

平成25年12月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成26年2月13日

上場会社名 株式会社 グランディーズ

上場取引所 福

コード番号 3261 URL <http://grandes.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役

(氏名) 亀井 浩

問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役管理部門担当

(氏名) 枇杷木 秀範

TEL 097-548-6700

定時株主総会開催予定日 平成26年3月27日

有価証券報告書提出予定日

平成26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

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年12月期の業績(平成25年1月1日～平成25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	%
25年12月期	1,485	25.7	253	52.7	253	59.7	151	65.0
24年12月期	1,182	80.2	166	168.2	158	183.7	92	116.6

	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	%	%	%
25年12月期	146.74	142.56	45.4	29.2	17.1
24年12月期	120.28	112.18	53.9	25.0	14.1

(参考) 持分法投資損益 25年12月期 一百万円 24年12月期 一百万円

(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
25年12月期	973	410	42.2	396.22
24年12月期	761	258	34.0	250.95

(参考) 自己資本 25年12月期 410百万円 24年12月期 258百万円

(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
25年12月期	△7	10	12	397
24年12月期	69	19	126	381

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	%	%
24年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
25年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
26年12月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 平成26年12月期の業績予想(平成26年1月1日～平成26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)	1,140	119.7	120	43.5	120	42.5	70	35.8	67.50
通期	2,200	48.1	270	6.5	270	6.4	165	8.6	159.11

※ 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 : 有
- 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

25年12月期	1,037,000 株	24年12月期	1,031,000 株
25年12月期	— 株	24年12月期	— 株
25年12月期	1,035,488 株	24年12月期	765,656 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26年2月13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	13
(4) キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(重要な会計方針)	15
(会計方針の変更)	15
(表示方法の変更)	15
(貸借対照表関係)	16
(損益計算書関係)	16
(株主資本等変動計算書関係)	16
(キャッシュ・フロー計算書関係)	17
(持分法損益等)	17
(セグメント情報等)	17
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	19

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、デフレ脱却に向けた強力な経済対策の効果により景気が緩やかに回復し、先行きに対する期待感が増幅することとなりました。個人消費が持ち直し、生産が増加。企業収益が拡大し、企業の景況判断は大幅に改善しました。

住宅・マンション業界は、新設住宅着工戸数が前年を上回り、販売環境も期を通じて好調に推移しました。首都圏における新築マンション市場の活況は中古住宅市場を活性化するとともに、近畿圏や一部の地方主要都市へと波及していきました。景気回復への期待感から消費者のマインドが好転したことに加え、住宅ローン金利が一時的に上昇したり、建築費の高騰や消費増税を控えて物件価格の上昇に対する懸念が高まったりしたことが消費者の購買意欲を刺激しました。

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、当該事業の拡充を図るとともに投資マンション販売事業の拡大に取り組みました。建売住宅販売では、平成25年10月1日付で宮崎営業所を開設し、広域展開に一步を踏み出すとともに販売力の強化や原価の抑制に努めました。販売戸数は前期比20%増の60戸（大分59戸、宮崎1戸）となり、事業利益率も大きく向上しました。投資マンション販売も5期ぶりに2棟を販売しました。

その結果、当事業年度の売上高は1,485,585千円（前年同期比25.7%増）、営業利益は253,527千円（前年同期比52.7%増）、経常利益は253,757千円（前年同期比59.7%増）、当期純利益は151,951千円（前年同期比65.0%増）となり、4期連続で最高益更新となりました。

②次期の見通し

次期の見通しにつきましては、消費増税の影響など先行きに一部不透明な要因はあるものの販売環境は全体として底堅く推移すると予測されることから、事業基盤の拡充等に積極的に取り組むことにより、売上高2,200,000千円（第2四半期累計期間1,140,000千円）、営業利益270,000千円（第2四半期累計期間120,000千円）、経常利益270,000千円（第2四半期累計期間120,000千円）、当期純利益165,000千円（第2四半期累計期間70,000千円）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953,529千円（前事業年度末残高752,819千円）であり、前事業年度と比較して200,709千円増加いたしました。その主な要因は、仕掛販売用不動産の増加207,837千円、有価証券の増加50,020千円、現金及び預金の減少45,728千円等であります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は20,173千円（前事業年度末残高8,823千円）であり、前事業年度と比較して11,350千円増加いたしました。その主な要因は、リース資産の増加11,026千円、敷金及び保証金の増加859千円等であります。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は426,427千円（前事業年度末残高339,226千円）であり、前事業年度と比較して87,200千円増加いたしました。その主な要因は、短期借入金の増加121,400千円、不動産事業受入金の増加22,335千円、1年内返済予定の長期借入金の減少71,469千円等であります。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債の残高は136,392千円（前事業年度末残高163,689千円）であり、前事業年度と比較して27,296千円減少いたしました。その主な要因は、長期借入金の増加13,289千円、リース債務の増加9,336千円、社債の減少50,000千円等であります。

(純資産)

当事業年度末における純資産の残高は410,882千円（前事業年度末残高258,727千円）であり、前事業年度と比較して152,155千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151,951千円等あります。

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による増加、たな卸資産の増加による減少、短期借入金の借入による増加、長期借入金の返済による減少等により、前事業年度末に比較して15,491千円増加し、期末残高は397,012千円となりました。

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）

営業活動により使用した資金は7,767千円（前年同期は69,464千円の獲得）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253,757千円、不動産事業受入金の増加額22,335千円、たな卸資産の増加による減少額198,263千円、法人税等の支払額99,716千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10,354千円（前年同期は19,110千円の獲得）となりました。これは主に定期預金の払戻による収入11,800千円、定期預金の預入による支出600千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12,905千円（前年同期は126,794千円の獲得）となりました。これは主に短期借入れによる収入229,400千円、長期借入れによる収入50,000千円、短期借入金の返済による支出108,000千円、長期借入金の返済による支出108,180千円、社債の買入償還による支出50,000千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	平成25年12月期
自己資本比率（％）	16.2	34.0	42.2
時価ベースの自己資本比率（％）	—	65.4	119.3
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／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

2. 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。
3. 平成23年12月期及び平成25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、中間配当及び期末配当の年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、内部留保資金は専ら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でありますので、今後の配当方針につきましては財政状態、経営成績及び事業計画等を勘案しながら検討してまいり所存であります。

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。

(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 分譲マンション販売事業について

当社が行う不動産販売事業のうち分譲マンション販売事業は、用地情報の入手状況あるいは経済環境や販売環境等によって開発計画が大きく左右されたり、変動したりします。そのため、これら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。分譲マンション販売事業は、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、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 営業地域について

当社は、これまで大分市・別府市に限定した事業展開をしておりましたが、平成25年10月1日付で宮崎営業所を開設し、大分県外に初めて進出いたしました。これにより事業基盤に厚みが増し、収益力が一段と高まるとともに、次なる拠点展開に向けノウハウ等が蓄積されるものと期待されます。ただ、宮崎市における仕入や販売が当初の計画通りに進まない可能性もあり、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 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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月
有利子負債残高(千円)	297,030	256,036	317,796	365,000	389,910
総資産額(千円)	360,287	337,555	511,784	761,642	973,702
有利子負債依存度(%)	82.4	75.9	62.1	47.9	40.0

(注) 有利子負債残高は、リース債務、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、中期経営計画及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、取引金融機関がさらに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であります。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、外注業者等の複数化を図ったりしていますが、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及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困難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、低価格の建売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。当該市場はここに来て競争が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、会議体の整備や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。ここにきて主力事業である建売住宅販売については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同氏に依存しています。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 人材の確保及び育成について

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に有能な人材を配置する必要があります。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、人材の確保や個々人の能力の底上げ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

当社は、以下の免許または許認可等を取得し、不動産販売や建築請負の事業を展開しておりますが、これらの事業は宅地建物取引業法、都市計画法、建築基準法その他、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。そのため将来において、何らかの理由により当社の免許や許可、登録が取消し等になったり、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 国土交通大臣 (01) 第008502号	平成25年9月10日から 平成30年9月9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13S-13340号	平成25年5月14日から 平成30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、同機構及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及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 その他のリスク

イ 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等した場合には、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。

ロ 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条及び第239条の規定に基づき、当社の取締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30,000株であり、これは発行済株式総数1,037,000株の2.9%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、成長途上の企業として収益力の向上、稼ぐ力の底上げを図るとともに安定的な事業基盤の構築を目指しております。目標とする経営指標は、経常利益及び売上高経常利益率であり、経常利益は前期に策定した3年後に倍増という計画の前倒し達成を目指しております。一方、売上高経常利益率は、業績の振幅が大きくなりがちな不動産業界の中にあって安定的に12%以上を確保することを目指しております。

(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、九州を中心に商圏を徐々に広げていくとともに、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着実に強化することで収益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通じて“低価格・好品質”の住まいを提供しつづけるとともに、先行する同業他社と差異化した手法で事業の拡大を図り、高利益率と高回転率の確保を目指してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

今後のわが国経済は、海外経済に一部不安材料はあるものの各種政策効果により、景気は概ね回復基調を辿るものと予測されます。生産が増勢を維持し、輸出や設備投資が徐々に上向き、企業収益が一段と向上することが期待されます。個人消費は先行き不安が徐々に解消し、雇用や所得の環境が改善することで、消費増税後の一時的な落ち込みは避けられないとしても全体として底堅く推移するものと予測されます。

住宅・マンション業界も、総じて堅調に推移すると予想されます。ただ、建設資材や人件費の高騰で原価の上昇圧力が強まっていますので、消費増税後の需要や販売価格の動向次第では好調な収益環境に変化が生じかねないとの懸念があります。

当社はこの間、建売住宅販売事業の拡充を最優先課題と位置づけ経営資源を集中するとともに、マンション販売事業の強化、調達基盤の安定化、人材の育成等に取り組むことにより経営基盤の強化を図ってまいりました。当事業年度は、いずれの経営課題についても一応の成果を見ることができ最高益も更新しましたが、事業の規模や成長力という点では脆弱さは否めません。それだけに今後は、従前と同様の方向性を維持しながら、それぞれについて骨太化を急ぐ所存であります。

第9期の基本方針は、次のとおりであります。

①建売住宅販売事業の拡充

機動力やネットワークの構築を軸に用地情報収集力の強化に努めるとともに、商品性（低価格・好品質）の向上や販売体制の強化を丁寧に進めていくことにより、大分地区ではシェアの拡大を図り、商圏を周辺部に広げて量の確保を目指します。一方、宮崎地区では職住近接をテーマに供給地域を絞り込むことにより、着実な販売実績の確保と地域へのブランド浸透を図ってまいります。

②マンション販売事業の強化

商圏の見直し等により出口戦略の再構築を図るとともに資金調達基盤の重層化に努めることにより、中長期的な開発計画に基づく投資マンションの安定供給体制の確立を図ります。

(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24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	398,821	353,092
売掛金	—	673
有価証券	—	50,020
販売用不動産	※ 38,691	33,662
仕掛販売用不動産	※ 295,771	※ 503,609
未成工事支出金	8,144	3,599
前渡金	1,300	500
前払費用	3,975	2,081
繰延税金資産	5,597	5,994
その他	517	295
流動資産合計	752,819	953,529
固定資産		
有形固定資産		
建物		
建物	330	330
減価償却累計額	△248	△265
建物（純額）	81	64
工具、器具及び備品		
工具、器具及び備品	941	682
減価償却累計額	△922	△672
工具、器具及び備品（純額）	18	9
リース資産		
リース資産	—	11,535
減価償却累計額	—	△509
リース資産（純額）	—	11,026
有形固定資産合計	100	11,100
投資その他の資産		
投資有価証券	—	35
出資金	110	135
長期前払費用	7,145	6,577
敷金及び保証金	1,467	2,326
投資その他の資産合計	8,722	9,073
固定資産合計	8,823	20,173
資産合計	761,642	973,702

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
不動産事業未払金	40,790	49,282
工事未払金	4,556	3,275
短期借入金	※ 96,000	※ 217,400
1年内返済予定の長期借入金	※ 105,681	34,212
リース債務	—	2,353
未払金	11,172	9,098
未払費用	162	248
未払法人税等	63,947	66,433
未払消費税等	3,726	3,260
不動産事業受入金	2,065	24,400
未成工事受入金	10,623	14,800
預り金	501	1,661
流動負債合計	339,226	426,427
固定負債		
社債	50,000	—
長期借入金	113,319	126,608
リース債務	—	9,336
その他	370	448
固定負債合計	163,689	136,392
負債合計	502,915	562,820
純資産の部		
株主資本		
資本金	69,918	70,020
資本剰余金		
資本準備金	59,888	59,990
資本剰余金合計	59,888	59,990
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	128,921	280,872
利益剰余金合計	128,921	280,872
株主資本合計	258,727	410,882
純資産合計	258,727	410,882
負債純資産合計	761,642	973,702

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
売上高		
不動産売上高	1,076,755	1,449,376
完成工事高	97,728	30,169
その他売上高	7,538	6,040
売上高合計	1,182,022	1,485,585
売上原価		
不動産売上原価	803,724	1,062,000
完成工事原価	68,828	20,462
その他売上原価	5,827	3,588
売上原価合計	878,380	1,086,051
売上総利益	303,642	399,534
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	9,690	7,426
販売促進費	677	728
販売手数料	3,522	3,815
役員報酬	33,776	43,023
給料及び手当	21,475	24,948
賞与	3,990	6,280
法定福利費	7,781	10,115
福利厚生費	1,231	1,584
減価償却費	42	540
地代家賃	5,069	5,339
支払手数料	27,522	15,447
租税公課	4,737	4,941
その他	18,046	21,816
販売費及び一般管理費合計	137,562	146,006
営業利益	166,080	253,527
営業外収益		
受取利息	49	64
受取配当金	4	2
有価証券利息	—	25
受取手数料	3,360	4,790
その他	422	505
営業外収益合計	3,836	5,386
営業外費用		
支払利息	5,393	3,705
社債利息	909	248
支払保証料	707	545
株式交付費	2,870	66
社債発行費	1,104	—
社債償還損	—	590
その他	26	—
営業外費用合計	11,012	5,156
経常利益	158,903	253,757
税引前当期純利益	158,903	253,757
法人税、住民税及び事業税	71,512	102,202
法人税等調整額	△4,700	△396
法人税等合計	66,812	101,806
当期純利益	92,091	151,951

売上原価明細書

(1) 不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)		当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 用地費		296,310	36.9	371,414	35.0
II 労務費		7,465	0.9	11,591	1.1
III 外注費		485,468	60.4	671,266	63.2
IV 経費		14,479	1.8	7,728	0.7
合計		803,724	100.0	1,062,000	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

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)		当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 材料費		6,970	10.1	1,800	8.8
II 労務費		1,817	2.7	552	2.7
III 外注費		59,187	86.0	17,970	87.8
IV 経費		853	1.2	139	0.7
合計		68,828	100.0	20,462	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

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)		当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
賃貸売上原価		5,827	100.0	3,588	100.0
合計		5,827	100.0	3,588	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

(単位: 千円)

	株主資本						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		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 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	28,135	18,105	18,105	36,829	36,829	83,069	83,069
当期変動額							
新株の発行	41,783	41,783	41,783			83,566	83,566
当期純利益				92,091	92,091	92,091	92,091
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)							-
当期変動額合計	41,783	41,783	41,783	92,091	92,091	175,657	175,657
当期末残高	69,918	59,888	59,888	128,921	128,921	258,727	258,727

当事業年度 (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						純資産合計
	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 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	69,918	59,888	59,888	128,921	128,921	258,727	258,727
当期変動額							
新株の発行	102	102	102			204	204
当期純利益				151,951	151,951	151,951	151,951
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	102	102	102	151,951	151,951	152,155	152,155
当期末残高	70,020	59,990	59,990	280,872	280,872	410,882	410,882

(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1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25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	158,903	253,757
減価償却費	42	540
受取利息及び受取配当金	△53	△91
支払利息及び社債利息	6,302	3,954
株式交付費	2,870	66
社債発行費	1,104	—
売上債権の増減額 (△は増加)	304	△673
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△48,632	△198,263
前渡金の増減額 (△は増加)	1,200	800
前払費用の増減額 (△は増加)	△1,140	1,916
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△2,736	568
仕入債務の増減額 (△は減少)	△7,799	7,210
未払金の増減額 (△は減少)	5,122	△2,073
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,586	141
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△10,383	4,176
不動産事業受入金の増減額 (△は減少)	△765	22,335
預り金の増減額 (△は減少)	142	1,159
その他	632	430
小計	106,701	95,955
利息及び配当金の受取額	53	91
利息の支払額	△14,614	△4,098
法人税等の支払額	△22,676	△99,716
営業活動によるキャッシュ・フロー	69,464	△7,767
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	△17,200	△600
定期預金の払戻による収入	36,500	11,800
投資有価証券の取得による支出	—	△35
貸付けによる支出	△5,890	△8,300
貸付金の回収による収入	5,890	8,300
その他	△190	△811
投資活動によるキャッシュ・フロー	19,110	10,354
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	156,000	229,400
短期借入金の返済による支出	△155,500	△108,000
長期借入れによる収入	511,000	50,000
長期借入金の返済による支出	△464,296	△108,180
株式の発行による収入	80,695	137
社債の発行による収入	68,895	—
社債の償還による支出	△70,000	△50,000
リース債務の返済による支出	—	△451
財務活動によるキャッシュ・フロー	126,794	12,905
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	215,369	15,491
現金及び現金同等物の期首残高	166,151	381,521
現金及び現金同等物の期末残高	※ 381,521	※ 397,012

(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および評価方法

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

(2) 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を採用しております。

3. 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時の費用として処理しております。

4. 収益および費用の計上基準

完成工事高およ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およ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。

(会計方針の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成25年1月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる損益への影響はありません。

(表示方法の変更)

損益計算書

前事業年度において営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「支払保証料」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため、当事業年度より区分掲記しました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組み替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、営業外費用の「その他」に表示していた734千円は、「支払保証料」707千円、「その他」26千円として組み替えております。

(貸借対照表関係)

※ 担保に供されている資産およ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24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
販売用不動産	12,052千円	－千円
仕掛販売用不動産	81,503	369,316
計	93,555	369,316

(2) 上記に対応する債務

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
短期借入金	12,000千円	193,400千円
1年内返済予定の長期借入金	65,000	－
計	77,000	193,400

(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24年1月1日 至 平成24年12月31日)

1. 発行済株式の種類およ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。

当事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1. 発行済株式の種類およ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	1,031,000	6,000	－	1,037,000
合計	1,031,000	6,000	－	1,037,000

(注) 発行済株式の総数の増加は、新株予約権の行使6,000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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
現金及び預金勘定	398,821千円	353,092千円
有価証券	—	50,020
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△17,300	△6,100
現金及び現金同等物	381,521	397,012

(持分法損益等)

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。

当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25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24年1月1日 至 平成24年12月31日)

1. 製品およびサービスごとの情報

(単位：千円)

	建売住宅	マンション	建築請負	その他	合計
外部顧客への売上高	956,755	120,000	97,728	7,538	1,182,022

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

顧客の氏名または名称	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

当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1. 製品およびサービスごとの情報

(単位：千円)

	建売住宅	マンション	建築請負	その他	合計
外部顧客への売上高	1,136,614	312,761	30,169	6,040	1,485,585

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

顧客の氏名または名称	売上高	関連するセグメント名
合同会社常企画	150,000千円	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

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

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

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1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
1株当たり純資産額	250円95銭	396円22銭
1株当たり当期純利益金額	120円28銭	146円74銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	112円18銭	142円56銭

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、前事業年度は新株予約権の残高はあるものの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、記載していません。

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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	92,091	151,951
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)	92,091	151,951
期中平均株式数(株)	765,656	1,035,488
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	151,951
普通株式増加数(株)	55,282	30,402
(うち新株予約権(株))	(55,282)	(30,402)
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	—	—

(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。