

平成24年12月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成25年2月14日  
上場取引所 福

上場会社名 株式会社 グランディーズ  
コード番号 3261 URL <http://grandes.jp>  
代表者 (役職名) 代表取締役社長  
問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役管理担当  
定時株主総会開催予定日 平成25年3月28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) 亀井 浩  
(氏名) 枇杷木 秀範  
TEL 097-548-6700  
有価証券報告書提出予定日 平成25年3月29日

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年12月期の業績(平成24年1月1日～平成24年12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	%
24年12月期	1,182	80.2	166	168.2	158	183.7	92	116.6
23年12月期	655	—	61	—	56	—	42	—

	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	%	%	%
24年12月期	120.28	112.18	53.9	25.0	14.1
23年12月期	56.16	—	68.9	13.2	9.4

(参考) 持分法投資損益 24年12月期 ー百万円 23年12月期 ー百万円

(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
24年12月期	761	258	34.0	250.95
23年12月期	511	83	16.2	109.73

(参考) 自己資本 24年12月期 258百万円 23年12月期 83百万円

(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
24年12月期	69	19	126	381
23年12月期	△5	△26	62	166

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	%	%
23年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
24年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
25年12月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 平成25年12月期の業績予想(平成25年1月1日～平成25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)	550	—	60	—	57	—	35	—	33.95
通期	1,470	24.4	170	2.4	165	3.8	100	8.6	96.99

※ 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

24年12月期	1,031,000 株	23年12月期	757,000 株
24年12月期	— 株	23年12月期	— 株
24年12月期	765,656 株	23年12月期	757,000 株

※ 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、財務諸表に対する監査手続が実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

業績予想につきましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。

(決算補足説明資料の入手方法)

決算補足説明資料は平成25年2月14日(木)に当社ホームページに掲載いたします。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析 .....	2
(1) 経営成績に関する分析 .....	2
(2) 財政状態に関する分析 .....	2
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	3
(4) 事業等のリスク .....	4
2. 企業集団の状況 .....	8
3. 経営方針 .....	8
(1) 会社の経営の基本方針 .....	8
(2) 目標とする経営指標 .....	8
(3) 中長期的な会社の経営戦略 .....	8
(4) 会社の対処すべき課題 .....	8
(5) その他、会社の経営上重要な事項 .....	8
4. 財務諸表 .....	9
(1) 貸借対照表 .....	9
(2) 損益計算書 .....	11
(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) 継続企業の前提に関する注記 .....	17
(6) 重要な会計方針 .....	17
(7) 追加情報 .....	17
(8) 財務諸表に関する注記事項 .....	18
(貸借対照表関係) .....	18
(損益計算書関係) .....	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) .....	19
(持分法損益等) .....	19
(セグメント情報等) .....	20
(1株当たり情報) .....	22
(重要な後発事象) .....	22

## 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

当事業年度におけるわが国経済は、期の前半は緩やかな回復基調で推移しましたが、期の後半にかけては世界景気の減速等を背景に弱い動きとなりました。生産や輸出、企業収益が総じて伸び悩み、改善の兆しが見えていた設備投資や雇用情勢も弱含みとなりました。底堅く推移していた個人消費も一部で陰りが見えるようになりました。

住宅・マンション業界は、低金利や各種政策効果の後押しを背景に好調な販売環境が続き、新設住宅着工戸数も底堅く推移しました。大分地域においても分譲マンションの供給増による潜在需要の掘り起こし効果が、住宅市場全体の活性化を促しました。

このような環境下、当社は建売住宅販売事業に経営資源を集中し、地域におけるシェア拡大と利益率の向上に努めました。と同時に、事業基盤の強靱化を図るため投資マンション販売事業および建築請負事業に積極的に取り組むとともに、調達基盤の強化、内部統制の充実に注力しました。建売住宅販売では、大分市および別府市で前年比56%増の計50戸を販売し、粗利益率も1.1%向上しました。投資マンションは4年ぶりに1棟を販売しました。建築請負も7戸を引き渡しました。また、平成24年12月20日に公募による募集株式250,000株の発行により82,750千円を調達し、平成24年12月21日に証券会員制法人福岡証券取引所Q-Boardに上場しました。

以上の結果、当事業年度の売上高は1,182,022千円（前年同期比80.2%増）、営業利益は166,080千円（同168.2%増）、経常利益は158,903千円（同183.7%増）、当期純利益は92,091千円（同116.6%増）となり、3期連続で最高益を更新しました。

#### ②次期の見通し

次期の見通しにつきましては、底堅く推移すると予測される環境下、事業基盤の強靱化に取り組むことにより、売上高1,470,000千円（第2四半期累計期間550,000千円）、営業利益170,000千円（第2四半期累計期間60,000千円）、経常利益165,000千円（第2四半期累計期間57,000千円）、当期純利益100,000千円（第2四半期累計期間35,000千円）を見込んでおります。

なお、期末配当金につきましては誠に遺憾ながら無配とさせていただきます予定であります。

### (2) 財政状態に関する分析

#### ①資産、負債及び純資産の状況

##### (流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は752,819千円（前事業年度末残高505,457千円）であり、前事業年度と比較し247,362千円増加いたしました。その主な要因は現金及び預金の増加196,069千円、仕掛販売用不動産の増加53,227千円等であります。

##### (固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は8,823千円（前事業年度末残高6,327千円）であり、前事業年度と比較し2,495千円増加いたしました。その主な要因は長期前払費用の増加2,736千円等であります。

##### (流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は339,226千円（前事業年度末残高357,221千円）であり、前事業年度と比較し17,994千円減少いたしました。その主な要因は工事未払金の減少10,265千円、1年内償還予定の社債の減少50,000千円、未払法人税等の増加48,836千円、未成工事受入金の減少10,383千円等であります。

##### (固定負債)

当事業年度末における固定負債の残高は163,689千円（前事業年度末残高71,494千円）であり、前事業年度と比較し92,195千円増加いたしました。その主な要因は社債の増加50,000千円、長期借入金の増加42,375千円等であります。

##### (純資産)

当事業年度末における純資産の残高は258,727千円（前事業年度末残高83,069千円）であり、前事業年度と比較し175,657千円増加いたしました。その主な要因は当期純利益の計上に伴う利益剰余金の増加92,091千円、公募による募集株式の発行による資本金の増加41,783千円および資本準備金の増加41,783千円等であります。

## ②キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、税引前当期純利益の計上、長期借入金による収入の増加、株式の発行による収入等により、前事業年度末に比べ215,369千円増加し、期末残高は381,521千円となりました。

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）

営業活動により獲得した資金は69,464千円（前年同期は5,592千円の使用）となりました。これは主に税引前当期純利益の計上による増加額158,903千円、たな卸資産の増加による減少額48,632千円、未成工事受入金の減少額10,383千円、利息の支払額14,614千円、法人税等の支払額22,676千円等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）

投資活動により獲得した資金は19,110千円（前年同期は26,643千円の使用）となりました。これは主に定期預金の払戻による収入36,500千円、定期預金の預入による支出17,200千円等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126,794千円（前年同期は62,936千円の獲得）となりました。これは主に短期借入れによる収入156,000千円、短期借入金の返済による支出155,500千円、長期借入れによる収入511,000千円、長期借入金の返済による支出464,296千円、株式の発行による収入80,695千円等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23年12月期	平成24年12月期
自己資本比率（％）	16.2	34.0
時価ベースの自己資本比率（％）	—	65.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（倍）	—	19.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	—	11.0

（注）1. 各指標は、以下の算式により算出しております。

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

- 平成23年12月期の時価ベースの自己資本比率は、非上場であるため時価が把握できないことから記載しておりません。
- 平成23年12月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスの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

当社の剰余金の配当は、中間配当および期末配当の年2回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、期末配当は株主総会、中間配当は取締役会であります。ちなみに中間配当に関しては、定款に「取締役会決議によって毎年6月30日を基準日として中間配当をすることができる」と定めております。

ただ、当社はこれまで配当を実施いたしておりません。成長途上にある企業として内部留保を優先したことによるものであり、内部留保資金は企業体質の強化、将来の事業展開のための財源として利用しております。

しかし、株主に対する利益還元は重要な経営課題として認識しております。それゆえ今後の配当方針については、財政状態、経営成績および今後の事業計画を勘案し、内部留保とのバランスを図りながら検討する所存であります。

#### (4) 事業等のリスク

当社の事業展開上のリスク要因となり、かつ投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性がある主な事項は、次のとおりであります。いずれも当社の判断により積極的に開示するものであり、一部リスク情報に該当しない、または当社が必ずしもリスクとして認識していない事項も含まれております。

なお、将来に関する事項については、当事業年度末現在における当社独自の判断によるものであります。

##### ① 経営成績及び財政状態の変動リスク

###### イ 景気動向や不動産市況の影響について

当社が行う不動産販売事業（建売住宅販売、投資及び分譲マンション販売等）は、用地価格が不動産市況次第で急激に変動したり、販売価格が他社の供給や価格の動向の影響で変動したり、消費者の購買意欲が景気の動向や所得・雇用の環境変化、金利情勢や住宅税制・消費増税等の動向に大きく左右されたりする傾向があります。そのため、これらの動向次第で当社の経営成績や財政状態が大きく変動する可能性があります。

###### ロ 分譲マンションの引渡時期の変動について

当社が行う不動産販売事業のうち分譲マンション事業は、分譲マンションに適した用地情報を入手できた場合にかぎり経済環境や販売環境等を総合的に勘案し、開発に取り進むか否かを慎重に判断することとしております。そのため用地情報の入手状況次第で、もしくは経済環境や販売環境等の動向によって開発計画が大きく左右されることとなり、その動向次第で当該事業の売上、ひいては当社の売上が大きく変動する可能性があります。

また、当社は物件の引き渡しをもって売上高を計上する引渡し基準を採用しております。当社が行う不動産販売事業のうち分譲マンション事業は、開発期間が長く販売戸数が多いため、天災等の不測の事態の発生等による工期の遅れによって引渡し時期が遅れたり、経済環境の急変や政府による住宅政策、税制の見直し等で販売環境が変化することによって引渡し時期が前後したりすることがあります。そうなった場合には売上計上の時期が偏ったり、売上の振幅が大きくなったり、売上計上に長期間を要したりする可能性があります。それにより当社の経営成績や財政状態が大きく変動する可能性があります。

###### ハ 営業地域の限定について

当社は、大分・別府地域限定の事業展開をしております。そのため当該地域固有の経済状況、雇用情勢、住宅・マンション需給の動向によって業績が大きく振幅する可能性があります。安定的な収益構造を構築するためにも早期に他県の中核都市に進出することを視野に入れていますが、その動向次第で当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

##### ニ 有利子負債への依存と金利変動の影響について

当社は、長期の運転資金や住宅、マンションの開発資金を金融機関からの借りに依存しております。当面、金融当局の巧みなかじ取りによりわが国の長短の金利は低水準を維持すると予測されますが、その動向次第で当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

回次	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月
有利子負債残高（千円）	331,476	297,030	256,036	317,796	365,000
総資産額（千円）	647,641	360,287	337,555	511,784	761,642
有利子負債依存度（%）	51.2	82.4	75.9	62.1	47.9

(注) 有利子負債残高は、短期借入金、長期借入金（1年内返済予定含む）、社債（1年内償還予定含む）の合計額であります。

###### ホ 在庫リスクについて

当社は、中期経営計画および年度予算に基づいて、住宅・マンション開発用地を低価格で仕入れ、魅力的な物件を企画し、短期間で販売するよう努めております。しかし、内外の景気や金融情勢の急激な変化等に伴う金融機関の融資態度や消費者態度の動向次第で、当該計画の遂行が困難となり、場合によっては完成在庫が増加したり、開発期間の遅延を招いたり、ひいては棚卸資産の減損や含み損が発生したりする可能性があります。その場合には当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

## ② 財務に関するリスク

### イ 資金調達基盤について

当社は、住宅・マンションに係る開発用地の仕入資金や建築資金を都度、金融機関から借入し、事業を展開しております。当事業年度は取引金融機関が増加するなど資金調達の環境は好転しましたが、一方で金融機関の融資態度は金融情勢次第で大きく転換する可能性があります。今後、金融機関が融資申し込みに応諾しなかったり、当社が資金調達の代替手段を見いだせなかったりした場合には、事業が計画どおりに展開できないという状況が生まれる可能性があり、その場合には当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

## ③ 営業に関するリスク

### イ 自然災害について

当社が行う不動産販売事業は、火災等の人的災害、地震・台風等の大規模自然災害の影響を受けやすい事業といえます。場合によって臨時または追加的な支出を余儀なくされたり、消費者の購買行動が影響を受けたり、建築資材等の確保が困難になったりする可能性があります。そのため万一の場合に備えて、各種保険に加入したり、耐震性等に優れた住宅の開発に努めたり、外注業者等の代替候補リストの充実を図ったりしておりますが、予測を超えた事態が生じた場合には当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

### ロ 用地仕入について

当社が行う不動産販売事業は、開発用地の仕入の成否が業績を左右します。それだけに用地を安定的に確保し、割安価格で購入できる仕組みの構築は不可欠であります。用地情報は、重点地域を選定したうえで不動産業者等から入手し、または自らの探索により取得し、価格・立地条件・周辺環境等を評価し、採算性を検証したうえで購入の是非を判断しております。しかし、割安な用地は情報が少なく、同業他社等と競合する場合が大半であります。そのため用地の仕入が計画どおりに進まない可能性があり、その場合には当社の経営成績等に重大な影響が及ぶ可能性があります。

また、当社は開発用地の仕入に際し、土壌汚染や地中埋設物の有無および地盤強度等を調査し、問題のないと認められる用地にかぎり取得することとしております。ただ、当該調査にもかかわらず仕入れた開発用地に土壌汚染問題等が発生した場合には、工期の遅れによって引渡し時期が変動したり、臨時または追加的な支出を余儀なくされたりする可能性があり、その場合には当社の経営成績等に重大な影響が及ぶ可能性があります。

### ハ 建設工事の外注先について

当社は、住宅・マンションの建設工事を外部業者に発注しております。外注先を選定するにあたっては、当該業者の経営状態、技術力や仕事ぶり等を社内格付するだけでなく、地域における信用・評判を調査し、反社会的勢力該当の有無などのチェックを行っております。しかし、外注先の多くが小規模等の理由により経営状態が不安定であったり、一部は後継者難で事業継続が危ぶまれたりすることから、外注業者の確保が一時的に不可能となる事態が起こる可能性があり、その場合には当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

### ニ 外部委託について

当社は、住宅・マンションの設計、施工・監理等を設計会社や総合建設業者に外部委託しております。固定的なコストの抑制、委託先が持つノウハウや情報の有効活用等を期待し、施工能力や施工実績、信用力、評判等を総合的に検討し、委託先を選定することとしておりますが、当該委託先が経営不振に陥ったり、住宅・マンションの品質等に問題が発生したり、委託先との交渉力に変化が生じたりしたときには経営計画の推進に支障を来す可能性があり、その場合には当社の経営成績等に重大な影響が及ぶ可能性があります。

### ホ 競合について

当社は、低価格住宅という限定的な市場に特化して不動産販売事業を展開しております。当該市場はここにきて地元企業の新規参入が相次ぎ、競争は一段と激化する傾向にあります。小さな市場なので当面は、大手・中堅業者による参入の可能性は小さいと見ておりますが、他社の動向次第で大手・中堅業者との棲み分けが崩れたり、需給バランスが著しく損なわれたりする可能性があります。その場合には当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

#### ④ 労務に関するリスク

##### イ 特定の経営者への依存について

当社は、会議体の整備を急ぎ、人員の採用等により社内組織を強化して代表取締役社長亀井浩に過度に依存しない営業体制の構築に努めております。ここにきて漸く販売等に係る同氏への依存度が低下するなど組織力による事業展開が定着してきましたが、住宅・マンションの企画等については依然として恃むところが多くあります。そのため同氏が病気その他の理由により当社の経営に携わることが困難となった場合には、当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

##### ロ 人材の確保および育成について

当社が行う不動産販売事業には、専門的かつ高度な知識や資格を有した多くの人材が不可欠であります。また、財務報告の適正性と正確性を確保するためには管理部門の有能な人材確保が必要であります。しかし、現在は小規模の人員体制で組織力不足も否めないところであり、人材の確保は喫緊の課題といえます。今後、人材の育成に努めるとともに良質な人材の確保を急ぐ予定であります。これらが不調に終わった場合には当社の事業拡大や内部管理体制強化の速度が鈍り、ひいては当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

#### ⑤ 法務に関するリスク

##### イ 法的規制について

当社が行う不動産販売事業は、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、国土利用計画法その他、多くの法令や自治体の定める条例等による法規制を受けております。また、以下の免許または許認可等を取得し、事業を展開しております。

そのため将来において業者規制の強化や費用負担増を招きかねない法令等の大幅な改正があったり、何らかの理由により免許、登録、許可が取消し等になったりした場合には、当社の事業活動が大幅に制約されることとなり、経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

法令等名	免許・許可の内容	有効期間
宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許 大分県知事（２）第2898号	平成24年6月16日から 平成29年6月15日まで
建設業法	特定建設業許可 大分県知事許可（特-21）第12595号	平成21年4月7日から 平成26年4月6日まで
建築士法	一級建築士事務所登録 大分県知事登録第08S-13340号	平成20年5月14日から 平成25年5月13日まで

##### ロ 訴訟等の可能性について

当社には現在、将来の業績等に影響を及ぼす可能性のある訴訟の事実や顧客または近隣住民との大きなトラブルはありません。しかし、開発物件の拡大に伴い瑕疵等の発生、工事期間中における様々なクレーム等に起因する訴訟等が発生する可能性があり、それらの動向次第で当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

##### ハ 品質保証について

当社が行う不動産販売事業には、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により瑕疵担保責任期間の10年間の義務化等が課せられており、住宅供給者は新築住宅の構造上主要な部分及び雨水の浸水を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負うことになっております。当社は、同法に基づいて平成20年7月以降の新築住宅については住宅瑕疵担保責任保険法人である「財団法人住宅保証機構」（現「住宅保証機構株式会社」）の「まもりすまい保険」に加入し、平成21年8月以降は「株式会社住宅あんしん保証」による住宅瑕疵担保責任保険「あんしん住宅瑕疵保険」に加入しております。当該保険等を利用するためには、同機構および同社が定める技術的基準に適合しているか否かについて同機構および同社が指定する第三者機関による現場検査を受け、適合証明を受領する必要があります。そのため当社は、設計、施工・監理の充実を図り、品質に万全を期すとともに、販売後のアフターサービスに関しても誠実な対応を心掛けております。しかし、販売件数の増加に伴い、当社の住宅の品質に重大な瑕疵や不備が認められた場合には、苦情が増加したり、補修工事が発生したりする可能性があり、その場合には当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。



## ⑥ 評判に関するリスク

### イ 近隣住民との対話について

当社は、住宅・マンションの着工にあたり、関係法令に基づいて建設計画を立て、建設工事に伴う騒音、景観の変化、電波障害、日照問題等について、事前に近隣住民への説明会等を実施してご理解をいただくよう努めております。しかし、何らかの理由で対話が長引いたり、計画に対する理解が得られなかったりした場合には、工事の遅延や仕様の変更等による追加費用が発生し、当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

### ロ 風評等について

当社は、経営情報や開発物件に関して積極的な情報開示に努めるとともに、緊急の場合の対応方針を策定し、説明責任を果たすための態勢を構築しております。しかし、地域経済における競争環境が激化する環境下、何らかの理由でいわれない風評が発生したり、想定外の事故に遭遇したりした場合には、当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

### ハ 個人情報の保護について

当社は、住宅・マンションの購入顧客や来場者リスト等の個人情報を保有しております。これらの情報については、「個人情報保護に関する法律」に基づいてデータへのアクセス権限を制限し、外部からの侵入防止を図る等所要の対策を講じるとともに、従業員等に対し個人情報保護に係る啓蒙活動を実施する等して、その漏洩や不正使用の未然防止に努めております。しかし、人為的なミスや何らかの不正な方法等により当社が保有する個人情報が漏洩した場合には、当社の信用力の低下や損害賠償の請求等によって経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

## ⑦ その他

### イ 新株予約権について

当社は、業績向上に対する意欲や士気を一層高め、また経営参加意識の向上を図ることを目的とし、ストック・オプション制度を採用しており、会社法第236条、第238条および第239条の規定に基づき、当社の取締役および監査役に対して新株予約権を付与しております。そのため、将来において新株予約権が行使された場合、当社の株式価値が希薄化する可能性があります。

なお、本書提出日現在、新株予約権による潜在株式数は36,000株であり、発行済株式総数1,031,000株の3.5%に相当します。

## 2. 企業集団の状況

当社は、子会社及び関連会社を有しておりませんので、該当事項はありません。

## 3. 経営方針

### (1) 会社の経営の基本方針

当社は、「我々の創造する立派な不動産を通じ、すべてのステークホルダーとともに物質的・精神的豊かさを追求する」という経営理念の下に、上場企業として社会的責任を果たし、企業価値の持続的向上を図ることを目指しております。

### (2) 目標とする経営指標

当社は、目標とする経営指標を経常利益および売上高経常利益率としております。経常利益は3年後に倍増することを目指し、売上高経常利益率は12%を経営目標としております。

### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、地域限定の住宅・マンション販売会社として堅実な事業展開を図ることとしております。今後、主力事業である建売住宅販売で確固たる収益基盤を構築し、マンション販売事業を徐々に強化することで事業基盤に厚みをつけてまいります。事業環境の変化に柔軟にかつ機動的に対処することを基本とし、先行する同業他社とは異なる手法で地域密着の営業を推進してまいります。“低価格・好品質”の住まいを提供し、高利益率と高回転率の確保を重視してまいります。

### (4) 会社の対処すべき課題

住宅・マンション業界を取り巻く環境は、復興需要の高まり等による建設コストの上昇、業者間競争の一段の激化、住宅ローン金利の動向など先行きに不透明な要因があるものの、わが国の景気回復への期待感、政府による住宅取得支援策のなご一層の充実等により消費者の住宅取得マインドの高まりが期待され、また消費増税前の駆け込み需要も予測されることから当面、好調に推移するものと見ております。

そのうえ当社にとっては、株式上場により経営基盤の安定度が増し、知名度や信用力の向上にも一定の期待が見込めるようになりました。よって、第8期（平成25年12月期）は「攻める」をスローガンに掲げ、建売住宅販売事業およびマンション販売事業の強靱化に取り組んでまいり所存であります。

具体的な取組方針は次のとおりであります。

#### ①建売住宅販売事業の拡充

用地情報収集力の強化、商品性（低価格・好品質）の向上、販売体制の強化に努め、既存地域のシェア拡大と新たな地域への進出を図ります。

#### ②マンション販売事業の強化

中期的な開発計画の策定と出口戦略の確立により投資マンション販売の安定供給体制の構築を図るとともに、分譲マンション販売事業の再開によりマンション販売事業の強化を図ります。

#### ③経営基盤の強化

金融機関との関係強化による安定的な開発資金の確保、人材の増強等に注力するとともに、コスト管理等を徹底することにより収益体質の更なる向上、ひいては経営基盤の強化を図ります。

### (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23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	202,751	398,821
売掛金	304	—
販売用不動産	※ 41,052	※ 38,691
仕掛販売用不動産	※ 242,543	※ 295,771
未成工事支出金	9,362	8,144
原材料及び貯蔵品	1,016	—
前渡金	2,500	1,300
前払費用	4,127	3,975
繰延税金資産	896	5,597
その他	901	517
流動資産合計	505,457	752,819
固定資産		
有形固定資産		
建物	330	330
減価償却累計額	△227	△248
建物（純額）	102	81
工具、器具及び備品	1,212	941
減価償却累計額	△1,177	△922
工具、器具及び備品（純額）	34	18
有形固定資産合計	137	100
投資その他の資産		
出資金	100	110
長期前払費用	4,409	7,145
敷金及び保証金	1,681	1,467
投資その他の資産合計	6,190	8,722
固定資産合計	6,327	8,823
資産合計	511,784	761,642

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
不動産事業未払金	38,324	40,790
工事未払金	14,822	4,556
短期借入金	※ 95,500	※ 96,000
1年内償還予定の社債	50,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※ 101,352	※ 105,681
未払金	6,050	11,172
未払費用	9,726	162
未払法人税等	15,110	63,947
未払消費税等	2,140	3,726
不動産事業受入金	2,830	2,065
未成工事受入金	21,006	10,623
預り金	358	501
流動負債合計	357,221	339,226
固定負債		
社債	—	50,000
長期借入金	※ 70,944	※ 113,319
その他	550	370
固定負債合計	71,494	163,689
負債合計	428,715	502,915
純資産の部		
株主資本		
資本金	28,135	69,918
資本剰余金		
資本準備金	18,105	59,888
資本剰余金合計	18,105	59,888
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	36,829	128,921
利益剰余金合計	36,829	128,921
株主資本合計	83,069	258,727
純資産合計	83,069	258,727
負債純資産合計	511,784	761,642

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
売上高		
不動産売上高	601,071	1,076,755
完成工事高	46,146	97,728
その他売上高	8,732	7,538
売上高合計	655,949	1,182,022
売上原価		
不動産売上原価	446,348	803,724
完成工事原価	35,632	68,828
その他売上原価	7,235	5,827
売上原価合計	489,215	878,380
売上総利益	166,734	303,642
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	7,298	9,690
販売促進費	1,655	677
販売手数料	3,199	3,522
役員報酬	22,584	33,776
給料及び手当	20,038	21,475
賞与	4,150	3,990
法定福利費	6,757	7,781
福利厚生費	969	1,231
減価償却費	63	42
地代家賃	5,159	5,069
支払手数料	13,871	27,522
租税公課	4,740	4,737
その他	14,314	18,046
販売費及び一般管理費合計	104,802	137,562
営業利益	61,932	166,080
営業外収益		
受取利息	33	49
受取配当金	12	4
受取手数料	2,279	3,360
その他	215	422
営業外収益合計	2,541	3,836
営業外費用		
支払利息	5,686	5,393
社債利息	2,323	909
株式交付費	—	2,870
社債発行費	—	1,104
その他	446	734
営業外費用合計	8,455	11,012
経常利益	56,017	158,903

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
特別利益		
補助金収入	1,000	—
資産除去債務履行差額	550	—
特別利益合計	1,550	—
特別損失		
投資有価証券売却損	256	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	575	—
特別損失合計	831	—
税引前当期純利益	56,736	158,903
法人税、住民税及び事業税	15,118	71,512
法人税等調整額	△896	△4,700
法人税等合計	14,221	66,812
当期純利益	42,514	92,091

売上原価明細書

(1) 不動産売上原価明細書

		前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 用地費		174,429	39.1	296,310	36.9
II 労務費		7,504	1.7	7,465	0.9
III 外注費		257,421	57.7	485,468	60.4
IV 経費		6,991	1.5	14,479	1.8
合計		446,348	100.0	803,724	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。

(2) 完成工事原価明細書

		前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 材料費		2,990	8.4	6,970	10.1
II 労務費		960	2.7	1,817	2.7
III 外注費		31,290	87.8	59,187	86.0
IV 経費		391	1.1	853	1.2
合計		35,632	100.0	68,828	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。

(3) その他売上原価明細書

		前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 賃貸売上原価		6,235	86.2	5,827	100.0
II その他		1,000	13.8	—	—
合計		7,235	100.0	5,827	100.0

## (3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	28,135	28,135
当期変動額		
新株の発行	—	41,783
当期変動額合計	—	41,783
当期末残高	28,135	69,918
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
当期首残高	18,105	18,105
当期変動額		
新株の発行	—	41,783
当期変動額合計	—	41,783
当期末残高	18,105	59,888
<b>資本剰余金合計</b>		
当期首残高	18,105	18,105
当期変動額		
新株の発行	—	41,783
当期変動額合計	—	41,783
当期末残高	18,105	59,888
<b>利益剰余金</b>		
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>繰越利益剰余金</b>		
当期首残高	△5,685	36,829
当期変動額		
当期純利益	42,514	92,091
当期変動額合計	42,514	92,091
当期末残高	36,829	128,921
<b>利益剰余金合計</b>		
当期首残高	△5,685	36,829
当期変動額		
当期純利益	42,514	92,091
当期変動額合計	42,514	92,091
当期末残高	36,829	128,921
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	40,554	83,069
当期変動額		
新株の発行	—	83,566
当期純利益	42,514	92,091
当期変動額合計	42,514	175,657
当期末残高	83,069	258,727



(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△163	
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	163	—
当期変動額合計	163	—
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△163	
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	163	—
当期変動額合計	163	—
純資産合計		
当期首残高	40,391	83,069
当期変動額		
新株の発行	—	83,566
当期純利益	42,514	92,091
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	163	—
当期変動額合計	42,677	175,657
当期末残高	83,069	258,727

## (4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12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	56,736	158,903
減価償却費	63	42
投資有価証券売却損益 (△は益)	256	—
資産除去債務履行差額	△550	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	575	—
受取利息及び受取配当金	△45	△53
支払利息及び社債利息	8,009	6,302
株式交付費	—	2,870
社債発行費	—	1,104
売上債権の増減額 (△は増加)	△84	304
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△117,596	△48,632
前渡金の増減額 (△は増加)	△500	1,200
前払費用の増減額 (△は増加)	661	△1,140
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△1,027	△2,736
仕入債務の増減額 (△は減少)	32,237	△7,799
未払金の増減額 (△は減少)	269	5,122
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,729	1,586
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	20,906	△10,383
不動産事業受入金の増減額 (△は減少)	1,930	△765
預り金の増減額 (△は減少)	△478	142
その他	3,591	632
小計	3,224	106,701
利息及び配当金の受取額	45	53
利息の支払額	△8,672	△14,614
法人税等の支払額	△190	△22,676
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,592	69,464
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	△37,100	△17,200
定期預金の払戻による収入	9,600	36,500
投資有価証券の売却による収入	947	—
貸付けによる支出	△5,700	△5,890
貸付金の回収による収入	5,700	5,890
その他	△90	△190
投資活動によるキャッシュ・フロー	△26,643	19,110
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	229,000	156,000
短期借入金の返済による支出	△182,500	△155,500
長期借入れによる収入	248,200	511,000
長期借入金の返済による支出	△203,264	△464,296
株式の発行による収入	—	80,695
社債の発行による収入	—	68,895
社債の償還による支出	△28,500	△70,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	62,936	126,794
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	30,700	215,369
現金及び現金同等物の期首残高	135,451	166,151
現金及び現金同等物の期末残高	※ 166,151	※ 381,521

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 重要な会計方針

1. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

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. 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）

定率法を採用しております。

（主な耐用年数）

建物	10年
工具、器具及び備品	4年～6年

3. 繰延資産の処理方法

(1) 株式交付費

支出時の費用として処理しています。

(2) 社債発行費

支出時の費用として処理しています。

4. 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

イ 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のものを除く）

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

ロ その他の工事

工事完成基準

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

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税等は当事業年度の費用として処理しております。

(7) 追加情報

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

※ 担保に供されている資産及びこれに対応する債務

(1) 担保に供されている資産

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
販売用不動産	41,052千円	12,052千円
仕掛販売用不動産	242,491	81,503
計	283,543	93,555

(2) 上記に対応する債務

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
短期借入金	95,500千円	12,000千円
1年内返済予定の長期借入金	96,168	72,992
長期借入金	44,532	32,008
計	236,200	117,000

(損益計算書関係)

該当事項はありません。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当事業年度期首 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	757,000	—	—	757,000
合計	757,000	—	—	757,000

2. 新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当事業年度期首 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	757,000	274,000	—	1,031,000
合計	757,000	274,000	—	1,031,000

(注) 発行済株式の総数の増加は、公募による募集株式の発行250,000株および新株予約権の行使24,000株によるものであります。

2. 新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

該当事項はありません。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
現金及び預金勘定	202,751千円	398,821千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△36,600	△17,300
現金及び現金同等物	166,151	381,521

(持分法損益等)

前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

前事業年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

当社は、不動産販売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。

当事業年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

当社は、不動産販売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。

b. 関連情報

前事業年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品及びサービスの区分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

本邦以外に所在す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

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、記載を省略しております。

当事業年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品及びサービスの区分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

本邦以外に所在す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

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名
有限会社信用商事	120,000千円	不動産販売事業

c. 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  
前事業年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）  
該当事項はありません。

当事業年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）  
該当事項はありません。

d. 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  
前事業年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）  
該当事項はありません。

当事業年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）  
該当事項はありません。

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報  
前事業年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）  
該当事項はありません。

当事業年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）  
該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり純資産額	109円73銭	250円95銭
1株当たり当期純利益金額	56円16銭	120円28銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	—	112円18銭

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、前事業年度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り、期中平均株価の把握ができないため、記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	42,514	92,091
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)	42,514	92,091
期中平均株式数(株)	757,000	765,656
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)	—	92,091
普通株式増加数(株)	—	55,282
(うち新株予約権(株))	—	(55,282)
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	新株予約権1種類(新株予約権の数200個)	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引関係、金融商品関係、有価証券関係、デリバティブ取引関係、退職給付関係、ストック・オプション等関係、税効果会計関係、資産除去債務関係、賃貸等不動産関係、関連当事者情報に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略いたします。