

平成26年3月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成26年5月12日
上場取引所 東

上場会社名 J-イーグランド
コード番号 3294 URL <http://e-grand.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) 取締役管理部長
定時株主総会開催予定日 平成26年6月26日
有価証券報告書提出予定日 平成26年6月27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 : 有

(氏名) 江口 久
(氏名) 白惣 考史
配当支払開始予定日

TEL 03-3518-9779
平成26年6月27日

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年3月期の業績(平成25年4月1日～平成26年3月31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3月期	12,523	35.3	1,197	141.3	952	199.9	583	66.4
25年3月期	9,255	△5.2	496	54.2	317	98.3	350	264.6

	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3月期	445.54	428.25	18.5	10.1	9.6
25年3月期	287.61	—	15.7	4.4	5.4

(参考) 持分法投資損益 26年3月期 一百万円 25年3月期 一百万円

- (注) 1. 平成25年3月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載していません。
2. 当社は、平成25年9月11日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年3月期	10,824	3,917	36.2	2,491.29
25年3月期	8,033	2,407	30.0	1,972.97

(参考) 自己資本 26年3月期 3,917百万円 25年3月期 2,407百万円

- (注) 当社は、平成25年9月11日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年3月期	△1,036	△197	2,025	2,101
25年3月期	△580	△250	1,024	1,309

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3月期	—	0.00	—	30,000.00	30,000.00	36	10.4	1.6
26年3月期	—	0.00	—	40.00	40.00	62	9.0	2.0
27年3月期(予想)	—	0.00	—	40.00	40.00		10.0	

- (注) 1. 平成26年3月期期末配当金の内訳 普通配当 30円00銭 記念配当 10円00銭
2. 当社は、平成25年9月11日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っております。平成25年3月期については、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3月期の業績予想(平成26年4月1日～平成27年3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)	7,152	17.1	507	△27.1	404	△32.6	250	△24.8	159.35
通期	15,885	26.8	1,232	3.0	1,015	6.6	629	7.8	400.27

※ 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3月期	1,572,500 株	25年3月期	1,220,000 株
② 期末自己株式数	26年3月期	— 株	25年3月期	— 株
③ 期中平均株式数	26年3月期	1,310,218 株	25年3月期	1,220,000 株

(注) 当社は、平成25年9月11日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、期末発行済株式数(自己株式を含む)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財務諸表の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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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「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」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	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	3
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	12
(1) 会社の経営の基本方針	12
(2) 目標とする経営指標	12
(3) 会社の対処すべき課題と中長期的な会社の経営戦略	12
4. 財務諸表	14
(1) 貸借対照表	14
(2) 損益計算書	16
(3) 株主資本等変動計算書	18
(4) キャッシュ・フロー計算書	20
(5) 財務諸表に関する注記事項	21
(継続企業の前提に関する注記)	21
(重要な会計方針)	21
(会計方針の変更)	22
(持分法損益等)	22
(セグメント情報等)	22
(1株当たり情報)	23
(重要な後発事象)	23
5. その他	23

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 当事業年度の概況

当事業年度(平成25年4月1日～平成26年3月31日)におけるわが国経済は、各種経済対策や金融政策により円高是正や株価上昇が進んだことで、景気は緩やかな回復傾向を見せております。とりわけ、内需の増加により企業収益は大きく改善されました。一方で、消費税増税の決定や円安による原材料価格の上昇、欧州の債務問題や新興国経済の成長鈍化などのリスクの存在が、国内景気減速の懸念となっております。

当社が属する不動産業界、とりわけ中古住宅市場におきましては、首都圏は中古マンション・戸建ともに取引が活発化し、成約件数が前事業年度より増加いたしました。特に、首都圏中古マンションは、成約件数が前事業年度に比べて13.3%と大きく増加し、成約価格につきましても平成25年1月以降15ヶ月連続で前年同月を上回って推移しております。

このような市場環境の中、当社の主たる事業である中古住宅再生事業におきましては、前期から引き続き、仕入れた物件へのリフォーム施工や家具付き販売の実施等によって物件の付加価値を向上させ、他社物件との差別化を図ってまいりました。その結果、物件販売件数は前事業年度の510件から648件に増加し、売上総利益率も前事業年度の15.6%から18.7%に大きく向上いたしました。

以上の結果、当事業年度の売上高は12,523百万円(前事業年度比35.3%増)、営業利益は1,197百万円(同141.3%増)、経常利益は952百万円(同199.9%増)、当期純利益は583百万円(同66.4%増)となりました。

事業別の状況は次のとおりであります。

<中古住宅再生事業>

当社の主たる事業である中古住宅再生事業におきましては、物件の仕入については、首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)の競売及び任売による仕入が順調に伸びて、仕入件数は前事業年度の584件から749件(前事業年度比28.3%増)に増加いたしました。

販売につきましては、市場の好況もあって、販売件数は前事業年度の510件から648件(前事業年度比27.1%増)に増加いたしました。

この結果、当事業の売上高は12,393百万円(前事業年度比35.2%増)となりました。

<その他不動産事業>

その他不動産事業におきましては、賃料収入が増加した結果、当事業の売上高は129百万円(前事業年度比46.5%増)となりました。

② 次期(平成26年4月1日～平成27年3月31日)の見通し

今後の我が国経済の見通しにつきましては、消費税率引き上げに伴う需要の反動減や新興国経済の下振れ懸念等のリスクを内包しつつも、政府主導の経済対策や日銀の金融政策等を背景に、全体としては緩やかな回復基調が続くと予測されます。

当社が属する不動産業界におきましては、景気の回復基調が一段落したことや消費増税の影響により、不動産市場の勢いは一時的な減速はあるものの、住宅ローン控除の拡充等の追加の住宅政策や東京オリンピック開催による景気浮揚効果によって、当面は安定的に推移していくことが期待されます。

こうした市場環境の中、当社の主たる事業である中古住宅再生事業におきましては、今まで以上にお客様のニーズに合った良質廉価な中古再生住宅を提供してまいります。

また、収益力を向上させるために、新たな事業拠点として関西支店を開設いたします。

その他不動産事業におきましては、将来の安定した賃貸収入基盤の構築のため、優良な賃貸用不動産の取得を進めてまいります。

以上により、通期の業績予想は、売上高15,885百万円(前年同期比26.8%増)、営業利益1,232百万円(同3.0%増)、経常利益1,015百万円(同6.6%増)、当期純利益629百万円(同7.8%増)を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当事業年度末における総資産は10,824百万円となり、前事業年度末の8,033百万円から2,790百万円の増加となりました。

(流動資産)

当事業年度末における流動資産は、9,486百万円となり、前事業年度末の6,701百万円から2,784百万円の増加となりました。これは主に、現金及び預金が945百万円、販売用不動産が861百万円、仕掛販売用不動産が809百万円、競売保証金が112百万円増加したことによります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産は、1,338百万円となり、前事業年度末の1,332百万円から6百万円の増加となりました。これは主に、建物が4百万円増加したことによります。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債は、5,869百万円となり、前事業年度末の4,422百万円から1,447百万円の増加となりました。これは主に、買掛金が91百万円、短期借入金が1,343百万円、未払法人税等が60百万円増加した一方で、1年内返済予定の長期借入金が63百万円減少したことによります。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債は、1,037百万円となり、前事業年度末の1,204百万円から166百万円の減少となりました。これは主に、社債が47百万円、長期借入金が118百万円減少したことによります。

(純資産)

当事業年度末における純資産は、3,917百万円となり、前事業年度末の2,407百万円から1,510百万円の増加となりました。これは主に、資本金が481百万円、資本準備金が481百万円、利益剰余金が547百万円増加したことによります。

②キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前事業年度に比べて791百万円増加して、2,101百万円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況と要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度の営業活動の結果使用した資金は1,036百万円(前年同期は580百万円の使用)となりました。これは主に、税引前当期純利益が948百万円であった一方で、物件仕入の増加によりたな卸資産が1,671百万円増加し、利息の支払により179百万円、法人税等の支払により323百万円を支出したことによります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度の投資活動の結果使用した資金は197百万円(前年同期は250百万円の使用)となりました。これは主に、定期預金の預入により498百万円、有形固定資産の取得により36百万円を支出した一方で、定期預金の払戻により344百万円を得たことによります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度の財務活動の結果獲得した資金は2,025百万円(前年同期は1,024百万円の獲得)となりました。これは主に、新規の短期借入18,777百万円、株式の発行による収入952百万円を得た一方、短期借入金17,433百万円、長期借入金308百万円を返済したことによります。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つと考えており、事業規模の拡大及び経営基盤の強化のために必要な内部留保を充実させるとともに、当社事業に継続して投資して頂く株主の皆様に対して、会社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。

当社は、剰余金を配当する場合には、期末配当の年1回を基本的な方針としておりますが、会社法第454条第5項に規定する中間配当制度を採用しており、配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会である旨を定款に定めております。なお、内部留保資金につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、事業規模の拡大及び経営基盤の強化のための財源として利用していく方針であります。

当期の配当につきましては、上記方針に基づき株主利益の還元を図るべく、期末配当を1株当たり30円、さらに、東京証券取引所JASDAQ市場スタンダードに上場したことを記念して、1株当たり10円を記念配当として加えた、1株当たり40円(配当性向9.0%)を予定しております。

なお、次期の配当予想につきましては、次期の業績見通しを勘案し、1株当たり期末配当40円(配当性向10.0%)を予定しております。

(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、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記載しております。なお、当社は、これらのリスク発生の可能性を十分に認識したうえで、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、当社株式に対する投資判断は、本項以外の記載内容も併せて、慎重に検討したうえで行われる必要があると考えます。また、以下の記載は、当社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ので、ご留意ください。

なお、文中の将来に関する事項は、当決算短信提出日(平成26年5月12日)現在において当社が判断したものであり、不確実性を内包しているため、実際の結果とは異なる場合があります。

－当社の事業に関連するリスクについて－

① 不動産市況等の動向と当社の業績について

当社は、競売市場や一般の中古住宅流通市場から中古不動産を仕入れ、リフォームにより住宅としての機能を回復させ、販売を行う中古住宅再生事業を主事業としております。一般に、景況感が悪化し、不動産市況が低迷した場合には、計画通りに物件の販売ができなくなり、販売価格の引下げが必要となる等のリスクが生じる一方で、中古不動産の仕入価格は低下する傾向があります。他方、景況感が改善し、不動産市況が活況である際には、在庫不動産の回転が早期化することや、販売価格が上昇する等のメリットが生じる一方で、中古不動産の仕入価格が上昇する可能性があります。また、消費税率の改定や金利の高低により、不動産を購入する顧客層の購買動機に影響を及ぼし、当社の物件販売にも影響を及ぼす可能性があります。

このように、当社の業績は景気動向や金利動向、及び不動産市況の影響を受ける特徴があり、過年度の業績推移は、将来の業績を予測するうえで、必ずしも適切な指標とはならないと考えられます。

② 不動産に係る税制改正等の政策について

景気動向の変化による政府の経済政策の一環として、住宅ローン減税や住宅取得における贈与税の非課税枠等、不動産関連の税制の変更等が行われることがあり、政策の内容によっては、不動産を購入する顧客層の購買動機に影響を及ぼし、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ 仕入について

当社は、物件を仕入れる際には、近傍類似の取引事例等を参考にして販売価格を想定しておりますが、物件の仕入から売却までの間は平均5.7か月（平成26年3月期販売実績）の期間を要するため、その間に不動産市況が悪化し、販売価格の見直しが必要になった場合は、物件仕入時に期待したとおりの利益を得られず、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社の仕入の約7割を占める不動産競売について、競売物件数は、中小企業金融円滑化法が施行された平成21年より減少する等、制度や景気動向によって変動する可能性があります。競売の落札価格は入札者の増減により変動する可能性があり、競合激化により落札価格が上昇した場合には、販売価格の上昇が伴わなければ利益を確保することが困難となり、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

④ たな卸資産の長期在庫について

当社は、各地域での需要予測、近隣地域環境、お客様のニーズ等を慎重に分析調査を行ったうえで、物件の仕入、リフォーム、販売を行っております。しかし、不動産市況の悪化等によって物件の販売が滞った場合、物件保有期間の長期化に繋がる可能性があります。当社のビジネスモデルとして、長期在庫となった場合は、販売価格等を見直しての売却処分やたな卸資産の評価損処理が必要となる場合があるほか、在庫の長期化または滞留在庫の増加による運転資金の増加に伴い有利子負債が増加する等、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 不動産競売における明渡しについて

当社では、主力事業である中古住宅再生事業において、不動産競売による物件仕入を行っております。当社が競売により落札取得した物件に占有者がいる場合には、当該物件の明渡し業務が発生する場合があります。民事執行法では、買受人が簡易かつ迅速に競売物件の引渡しを受けられるように、引渡命令の手続きが定められております。ただし同命令の申立は、代金納付から6か月以内（6か月猶予の適用のある賃借人のいる場合（注）は、9か月以内）に行わなければならないと、この期間を経過した場合は明渡し訴訟の提起が必要になります。この場合には、物件の明渡し期間が長期化することによって当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

（注）6か月猶予とは、抵当権に対抗できない賃貸借によって差押え前から使用または収益をしている物件について、抵当権の実行による競売が実施された場合でも、賃借人は競落人の買受の日から6か月間に限り、当該物件の明け渡しを要求されないという制度であり、民法第395条（抵当建物使用者の引渡しの猶予）に定められております。

⑥ リフォーム工事について

当社では、取得した中古住宅のリフォーム工事を全てリフォーム工業者に外注しており、これによって人件費等の増加を抑制して、経費の軽減効果を見込んでおります。しかしながら、リフォーム工事の全てを外注先に依存しているため、今後、仕入件数の増加に伴い、それに見合う外注先を十分に確保できなかった場合、また、外注先の経営状態の悪化等により工期の遅延が発生して早期の販売活動ができなくなった場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は、仕入れた物件を、リフォームを施して販売しておりますが、リフォーム用の住宅資材価格の高騰が生じ、それによる価格上昇分を販売価格に転嫁できない場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 販売方法について

当社では、物件の販売に関しては、自社に直販部門を設けず、かつ特定の販売会社へ依存することなく、各物件の地元の不動産仲介会社に販売の仲介を依頼しております。この方法により、少人数でありながら、広い事業エリアを効率的に活動することが可能になっております。当社では、日頃より仕入物件を厳選するとともに、物件の品質管理の徹底を図り、顧客にとって魅力ある物件の供給に努めておりますが、当社物件が近隣競合物件等と比較して競争力を維持できない等により、仲介会社が当社物件を積極的に取り扱わなくなった場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 有利子負債への依存と資金調達について

当社では、物件の仕入資金を主として金融機関からの借入によって調達しているため、有利子負債への依存度は比較的高い水準にあります。今後は自己資本の充実に注力する方針ですが、経済情勢の変化等によって市場金利が上昇した場合には、支払利息が増加する等により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、物件の仕入資金を調達する際には、特定の金融機関に依存することなく、個別の物件毎に金融機関に融資を打診しており、現時点では安定的に調達できております。しかしながら、当社の財務状態が著しく悪化する等により当社の信用力が低下し、安定的な融資が受けられない等、資金調達に制約を受けた場合は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

さらに、物件の仕入資金は、借入期間が概ね1年の短期借入金で調達しているため、不動産市況の低迷等により、想定した期間内で売却できない物件が多発し、リファイナンスができない場合には、当社の資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。また、一部の金融機関との間の当座貸越契約については、一定の財務維持要件が付されているものがあり、当該要件に抵触した場合には期限の利益を喪失することにより、当社の財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期
期末有利子負債残高(千円)	3,884,103	4,943,772	6,053,033
期末総資産額(千円)	6,282,578	8,033,749	10,824,610
有利子負債依存度(%)	61.8	61.5	55.9

⑨ 競合他社の参入について

中古不動産の売買自体は、継続的に業として行う場合に宅地建物取引業免許の取得が必要となるほかは、新規参入にあたっての制約はなく、新規参入の障壁自体は高いとは言えません。また、競売は各地方裁判所で行なわれる公的な制度であり、競売への応札に許認可や登録等を必要とするものではありません。したがって、今後、競合他社の参入状況によっては、物件の仕入または販売において価格競争等が生じる、あるいは競売への応札者が増加し競売での落札数が減少するまたは落札価格が上昇する等の事象が生じた結果、仕入件数または販売件数が減少した場合、または仕入価格の上昇や販売価格の下落によって利益率が低下した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

－当事業に関連する諸制度に関するリスクについて－

⑩ 法的規制や免許・許認可事項について

当社は、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者として不動産の売買等を行っており、宅地建物取引業法をはじめ、建築基準法、都市計画法等の各種法令による規制を受けております。また、当社の主たる事業である中古住宅再生事業における仕入については、不動産競売物件が約7割を占めており、この不動産競売は民事執行法のもとで実施されております。当社では法令遵守の徹底を念頭におき、日常業務においてコンプライアンスの徹底を図るとともに、法令等の改廃等の情報を日頃より収集して社内に伝達しておりますが、今後これらの関係法規の改廃や、新たな法的規制が生じた場合には、当社の事業活動において制限を受ける可能性があり、その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、宅地建物取引業免許は、当社の主要な事業活動に必須の免許であります。当社では法令遵守を徹底しており、現時点において当該免許の取消事由や更新欠格事由は発生しておりません。しかしながら、将来何等かの理由により、免許の取消や更新欠格による失効等があった場合は、当社の事業活動に大きく支障をきたし、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

当社の有する免許及び許可は以下のとおりであります。

許認可の名称	許認可番号	有効期限	取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通大臣(1) 第7977号	平成27年3月29日 (5年更新)	宅地建物取引業法 第66条、第67条
一般建設業許可	東京都知事(般-25) 第139885号	平成30年4月3日 (5年更新)	建設業法第29条

⑪ 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。また登記から事前に不動産に係る権利義務を知りえない場合があります。したがって、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、競売での仕入の場合には裁判所が公表する3点セット(「物件明細書」「現況調査報告書」「評価書」)を確認すること、あるいは任売での仕入の場合には不動産仲介業者等の物件情報提供者を通じ、物件の権利関係に関する情報を可能な限り入手するようしておりますが、現実にはこのような事態が発生した場合には、当社の財政状態及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑫ 瑕疵担保責任について

当社が任売により仕入れた物件について、当社が仕入れた後に何等かの瑕疵が見つかった場合には、原則として物件の売主が瑕疵担保責任を負いますが、その期間は通常、宅地建物取引業法に定める2年間に限定されております。また、不動産競売により仕入れた物件については、制度上、瑕疵担保責任は適用されません。当社が仕入れた物件について何等かの瑕疵があった場合、必ずしも瑕疵担保責任を追及できるとは限らず、重大な瑕疵があった場合には、瑕疵の修復のための費用が発生し、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社が販売した物件について重大な瑕疵があった場合、瑕疵の修復のための費用が発生するとともに、当社に責任があるか否か又は実際の瑕疵の有無にかかわらず、当社の信用に悪影響を及ぼし、業績に影響を及ぼす可能性があります。さらに、当社は、売主としての瑕疵担保責任のほかに顧客満足度を高めるため、当社が施工したリフォームや住宅設備に対して、独自にアフターサービス保証制度を実施しておりますが、当社の施工監理等に不備があった場合、アフターサービス保証工事が増加し、工事費用が発生する結果、業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑬ 訴訟等について

当社は、事業活動の中で生じる各業務について、適法かつ適正な業務処理を行っており、現時点において業績に影響を及ぼす重要な訴訟を提起されている事実はありません。特に、不動産競売における明渡し業務については、社内で「明渡し業務に関するガイドライン」を定めて、適法かつ適正な業務処理を行っております。しかしながら、業務手続に適法性や適正性を欠いた場合にはクレーム等を受ける可能性があり、また、そ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。現時点で、明渡し業務にかかる重要なクレームや、訴訟・係争乃至は請求が生じる或いは生じる可能性がある事象はありませんが、今後このような訴訟・係争、請求が発生し、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。

⑭ 個人情報等の管理について

当社は、事業活動を通じてお客様や取引先等の個人情報等を取得しており、また、重要な経営情報等の内部情報を保有しております。これらの情報管理につきましては、個人情報保護管理規程及び機密取扱規程を制定、運用して、社員教育の徹底を図っております。また、管理体制やシステムのセキュリティ対策の強化にも努めております。しかしながら、万が一、当社が保有する個人情報等が、何等かの理由で社外に漏えいしてしまった場合には、当社の信用が失墜し、また、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。

－組織・人材に関連するリスクについて－

⑮ 人材の確保と育成について

当社では、主力事業である中古住宅再生事業において、不動産競売による物件仕入を積極的に行っております。これらの業務を遂行するうえでは、宅地建物取引業法や民事執行法はもとより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す。したがって今後業容を拡大するうえでは、優秀な人材を適切な時期に確保する必要があります。当社では、継続的な人材確保に努めるとともに、社内教育制度の拡充により社員の資質向上を図るほか、マネージャー育成を強化し事業拡大に伴う組織体制の整備に努めております。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、社外流出等何等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、当社の業績に影響を与える可能性があります。

⑯ 特定人物への依存について

当社の代表取締役社長江口久は、当社の創業者であり、当社の経営戦略や営業戦略の決定において重要な役割を果たしております。当社では、取締役会やその他会議における取締役及び社員の情報共有や権限移譲を進めており、同氏に過度に依存しない経営体制の整備を進めております。しかしながら、そのような経営体制が十分に整う前に同氏が何等かの理由により業務を遂行できなくなった場合には、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。

⑰ 小規模組織であることについて

当社は組織規模が小さく、社内管理体制もこの規模に応じたものとなっております。今後、事業拡大に伴い人員増強を図り、内部管理体制も併せて強化・充実させていく方針であります。事業の拡大及び人員の増加に適時適切に組織的対応ができなかった場合には、当社の事業遂行及び拡大に影響を及ぼす可能性があります。

－その他のリスク－

⑱ 自然災害及び不測の事故等について

当社では、特定の狭いエリアでの事業展開は行わず、広域にわたって事業を展開することにより、特定エリアで発生する落雷、大雨及び地震等の自然災害や、火災、事件、暴動等、不測の事故等によるリスクの分散を図っております。また、原則として、当社が保有する不動産については火災保険を付保しており、不測の事態に備えております。しかしながら、万が一、事故・災害等が発生した場合、その発生した地域において当社が保有している物件について、滅失、劣化または毀損等が生じたり、保険でカバーできない事故・災害等が発生した場合や、消費者の不動産購入マインドが低下した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社は、不動産競売市場や一般の中古住宅流通市場から仕入れた中古住宅(中古マンション・中古戸建)を、リフォームを施すことによって住宅としての機能を回復し、付加価値を向上させた中古再生住宅として販売する「中古住宅再生事業」を主たる事業としております。また、「中古住宅再生事業」以外の「その他不動産事業」として、不動産賃貸、リフォーム工事請負等の不動産関連事業を行っており、「中古住宅再生事業」と合わせて、不動産事業を事業内容とする単一セグメントであります。

(1) 中古住宅再生事業

当事業では、不動産競売市場や一般の中古住宅流通市場から仕入れた中古住宅(中古マンション・中古戸建)を、リフォームを施すことによって住宅としての機能を回復し、付加価値を向上させた中古再生住宅として販売しております。

事業エリアは、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の上3都府県の首都圏エリアを中核エリアとしております。首都圏エリア以外におきましては、事業エリア拡大のため、継続的に事業を見込める地方都市に、随時新規拠点の設立を目指しております。当決算短信提出日(平成26年5月12日)現在におきましては、札幌支店、宇都宮支店及び関西支店を拠点に事業を展開しております。

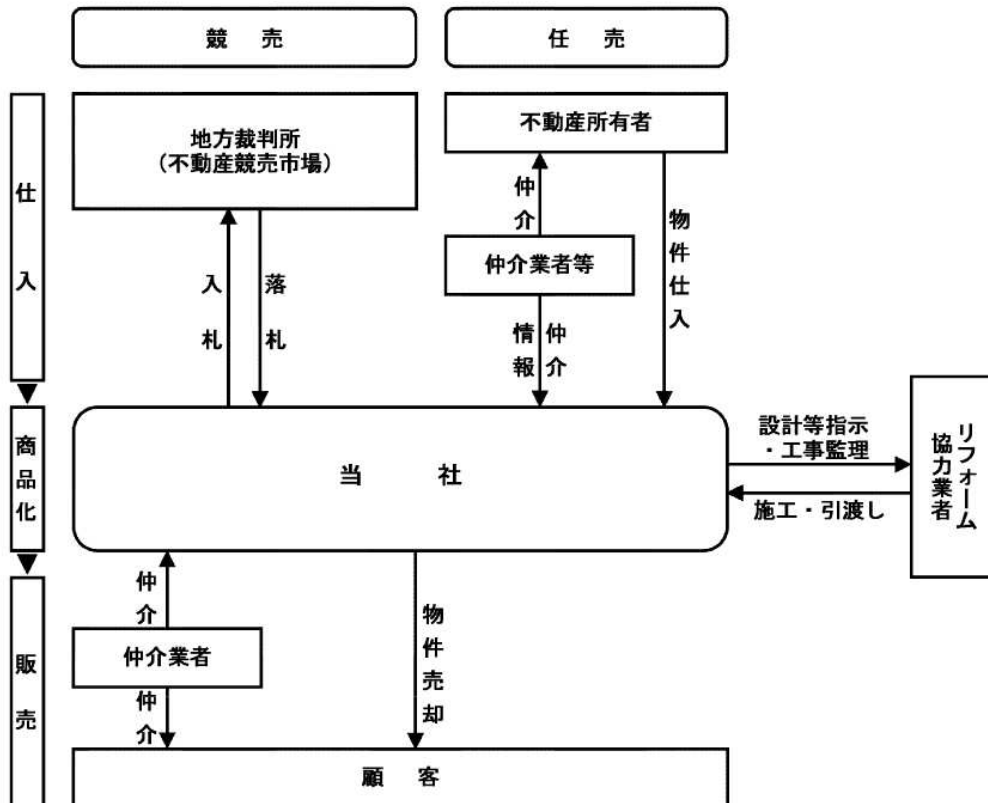
当社の取扱物件は、主として一次取得者層(若年のファミリー等、初めて住宅を購入する層)をメインターゲットとしたマンションや戸建等の居住用物件を中心としており、販売価格2,000万円以下の物件が約6割を占めております。

また、物件は基本的に1戸単位で地理的に分散して仕入れているため、価格変動、事故・自然災害等、リスクは対象の物件に限定されております。

物件の仕入は、裁判所が実施する不動産競売による仕入を主としておりますが、一般の中古住宅流通市場からの仕入も強化し、仕入の安定化を図っております。

「中古住宅再生事業」の事業系統図は次のとおりであります。

[事業系統図]



- (注) 1. 競売とは、住宅ローン等の債権者が延滞となった債権を回収するため、民事執行法に基づき、裁判所に申し立てを行うことにより、裁判所が入札による方法で担保不動産の売却を行う制度です。
 2. 任売とは、市中の不動産仲介会社等からの情報に基づき、一般の中古住宅流通市場における個人または法人からの一般買取りとしております。

① 仕入

物件の仕入は、大別して不動産競売による仕入と一般の中古住宅流通市場からの仕入を行っております。以下、不動産競売による仕入及び一般の中古住宅流通市場からの仕入の概要は次のとおりであります。

a. 不動産競売による仕入

不動産競売は、住宅ローン等の債権者が延滞となった債権を回収するため、民事執行法に基づき、裁判所に申し立てを行うことにより、裁判所が入札による方法で担保不動産の売却を行う制度であります。

当社の平成26年3月期の仕入件数749件のうち、不動産競売による仕入は492件（仕入件数全体の65.7%）を占めており、当社の物件仕入ルートを中心となっております。

不動産競売による仕入には、物件の明渡しを受ける前に建物内部を確認できないという不動産競売に特有の事情がありますが、一般の中古住宅流通市場からの仕入と比較して、安価に物件を仕入れることができる可能性があるという大きなメリットがあります。これは、不動産競売で入札に参加する場合、不動産競売を実施する裁判所が、不動産鑑定士の評価に基づいて、市場価格よりも2～3割減価させた売却基準価額を定め、さらに売却基準価額を2割下回る価額を入札の下限価格（買受可能価額）と定めていること等によります。

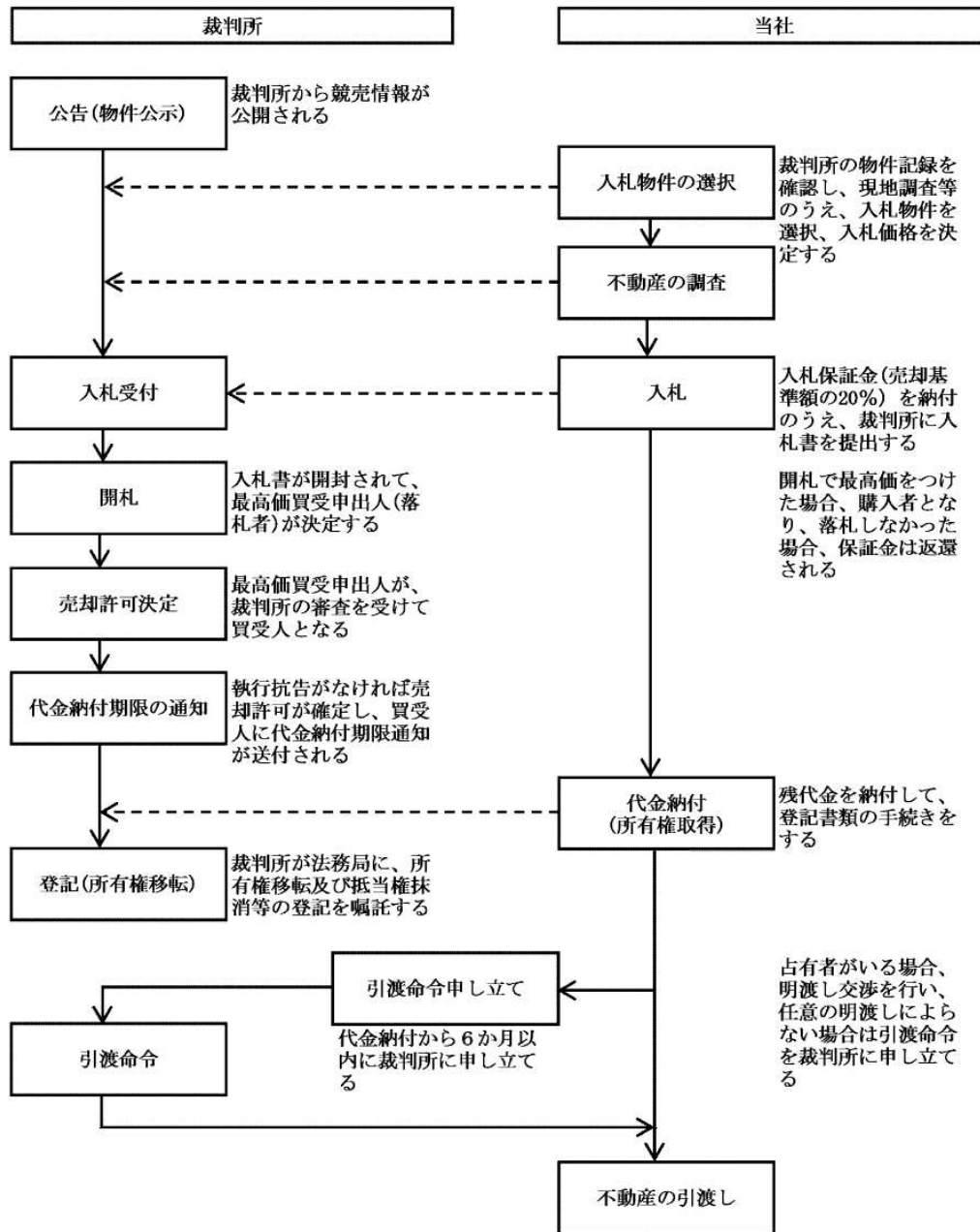
不動産競売による仕入の流れは次のとおりであります。

当社は、裁判所の公告（競売物件の公示）に基づき、裁判所から公開された競売物件情報（物件明細書、現況調査報告書及び評価書）を確認し、現地調査等を実施したうえで、入札物件の選択及び入札価格の決定を行います。入札を決定した物件については、裁判所に売却基準価額の20%相当額である入札保証金を納付のうえ、入札書を提出いたします。

開札の結果、当社が最高価買受申出人（落札者）に決定した場合、裁判所による審査を経て売却が許可され、売却許可の決定日をもって当社が買受人となります。売却許可の決定後に、当該物件に関わる債権者や債務者（物件所有者）から決定に不服を申し立てる執行抗告がなければ、売却許可が確定します。確定後、当社は裁判所からの代金納付期限通知に基づき、納付期限までに残代金を納付（代金納付）します。また、裁判所は、物件管轄の法務局に対して登記嘱託手続きを行い、当社への所有権移転登記及び抵当権抹消登記がなされ、当社は物件の所有権を取得することとなります。当社が所有権を取得後に、当該物件に占有者がある場合は、当社内で制定した「明渡業務におけるガイドライン」に基づき任意の明渡し交渉を行う、または民事執行法に基づき、裁判所に引渡命令を申し立てる等により、適正かつ適法な手続きによって物件の引渡しを受けることとなります。

以上の流れを図示しますと次のとおりとなります。

[不動産競売手続き]



b. 一般の中古住宅流通市場からの仕入

当社は、不動産競売による仕入のほかに、市中の不動産仲介会社等からの情報に基づき、一般の中古住宅流通市場における個人や法人からの一般買取りによる仕入も行っております。このような仕入形態を当社では任売による仕入としております。

当社では、不動産競売のほかに複数の仕入ルートを確認することによって仕入の安定化を図るため、任売による仕入も強化しております。

任売による仕入においては、市中の不動産仲介会社等との情報交換を密にし、仕入物件にかかる情報収集を図り、情報取得後は現地調査等を実施のうえ、迅速かつ適確に仕入可否や仕入価格を決定しております。

② 商品化(リフォーム)

仕入れた物件はリフォームを施して、住宅としての機能を回復し、付加価値を高めた中古再生住宅に仕上げしております。リフォーム工事は全てリフォーム協力会社へ発注して、当社はその設計、工事監理及び完了検査にあっております。リフォーム工事の内容については、建物の構造や築年数等、個々の物件の状況に応じて決定しており、物件毎に最適なリフォームを施しております。

③ 販売

物件の販売は、自社に直販部門を設けず、かつ特定の販売会社に依存することなく、各物件の地元の不動産仲介会社へ幅広く、物件販売の仲介を依頼する方法により行っております。これによって、少人数による広域事業展開を可能にしております。

直接の販売活動は、地元の不動産仲介会社を介して行っておりますが、当社の物件担当者は担当物件の管理状態や販売動向等を確認し、必要に応じて販売価格の見直しを行う等、販売期間の長期化を抑制するための施策を講じております。

また、当社がリフォームを施した全ての物件には、その工事箇所及び部位別に1年から最長10年のアフターサービス保証を実施しており、品質に対する安心を提供することによって顧客満足度の向上を図っております。

(2) その他不動産事業

その他不動産事業としては、不動産賃貸、リフォーム工事請負等の不動産関連事業を行っております。

当事業の事業規模はまだ僅少であり、不動産賃貸における保有賃貸物件数(戸数)は平成26年3月期末時点で77戸ですが、将来の安定したストック収益(賃貸収入)基盤を構築するため、優良な賃貸用不動産の取得を進めております。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社の経営の基本方針は、中古住宅再生事業を通じて、良質廉価な住まいを提供することで社会に貢献していく、という理念に立ち、お客様に満足して頂ける住まいを提供し、また、社会的に信頼される企業であり続けることであります。

これらを実現していくために、商品の品質向上を図っていくとともに、法令遵守を徹底し、経営体制の一層の強化を目指してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社は経営の健全化を重視し、自己資本比率及び棚卸資産回転期間等の指標の維持向上に努めてまいります。各指標の実績につきましては次の通りであります。

目標とする経営指標	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期
自己資本比率	32.7%	30.0%	36.2%
棚卸資産回転期間	5.1か月	7.2か月	7.5か月

(注) 棚卸資産回転期間：期末棚卸資産÷売上原価×12か月

(3) 会社の対処すべき課題と中長期的な会社の経営戦略

当社といたしましては、景気動向及び不動産業界動向に柔軟に対応しながら、主たる事業である中古住宅再生事業において、今まで以上にお客様のニーズに沿ったかたちの、「安心して暮らせる良質廉価な中古再生住宅を供給すること」に主眼を置いて、以下の事項を対処すべき課題として今後の事業拡大を図ってまいります。

① 事業エリアの拡大

当社は現在、首都圏エリア（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）を中心に、首都圏エリア以外では札幌支店、宇都宮支店及び関西支店において、事業を展開しております。不動産価格はエリア毎の需給バランスによって変動する場合がありますため、一部エリアに物件が偏ることはリスクとなる可能性があります。現在も事業エリア内において、物件を分散させてリスク回避を図っておりますが、今後は既存の事業エリア以外にも、継続的に事業を見込めるエリアを拡げていくことによって、リスクを回避しながら事業規模の拡大を図ってまいります。

② 仕入の多チャンネル化

当社は不動産競売市場からの仕入に強みをもっておりますが、不動産競売市場における競合他社の入札動向等によらず安定的な仕入を行うため、一般の中古住宅流通市場をはじめとする新たな物件仕入ルートの開拓を推し進めて、仕入の多チャンネル化を図ってまいります。

③ 在庫回転率の維持向上

当社は、物件仕入資金を主として金融機関からの借入によって賄っております。物件を仕入れてから販売するまでのサイクルが長期化することは、滞留在庫の増加による運転資金の増加に伴い、有利子負債も増加し、財務体質が悪化することとなり、また、不動産価格が下落基調となった場合の価格下落リスクを負うことにもなります。物件の販売サイクルを短縮化することによって、在庫を適正水準に維持して有利子負債の増加を抑制するとともに、販売時の価格下落リスクの低減を図ってまいります。

④ 品質管理の拡充

当社では、お客様が中古住宅を購入する際に抱く建物や品質への不安を解消し、安心して暮らせる住宅を提供することが何よりも重要であると考えております。当社では独自にアフターサービス保証を実施して、今後もお客様が安心して暮らすことのできる環境づくりを図ってまいります。

⑤ 優良な賃貸用不動産への投資促進

当社の主たる事業である中古住宅再生事業はフロー型ビジネスであり、不動産市況の影響を受けやすいビジネスモデルであります。優良な賃貸用不動産への投資を促進して、将来の安定したストック収益（賃貸収入）基盤の構築を推し進めてまいります。

⑥ 内部管理体制の強化

当社は、コンプライアンス体制の充実を重要課題と位置付け、内部牽制機能の強化、不正やミスの起こらない組織作りに取り組んでおります。内部監査を担当する社長室、監査役会及び監査法人との連携による監査体制の充実を図り、社外監査役を登用して監査体制の有効性を強化しております。

また、金融商品取引法に基づく内部統制報告制度への対応につきましては、代表取締役社長を総括責任者として、内部統制の適切な整備、運用及び評価を行い、各部門の協力のもと、全社的なリスク管理体制の整備及び内部統制の有効性の向上を図ってまいります。

⑦ リスク管理体制

当社のリスク管理体制におきましては、多様化するリスクを適切に管理し、損害の発生及び拡大を未然に防ぐことが重要な課題と認識しております。そのため今後も社内諸規程、業務マニュアルの整備に加えて、社員教育を実施するとともに、定期的な内部監査を実施してまいります。

⑧ 人材の確保と育成

企業が成長するうえでは、継続的に優秀な人材を確保し、これを育成することが重要であると認識しております。社内教育制度の拡充により社員の資質向上を図り、社員一人一人のレベルアップを図るとともに、マネージャーの育成を強化して事業拡大に伴う組織体制の整備を進めてまいります。

4. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,707,580	2,652,943
売掛金	110	—
販売用不動産	3,019,990	3,881,733
仕掛販売用不動産	1,672,860	2,482,467
貯蔵品	572	953
前渡金	24,700	38,996
前払費用	61,477	85,673
繰延税金資産	43,550	55,493
競売保証金	153,112	265,149
その他	17,463	22,906
貸倒引当金	△23	△160
流動資産合計	6,701,393	9,486,157
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	333,233	337,973
工具、器具及び備品(純額)	5,745	4,863
土地	864,589	864,957
建設仮勘定	—	100
有形固定資産合計	1,203,568	1,207,894
無形固定資産		
ソフトウェア	19,975	20,624
無形固定資産合計	19,975	20,624
投資その他の資産		
出資金	83,160	83,060
長期前払費用	3,340	2,448
その他	22,737	25,335
貸倒引当金	△426	△909
投資その他の資産合計	108,811	109,934
固定資産合計	1,332,355	1,338,452
資産合計	8,033,749	10,824,610

(単位:千円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	162,634	254,288
1年内償還予定の社債	47,800	47,800
短期借入金	3,556,648	4,900,293
1年内返済予定の長期借入金	260,496	196,938
未払金	25,292	44,182
未払費用	17,443	17,907
未払賞与	50,330	68,112
未払法人税等	210,085	270,245
前受金	72,411	47,052
預り金	9,862	11,950
リース債務	4,237	3,962
完成工事補償引当金	5,142	6,780
流動負債合計	4,422,383	5,869,513
固定負債		
社債	491,400	443,600
長期借入金	568,415	449,625
役員退職慰労引当金	62,631	68,569
繰延税金負債	30,732	30,590
リース債務	14,775	10,813
その他	36,389	34,338
固定負債合計	1,204,345	1,037,537
負債合計	5,626,729	6,907,050
純資産の部		
株主資本		
資本金	342,700	824,395
資本剰余金		
資本準備金	317,700	799,395
資本剰余金合計	317,700	799,395
利益剰余金		
利益準備金	—	3,660
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	58,491	58,491
繰越利益剰余金	1,688,128	2,231,617
利益剰余金合計	1,746,619	2,293,769
株主資本合計	2,407,019	3,917,559
純資産合計	2,407,019	3,917,559
負債純資産合計	8,033,749	10,824,610

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高	9,255,785	12,523,595
売上原価	7,810,821	10,177,002
売上総利益	1,444,963	2,346,593
販売費及び一般管理費	948,862	1,149,296
営業利益	496,100	1,197,296
営業外収益		
受取利息	421	381
受取配当金	1,575	1,604
契約収入	4,500	8,047
その他	1,590	2,048
営業外収益合計	8,087	12,080
営業外費用		
支払利息	140,069	168,151
支払手数料	30,871	57,239
社債発行費	14,959	—
その他	655	31,327
営業外費用合計	186,555	256,718
経常利益	317,632	952,658
特別利益		
固定資産売却益	307,791	—
特別利益合計	307,791	—
特別損失		
固定資産売却損	20,163	3,480
減損損失	1,262	673
事務所移転費用	2,666	—
特別損失合計	24,092	4,153
税引前当期純利益	601,331	948,504
法人税、住民税及び事業税	241,883	376,840
法人税等調整額	8,559	△12,085
法人税等合計	250,443	364,755
当期純利益	350,888	583,749

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 販売用不動産取得費	※1	6,449,559	82.6	8,149,276	80.1
II 労務費		18,566	0.2	32,837	0.3
III 経費		1,374,982	17.6	1,970,146	19.4
IV たな卸資産の簿価切下額		△32,286	△0.4	24,741	0.2
当期売上原価		7,810,821	100.0	10,177,002	100.0

原価計算の方法

原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(注) ※1 主な内訳は次のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
外注費 (千円)	712,696		1,125,251	

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計	
				固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	342,700	317,700	317,700	3,549	1,392,182	1,395,731	2,056,131
当期変動額							
固定資産圧縮積立金の積立				54,942	△54,942	—	—
当期純利益					350,888	350,888	350,888
当期変動額合計	—	—	—	54,942	295,945	350,888	350,888
当期末残高	342,700	317,700	317,700	58,491	1,688,128	1,746,619	2,407,019

	純資産合計
当期首残高	2,056,131
当期変動額	
固定資産圧縮積立金の積立	—
当期純利益	350,888
当期変動額合計	350,888
当期末残高	2,407,019

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本							株主資本合計
	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			
					固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	342,700	317,700	317,700	—	58,491	1,688,128	1,746,619	2,407,019
当期変動額								
新株の発行	459,195	459,195	459,195					918,390
新株の発行(新株予約権の行使)	22,500	22,500	22,500					45,000
剰余金の配当				3,660		△40,260	△36,600	△36,600
当期純利益						583,749	583,749	583,749
当期変動額合計	481,695	481,695	481,695	3,660	—	543,489	547,149	1,510,539
当期末残高	824,395	799,395	799,395	3,660	58,491	2,231,617	2,293,769	3,917,559

	純資産合計
当期首残高	2,407,019
当期変動額	
新株の発行	918,390
新株の発行(新株予約権の行使)	45,000
剰余金の配当	△36,600
当期純利益	583,749
当期変動額合計	1,510,539
当期末残高	3,917,559

(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4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	601,331	948,504
減価償却費	35,058	36,653
減損損失	1,262	673
貸倒引当金の増減額(△は減少)	302	619
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	△904	1,637
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	9,882	5,937
受取利息及び受取配当金	△1,997	△1,985
支払利息	140,069	168,151
社債発行費	14,959	—
固定資産除売却損益(△は益)	△287,628	3,480
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,048,111	△1,671,731
前渡金の増減額(△は増加)	△2,480	△14,296
競売保証金の増減額(△は増加)	79,699	△112,037
未払金の増減額(△は減少)	6,479	14,218
未収消費税等の増減額(△は増加)	△14,455	△1,680
未払消費税等の増減額(△は減少)	△21,258	—
仕入債務の増減額(△は減少)	58,228	91,653
その他	88,124	△4,838
小計	△341,435	△535,040
利息及び配当金の受取額	1,997	1,985
利息の支払額	△158,908	△179,923
法人税等の支払額	△81,909	△323,299
営業活動によるキャッシュ・フロー	△580,256	△1,036,278
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	△255,562	△498,623
定期預金の払戻による収入	119,039	344,720
有形固定資産の取得による支出	△541,952	△36,086
有形固定資産の売却による収入	456,121	500
無形固定資産の取得による支出	△1,852	△5,526
出資金の払込による支出	△10,000	—
出資金の回収による収入	—	100
その他	△16,428	△2,595
投資活動によるキャッシュ・フロー	△250,634	△197,510
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	14,049,145	18,777,132
短期借入金の返済による支出	△13,423,856	△17,433,486
長期借入れによる収入	281,666	126,000
長期借入金の返済による支出	△242,497	△308,347
リース債務の返済による支出	△920	△4,024
社債の発行による収入	385,040	—
社債の償還による支出	△23,800	△47,800
株式の発行による収入	—	952,376
配当金の支払額	—	△36,600
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,024,777	2,025,249
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	—
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	193,886	791,460
現金及び現金同等物の期首残高	1,115,985	1,309,871
現金及び現金同等物の期末残高	1,309,871	2,101,332

(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

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)を採用しております。

(2) 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法を採用しております。

2. 固定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。但し、建物(建物附属設備を除く)及び建物附属設備のうち賃貸事業に供するもの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	2年～44年
工具、器具及び備品	3年～10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. 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用として計上しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 完成工事補償引当金

販売済不動産に係る瑕疵担保等の費用に備えるため、過去の実績率に基づいた支出見込額を計上しております。

(3) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

5. 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り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。

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

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しております。なお、控除対象外消費税については発生事業年度の期間費用として処理しております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社は、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】

1. 製品及びサービスごとの情報

不動産事業の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、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、記載を省略しております。

(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、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

特定の顧客への売上高が、損益計算書の売上高の10%以上でないため、記載を省略しております。

【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】

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。

【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。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	1,972.97円	2,491.29円
1株当たり当期純利益金額	287.61円	445.54円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	—	428.25円

- (注) 1. 前事業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、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。
2. 当社は、平成25年8月23日開催の取締役会決議により、平成25年9月11日付で普通株式1株を1,000株に株式分割いたしました。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。
3. 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。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(千円)	350,888	583,749
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金額(千円)	350,888	583,749
期中平均株式数(株)	1,220,000	1,310,218
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)	—	52,896
(うち新株予約権)(株)	(—)	(52,896)
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めなかった潜在株式の概要	ストック・オプションとしての第1回新株予約権 60個 ストック・オプションとしての第2回新株予約権 4個 ストック・オプションとしての第4回新株予約権 15個	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. その他

該当事項はありません。