

平成26年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年2月16日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 陽光都市開発
 コード番号 8946 URL <http://www.yoko.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役
 定時株主総会開催予定日 平成27年3月25日
 配当支払開始予定日 —
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 無

(氏名) 小坂 竜義
 (氏名) 田中 忍
 TEL 045-324-2444
 有価証券報告書提出予定日 平成27年3月30日

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期の連結業績(平成26年1月1日～平成26年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	2,163	105.4	150	43.3	174	190.1	135	145.9
25年12月期	1,053	△33.9	105	△27.0	60	△31.9	55	△33.8

(注) 包括利益 26年12月期 169百万円 (206.0%) 25年12月期 55百万円 (△33.7%)

	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	11.10	10.73	24.2	8.7	7.0
25年12月期	5.79	—	36.1	3.0	10.0

(参考) 持分法投資損益 26年12月期 一百万円 25年12月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	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	2,017	946	46.7	72.12
25年12月期	2,013	190	9.0	19.92

(参考) 自己資本 26年12月期 941百万円 25年12月期 180百万円

(3) 連結キャッシュ・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	683	△226	△3	827
25年12月期	57	△7	△87	340

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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月期の連結業績予想(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)	659	△37.5	18	△79.7	13	△82.0	12	△74.1	0.92
通期	1,444	△33.2	67	△55.6	59	△66.2	47	△65.4	3.60

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 有

新規 2社 (社名) 柏雅酒店管理(上海)有限公司、上海 柏雅投資管理有限公司、除外 1社 (社名) 上海柏雅投資管理有限公司

当社は、平成26年1月17日開催の取締役会決議に基づく柏雅資本集団控股有限公司(香港)の株式取得により、同社子会社、孫会社である柏雅酒店管理(上海)有限公司、上海柏雅投資管理有限公司の2社を連結対象としておりますが、平成26年5月30日開催の取締役会決議に基づき、平成26年6月10日付で上海柏雅投資管理有限公司の全株式を譲渡しているため、連結対象より除外しております。

(2) 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

(3) 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	13,138,200 株	25年12月期	9,638,200 株
26年12月期	83,200 株	25年12月期	83,200 株
26年12月期	12,252,808 株	25年12月期	9,555,000 株

(参考) 個別業績の概要

平成26年12月期の個別業績(平成26年1月1日～平成26年12月31日)

(1) 個別経営成績

(%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	1,383	36.3	77	△0.4	144	128.8	154	164.5
25年12月期	1,014	△34.7	77	△35.2	62	△28.7	58	△30.2

	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
	円 銭	円 銭
26年12月期	12.61	12.19
25年12月期	6.11	—

(2) 個別財政状態

	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	%	百万円	%	円 銭	
26年12月期	1,996	47.4	952	47.4	947	47.4	72.60	
25年12月期	2,032	9.9	211	9.9	202	9.9	22.13	

(参考) 自己資本 26年12月期 947百万円 25年12月期 202百万円

※ 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、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

○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	10
(1) 会社の経営の基本方針	10
(2) 目標とする経営指標	10
(3) 中長期的な会社の経営戦略	10
(4) 会社の対処すべき課題	11
(5) その他、会社の経営上重要な事項	11
4. 連結財務諸表	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
連結損益計算書	14
連結包括利益計算書	15
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	18
(表示方法の変更)	19
(連結貸借対照表関係)	20
(連結損益計算書関係)	20
(連結包括利益計算書関係)	21
(連結株主資本等変動計算書関係)	21
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	23
(セグメント情報等)	24
(1株当たり情報)	27
(重要な後発事象)	27
5. その他	28
(1) 役員の異動	28
(2) その他	28

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当連結会計年度の概況

当連結会計年度における我が国経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動も和らいできており、企業の前向きな投資スタンスの継続傾向や雇用・所得環境の着実な改善が見られるなど、景気は基調的に穏やかな回復を続けております。一方で、海外経済活動において、欧州の債務問題の展開や低インフレの長期化、米国経済の回復ペースなどにより、日本経済が影響を受けるリスクは少なくなく、依然として先行きには注意が必要な状況にあると思われれます。

当社グループが属する不動産業界におきましては、首都圏マンション供給戸数は前年と比べ20%程度減少しているものの、平均単価が緩やかに上昇する中で契約率は一定の水準を維持しており、不動産市況は底堅く推移しているものと思われれます。

このような事業環境のもと、当社グループは賃貸マンションの家賃管理業務を中心とした不動産管理事業を事業領域の中心に据え、それに関連する不動産仲介事業、不動産賃貸事業のさらなる収益向上を目指してまいりました。

その結果、当連結会計年度の売上高は2,163百万円（前連結会計年度比105.4%増）、営業利益150百万円（前連結会計年度比43.3%増）となり、また、新株発行費2百万円、新株予約権発行費9百万円を計上したことなどにより、経常利益174百万円（前連結会計年度比190.1%増）、当期純利益135百万円（前連結会計年度比145.9%増）となりました。

(不動産販売事業)

新築投資用マンション（横浜市・36戸）の引渡し及びファンドに組入れていたビジネスホテル1棟（函館市）の引渡しを完了し、売上高は1,083百万円（前連結会計年度は売上高73百万円）、営業利益は107百万円（前連結会計年度は0百万円の営業利益）となりました。

(不動産管理事業)

中国におけるサービスアパートメント管理事業の収入が加わり、売上高は528百万円（前連結会計年度比26.3%増）、営業利益は210百万円（前連結会計年度比2.5%減）となりました。

(不動産賃貸事業)

当社所有物件の稼働率の維持に努め、売上高は367百万円（前連結会計年度比1.2%増）、営業利益は46百万円（前連結会計年度比26.8%増）となりました。

(不動産仲介事業)

積極的に営業活動を行い、前連結会計年度より売上は増加したものの、原価が増加し、売上高は147百万円（前連結会計年度比0.5%増）、営業利益は11百万円（前連結会計年度比69.1%減）となりました。

(不動産ファンド事業)

ファンド組入れ物件を売却したことにより、ファンドの運営収入が減少し、売上高は35百万円（前連結会計年度比26.7%減）、営業利益は14百万円（前連結会計年度比47.2%減）となりました。

(その他の事業)

設計・監理業務の受託により、売上高は1百万円（前連結会計年度比63.6%減）、営業損失0百万円（前連結会計年度は1百万円の営業損失）となりました。

②次期の見通し

当社グループは、安定した収益が見込める不動産管理事業につきましては、引き続き、サービスの向上に努めるとともに、管理戸数の増加による収益拡大を図ります。不動産販売事業につきましては、中古不動産の買い取り再販による収益上積みを目指します。不動産仲介事業につきましては、アパマンショップネットワークの有する不動産の斡旋情報などをフルに活用し、収益拡大を図ります。不動産賃貸事業につきましては、現状の稼働率の維持により、収益を確保してまいります。

以上により平成27年12月期の当社グループの業績見通しにつきましては、売上高1,444百万円（前連結会計年度比33.2%減）、営業利益67百万円（前連結会計年度比55.6%減）、経常利益59百万円（前連結会計年度比66.2%減）、当期純利益47百万円（前連結会計年度比65.4%減）を見込んでおります。

なお、上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

(2) 財政状態に関する分析

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末から3百万円増加し、2,017百万円となりました。これは主として現金及び預金の増加486百万円、販売用不動産の減少477百万円、仕掛販売用不動産の減少163百万円、のれんの増加166百万円によるものであります。

負債合計につきましては、前連結会計年度末から752百万円減少し、1,070百万円となりました。これは主として短期借入金の減少542百万円、前受金の減少167百万円によるものであります。

純資産合計につきましては、前連結会計年度末から756百万円増加し、946百万円となりました。これは主に新株予約権の行使により資本金、資本準備金が各々295百万円増加し、当期純利益が135百万円計上されたことによるものであります。

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、営業活動による収入が683百万円、投資活動による支出が226百万円及び財務活動による支出が3百万円となり、また現金及び現金同等物に係る換算差額が33百万円計上されたことから、前連結会計年度末に比べ486百万円増加し、827百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、683百万円の収入（前連結会計年度は57百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益145百万円、たな卸資産の減少639百万円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）

投資活動によるキャッシュ・フローは、226百万円の支出（前連結会計年度は7百万円の支出）となりました。これは主に、新規連結子会社の取得による支出163百万円及び連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出55百万円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）

財務活動によるキャッシュ・フローは、3百万円の支出（前連結会計年度は87百万円の支出）となりました。これは主に、借入金の返済564百万円（純額）、新株の発行による収入567百万円（純額）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22年12月期	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（％）	7.2	1.9	6.3	9.0	46.7
時価ベースの自己資本比率（％）	11.5	21.0	56.7	75.0	137.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	1.0	0.5	3.6	13.2	0.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	14.9	34.6	5.4	1.5	37.3

（注）1. 各指標の算出は以下の算式を使用しております。

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. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

3. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

4. 営業キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いにつきましては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

（3）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、株主に対する利益還元を経営の重要施策として位置付け、業績、資金需要見通し等を総合的に判断しながらも安定的な配当水準を維持することを基本方針とし、連結当期純利益に対する配当金の比率（配当性向）35%程度を基準としております。

配当の原資となる利益剰余金につきましては、平成20年12月期以降欠損している状態が続いており、平成26年12月末現在においても利益剰余金の欠損は18億円であります。従いまして、現段階では収益基盤のさらなる強化が重要であると判断し、誠に遺憾ながら平成26年12月期の期末配当金につきましては無配とさせていただきます。平成27年12月期の配当につきましても、収益基盤の強化と利益剰余金欠損の解消が先決であるとの考えから、中間配当金、期末配当金ともに無配を予定しております。

(4) 事業等のリスク

以下におきまして、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、当社グループといたしましては必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項につきましても、投資判断の上で、あるいは当社グループの事業活動を理解する上で重要と考えられる事項につきましては、情報開示の観点から記載しております。当社グループは、これらリスクの発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に関する投資判断は、本項以外の記載内容も合わせて慎重に検討した上で行う必要があります。

なお、以下の記載につきましては、本資料発表日現在における判断によるものであり、当社グループの事業等及び当社株式への投資に係るリスクを全て網羅するものではありません。また、将来に関する事項につきましては、本資料発表日現在で当社グループが判断したものであります。

①法的規制について

当社グループの事業におきまして関連する主な法的規制は以下のとおりであります。今後既存の法的規制が改廃されたり、関連する法令が新たに制定されたりした場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

<主な法的規制>

宅地建物取引業法、建物の区分所有等に関する法律、住宅の品質確保の促進等に関する法律、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律、国土利用計画法、都市計画法、建築基準法、建築業法、建築士法、土地基本法、地方公共団体の条例、借地借家法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、消防法、貸金業法、金融商品取引法、金融商品の販売等に関する法律、資産の流動化に関する法律、不動産特定共同事業法、犯罪による収益の移転防止に関する法律、不当景品類及び不当表示防止法、不動産の表示に関する公正競争規約

②免許、登録

当社グループが得ている許可、登録は以下のとおりであります。

(当社)

・宅地建物取引業者免許

宅地建物取引業法第3条に基づき、宅地建物取引業者の免許（免許番号 神奈川県知事(1)第27989号 有効期間：平成23年9月6日から平成28年9月5日まで）を受けて、不動産の売買や賃貸又はこれらの媒介等を行っております。

・マンション管理業者登録

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第46条第1項に基づき、マンション管理業者の登録（登録番号 国土交通大臣(2)第033175号 有効期間：平成24年10月23日から平成29年10月22日まで）をして、マンション管理業を営んでおります。

・一級建築士事務所登録

建築士法第4条第1項及び第5条第1項に基づき、一級建築士事務所の登録（登録番号 神奈川県知事第14682号 有効期間：平成24年9月28日から平成29年9月27日まで）をして、設計、工事監理等を行っております。

(株式会社グリフィン・パートナーズ)

・宅地建物取引業者免許

宅地建物取引業法第3条に基づき、宅地建物取引業者の免許（免許番号 神奈川県知事(2)第27056号 有効期間：平成26年3月17日から平成31年3月16日まで）を受けて、不動産の売買や賃貸又はこれらの媒介等を行っております。

・金融商品取引業者登録

金融商品取引法第29条に基づき、第2種金融商品取引業者及び投資助言・代理業の登録（登録番号 関東財務局長(金商)第1540号）をしております。

(有限会社ヨーコー管財)

・貸金業

貸金業法第3条第1項に基づき、貸金業者の登録（登録番号 神奈川県知事(4)第03403号）をして貸金業を営んでおりました。しかし、新規貸付業務を行わず、既存貸付の回収業務のみを行うこととなったため、同法第44条に基づき、登録更新は行わず、当該貸金業登録は有効期限である平成17年7月1日をもって失効しております。

当社グループは主要な事業活動を行うにあたり、上記の免許、登録を必要とし、これらの規制を受けております。現時点におきまして、当社グループには、上記免許、登録の取消事由・更新欠格事由に該当する事実は存在いたしません。将来、これらの免許、登録の取消・更新欠格による失効等があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

③住宅瑕疵担保責任について

住宅の品質確保の促進等に関する法律では、新築住宅の供給事業者に対して構造上の主要な部分及び雨水の浸入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等を定めております。当社グループでは、自社開発物件におきましては、建築設計の段階から一貫して携わり、供給物件の品質管理に万全を期すとともに、他社開発物件の仕入・販売におきましては、仕入先の開発実績及び物件の選定に十分留意し、瑕疵のない物件を供給するよう努めております。さらに、同法対象の新築販売物件につきましては、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律において規定される住宅瑕疵担保責任保険を付保することにより、万一不測の事態が起こった場合でも、当該責任を当社グループの業績に影響なく履行できるよう対策を施しております。また、販売後のクレームに対しましても、法令上の責任に基づき、真摯な対応に努めております。

さらに、構造計算書偽造事件を教訓として、当社では、供給するマンションの構造計算の適正性につきまして細心の注意を払っております。例えば、建築確認の際には過去においてチェックミスが報告されていない実績のある住宅性能評価機関による住宅性能評価書の取得を義務づけております。当社グループでは、このように瑕疵のない物件を供給すべく、常に品質管理体制向上に努めております。

しかしながら、当社の供給物件に何らかの原因で瑕疵が発生した場合、クレーム件数と補償工数の増加等を招き、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

④土地の仕入について

当社グループでは、マンション用地等の取得にあたり、売買契約前に綿密な事前調査を行っておりますが、契約後、稀に土壌汚染等の隠れた瑕疵が発見されることがあります。その場合、当社グループに追加費用が発生することがあり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤外注先の影響について

当社グループでは、マンションの建設につきましては、建設会社一括発注し、主に民間（旧四会）連合会協定工事請負契約約款に基づく工事請負契約を締結しております。また、建築工事の進捗状況につきましては当社が定期的な監理を行っており、建設会社より当社に対して状況報告がなされる体制を構築しております。

工事請負契約の締結にあたりましては、外注先の財務状況、施工能力・実績、経営の安定性等を総合的に勘案の上決定しておりますが、外注先に信用不安等が発生し、工期遅延が生じた場合、当社の販売計画にも遅延が生じ、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、施工完了後、外注先に倒産等の事態が発生した場合には、本来外先が負うべき瑕疵の補修責任等が履行されず、当社に想定外の費用負担が発生することによって、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥マンション建設に対する近隣住民の反対運動について

当社グループはマンション建設にあたり、建設地が属する自治体の条例等に従い、事前に周辺住民に説明会を実施する等の近隣への対策を講じております。マンションの立地につきましては、住宅密集地を避け、駅に近い商業地域を中心としてきたため、現在までのところ、近隣住民との摩擦は軽微なものに留まっております。

しかしながら、今後、開発中の騒音、電波障害、日照問題、景観変化等を理由に近隣住民に反対運動等が発生する可能性は否定できず、その解決に時間を要したり、計画の変更が必要となったりした場合、工期遅延や追加費用が発生することによって、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦資金調達について

当社グループは不動産販売事業を遂行するにあたり、用地や土地建物の取得資金及び建設費用等を金融機関からの融資を主体として資金調達しております。当社は取引金融機関と良好な関係を構築する一方で、新たな金融機関との取引開始、社債の発行等、資金調達の円滑化と多様化に努めております。

しかしながら、何らかの事情により、当社の希望する金額及び条件で金融機関からの融資を受けることができない場合、販売物件を計画どおりに確保できず、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑧金利の上昇について

当社グループの有利子負債残高は、着工を見合わせていたマンション用地や完成物件の売却に伴って返済が進み、次表のとおり減少しておりますが、不動産販売物件の仕入に伴い、有利子負債が増加していくことも考えられます。市場金利が予想を超えて上昇し、有利子負債の金利負担が増加した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(連結)	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期
有利子負債残高（千円）(A)	846,380	761,400	197,050
総資産額（千円）(B)	1,988,579	2,013,494	2,017,136
有利子負債依存度（%）(A/B)	42.6	37.8	9.8

⑨事業エリアの集中について

当社グループが従来販売していた投資用マンション「グリフィンシリーズ」は、次表のとおり、横浜市内の横浜みなとみらい21地区周辺のエリア（西区・中区・神奈川区）、JR新横浜駅周辺（港北区）、川崎市（幸区、中原区）に集中しており、今後も企業イメージの形成を勘案し、当該エリアを中心とした事業展開を図る方針であります。このことから特に横浜市、川崎市を中心とした神奈川県内の経済環境、雇用環境、賃貸需要、地価の動向等の影響を受ける可能性があります。

また、近年、首都圏ではワンルームマンションに対する規制を目的とした条例を制定する自治体が見られ、横浜市では「横浜市ワンルームマンション形式集合建築物に関する指導基準及び同施行細目」等の指導要綱等による規制が制定されており、管理員室の設置、住戸の最低専有面積、駐車・駐輪施設の設置の義務付け等が定められております。また、平成18年4月に「横浜都心機能誘導地区建築条例」が施行され、特別用途地区として都市計画で定める横浜都心機能誘導地区（業務・商業専用地区及び商住共存地区に区分）内の建築物の建築及び敷地に関する制限が定められております。現在、自治体の条例による規制が、当社の事業展開に与える影響は軽微であります。将来的に規制が変更もしくは強化された場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

エリア	棟数	構成比（%）	戸数	構成比（%）
横浜市西区・中区・神奈川区	73	70.2	3,354	70.9
横浜市港北区	7	6.7	404	8.5
横浜市内その他	4	3.8	139	2.9
横浜市内 計	84	80.8	3,897	82.4
川崎市幸区	4	3.8	233	4.9
川崎市中原区	9	8.7	345	7.3
川崎市内その他	3	2.9	116	2.5
川崎市内 計	16	15.4	694	14.7
神奈川県内 計	100	96.2	4,591	97.0
東京都内 計	4	3.8	140	3.0
総 計	104	100.0	4,731	100.0

(注) 平成26年12月31日現在の竣工棟数・戸数について記載しております。

⑩投資用マンション販売事業について

(顧客からのクレームや訴訟提起等について)

当社グループが販売するマンションは、主にマンション経営による資産運用を目的として購入されており、金融商品や他の投資運用手段と競合した商品との位置付けにあると考えております。当社は商品販売に際し、空室の発生、家賃相場の下落、金利上昇による返済負担の増加等、マンション経営に関するリスクについて、顧客の十分な理解が得られる説明を行うよう努めております。また、販売後も集金の代行、建物の維持管理、入居者の募集及び賃貸仲介等、アフターサービスの充実に努めております。しかしながら、今後、何らかの事情により、顧客からクレームや訴訟提起等があった場合、事実の存否にかかわらず、当社グループの信用に影響を与え、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(販売物件の入居率低下について)

当社グループが販売した投資用マンションの賃貸入居率が低下した場合、賃料収入を見込む新規購入者の購買意欲が低下する可能性があります。当社グループでは、賃貸需要が高いと考えられる地域へ建設し、当社グループ及び近隣の不動産業者による新規入居者の獲得に努め、良好な住環境を整備し、入居者の固定化に尽力しております。

しかしながら、既存物件の周囲で住環境が悪化する等、不測の事態により入居率が低下した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑪人材の確保について

当社グループの退職者は、平成24年12月期に3名、平成25年12月期に8名、平成26年12月期に9名発生しております。

当社グループは、優秀な人材の確保と育成を経営上の重要な課題と捉え、入社した従業員に対しましては、当社グループ内での研修カリキュラムを整備し、OJTの実施により早期の職務技能習得を目指しております。また、個人ごとの業績評価につきましては、社内各部門ごとに適した評価制度を定め、目標管理考課と行動考課の2種類の人事考課を実施することで、優秀な人材の定着に努めております。特に、売買仲介及び賃貸仲介を担当する営業部門に所属する従業員につきましては、業務の成果が当社グループの業績に直結することから、その他の部門とは別の報酬体系を定め、成果に応じたインセンティブを付与しております。

しかしながら、こうした施策にもかかわらず、従業員の定着度が高まらない場合や、雇用の需給関係から当社が求める人材が十分に確保できない場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑫個人情報の取扱について

当社グループでは、既存顧客・見込み顧客の個人情報を保有しております。平成17年4月1日より施行された個人情報保護法に鑑み、当社グループでは、グループ全体の役員職員共通のプライバシーポリシーの制定等、同法を遵守する体制の構築を進めております。システム上においては、個人情報ファイル保管の厳重化・ITシステム監視ソフトの導入・アクセス権の制限などにより、個人情報の漏洩防止に備えております。

しかしながら、不測の事態により、個人情報が外部に漏洩するような事態となった場合、損害賠償等による費用が発生する可能性がある他、当社グループの信用低下を招く場合があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑬株式価値の希薄化に関わるリスクについて

平成25年10月21日付で、第三者割当により徳威国際発展有限公司を割当先として第1回新株予約権2,800,000株及び株式会社ストライダーズを割当先として第1回新株予約権200,000株を発行し、同じく、当社取締役に対し第2回新株予約権（有償ストック・オプション）480,000株を発行いたしました。平成26年12月31日現在の第1回及び第2回新株予約権の未行使の株式数は980,000株となっております。平成26年7月14日付で、第三者割当によりHong Kong Wealthy Future Investment Co., Limitedを割当先とした第3回新株予約権2,400,000株及び株式会社ストライダーズを割当先とした第3回新株予約権100,000株を発行し、同じく、当社取締役及び従業員に対し第4回新株予約権（有償ストック・オプション）300,000株を発行いたしました。平成26年12月31日現在の第3回及び第4回の新株予約権の未行使の新株予約権の株式数は1,800,000株となっております。

これらにより潜在株式数は2,780,000株となり、これに係る議決権数は27,800個となるため、当社の総議決権数130,542個（平成26年12月31日現在）に占める割合は21.3%に相当いたします。当該新株予約権の行使により、当該割合において当社株式に希薄化が生じる可能性があります。

⑭海外の不動産管理事業について

当社グループは、中国においてサービスアパートメントの運営及び管理を行っている会社を連結子会社化することにより、海外の不動産管理事業に進出しております。中国の経済状況の変化等の要因により、サービスアパートメントの管理収入などが減少し、採算が悪化した場合には当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社6社により構成されており、不動産販売、不動産管理を主たる業務としております。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

（不動産販売事業）

当社は、平成5年から現在に至るまで、主として資産運用を目的とした自社ブランドマンション「グリフィンシリーズ」の企画・販売を行っております。戦略上の重点地域である横浜・川崎エリアを中心に、「グリフィンシリーズ」及び一棟販売マンションを延べ104棟4,731戸（平成26年12月31日現在）供給してまいりました。また、中古の居住用マンションのリノベーション再販事業を行っております。

（不動産管理事業）

当社は、約4,500戸の賃貸管理業務（集金代行、更新事務代行等）を受託し、管理物件の入居者が退去する際には原状回復工事やバリューアップを目的としたリフォーム工事を受注しております。連結子会社である柏雅資本集団控股有限公司（香港）及び柏雅酒店管理（上海）有限公司は中国においてサービスアパートメントの運営管理事業を行っております。

（不動産賃貸事業）

当社は、マンション、事務所及び駐車場等を所有又は賃借し、これらを賃貸又は転貸しております。

（不動産仲介事業）

当社及び連結子会社である株式会社グリフィン・パートナーズは、不動産売買及び不動産賃貸借に係る仲介事業を行っております。

（不動産ファンド事業）

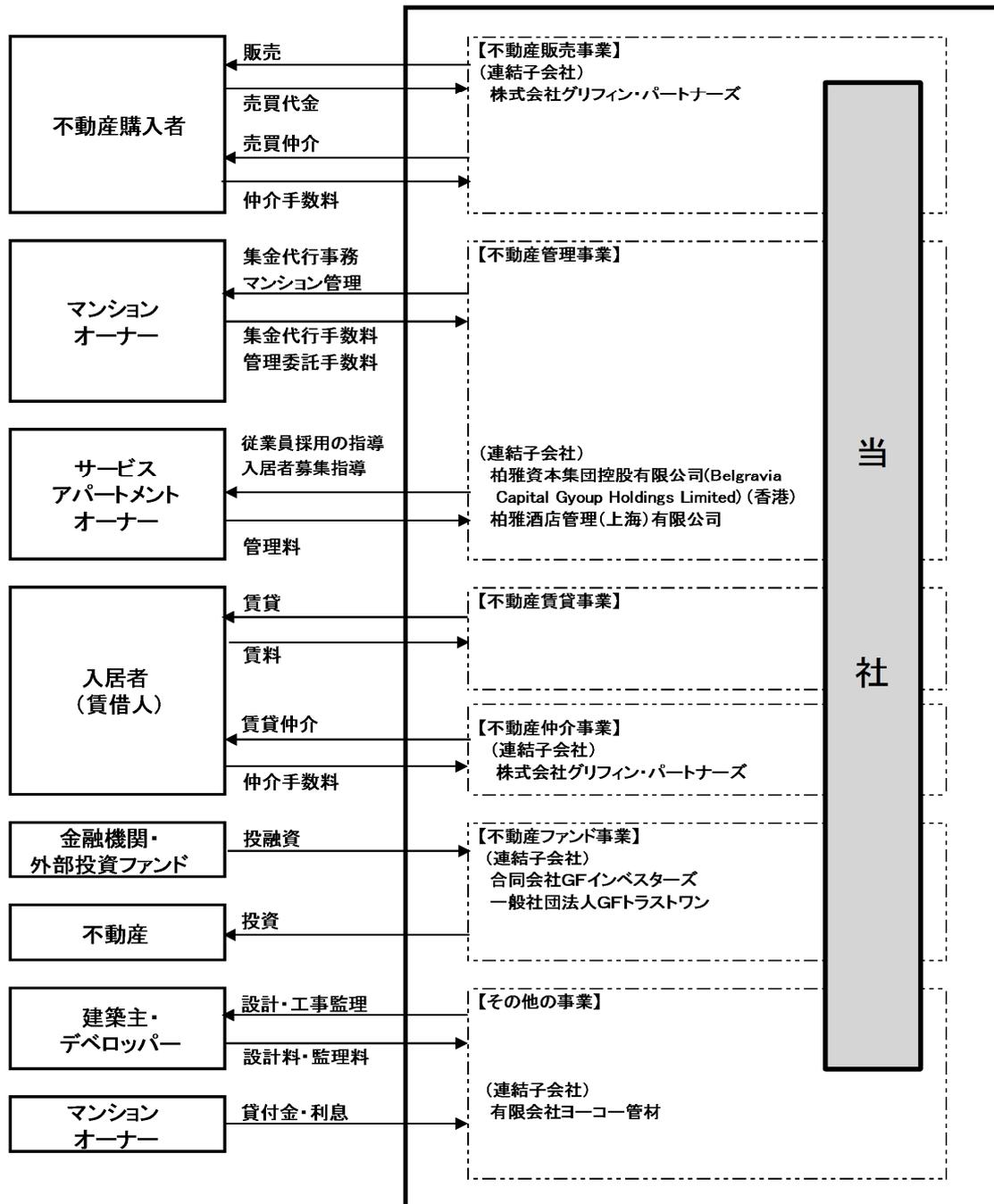
当社及び連結子会社である合同会社GFインベスターズワンが不動産私募ファンドの運用、連結子会社である一般社団法人GFトラストワンが新たなファンド事業の取組みの検討を行ってまいりましたが、全てのファンド運用物件の売却を完了しております。

（その他の事業）

当社は、設計業務、工事監理業務の受注活動を行っております。連結子会社である有限会社ヨーコー管財は、既存債権回収の範囲内に限り貸金業を行っております。

以上の企業集団の状況について図示すると次頁のとおりであります。

〈当社グループ〉



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「会社の繁栄と社員の幸せ、そして社会への貢献」を経営理念として掲げております。

「会社の繁栄」とは、当社グループの継続的な発展を果たすための売上の最大化・コストの最小化を積極的に図る利益重視の事業運営を行うことであります。

「社員の幸せ」とは、実行・礼節・協調の行動指針を旨とした人材育成と適正公正な人材の活用評価による従業員の物心両面の幸せを追求することであります。

「社会への貢献」とは、ライフスタイルに対応した安心で豊かな住環境を一人でも多くのお客様に提供することであります。

当社グループでは、この経営理念をグループ社員全員が理解、実践することで、当社グループの持続的な成長と発展を実現し、顧客、株主、社員などのステークホルダーや社会にとって意義ある存在となるべく、企業価値の向上を目指してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループでは、売上高経常利益率を経営指標とし、事業活動の成果たる経常利益の最大化を目指してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、継続的かつ安定的に成長できる事業基盤の構築を目指し、不動産管理事業等の「ストック型フュービジネス」を強化してまいりました。そして、この事業基盤を土台としてさらに大きく飛躍するために、不動産販売事業の拡大、そして、新たな収益の柱となる新規事業への取り組みを強化してまいります。

①不動産管理事業

当社グループの基幹事業であり、既に安定した収益基盤を形成しております。日本においては、マンションオーナーと入居者の双方へのサービスをより一層向上させることで、同業他社との差別化を図り、賃貸管理業務の受託戸数の増加につなげます。また、中国においては、過去の管理実績及び資本提携先の1社である上海徳威企業発展有限公司を中心とした徳威グループの情報ネットワークを活かした営業活動により、サービスアパートメントの管理物件を増加させてまいります。

②不動産販売事業

約30年間に渡り、横浜・川崎エリアを中心に事業展開を行ってきた当社グループの特色を活かし、当該エリアの良質な中古の居住用不動産を競合他社に先駆けて取得し、建設会社等の事業パートナーの協力を得ながら、購入者のニーズに合致し、最先端の設備を取り入れたリノベーションを施した高品質の中古居住用不動産の販売を行ってまいります。

③不動産賃貸事業

当社所有不動産の運用につきましては、賃料水準、稼働状況ともに概ね好調であるため、この状態を継続していくことに注力してまいります。将来的には、資産運用の規模を拡大してまいります。また、中国において、中古のオフィス、工場を借り上げ、ワンルームマンションにコンバージョンを施して賃貸を行う事業の開始を検討してまいります。

④不動産仲介事業

事業内容は賃貸仲介と売買仲介に大別され、賃貸仲介につきましては、賃貸管理業務の受託物件が集中するエリアにおける取引件数及びシェアの拡大を目指します。売買仲介につきましては、投資用マンションオーナーの資産の現金化や組み換え等のニーズに的確に応えるため、購入希望者への斡旋業務を速やかに行ってまいります。また、投資用不動産だけではなく居住用不動産の売買仲介業務の営業を積極的に進めることで、顧客の幅広い不動産取引に関するニーズに応え、収益の拡充を図ります。

⑤新規事業

当社グループは、徳威グループとの事業協力を収益拡大の好機と捉え、様々な事業協力の可能性を追求し、新たな事業の取り組みを進めてまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループの対処すべき課題及び対応策は次のとおりであります。

①不動産販売物件の仕入件数増加

不動産販売事業の拡大のために、中古の収益不動産及び居住用不動産の仕入れを積極的に進めてまいります。不動産仲介会社、信託銀行などの不動産仕入情報ルートの拡大、強化に努めるとともに、購入者ニーズを的確に捉えた商品の仕入を進めてまいります。

②賃貸管理戸数の増加

当社グループが開発、供給してまいりました「グリフィンシリーズ」は、横浜・川崎エリアに特化したドミナント戦略による供給展開をしてきたため、エリア集中による賃貸管理業務の効率化が図れており、それによって、マンションレンタカーサービスや入居者コミュニティサイトの開設など、独自の入居者サービスの提供が実現しております。このような競争優位性を活かして、当該エリアにおいて他社が開発・分譲した賃貸不動産の管理業務受託件数の増加を目指してまいります。

③金融機関への対応

当社グループは、不動産販売事業の資金調達のために、既存の取引金融機関との関係強化に努めるとともに、新規の取引金融機関の開拓を進めてまいります。

④建設会社への対応

当社グループは、建設会社等の事業パートナーの協力を得ながら、中古不動産のリノベーション再販事業を拡大していく予定であり、建設会社とのさらなる関係強化に努めてまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

連結子会社の解散及び清算

当社は、平成26年10月10日開催の取締役会において、当社の連結子会社である合同会社GFインバスターズワン及び一般社団法人GFトラストワンを解散及び清算することを決議いたしました。

合同会社GFインバスターズワン及び一般社団法人GFトラストワンは、平成19年に不動産証券化市場への進出による事業拡大を目的として、ビジネスホテルファンドを組成するために設立いたしました。平成26年9月に保有していたビジネスホテルの売却を完了し、当社グループの不動産ファンド事業における一定の役割が終了いたしましたので、同2社を解散することといたしました。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	340,490	827,025
受取手形及び売掛金	46,118	58,088
商品及び製品	6,003	6,528
販売用不動産	※1 499,715	※1 22,625
仕掛販売用不動産	※1 176,506	※1 13,227
原材料及び貯蔵品	2,316	2,361
その他	67,878	46,438
貸倒引当金	△34,247	△25,437
流動資産合計	1,104,783	950,857
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	30,294	38,935
減価償却累計額	△19,565	△21,542
建物及び構築物（純額）	10,729	17,393
車両運搬具	1,537	6,208
減価償却累計額	△1,537	△4,970
車両運搬具（純額）	—	1,237
工具、器具及び備品	48,947	50,985
減価償却累計額	△46,223	△46,721
工具、器具及び備品（純額）	2,723	4,263
土地	12,451	12,451
リース資産	11,113	14,012
減価償却累計額	△8,890	△11,355
リース資産（純額）	2,222	2,657
有形固定資産合計	28,127	38,003
無形固定資産		
のれん	—	166,059
その他	510	112
無形固定資産合計	510	166,171
投資その他の資産		
投資有価証券	293	291
長期貸付金	4,785	4,785
繰延税金資産	4,727	4,585
投資不動産	1,011,027	1,008,419
減価償却累計額	△188,797	△202,254
投資不動産（純額）	※1 822,229	※1 806,165
その他	53,303	51,541
貸倒引当金	△5,266	△5,266
投資その他の資産合計	880,073	862,103
固定資産合計	908,711	1,066,278
資産合計	2,013,494	2,017,136

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	18,090	14,191
短期借入金	※1 571,300	※1 29,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 39,600	※1 43,500
前受金	313,529	145,976
リース債務	2,437	637
未払法人税等	7,708	7,568
賞与引当金	2,689	3,914
繰延税金負債	—	482
預り金	306,798	298,266
その他	40,202	69,883
流動負債合計	1,302,356	613,419
固定負債		
長期借入金	※1 150,500	※1 124,550
リース債務	—	2,283
退職給付引当金	18,416	—
退職給付に係る負債	—	20,466
長期預り保証金	343,636	301,606
その他	8,280	8,280
固定負債合計	520,832	457,186
負債合計	1,823,189	1,070,606
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,146,418	1,442,068
資本剰余金	1,121,858	1,417,508
利益剰余金	△1,987,563	△1,851,617
自己株式	△99,912	△99,912
株主資本合計	180,801	908,047
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	23	21
為替換算調整勘定	—	33,451
その他の包括利益累計額合計	23	33,472
新株予約権	9,480	5,010
純資産合計	190,305	946,530
負債純資産合計	2,013,494	2,017,136

（2）連結損益計算書及び連結包括利益計算書
（連結損益計算書）

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）
売上高	1,053,234	2,163,232
売上原価	691,461	1,673,699
売上総利益	361,772	489,533
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	18,936	18,551
販売促進費	1,692	6,258
販売手数料	—	6,652
旅費及び交通費	2,839	15,975
役員報酬	36,780	40,200
給与手当	35,790	45,675
退職給付費用	1,011	1,101
法定福利費	11,227	15,085
賞与	774	969
賞与引当金繰入額	664	871
福利厚生費	1,709	3,497
支払手数料	47,795	55,741
賃借料	26,585	27,835
租税公課	16,463	21,425
減価償却費	5,347	7,880
のれん償却額	—	13,677
その他	48,892	57,252
販売費及び一般管理費合計	256,511	338,650
営業利益	105,261	150,882
営業外収益		
受取利息	9	5,948
受取配当金	4	5
保険解約返戻金	446	227
債務勘定整理益	16,385	2,531
為替差益	—	19,027
還付消費税等	—	27,982
貸倒引当金戻入額	1,269	3,562
その他	2,825	8,362
営業外収益合計	20,940	67,646
営業外費用		
支払利息	38,477	18,760
支払手数料	17,343	12,147
新株発行費	—	2,184
新株予約権発行費	9,900	9,060
その他	229	1,576
営業外費用合計	65,951	43,729
経常利益	60,250	174,800
特別損失		
減損損失	—	※1 16,515
関係会社株式売却損	—	13,035
特別損失合計	—	29,550
税金等調整前当期純利益	60,250	145,250
法人税、住民税及び事業税	4,831	10,485
法人税等調整額	141	△1,181
法人税等合計	4,972	9,304
少数株主損益調整前当期純利益	55,277	135,945
少数株主利益	—	—
当期純利益	55,277	135,945

（連結包括利益計算書）

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）
少数株主損益調整前当期純利益	55,277	135,945
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	85	△2
為替換算調整勘定	—	33,451
その他の包括利益合計	※1 85	※1 33,449
包括利益	55,363	169,395
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	55,363	169,395
少数株主に係る包括利益	—	—

（3）連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（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				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,146,418	1,121,858	△2,042,840	△99,912	125,523
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）					
当期純利益			55,277		55,277
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	－	55,277	－	55,277
当期末残高	1,146,418	1,121,858	△1,987,563	△99,912	180,801

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	△61	－	△61	－	125,461
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）					
当期純利益					55,277
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	85		85	9,480	9,565
当期変動額合計	85	－	85	9,480	64,843
当期末残高	23	－	23	9,480	190,305

当連結会計年度（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				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,146,418	1,121,858	△1,987,563	△99,912	180,801
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	295,650	295,650			591,300
当期純利益			135,945		135,945
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	295,650	295,650	135,945	－	727,245
当期末残高	1,442,068	1,417,508	△1,851,617	△99,912	908,047

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	23	－	23	9,480	190,305
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）					591,300
当期純利益					135,945
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△2	33,451	33,449	△4,470	28,979
当期変動額合計	△2	33,451	33,449	△4,470	756,225
当期末残高	21	33,451	33,472	5,010	946,530

（4）連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）	当連結会計年度 （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		
税金等調整前当期純利益	60,250	145,250
減価償却費	18,938	22,245
のれん償却額	—	13,677
新株発行費	—	2,184
新株予約権発行費	9,900	9,060
減損損失	—	16,515
関係会社株式売却損益（△は益）	—	13,035
賞与引当金の増減額（△は減少）	2,689	1,224
退職給付引当金の増減額（△は減少）	1,512	△18,416
退職給付に係る負債の増減額	—	20,466
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△17,471	△8,810
受取利息及び受取配当金	△13	△5,953
支払利息	38,477	18,760
売上債権の増減額（△は増加）	5,127	△15,566
たな卸資産の増減額（△は増加）	△71,526	639,892
仕入債務の増減額（△は減少）	5,495	30,235
為替差損益（△は益）	—	△19,042
その他	44,469	△155,430
小計	97,849	709,328
利息及び配当金の受取額	13	5,953
利息の支払額	△38,808	△18,317
法人税等の支払額	△1,223	△13,693
営業活動によるキャッシュ・フロー	57,831	683,271
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△2,511	△12,805
投資不動産の取得による支出	△1,515	—
新規連結子会社の取得による支出	—	※2 △163,700
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	—	※3 △55,639
投資有価証券の取得による支出	—	△192,780
投資有価証券の売却及び償還による収入	—	192,780
貸付金の回収による収入	—	2,375
その他	△3,212	3,240
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,240	△226,529
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	15,000	29,000
短期借入金の返済による支出	△268,200	△571,300
長期借入れによる収入	200,000	19,500
長期借入金の返済による支出	△31,780	△41,550
株式の発行による収入	—	582,000
株式の発行による支出	—	△14,331
新株予約権の発行による収入	9,480	4,830
新株予約権の発行による支出	△9,900	△9,060
リース債務の返済による支出	△2,263	△2,525
財務活動によるキャッシュ・フロー	△87,664	△3,437
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	33,230
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△37,073	486,534
現金及び現金同等物の期首残高	377,564	340,490
現金及び現金同等物の期末残高	※1 340,490	※1 827,025

(5) 連結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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 6社

連結子会社の名称

有限会社コーコー管財

株式会社グリフィン・パートナーズ

一般社団法人GFトラストワン

合同会社GFインベスターズワン

柏雅資本集団控股有限公司（香港）

酒店管理（上海）有限公司

当連結会計年度において、柏雅資本集団控股有限公司（香港）の全株式を取得したため、当該会社及び当該会社の子会社、孫会社である柏雅酒店管理（上海）有限公司、上海柏雅投資管理有限公司の2社を含めた合計3社を連結の範囲に含めております。同じく、当連結会計年度において、上海柏雅投資管理有限公司の全株式を譲渡いたしましたので、連結の範囲から除外しております。柏雅資本集団控股有限公司（香港）及び柏雅酒店管理（上海）有限公司はみなし取得日を平成26年3月31日としているため、平成26年4月1日から平成26年12月31日までの業績及び当連結会計期間末の貸借対照表を連結しております。上海柏雅投資管理有限公司につきましては、みなし取得日を平成26年3月31日、みなし譲渡日を平成26年5月31日としているため、平成26年4月及び5月の業績のみを連結し、貸借対照表は連結しておりません。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

陽光智寓（香港）公寓管理有限公司

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、設立して間もなく事業も開始していないため、連結財務諸表に与える影響は軽微であり、重要性が無いため連結の範囲からは除外しております。

2 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結会計年度と一致しております。

3 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

a その他有価証券

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）

②たな卸資産

a 商品

総平均法による原価法

b 販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

c 貯蔵品

最終仕入原価法

(2) 重要な減価償却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）

定率法によっております。但し、平成10年4月1日以降取得の建物（建物附属設備を除く）については、定額法によっております。

また、平成19年4月1日以降取得の有形固定資産については、改正後の法人税法に規定する方法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	10年～47年
車両運搬具	6年
工具器具及び備品	4年～15年

②無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

なお、ソフトウェア（自社利用）については社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

③投資不動産

定率法によっております。但し、平成10年4月1日以降取得の建物（建物附属設備を除く）については、定額法によっております。

また、平成19年4月1日以降取得の投資不動産については、改正後の法人税法に規定する方法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	15年～38年
---------	---------

④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。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年12月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

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

②賞与引当金

当社及び一部の国内連結子会社は、従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額基準に基づく当連結会計年度中の負担額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び一部の国内連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付とする簡便法を適用しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、10年間の定額法により償却を行っております。

(6) 重要な外貨建ての資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建て金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

(7) 連結キャッシュ・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であります。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

①消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

なお、控除対象外消費税等については、発生年度の期間費用としております。

②販売用不動産・仕掛販売用不動産に係る利息の処理方法

個々の案件に係る借入金に対する支払利息のうち、建設期間中の利息については、販売用不動産・仕掛販売用不動産に算入しております。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において表示していた「退職給付引当金」は、「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日）を当連結会計年度末より適用したことに伴い、「退職給付に係る負債」として表示しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、比較情報について表示の組替えを行っておりません。

（連結貸借対照表関係）

※1 担保資産

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
販売用不動産	499,715千円	22,625千円
仕掛販売用不動産	—	10,961
投資不動産	645,546	631,766
合計	1,145,262	665,353

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
借入金	761,400千円	197,050千円
（短期借入金）	(571,300)	(29,000)
（1年内返済予定の長期借入金）	(39,600)	(43,500)
（長期借入金）	(150,500)	(124,550)

（連結損益計算書関係）

※1 減損損失

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場 所	用 途	種 類	金 額
神 奈 川 県	駐 車 場	投 資 不 動 産	2,607千円
—	—	の れ ん	13,907千円

当社グループは、キャッシュ・フローを生み出す最小単位として、各資産単位でグルーピングしております。

収益性が低下した駐車場については、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（2,607千円）として認識しております。なお、回収可能価額は使用価値を採用し、割引率は3.5%を採用しております。

当社連結子会社である柏雅酒店管理（上海）有限公司において、株式取得時に計画しておりました新規管理物件の取得が当初想定より遅れているため、将来の収益性を見通しを保守的に見直したことにより、のれんの減損損失（13,907千円）を認識しております。

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
	その他有価証券評価差額金:			
当期発生額		85千円		△2千円
組替調整額		—		—
税効果調整前		85		△2
税効果額		—		—
その他有価証券評価差額金		85		△2
為替換算調整勘定:				
当期発生額		—		33,451
その他の包括利益合計		85		33,449

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	96,382	9,541,818	—	9,638,200
合計	96,382	9,541,818	—	9,638,200
自己株式				
普通株式	832	82,368	—	83,200
合計	832	82,368	—	83,200

(注) 平成25年1月1日付で実施した株式分割(1株を100株に分割)を行っております。発行済株式数及び自己株式数の増加は、当該株式分割によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的 となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	株式会社陽光都市開発 第1回新株予約権	普通株式	—	3,000,000	—	3,000,000	9,000
	株式会社陽光都市開発 第2回新株予約権	普通株式	—	480,000	—	480,000	480
合計		—	—	3,480,000	—	3,480,000	9,480

(注) 第1回新株予約権及び第2回新株予約権の当連結会計年度増加は、新株予約権の発行によるものであります。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

該当事項はありません。

当連結会計年度（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並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	9,638,200	3,500,000	—	13,138,200
合計	9,638,200	3,500,000	—	13,138,200
自己株式				
普通株式	83,200	—	—	83,200
合計	83,200	—	—	83,200

(注) 1. 普通株式の発行済株式数の増加3,500,000株は、新株予約権の権利行使による新株の発行による増加であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約 権の目的 となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	株式会社陽光都市開発 第1回新株予約権 (注)1	普通株式	3,000,000		2,500,000	500,000	1,500
	株式会社陽光都市開発 第2回新株予約権	普通株式	480,000	—	—	480,000	480
	株式会社陽光都市開発 第3回新株予約権 (注)1,2	普通株式	—	2,500,000	1,000,000	1,500,000	2,700
	株式会社陽光都市開発 第4回新株予約権 (注)2	普通株式	—	300,000	—	300,000	330
合計		—	3,480,000	2,800,000	3,500,000	2,780,000	5,010

(注) 1. 第1回新株予約権及び第3回新株予約権の当連結会計年度減少は、新株予約権の行使によるものであります。

2. 第3回新株予約権及び第4回新株予約権の当連結会計年度増加は、新株予約権の発行によるものであります。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
現金及び預金	340,490千円	827,025千円
現金及び現金同等物	340,490	827,025

※2 当連結会計年度に株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により新たに柏雅資本集団控股有限公司(香港)及びその子会社、孫会社である柏雅酒店管理(上海)有限公司、上海柏雅投資管理有限公司の合計3社(以下「ベルグラビアグループ」という。)を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	263,995千円
固定資産	15,170
流動負債	△96,932
固定負債	△162,933
のれん	<u>200,405</u>
ベルグラビアグループ株式の取得価額	219,705
貸付金債権譲受け	150,000
ベルグラビアグループ現金及び現金同等物	<u>△206,004</u>
差引:ベルグラビアグループ取得のための支出	163,700

※3 当連結会計年度に株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の売却により上海柏雅投資管理有限公司が連結子会社から除外されたことに伴う、株式売却時の資産及び負債の内訳並びに関係会社株式の売却価額と売却による支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	142,378千円
固定資産	11,533
流動負債	△128,554
固定負債	△14,826
のれん	30,592
関係会社株式売却損	△13,035
その他	<u>312</u>
関係会社株式売却価額	28,400
関係会社現金及び現金同等物	<u>△84,040</u>
差引:関係会社株式の売却による支出	55,639

（セグメント情報等）

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

したがって、当社は事業目的又はサービスの内容等が概ね類似している各個別事業を「不動産販売事業」、「不動産管理事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産仲介事業」、「不動産ファンド事業」の5つに集約していることから、これらを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの事業内容は、以下のとおりであります。

報告セグメント	事業内容
不動産販売事業	マンション等の販売
不動産管理事業	マンション等の管理
不動産賃貸事業	マンション等の賃貸
不動産仲介事業	不動産の仲介
不動産ファンド事業	不動産私募ファンドの運用

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント						その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務 諸表計上額 (注) 3
	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	不動産 ファンド 事業	計				
売上高										
外部顧客への売上高	73,261	418,525	363,296	146,850	48,000	1,049,934	3,300	1,053,234	—	1,053,234
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	9,684	—	—	—	9,684	—	9,684	△9,684	—
計	73,261	428,209	363,296	146,850	48,000	1,059,618	3,300	1,062,918	△9,684	1,053,234
セグメント利益	713	215,811	36,576	38,409	26,604	318,114	△1,565	316,548	△211,287	105,261
セグメント資産	182,690	349,643	851,936	26,770	524,108	1,935,148	1,390	1,936,539	76,955	2,013,494
その他の項目										
減価償却費	216	92	13,590	399	—	14,297	—	14,297	4,640	18,938
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	1,515	963	—	2,479	—	2,479	1,547	4,027

(注) 1. 「その他」の区分には、貸金業、設計監理事業等が含まれております。

2. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△211,287千円は、セグメント間取引消去△9,684千円、各セグメントに配分していない全社費用△201,603千円であります。
- (2) セグメント資産の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産の主なもの管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益の合計額は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント						その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務 諸表計上額 (注) 3
	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	不動産 ファンド 事業	計				
売上高										
外部顧客への売上高	1,083,009	528,526	367,663	147,633	35,200	2,162,032	1,200	2,163,232	—	2,163,232
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	8,084	144	720	—	8,948	—	8,948	△8,948	—
計	1,083,009	536,610	367,807	148,353	35,200	2,170,980	1,200	2,172,180	△8,948	2,163,232
セグメント利益	107,586	210,369	46,366	11,878	14,060	390,260	△5	390,255	△239,372	150,882
セグメント資産	40,009	800,402	842,079	25,398	0	1,707,891	567	1,708,458	308,677	2,017,136
その他の項目										
減価償却費	216	1,563	13,456	393	—	15,630	—	15,630	6,614	22,245
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	164	—	—	—	164	—	164	15,557	15,722

(注) 1. 「その他」の区分には、貸金業、設計監理事業等が含まれております。

2. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△239,372千円は、セグメント間取引消去△8,948千円、各セグメントに配分していない全社費用△230,424千円であります。
- (2) セグメント資産の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産の主なものは管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益の合計額は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（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

セグメント情報に同様の情報を開示しておりますので、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（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

セグメント情報に同様の情報を開示しておりますので、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦への外部顧客への売上高が連結損益計算書の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社グリップ	462,879	不動産販売事業
SiS Japan Inn 特定目的会社	561,647	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】

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

(単位：千円)

	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	不動産ファ ンド事業	全社・消去	合 計
減損損失	—	13,907	2,607	—	—	—	16,515

【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】

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

(単位：千円)

	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	不動産ファ ンド事業	全社・消去	合 計
当期償却額	—	13,677	—	—	—	—	13,677
当期末残高	—	166,059	—	—	—	—	166,059

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（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）

	前連結会計年度 （自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）	当連結会計年度 （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	19円 92銭	72円 12銭
1株当たり当期純利益金額	5円 79銭	11円 10銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	—	10円 73銭

（注）1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 （自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）	当連結会計年度 （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		
当期純利益金額（千円）	55,277	135,945
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）	55,277	135,945
普通株式の期中平均株式数（株）	9,555,000	12,252,808
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）	—	419,301
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	第1回新株予約権 60個 普通株式 3,000,000株 第2回新株予約権 4,800個 普通株式 480,000株	第4回新株予約権 3,000個 普通株式 300,000株

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

5. その他

(1) 役員の変動

役員の変動については、開示内容が定まった時点で開示いたします。

(2) その他

該当事項はありません。