

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成25年1月1日
(第8期) 至 平成25年12月31日

株式会社グランディーズ

大分県大分市都町二丁目1番10号

(E27046)

目次

頁

表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	6
第2 事業の状況	7
1. 業績等の概要	7
2. 生産、受注及び販売の状況	8
3. 対処すべき課題	9
4. 事業等のリスク	10
5. 経営上の重要な契約等	13
6. 研究開発活動	13
7. 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	14
第3 設備の状況	16
1. 設備投資等の概要	16
2. 主要な設備の状況	16
3. 設備の新設、除却等の計画	16
第4 提出会社の状況	17
1. 株式等の状況	17
2. 自己株式の取得等の状況	22
3. 配当政策	22
4. 株価の推移	22
5. 役員の状況	23
6. コーポレート・ガバナンスの状況等	25
第5 経理の状況	31
1. 財務諸表等	32
(1) 財務諸表	32
(2) 主な資産及び負債の内容	53
(3) その他	55
第6 提出会社の株式事務の概要	56
第7 提出会社の参考情報	57
1. 提出会社の親会社等の情報	57
2. その他の参考情報	57
第二部 提出会社の保証会社等の情報	58
[監査報告書]	

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	九州財務局長
【提出日】	平成26年3月28日
【事業年度】	第8期（自平成25年1月1日至平成25年12月31日）
【会社名】	株式会社グランディーズ
【英訳名】	GRANDES, Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 亀井 浩
【本店の所在の場所】	大分県大分市都町二丁目1番10号
【電話番号】	(097)548-6700（代表）
【事務連絡者氏名】	常務取締役管理部門担当 枇杷木 秀範
【最寄りの連絡場所】	大分県大分市都町二丁目1番10号
【電話番号】	(097)548-6700（代表）
【事務連絡者氏名】	常務取締役管理部門担当 枇杷木 秀範
【縦覧に供する場所】	証券会員制法人福岡証券取引所 （福岡市中央区天神二丁目14番2号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

提出会社の状況

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
売上高 (千円)	648,094	583,218	655,949	1,182,022	1,485,585
経常利益又は経常損失 (△) (千円)	△45,224	33,235	56,017	158,903	253,757
当期純利益又は当期純損失 (△) (千円)	△58,977	33,541	42,514	92,091	151,951
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	28,135	28,135	28,135	69,918	70,020
発行済株式総数 (株)	757,000	757,000	757,000	1,031,000	1,037,000
純資産額 (千円)	6,909	40,391	83,069	258,727	410,882
総資産額 (千円)	360,287	337,555	511,784	761,642	973,702
1株当たり純資産額 (円)	9.13	53.36	109.73	250.95	396.22
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額 (△) (円)	△85.75	44.31	56.16	120.28	146.74
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	—	112.18	142.56
自己資本比率 (%)	1.9	12.0	16.2	34.0	42.2
自己資本利益率 (%)	△179.0	141.8	68.9	53.9	45.4
株価収益率 (倍)	—	—	—	4.0	7.6
配当性向 (%)	—	—	—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	33,810	△5,592	69,464	△7,767
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	△8,309	△26,643	19,110	10,354
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	△41,484	62,936	126,794	12,905
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	—	135,451	166,151	381,521	397,012
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	6 (—)	7 (—)	9 (—)	9 (—)	12 (—)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度にかかる主要な経営指標等の推移につきましては記載しておりません。

3. 持分法を適用した場合の投資利益は、関連会社が存在しないため、記載しておりません。

4. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、第5期及び第6期は新株予約権の残高はあるものの当社株式が非上場であり期中平均株価の把握ができないため、第4期は新株予約権の残高はあるものの当社株式が非上場であり期中平均株価の把握ができないため、また1株当たり当期純損失であるため記載していません。
5. 第4期から第6期までの当社株式は非上場であるため、株価収益率は算定していません。
6. 配当を行っていないため、1株当たり配当額及び配当性向の記載は行っていません。
7. 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。
8. 第5期以降の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、三優監査法人の監査を受けておりますが、第4期については当該監査を受けていません。

2 【沿革】

年月	概要
平成18年11月	大分県大分市に株式会社グランディーズ設立（資本金10,000千円）
平成19年2月	第1回及び第2回無担保社債発行（総額100,000千円）
平成19年2月	第三者割当増資（資本金15,000千円）
平成19年4月	「一般建設業」許可取得
平成19年6月	「宅地建物取引業」免許取得
平成19年9月	分譲マンション「ラグジン」シリーズ第1号物件「ラグジン南大分」（大分県大分市）の販売開始
平成19年10月	戸建賃貸住宅「フォレクス」建築請負シリーズ第1号物件竣工（大分県別府市）
平成19年11月	第三者割当増資（資本金18,825千円）
平成19年12月	投資用マンション「レスコ」シリーズ第1号物件「レスコ府内」販売（大分県大分市）
平成20年3月	株式分割（1：300）
平成20年4月	日本証券業協会から「グリーンシート銘柄」の指定を受ける
平成20年5月	公募増資（資本金24,635千円）
平成20年5月	「一級建築士事務所」登録
平成20年5月	建売住宅「フォレクス」シリーズ第1号物件「フォレクス大門」販売（大分県大分市）
平成20年8月	第2回転換社債型新株予約権付社債（パートナーズボンド）を発行（総額28,500千円）
平成21年2月	第3回無担保社債発行（総額30,000千円）
平成21年4月	大分県より経営革新計画の承認を受ける
平成21年4月	「特定建設業」許可取得
平成21年9月	第1回建売住宅建設社債（フォレクスノート）発行
平成21年12月	第三者割当増資（資本金28,135千円）
平成21年12月	第2回建売住宅建設社債発行
平成22年4月	第3回建売住宅建設社債発行
平成22年5月	第4回建売住宅建設社債（フォレクスノートミニ）発行
平成24年2月	第4回無担保普通社債発行（総額20,000千円）
平成24年12月	公募増資（資本金69,510千円）
平成24年12月	福岡証券取引所Q-Board市場に株式を上場
平成25年10月	宮崎県宮崎市に宮崎営業所を開設

3【事業の内容】

(1) 事業の内容

当社は、建売住宅及び投資用・分譲用マンションの販売ならびに建築請負を主体とする不動産販売事業の単一セグメントであります。「我々の創造する立派な不動産を通じ全てのステークホルダーと共に物質的・精神的豊かさを追求する」という経営理念の下、付加価値の高い魅力的な住宅・マンションを企画・開発し、継続的に提供することを目指しております。

事業の内容をセグメント別の記載に代えて事業部門別に記載すると、以下のとおりであります。

① 建売住宅販売事業

建売住宅販売事業は、平成21年4月に大分県の経営革新計画の承認を得たのを機に本格展開した事業であります。“ほどよい価格、ほどよい住み心地”を基本コンセプトに、コンパクトな木造戸建住宅「フォレクス（FORLUX）」を大分市や別府市の中心部に企画・開発し、提供しております。

基本プランは3LDK（約80㎡）と4LDK（約86㎡）の2タイプ。「低価格（中心価格帯1,800万円～1,900万円台）で好品質」「狭小地や変形地にも建設が可能」「デザインや色調は斬新」という点が大きな特徴です。若年ファミリー層や単身者をターゲットに、住まいの取得を通じた新しいライフスタイルを提案しております。

② マンション販売事業

マンション販売事業は、「レスコ（RESCO）」シリーズと「ラグジン（LUXIN）」シリーズのマンションを企画・開発し、提供する事業であります。

(ア) レスコ（投資用マンション）

レスコは、個人富裕層向けに一棟単位で提供する投資用マンションであります。一棟あたり16室～30室程度の小型の賃貸用マンションで、販売価格は100,000千円～300,000千円前後としています。個人富裕層が収益不動産として取得しやすい価格に抑えているのが特徴です。

(イ) ラグジン（分譲マンション）

ラグジンは、若年ファミリー層や単身者向け分譲マンションであります。一次取得者をターゲットに、新しい街づくりが進みながらも競合他社の進出が遅れている地域に的を絞って、20戸～30戸の小規模の物件を開発し、取得しやすい価格で提供しております。

③ 建築請負事業

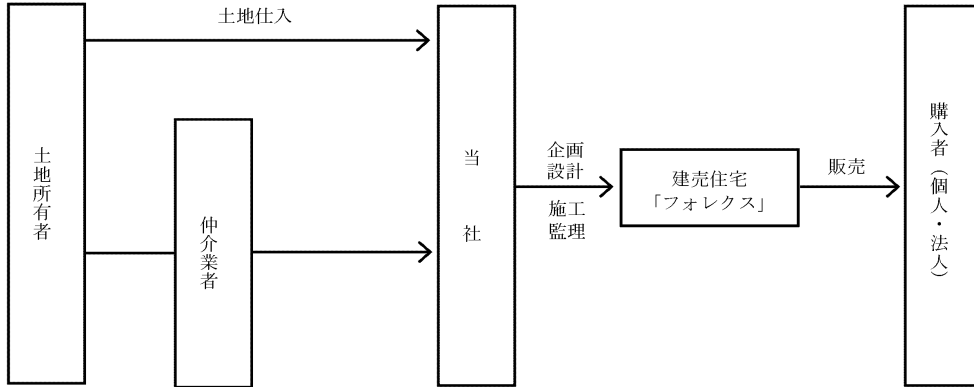
建築請負事業は、フォレクスの建物のみならず、木造戸建賃貸住宅や一般住宅の建築、各種リフォームの工事等を請け負う事業であります。戸建賃貸住宅は、駐車場にしか利用できそうもない変形の土地や狭小な遊休地にも建築が可能という特徴があり、土地の有効活用の一手段として未稼働土地の所有者に新たな収益機会を提供しております。一方、一般住宅の建築や各種リフォームの工事は、既存顧客の紹介等により受注しております。

④ 賃貸事業（その他）

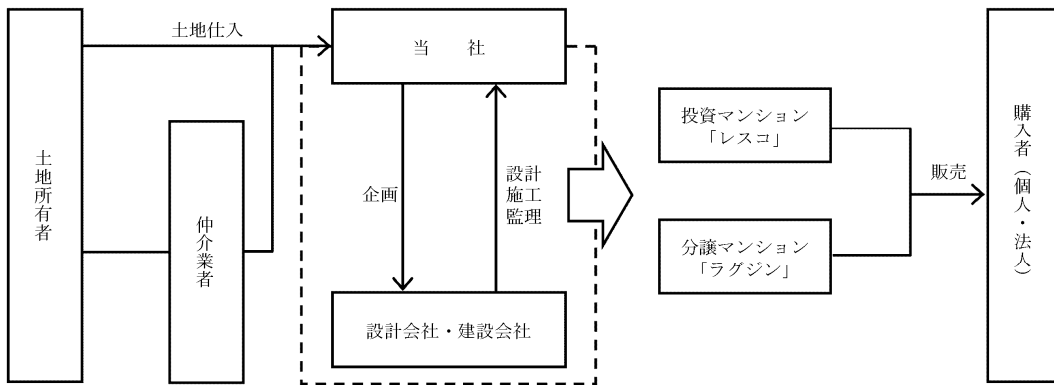
賃貸事業は、当社が建築請負で受注した木造戸建賃貸住宅を一括借上し、転貸に供することにより賃料収入を得ている事業であります。

[事業系統図]

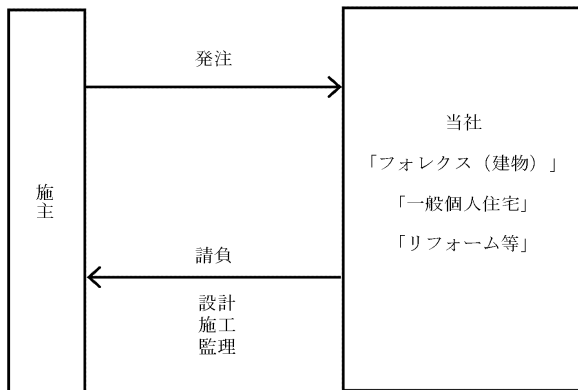
① 建売住宅販売事業



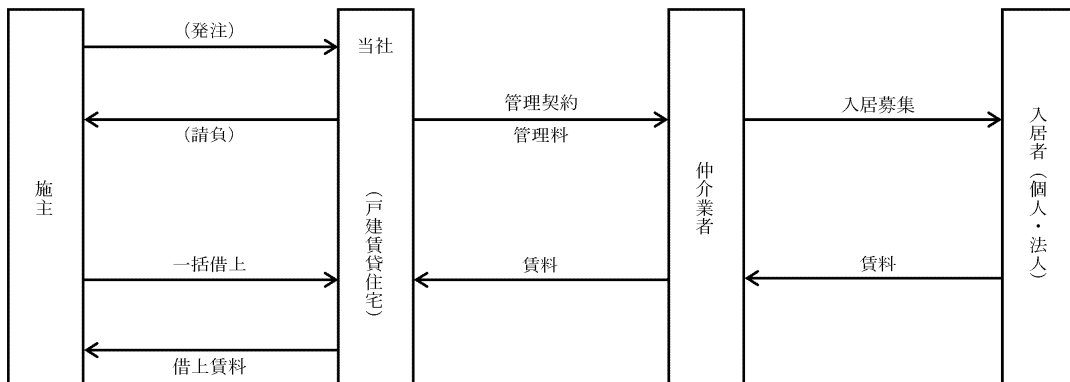
② マンション販売事業



③ 建築請負事業



④ 賃貸事業（その他）



4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成25年12月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
12（－）	38.2	2.5	4,296

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は年間の平均人員を（ ）外数で表示しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 当社は不動産販売事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

(2) 労働組合の状況

当社には労働組合はありませんが、労使関係は円滑に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

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。

なお、当社は不動産販売事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

(2) キャッシュ・フロー

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。

2【生産、受注及び販売の状況】

当社は、建売住宅及び投資用・分譲用マンションの販売並びに建築請負を主体とする不動産販売事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載に代えて事業部門別に記載しております。

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注実績

当事業年度の受注実績を事業部門別に示すと、次のとおりであります。

事業部門別の名称	受注高（千円）	前年同期比（％）	受注残高（千円）	前年同期比（％）
建築請負事業	35,036	47.4	30,724	118.8
合計	35,036	47.4	30,724	118.8

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

当事業年度の販売実績を事業部門別に示すと、次のとおりであります。

事業部門別の名称	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	前年同期比（％）
建売住宅販売事業（千円）	1,136,614	118.8
マンション販売事業（千円）	312,761	260.6
建築請負事業（千円）	30,169	30.9
その他（千円）	6,040	80.1
合計（千円）	1,485,585	125.7

(注) 1. 最近2事業年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は、次のとおりであります。

相手先	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）	割合（％）	金額（千円）	割合（％）
合同会社常企画	—	—	150,000	10.1
有限会社信用商事	120,000	10.2	—	—

2. 損益計算書の不動産売上高の事業部門別内訳は、次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)
不動産売上高（千円）	1,076,755	1,449,376
建売住宅販売事業（千円）	956,755	1,136,614
マンション販売事業（千円）	120,000	312,761

3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【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。

4 【事業等のリスク】

本書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、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、本書提出日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

① 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。

② 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。

③ 営業地域の限定について

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。

④ 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。

⑤ 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

① 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

① 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。場合によっては、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。

② 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。

③ 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。

④ 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。

⑤ 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。当該市場はここにき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

① 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。

② 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すが、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

① 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

② 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。

③ 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

① 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。

② 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。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当事業年度末において当社が判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この財務諸表の作成に当たりましては、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて過去の実績や現状等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

(2) 財務状態の分析

(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151,951千円等であります。

(3) 経営成績の分析

(売上高)

当事業年度における売上高は、建売住宅販売の増加及び投資マンション2棟の販売等により、前事業年度に比べ303,563千円増加し、1,485,585千円となりました。

(売上原価・売上総利益)

当事業年度における売上原価は、売上高の増加等により、前事業年度に比べ207,670千円増加し、1,086,051千円となり、売上総利益は95,892千円増加し、399,534千円となりました。

(販売費及び一般管理費・営業利益)

当事業年度における販売費及び一般管理費は、前事業年度に比べ8,444千円増加し、146,006千円となりました。主な増加の要因は、人件費が人員の増加等により17,697千円増加したこと等によるものであります。その結果、当事業年度の営業利益は87,447千円増加し、253,527千円となりました。

(営業外損益・経常利益)

当事業年度の営業外収益は、前事業年度に比べ1,550千円増加し、5,386千円となりました。また、営業外費用は、前事業年度に比べ5,855千円減少し、5,156千円となりました。その結果、当事業年度の経常利益は94,853千円増加し、253,757千円となりました。

(特別損益・当期純利益)

当事業年度の特別損益の計上はありません。その結果、当事業年度における税引前当期純利益は、前事業年度に比べ94,853千円増加し、253,757千円となりました。これに法人税等を計上し、当期純利益は、前事業年度に比べ59,859千円増加し、151,951千円となりました。

(4) キャッシュ・フローの状況の分析

「第一部 企業情報 第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フロー」をご覧ください。

(5) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社の事業は、景気変動、金利動向及び住宅税制やその他の税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、税制変更等が発生した場合には、開発用地の価格が著しく変動したり、消費者の購買意欲の低下につながったりして、当社の経営成績等に重要な影響が及ぶ可能性があります。

(6) 経営者の問題意識と今後の方針

当社の事業は景気変動等に左右されやすく、業績の振幅が大きくなる傾向があります。それだけに中長期的な成長を確保していくためには利益重視・リスク軽減の姿勢の下に、経営基盤の強靱化、とりわけ厚みのある収益基盤の構築、多様な調達手段の確保、それらを支える人材の育成が不可欠と認識しております。そのため中期経営計画では、経営指標の目標を経常利益と売上高経常利益率に置き、ビジネスモデルの骨太化と商圏の拡大に努めるとともに、行動規範（フィロソフィ）の周知徹底を図ることで中核人材の育成に長期的に取り組むこととしています。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

該当事項はありません。

2【主要な設備の状況】

平成25年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額 (千円)				従業員数 (人)
			建物	工具、器 具及び備 品	リース資 産	合計	
本社 (大分県大分市)	不動産販売 事業	事務所用建物 事務用機器等	64	9	10,577	10,651	10 (-)
宮崎営業所 (宮崎県宮崎市)	不動産販売 事業	事務用機器	-	-	449	449	2 (-)

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

2. 上記の金額に消費税等は含まれておりません。

3. 上記の他、主要な設備のうち他の者から賃借している設備の内容は下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備内容	年間賃借料 (千円)
本社 (大分県大分市)	不動産販売事業	事務所用建物	3,593
宮崎営業所 (宮崎県宮崎市)	不動産販売事業	事務所用建物	400

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	2,400,000
計	2,400,000

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 （株） （平成25年12月31日）	提出日現在発行数 （株） （平成26年3月28日）	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	1,037,000	1,037,000	福岡証券取引所 （Q-B o a r d 市場）	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、1単元の株式数は100株であります。
計	1,037,000	1,037,000	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成19年1月30日臨時株主総会決議

区分	事業年度末現在 （平成25年12月31日）	提出日の前月末現在 （平成26年2月28日）
新株予約権の数（個）	100（注）1	100（注）1
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	30,000	30,000
新株予約権の行使時の払込金額（円）	34（注）2	同左
新株予約権の行使期間	平成19年2月20日～ 平成29年2月19日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 34 資本組入額 17	同左
新株予約権の行使の条件	新株予約権者が死亡した場合は相続を認めないものとする。 新株予約権の質入れ、担保権の設定は認めないものとする。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得には取締役会の決議による承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

- (注) 1. 新株予約権 1 個につき目的である株式（以下「付与株式数」という。）は、当社普通株式300株とする。
なお、当社が普通株式の株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により付与株式数を調整するものとする。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

なお、平成20年3月5日付で1：300の株式分割を実施したことにより、当事業年度末現在の新株予約権の目的となる株式の数は60,000株となっている。

また、当社が合併、会社分割、株式交換または株式移転（以下総称して「合併等」という。）を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他上記の付与株式数の調整を必要とする場合には、合併等、株式の無償割当の条件等を勘案のうえ、合理的な範囲内で付与株式数を調整することができる。ただし、以上までの調整により生じる1株未満の端数は切り捨てる。

2. 新株予約権の行使に際してする出資の目的は金銭とし、その価額は、新株予約権の行使に際して払込をすべき1株当たりの金額（以下「行使価額」という。）に本新株予約権にかかる付与株式数を乗じた金額を下限として、その他募集事項を定める株主総会にて定めるものとする。なお、当社が普通株式につき株式分割または株式併合を行う場合、上記の行使価額は、株式分割または株式併合の比率に応じ、次の算式により調整されるものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

なお、平成20年3月5日付で1：300の株式分割を実施したことにより、当事業年度末現在の新株予約権の行使時の払込金額は34円となっている。

また、当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、新株式の発行または自己株式の処分を行う場合（当社普通株式に転換される証券もしくは転換できる証券または当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の転換または行使の場合を除く。）、上記の行使価額は、次の算式により調整されるものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新株発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記算式において「既発行株式数」とは、当社の発行済普通株式総数から当社が保有する普通株式にかかる自己株式数を控除した数とし、また、自己株式の処分を行う場合には「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」と読み替える。さらに、当社が合併等を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他上記の行使価額の調整を必要とする場合には、合併等の条件、株式の無償割当の条件、または配当等の条件等を勘案のうえ、合理的な範囲内で行使価額を調整することができる。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数 (株)	発行済株式総 数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額 (千円)	資本準備金残 高 (千円)
平成21年12月28日 (注) 1	70,000	757,000	3,500	28,135	3,500	18,105
平成24年12月20日 (注) 2	250,000	1,007,000	41,375	69,510	41,375	59,480
平成24年12月25日 (注) 3	24,000	1,031,000	408	69,918	408	59,888
平成25年4月3日 (注) 3	6,000	1,037,000	102	70,020	102	59,990

(注) 1. 有償第三者割当 70,000株

発行価格 100円

資本組入額 50円

主な割当先 亀井 浩

2. 有償一般募集 (ブックビルディング方式による募集)

発行価格 360円

引受価額 331円

資本組入額 165.5円

払込金総額 82,750千円

3. 新株予約権の行使によるものであります。

(6) 【所有者別状況】

平成25年12月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）							単元未満株式の状況 （株）	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数（人）	—	1	2	13	—	—	160	176	—
所有株式数 （単元）	—	8	18	170	—	—	10,174	10,370	—
所有株式数の割合（%）	—	0.08	0.17	1.64	—	—	98.11	100.00	—

(7) 【大株主の状況】

平成25年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 （株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（%）
亀井 浩	大分県別府市	676,000	65.18
須田 忠雄	群馬県桐生市	218,200	21.04
枇杷木 秀範	大分県大分市	18,000	1.73
加藤 廣昭	大分県大分市	9,000	0.86
山本 吉史	和歌山県和歌山市	7,000	0.67
原口 祥彦	大分県大分市	6,000	0.57
蔵前 達郎	大分県別府市	6,000	0.57
細川 栄二	大阪府岸和田市	5,000	0.48
株式会社めの建設	大分県大分市下郡南二丁目4番20号	4,100	0.39
江田 至	大分県別府市	4,000	0.38
永井 恭子	大分県大分市	4,000	0.38
計	—	957,300	92.31

（注）前事業年度末において主要株主でなかった須田忠雄氏は、当事業年度末現在では主要株主になっております。

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成25年12月31日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	—	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 1,037,000	10,370	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	1,037,000	—	—
総株主の議決権	—	10,370	—

② 【自己株式等】

平成25年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
—	—	—	—	—	—
計	—	—	—	—	—

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社はストックオプション制度を採用しております。当該制度は、会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

(平成19年1月30日臨時株主総会決議)

当該制度は平成19年1月30日の臨時株主総会において決議されたものであり、その内容は、「会社法第238条及び第239条の規定に基づいて当社の取締役に対して新株予約権を発行する」というものであります。

決議年月日	平成19年1月30日
付与対象者の区分及び人数 (名)	取締役 1名 (注)
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数 (株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額 (円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

(注) 平成23年7月14日付譲渡及び平成24年12月25日付行使、平成25年4月3日付行使により、付与対象者の区分及び人数は提出日現在、取締役1名となっております。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

- (1) 【株主総会決議による取得の状況】
該当事項はありません。
- (2) 【取締役会決議による取得の状況】
該当事項はありません。
- (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】
該当事項はありません。
- (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】
該当事項はありません。

3 【配当政策】

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。

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

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
最高(円)	—	—	—	530	1,610
最低(円)	—	—	—	364	416

(注) 最高・最低株価は、福岡証券取引所Q-B o a r d市場におけるものであります。
なお、平成24年12月21日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成25年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	1,250	1,199	1,050	990	1,000	1,185
最低(円)	990	1,005	981	910	940	945

(注) 最高・最低株価は、福岡証券取引所Q-B o a r d市場におけるものであります。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	—	亀井 浩	昭和45年8月10日生	昭和63年7月 みえのインテリア入社 平成元年7月 インテリア亀井創業 平成2年11月 (有)ケイズ 代表取締役 平成15年8月 (株)ジョー・コーポレーシ ョン高木 取締役 平成18年1月 (株)ジョー・コーポレーシ ョン九州 代表取締役 平成18年11月 当社設立 代表取締役社長 (現任)	(注) 1	676,000
常務取締役	管理担当	枇杷木 秀範	昭和25年11月18日生	昭和49年4月 三洋証券(株)入社 昭和61年12月 同社 大井支店長 平成3年4月 同社 総合企画部長 平成11年4月 三洋信販(株) 企画部長 平成11年10月 同社 常務執行役員 平成13年7月 (株)エージーカード 顧問 平成15年5月 (株)昂 専務取締役 平成19年3月 (株)インベスト 取締役 平成20年2月 当社入社 経営企画室長 平成20年3月 当社 取締役管理部門担当 平成23年7月 当社 取締役上席執行役員 管理部長 平成24年3月 当社 常務取締役管理部長 平成24年12月 当社 常務取締役管理担当 (現任)	(注) 1	18,000
取締役	営業本部長	永井 恭子	昭和39年7月23日生	昭和60年3月 (株)九州信販入社 平成17年1月 (株)ジョー・コーポレーシ ョン九州 営業部長 平成18年1月 同社 分譲マンション部 部長 平成21年10月 当社入社 平成23年1月 当社 営業一部長 平成23年7月 当社 執行役員営業本部長 平成24年3月 当社 取締役営業本部長 (現任)	(注) 1	4,000
取締役	—	原口 祥彦	昭和37年7月25日生	平成4年10月 司法試験合格 平成7年4月 岩崎法律事務所 (現弁護士 法人アゴラ) 入所 (現任) 平成11年4月 九州弁護士連合会 事務局 次長 平成14年4月 大分県弁護士会 副会長 平成19年10月 当社 取締役 (現任) 平成21年4月 モバイルクリエイト(株) 監 査役 (現任)	(注) 1	6,000

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役	—	加藤 廣昭	昭和18年10月31日生	昭和37年4月 豊和相互銀行（現(株)豊和銀行）入行 平成2年4月 同行 鶴崎南支店長 平成3年11月 同行 玖珠支店長 平成6年4月 同行 津久見支店長 平成9年6月 同行 大分南部ブロック長 兼南大分支店長 平成11年4月 同行 大分東部ブロック長 兼鶴崎支店長 平成14年5月 (株)梅豊社 専務取締役 平成18年5月 同社 取締役会長 平成19年10月 当社 常勤監査役（現任）	(注) 2	9,000
監査役	—	蔵前 達郎	昭和33年7月4日生	昭和58年4月 篠崎会計事務所（東京）入所 昭和61年10月 蔵前会計事務所開業 平成15年7月 税理士法人大分綜合会計事務所設立（現任） 平成19年10月 当社 取締役 平成20年3月 当社 監査役（現任）	(注) 2	6,000
監査役	—	生野 裕一	昭和54年1月3日生	平成13年10月 司法試験合格 平成15年10月 弁護士法人ローオフィスアゴラ（現 弁護士法人アゴラ）入所 平成21年4月 大分県弁護士会 副会長 平成21年9月 南九州税理士会に税理士登録 平成24年9月 当社 監査役（現任）	(注) 3	—
計						719,000

- (注) 1. 取締役の任期は、平成26年3月27日開催の定時株主総会の終結の時から、平成27年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
2. 監査役加藤廣昭及び蔵前達郎の任期は、平成24年3月22日開催の定時株主総会の終結の時から、平成27年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
3. 監査役生野裕一の任期は、平成24年9月28日開催の臨時株主総会の終結の時から、平成27年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
4. 取締役原口祥彦は、社外取締役であります。
5. 常勤監査役加藤廣昭及び監査役生野裕一は、社外監査役であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

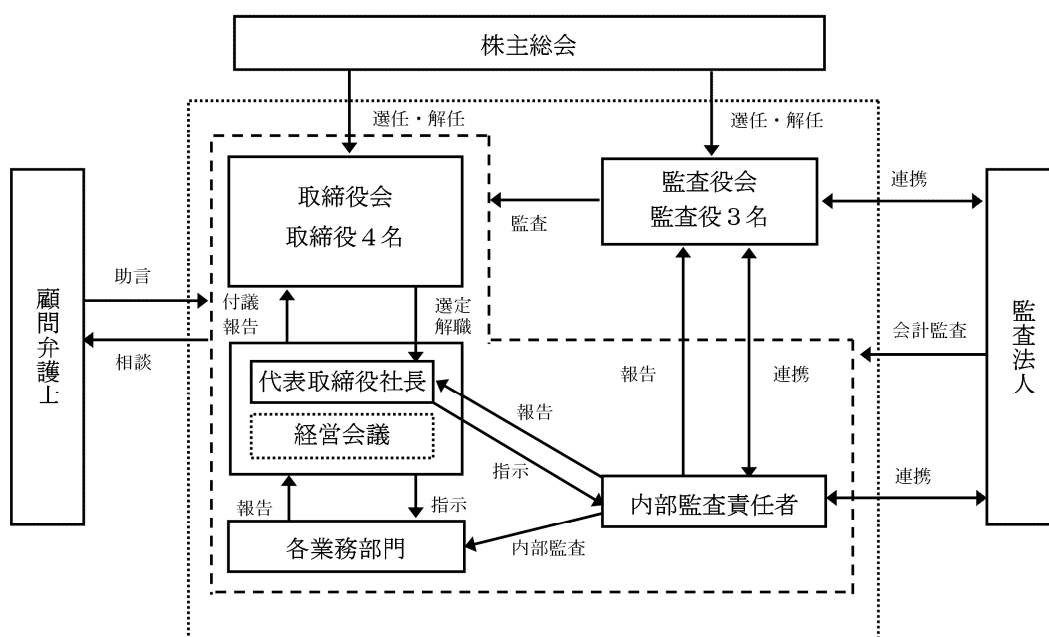
① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、「我々の創造する立派な不動産を通じ、全てのステークホルダーと共に物質的・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。

そのために経営環境の変化に的確に対処し、迅速な意思決定を行うための組織体制の整備や経営の執行及び監督機能の充実を図り、適切な情報の開示と説明責任の遂行に努めることにより、経営の公正性・透明性を確保し、コーポレート・ガバナンスの一層の充実に努めてまいり所存であります。

(企業統治の体制の概要)

当社のコーポレート・ガバナンスの模式図は、次のとおりです。



② コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況は、次のとおりであります。

イ. 取締役会

当社は、毎月1回「定時取締役会」を開催するとともに、必要に応じて「臨時取締役会」を招集しております。取締役会は、取締役4名で構成されており、月次決算の報告等に基づいて業執行にかかる意思決定の迅速化を図るとともに職務執行の適切な監督等に努めております。

ロ. 監査役会

当社は、監査役制度を採用しており、全監査役（3名）によって「監査役会」が組織されております。監査役は取締役会をはじめ経営会議など社内の主要な会議に出席し、必要に応じて意見を述べるとともに、定時及び臨時の監査役会を開催しております。また、取締役及び部門責任者に対して適宜、事業の状況の報告を求めて、財産の状況等につき調査するとともに、監査契約を締結している監査法人と情報や意見の交換等を行い、会計及び業務にかかる監査の一段の充実に努めております。

ハ. 経営会議

当社は、代表取締役社長を補佐する機関として「経営会議」を設置しています。経営会議は、常勤取締役及び主要部門の長で構成し、常勤監査役も出席し、毎週開催しております。経営方針や営業及び財務等の主要戦略の策定、開発案件の検討など業務執行にかかる重要事項について、執行機能と牽制機能のバランスのとれた協議を実施しております。

二. 継続開示体制

当社は、経営情報の継続開示を実現するために所要の体制整備を進めております。そのうえで監査法人等の専門家の助言を受けながら、積極的かつ迅速な情報開示に努め、経営の透明性の一段の向上を図っております。

ホ. 内部統制システムの基本方針及びリスク管理体制の整備の状況

当社は、取締役会で次のとおり「内部統制の基本方針」について決議し、全社的な統制環境の一層の整備と統制活動の円滑な推進に努めております。今後はその実効性の一段の向上を図り、財務報告の適正性と信頼性の確保に努めてまいります。

- A) 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
- ・コンプライアンス責任者を設置し、経営理念及び行動指針（フィロソフィ）の主旨徹底を図ることにより、役員及び使用人のコンプライアンス意識の醸成・向上に努める。
 - ・監査役会及び社外取締役・社外監査役を設置し、その適切な運用により取締役の職務執行に対する牽制と監督の機能の向上を図り、コーポレート・ガバナンスの強化・充実に努める。
 - ・内部監査を徹底し、社内報告制度の充実に図ることにより、日常業務における使用人の法令諸規則、定款、社内規程等の遵守状況をチェックし、その改善に努める。
 - ・外部専門機関の利用等による反社会的勢力のチェックを徹底するとともに、同勢力に対しては常に毅然とした態度で臨み、一切の関係を遮断する姿勢を堅持する。
- B) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
- ・文書管理規程等の定めに基づいて、議事録、稟議書、社内通達等を文書または電磁的手段で作成し、整理・保存する。
 - ・取締役及び監査役等から要請があった場合に適時に閲覧できる環境を構築するため、ファイリングを徹底する等適切な文書や情報の管理に努める。
- C) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- ・リスク管理責任者を設置し、予想されるリスクの洗い出しに努めるとともにリスク管理規程の整備等を図り、不測の事態に迅速に対応できる体制を整備する。
 - ・経営や業績に大きな影響を及ぼす恐れのあるリスクについて、その発生を未然防止するために取締役会及び経営会議に逐一、連絡・報告する体制を整備する。
- D) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- ・取締役会を毎月1回以上、経営会議を毎週月曜日に定期的で開催するとともに、取締役会規程、決裁権限基準、職務権限規程等の運用の徹底を図り、効率的かつ透明性の高い職務の執行に努める。
 - ・取締役会及び経営会議に加え、使用人参加の業績検討会議において経営情報を可能な限り社内開示するとともに予実管理を徹底し、全員参加型経営を推進することにより、取締役の職務執行の実効性向上を図る。
- E) 業務の適正を確保するための体制
- ・経営上の重要事項や業務の執行状況等について経営会議等に適宜報告する体制を構築することにより、法令違反はもとよりコンプライアンス上不適切と認められる行為の未然防止に努め、業務の妥当性及び適正性の確保を図る。
- F) 財務報告の適正性と信頼性を確保するための体制
- ・適正な会計処理を確保し、経理業務に係る規程等の整備を図るとともに、その適切な運用と評価のために必要な体制を構築し、財務報告の信頼性向上に努める。
 - ・内部監査等による継続的なモニタリングの体制を整備する。
- G) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項
- ・監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合、取締役会は監査役と協議し、管理部等に所属する使用人を監査役の補助すべき使用人として指名することができる。
 - ・前項に基づき指名された使用人への指揮命令権は、監査役が指定する補助すべき期間中は監査役に移譲されたものとし、取締役からの指揮命令を受けない。
- H) 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
- ・監査役は、取締役会及び経営会議に出席するとともに、必要に応じてその他の重要な会議に出席し、またはその議事録の閲覧をする。
 - ・取締役及び使用人は、当社の業績に影響を及ぼす重要事項や法令・定款違反等に該当する事項を予見しまたは発見したときは、迅速に監査役に報告する。

1) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- ・ 監査役会または監査役は、監査役監査の実効性を確保するために、代表取締役、取締役、内部監査担当者その他重要な使用人等と必要に応じて意見交換し、代表取締役に対し監査役監査の体制整備等の要請をすることができる。
- ・ 前項の場合において、代表取締役等は監査役の要請に迅速かつ適切に応じるものとする。

へ. 反社会的勢力との関係の遮断

当社は、反社会的勢力とは一切の関係を持たないことを基本方針とし、当該方針の役職員への周知徹底を図るとともに、反社会的勢力による被害を防止するために、次のとおり対応することとしております。

- ・ 反社会的勢力に対して組織として対応するため、管理部を反社会的勢力対応部署と位置付け、情報の一元管理、蓄積を行う。
- ・ 取引先が反社会的勢力と関わる個人、企業、団体等であると判明した場合には、速やかに取引を解消する。
- ・ 新規取引を開始するときは、取引相手先の反社会性を検証し、問題がないことを確認したうえで行う。
- ・ 反社会的勢力による不当要求が発生し、または予見されたときは、警察、法律顧問事務所、暴力追放運動推進センター等の外部専門機関と連携し、有事における法的対応を含めた協力体制を構築する。

ト. 内部監査及び監査役監査の状況

当社の内部監査は、管理部長を内部監査責任者として代表取締役社長が別に指名する内部監査担当者2名により実施する体制としております。年間の内部監査計画に基づいて全部門を対象に、内部監査担当者が監査を実施し、監査結果を代表取締役社長に報告しております。

一方、当社の監査役監査は、年間の監査役監査計画に基づき実施し、毎月1回開催される監査役会で監査結果等を報告し、情報の共有を図っております。

なお、監査役及び内部監査責任者は、随時、監査法人と意見交換等を行うことで緊密な連携を保持しております。

チ. 会計監査の状況

当社は、「三優監査法人」と監査契約を締結し会計監査を受けております。当社の会計監査業務を執行した公認会計士の氏名及び所属する監査法人名等は、以下のとおりであります。

なお、当社の会計監査業務にかかる補助者は公認会計士2名であります。

業務を執行した公認会計士の氏名	所属する監査法人名
代表社員業務執行社員 吉川 秀嗣	三優監査法人
業務執行社員 堤 剣吾	三優監査法人

リ. 社外取締役及び社外監査役

当社は、社外取締役を1名及び社外監査役を2名選任しております。選任にあたっては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣からの独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを前提に判断しております。社外取締役又は社外監査役を選任するための独立性に関する基準または方針として明確に定めたものではありません。

社外取締役原口祥彦氏は、弁護士として豊富な経験と実績のある有識者であり、法令を含む客観的視点から経営の監視を遂行していただくことにより、取締役会の透明性の向上や監督機能の強化を図ることができるものと考え、選任しております。

なお、同氏は一般投資家と利益相反が生じるおそれがない社外取締役であることから、独立役員として福岡証券取引所へ届け出ております。

社外監査役加藤廣昭氏は、金融機関で要職を歴任された豊富な経験と実績のある有識者であり、企業経営に係る多くの経験と監督能力等を監査体制に反映していただくことにより、監査役監査の強化を図ることができるものと考え、選任しております。

社外監査役生野裕一氏は、弁護士として高い見識で定評があり、社外監査役としての職務を適切に遂行できるものと考え、選任しております。

なお、社外取締役原口祥彦氏及び社外監査役加藤廣昭氏は、次のとおり当社の株式を所有しておりますが、その他に人的関係、資本的関係及び取引関係はありません。

氏名	株式(株)
原口 祥彦	6,000
加藤 廣昭	9,000

③ リスク管理体制の整備状況

当社は、不測の事態に迅速に対応し、損失を最小限に止めるため、リスク管理規程を整備するとともに、リスク管理責任者を設置しております。また、経営や業績に大きな影響を及ぼす恐れのあるリスクについて、その発生を未然防止するために取締役会及び経営会議への連絡及び報告を徹底し、弁護士である社外取締役ならびにその他の専門家の助言を得ております。

④ 役員報酬等

イ. 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる役員 の員数 (人)
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	35,778	28,590	—	7,188	—	3
監査役 (社外監査役を除く)	1,270	1,170	—	100	—	1
社外役員	5,975	5,475	—	500	—	3

ロ. 提出会社の役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ハ. 使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

ニ. 役員の報酬等の額またはその算定方法の決定に関する方針

当社は役員の報酬等の額またはその算定方法の決定に関する方針は定めておりません。

⑤ 株式の保有状況

イ. 投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額

株式会社宮崎県不動産会館 35千円

ロ. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

該当事項はありません。

ハ. 保有目的が純投資目的である投資株式

純投資目的で保有している投資株式はありません。

⑥ 取締役の定数

当社は、取締役の定数に関して、次のとおり定款に定めております。

定款第19条(員数)

「当会社の取締役は、10名以内とする。」

⑦ 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議に関して、次のとおり定款に定めております。

定款第20条(選任方法)

「取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う。」

「取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする。」

⑧ 中間配当

当社は、中間配当に関して、株主への機動的な利益還元を可能にするため、次のとおり定款に定めております。

定款第39条（中間配当）

「当社は、取締役会の決議によって毎年6月30日を基準日として中間配当をすることができる。」

⑨ 自己の株式の取得

当社は、自己の株式の取得に関して、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、次のとおり定款に定めております。

定款第10条（自己の株式の取得）

「当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる。」

⑩ 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の特別決議要件に関して、株主総会の円滑な運営を行うため、次のとおり定款に定めております。

定款第17条（決議の方法）

「会社法第309条第2項に定める決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う。」

⑪ 取締役及び監査役との責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定に基づき、「取締役及び監査役と同法第423条第1項の損害賠償責任を法令が規定する額に限定する契約を締結することができる」旨を定款に定めております。

ちなみに定款の定めは、次のとおりであります。

定款第28条（取締役の責任免除）

「当社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる。」

定款第36条（監査役の責任免除）

「当社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる監査役（監査役であった者を含む）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる。」

⑫ 社外取締役及び社外監査役との責任限定契約

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき「社外取締役及び社外監査役と同法第423条第1項の損害賠償責任を法令が規定する額に限定する契約を締結することができる」旨を定款に定めております。これに基づいて取締役原口祥彦、監査役加藤廣昭及び監査役生野裕一と責任限定契約を結んでおります。

ちなみに定款の定めは、次のとおりであります。

定款第28条（社外取締役の責任免除）

「当社は、会社法第427条第1項の規定により、社外取締役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する最低責任限度額とする。」

定款第36条（社外監査役の責任免除）

「当社は、会社法第427条第1項の規定により、社外監査役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する最低責任限度額とする。」

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)	監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)
7,500	500	9,000	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前事業年度

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務であるコンフォートレターの作成業務であります。

当事業年度

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社では、監査法人と協議した上で、当社の規模・業務の特性等に基づいた監査日数・要員数等を総合的に勘案し、監査報酬を決定しております。

第5【経理の状況】

1. 財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度（平成25年1月1日から平成25年12月31日まで）の財務諸表について、三優監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

4. 財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等に係る情報入手に努めているほか、会計に関する専門機関が実施する社外セミナーへの参加や監査法人との情報共有等により財務諸表等の適正性を確保しております。

1 【財務諸表等】
 (1) 【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	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	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	—	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
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
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

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他の有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

2. 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。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法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。

4. 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います。

5. 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

6. 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。

7. 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)

減価償却方法の変更

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株及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	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

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

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

不動産販売事業における車両及び事務用機器（工具、器具及び備品）であります。

② リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(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)
1年内	4,409	3,807
1年超	9,579	7,288
合計	13,988	11,096

(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

調達は、営業取引に係る運転資金（住宅・マンションの開発資金）を銀行等借入により物件ごとに行い、長期運転資金を銀行借入により行っております。運用は、一時的な余資を専ら短期の預金及び有価証券（MMF）にしております。デリバティブ取引はヘッジ等の要請が希薄なので行っておりません。

なお、投機的な取引は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並びにリスク管理体制

営業債務である不動産事業未払金、工事未払金及び未払金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

借入金は、主に営業取引に係る運転資金及び長期運転資金の調達を目的としたものであります。当該資金調達に係る流動性リスクについては、担当部署が資金繰りを定期的に見直すことにより管理しております。

(3) 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があります。

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24年12月31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	398,821	398,821	—
資産計	398,821	398,821	—
(1) 不動産事業未払金	40,790	40,790	—
(2) 工事未払金	4,556	4,556	—
(3) 短期借入金	96,000	96,000	—
(4) 未払法人税等	63,947	63,947	—
(5) 社債（1年以内に償還予定のものを含む）	50,000	49,987	△12
(6) 長期借入金（1年以内に返済予定のものを 含む）	219,000	218,492	△507
負債計	474,295	473,775	△520

当事業年度（平成25年12月31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	353,092	353,092	—
(2) 有価証券	50,020	50,020	—
資産計	403,112	403,112	—
(1) 不動産事業未払金	49,282	49,282	—
(2) 工事未払金	3,275	3,275	—
(3) 短期借入金	217,400	217,400	—
(4) 未払法人税等	66,433	66,433	—
(5) リース債務（1年内に返済予定のものを 含む）	11,690	11,887	196
(6) 長期借入金（1年内に返済予定のものを 含む）	160,820	160,721	△98
負債計	508,902	509,000	98

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

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) 有価証券

有価証券はMMFであり、短期間で決済されるため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっております。

負 債

(1) 不動産事業未払金、(2) 工事未払金、(3) 短期借入金及び(4) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるため、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。

(5) リース債務、(6) 長期借入金

これらの時価は、元利金の合計額を同様の新規借入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。

(表示方法の変更)

前事業年度において、表示していた「未払金」は重要性が乏しくなったため、当事業年度においては注記しておりません。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の組替えを行っております。なお、前事業年度の「未払金」は11,172千円であります。

2. 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前事業年度（平成24年12月31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	398,821	—	—	—
合計	398,821	—	—	—

当事業年度（平成25年12月31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	353,092	—	—	—
合計	353,092	—	—	—

3. 社債、短期借入金、長期借入金及びリース債務の決算日後の返済予定額

前事業年度（平成24年12月31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	96,000	—	—	—	—	—
社債	—	—	—	—	50,000	—
長期借入金	105,681	24,216	24,216	24,216	24,236	16,435
合計	201,681	24,216	24,216	24,216	74,236	16,435

当事業年度（平成25年12月31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	217,400	—	—	—	—	—
長期借入金	34,212	34,212	34,212	34,232	15,737	8,215
リース債務	2,353	2,398	2,444	2,492	2,000	—
合計	253,965	36,610	36,656	36,724	17,737	8,215

(有価証券関係)

その他有価証券

前事業年度（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。

当事業年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	50,020	50,020	—
	小計	50,020	50,020	—
	合計	50,020	50,020	—

(デリバティブ取引関係)

前事業年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

当社は、デリバティブ取引を行っておりませんので、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）

当社は、デリバティブ取引を行っておりませんので、該当事項はありません。

(退職給付関係)

前事業年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

当社は、従業員の退職金の支給に備えるため、中小企業退職金共済制度に加入しております。なお、当事業年度の掛金拠出額は403千円であります。

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、従業員の退職金の支給に備えるため、中小企業退職金共済制度に加入しております。なお、当事業年度の掛金拠出額は554千円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. 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19年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 3名 当社監査役 2名 当社従業員 1名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 60,000株
付与日	平成19年2月20日
権利確定条件	確定条件は付与されておりません。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 平成19年2月20日 至 平成29年2月19日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度(平成25年12月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① スtock・オプションの数

	平成19年ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前事業年度末	—
付与	—
失効	—
権利確定	—
未確定残	—
権利確定後 (株)	
前事業年度末	36,000
権利確定	—
権利行使	6,000
失効	—
未行使残	30,000

② 単価情報

	平成19年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	34
行使時平均株価 (円)	1,329
付与日における公正な評価単価 (円)	—

2. ストック・オプションの本源的価値により算定を行う場合の当事業年度末における本源的価値の合計額及び権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額
- (1) 当事業年度末における本源的価値の合計額 32,580千円
- (2) 当事業年度に権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額 7,770千円

(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24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税等	5,451千円	5,994千円
減価償却超過額	13	15
その他	145	—
繰延税金資産小計	5,611	6,009
評価性引当額	△13	△15
繰延税金資産合計	5,597	5,994

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前事業年度（平成24年12月31日）

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間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

当事業年度（平成25年12月31日）

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間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(持分法損益等)

前事業年度（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。

当事業年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

前事業年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

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）

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

前事業年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

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）

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】

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。

【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. 製品及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. 製品及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

【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。

当事業年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

該当事項はありません。

【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。

当事業年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

該当事項はありません。

【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。

当事業年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

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1月1日 至 平成24年12月31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)
役員及びその近親者	永井恭子	—	—	当社取締役	(被所有) 直接0.3	—	建売住宅の販売	18,639	—	—

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 上記の取引金額には消費税等は含まれておりません。
2. 一般の販売価格から、社内規程による割引率を適用して決定しております。

当事業年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

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金額 (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)	—	—
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。

⑤【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

投資有価証券	その他有価証券	銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)
		株式会社 宮崎県不動産会館	35	35

【その他】

種類及び銘柄			投資口数等(千口)	貸借対照表計上額(千円)
有価証券	その他有価証券	ダイワMMF	50,020	50,020

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高(千円)	当期増加額(千円)	当期減少額(千円)	当期末残高(千円)	当期末減価却累計額又は償却累計額(千円)	当期償却額(千円)	差引当期末残高(千円)
有形固定資産							
建物	330	—	—	330	265	16	64
工具、器具及び備品	941	—	259	682	672	9	9
リース資産	—	11,535	—	11,535	509	509	11,026
有形固定資産計	1,271	11,535	259	12,547	1,447	535	11,100
長期前払費用	7,145	1,834	2,355	6,624	47	47	6,577

(注) 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

リース資産	車両	9,010千円
リース資産	事務用機器	1,858千円
リース資産	社内サーバー	666千円

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高(千円)	当期末残高(千円)	利率(%)	担保	償還期限
第1回無担保社債	平成24年8月10日	50,000	—	—	—	—

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	96,000	217,400	1.6	—
1年以内に返済予定の長期借入金	105,681	34,212	1.1	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	2,353	2.0	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	113,319	126,608	1.1	平成29年～31年
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	—	9,336	1.9	平成30年
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	315,000	389,910	—	—

(注) 1. 平均利率については、借入金及びリース債務の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金及びリース債務（1年以内に返済予定のものを除く）の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	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)
長期借入金	34,212	34,212	34,232	15,737
リース債務	2,398	2,444	2,492	2,000

【引当金明細表】

該当事項はありません。

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 流動資産

イ. 現金及び預金

区分	金額 (千円)
現金	98
預金	
普通預金	86,894
定期預金	265,500
定期積金	600
小計	352,994
合計	353,092

ロ. 売掛金

相手先	金額 (千円)
三井住友海上火災(株)	673
合計	673

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率 (%)	滞留期間 (日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} - \frac{(B)}{365}$
—	1,577	903	673	57.3	77

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

ハ. 販売用不動産

地域	面積 (㎡)	金額 (千円)
大分県	99.18	11,255
宮崎県	223.34	22,407
合計	322.52	33,662

ニ. 仕掛販売用不動産

地域	面積 (㎡)	金額 (千円)
大分県	4,326.38	474,456
宮崎県	554.38	29,152
合計	4,880.76	503,609

ホ. 未成工事支出金

区分	金額 (千円)
材料費	945
外注費	2,483
労務費	104
経費	66
合計	3,599

② 流動負債

イ. 不動産事業未払金

相手先	金額 (千円)
(有)津留建材センター	8,073
(株)大好産業	4,704
玄武電設(株)	3,735
(株)市岡	3,193
(株)信和冷暖房	2,824
その他	26,752
合計	49,282

ロ. 工事未払金

相手先	金額 (千円)
城南木材(株)	1,092
(有)津留建材センター	583
蔵元建築	367
藤建設工業	357
アーキグラウンド	262
その他	612
合計	3,275

ハ. 未払法人税等

区分	金額 (千円)
未払法人税	43,215
未払住民税	7,895
未払事業税	15,322
合計	66,433

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高(千円)	311,159	518,902	1,020,830	1,485,585
税引前四半期(当期)純利益金額(千円)	57,215	84,228	180,418	253,757
四半期(当期)純利益金額(千円)	35,069	51,547	110,325	151,951
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	34.02	49.85	106.60	146.74

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額(円)	34.02	15.89	56.68	40.14

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	12月31日 6月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	(特別口座) 福岡市中央区天神二丁目14番2号 日本証券代行株式会社 福岡支店 (特別口座) 東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号 日本証券代行株式会社 — 株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.grandes.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

- (注) 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない。
- 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
 - 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
 - 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利
 - 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元未満株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

(第7期) (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日) 平成25年3月29日九州財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成25年3月29日九州財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

(第8期第1四半期) (自 平成25年1月1日 至 平成25年3月31日) 平成25年5月15日九州財務局長に提出

(第8期第2四半期) (自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日) 平成25年8月12日九州財務局長に提出

(第8期第3四半期) (自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日) 平成25年11月14日九州財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成25年4月2日九州財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)に基づく臨時報告書であります。

平成25年12月25日九州財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号(主要株主の異動)に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成26年3月27日

株式会社グランディーズ

取締役会 御中

三優監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 吉川 秀嗣

業務執行社員 公認会計士 堤 剣吾

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社グランディーズの平成25年1月1日から平成25年12月31日までの第8期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社グランディーズの平成25年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社グランディーズの平成25年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社グランディーズが平成25年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

当社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれておりません。