番号 8885 URL <http://www.lattrait.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 経営管理部長  
 定時株主総会開催予定日 平成27年3月27日  
 配当支払開始予定日 —  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 無

(氏名) 脇田 栄一  
 (氏名) 島田 隆浩  
 TEL 03-5405-7300  
 有価証券報告書提出予定日 平成27年3月27日

(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	2,704	7.3	195	5.1	95	1.6	107	5.5
25年12月期	2,520	—	185	—	94	—	102	—

(注) 包括利益 26年12月期 107百万円 (5.5%) 25年12月期 102百万円 (—%)

	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	34.50	27.62	14.3	2.2	7.2
25年12月期	37.74	29.42	23.0	2.7	7.4

(参考) 持分法投資損益 26年12月期 ー百万円 25年12月期 ー百万円

(注) 当社は、平成24年12月期より決算期を毎年3月31日から毎年12月31日に変更しております。これに伴い、平成25年12月期と、比較対象となる平成24年12月期の月度が異なるため、平成25年12月期の対前期増減率については記載しておりません。

#### (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	4,903	1,025	20.6	271.24
25年12月期	3,767	502	13.2	183.32

(参考) 自己資本 26年12月期 1,009百万円 25年12月期 496百万円

#### (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	△683	632	714	803
25年12月期	125	△239	144	140

### 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	—	0.00	0.00	—	—	—
26年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
27年12月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

### 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)	1,908	108.8	163	296.4	125	2,525.0	111	1,948.0	29.83
通期	4,000	47.9	268	37.4	190	98.7	187	73.4	50.25

※ 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  
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(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

(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)  
② 期末自己株式数  
③ 期中平均株式数

26年12月期	3,726,500 株	25年12月期	2,714,000 株
26年12月期	5,286 株	25年12月期	5,200 株
26年12月期	3,124,830 株	25年12月期	2,707,197 株

(参考)個別業績の概要

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	2,628	5.3	165	2.2	80	5.8	83	△2.6
25年12月期	2,496	—	161	—	76	—	85	—

	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	26.59	21.28
25年12月期	31.50	24.56

(注)当社は、平成24年12月期より決算期を毎年3月31日から毎年12月31日に変更しております。これに伴い、平成25年12月期と、比較対象となる平成24年12月期の月度が異なるため、平成25年12月期の対前期増減率については記載しておりません。

(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	円 銭	円 銭	
26年12月期	4,693	—	1,014	—	21.4	—	270.22	
25年12月期	3,782	—	522	—	13.7	—	191.04	

(参考)自己資本 26年12月期 1,005百万円 25年12月期 517百万円

※ 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・財政状態に関する分析」をご覧ください。

## ○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	5
2. 企業集団の状況	9
3. 経営方針	10
(1) 会社の経営の基本方針	10
(2) 目標とする経営指標	10
(3) 中長期的な会社の経営戦略	10
(4) 会社の対処すべき課題	10
(5) その他、会社の経営上重要な事項	11
4. 連結財務諸表	12
(1) 連結貸借対照表	12
(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	20
(継続企業の前提に関する注記)	20
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	20
(連結貸借対照表関係)	22
(連結損益計算書関係)	23
(連結包括利益計算書関係)	24
(連結株主資本等変動計算書関係)	25
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	27
(セグメント情報等)	28
(1株当たり情報)	32
(重要な後発事象)	33
5. 個別財務諸表	34
(1) 貸借対照表	34
(2) 損益計算書	37
(3) 株主資本等変動計算書	39
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	41
(継続企業の前提に関する注記)	41
(重要な会計方針)	41
(貸借対照表関係)	43
(損益計算書関係)	44
(重要な後発事象)	45
6. その他	46
(1) 生産、受注及び販売の状況	46
(2) 役員の異動	46

## 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首都圏新築マンション市況は、不動産経済研究所の調べによると、平成26年の発売戸数は44,913戸と、前年を20.5%下回りました。契約率については、平成25年上半期については好調の目安といわれる70%を毎月上回りましたが、その後は70%を下回る月が多くなりました。

一方、東日本不動産流通機構調べによる首都圏中古マンションの成約件数は、前年比7.2%の減少となりました。前年が例年になく取引が活発であったことに加え、消費税増税の反動減が重なったことが要因であったとみられます。

そのような環境の中、当社は引き続き首都圏におけるリノベーションマンションの仕入販売に努めるとともに、地方においてもインベストメント事業等を実施いたしました。

その結果、当連結会計年度の売上高及び損益に関わる業績は以下の通りとなりました。

なお、セグメント間の内部売上は除いております。

## セグメント別売上高の概況

セグメント	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)	構成比	前年同期比
	千円			
不動産販売事業	2,208,315	2,456,805	90.8	11.3
（新築不動産販売部門）	(773,253)	(43,452)	1.6	△94.4
（再生不動産販売部門）	(1,435,062)	(2,413,353)	89.2	68.2
不動産管理事業部門	271,654	230,237	8.5	△15.2
その他	40,950	17,743	0.7	△56.7
合計	2,520,921	2,704,786	100.0	7.3

## 1) 売上高

不動産事業における主な売上実績は、以下の通りとなっております。

(i) 新築不動産販売部門では、販売代理業務に伴う販売代理手数料収入等により、売上高43百万円（前年同期比△94.4%減）となりました。また、セグメント利益は29百万円（同58.7%減）となりました。

(ii) 再生不動産販売部門では、戸別リノベーションマンション販売業務においてリノベーションマンションを56戸引渡したこと、インベストメントプロジェクト業務において、札幌アートサイドテラスを引渡したこと等により、売上高2,413百万円（同68.2%増）となりました。またセグメント利益は247百万円（同80.7%増）となりました。

(iii) 不動産管理事業部門は、管理物件の賃貸収入等により売上高230百万円（同15.2%減）となりました。またセグメント利益は55百万円（同27.7%減）となりました。

(注) セグメント利益とは、各セグメントの売上総利益から、販売費用及び営業外費用を差し引いたものであります。

## 2) 営業利益

販売費及び一般管理費は331百万円（同7.2%増）となりました。

その結果、営業利益は195百万円（同5.1%増）となりました。

## 3) 経常利益

支払利息77百万円（同6.0%増）、支払手数料25百万円（同58.0%増）を中心に営業外費用が111百万円（同14.5%増）となった結果、経常利益は95百万円（同1.6%増）となりました。

4) 当期純利益

法人税等を5百万円(同20.8%減)、法人税等調整額を△22百万円(同50.1%増)計上した結果、当期純利益は107百万円(同5.5%増)となりました。

② 次期の見通し

平成26年12月期においては、堅調な不動産価格を背景に、根強い実需に支えられ、比較的堅調に推移しました。

一方、物件獲得競争の激化による仕入価格の上昇により、優良な仕入情報が減少しつつある面も否めません。

平成27年12月期においては、現在主力の戸別リノベーションマンション販売を引き続きコア事業の一つとしつつも、デベロップメント事業の再開に伴う新築マンション販売業務や、昨年再開したインベストメントプロジェクト等も新たなコア事業として育成・再構築し、収益力の拡大を図ってまいります。また、新たな賃貸用不動産の取得による安定的な賃料収入の獲得にも注力する予定であります。

その結果、平成27年12月期の連結業績につきましては、売上高4,000百万円、営業利益268百万円、経常利益190百万円、当期純利益187百万円を見込んでおります。

## (2) 財政状態に関する分析

## ①資産、負債及び資本の状況

## a. 資産

当連結会計年度末における総資産は前連結会計年度末に比べ、1,136百万円増加（前期比30.2%増）し、4,903百万円となりました。これは現金及び預金が663百万円増加したこと、仕掛販売用不動産が925百万円増加したこと、土地が488百万円減少したこと等によるものであります。

## b. 負債

当連結会計年度末の負債合計は前連結会計年度末に比べ、613百万円増加（前期比18.8%増）し、3,878百万円となりました。これは短期借入金が847百万円増加したこと、長期借入金が445百万円減少したこと等によるものであります。

## c. 純資産

当連結会計年度末の純資産合計については、前連結会計年度末に比べ523百万円増加（前期比104.3%増）し、1,025百万円となりました。これは、第三者割当増資により資本金、資本剰余金がそれぞれ202百万円増加したこと、当期純利益を107百万円計上したこと等によるものであります。

## ②キャッシュ・フローの状況

現金及び現金同等物は、前連結会計年度に比べ663百万円の増加となり、803百万円となりました。当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次の通りであります。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益77百万円、たな卸資産の増加1,221百万円等により683百万円の資金支出（前連結会計年度は125百万円の資金獲得）となりました。

## (投資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・フローは、有形固定資産の売却による収入929百万円、差入保証金の差入による支出169百万円、有形固定資産の取得による支出91百万円等により632百万円の資金獲得（前連結会計年度は239百万円の資金支出）となりました。

## (財務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・フローは、短期借入金847百万円の純増加があったこと、長期借入れによる収入1,189百万円、株式の発行による収入405百万円、長期借入金の返済による支出1,722百万円等により714百万円の資金獲得（前連結会計年度は144百万円の資金獲得）となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年3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 (%)	7.5	12.3	13.2	20.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	13.0	23.0	34.5	34.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	278.9	—	2,108.9	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	10.9	—	1.6	—

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. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数（自己株式を除く）により算出しております。

(注) 2. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。

(注) 3. 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おります。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使用しております。

(注) 4. 算定の結果、数値がマイナスの場合及び算出不能の場合は、「―」で表記しております。

### (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社では、株主の皆様への利益還元を経営の重要な政策の一つと考えており、配当については企業体質の強化と将来の事業展開のため内部留保の充実に努めるとともに、業績に応じた配当を実施していくことを基本方針としております。

当社の平成26年12月期の業績は昨年に引き続き黒字を確保することができましたが、まだ安定的に十分な利益を出せる状態には至っておらず、事業資金ニーズが非常に強い状態が継続しております。そのため、当面は配当よりも内部留保を優先させ、資金を事業の再投資に投入したほうが株主の皆様への利益になるものと考えております。このような状況に鑑み、平成26年12月期の期末配当は誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

次期の配当額につきましても、上記と同様の理由により、現時点では企業の内部留保を優先したいと考えております。なお、早期の業績回復に努め一刻も早い復配を実現することも株主還元のための重要な施策であると認識しております。今後の業績の推移を勘案しながら、業績に応じた配当を実施できる状況になった際には早期の復配を検討してまいりたいと考えております。

### (4) 事業等のリスク

以下には、当社の事業展開上のリスク要因となる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、事業上のリスクとして具体化する可能性は必ずしも高くないと見られる事項を含め、投資判断上重要と考えられる事項については、投資家及び株主に対する情報開示の観点から積極的に開示しております。当社は、これらのリスクの発生の可能性を認識した上で、その発生の予防及び発生の際の対応に努力する方針であります。本項目の記載は当社の事業又は本株式への投資に関するリスクをすべて網羅するものではありません。当社株式に関する投資判断は、本項目以外の記載内容もあわせて慎重に検討の上で行われる必要があると考えられます。なお、文中における将来に関する事項は、本決算短信提出日（平成27年2月13日）現在において入手可能な情報から得られた当社の経営判断や予測に基づくものであります。

#### ① 経済情勢等の変動について

当社の主力事業である不動産販売事業は、購買者の需要動向に左右される傾向があります。購買者の需要動向は景気・金利・地価等の動向や住宅税制等に影響を受けやすく、所得見通しの悪化、金利の上昇等があった場合には、購買者の住宅購入意欲の減退につながり、販売期間の長期化や販売在庫の増大など、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、経済情勢の変化は事業用地の購入代金、建築費等の変動要因ともなり、これら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。

#### ② 競合の状況について

当社は、主力事業である不動産販売事業において今までの経験と実績から、当社独自の仕入・販売手法により、他社との競合の回避に努めております。

しかしながら、当社の活動エリアである首都圏における競争は激しい状態にあります。今後の競合他社の参入状況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。

#### ③ 不動産物件の引渡し時期等による業績の変動について

当社の不動産販売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し基準によっております。そのため、物件の引渡し時期及び規模により、当社の四半期ごとの業績に変動が生じる可能性があります。

#### ④ 災害の発生及び地域偏在について

地震、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、暴動、テロ、火災等の人災その他予想し得ない状況の発生により引渡し時期が遅延した場合、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は1都3県を中心に事業展開をしているため、当該地域における災害、首都圏経済の悪化により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑤ 不動産物件の仕入について

当社の主力事業である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、情報収集力を強化し、収益性のある物件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、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑥ 外部業者への工事の委託について

当社は、不動産販売事業における建築工事、リノベーション工事等を、当社の基準に適合した外部業者を選定し委託しております。

さらに、外注先との間で、品質及び工程管理のため当社社員が随時会議等に参加し、報告を受けるなど、当社の要求する品質、工期に合致するように確認作業を行っております。

しかしながら、工事現場における災害の発生、外部業者からの虚偽の報告、外部業者の倒産や契約不履行等、当社が予期しない事態が発生し、工事の遅延や停止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。

## ⑦ 在庫リスクについて

当社では事業展開に応じ商品の仕入を行っているため、たな卸資産を常時抱えております。

当連結会計年度末現在の、販売用不動産と仕掛販売用不動産の合計が総資産に占める割合は35.3%となっております。

不動産販売事業に際しては、過去の実績や経験等を活かした計画立案等によって想定される在庫リスクの排除に努めておりますが、販売状況が悪化して販売価格を下げた場合や、商品の仕入後において開発行為や販売活動が長期化し、その間に土地価格等が下落した場合には、当社の業績及び資金繰りに影響を与える可能性があります。

## ⑧ 有利子負債への依存について

当社の物件仕入れは金融機関等からの借入に大きく依存しております。そのため、当連結会計年度末現在における当社の総資産額に占める有利子負債の比率は63.0%となっております。

従って、当社の経営成績は金利変動による影響を受けやすい財務体質となっているため、資金調達手段の多様化及び自己資本の充実に努める予定であります。当面は、金利動向に著しい変化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。

なお、当連結会計年度末の有利子負債の状況は以下の通りであります。

	平成25年12月期		平成26年12月期	
	金額	比率	金額	比率
有利子負債合計	2,636,551千円	70.0%	3,091,602千円	63.0%
短期借入金	505,010千円	13.4%	1,352,600千円	27.6%
1年内返済予定の長期借入金	410,477千円	10.9%	465,126千円	9.5%
長期借入金	1,716,881千円	45.6%	1,271,013千円	25.9%
1年内返済予定のリース債務	1,319千円	0.0%	1,216千円	0.0%
リース債務	2,863千円	0.1%	1,646千円	0.0%
総資産額	3,767,104千円	100.0%	4,903,763千円	100.0%

## ⑨ 借入金にかかる確約条項について

当社は、資金調達方法の一つとして金融機関と金銭消費貸借契約を締結し借入を行っておりますが、これらのうちには、純資産額を一定以上に維持することや経常損益が2期連続して損失にならないこと等を確約する条項が付されているものがあります。万が一当社の業績が悪化し、これらの条項に抵触し、借入金の返済や担保の差



し入れ等を行わなければならない状況になった場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### ⑩ 固定資産の減損会計及びたな卸資産の評価損について

当社は、平成18年3月期から固定資産の減損会計を適用しております。また、平成21年3月期からは「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分)を適用しております。経済情勢や不動産市況の悪化等により当社が保有している固定資産またはたな卸資産の価値が低下し、減損処理や評価損の計上が必要となった場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### ⑪ 法的規制について

当社の属する不動産業界は、国土利用計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、建設業法、建築士法、都市計画法、建物の区分所有等に関する法律、マンション管理適正化法、住宅の品質確保の促進等に関する法律、金融商品取引法、不動産特定共同事業法、不動産投資顧問業登録規程等による、法的規制を受けております。これらの法令が変更され、規制が強化され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、当社は、宅地建物取引業法に基づく「宅地建物取引業者免許」、不動産投資顧問業登録規程に基づく「一般不動産投資顧問業の登録」、金融商品取引法に基づく「第二種金融商品取引業の登録」、不動産特定共同事業法に基づく「不動産特定共同事業の許可」を受け事業を行っております。

当社は当該許認可の対象となる法令等の遵守に努めておりますが、将来何らかの法令違反となる事態が発生し、当社の許認可の取消や業務の一時停止処分等を受けた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### a. 宅地建物取引業者免許

免許番号：国土交通大臣(1)第8425号

有効期間：平成25年4月5日から平成30年4月4日まで

##### b. 一般不動産投資顧問業の登録

登録番号：一般一第853号

種類：一般不動産投資顧問業

登録有効期間：平成23年5月10日から平成28年5月9日まで

##### c. 第二種金融商品取引業の登録

登録年月日：平成19年9月30日

登録番号：関東財務局長(金商)第1643号

##### d. 不動産特定共同事業の許可

許可年月日：平成20年1月15日

許可番号：東京都知事 第79号

#### ⑫ 不動産物件及び事業用地の欠陥・瑕疵について

当社は、再生不動産売上部門における物件を購入する場合及び事業用地を仕入れる場合には、事前にアスベストの使用の調査、土壤汚染・地中埋設物等の調査を必須としております。

しかしながら、使用履歴や事前調査上は問題ない土地・建物であっても、購入後または分譲後に近隣地域から土壤汚染物質が流入し土壤汚染問題が発生する等、不動産物件及び事業用地の欠陥・瑕疵により、当社が予期しない形で対策・処置が求められた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

不動産における、権利、構造等に関する欠陥・瑕疵については、原則として売主が担保責任を負いますので、当社のリスクは回避されますが、何らかの理由で当社に欠陥・瑕疵の修復費用負担が生じた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### ⑬ 個人情報の保護について

当社は、事業活動を通じて個人情報を取得している他、当社の役職員に関する個人情報を有しております。当社においては、「プライバシー・ポリシー」を顧客に対して配布するほか、ホームページ上にも掲載しております。また、随時社員に対する個人情報保護の徹底を指示しており、個人情報の取り扱いには細心の注意を払っております。

しかしながら、将来何らかの理由により個人情報が当社から漏洩し、当社が適切な対応を行えず、当社の信用力が失墜し、または損害賠償による損失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。

## ⑭ 組織体制について

当社グループは、平成27年1月31日現在、常勤役員及び従業員合計が25名となっております。今後も当社の事業規模に応じた人員の確保を図るとともに、内部管理体制の強化・充実に努める方針であります。

しかしながら、組織体制に応じた内部管理体制を構築することができなかった場合には、当社の業績及び今後の事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑮ 人材の育成・確保について

当社の主力事業である不動産販売事業においては、その事業活動において複雑な権利調整や近隣対策などの特殊な技能が要求される場合があります。当社は組織的に蓄積したノウハウをもって既存社員各人の能力を向上させるとともに、外部から優秀な人材を確保することで、より効率的な事業運営の実現に努める方針であります。しかしながら、これらの人材の育成・確保が予定通りに進まない場合には、当社の業績及び今後の事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑯ 新株予約権の権利行使による株式価値の希薄化について

当社は平成24年6月29日付で、第三者割当による新株予約権を発行いたしました。当該新株予約権がすべて行使された場合に発行される当社株式の総数は740,000株であり、平成27年1月31日現在の発行済株式総数3,726,500株の19.9%の希薄化効果を有しております。

また、当社は平成24年11月30日付で、当社の役員、従業員及び当社子会社の従業員に対して、新株予約権（有償ストック・オプション）を発行いたしました。当該新株予約権がすべて行使された場合に発行される当社株式の総数は403,500株であり、平成27年1月31日現在の発行済株式総数3,726,500株の10.8%の希薄化効果を有しております。

加えて、当社は平成26年8月4日付で、第三者割当による新株予約権を発行いたしました。当該新株予約権がすべて行使された場合に発行される当社株式の総数は405,000株であり、平成27年1月31日現在の発行済株式総数3,726,500株の10.9%の希薄化効果を有しております。

なお、これら新株予約権の権利行使は新株予約権者の判断によるため、市場における当社の株価状況等によっては新株予約権の全部または一部が権利行使されず、当該権利行使に伴う資金調達が行われない可能性があります。

## ⑰ 瑕疵担保責任について

当社が不動産物件を販売した場合、瑕疵担保責任が生じます。特に新築住宅を販売した場合には、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により構造耐力上主要な部分等について10年間責任を負います。当社では、仕入先及び施工を行った外注業者にアフターサービス保証を負担させる等のリスク回避に努めております。また、平成21年10月以降に引渡しを行った新築住宅については「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づき、構造耐力上主要な部分等に対する瑕疵担保責任を履行するための措置を講じております。

再生不動産物件については、構造偽装等によるリーガルリスクを、当社独自の物件調査体制により軽減しております。

しかしながら、何らかの理由で当社供給物件に瑕疵が発覚し、当社が責任を負わなければならない事態が生じた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑱ 主要株主の異動による影響について

当社は、平成26年12月31日現在、当社の主要株主は岡本浩代氏及び有限会社麻布ビルディングの2名であります。両者とも、中長期的な安定株主として当社株式を保有いただいております。また、平成24年6月29日付で発行した第三者割当新株予約権が権利行使された場合、合同会社城山21世紀投資及びサマーバンク合同会社が主要株主となる可能性があります。これらの新たな主要株主は、保有する当社普通株式に係る議決権を行使することによって当社の取締役の選任等、当社の意思決定に影響を及ぼすことができます。

現時点においては、新株予約権の権利行使によって新たに主要株主になる可能性のある株主からは、役員の人選や事業運営については今までの当社の方針を踏襲する旨の意思表示をいただいております。

しかし、将来にわたって現在の役員構成や経営方針が維持され、あるいは他の株主との利害が一致する保証はなく、主要株主の方針変更によって、当社の経営体制が変更された場合には、当社の事業運営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、当社及び子会社2社により構成されており、再生不動産及び新築不動産の仕入販売、賃貸不動産管理を中心に、不動産ソリューションビジネスを手掛けております。

社名	当社との関係	主な事業内容
株式会社ラ・アトレ	当社	再生不動産及び新築不動産の仕入販売、不動産管理、 その他不動産ソリューションビジネス
株式会社ラ・アトレレジデンシャル	連結子会社	再生不動産の事業企画及び販売、新築不動産の販売代理、 不動産仲介等
株式会社アドレス・インフォメーション	連結子会社	郵便物の発送代行、印刷物等の梱包・発送代行

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

##### (企業理念)

私たちは多くの人々により支えられて存在している社会の一員であることを自覚し、それらの人々との日々の出会いを通して“魅力ある価値”を創造します。

そして、たゆみない質の向上と地球環境との共生をベースに、社会のニーズを先取りした“魅力ある商品・サービス”を創作し、多くの人々の豊かな魅力ある社会の実現に貢献します。

##### (経営理念)

1. 既存のビジネスモデルに捉われず、新しい時代の新しい経済環境に即応し斬新で革命的なイノベーション経営を考えることにより社員の叡智と創造力を高め、もって自由闊達な社風づくりと安定した成長を図るとともに社会との共存共栄を目指す。
2. “住まいは人の心を創り人の生活を創る”ことを常に認識し、住まい本来の機能性や居住性の追求はもちろんのこと、地域社会や環境と調和し、時代や流行の変化を先取りする洗練された魅力的な商品を提供することにより、お客様のご要望に的確にお応えする経営を目指す。
3. 地域社会の生活を尊重したクリーンでフェアな企業活動を通じて、“心豊かになるような住まい”を提供することにより、地域の住環境創りに寄与する経営を目指す。
4. 共に働く人々が、努力と研鑽を重ねることによって自分の能力を最大限に発揮することができ、生き生きと輝き夢のある楽しい人生を送れるような職場環境作りを目指す。
5. “お客様の満足度と社員の意欲が企業を支えるものである”ことを念頭に、利益の適切な還元を図ることによって社会との調和のある経営を目指す。

#### (2) 目標とする経営指標

当社では、目標とする経営指標として、売上高総利益率、売上高経常利益率、自己資本比率を重視するとともに、株主価値の向上のために株主資本利益率（ROE）を重要な経営指標として位置づけております。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、リーマン・ショック後の不況下において、従来の「脱・特化」型ビジネスモデルを転換し、比較的リスクの低い「リノベーションマンション販売業務」「不動産管理事業」を主力とし、経営の効率化の促進に注力いたしました。リノベーションマンション販売業務は、流通している中古の1戸ずつのマンションを仕入れ、新築同様の内装（リノベーション）を施して販売する事業であります。当事業は仕入れから販売までの期間が平均3～4カ月と短く、資金回転効率が良だけでなく、仕入れから販売までの期間が短いため物件の価格変動リスクも限定的です。このような不動産再生事業は、既存の住宅をリノベーションし魅力的な商品に再生する事業で、「住生活基本法」の求める良質な住宅ストックの形成、住宅市場の環境整備に貢献するものであります。不動産管理事業は、自社保有不動産（収益用固定資産）の賃料収入、販売用不動産の賃料収入、サブリース、集金代行によるフィービジネスであり、安定した収益源であります。これらの比較的低リスクで安定的な事業を基盤としつつ、平成24年以降は、新築マンション買取再販業務の再開、インベストメントプロジェクトの再開、他社との共同事業案件の実行など、着実に事業領域の再拡大を図ってきております。当社の中長期的な経営戦略は、このように過大なリスクは避けつつ、着実な事業の拡大を目指すとともに、必要に応じて他社との業務提携やM&A戦略等も検討しながら、景気や経済環境に影響を受けない健全な財務体質を構築しつつ、インカム型不動産事業とキャピタルゲイン型不動産事業をバランスよく手掛けることによって無理のない安定的な成長計画を実現することです。

#### (4) 会社の対処すべき課題

当社は平成24年12月期（決算期変更により9ヵ月決算）から平成26年12月期まで、3期連続で当期純利益ベースで黒字を確保できました。しかしながら、リーマン・ショック前の業績水準にはまだまだ及んでおらず、更なる業績の拡大に努める必要があります。

ただし、過大な事業リスクを取りすぎることがないよう、着実な業績の拡大を図っていく所存です。今後も、安定的な収益獲得が見込めるインカム型不動産事業（不動産管理事業）と、ある程度のリスクを取りつつも一定レベルの収益獲得が見込めるデベロップメント事業やインベストメント事業などのキャピタルゲイン型不動産事業をバランスよく組み合わせることによって、無理のない安定的で持続的な企業成長を目指します。

また、更なる事業の拡大を図るべく、コアとなる不動産ビジネスの周辺事業の拡大や、必要に応じて他社との業務提携やM&A戦略の検討なども含めて、新規事業への進出についても、リスクを考慮しつつ展開していくことを

視野に入れてまいります。

- (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. 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	※1 140,284	※1 803,311
売掛金	10,982	33,425
販売用不動産	※1 507,694	※1 802,765
仕掛販売用不動産	-	※1 925,940
前渡金	292,204	16,287
共同事業出資金	64,800	48,079
前払費用	13,693	12,816
繰延税金資産	27,559	49,964
その他	7,789	168,078
貸倒引当金	△900	△1,067
流動資産合計	1,064,107	2,859,601
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 1,402,391	※1 996,918
減価償却累計額	△306,658	△223,393
建物及び構築物(純額)	1,095,733	773,525
機械装置及び運搬具	-	44,039
減価償却累計額	-	△42,895
機械装置及び運搬具(純額)	-	1,144
工具、器具及び備品	1,808	12,760
減価償却累計額	△686	△10,214
工具、器具及び備品(純額)	1,121	2,546
土地	※1 1,538,284	※1 1,049,867
リース資産	2,922	2,922
減価償却累計額	△1,850	△2,435
リース資産(純額)	1,071	487
建設仮勘定	-	41,980
有形固定資産合計	2,636,211	1,869,549
無形固定資産		
リース資産	2,471	1,890
その他	-	708
無形固定資産合計	2,471	2,598
投資その他の資産		
投資有価証券	-	510
出資金	11,890	48,843
長期貸付金	4,820	3,227
長期前払費用	5,871	2,213
長期預金	17,500	15,000
繰延税金資産	-	17,074
その他	21,591	78,874
投資その他の資産合計	61,672	165,742
固定資産合計	2,700,356	2,037,891
繰延資産		
株式交付費	1,416	4,662
社債発行費等	1,224	1,607
繰延資産合計	2,640	6,269

資産合計

3,767,104

4,903,763

(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>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	93,642	94,766
短期借入金	※1 505,010	※1 1,352,600
1年内返済予定の長期借入金	※1 410,477	※1 465,126
リース債務	1,319	1,216
未払金	20,384	36,891
未払費用	682	682
未払法人税等	5,492	11,700
未払消費税等	1,193	44,218
賞与引当金	-	487
前受金	2,403	178,625
預り金	247,302	221,372
前受収益	10,590	6,592
流動負債合計	1,298,499	2,414,280
固定負債		
長期借入金	※1 1,716,881	※1 1,271,013
リース債務	2,863	1,646
長期預り敷金保証金	97,816	48,358
その他	149,000	143,000
固定負債合計	1,966,561	1,464,018
負債合計	3,265,060	3,878,299
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	251,830	454,330
資本剰余金	141,650	344,150
利益剰余金	104,690	212,512
自己株式	△1,607	△1,647
株主資本合計	496,564	1,009,345
新株予約権	5,480	8,713
少数株主持分	-	7,404
純資産合計	502,044	1,025,464
負債純資産合計	3,767,104	4,903,763



## (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	2,520,921	2,704,786
売上原価	2,026,290	2,178,428
売上総利益	494,630	526,358
販売費及び一般管理費	※1 309,090	※1 331,271
営業利益	185,540	195,086
営業外収益		
受取利息	114	104
受取配当金	186	285
業務委託収入	1,739	579
違約金収入	3,810	-
受取手数料	-	9,523
雑収入	334	1,867
営業外収益合計	6,185	12,361
営業外費用		
支払利息	73,326	77,697
支払手数料	16,406	25,927
雑損失	6,170	5,627
株式交付費償却	999	1,676
社債発行費等償却	735	916
営業外費用合計	97,639	111,845
経常利益	94,086	95,601
特別利益		
新株予約権戻入益	-	6
負ののれん発生益	-	13,233
特別利益合計	-	13,239
特別損失		
固定資産除却損	※2 293	※2 -
固定資産売却損	※3 -	※3 18,151
特別損失合計	293	18,151
税金等調整前当期純利益	93,792	90,689
法人税、住民税及び事業税	6,437	5,099
法人税等調整額	△14,809	△22,231
法人税等合計	△8,371	△17,132
少数株主損益調整前当期純利益	102,164	107,821
少数株主利益	-	-
当期純利益	102,164	107,821

## 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	102,164	107,821
その他の包括利益	-	-
包括利益	102,164	107,821
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	102,164	107,821
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					新株予約権	少数株主持分	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	250,000	139,820	2,526	△1,607	390,739	5,480	—	396,220
当期変動額								
新株の発行								—
新株の発行(新株予約権の行使)	1,830	1,830			3,660			3,660
当期純利益			102,164		102,164			102,164
自己株式の取得								—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								—
当期変動額合計	1,830	1,830	102,164	—	105,824	—	—	105,824
当期末残高	251,830	141,650	104,690	△1,607	496,564	5,480	—	502,044

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					新株予約権	少数株主持分	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	251,830	141,650	104,690	△1,607	496,564	5,480	—	502,044
当期変動額								
新株の発行	202,500	202,500			405,000			405,000
新株の発行(新株予約権の行使)								—
当期純利益			107,821		107,821			107,821
自己株式の取得				△40	△40			△40
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						3,233	7,404	10,638
当期変動額合計	202,500	202,500	107,821	△40	512,781	3,233	7,404	523,419
当期末残高	454,330	344,150	212,512	△1,647	1,009,345	8,713	7,404	1,025,464

## (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	93,792	90,689
減価償却費	57,725	48,666
受取利息及び受取配当金	△300	△390
支払利息	73,326	77,697
支払手数料	16,406	25,927
株式交付費償却	999	1,676
社債発行費等償却	735	916
負ののれん発生益	—	△13,233
新株予約権戻入益	—	△6
売上債権の増減額 (△は増加)	2,324	5,854
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△83,449	△1,221,010
共同事業出資金の増減額 (△は増加)	△8,600	△579
仕入債務の増減額 (△は減少)	45,342	△5,568
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△6,435	39,213
固定資産除却損	293	—
固定資産売却損益 (△は益)	—	18,151
その他	14,397	331,155
小計	206,560	△600,840
利息及び配当金の受取額	300	390
利息の支払額	△76,709	△75,851
法人税等の支払額	△5,134	△7,488
営業活動によるキャッシュ・フロー	125,017	△683,789
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
積立預金の預入による支出	△12,000	△12,000
出資金の払込による支出	△5,700	△36,963
出資金の回収による収入	70	10
有形固定資産の取得による支出	△225,184	△91,522
有形固定資産の売却による収入	—	929,320
投資有価証券の取得による支出	—	△10
差入保証金の差入による支出	△1,410	△169,181
差入保証金の回収による収入	2,737	—
貸付金の回収による収入	1,771	1,755
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	※2 —	※2 10,626
投資活動によるキャッシュ・フロー	△239,715	632,034
<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)	33,666	847,590
長期借入れによる収入	252,000	1,189,000
長期借入金の返済による支出	△142,518	△1,722,465
株式の発行による収入	—	405,000
株式の発行による支出	—	△4,922
新株予約権の行使による株式の発行による収入	3,660	—
新株予約権の発行による収入	—	3,240
新株予約権の発行による支出	—	△1,300
自己株式の取得による支出	—	△40
リース債務の返済による支出	△2,275	△1,319
財務活動によるキャッシュ・フロー	144,532	714,782
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	29,834	663,026
現金及び現金同等物の期首残高	110,450	140,284

現金及び現金同等物の期末残高

---

※1 140,284

※1 803,311

---

## (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

## (1) 連結子会社の数

2社

主要な連結子会社の名称

株式会社ラ・アトレレジデンシャル

株式会社アドレス・インフォメーション

株式会社アドレス・インフォメーションは平成26年10月24日の株式取得に伴い、当連結会計年度より連結子会社となりました。なお、みなし取得日を平成26年10月31日とし、当連結会計年度は貸借対照表のみ連結しております。

## 2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

## 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、株式会社アドレス・インフォメーションの決算日は1月31日であります。

連結財務諸表の作成に当たっては、10月31日現在で本決算に準じた仮決算を行った財務諸表を基礎とし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

## 4. 会計処理基準に関する事項

## (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

## ① 有価証券

## a 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又は償却原価法

## ② たな卸資産

販売用不動産

評価基準は個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっております。

仕掛販売用不動産

評価基準は個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっております。

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

## ① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法によっております。但し、平成10年4月以降に取得した建物（建物附属設備は除く）については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	7～40年
---------	-------

機械装置及び運搬具	5～6年
-----------	------

工具、器具及び備品	6～10年
-----------	-------

また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した会計年度の翌会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。

## ② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

## ③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

## ④ 長期前払費用

均等償却によっております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

① 株式交付費

定額法

償却年数 3年

② 社債発行費等

定額法

償却年数 3年

(4) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度に見合う分を計上しております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、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リスクしか負わない短期的な投資であります。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜き方式によっており、たな卸資産に係る控除対象外消費税等は販売費及び一般管理費に計上しております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産「その他」に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(連結貸借対照表関係)

## ※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及びこれに対応する債務は以下のとおりであります。

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)
現金及び預金	20,145千円	236,484千円
販売用不動産	507,694千円	802,765千円
仕掛販売用不動産	－千円	924,482千円
建物及び構築物	1,088,330千円	767,131千円
土地	1,538,284千円	1,049,867千円
計	3,154,455千円	3,780,730千円

担保付債務

	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	505,010千円	1,327,800千円
1年内返済予定の長期借入金	366,805千円	337,159千円
長期借入金	1,567,021千円	1,209,377千円
計	2,438,837千円	2,874,336千円

## ※2 保証債務

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

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
－	－千円	GHI 合同会社 2,160,970千円
－	－千円	合同会社吉祥寺ニュープラザビル 650,000千円
計	－千円	計 2,810,970千円



(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費の主なものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
販売手数料	64,233千円	67,735千円
広告宣伝費	18,388千円	12,252千円
役員報酬	31,004千円	37,950千円
従業員給与手当	61,990千円	82,436千円
手数料	44,043千円	33,161千円
減価償却費	3,670千円	2,436千円
賃借料	10,952千円	13,822千円

※2 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
リース資産(有形)	239千円	一千円
リース資産(無形)	53千円	一千円
計	293千円	一千円

※3 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
建物及び土地	一千円	18,151千円
計	一千円	18,151千円

(連結包括利益計算書関係)

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)

該当事項はありません。

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)

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

株式の種類	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)	27,072	2,686,928	—	2,714,000

(変動事由の概要)

新株予約権の行使による新株の発行による増加 68株

株式分割による増加 2,686,860株

## 2. 自己株式に関する事項

株式の種類	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)	52	5,148	—	5,200

(変動事由の概要)

株式分割による増加 5,148株

## 3. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	第3回新株予約権 (平成24年6月29日発行)	普通株式	7,400	732,600	—	740,000	2,960
	第4回新株予約権 (平成24年11月30日発行)	普通株式	4,045	400,455	—	404,500	2,520
合計			11,445	1,133,055	—	1,144,500	5,480

(注) 1. 目的となる株式の数は、新株予約権が権利行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

## 2. 目的となる株式の数の変動事由の概要

第3回新株予約権及び第4回新株予約権の増加は、平成25年7月1日をもって1株を100株に株式分割したことによるものであります。

## 4. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

該当事項はありません。

## (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

該当事項はありません。

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

株式の種類	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)	2,714,000	1,012,500	—	3,726,500

(変動事由の概要)

第三者割当増資による新株の発行による増加 1,012,500株

## 2. 自己株式に関する事項

株式の種類	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)	5,200	86	—	5,286

(変動事由の概要)

自己株式の取得による増加 86株

## 3. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	第3回新株予約権 (平成24年6月29日発行)	普通株式	740,000	—	—	740,000	2,960
	第4回新株予約権 (平成24年11月30日発行)	普通株式	404,500	—	1,000	403,500	2,513
	第5回新株予約権 (平成26年8月4日発行)	普通株式	—	405,000	—	405,000	3,240
合計			1,144,500	405,000	1,000	1,548,500	8,713

(注) 1. 目的となる株式の数は、新株予約権が権利行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

## 2. 目的となる株式の数の変動事由の概要

第4回新株予約権の減少は、権利失効によるものであります。

第5回新株予約権の増加は、発行によるものであります。

## 4. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

該当事項はありません。

## (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

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、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)
現金及び預金	140,284千円	803,311千円
預入期間が3か月を超える 定期預金	—千円	—千円
現金及び現金同等物	140,284千円	803,311千円

※2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により株式会社アドレス・インフォメーションを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式会社アドレス・インフォメーション株式の取得価額と株式会社アドレス・インフォメーション取得のための収入(純額)との関係は次のとおりです。

流動資産	92,422千円
固定資産	170,745 "
流動負債	△63,193 "
固定負債	△125,926 "
負ののれん発生益	△13,233 "
少数株主持分	△7,404 "
株式の取得価額	53,410千円
現金及び現金同等物	△64,036 "
差引：取得のための収入	10,626千円

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務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。

当社は事業部門、管理部門を基礎とした事業区分別セグメントから構成されており、「新築不動産販売部門」、「再生不動産販売部門」及び「不動産管理事業部門」の3つを報告セグメントとしております。

「新築不動産販売部門」は、新築マンション買取再販業務、デベロップメント業務、ランドプロジェクト業務における仕入、販売を主に行っております。「再生不動産販売部門」は、戸別リノベーションマンション販売業務、一棟リノベーション分譲業務、インベストメントプロジェクト業務における仕入、内装、販売を主に行っております。「不動産管理事業部門」は、固定資産として保有する不動産の賃貸管理、販売用不動産として所有する転売前物件のテナント等の賃貸管理、オーナーから借り上げたマンションのサブリース、オーナーから管理委託を受けた賃貸管理代行を主に行っております。

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

報告されている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」における記載と概ね同一であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債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				その他 (注)	合計
	新築不動産 販売部門	再生不動産 販売部門	不動産管理 事業部門	計		
売上高						
外部顧客への売上高	773,253	1,435,062	271,654	2,479,970	40,950	2,520,921
セグメント間の内部 売上高又は振替高	22,751	—	—	22,751	51,339	74,090
計	796,004	1,435,062	271,654	2,502,721	92,289	2,595,011
セグメント利益	95,152	137,171	76,544	308,868	82,044	390,913
セグメント資産	288,375	537,802	2,646,548	3,472,726	65,172	3,537,898
セグメント負債	236,332	620,189	2,039,711	2,896,234	1,777	2,898,011
その他の項目						
減価償却費	—	—	54,054	54,054	—	54,054
支払利息	2,946	13,528	44,471	60,946	—	60,946
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	211,806	211,806	—	211,806

(注)「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リフォーム事業、仲介事業、損害保険の代理店事業等を含んでおります。

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				その他 (注)	合計
	新築不動産 販売部門	再生不動産 販売部門	不動産管理 事業部門	計		
売上高						
外部顧客への売上高	43,452	2,413,353	230,237	2,687,043	17,743	2,704,786
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	51,104	51,104
計	43,452	2,413,353	230,237	2,687,043	68,848	2,755,891
セグメント利益	29,917	247,827	55,308	333,053	58,745	391,798
セグメント資産	1,213,557	745,343	1,777,790	3,736,691	88,778	3,825,469
セグメント負債	1,219,989	574,307	1,306,937	3,101,235	18,624	3,119,860
その他の項目						
減価償却費	—	—	46,229	46,229	—	46,229
支払利息	6,400	23,524	40,067	69,992	—	69,992
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	90,348	90,348	—	90,348

(注)「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リフォーム事業、仲介事業、損害保険の代理店事業等を含んでおります。

## 4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位：千円)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	2,502,721	2,687,043
「その他」の区分の売上高	92,289	68,848
セグメント間取引消去	△74,090	△51,104
連結財務諸表の売上高	2,520,921	2,704,786

(単位：千円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	308,868	333,053
「その他」の区分の利益	82,044	58,745
セグメント間取引消去	△74,090	△51,104
全社費用(注)	△222,737	△245,092
連結財務諸表の経常利益	94,086	95,601

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費及び営業外費用であります。

(単位：千円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	3,472,726	3,736,691
「その他」の区分の資産	65,172	88,778
全社資産(注)	229,206	1,078,293
連結財務諸表の資産合計	3,767,104	4,903,763

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現預金及び固定資産であります。

(単位：千円)

負債	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	2,896,234	3,101,235
「その他」の区分の負債	1,777	18,624
全社負債(注)	367,049	758,438
連結財務諸表の負債合計	3,265,060	3,878,299

(注) 全社負債は、主に報告セグメントに帰属しない有利子負債であります。

(単位：千円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度
減価償却費	54,054	46,229	—	—	3,670	2,436	57,725	48,666
支払利息	60,946	69,992	—	—	12,379	7,705	73,326	77,697
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	211,806	90,348	—	—	2,908	—	214,715	90,348

(注) 減価償却費の調整額は全社資産に係る減価償却費であります。支払利息の調整額は運転資金借入に伴う支払利息であります。



## (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

外部顧客への売上高のうち、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。

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

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
合同会社ベストパワーリアルエステート	578,851	再生不動産販売部門

## (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)

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)

該当事項はありません。

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)

「その他」セグメントにおいて、株式会社アドレス・インフォメーションの90%の株式を取得したことにより、13,233千円の負ののれん発生益を計上しております。

## (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	183.32円	271.24円
1株当たり当期純利益金額	37.74円	34.50円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	29.42円	27.62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100株の株式分割を行っております。前連結会計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。

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)	102,164	107,821
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)	102,164	107,821
普通株式の期中平均株式数(株)	2,707,197	3,124,830
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)	765,331	779,374
(うち新株予約権(株))	(765,331)	(779,374)
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	平成15年6月23日定時株主総会決議による第1回新株予約権(ストック・オプション)及び第2回新株予約権(ストック・オプション) 上記の新株予約権は、平成25年3月31日をもって権利行使期間満了により失効しております。	—

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)	502,044	1,025,464
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	5,480	16,118
(うち新株予約権(千円))	(5,480)	(8,713)
(うち少数株主持分(千円))	—	(7,404)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	496,564	1,009,345
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	2,708,800	3,721,214

(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	※1 137,616	※1 734,618
売掛金	9,411	5,128
販売用不動産	※1 507,694	※1 802,765
仕掛販売用不動産	※1 -	※1 925,940
前渡金	292,204	16,287
共同事業出資金	64,800	48,079
前払費用	13,693	11,068
立替金	※2 20,752	※2 13,478
繰延税金資産	19,852	45,374
その他	※2 8,836	※2 158,613
貸倒引当金	△900	△900
流動資産合計	1,073,961	2,760,454
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 1,397,215	※1 959,349
減価償却累計額	△305,740	△191,294
建物(純額)	1,091,474	768,055
構築物	※1 1,304	※1 1,304
減価償却累計額	△365	△553
構築物(純額)	939	751
工具、器具及び備品	1,561	1,776
減価償却累計額	△633	△873
工具、器具及び備品(純額)	927	902
土地	※1 1,538,284	※1 924,658
リース資産	2,922	2,922
減価償却累計額	△1,850	△2,435
リース資産(純額)	1,071	487
建設仮勘定	-	41,980
有形固定資産合計	2,632,697	1,736,835
無形固定資産		
リース資産	2,471	1,890
無形固定資産合計	2,471	1,890
投資その他の資産		
投資有価証券	-	10
関係会社株式	10,000	63,410
出資金	11,860	48,813
長期貸付金	4,820	3,227
長期前払費用	5,871	2,021
長期預金	17,500	15,000
その他	20,991	55,684
投資その他の資産合計	71,042	188,166
固定資産合計	2,706,212	1,926,892
繰延資産		
株式交付費	1,416	4,662
社債発行費等	1,224	1,607
繰延資産合計	2,640	6,269

資産合計

3,782,814

4,693,617

(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	93,642	88,074
短期借入金	※1 505,010	※1 1,352,600
1年内返済予定の長期借入金	※1 410,477	※1 439,806
リース債務	1,319	1,216
未払金	17,183	16,234
未払費用	682	504
未払法人税等	5,422	3,824
未払消費税等	-	37,513
前受金	2,403	175,168
預り金	246,546	219,729
前受収益	10,590	6,592
流動負債合計	1,293,278	2,341,265
固定負債		
長期借入金	※1 1,716,881	※1 1,154,087
リース債務	2,863	1,646
長期預り敷金保証金	97,816	39,358
匿名組合出資預り金	129,000	123,000
その他	20,000	20,000
固定負債合計	1,966,561	1,338,092
負債合計	3,259,840	3,679,358
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	251,830	454,330
資本剰余金		
資本準備金	51,780	254,280
その他資本剰余金	89,870	89,870
資本剰余金合計	141,650	344,150
利益剰余金		
繰越利益剰余金	125,621	208,712
利益剰余金合計	125,621	208,712
自己株式	△1,607	△1,647
株主資本合計	517,494	1,005,545
新株予約権	5,480	8,713
純資産合計	522,974	1,014,259
負債純資産合計	3,782,814	4,693,617

## (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)
<b>売上高</b>		
新築物件売上高	750,652	5,000
再生不動産売上高	1,435,062	2,376,831
不動産管理売上高	271,654	230,237
その他売上高	39,179	16,380
売上高合計	2,496,548	2,628,449
<b>売上原価</b>		
新築物件売上原価	648,386	149
再生不動産売上原価	1,231,713	2,032,132
不動産管理売上原価	144,930	125,405
その他売上原価	1,261	-
売上原価合計	2,026,290	2,157,688
売上総利益	470,258	470,761
販売費及び一般管理費	※1 308,500	※1 305,410
営業利益	161,757	165,350
<b>営業外収益</b>		
受取利息	114	103
受取配当金	186	285
受取手数料	-	9,523
業務委託収入	※2 7,739	※2 15,579
違約金収入	3,810	-
雑収入	334	1,513
営業外収益合計	12,185	27,007
<b>営業外費用</b>		
支払利息	73,326	77,543
支払手数料	16,406	25,849
株式交付費償却	999	1,676
社債発行費等償却	735	916
雑損失	6,170	5,627
営業外費用合計	97,639	111,613
経常利益	76,303	80,744
<b>特別利益</b>		
新株予約権戻入益	-	6
特別利益合計	-	6
<b>特別損失</b>		
固定資産除却損	※3 293	※3 -
固定資産売却損	※4 -	※4 18,151
特別損失合計	293	18,151
税引前当期純利益	76,010	62,599
法人税、住民税及び事業税	6,367	5,028
法人税等調整額	△15,643	△25,521
法人税等合計	△9,275	△20,492
当期純利益	85,286	83,091

## 売上原価明細書

## a 新築物件売上原価

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 不動産取得費		644,441	99.4	—	—
II 外注費		—	—	—	—
III 経費		3,944	0.6	149	100.0
新築物件売上原価		648,386	100.0	149	100.0

(注)原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

## b 再生不動産売上原価

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 不動産取得費		984,856	80.0	1,643,087	80.9
II 外注費		210,931	17.1	341,827	16.8
III 経費		35,924	2.9	47,217	2.3
再生不動産売上原価		1,231,713	100.0	2,032,132	100.0

(注)原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

## c 不動産管理売上原価

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 賃借料		12,259	8.5	5,384	4.3
II 減価償却費		54,054	37.3	46,229	36.9
III その他		78,615	54.2	73,791	58.8
不動産管理売上原価		144,930	100.0	125,405	100.0

## d その他売上原価

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 外注費		1,261	100.0	—	—
その他売上原価		1,261	100.0	—	—



## (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			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	250,000	49,950	89,870	139,820	40,335	40,335
当期変動額						
新株の発行						
新株の発行(新株予約権の行使)	1,830	1,830		1,830		
当期純利益					85,286	85,286
自己株式の取得						
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	1,830	1,830	—	1,830	85,286	85,286
当期末残高	251,830	51,780	89,870	141,650	125,621	125,621

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	△1,607	428,548	5,480	434,028
当期変動額				
新株の発行				—
新株の発行(新株予約権の行使)		3,660		3,660
当期純利益		85,286		85,286
自己株式の取得				—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				—
当期変動額合計	—	88,946	—	88,946
当期末残高	△1,607	517,494	5,480	522,974

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			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	251,830	51,780	89,870	141,650	125,621	125,621
当期変動額						
新株の発行	202,500	202,500		202,500		
新株の発行(新株予約権の行使)						
当期純利益					83,091	83,091
自己株式の取得						
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	202,500	202,500	—	202,500	83,091	83,091
当期末残高	454,330	254,280	89,870	344,150	208,712	208,712

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	△1,607	517,494	5,480	522,974
当期変動額				
新株の発行		405,000		405,000
新株の発行(新株予約権の行使)				—
当期純利益		83,091		83,091
自己株式の取得	△40	△40		△40
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			3,233	3,233
当期変動額合計	△40	488,051	3,233	491,285
当期末残高	△1,647	1,005,545	8,713	1,014,259

## (4) 個別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. 有価証券の評価基準及び評価方法

## (1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

## (2) 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又は償却原価法

## 2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

個別法に基づく原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

仕掛販売用不動産

個別法に基づく原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

## 3. 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)

定率法によっております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	15年～40年
---------	---------

工具、器具及び備品	6年～10年
-----------	--------

また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した会計年度の翌会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。

## (2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法によっております。

## (3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

## (4) 長期前払費用

均等償却によっております。

## 4. 繰延資産の処理方法

## (1) 株式交付費

定額法によっております。

償却年数 3年

## (2) 社債発行費等

定額法によっております。

償却年数 3年

## 5. 引当金の計上基準

## (1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

## 6. その他財務諸表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

消費税等の会計処理は税抜き方式によっており、たな卸資産に係る控除対象外消費税等は販売費及び一般管理費に計上しております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産「その他」に計上し、5年間で均等償却を行

っております。

(貸借対照表関係)

## ※1 担保付資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は以下のとおりであります。

担保に供している資産

	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)
現金及び預金	20,145千円	236,484千円
販売用不動産	507,694千円	802,765千円
仕掛販売用不動産	－千円	924,482千円
建物	1,087,390千円	764,539千円
構築物	939千円	751千円
土地	1,538,284千円	924,658千円
計	3,154,455千円	3,653,681千円

担保付債務

	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)
短期借入金	505,010千円	1,327,800千円
1年内返済予定の長期借入金	366,805千円	323,827千円
長期借入金	1,567,021千円	1,129,365千円
計	2,438,837千円	2,780,992千円

## ※2 関係会社に対する資産及び負債

区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。

	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)
立替金	19,682千円	立替金	0千円
その他	2,825千円	その他	4,723千円
計	22,507千円	計	4,723千円

## ※3 保証債務

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

	前事業年度 (平成25年12月31日)		当事業年度 (平成26年12月31日)
－	－千円	G H I 合同会社	2,160,970千円
－	－千円	合同会社吉祥寺ニュープラザビル	650,000千円
計	－千円	計	2,810,970千円

## (損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費の主なものは、次のとおりであります。

	前事業年度		当事業年度	
	(自	平成25年1月1日	(自	平成26年1月1日
	至	平成25年12月31日)	至	平成26年12月31日)
販売手数料		49,420千円		61,821千円
広告宣伝費		17,296千円		11,511千円
業務委託費		76,590千円		51,104千円
役員報酬		23,029千円		29,850千円
従業員給与手当		27,535千円		40,082千円
手数料		43,230千円		32,259千円
減価償却費		3,112千円		1,956千円
賃借料		8,646千円		11,516千円
おおよその割合				
販売費		51.1%		43.4%
一般管理費		48.9%		56.6%

※2 各科目に含まれている関係会社に対する営業外収益は、次のとおりであります。

	前事業年度		当事業年度	
	(自	平成25年1月1日	(自	平成26年1月1日
	至	平成25年12月31日)	至	平成26年12月31日)
業務委託収入		6,000千円		15,000千円

※3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度		当事業年度	
	(自	平成25年1月1日	(自	平成26年1月1日
	至	平成25年12月31日)	至	平成26年12月31日)
リース資産(有形)		239千円		一千円
リース資産(無形)		53千円		一千円
計		293千円		一千円

※4 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度		当事業年度	
	(自	平成25年1月1日	(自	平成26年1月1日
	至	平成25年12月31日)	至	平成26年12月31日)
建物及び土地		一千円		18,151千円
計		一千円		18,151千円

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 6. その他

## (1) 生産、受注及び販売の状況

## ①生産実績

該当事項はありません。

## ②受注状況

事業の種類別セグメント	受注高(千円)	受注残高(千円)
新築不動産販売部門	302,600	302,600
再生不動産販売部門	2,503,172	131,917
合計	2,805,772	434,517

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 契約高及び契約残高については、契約時点での売上計上予定金額であり、契約時から引き渡し時の間で、契約内容に変更等が出た場合、実際の売上計上金額と差異が出る可能性があります。

## ③販売実績

事業の種類別セグメント	販売高(千円)
新築不動産販売部門	43,452
再生不動産販売部門	2,413,353
不動産管理事業部門	230,237
その他	17,743
合計	2,704,786

(注) 1. セグメント間取引については、相殺消去しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

## (2) 役員の異動

開示内容が定まった時点で開示いたします。