

平成26年6月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成26年8月7日 東

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
 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
 本部長
 定時株主総会開催予定日 平成26年9月25日 配当支払開始予定日 平成26年9月26日
 有価証券報告書提出予定日 平成26年9月26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26年6月期の業績 (平成25年7月1日～平成26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	%
26年6月期	10,484	47.8	1,186	56.5	991	57.8	763	5.4
25年6月期	7,091	4.0	757	64.2	628	48.8	724	71.9

	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6月期	36.96	36.73	26.2	10.3	11.3
25年6月期	39.67	38.40	35.8	8.9	10.7

(参考) 持分法投資損益 26年6月期 26年6月期 100万円 25年6月期 100万円

(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出しております。

(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
26年6月期	10,753	3,177	29.5	153.34
25年6月期	8,540	2,646	31.0	128.12

(参考) 自己資本 26年6月期 3,174百万円 25年6月期 2,644百万円

(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出しております。

(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
26年6月期	231	△770	638	2,112
25年6月期	△1,691	△13	2,497	2,013

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	百万円	%	%
25年6月期	—	0.00	—	1,500.00	1,500.00	154	18.9	7.2
26年6月期	—	4.00	—	8.00	12.00	248	32.5	8.5
27年6月期(予想)	—	5.00	—	5.00	10.00		30.2	

(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行っております。平成25年6月期につきましては、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

3. 平成27年6月期の業績予想 (平成26年7月1日～平成27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)	5,000	38.2	440	20.6	350	29.3	215	△30.4	10.38
通期	11,000	4.9	1,250	5.4	1,050	5.9	685	△10.3	33.08

※ 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 : 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

(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）	26年6月期	20,704,800 株	25年6月期	20,641,200 株
② 期末自己株式数	26年6月期	52 株	25年6月期	— 株
③ 期中平均株式数	26年6月期	20,656,126 株	25年6月期	18,260,393 株

(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

- ・本資料に掲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26年8月8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	8
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	10
4. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 株主資本等変動計算書	14
(4) キャッシュ・フロー計算書	16
(5) 財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(重要な会計方針)	17
(会計方針の変更)	18
(貸借対照表関係)	18
(株主資本等変動計算書関係)	19
(キャッシュ・フロー計算書関係)	21
(リース取引関係)	21
(金融商品関係)	22
(退職給付関係)	25
(ストック・オプション等関係)	26
(税効果会計関係)	28
(賃貸等不動産関係)	28
(セグメント情報等)	29
(関連当事者情報)	31
(1株当たり情報)	32
(重要な後発事象)	32
5. その他	33
(1) 役員の異動	33

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、一旦安定したユーロ圏経済と回復基調を見せ始めた米国経済に対し、大幅な減速傾向を見せ始めた中国経済という局面から始まりました。

その後、世界的に多発した大型の自然災害や飛行機事故のなか、泥沼化するシリア情勢・東南アジア各国やエジプトにおける内政不安・出口の見えないウクライナ問題と中東情勢等グローバルに絡み合った世界経済のなかで指導力の低下した米国に象徴されるように、世界情勢は解決が困難な多くのリスクによる不安定な流れの中にあります。

我が国経済においても、東日本大震災からの復興が遅れるなか、気候変動による新たな自然災害も多発し、消費税増税の影響は未だ解消されていない状況にあります。

2020年のオリンピック開催という灯りを遠望しながら、アベノミクスと異次元の金融緩和による円安は定着し、急速に進んだ株高は調整時期を経て現在は漸進しつつありますが、円安による輸入物資の高騰と政府としては予想外の貿易収支の赤字は、堅調に推移しつつある企業業績の傍らで財政改善を妨げる状況を見せております。

当社の事業領域であります不動産業界におきましては、金融機関の不動産融資への積極的姿勢は続いているものの、首都圏では地価の上昇が始まり、円安と人手不足による建設費の大幅な上昇は高止まりし、開発コストの増加と開発用地の減少により不動産価格は著しく上昇しております。

分譲マンション業界では、海外顧客も含めて高額物件の販売は好調に推移しておりましたが、分譲マンション全体としては消費税増税前と比較して増税後の販売は若干減少いたしております。

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、年金不安と超低金利政策による下支えにより引き続き堅調に推移し在庫不足は続いておりますが、可処分所得が上昇していないことから、投資家の利益の源泉である賃貸料は未だ一部を除いて上昇は見せておりません。

世界経済の動向は、再度債務超過の危機を迎えたアルゼンチン等不安定要素には事欠かない環境にあり、日本経済も上昇基調にある雇用環境に対して所得環境は依然として厳しく、中小企業における実体経済の景気回復感は未だ未熟ななか、用地不足と開発コストの高騰等、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、新規開発用地の購入と竣工開発物件の早期売却を進めるとともに、財務体質の強化と業容拡大を図り、前期末に目標とした総資産100億円・売上高100億円を達成し、営業利益・経常利益・当期純利益の全てにおいて当初通期予想を若干上乗せする数値を達成し、株主の皆様への増配も実施できました。

また、リーマンショック時の赤字による税務上の繰越欠損金を当期末において全て解消したことから、当社は来期より新たなステージに挑戦するべき時期を迎えたと認識いたしております。

当事業年度における業績は、売上高104億84百万円（前期比47.8%増）、営業利益11億86百万円（前期比56.5%増）、経常利益9億91百万円（前期比57.8%増）、当期純利益7億63百万円（前期比5.4%増）といずれも前事業年度に比べて黒字額を増加させることができました。

営業利益・経常利益と比較して当期純利益の伸びが少ないのは、前期において法人税等56百万円・法人税等調整額△1億52百万円合わせて△96百万円の税額であったのに対し、当期は法人税等1億2百万円・法人税等調整額1億26百万円合わせて2億28百万円と前期に対して3億24百万円税額が増加したことによるものであります。

(不動産開発販売)

投資用ワンルームマンション12棟(522戸)、事業用地2件の売却により、売上高は10,218百万円(前期比56.4%増)となりました。

(不動産仕入販売)

買取再販による分譲用コンパクトマンション(3戸)の売却により、不動産仕入販売の売上高合計は162百万円(前期比64.3%減)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103百万円(前期比1.4%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、世界各地における紛争、再燃の火種が見え始めたユーロ圏の経済不安、中国経済の先行き等、数多くの海外リスクや再度の消費税増税による低迷の可能性はあるものの、安定した円安・株高のなか、2020年オリンピック開催という灯りを目指して、国内経済は緩やかながらも回復基調を辿るものと見込まれます。

当社が属する不動産業界に関しましても、高止まり感のある建設費と徐々に上昇を見せ始めた用地価格のなかにおいても、業績は緩やかに上昇するものと思われまます。

一方、当社の主軸事業である投資用ワンルームマンションが好調な販売を維持するなか、土地価格の上昇と建築価格の上昇の影響は顕著となり、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、当社は次期より以下のとおり、より積極的な経営施策を掲げてまいります。

- ①販売手法の多様化：当社は投資用ワンルームマンションの販売については、そのほとんどがマンション販売会社(当事業年度では100%)でありましたが、建設コストの増大による売上総利益率の低下に対応するため、海外の投資家への直接分譲を模索いたします。本日別途開示いたしましたとおり、既に次期計上物件である「築地PJ」を台湾法人に1棟で売却する売買契約を締結いたしました。次期の開発物件はこれで全て売買契約済みであります。平成28年6月期以降の開発物件についても、今後積極的に海外投資家への直接分譲を行ってまいります。
 - ②開発地域の拡大と強化：開発地域を東京23区駅10分以内に特化してまいりましたが、従来の開発用地域を基本に据えた上で、既に例外的に開発いたしております「武蔵小杉」に代表される神奈川県東部(川崎・横浜地域)を開発地域に加えまます。これらの地域は人口流入が顕著であり、投資用ワンルームマンション用地として今後有望であると考えまます。また、販売会社への「卸売り」を販売手法の中核としてきた当社が、利益率の観点から購入しなかつた東京都心部についても、販売手法の多様化により購入を模索し、開発用地の減少に対応してまいります。
 - ③分譲物件開発の平準化：当社は分譲マンションの開発・分譲をリーマンショック以降販売部隊を組成し行ってまいりましたが、当事業年度には計上物件が無く、平準化されておりました。販売コストの平準化を図り、より効率的に売上総利益率に貢献できるよう、今後は各年度1物件以上の分譲物件の開発を目指してまいります。
- これらの施策により、次期の当社の業績見通しにつきましては、売上高110億円、営業利益12億5千万円、経常利益10億5千万円、当期純利益6億85百万円を見込んでおります。

内容といたしましては、台湾投資家への直接分譲1物件、分譲マンション1物件を含むことから売上高は微増であります。売上総利益率は20%台に復活し、営業利益並びに経常利益は増加いたします。当期純利益につきましては、法人税等が大きく影響いたしますことから減少いたします。

※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、前期比2,213百万円増の10,753百万円となりました。

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1,376百万円増加し、9,732百万円となりました。これは主として現金及び預金が100百万円、販売用不動産が1,166百万円及び仕掛販売用不動産が246百万円それぞれ増加した一方、繰延税金資産が135百万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836百万円増加し、1,020百万円となりました。これは主として賃貸用建物が261百万円、賃貸用土地が478百万円それぞれ増加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1,929百万円増加し、5,206百万円となりました。これは主として短期借入金が119百万円、1年内返済予定の長期借入金が1,046百万円及び買掛金が693百万円増加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247百万円減少し、2,369百万円となりました。これは主として長期借入金が267百万円減少した一方、退職給付引当金が21百万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531百万円増加し、3,177百万円となりました。これは主として利益剰余金が526百万円増加したことによるものであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により獲得した資金は、231百万円(前期は1,691百万円の支出)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、770百万円(前期は13百万円の支出)となりました。これは主に、定期預金の預入及び有形固定資産の取得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、638百万円(前期は2,497百万円の獲得)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	平成26年6月期
自己資本比率	25.3	21.8	25.0	31.0	29.5
時価ベースの自己資本比率	32.2	23.1	25.4	78.1	47.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	65.7	-	7,196.1	-	2,719.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ	41.1	-	0.4	-	135.9

(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。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。

当事業年度においては、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、本日開催された臨時取締役会において、平成26年7月10日において発表した「配当予想の修正に関するお知らせ」に記載したとおり、当期通期配当を1株につき12円とし、既に行っていた中間配当1株につき4円を差し引いた1株につき8円を新たに配当する決議をおこなっております。

当社は今後も変わらず剰余金配当につきましては、配当性向30%を目標といたしております。

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ので、減配とはなりますが、まずは通期配当1株当たり10円、そのうち中間配当1株当たり5円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、当社の事業など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います。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、当事業年度においても、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、当事業年度におけるマンション等の開発販売物件の65%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、分譲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、首都圏に自然災害やテロなどの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。

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、前事業年度末63.2%、当事業年度末58.5%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. 調達のリスクについて

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。また、販売会社との売買契約につきましても、竣工引渡後4ヶ月後決済（ただし戸別決済に応じる）となっていますことから、期に跨る売買契約における計上戸数については当社でのコントロール下にありませんので、販売会社の販売状況によっては、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 人材確保について

当社は、事業用地の仕入・設計・施工監理・自治体との調整及び近隣との調整・完成したマンションの1棟での売却など、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」・「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等による法的規制を受けており、関連許認可を得ております。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
マンション管理業者免許	平成31年4月30日	—	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	国土交通省	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、当事業年度末現在の発行済株式総数20,704,800株に対してストック・オプションにより潜在株式数は178,000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

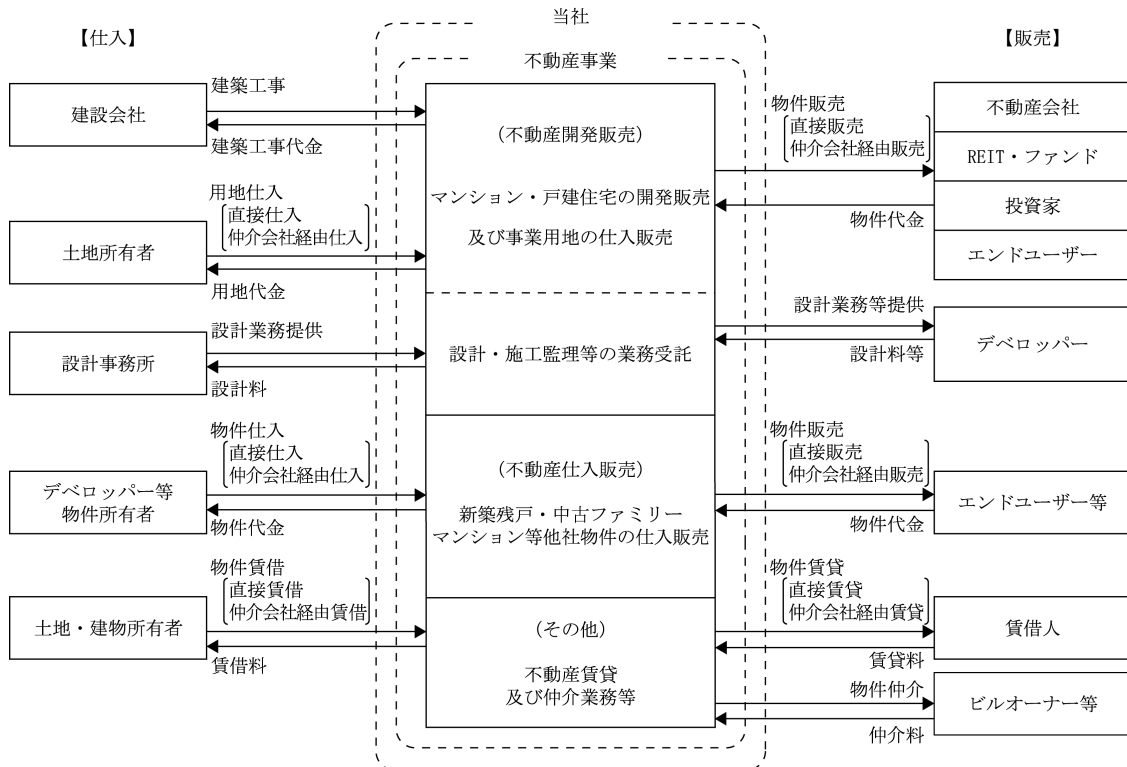
当社は、関係会社がないため、企業集団はありません。

(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「暮らし」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、人と人と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「暮らし」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等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25年6月30日)	当事業年度 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,045,828	2,146,667
販売用不動産	—	1,166,508
仕掛販売用不動産	6,061,599	6,308,392
仕掛品	—	892
前渡金	81,500	56,300
前払費用	14,162	24,539
繰延税金資産	152,000	16,937
その他	1,244	12,456
流動資産合計	8,356,335	9,732,694
固定資産		
有形固定資産		
建物	98,358	374,242
減価償却累計額	△30,980	△38,646
建物(純額)	67,378	335,595
車両運搬具	1,941	—
減価償却累計額	△1,941	—
車両運搬具(純額)	0	—
工具、器具及び備品	24,642	9,995
減価償却累計額	△22,753	△9,126
工具、器具及び備品(純額)	1,888	869
土地	30,330	509,222
リース資産	14,430	40,936
減価償却累計額	△1,202	△8,891
リース資産(純額)	13,228	32,045
有形固定資産合計	112,826	877,733
無形固定資産		
電話加入権	388	388
ソフトウェア	638	2,417
無形固定資産合計	1,027	2,805
投資その他の資産		
出資金	380	880
敷金及び保証金	20,266	19,650
長期前払費用	3,676	1,245
長期預金	14,000	26,000
繰延税金資産	—	9,062
その他	31,719	83,473
投資その他の資産合計	70,042	140,311
固定資産合計	183,895	1,020,850
資産合計	8,540,230	10,753,545

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年6月30日)	当事業年度 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	209,712	902,877
短期借入金	—	119,500
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
1年内返済予定の長期借入金	2,759,041	3,805,700
リース債務	2,714	8,423
未払金	15,079	39,816
未払費用	12,095	11,559
未払法人税等	62,683	82,313
未払消費税等	19,672	—
前受金	155,043	192,890
預り金	19,850	21,114
その他	1,775	2,494
流動負債合計	3,277,668	5,206,688
固定負債		
社債	80,000	60,000
長期借入金	2,523,862	2,256,200
リース債務	11,532	26,091
退職給付引当金	—	21,185
その他	1,070	5,787
固定負債合計	2,616,464	2,369,263
負債合計	5,894,132	7,575,952
純資産の部		
株主資本		
資本金	994,291	996,361
資本剰余金		
資本準備金	394,503	396,574
その他資本剰余金	97,915	97,915
資本剰余金合計	492,418	494,489
利益剰余金		
利益準備金	22,798	46,535
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,135,022	1,637,416
利益剰余金合計	1,157,820	1,683,952
自己株式	—	△14
株主資本合計	2,644,530	3,174,789
新株予約権	1,567	2,803
純資産合計	2,646,098	3,177,592
負債純資産合計	8,540,230	10,753,545

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日)	当事業年度 (自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日)
売上高	7,091,933	10,484,982
売上原価	5,604,951	8,512,251
売上総利益	1,486,982	1,972,731
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	181,572	197,455
役員報酬	84,360	94,080
賞与	68,042	87,518
退職給付費用	—	27,891
法定福利費	37,837	43,416
旅費及び交通費	14,737	15,062
広告宣伝費	27,168	28,861
販売促進費	55,960	61,385
消耗品費	4,846	6,710
地代家賃	24,585	24,646
保険料	10,022	20,129
租税公課	33,276	42,996
支払手数料	28,116	20,505
支払報酬	22,180	20,720
業務委託費	53,482	24,008
減価償却費	7,745	9,532
その他	75,424	61,761
販売費及び一般管理費合計	729,358	786,682
営業利益	757,623	1,186,048
営業外収益		
受取利息	160	276
受取配当金	9	14
雑収入	873	930
営業外収益合計	1,043	1,221
営業外費用		
支払利息	99,039	167,610
支払手数料	23,816	26,098
雑損失	7,410	2,006
営業外費用合計	130,266	195,715
経常利益	628,399	991,554
税引前当期純利益	628,399	991,554
法人税、住民税及び事業税	55,941	102,048
法人税等調整額	△152,000	126,001
法人税等合計	△96,058	228,049
当期純利益	724,458	763,504

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30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	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金
当期首残高	705,083	105,295	93,408	198,704	14,112	506,114
当期変動額						
新株の発行	289,207	289,207		289,207		
剰余金の配当						△86,864
利益準備金の積立					8,686	△8,686
当期純利益						724,458
自己株式の処分			4,506	4,506		
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	289,207	289,207	4,506	293,714	8,686	628,908
当期末残高	994,291	394,503	97,915	492,418	22,798	1,135,022

	株主資本			新株予約権	純資産合計
	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
	利益剰余金合計				
当期首残高	520,226	△18,555	1,405,458	13,600	1,419,058
当期変動額					
新株の発行			578,415		578,415
剰余金の配当	△86,864		△86,864		△86,864
利益準備金の積立	—		—		—
当期純利益	724,458		724,458		724,458
自己株式の処分		18,555	23,062		23,062
自己株式の取得					—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)				△12,032	△12,032
当期変動額合計	637,594	18,555	1,239,072	△12,032	1,227,039
当期末残高	1,157,820	—	2,644,530	1,567	2,646,098

当事業年度(自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30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	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金
当期首残高	994,291	394,503	97,915	492,418	22,798	1,135,022
当期変動額						
新株の発行	2,070	2,070		2,070		
剰余金の配当						△237,373
利益準備金の積立					23,737	△23,737
当期純利益						763,504
自己株式の処分						
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	2,070	2,070	—	2,070	23,737	502,394
当期末残高	996,361	396,574	97,915	494,489	46,535	1,637,416

	株主資本			新株予約権	純資産合計
	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
	利益剰余金合計				
当期首残高	1,157,820	—	2,644,530	1,567	2,646,098
当期変動額					
新株の発行			4,141	△387	3,753
剰余金の配当	△237,373		△237,373		△237,373
利益準備金の積立	—		—		—
当期純利益	763,504		763,504		763,504
自己株式の処分					—
自己株式の取得		△14	△14		△14
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)				1,624	1,624
当期変動額合計	526,131	△14	530,258	1,236	531,494
当期末残高	1,683,952	△14	3,174,789	2,803	3,177,592

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日)	当事業年度 (自 平成25年7月1日 至 平成26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	628,399	991,554
減価償却費	10,563	18,717
社債発行費	2,609	—
株式交付費	4,336	—
受取利息及び受取配当金	△170	△290
支払利息	99,039	167,610
売上債権の増減額 (△は増加)	1,512	—
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,982,629	△1,414,119
未払消費税等の増減額 (△は減少)	7,091	△19,672
仕入債務の増減額 (△は減少)	△304,816	693,164
前受金の増減額 (△は減少)	△47,256	37,846
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	—	21,185
その他	△9,852	△12,153
小計	△1,591,172	483,842
利息及び配当金の受取額	170	290
利息の支払額	△102,496	△170,354
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	2,183	△82,286
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,691,315	231,491
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	△66,000	△98,000
定期預金の払戻による収入	54,000	84,000
有形固定資産の取得による支出	△1,171	△756,935
有形固定資産の売却による収入	—	739
その他	△150	△500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,321	△770,696
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)	—	119,500
長期借入れによる収入	3,938,755	4,091,000
長期借入金の返済による支出	△2,034,066	△3,312,003
社債の発行による収入	100,000	—
社債の償還による支出	—	△20,000
株式の発行による収入	563,152	3,753
リース債務の返済による支出	△868	△7,664
自己株式の処分による収入	20,459	—
自己株式の取得による支出	—	△14
配当金の支払額	△86,738	△236,527
その他	△3,589	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,497,104	638,044
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	792,468	98,838
現金及び現金同等物の期首残高	1,221,360	2,013,828
現金及び現金同等物の期末残高	2,013,828	2,112,667

(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(リース資産を除く)

定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)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	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(リース資産を除く)

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)に基づく定額法を採用しております。

(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、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒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。

(2) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務を簡便法(退職給付に係る期末自己都合要支給額の100%を退職給付債務とする方法)により計上しております。

(追加情報)

当社において、当事業年度より従業員の退職一時金制度に関する規程を新設したことに伴い、退職給付引当金を計上しております。これにより、営業利益、経常利益及び税引前利益は、それぞれ27,891千円減少しております。

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)

該当事項はありません。

(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25年6月30日)	当事業年度 (平成26年6月30日)
販売用不動産	一千円	1,166,508千円
仕掛販売用不動産	5,576,478千円	6,308,192千円
建物	52,138千円	271,092千円
土地	13,571千円	478,891千円
計	5,642,188千円	8,224,685千円

	前事業年度 (平成25年6月30日)	当事業年度 (平成26年6月30日)
短期借入金	一千円	39,500千円
1年内返済予定の長期借入金	2,751,037千円	3,805,700千円
長期借入金	2,471,876千円	2,256,200千円
計	5,222,913千円	6,101,400千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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

当事業年度(自 平成25年7月1日 至 平成26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)	103,206	20,601,594	—	20,704,800
合計(株)	103,206	20,601,594	—	20,704,800

(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25年7月1日付株式分割による増加 20,537,994株
 ストック・オプションの行使による増加 63,600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)	—	52	—	52
合計(株)	—	52	—	52

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取による増加 52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	204	40,596	40,800	—	—
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	134	26,666	26,800	—	—
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	920	183,080	6,000	178,000	2,803
合計		1,258	250,342	73,600	178,000	2,803

(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25年7月1日付株式分割による増加 250,342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 63,600株
 権利の失効(退職)による減少 10,000株

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25年7月11日 定時取締役会	普通株式	154,809千円	1,500円	平成25年6月30日	平成25年9月27日
平成25年12月12日 定時取締役会	普通株式	82,564千円	4円	平成25年12月31日	平成26年3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26年7月10日 定時取締役会	普通株式	利益剰余金	165,637千円	8円	平成26年6月30日	平成26年9月26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24年7月1日 至 平成25年6月30日)	当事業年度 (自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日)
現金及び預金	2,045,828千円	2,146,667千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△32,000千円	△34,000千円
現金及び現金同等物	2,013,828千円	2,112,667千円

(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)、サーバー(工具、器具及び備品)等であります。

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25年6月30日)	当事業年度 (平成26年6月30日)
1年以内	24,221千円	24,221千円
1年超	79,696千円	55,474千円
合計	103,917千円	79,696千円

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25年6月30日)	当事業年度 (平成26年6月30日)
1年以内	24,955千円	24,955千円
1年超	82,111千円	57,155千円
合計	107,066千円	82,111千円

(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。

短期借入金は、運転資金の調達を目的としたものであり、1年以内の返済期日ではありますが、金利の変動リスクに晒されております。

社債及び長期借入金は、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額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。

当事業年度（平成26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	2,146,667	2,146,667	—
資産計	2,146,667	2,146,667	—
(1) 買掛金	902,877	902,877	—
(2) 短期借入金	119,500	119,500	—
(3) 長期借入金 (※)	6,061,900	6,079,774	17,874
(4) 社債 (※)	80,000	79,442	△557
(5) リース債務 (※)	34,515	34,604	89
負債計	7,198,792	7,216,199	17,406

※長期借入金、社債、リース債務の貸借対照表計上額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) 短期借入金

これらは、短期間で返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。

(3) 長期借入金、(4) 社債、(5) 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、社債の発行、リース取引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	—	—	—

当事業年度 (平成26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	2,146,667	—	—	—
合計	2,146,667	—	—	—

(注3) 長期借入金、社債、リース債務及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前事業年度 (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

当事業年度 (平成26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)
短期借入金	119,500	—	—	—	—	—
長期借入金	3,805,700	2,024,200	19,200	19,200	193,600	—
社債	20,000	20,000	20,000	20,000	—	—
リース債務	8,423	8,659	8,907	7,983	541	—
合計	3,953,623	2,052,859	48,107	47,183	194,141	—

(退職給付関係)

前事業年度(自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、従業員の退職給付に充てるため、非積立型の確定給付制度を採用しております。退職一時金制度(非積立型制度であります。)では、退職給付として、給与と勤務期間に基づいた一時金を支給しております。

2. 簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

退職給付引当金の期首残高	－千円
退職給付費用	27,891千円
退職給付の支払額	△6,706千円
<hr/>	
退職給付引当金の期末残高	21,185千円

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金及び前払年金費用の調整表

非積立型制度の退職給付債務	21,185千円
<hr/>	
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	21,185千円
<hr/>	
退職給付引当金	21,185千円
<hr/>	
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	21,185千円

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	27,891千円
----------------	----------

(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)	2,796千円	1,692千円

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

	前事業年度	当事業年度
新株予約権戻入益	318千円	68千円

3. 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 4名 ② 従業員 19名	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 536株	普通株式 992株	普通株式 980株
付与日	平成17年11月7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。	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tock・オプションの規模及びその変動状況

① スtock・オプションの数

	平成17年10月 ストック・オプション	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			184,000株
付与			
失効			6,000株
権利確定			
未確定残			178,000株
権利確定後			
前事業年度末	40,800株	26,800株	
権利確定			
権利行使	(注)1 40,800株	(注)1 22,800株	
失効		4,000株	
未行使残	—	—	

② 単価情報

	平成17年10月 ストック・オプション	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	54円	68円	132円
行使時平均株価	251.23円	244.26円	—
公正な評価単価(付与日)	—	18円	20円

(注) 1. 当事業年度において63,600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。

4. 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25年6月30日)	当事業年度 (平成26年6月30日)
繰延税金資産（流動）		
税務上の繰越欠損金	127,309 千円	— 千円
販売原価否認	15,194 千円	2,414 千円
未払事業税	6,369 千円	7,498 千円
その他	4,778 千円	8,583 千円
繰延税金資産小計	153,650 千円	18,496 千円
評価性引当額	△1,650 千円	△1,558 千円
繰延税金資産計	152,000 千円	16,937 千円
繰延税金資産（固定）		
税務上の繰越欠損金	156,403 千円	— 千円
退職給付引当金	— 千円	7,550 千円
その他	4,364 千円	6,488 千円
繰延税金資産小計	160,768 千円	14,038 千円
評価性引当額	△160,768 千円	△4,976 千円
繰延税金資産計	— 千円	9,062 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25年6月30日)	当事業年度 (平成26年6月30日)
法定実効税率 (調整)	38.01%	38.01%
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.21%	0.98%
住民税均等割	0.15%	0.10%
評価性引当額の増減	△55.62%	△15.72%
法人税額の特別控除額	—%	△0.45%
その他	△0.04%	0.08%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△15.29%	23.00%

(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。平成26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15,118千円（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24年7月1日 至 平成25年6月30日)	当事業年度 (自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日)
貸借対照表計上額	期首残高	196,974	92,644
	期中増減額	△104,329	747,751
	期末残高	92,644	840,395
期末時価		92,349	679,798

- (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. 期中増減額のうち、前事業年度の減少は、商業施設の売却△101,511千円と減価償却費△2,817千円であります。当事業年度の主な増加は、収益物件の取得756,935千円と減価償却費△9,184千円であります。
3. 当期末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による鑑定評価額であります。

(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。

当事業年度(自 平成25年7月1日 至 平成26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	10,218,839	162,200	103,941	10,484,982

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	3,511,445
株式会社アセットリード	3,332,805
株式会社シーラ	1,015,961
合計	7,860,212

(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 (発行株式 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tock・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。

当事業年度(自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日)

該当事項はありません。

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24年7月1日 至 平成25年6月30日)	当事業年度 (自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日)
1株当たり純資産額	128.12円	153.34円
1株当たり当期純利益金額	39.67円	36.96円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	38.40円	36.73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200株の割合で株式分割を行っておりますが、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	30,667円26銭
1株当たり当期純利益金額	7,392円53銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	7,346円00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24年7月1日 至 平成25年6月30日)	当事業年度 (自 平成25年7月1日 至 平成26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)	724,458	763,504
普通株式に係る当期純利益(千円)	724,458	763,504
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)	18,260,393	20,656,126
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	603,632	132,971
普通株式増加数(株)	603,632	132,971
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26年9月25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 敏雄 (現 取締役・独立役員)
伊賀田 秀基 (新任)

(注) 新任取締役安齋敏雄氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。

新任取締役候補の略歴

伊賀田 秀基 (昭和31年11月20日生)

昭和56年4月	雄洋海運株式会社 (現 JXオーシャン株式会社) 入社
昭和63年9月	新日鐵化学株式会社 (現 新日鉄住金化学株式会社) 入社
平成7年5月	サンコーコンサルタント株式会社入社
平成12年11月	トッキ株式会社 (現 キヤノントッキ株式会社) 入社
平成18年9月	森下株式会社入社
平成20年1月	株式会社小松ライト製作所入社
平成22年6月	グランディハウス株式会社入社
平成24年7月	当社入社
平成24年10月	執行役員 管理本部 経理部長
平成26年7月	執行役員 管理本部 財務経理部長

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

椎熊 正大 (現 常勤監査役・独立役員)
八重樫 徹也 (現 監査役・独立役員)
柳 宗一郎 (現 監査役・独立役員)

(注) 新任監査役候補者椎熊正大氏、八重樫徹也氏並びに柳宗一郎氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

4. 退任予定監査役

該当者はありません。