



平成26年12月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成27年2月10日
上場取引所 東 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
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27年3月26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27年3月27日

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期の業績(平成26年1月1日～平成26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	%
26年12月期	2,204	48.4	307	21.1	304	20.2	176	16.2
25年12月期	1,485	25.7	253	52.7	253	59.7	151	65.0

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
26年12月期	168.55	164.50	25.7	28.5	13.9
25年12月期	146.74	142.56	45.4	29.2	17.1

(参考) 持分法投資損益 26年12月期 —百万円 25年12月期 —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
26年12月期	1,166	961	82.5	770.14
25年12月期	973	410	42.2	396.22

(参考) 自己資本 26年12月期 961百万円 25年12月期 410百万円

(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
26年12月期	549	0	26	973
25年12月期	△7	10	12	397

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産配当 率
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
25年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
26年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
27年12月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 平成27年12月期の業績予想(平成27年1月1日～平成27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)	750	△32.0	110	△16.4	113	△14.8	70	△13.6	55.54
通期	2,000	△9.3	310	0.9	315	3.3	185	4.8	146.74

※ 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

26年12月期	1,248,700 株	25年12月期	1,037,000 株
26年12月期	— 株	25年12月期	— 株
26年12月期	1,047,745 株	25年12月期	1,035,488 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27年2月10日(火)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
(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)	19
(重要な後発事象)	19
5. その他	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、消費増税等の影響による個人消費の低迷が予想以上に長期化し、一時は生産が落ち込むなど停滞感も見えましたが、景気は緩やかな回復基調を辿りました。東九州地域経済も総じて持ち直しの動きが続きました。

住宅・マンション業界は、やや厳しい販売環境が続きました。新設住宅着工戸数は前年を下回って推移し、首都圏のマンション販売戸数は減少しました。建設費が高止まりし、労働力不足等と相まって収益環境を圧迫しました。

このような環境下、当社は建売住宅販売事業及び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、大分で59戸(前年も59戸)、宮崎で9戸(前年は1戸)の計68戸を販売しました。マンション販売事業では、投資マンションを2棟販売し、分譲マンションも4期ぶりに売上計上しました。

また、平成26年12月22日には当社普通株式を東京証券取引所マザーズ市場に上場し、公募増資により373,800千円を調達、財務基盤の一段の強化を図りました。

その結果、当事業年度の売上高は2,204,121千円(前年同期比48.4%増)、営業利益は307,095千円(同21.1%増)、経常利益は304,960千円(同20.2%増)、当期純利益は176,595千円(同16.2%増)となり、5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、売上高2,000,000千円(第2四半期累計期間750,000千円)、営業利益310,000千円(第2四半期累計期間110,000千円)、経常利益315,000千円(第2四半期累計期間113,000千円)、当期純利益185,000千円(第2四半期累計期間70,000千円)と見込んでおります。当期と比較すると、分譲マンション販売の予定がありませんので売上高は減少する見通しですが、利益は建売住宅の販売戸数の拡大により増加するものと見ております。

(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1,147,679千円(前事業年度末残高953,529千円)であり、前事業年度と比較して194,150千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575,697千円、販売用不動産の増加18,990千円、仕掛販売用不動産の減少397,117千円等であります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は18,576千円(前事業年度末残高20,173千円)であり、前事業年度と比較して1,597千円減少いたしました。その主な要因は、リース資産の減少2,307千円、長期前払費用の増加694千円等であります。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は169,975千円(前事業年度末残高426,427千円)であり、前事業年度と比較して256,452千円減少いたしました。その主な要因は、短期借入金の減少217,400千円、1年内返済予定の長期借入金の減少24,216千円、未払法人税等の増加15,372千円、不動産事業受入金の減少23,500千円等であります。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債の残高は34,604千円(前事業年度末残高136,392千円)であり、前事業年度と比較して101,787千円減少いたしました。その主な要因は、長期借入金の減少99,099千円、リース債務の減少2,398千円等であります。

(純資産)

当事業年度末における純資産の残高は961,675千円(前事業年度末残高410,882千円)であり、前事業年度と比較して550,793千円増加いたしました。その主な要因は、公募増資等による資本金及び資本剰余金の増加、各187,098千円、当期純利益の計上に伴う利益剰余金の増加176,595千円であります。

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による増加、たな卸資産の減少による増加、短期借入金の返済による減少、長期借入金の返済による減少、株式の発行による増加等により、前事業年度末に比較して576,822千円増加し、期末残高は973,834千円となりました。

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549,652千円(前年同期は7,767千円の使用)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304,960千円、たな卸資産の減少による増加額381,725千円、不動産事業受入金の減少による減少額23,500千円、法人税等の支払額114,629千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772千円(前年同期は10,354千円の獲得)となりました。これは主に定期預金の払戻による収入6,100千円、定期預金の預入による支出5,000千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26,396千円(前年同期は12,905千円の獲得)となりました。これは主に株式の発行による収入369,465千円、短期借入金の返済による支出255,200千円、長期借入金の返済による支出123,315千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	平成26年12月期
自己資本比率(%)	16.2	34.0	42.2	82.5
時価ベースの自己資本比率(%)	—	65.4	119.3	204.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(倍)	—	19.0	—	1,173.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	11.0	—	214.7

(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) 利益分配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 投資及び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投資及び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。投資及び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 営業地域の限定について

当社は、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こととなりました。ただ、宮崎市における仕入や販売は計画通りに進まない可能性もあり、その場合には今後の拠点展開が停滞し、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。

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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月期
有利子負債残高(千円)	256,036	317,796	365,000	389,910	46,841
総資産額(千円)	337,555	511,784	761,642	973,702	1,166,255
有利子負債依存度(%)	75.9	62.1	47.9	40.0	4.0

(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。

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

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

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。

なお、宅地建物取引業者免許は、当社の主要な事業活動に必須の免許であります。当社では法令順守を徹底しており、現時点において当該免許の取消事由や更新欠格事由は発生しておりません。しかしながら、将来何らかの理由により、免許の取消や更新欠格による失効等があった場合は、当社の事業活動に大きく支障をきたし、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

法令等名	免許・許可の内容	有効期間	取消事由
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	宅地建物取引業法 第66条、第67条
建設業法	特定建設業許可 大分県知事許可(特-26)第12595号	平成26年4月7日から 平成31年4月6日まで	建設業法第29条
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	建築士法第26条

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つい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18,300株であり、これは発行済株式総数1,248,700株の1.5%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、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を一年前倒しで達成しましたので当面、次のステップへ向け地歩を固めることに専念してまいります。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、雇用や所得の環境の一段の改善と手厚い政策の効果により回復基調が強まるものと期待されます。ただ、住宅・マンション業界は住宅取得を促す政策や税制の後押しはあるものの当面、横ばいで推移していくものと予測されます。それだけに当社が今後、加速度的な成長を果たすためには商圏の拡大や競争優位の確保が不可欠であり、しかもそれを迅速に展開し、確立しなければならないと考えております。

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。その結果、当期は5期連続で最高益を更新し、東京証券取引所マザーズ市場への上場により知名度や注目度が一段と上がり、財務基盤も厚みを増すこととなりました。このうえは大分をはじめとするそれぞれの地域でニッチ・トップを目指し、稼ぐ力を底上げすることに努め、次の飛躍に向けまい進する所存であります。

具体的な取組みの内容は次のとおりであります。

①事業拠点の拡大

今期以降、東九州以外の新たな地域に進出することを目指します。そこでは建売住宅販売事業だけでなく投資マンション販売事業の展開も模索してまいります。

②建売住宅販売事業の強化

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、大分地域ではシェア拡大を図り、商圏を周辺部に広げて量の確保を目指します。宮崎や新たな地域では供給地域を絞り込むことで一点突破を図り、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。

③マンション販売事業の強化

安定的な開発資金の確保を背景に商圏の見直し等を行い、出口戦略の再構築を図ることで、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25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	353,092	928,790
売掛金	673	513
有価証券	50,020	50,044
販売用不動産	33,662	52,653
仕掛販売用不動産	※ 503,609	106,491
未成工事支出金	3,599	—
前渡金	500	2,800
前払費用	2,081	1,204
繰延税金資産	5,994	4,868
その他	295	312
流動資産合計	953,529	1,147,679
固定資産		
有形固定資産		
建物	330	330
減価償却累計額	△265	△278
建物(純額)	64	51
工具、器具及び備品	682	682
減価償却累計額	△672	△676
工具、器具及び備品(純額)	9	5
リース資産	11,535	11,535
減価償却累計額	△509	△2,816
リース資産(純額)	11,026	8,719
有形固定資産合計	11,100	8,776
投資その他の資産		
投資有価証券	35	35
出資金	135	135
長期前払費用	6,577	7,271
敷金及び保証金	2,326	2,358
投資その他の資産合計	9,073	9,800
固定資産合計	20,173	18,576
資産合計	973,702	1,166,255

(単位:千円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
不動産事業未払金	49,282	43,246
工事未払金	3,275	2,498
短期借入金	※ 217,400	—
1年内返済予定の長期借入金	34,212	9,996
リース債務	2,353	2,398
未払金	9,098	15,852
未払費用	248	407
未払法人税等	66,433	81,806
未払消費税等	3,260	9,731
不動産事業受入金	24,400	900
未成工事受入金	14,800	—
預り金	1,661	1,002
完成工事補償引当金	—	2,135
流動負債合計	426,427	169,975
固定負債		
長期借入金	126,608	27,509
リース債務	9,336	6,937
その他	448	158
固定負債合計	136,392	34,604
負債合計	562,820	204,579
純資産の部		
株主資本		
資本金	70,020	257,118
資本剰余金		
資本準備金	59,990	247,088
資本剰余金合計	59,990	247,088
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	280,872	457,468
利益剰余金合計	280,872	457,468
株主資本合計	410,882	961,675
純資産合計	410,882	961,675
負債純資産合計	973,702	1,166,255

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
売上高		
不動産売上高	1,449,376	2,132,720
完成工事高	30,169	64,526
その他売上高	6,040	6,874
売上高合計	1,485,585	2,204,121
売上原価		
不動産売上原価	1,062,000	1,664,658
完成工事原価	20,462	47,436
その他売上原価	3,588	2,789
売上原価合計	1,086,051	1,714,884
売上総利益	399,534	489,237
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	7,426	12,189
販売促進費	728	1,162
販売手数料	3,815	8,418
役員報酬	43,023	40,663
給料及び手当	24,948	32,351
賞与	6,280	8,830
法定福利費	10,115	10,890
福利厚生費	1,584	2,078
減価償却費	540	2,329
地代家賃	5,339	5,749
支払手数料	15,447	24,146
租税公課	4,941	7,053
完成工事補償引当金繰入額	—	2,135
その他	21,816	24,144
販売費及び一般管理費合計	146,006	182,142
営業利益	253,527	307,095
営業外収益		
受取利息	64	68
受取配当金	2	2
有価証券利息	25	30
受取手数料	4,790	5,523
その他	505	347
営業外収益合計	5,386	5,971
営業外費用		
支払利息	3,705	2,560
社債利息	248	—
支払保証料	545	—
株式交付費	66	4,731
社債償還損	590	—
支払手数料	—	815
営業外費用合計	5,156	8,107
経常利益	253,757	304,960
税引前当期純利益	253,757	304,960
法人税、住民税及び事業税	102,202	127,238
法人税等調整額	△396	1,125
法人税等合計	101,806	128,364
当期純利益	151,951	176,595

【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25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 用地費		371,414	35.0	470,611	28.3
II 労務費		11,591	1.1	16,730	1.0
III 外注費		671,266	63.2	1,170,086	70.3
IV 経費		7,728	0.7	7,229	0.4
合計		1,062,000	100.0	1,664,658	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25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 材料費		1,800	8.8	4,924	10.4
II 労務費		552	2.7	1,016	2.1
III 外注費		17,970	87.8	41,190	86.8
IV 経費		139	0.7	305	0.7
合計		20,462	100.0	47,436	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25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26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		3,588	100.0	2,789	100.0
合計		3,588	100.0	2,789	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26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	70,020	59,990	59,990	280,872	280,872	410,882	410,882
当期変動額							
新株の発行	187,098	187,098	187,098			374,197	374,197
当期純利益				176,595	176,595	176,595	176,595
当期変動額合計	187,098	187,098	187,098	176,595	176,595	550,793	550,793
当期末残高	257,118	247,088	247,088	457,468	457,468	961,675	961,675

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26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	253,757	304,960
減価償却費	540	2,329
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	—	2,135
受取利息及び受取配当金	△91	△101
支払利息及び社債利息	3,954	2,560
株式交付費	66	4,731
売上債権の増減額(△は増加)	△673	160
たな卸資産の増減額(△は増加)	△198,263	381,725
前渡金の増減額(△は増加)	800	△2,300
前払費用の増減額(△は増加)	1,916	346
長期前払費用の増減額(△は増加)	568	△694
仕入債務の増減額(△は減少)	7,210	△6,814
未払金の増減額(△は減少)	△2,073	6,754
未払消費税等の増減額(△は減少)	141	6,470
未成工事受入金の増減額(△は減少)	4,176	△14,800
不動産事業受入金の増減額(△は減少)	22,335	△23,500
預り金の増減額(△は減少)	1,159	△658
その他	430	2,904
小計	95,955	666,211
利息及び配当金の受取額	91	101
利息の支払額	△4,098	△2,030
法人税等の支払額	△99,716	△114,629
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,767	549,652
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	△600	△5,000
定期預金の払戻による収入	11,800	6,100
投資有価証券の取得による支出	△35	—
貸付けによる支出	△8,300	△8,200
貸付金の回収による収入	8,300	8,200
その他	△811	△327
投資活動によるキャッシュ・フロー	10,354	772
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	229,400	37,800
短期借入金の返済による支出	△108,000	△255,200
長期借入れによる収入	50,000	—
長期借入金の返済による支出	△108,180	△123,315
株式の発行による収入	137	369,465
社債の償還による支出	△50,000	—
リース債務の返済による支出	△451	△2,353
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,905	26,396
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	15,491	576,822
現金及び現金同等物の期首残高	381,521	397,012
現金及び現金同等物の期末残高	※ 397,012	※ 973,834

(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. 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. 引当金の計上基準

完成工事補償引当金

建築物の瑕疵による損失及び補償サービス費用を補填するため、過去の完成工事に係る補修費等の実績を基準として算定した発生見込額を計上しております。

6. 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

7. 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。

8. 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。

(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25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
仕掛販売用不動産	369,316千円	－千円
計	369,316	－

(2) 上記に対応する債務

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
短期借入金	193,400千円	－千円
計	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。

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26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	1,037,000	211,700	－	1,248,700
合計	1,037,000	211,700	－	1,248,700

(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200,000株及び新株予約権の行使11,700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	当事業年度
	(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
現金及び預金勘定	353,092千円	928,790千円
有価証券	50,020	50,044
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△6,100	△5,000
現金及び現金同等物	397,012	973,834

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前事業年度(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。

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26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

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26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	1,268,434	864,285	64,526	6,874	2,204,121

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
株式会社 アライアンス	474,285千円	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。

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26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。

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26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。

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり純資産額	396円22銭	770円14銭
1株当たり当期純利益金額	146円74銭	168円55銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	142円56銭	164円50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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	151,951	176,595
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)	151,951	176,595
期中平均株式数(株)	1,035,488	1,047,745
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)	30,402	25,764
(うち新株予約権(株))	(30,402)	(25,764)
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くないと考えられるため開示を省略いたします。

5. その他

役員の異動

(1) その他の役員の異動

・ 新任取締役候補

取締役 酒井 恵理子

(注) 酒井恵理子は、社外取締役の候補者であります。

(2) 就任予定日

平成27年3月26日