

【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】	関東財務局長
【提出日】	平成25年3月28日
【事業年度】	第34期（自平成24年1月1日至平成24年12月31日）
【会社名】	株式会社陽光都市開発
【英訳名】	YOKO TOSHIKAIHATSU CO.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 田中 忍
【本店の所在の場所】	神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号
【電話番号】	045(324)2444（代表）
【事務連絡者氏名】	常務取締役 小坂 竜義
【最寄りの連絡場所】	神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号
【電話番号】	045(324)2444（代表）
【事務連絡者氏名】	常務取締役 小坂 竜義
【縦覧に供する場所】	株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目8番16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】

(1) 連結経営指標等

回次 決算年月	第30期 平成20年12月	第31期 平成21年12月	第32期 平成22年12月	第33期 平成23年12月	第34期 平成24年12月
売上高 (千円)	12,114,710	8,997,549	9,116,443	4,262,223	1,594,092
経常利益又は経常損失 () (千円)	144,034	36,479	443,647	444,701	88,417
当期純利益又は当期純損 失() (千円)	4,212,124	21,429	3,974	486,948	83,443
包括利益 (千円)	-	-	-	487,010	83,508
純資産額 (千円)	358,288	374,976	378,967	41,953	125,461
総資産額 (千円)	13,859,186	8,962,586	5,249,130	2,166,156	1,988,579
1株当たり純資産額 (円)	5,819.40	6,090.45	6,155.27	4.39	13.13
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)	68,414.18	348.07	64.55	77.57	8.73
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	2.6	4.2	7.2	1.9	6.3
自己資本利益率 (%)	157.8	5.8	1.1	231.4	99.7
株価収益率 (倍)	0.2	62.3	151.8	0.6	13.5
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	1,447,023	2,106,907	3,293,570	2,046,958	237,882
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	102,256	120,592	403,412	17,323	11,291
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	1,784,070	3,095,288	3,966,212	2,042,866	277,505
現金及び現金同等物の期 末残高 (千円)	1,544,079	676,292	407,062	428,478	377,564
従業員数 (名)	158	127	103	30	33
(外、臨時雇用者数)	(39)	(52)	(9)	(8)	(6)

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

3 当連結会計年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。

平成25年1月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び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()を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第30期 平成20年12月	第31期 平成21年12月	第32期 平成22年12月	第33期 平成23年12月	第34期 平成24年12月
売上高 (千円)	11,815,625	8,759,486	8,699,609	4,214,205	1,554,972
経常利益又は経常損失 () (千円)	1,189,285	37,661	503,403	480,169	88,286
当期純利益又は当期純損 失() (千円)	3,794,411	135,268	13,390	511,601	83,728
資本金 (千円)	1,071,420	1,071,420	1,071,420	1,146,418	1,146,418
発行済株式総数 (株)	62,400	62,400	62,400	96,382	96,382
純資産額 (千円)	546,591	407,962	421,369	59,701	143,495
総資産額 (千円)	12,257,772	7,803,533	5,264,833	2,157,879	2,004,414
1株当たり純資産額 (円)	8,877.85	6,626.21	6,843.97	6.25	15.02
1株当たり配当額 (うち、1株当たり中間配 当額) (円)	2,800 (2,800)	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)
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)	61,629.60	2,197.06	217.50	81.49	8.76
潜在株式調整後1株当 り当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	4.5	5.2	8.0	2.8	7.2
自己資本利益率 (%)	143.3	28.3	3.2	212.7	82.4
株価収益率 (倍)	0.2	9.9	45.1	0.6	13.5
配当性向 (%)	4.5	-	-	-	-
従業員数 (外、臨時雇用者数) (名)	154 (39)	126 (52)	102 (9)	29 (8)	32 (6)

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

3 当事業年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、
「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日
公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30
日)を適用しております。

平成25年1月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、前事業年度の期首に
当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び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()を算定しております。

2【沿革】

昭和54年1月	土地・建物の売買、賃貸及び斡旋業務を目的として、神奈川県藤沢市円行209番地に有限会社陽光住販を設立
昭和54年3月	宅地建物取引業免許（神奈川県知事免許）を取得
昭和55年10月	神奈川県横浜市西区楠町12番地3に本店移転し、横浜市内エリアの物件を中心とした土地・中古建物の買取販売事業を開始
昭和59年4月	新築マンション棟卸売事業を開始
昭和61年8月	不動産賃貸仲介事業拡充のため、有限会社ココハマ地所を設立
昭和63年11月	有限会社陽光住販を組織変更し、商号を株式会社陽光都市開発へ変更
平成2年1月	神奈川県横浜市西区戸部本町50番25号に本店移転
平成3年10月	グリフィンの名を初めて物件に冠した「グリフィン御所山」竣工
平成4年11月	有限会社ヨーコー管財を設立
平成5年1月	投資用マンション分譲販売開始に伴い営業部を設置
平成5年4月	投資用物件としてのグリフィンシリーズ第1号「グリフィン横浜」竣工
平成6年1月	中古投資用マンション買取販売を開始
平成7年4月	神奈川県横浜市西区楠町10番1に本店移転
平成8年12月	商品販売先へのアフターサービス充実のため、株式会社陽光ビルシステムを設立し、マンション管理事業開始
平成9年3月	神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号に本店移転
平成9年10月	グリフィンシリーズ第2号「グリフィン横浜・ウェスタ」竣工、投資用マンションの分譲販売を本格化
平成10年5月	投資用マンションの建築設計のため、サン建築設計株式会社を設立
平成12年3月	宅地建物取引業免許（国土交通大臣免許）を取得
平成12年4月	東京支店を東京都港区新橋一丁目18番19号に開設
平成14年5月	DINKS対応型投資用マンショングリフォオーネシリーズ第1号「グリフォオーネ横浜・西口」竣工
平成14年6月	株式会社陽光ビルシステムが、マンション管理適正化法施行に従い、国土交通省にマンション管理業者として登録
平成14年11月	東京支店を東京都港区虎ノ門一丁目11番5号に移転
平成14年12月	株式会社ココハマ地所、株式会社陽光ビルシステム、サン建築設計株式会社を100%子会社化
平成15年12月	有限会社ヨーコー管財を100%子会社化
平成16年2月	不動産ファンド事業を行うため、株式会社陽光アセット・インベスターズを100%子会社として設立
平成16年7月	株式会社陽光アセット・インベスターズが不動産投資顧問業として登録
平成17年7月	東京支店・アセット事業部を東京都港区虎ノ門二丁目7番16号に移転
平成17年9月	ジャスダック証券取引所へ株式上場
平成19年5月	東京支店・アセット事業部を東京都中央区京橋二丁目7番14号に移転
平成19年9月	1級建築士事務所登録（神奈川県知事）を取得 株式会社陽光アセット・インベスターズが第2種金融商品取引業者の登録
平成19年10月	マンション管理業登録（国土交通大臣）を取得 特定建設業許可（神奈川県知事）を取得
平成19年12月	株式会社陽光アセット・インベスターズが宅地建物取引業免許（東京都知事）を取得
平成20年1月	連結子会社株式会社陽光ビルシステム、株式会社ココハマ地所、サン建築設計株式会社を吸収合併 横浜東口支店を神奈川県横浜市西区高島二丁目7番1号に開設
平成20年5月	株式会社陽光アセット・インベスターズが投資助言・代理業の登録
平成21年1月	株式会社陽光アセット・インベスターズが神奈川県横浜市西区高島二丁目7番1号に本店移転
平成21年3月	株式会社陽光アセット・インベスターズが宅地建物取引業免許（神奈川県知事）を取得
平成21年7月	マンション管理事業及び工事請負事業等を拡充するため、株式会社陽光ビルシステムを設立
平成21年8月	株式会社陽光アセット・インベスターズが神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号に本店移転 株式会社陽光ビルシステムがマンション管理業登録（国土交通大臣）及び特定建設業許可（神奈川県知事）を取得
平成22年1月	マンション管理に関連する事業を、株式会社陽光ビルシステムに譲渡 株式会社陽光アセット・インベスターズが神奈川県横浜市西区高島二丁目10番31号に本店移転
平成22年2月	株式会社陽光ビルシステムが1級建築士事務所登録（神奈川県知事）を取得
平成22年9月	株式会社陽光ビルシステムの全株式を譲渡
平成23年9月	東京支店を廃止し、宅地建物取引業免許を国土交通省免許から神奈川県知事免許に変更
平成23年12月	思源国際発展有限公司を割当先とする第三者割当増資を実施 上海徳威企業発展有限公司、思源国際発展有限公司及びフィンテックグローバル証券株式会社と資本提携契約を締結
平成25年2月	フィンテックグローバル証券株式会社との資本提携契約を解消

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社4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。

なお、次の4部門は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

(1) 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・川崎エリアにおきまして、駅至近の利便性の高い立地に、延べ103棟4,695戸（平成24年12月31日現在）を供給してまいりました。

(2) 不動産管理事業

当社の供給物件を中心に約4,700戸の賃貸管理業務（集金代行、更新事務代行等）を受託し、安定した手数料収入を獲得するとともに、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。

(3) 不動産賃貸事業

当社は、オフィスビル、マンション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。

(4) 不動産仲介事業

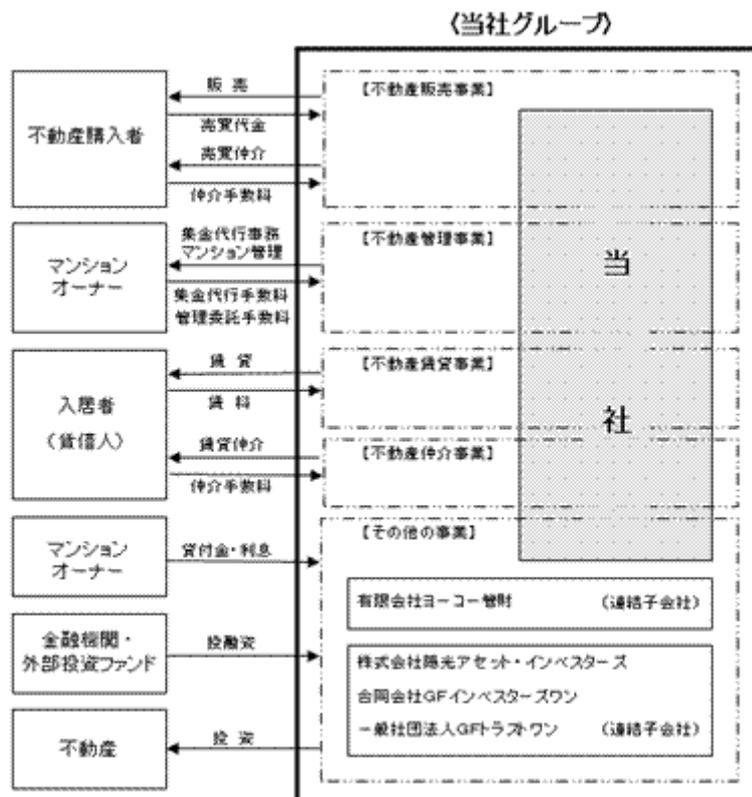
当社は、不動産売買及び不動産賃貸借に係る仲介事業を行っております。

(5) その他の事業

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は、不動産私募ファンドの運用を行っております。連結子会社である株式会社陽光アセット・インベスターズ及び一般社団法人GFトラストワンは、新たなファンド事業の取組みの検討を行っております。

また、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。

以上の事業内容について図示すると次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金	主要な事業の内容	議決権の 所有又は被 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
株式会社陽光アセット・ インベスターズ	神奈川県横浜 市西区	10,000千円	その他の事業 (ファンド事業)	100.0	役員の兼任 1名
合同会社GFインベ スターズワン(注)3	東京都新宿区	100千円	その他の事業 (ファンド事業)	100.0	当社からの匿名組 合出資の受入(匿 名組合出資割合 100%) 役員の兼任 1名
有限会社ヨーコー管財 (注)3	神奈川県横浜 市西区	4,000千円	その他の事業 (貸金業)	100.0	当社からの資金借 入 役員の兼任 1名
一般社団法人GFトラ ストワン	東京都新宿区	3,000千円	その他の事業 (ファンド事業)	100.0	役員の兼任 1名
(その他の関係会社)					
上海徳威企業發展有限公 司(注)4	上海市	30,000,000元	投資コンサルティ ング	-	資本提携先
思源国際發展有限公司	香港特別行政 区	1香港ドル	投資業	被所有34.5	資本提携先

(注) 1 連結子会社の主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

2 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

3 有限会社ヨーコー管財、合同会社GFインベスターズワンは債務超過会社であり、その債務超過額は、それぞれ46,691千円、6,608千円であります。

4 平成25年2月に増資を実行し、資本金が35,440,447円に増加しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

平成24年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数 (名)
不動産販売事業	2 (-)
不動産管理事業	15 (2)
不動産賃貸事業	- (-)
不動産仲介事業	11 (2)
その他の事業	1 (-)
全社(共通)	4 (2)
合計	33 (6)

- (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()外数で記載しております。
2 全社(共通)は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。
3 不動産賃貸事業を専属で行っておりません従業員はおりません。

(2) 提出会社の状況

平成24年12月31日現在

従業員数	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与
32(6) 名	39.5 歳	5.6 年	4,374 千円

セグメントの名称	従業員数 (名)
不動産販売事業	2 (-)
不動産管理事業	15 (2)
不動産賃貸事業	- (-)
不動産仲介事業	11 (2)
その他の事業	- (-)
全社(共通)	4 (2)
合計	32 (6)

- (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()外数で記載しております。
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) 労働組合の状況

当社グループには労働組合はありませんが、労使関係は円滑な関係にあり、特記すべき事項はありません。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度における我が国経済は、海外経済活動において、米国経済に回復基調の動きが見られるものの、中国経済の減速状態が続き、欧州経済も景気後退の動きが続いている影響などから、輸出や鉱工業生産が減少し、設備投資も弱含みとなっており、依然として先行き不透明な状況にあると思われま

す。当社グループが属する不動産業界におきましては、首都圏の民間分譲マンションの契約率、供給戸数はともに前年とほぼ同水準にとどまり、底堅く推移しているものの、回復基調であると明確に言える状況ではないものと考えま

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、厳格なコスト管理及びサービスの一層の向上を図り、安定的な利益獲得に努めるとともに投資用マンション1棟43戸の販売を完了いたしました。

その結果、当連結会計年度の売上高は1,594百万円（前連結会計年度比62.6%減）、営業利益144百万円（前連結会計年度は294百万円の営業損失）、経常利益88百万円（前連結会計年度は444百万円の経常損失）、当期純利益83百万円（前連結会計年度は486百万円の当期純損失）となりました。

セグメントの業績は以下のとおりであります。

不動産販売事業

川崎市中原区の投資用マンション1棟43戸を販売し、売上高は594百万円（前連結会計年度比82.3%減）、営業利益は6百万円（前連結会計年度は283百万円の営業損失）となりました。

不動産管理事業

厳格なコスト管理に努め、売上高は433百万円（前連結会計年度比3.2%減）、営業利益は231百万円（前連結会計年度比1.5%増）となりました。

不動産賃貸事業

サブリース物件が増加したことなどから、売上高は379百万円（前連結会計年度比21.2%増）、営業利益は42百万円（前連結会計年度比14.8%増）となりました。

不動産仲介事業

積極的な営業活動が功を奏し、売上高は138百万円（前連結会計年度比49.3%増）、営業利益は57百万円（前連結会計年度比162.2%増）となりました。

その他の事業

主にビジネスホテルファンド1物件の運営により、売上高は48百万円（前連結会計年度比13.1%減）、営業利益は22百万円（前連結会計年度比341.8%増）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

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237百万円、投資活動による支出11百万円及び財務活動による支出が277百万円となったことから、前連結会計年度末に比べ50百万円減少し、377百万円となりました。

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、237百万円の収入（前連結会計年度比88.4%減）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益84百万円、物件売却等によるたな卸資産の減少56百万円、売上債権の減少63百万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、11百万円の支出（前連結会計年度は17百万円の収入）となりました。これは主に、投資不動産の取得16百万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、277百万円の支出（前連結会計年度比86.4%減）となりました。これは主に、有利子負債の返済275百万円（純額）によるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 契約の状況

当連結会計年度における不動産販売事業の契約実績は次のとおりであります。

前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)				当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)			
期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
数量(戸)	金額(千円)	数量(戸)	金額(千円)	数量(戸)	金額(千円)	数量(戸)	金額(千円)
178	3,255,128	-	-	79	1,054,318	36	460,000

(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

当連結会計年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
	売上高(千円)	売上高(千円)
不動産販売事業	3,353,365	594,635
不動産管理事業	447,876	433,701
不動産賃貸事業	312,880	379,276
不動産仲介事業	92,511	138,157
その他の事業	55,589	48,322
合計	4,262,223	1,594,092

(注) 1 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。

相手先	前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)		当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)	
	売上高(千円)	割合(%)	売上高(千円)	割合(%)
株式会社グリップ	846,409	19.9	-	-
ジェイレックス・コーポレーション株式会社	799,381	18.8	-	-
株式会社プレミアムライフ	596,746	14.0	-	-
日本住宅無尽株式会社	-	-	594,635	37.3

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 売上高割合が10%未満の相手先に関しましては記載を省略しております。

不動産販売事業

a. 物件別販売状況

前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)			当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)		
物件名	数量(戸)	金額(千円)	物件名	数量(戸)	金額(千円)
(投資用マンション 新築分譲)			(投資用マンション 新築分譲)		
グリアス・宮崎台	29	407,257	(仮称)グリアス・武蔵中原	43	594,635
グリフィン横浜・桜木町拾壹番館	9	157,709	-	-	-
(仮称)グリフィン横浜・中央1丁目	42	604,443	-	-	-
(仮称)グリフィン横浜・西口貳番館	56	799,381	-	-	-
小計	136	1,968,791	小計	43	594,635
(投資用マンション 中古等)			(投資用マンション 中古等)		
その他(中古等)	42	558,263	-	-	-
小計	42	558,263	小計	-	-
(土地)			(土地)		
横浜市西区土地	-	100,295	-	-	-
横浜市西区土地	-	115,179	-	-	-
横浜市西区土地	-	270,027	-	-	-
横浜市西区土地	-	150,327	-	-	-
川崎市幸区土地	-	190,480	-	-	-
小計	-	826,310	小計	-	-
合計	-	3,353,365	合計	-	594,635

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

b. 地域別販売状況

前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)		当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)	
地域名	金額(千円)	地域名	金額(千円)
横浜市西区	2,748,072	-	-
横浜市中区	7,554	-	-
-	-	川崎市中原区	594,635
川崎市宮前区	407,257	-	-
川崎市幸区	190,480	-	-
合計	3,353,365	合計	594,635

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

不動産管理事業

a. 販売状況

前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
447,876千円	433,701千円

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

b. 物件形態別管理状況

前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)		当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)	
物件形態	数量(戸)	物件形態	数量(戸)
当社分譲物件	3,900	当社分譲物件	3,814
その他	952	その他	924
合計	4,852	合計	4,738

(注) 物件所有者に代行して入居者募集業務、賃貸契約代行業務、家賃管理業務を行っている物件の各期末における管理戸数を記載しております。

不動産賃貸事業

前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
312,880千円	379,276千円

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

不動産仲介事業

a. 販売状況

前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
92,511千円	138,157千円

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

b. 契約形態別仲介状況

前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)		当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)	
契約形態	数量(戸)	契約形態	数量(戸)
不動産賃貸	1,004	不動産賃貸	1,228
不動産売買	32	不動産売買	56
合計	1,036	合計	1,284

(注) 不動産仲介業における契約形態別の取扱戸数を記載しております。

その他の事業

前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
55,589千円	48,322千円

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2 セグメント間の取引については相殺消去しております。
3 主な内容は、ファンド事業であります。

3【対処すべき課題】

当社グループは、継続的かつ安定的に成長していくことを最優先課題とし、不動産管理事業等の「ストック型フィービジネス」をさらに強化していくことに経営戦略の重点を置くことで、不動産市況の変化にも経営が左右されない強固な経営基盤の構築を図ってまいります。そして、この経営基盤を土台として、さらに成長していくための柱となるのが、不動産販売事業の本格的な再開及び新規事業への展開であると考えております。そのための、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。

財務基盤のさらなる改善

当社グループは、当連結会計年度は黒字となったものの、平成23年12月期連結会計年度までに多額の損失を計上し、自己資本が大きく減少しております。自己資本比率を回復させ、また、新たな収益獲得のための事業資金を獲得するため、既存事業の収益力向上をさらに進めていくと同時に、様々な資金調達方法を検討してまいります。

コスト管理の徹底

当社グループは、様々な固定費の削減を実現してまいりました。今後につきましても、徹底したコスト管理を実施し、収益基盤をさらに強化・拡充してまいります。

金融機関への対応

当社グループは、不動産販売事業におきまして、今後も年間1、2棟の投資用マンションを供給し、これにより不動産管理事業の維持・拡大をしてまいります。新たな投資用マンション開発を行っていくため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。

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、買戻し方式や共同事業方式等の省資金型事業スキームを活用した投資用マンションの開発を行っていく予定であり、建設会社とのさらなる関係強化に努めてまいります。

賃貸管理戸数の増加

当社グループは、自社ブランドマンション「グリフィンシリーズ」を供給し、供給したマンションの管理を受託することで賃貸管理戸数を増やしてまいりましたが、不動産販売事業の縮小に伴い、自社開発投資用マンションの管理受託だけでなく、他社が開発もしくは所有している投資用マンションの管理受託も増やしてまいります。「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等の独自の入居者サービスを提供することができました。このような競争優位性を活かして、当該エリアにおける他社開発投資用マンションの賃貸管理業務受託の増加を目指します。

不動産販売事業における新たな営業チャネルの確立

当社グループは、事業法人への1棟販売、さらには国内外のファンドや個人富裕層への販売活動を強化していきます。また、投資用マンションの商品性・内容の理解促進のためのセミナーの開催、当社グループの約8,000名にのぼるマンションオーナーと入居者からの顧客紹介制度の拡充など、新たな営業チャネルの確立を進めてまいります。

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、本有価証券報告書提出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、本有価証券報告書提出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。

(株式会社陽光アセット・インベスターズ)

・ 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(1)第27056号 有効期間：平成21年3月17日から平成26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事の増加等を招き、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) 土地の仕入れについて

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、稀に土壤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、建設会社に一括発注し、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、本来外注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。

引き続き、当社はたな卸資産の回転を早めることに努め、有利子負債を圧縮していく方針に変わりはありませんが、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22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期
有利子負債残高(千円)(A)	3,304,680	1,121,663	846,380
総資産額(千円)(B)	5,249,130	2,166,156	1,988,579
有利子負債依存度(%) (A/B)	63.0	51.8	42.6

(9) 事業エリアの集中について

当社グループが販売する投資用マンション「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則」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	72	69.9	3,318	70.7
横浜市港北区	7	6.8	404	8.6
横浜市内その他	4	3.9	139	2.9
横浜市内計	83	80.6	3,861	82.2
川崎市幸区	4	3.9	233	5.0
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	15.5	694	14.8
神奈川県下計	99	96.1	4,555	97.0
東京都内計	4	3.9	140	3.0
総計	103	100.0	4,695	100.0

(注)平成24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)不動産ファンド事業について

当社グループは、平成19年9月に「ビジネスホテルファンド」を組成し、ビジネスホテルを投資対象とした不動産私募ファンドの運用を行っております。不動産市況の変化、金融商品取引法による規制強化等の要因により当該事業を予定どおり運営できず、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。

(12)人材の確保について

当社グループの退職者は、平成22年12月期に21名、平成23年12月期に74名、平成24年12月期に3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重要な経営上の課題と捉え、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。

(13)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。

5【経営上の重要な契約等】

当社は、平成25年2月22日開催の取締役会決議に基づき、フィンテックグローバル証券株式会社との資本提携契約を解消いたしました。

(経緯)

当社は、平成23年12月19日付で、当社、上海徳威企業発展有限公司（以下「徳威」という。）、思源国際発展有限公司（以下「思源」という。）、フィンテックグローバル証券株式会社（以下「フィンテック証券」という。）の4社間で資本提携契約（以下「本資本提携契約」という。）を締結しております。これは、当社の財務基盤強化及び中国で不動産関連事業を行っている徳威とその関連会社（以下「徳威グループ」という。）との事業協力による当社の収益力強化を目的としており、平成23年12月19日付で、徳威の海外投資を統括する思源に対し第三者割当により当社株式を発行し、思源は当社の筆頭株主となっております。フィンテック証券は、当社のファイナンシャルアドバイザーとして、当社に徳威を紹介し、また、思源を割当先とする第三者割当増資に関する支援・助言を当社に対し行った経緯から、当社と徳威との事業協力がスムーズに行われることを支援するために、当社、徳威、思源との資本提携に加わることとなりました。

その後、当社と徳威グループとの事業協力が順調に進み、また、当社の収益基盤が大幅に改善されたことから、フィンテック証券は当社の事業支援において一定の役割を果たしたと考えておりました。このような状況の中、フィンテック証券の親会社が変わることとなり、当社、徳威、思源、フィンテック証券の4社で本資本提携契約について協議した結果、平成25年2月22日付でフィンテック証券が本資本提携契約から脱退することを合意いたしました。

なお、当社、徳威、思源の3社間の本資本提携契約は存続しております。

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】

文中における将来に関する事項は、本有価証券報告書提出日（平成25年3月28日）現在において当社グループ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

当社グループの連結財務諸表は、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いて作成されております。この連結財務諸表の作成にあたりまして、決算日における資産・負債の報告金額及び偶発資産・負債の開示、並びに報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積り及び予測を行っております。当該見積りにつきましては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる様々な要因に関して情報収集を行い、見積り金額を計算しておりますが、実際の結果はこれらの見積りと異なる場合があります。

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

売上高・売上総利益

当連結会計年度における売上高は、前連結会計年度比62.6%減の1,594百万円となりました。前連結会計年度より、不動産管理事業を中心とした「ストック型フィービジネス」を当社の主力事業とする事業構造の転換を図り、不動産販売事業の売上が前連結会計年度比82.3%減の594百万円となったことが減少の主な要因となっております。不動産管理事業におきましては、賃料集金代行業務を受託しております住戸が減少したため、売上高は前連結会計年度比3.2%減の433百万円となりました。不動産賃貸事業におきましては、サブリース物件が増加したことから、売上高は前連結会計年度比21.2%増の379百万円となりました。不動産仲介事業におきましては、成約件数の増加により、売上高は前連結会計年度比49.3%増の138百万円となりました。その他の事業におきましては、ファンド事業の減収により、売上高は前連結会計年度比13.1%減の48百万円となりました。

また、当連結会計年度における売上総利益につきましては、厳格なコスト管理が効を奏し、各事業において利益が増加したことから、前連結会計年度比60.1%増の410百万円となりました。売上高総利益率においても、前連結会計年度より19.8ポイント増の25.8%となりました。

販売費及び一般管理費・営業利益

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は、前連結会計年度に実行した経理合理化に伴う人員削減、事務所の統廃合などのコスト削減効果が実現し、前連結会計年度比51.6%減の266百万円となりました。

この結果、営業利益144百万円（前連結会計年度は294百万円の営業損失）となりました。

営業外損益・経常利益

当連結会計年度における営業外収益は、貸倒引当金戻入額などを計上し、前連結会計年度から23百万円減の7百万円となりました。また、営業外費用は支払手数料及び支払利息が減少し、前連結会計年度より117百万円減の63百万円となりました。

この結果、経常利益88百万円（前連結会計年度は444百万円の経常損失）となりました。

特別損益・法人税等（法人税等調整額含む）・当期純利益

当連結会計年度における特別損失は、減損損失3百万円を計上いたしました。以上により、税金等調整前当期純利益84百万円（前連結会計年度は474百万円の税金等調整前当期純損失）となりました。

また、当連結会計年度の法人税等（法人税等調整額含む）は1百万円となり、当期純利益83百万円（前連結会計年度は486百万円の当期純損失）となりました。

(3) 当連結会計年度の財政状態の分析

当連結会計年度末の総資産は前連結会計年度比8.2%減の1,988百万円となりました。自己資本比率は6.3%（前連結会計年度比4.4ポイント増）、自己資本当期純利益率は99.7%、総資産経常利益率は4.3%となっております。

流動資産

当連結会計年度末の流動資産の残高は、前連結会計年度比41.2%増の1,068百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金377百万円、販売用不動産499百万円、仕掛販売用不動産106百万円であり、増加の要因といたしましては主として、販売用不動産が499百万円増加したことによるものであります。

固定資産

当連結会計年度末の固定資産の残高は、前連結会計年度比34.7%減の920百万円となりました。その主な内訳は、投資不動産834百万円、投資その他の資産のその他50百万円であり、減少の要因といたしましては主として、投資不動産が478百万円減少したことによるものであります。

流動負債

当連結会計年度末の流動負債の残高は、前連結会計年度比12.5%減の1,461百万円となりました。その主な内訳は、短期借入金824百万円、前受金245百万円、預り金297百万円であり、減少の要因といたしましては主として、1年内返済予定の長期借入金が192百万円減少したことによるものであります。

固定負債

当連結会計年度末の固定負債の残高は、前連結会計年度比11.5%減の401百万円となりました。その主な内訳は、長期預り保証金373百万円であり、減少の要因といたしましては主として、長期預り保証金が45百万円減少したことによるものであります。

純資産

当連結会計年度末の純資産の残高は、前連結会計年度比199.1%増の125百万円となりました。これは当期純利益83百万円計上したことにより、利益剰余金が83百万円増加したことによるものであります。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

「4 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

(5) 戦略的現状と見通し

当社グループは、不動産管理事業等の「ストック型フィービジネス」をさらに強化していくことに経営戦略の重点を置いております。そして、この経営基盤を土台として、さらに成長していくための柱となるのが不動産販売事業の本格的な再開及び新規事業への展開であると考えており、以下の点を重要な戦略課題として、幅広い視野で有効的かつ効率的に経営資源を投入してまいります。

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が、経営資源の集中によってマンションオーナーと入居者の双方へのサービスを向上し、賃貸管理業務の受託戸数を増加してまいるとともに、原価等の見えるコストの圧縮は勿論、業務フロー等の見えないコストにつきましても管理を徹底し、収益基盤をさらに強化・拡充してまいります。

不動産販売事業

事業規模は従来から大幅に縮小することとなるものの、同業他社の参入が比較的難しい横浜・川崎エリアに特化したドミナント戦略を継続し、用地情報の入手や効率的な賃貸管理の優位性を維持しつつ、建設会社等の事業パートナーの協力を得ながら、用地取得によるマンション開発、買戻し方式や共同事業方式等の省資金型事業スキームを活用した事業展開を図ってまいります。現状の財務状況を勘案して、当面は年間1、2棟の投資用マンションを、事業法人への1棟販売、さらには国内外のファンドや個人富裕層にも販路を求め、収益の柱の新たな確立と供給物件の賃貸管理業務の受託につなげてまいります。

不動産賃貸事業

事業内容は当保有不動産の運用とマンションオーナーが所有する不動産の借上転貸（サブリース）に大別されます。保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、ドミナント戦略に基づいた資産運用の規模を拡大してまいります。マンションオーナーが所有する不動産の借上転貸（サブリース）につきましては、借上賃料が転賃賃料を上回るいわゆる逆ザヤのリスクを極力少なくするよう、慎重に事業を進めてまいります。

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ます。賃貸仲介につきましては、当社グループの基幹事業である不動産管理事業におけるマンションオーナーへの最大のサービスが空室リスクの最小化であることから、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も、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、オーナーや買取業者とのリレーションシップを維持し、将来的には当社自らによる買取りを再開し、「グリフィンシリーズ」のブランド価値の維持を図ってまいります。

海外事業

当社グループは、資本提携契約の締結先の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てまいります。昨今の日中関係の悪化から、実績を挙げることはできておりませんが、中国の個人投資家に対し、当社グループの日本国内保有物件もしくは今後の新規開発マンションを販売することを検討してまいります。また、当社グループが今までに培ってきた投資用マンション開発及び投資用マンションの賃貸管理業務のノウハウを、徳威グループが企画・検討している中国におけるマンション開発に活かし、さらに、当社グループの新たな事業収益獲得につなげていくことを検討してまいります。

(6) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

キャッシュ・フロー

当連結会計年度末におけるキャッシュ・フローの概況については、「1 業績等の概要(2) キャッシュ・フロー」をご参照ください。

資金需要及び資金調達

当社グループの資金需要は、主に投資用マンションの用地取得費用及び建設費用であります。ただし、投資用マンション事業につきましては、従来の事業規模より大幅に縮小しております。

調達手段といたしましては、主に金融機関からの借入によっておりますが、株式発行や社債発行による調達も検討してまいります。

(7) 経営者の問題認識と今後の方針について

当社は昭和54年1月の設立時より、横浜・川崎エリアを中心として不動産業界にて事業活動を続けております。平成5年1月より「住と財の創造」というコンセプトを掲げ、ワンルームマンションを主体とした投資用住宅の提供を事業の根幹に定め、これまでに自社開発の投資用マンション「グリフィンシリーズ」を供給してまいりました。

しかし、当社グループは平成20年12月期の連結業績におきまして4,212百万円の当期純損失を計上したことにより利益剰余金が欠損に陥り、平成21年12月期、平成22年12月期は黒字となったものの、平成23年12月期の連結業績において486百万円の当期純損失を計上いたしました。このような不安定な事業運営から脱却し、安定的に収益を計上できる事業体制への変換を図るため、従来の当社の主力事業でありました投資用マンション事業を大幅に縮小し、不動産管理事業を中心とした「ストック型フィービジネス」に注力することといたしました。その結果、当連結会計年度において、経常利益88百万円、当期純利益83百万円を計上するなど、安定的で、堅実な収益体系の構築が図れたものと考えます。しかし、不動産管理事業の収益源となる賃貸管理戸数は、投資用マンション事業の規模を縮小することから、これまでのような管理戸数の増加は見込めなくなっております。管理戸数の維持・拡大のための新たな事業戦略の構築が必要であります。

そこで、当社グループは、今まで供給してまいりました投資用マンション「グリフィンシリーズ」の横浜・川崎エリアを中心としたドミナント(地域限定)戦略を活かしたマンションレンタカーサービス等の独自の入居者サービスを提供できるという他社にない優位性を活用し、積極的に管理戸数の獲得活動を進めてまいります。

不動産賃貸事業に関しましては、保有不動産の運用により安定した収益が獲得できるストックビジネスでありませぬ。現状の財務状況を勘案して、早期の事業拡大は行わない予定ですが、将来的には事業を拡大を目指し、収益基盤の安定化を図ります。

なお、投資用マンション事業は、大幅に規模を縮小するものの、新たな営業チャネルを早期に確立して収益の獲得を目指します。また、「グリフィンシリーズ」の中古販売は継続していき、お客様の流動性リスクを低減するとともに、ブランド価値の維持を図ります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度における設備投資は17百万円であります。その主な内容は、前連結会計年度以前に取得してありましたが、不動産賃貸事業に属する駐車場・店舗等の投資不動産に不動産取得税が課せられたことによる簿価の増加であります。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成24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 (名)	
			建物	土地 (面積㎡)	投資不動産	リース資産	その他		合計
本社 (神奈川県横浜市西区)	不動産管理事業	本社機能	7,834	-	-	4,445	1,269	13,549	32 (6)
本社倉庫 (神奈川県横浜市西区)	不動産管理事業	建物及び土地	4,564	12,451 (12.0)	-	-	-	17,016	- (-)
賃貸事業用不動産 (神奈川県横浜市西区)	不動産賃貸事業	建物及び土地	-	-	846,208	-	-	846,208	- (-)
合計			12,399	12,451 (12.0)	846,208	4,445	1,269	876,774	32 (6)

- (注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
 2 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品であります。
 3 現在休止中の設備はありません。
 4 従業員数の()は臨時従業員であり、外書しております。
 5 上記の他、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

平成24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	占有面積 (㎡)	賃貸期間	年間賃料 (千円)	年間共益費 (千円)
本社 (神奈川県横浜市西区)	不動産管理事業	事務所	476.11	定めなし	14,852	7,431

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	150,000
計	150,000

- (注) 1 平成24年3月23日開催の第33期定時株主総会において、発行可能株式総数を増加させる旨の定款変更決議を行った結果、発行可能株式総数は、100,000株から50,000株増加し150,000株となっております。
- 2 平成24年11月16日開催の取締役会決議により、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)に伴う定款の変更が行われ、発行可能株式総数は同日より14,850,000株増加し15,000,000株となっております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成24年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成25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	96,382	9,638,200	大阪証券取引所 JASDAQ(スタンダード)	当社は単元株制度を採用しておりません。
計	96,382	9,638,200	-	-

- (注) 1 普通株式は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。
- 2 当社は平成25年1月1日付をもって1株を100株に株式分割し、同日をもって単元株制度を採用し、単元株式数を100株としております。

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(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23年12月19日 (注)1	33,982	96,382	74,998	1,146,418	74,998	1,121,858

- (注) 1 有償第三者割当増資 割当先 思源国際発展有限公司
発行価額 149,996,548円、資本組入額 74,998,274円

- 2 平成25年1月1日付をもって1株を100株に株式分割し、発行済株式総数が9,541,818株増加しております。

(6)【所有者別状況】

平成24年12月31日現在

区分	株式の状況							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)	-	2	8	20	5	1	2,407	2,443	-
所有株式数 (株)	-	911	946	20,464	33,294	12	40,755	96,382	-
所有株式数 の割合 (%)	-	0.95	0.98	21.23	34.55	0.01	42.28	100.00	-

(注) 1 自己株式832株は、「個人その他」に含めて記載しております。

2 当社は平成25年1月1日付をもって1株を100株に株式分割し、同日をもって単元株制度を採用し、単元株式数を100株としております。

(7)【大株主の状況】

平成24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(%)
思源国際発展有限公司	香港干諾道西8-14号	32,971	34.21
フィンテックグローバル投資事業有限責任組合第13号	東京都港区虎ノ門四丁目1番28号	20,047	20.80
岡本征三	神奈川県横浜市港北区	14,503	15.05
吹上 了	京都府京都市北区	854	0.89
大阪証券金融株式会社	大阪府大阪市中央区北浜二丁目4番6号	852	0.88
佐原 進	神奈川県横浜市戸塚区	615	0.64
田中 忍	神奈川県横浜市栄区	606	0.63
尾原 純	神奈川県横浜市港北区	357	0.37
河原崎 義 晴	静岡県御前崎市	323	0.34
田 村 佐起三	京都府京都市左京区	323	0.34
計	-	71,451	74.14

(注) 1 上記の他、自己株式が832株あります。

2 当事業年度末において主要株主であったフィンテックグローバル投資事業有限責任組合第13号より、平成25年2月4日付で当社株式を一部売却したとの報告を受けており、主要株主に該当しなくなったことを確認しております。

(8)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成24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)	普通株式 832	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 95,550	95,550	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	96,382	-	-
総株主の議決権	-	95,550	-

(注)平成25年1月1日付をもって1株を100株に株式分割しております。

【自己株式等】

平成24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(%)
株式会社陽光都市開発	神奈川県横浜市西区 高島二丁目6番32号	832	-	832	0.86
計	-	832	-	832	0.86

(注)1 平成25年1月1日付をもって1株を100株に株式分割しております。

(注)2 平成23年12月19日付で、第三者割当増資により発行した株式の取得者である思源国際発展有限公司からは、中長期的に当社株式を保有し短期での売却は考えていない旨の意向表明を受けており、発行日から2年以内に当該割当株式の全部又は一部を譲渡した場合には、その内容について当社に書面にて報告すること、並びに当社が当該報告内容等を株式会社大阪証券取引所に報告し、当該報告内容が公衆縦覧に供されることにつき、確約書を締結しております。なお、当該株式についての当事業年度の開始日から有価証券報告書の提出日までの間の移動状況は下記のとおりです。

移動年月日	移動前所有者の 氏名又は名称	移動前所有者 の住所	移動前所有者 の提出会社と の関係等	移動後所有 者の氏名又 は名称	移動後所有 者の住所	移動後所有者 の提出会社と の関係等	移動株数 (株)	価格(単 価) (円)	移動理由
平成24年 11月27日	思源国際発展 有限公司	香港干諾道西 8-14号	資本提携先	-	-	-	1,011	-	市場での売却

(9)【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

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】

区分	当事業年度		当期間	
	株式(数)	処分価額の総額 (円)	株式(数)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(-)	-	-	-	-
保有自己株式数	832	-	83,200	-

(注) 平成25年1月1日付をもって1株を100株に株式分割しております。

3【配当政策】

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づけるとともに、企業体質を強化し安定的な成長を可能とすることが最終的に株主に貢献することから、内部留保の充実についても重要な経営課題であると考えております。

剰余金の配当につきましては、中間配当と期末配当の年2回行うことを基本方針としており、これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当につきましては株主総会、中間配当につきましては取締役会であります。なお、当社は「取締役会の決議により、毎年6月30日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

配当の実施におきましては、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、連結の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。

当社グループは、配当の原資となる利益剰余金につきまして、平成20年12月期以降欠損している状態が続いており、自己資本比率は6.3%（平成24年12月末現在）と依然として低い水準となっております。

従いまして、現段階では財務基盤のさらなる改善及び収益基盤のさらなる強化が急務であると判断し、誠に遺憾ながら平成24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。

当社グループは、「第2 事業の状況 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(5)戦略的現状と見通し」に記載した重要な戦略課題を確実に実行することで内部留保資金の回復を図り、早期の配当実施を目指してまいります。

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30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月
最高(円)	111,000	35,800	29,200	12,000	16,040
最低(円)	11,010	6,700	5,900	3,510	3,645

(注) 最高・最低株価は、平成22年4月1日より大阪証券取引所JASDAQにおけるものであり、平成22年10月12日より大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。それ以前はジャスダック証券取引所におけるものであります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成24年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	6,430	4,750	4,790	5,810	16,040	13,800
最低(円)	4,260	4,300	4,505	4,585	5,150	10,010

(注) 最高・最低株価は、大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)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	-	田中 忍	昭和50年2月8日	平成11年4月 株式会社東京プラザ入社 平成13年4月 当社入社 平成19年1月 当社戦略企画部長 平成20年1月 当社経営企画部長 平成20年7月 当社財務経理部長 平成21年3月 当社取締役就任 平成21年6月 当社常務取締役就任 当社管理本部長 平成21年8月 有限会社コーコー管財 取締役社長就任 (現任) 平成22年4月 当社専務取締役就任 平成23年3月 当社代表取締役社長就任(現任)	平成25年 3月26日 開催の定 時株主総 会の終結 時から1 年	606
常務取締役	-	小坂 竜義	昭和39年5月17日	昭和63年4月 藤和不動産株式会社入社 平成14年4月 株式会社千代田コンサルタント入社 平成16年3月 サン建築設計株式会社入社 平成17年8月 当社入社 財務部長 平成19年3月 当社取締役 平成19年4月 当社管理本部副本部長 平成21年3月 当社取締役退任 財務経理部次長 平成22年1月 株式会社陽光ビルシステム 監査役 平成22年12月 株式会社陽光アセット・インベスターズ 取締役就任 平成23年1月 当社財務経理部長 平成23年3月 株式会社陽光アセット・インベスターズ 代表取締役社長就任(現任) 平成23年3月 当社常務取締役就任(現任)	平成25年 3月26日 開催の定 時株主総 会の終結 時から1 年	38
取締役	-	呉 文偉	昭和44年10月24日	平成5年9月 上海徳威国際貿易有限公司 董事長兼經理 平成7年2月 上海徳威実業有限公司 董事長(現任) 平成12年9月 上海徳威不動産經紀有限公司 董事長(現任) 平成22年1月 上海徳威企業発展有限公司 董事長(現任) 平成24年3月 当社取締役就任(現任)	平成25年 3月26日 開催の定 時株主総 会の終結 時から1 年	-
取締役	国際事 業部長	張 平	昭和48年11月1日	平成8年6月 伊藤忠商事株式会社入社 平成9年4月 三井物産株式会社入社 平成14年9月 株式会社新生銀行入行 東京本店コーポ レートアドバイザー一部シニアアソシ エイト 平成16年8月 三菱証券株式会社 上海現地法人社長 平成20年5月 AEA Investoes 中国代表/パートナー 平成22年3月 上海徳威企業発展有限公司 董事(現任) 平成24年3月 当社取締役就任(現任) 平成24年4月 当社国際事業部長(現任)	平成25年 3月26日 開催の定 時株主総 会の終結 時から1 年	-
(常勤) 監査役	-	尾原 純	昭和35年12月20日	昭和60年2月 ミトモ商事株式会社入社 平成6年12月 当社入社 平成10年4月 当社取締役就任 総務部長 平成14年11月 サン建築設計株式会社 監査役就任 平成15年2月 当社監査役就任 株式会社ヨコハマ地所 監査役就任 株式会社陽光ビルシステム 監査役就任 平成16年2月 株式会社陽光アセット・インベスターズ 監査役就任 平成20年3月 当社取締役就任 平成21年7月 当社事業本部副本部長 平成22年4月 当社管理本部副本部長 平成23年3月 当社監査役就任(現任)	平成23年 3月25日 開催の定 時株主総 会の終結 時から4 年	357

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	-	大滝 邦男 (注)	昭和31年9月30日	昭和55年4月 土肥達巳税理士事務所入所 昭和62年3月 税理士登録 平成11年1月 大滝邦男税理士事務所設立 平成16年3月 当社監査役就任(現任) 平成16年3月 有限会社ダイマテ計算センター 代表取締役社長就任(現任)	平成24年 3月23日 開催の定 時株主総 会の終結 時から4 年	51
監査役	-	金澤 鷹夫 (注)	昭和20年11月15日	昭和43年4月 株式会社東芝入社 平成5年10月 同社 産業機器事業部営業部長 平成9年6月 東芝岩手電気株式会社 代表取締役社長 就任 平成11年2月 東芝シュネデルエレクトリック株式 会社 代表取締役副社長就任 平成15年6月 東芝産業機器システム株式会社 監査役 就任 平成19年3月 当社監査役就任(現任) 平成20年8月 株式会社E & S 社外取締役就任(現 任)	平成23年 3月25日 開催の定 時株主総 会の終結 時から4 年	54
合 計						1,106

(注) 監査役 大滝邦男及び金澤鷹夫の両氏は、会社法第2条第16号に定める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】

企業統治の体制

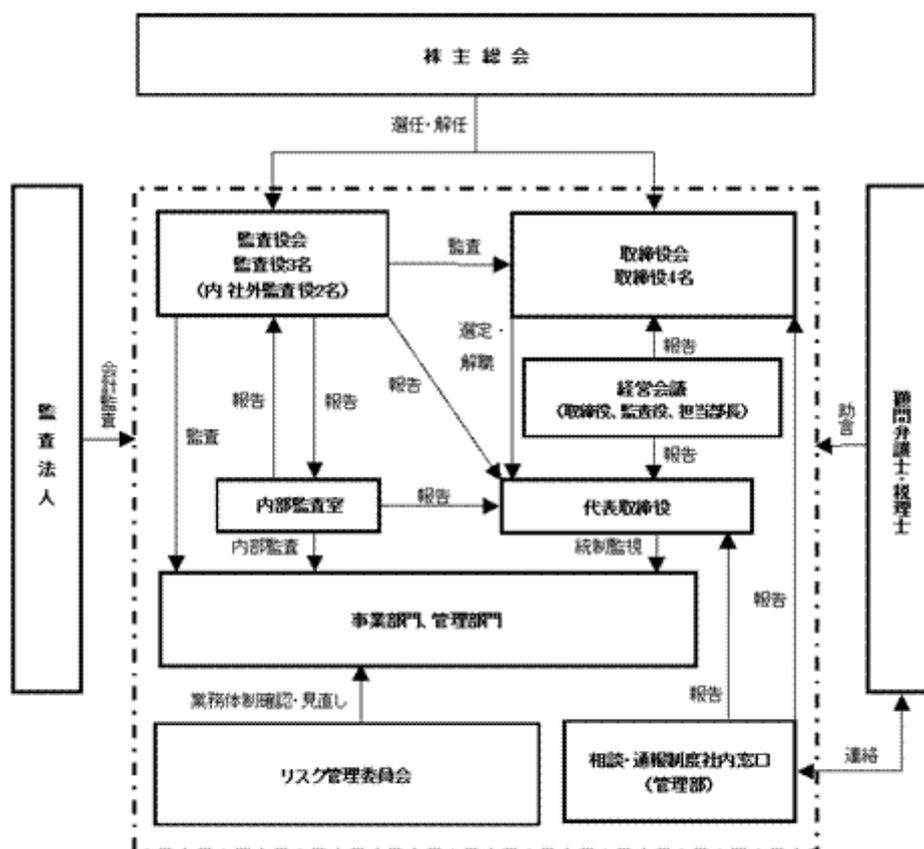
a．コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社のコーポレート・ガバナンスは、「企業の所有者は、その所有を法的に裏付ける株式の対価を支払って保有する者、すなわち株主である」ことが基本理念であります。そうした基本理念のもと、株主以外のいわゆるステークホルダー（利害関係者）との利害の調整を図りながらも、それが究極的には株主の利益となるよう常に意識し、企業価値（enterprise value）の極大化のみならず株主価値（shareholders value）の極大化を目的とした経営を心がけてまいります。

b．企業統治の体制の概要及び企業統治の体制を採用する理由

当社は、監査役設置会社の形態を採用しておりますが、コーポレート・ガバナンス体制の改善・強化に努めております。平成13年7月に社外監査役、平成14年2月には社外取締役をそれぞれ選任し、経営の透明性を向上させ、経営の監視機能の強化を図りました。監査役の機能を有効に活用しながら経営に対する監督機能を強化することによって、より健全な企業統治が図れるものと考え、現在の体制を採用しております。

（経営管理組織図）



イ．取締役会

当社の取締役会は、取締役4名で構成されており、最低月1回、必要に応じて複数回開催されております。取締役会では、法令で定められた事項のほか、経営に関する重要事項及び経営戦略を決定しております。また、子会社取締役からは子会社の状況についても適宜報告がなされる体制となっております。これにより取締役会は、株主から委ねられた会社の価値の最大化に対する善良なる管理者としての注意義務を遂行しております。なお、監査役3名（非常勤2名含む）も毎時出席し、必要に応じて意見の陳述を行っております。

ロ．経営会議

当社の経営会議は、常勤取締役、監査役3名（非常勤2名含む）、及び必要に応じて、非常勤取締役、担当部長を招集することで構成し、定時経営会議は原則として毎週1回開催され、臨時経営会議は必要に応じて開催しております。

経営会議では、週次の業務執行状況の報告が行われる他、取締役会の付議事項ではない重要事項等について審議を行っております。常勤監査役は毎時出席し、必要に応じて意見の陳述を行い、監査役会にて経営会議の状況を報告することとなっております。

ハ．監査役会

当社は監査役会制度を採用しており、常勤監査役1名及び非常勤監査役2名で構成され、非常勤監査役はいずれも社外から招聘しております。

当社は、会社法上の大会社に該当するため、監査役会を設置しております。監査役会は、原則として月1回開催され、監査方針及び年度監査方針の決定、ヒアリングや往査時の質問事項の検討、収集した監査資料の精査、取締役会及び経営会議の議事進行・決議内容のチェックなどの意見交換を行っております。

ニ．株主総会

当社の株主は、資本提携契約の締結先である思源国際発展有限公司、あるいは創業者である岡本征三氏や当社役員等が大株主の上位を占めております。年1回の定時株主総会を開催することにより、中核的なステークホルダーである株主の権利を保護しております。当社では、株主へのアカウンタビリティを重視し、株主総会に多くの株主が出席し、当社の経営陣と意見交換を行い、当社の経営方針を理解していただくべく努めております。

ホ．内部統制システムの整備の状況

当社は、業務の有効性・効率性と財務諸表の信頼性の確保、関連法規の遵守を目的として、合理的かつ当社の企業風土に適した「内部統制システム構築の基本方針」を策定し、適宜見直しを行うことで、業務の適正を確保する体制を構築しております。平成23年8月には財務報告の適正性を確保することについて、平成24年1月には組織体制の変更等に伴い改訂を行っております。

ヘ．責任限定契約の内容の概要

当社と社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令に定める最低責任限度額となっております。

内部監査及び監査役監査の状況

当社では、内部監査室（人員1名）が内部監査の役割を担っております。内部監査室では、内部監査規程に則り、監査計画を策定して業務監査及び会計監査を実施しており、当社グループの業務活動が適正・効率的に行われているかを監査しております。その結果及び状況を、監査役会とも共有し、効率的な監査を行うため、連携強化に努めております。

監査役会の開催頻度は、原則として月1回となっております。監査方針及び年度監査方針の決定、ヒアリングや往査時の質問事項の検討、収集した監査資料の精査、取締役会及び経営会議の議事進行・決議内容のチェックなどの意見交換を行っております。

また、監査役は定期的に開催される監査報告会において会計監査人から報告を受けることで問題点の把握を行っており、監査役と内部監査室とは監査結果等について適宜情報交換を行い、業務の最適化に向けて、監査機能の充実に努めております。

なお、監査役の選任にあたっては財務・会計に関する知見を考慮しており、社外監査役の選任については独立性を考慮しております。監査役尾原純氏は、平成15年以降通算7年間当社監査役を務めており、財務及び会計に関する知見を有しております。

会計監査の状況

会計監査業務は、以下の2名の公認会計士に加え、1名の公認会計士と7名の公認会計士試験合格者等の合計10名が携わっております。

所属	氏名	継続監査年数
清和監査法人	業務執行社員 公認会計士 南方 美千雄	- (注)
清和監査法人	業務執行社員 公認会計士 藤本 亮	- (注)

(注) 継続監査年数が7年を超えないため記載を省略しております。

社外監査役

監査役3名のうち社外監査役は2名であり、いずれも、当社との間に人的関係及び取引関係その他の利害関係はありません。また、監査役大滝邦男氏は有限会社ダイマチ計算センターの代表取締役社長であり、監査役金澤鷹夫氏は株式会社E & Sの社外取締役であります。当該会社と当社との間に人的関係及び取引関係その他の利害関係はありません。

当社は、社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針として、明確に定めたものではありませんが、その選任に際しては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務が遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。社外監査役大滝邦男及び金澤鷹夫の両氏は当社株式を所有していますが、両社外監査役は一般株主と利益相反の恐れがないと判断したため、独立役員として届け出ております。

両社外監査役には、幅広い経験と豊富な見識に基づき、取締役会の意思決定の妥当性及び適正性について助言をいただくとともに、取締役会に対する監督機能を担っていただいております。社外監査役は会計監査人から定期的に監査報告を受けており、内部統制を担う内部監査室とも適宜情報交換を行っております。情報を共有し相互連携することで、適切な監査機能を果たしております。

当社は、現在社外取締役を選任しておりません。当社は経営の意思決定機能と、業務執行を管理監督する機能を持つ取締役会に対し、監査役3名中2名を社外監査役とすることで経営への監視機能を強化しています。コーポレート・ガバナンスにおいて、外部からの客観的、中立の経営監視の機能が重要と考えており、社外監査役2名による監査が実施されることにより、外部からの経営監視機能が十分に機能する体制が整っているため、現状の体制としております。

役員報酬等

a. 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

当事業年度における取締役および監査役の報酬等の総額は以下の通りとなります。

	支給人数 (人)	基本報酬 (千円)	賞与 (千円)	ストックオプション (千円)	計 (千円)
取締役	4	22,980	-	-	22,980
取締役(社外)	-	-	-	-	-
計	4	22,980	-	-	22,980
監査役	1	7,455	-	-	7,455
監査役(社外)	2	5,220	-	-	5,220
計	3	12,675	-	-	12,675
合計	7	35,655	-	-	35,655

(注) 当社の当期末の取締役の員数は5名、監査役の員数は3名であります。上記の取締役の支給人員数と相違しておりますのは、平成24年3月23日開催の第33期定時株主総会終結の時をもって任期満了により退任した取締役1名の報酬が含まれることと、無報酬の取締役が2名存在するためであります。

b. 役員の報酬額又は算定方法の決定に関する方針及び決定方法

当社の取締役及び監査役の報酬額は、株主総会の決議により、取締役全員及び監査役全員の、それぞれの報酬総額(年額)の最高限度額を決定しております。また、各取締役の報酬額は取締役会の決議により、各監査役の報酬額は監査役会の決議により、それぞれ決定しております。

株式の保有状況

- a . 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の合計額
該当事項はありません。
- b . 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。
- c . 保有目的が純投資目的である投資株式の前事業年度及び当事業年度における貸借対照表計上額の合計額なら
びに当事業年度における受取配当金、売却損益及び評価損益の合計額

	前事業年度 (千円)	当事業年度(千円)			
	貸借対照表計 上額の合計額	貸借対照表計 上額の合計額	受取配当金 の合計額	売却損益 の合計額	評価損益 の合計額
非上場株式	-	-	-	-	-
上記以外の株式	143	208	4	-	61

弁護士、税理士法人などその他第三者の関与状況

当社では、コンプライアンス経営を企業が社会で活動していく上での必須事項ととらえ、法律事務所と顧問契約を締結し、常に法律問題に関する助言を受けられる体制を整えております。また、税理士法人、社会保険労務士とも顧問契約を締結し、税務関連、労務関連についても適切なアドバイスを受けております。

当社は、清和監査法人と監査契約を締結しております。当社は、同監査法人から、年4回の財務諸表等の監査等をはじめ、監査目的上必要と認められる範囲内で内部統制をはじめとする会計記録に関連する制度・手続きの整備・運用状況の監査等を受けております。さらに、会計上の課題についても定期的な会合を通じてアドバイスをを受けております。

リスク管理体制整備の状況

a . 企業倫理の確立

当社では、企業倫理の遵守は、道徳の問題だけではなく、重要な経営手法の一つであるという認識を持っており、企業倫理の遵守は「個人」の問題だけではなく「組織」の問題であるため、組織上に企業倫理を遵守する仕組みを構築し、社風として定着させる必要があると考えております。

b . リスクマネジメント

当社ではリスクの重要度と発生可能性を把握・測定し、こうしたリスク管理の状況を企業戦略にも反映させる仕組みを、組織及びビジネスプロセスにおいて構築する必要があると考えており、問題が起こってからそれを解決する「問題解決型マネジメント」から、問題が起こる前に事前予測して対応を図る「問題予防型マネジメント」への転換を進めております。

この考えを実効あらしめるため、当社では、取締役会により指名されたリスク管理担当役員を委員長とし、各部門から選任されたリスク管理担当者により構成されたリスク管理委員会を設置するとともに、「リスク管理規程」「地震リスク管理規程」「危機管理規程」「不祥事件取扱規程」等の社内規程を制定し、リスク管理体制の徹底を図っております。

取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、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旨定款に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

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、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、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、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年6月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の責任を法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、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以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	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)
提出会社	18,000	-	15,800	-
連結子会社	-	-	-	-
計	18,000	-	15,800	-

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【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】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社は、監査公認会計士等に対する監査報酬を決定するにあたり、監査公認会計士等より提示された監査計画の内容をもとに、当社の規模・事業の特性を勘案し検討を加え、監査役会の同意を得たうえで取締役会において決定しております。

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。
- (2) 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、連結会計年度（平成24年1月1日から平成24年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成24年1月1日から平成24年12月31日まで）の財務諸表について清和監査法人により監査を受けております。

3 連結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、連結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、または会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

1【連結財務諸表等】
(1)【連結財務諸表】
【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 433,478	377,564
受取手形及び売掛金	114,719	51,246
商品及び製品	4,213	4,391
販売用不動産	-	1 499,715
仕掛販売用不動産	1 184,098	106,112
原材料及び貯蔵品	2,850	2,795
その他	80,908	78,007
貸倒引当金	63,714	51,719
流動資産合計	756,553	1,068,114
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	30,294	30,294
減価償却累計額	15,825	17,895
建物及び構築物(純額)	14,469	12,399
車両運搬具	1,537	1,537
減価償却累計額	1,537	1,537
車両運搬具(純額)	-	-
工具、器具及び備品	45,607	46,755
減価償却累計額	44,559	45,485
工具、器具及び備品(純額)	1,048	1,269
土地	12,451	12,451
リース資産	11,113	11,113
減価償却累計額	4,445	6,668
リース資産(純額)	6,668	4,445
有形固定資産合計	34,637	30,565
無形固定資産		
その他	1,306	908
無形固定資産合計	1,306	908
投資その他の資産		
投資有価証券	143	208
長期貸付金	4,933	4,785
繰延税金資産	5,010	4,868
投資不動産	1,562,576	1,009,511
減価償却累計額	249,875	175,207
投資不動産(純額)	1 1,312,701	1 834,304
その他	55,660	50,090
貸倒引当金	4,790	5,266
投資その他の資産合計	1,373,659	888,991
固定資産合計	1,409,602	920,464
資産合計	2,166,156	1,988,579

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	15,622	12,594
短期借入金	1 907,600	1 824,500
1年内返済予定の長期借入金	1 214,063	21,880
前受金	113,863	245,359
リース債務	2,354	2,396
未払法人税等	4,266	5,384
預り金	303,917	297,407
その他	108,757	52,004
流動負債合計	1,670,445	1,461,526
固定負債		
リース債務	4,834	2,437
退職給付引当金	15,697	16,904
長期預り保証金	419,451	373,969
その他	13,775	8,280
固定負債合計	453,757	401,591
負債合計	2,124,203	1,863,117
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,146,418	1,146,418
資本剰余金	1,121,858	1,121,858
利益剰余金	2,126,284	2,042,840
自己株式	99,912	99,912
株主資本合計	42,079	125,523
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金	126	61
その他の包括利益累計額合計	126	61
純資産合計	41,953	125,461
負債純資産合計	2,166,156	1,988,579

【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23年 1月 1 日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1 日 至 平成24年12月31日)
売上高	4,262,223	1,594,092
売上原価	1 4,005,473	1,183,126
売上総利益	256,749	410,966
販売費及び一般管理費		
販売手数料	14,970	-
広告宣伝費	19,540	18,804
販売促進費	35,709	458
旅費及び交通費	11,025	3,390
貸倒引当金繰入額	11,953	-
役員報酬	59,625	35,655
給与手当	133,659	43,673
退職給付費用	957	670
法定福利費	23,922	11,959
賞与	-	2,070
福利厚生費	3,906	1,926
支払手数料	81,732	51,478
賃借料	50,208	27,481
租税公課	39,666	17,288
減価償却費	4,909	5,617
その他	59,468	46,262
販売費及び一般管理費合計	551,256	266,738
営業利益又は営業損失()	294,506	144,228
営業外収益		
受取利息	34	15
受取配当金	5	4
受取手数料	750	-
債務勘定整理益	15,148	-
融資手数料戻り	6,495	-
貸倒引当金戻入額	-	4,414
その他	8,619	3,103
営業外収益合計	31,053	7,538
営業外費用		
支払利息	68,441	45,396
支払手数料	97,848	16,322
新株発行費	8,868	-
その他	6,089	1,629
営業外費用合計	181,247	63,348
経常利益又は経常損失()	444,701	88,417
特別利益		
固定資産売却益	2 3,051	-
その他	498	-
受取和解金	2,000	-
特別利益合計	5,550	-

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
特別損失		
固定資産除却損	1,614	-
減損損失	-	4 3,607
事業構造改善費用	3 33,384	-
特別損失合計	34,999	3,607
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	474,150	84,810
法人税、住民税及び事業税	1,834	1,224
法人税等調整額	10,962	141
法人税等合計	12,797	1,366
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失()	486,948	83,443
少数株主利益	-	-
当期純利益又は当期純損失()	486,948	83,443

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失()	486,948	83,443
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	62	64
その他の包括利益合計	62	1 64
包括利益	487,010	83,508
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	487,010	83,508
少数株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,071,420	1,146,418
当期変動額		
新株の発行	74,998	-
当期変動額合計	74,998	-
当期末残高	1,146,418	1,146,418
資本剰余金		
当期首残高	1,046,860	1,121,858
当期変動額		
新株の発行	74,998	-
当期変動額合計	74,998	-
当期末残高	1,121,858	1,121,858
利益剰余金		
当期首残高	1,639,336	2,126,284
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失()	486,948	83,443
当期変動額合計	486,948	83,443
当期末残高	2,126,284	2,042,840
自己株式		
当期首残高	99,912	99,912
当期末残高	99,912	99,912
株主資本合計		
当期首残高	379,031	42,079
当期変動額		
新株の発行	149,996	-
当期純利益又は当期純損失()	486,948	83,443
当期変動額合計	336,951	83,443
当期末残高	42,079	125,523

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	64	126
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	62	64
当期変動額合計	62	64
当期末残高	126	61
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	64	126
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	62	64
当期変動額合計	62	64
当期末残高	126	61
純資産合計		
当期首残高	378,967	41,953
当期変動額		
新株の発行	149,996	-
当期純利益又は当期純損失（ ）	486,948	83,443
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	62	64
当期変動額合計	337,014	83,508
当期末残高	41,953	125,461

【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23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	474,150	84,810
減価償却費	31,746	19,178
新株発行費	8,868	-
減損損失	-	3,607
事業構造改善費用	33,384	-
退職給付引当金の増減額(は減少)	19,098	1,206
貸倒引当金の増減額(は減少)	9,980	11,519
受取利息及び受取配当金	39	20
支払利息	68,441	45,396
固定資産売却損益(は益)	3,051	-
固定資産除却損	1,614	-
売上債権の増減額(は増加)	82,853	63,473
たな卸資産の増減額(は増加)	3,074,011	56,736
仕入債務の増減額(は減少)	424,129	3,027
その他	81,710	23,807
小計	2,143,012	283,650
利息及び配当金の受取額	39	20
利息の支払額	59,152	43,953
事業構造改善費用の支払額	33,384	-
法人税等の支払額	3,558	1,834
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,046,958	237,882
投資活動によるキャッシュ・フロー		
担保預金の預入による支出	5,000	6,000
担保預金の解消による収入	-	11,000
有形固定資産の取得による支出	7,184	1,147
有形固定資産の売却による収入	3,051	-
投資不動産の取得による支出	-	16,512
会員権の売却による収入	3,800	-
貸付金の回収による収入	757	147
その他	21,899	1,220
投資活動によるキャッシュ・フロー	17,323	11,291
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	499,597	272,000
短期借入金の返済による支出	1,256,997	355,100
長期借入れによる収入	155,383	-
長期借入金の返済による支出	1,581,000	192,183
株式の発行による収入	142,706	-
配当金の支払額	251	-
リース債務の返済による支出	2,304	2,222
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,042,866	277,505
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	-
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	21,415	50,914
現金及び現金同等物の期首残高	407,062	428,478
現金及び現金同等物の期末残高	428,478	377,564

【継続企業の前提に関する事項】

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 4社

連結子会社の名称

有限会社ヨーコー管財

株式会社陽光アセット・インベスターズ

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

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

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）

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

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

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。

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

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

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。

賞与引当金

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。

退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、退職一時金制度に基づき当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。

(4) 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り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。

(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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。

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。

【会計方針の変更】

(1株当たり当期純利益に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。

この適用により、当連結会計年度の連結貸借対照表日後に行った株式分割は、前連結会計年度の期首に行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額を算定しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

【追加情報】

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

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

(所有目的の変更)

ファンド事業の投資収益を獲得する資産として、固定資産の投資その他の資産における投資不動産に計上しておりました建物405,707千円、土地72,882千円をファンドの信託期間が満了したことに伴い、販売目的の資産として販売用不動産に振替えております。

【注記事項】

(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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
現金及び預金	5,000千円	- 千円
販売用不動産	-	499,715
仕掛販売用不動産	153,927	-
投資不動産	1,132,426	656,720
合計	1,291,353	1,156,436

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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
借入金	1,062,983千円	824,500千円
(1年内返済予定の長期借入金)	(155,383)	(-)
(短期借入金)	(907,600)	(824,500)

2 偶発債務

前連結会計年度(平成23年12月31日)

当社は平成23年5月にF G P開発合同会社から当社所有の駐車場・店舗を買戻し特約付で譲渡することで事業資金310百万円を調達し、平成23年12月に買い戻すことで当該借入金310百万円を返済いたしましたが、F G P開発合同会社と資金調達に関する手数料等につきまして、当連結会計年度末において合意ができておりません。協議の結果によっては、手数料等が発生する場合があります。

当連結会計年度(平成24年12月31日)

該当事項はありません。

(連結損益計算書関係)

- 1 たな卸資産は、収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
たな卸資産評価損	54,381千円	- 千円

- 2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
建物及び構築物	23千円	- 千円
車両運搬具	2,257	-
工具、器具及び備品	771	-
計	3,051	-

- 3 事業構造改善費用

前連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

事業構造改善費用は、主に不動産販売事業における営業部門の人員最適化に伴う退職金及び本社事務所のレイアウト変更に伴う工事費用等であります。

当連結会計年度(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。

- 4 減損損失

前連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24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	賃貸用不動産	投資不動産	2,757千円
静岡県	福利厚生施設	入会金	850千円

当社グループは、キャッシュ・フローを生みだす最小単位として、投資不動産については物件ごとに、それ以外については事業所単位でグルーピングしております。

その結果、収益性の悪化により回収可能性額が帳簿価額を下回った上記資産グループの帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失(3,607千円)として特別損失に計上しております。

なお、回収可能額は使用価値を採用し、割引率は4.0%を採用しております。

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

- 1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金：

当期発生額	64千円
組替調整額	-
税効果調整前	64
税効果額	-
その他有価証券評価差額金	64
その他の包括利益合計	64

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成23年1月1日至平成23年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数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	62,400	33,982	-	96,382
合計	62,400	33,982	-	96,382
自己株式				
普通株式	832	-	-	832
合計	832	-	-	832

(注) 普通株式の発行済株式数の増加33,982株は、第三者割当による新株の発行による増加であります。

2. 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	-	-	96,382
合計	96,382	-	-	96,382
自己株式				
普通株式	832	-	-	832
合計	832	-	-	832

(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)に伴い、発行済株式の総数は、9,541,818株増加し9,638,200株、自己株式数は82,368株増加し83,200株となっております。

2. 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23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
現金及び預金	433,478千円	377,564千円
担保に供している定期預金	5,000	-
現金及び現金同等物	428,478	377,564

(リース取引関係)

(借主側)

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

リース資産の内容

有形固定資産

本社管理部門等で使用する社用車(車両運搬具)であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「3. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

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、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：千円)

	前連結会計年度(平成23年12月31日)			
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	減損損失累計額相当額	期末残高相当額
工具、備品及び備品	13,921	9,977	3,873	71
合計	13,921	9,977	3,873	71

(単位：千円)

	当連結会計年度(平成24年12月31日)			
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	減損損失累計額相当額	期末残高相当額
工具、備品及び備品	13,921	12,761	1,160	-
合計	13,921	12,761	1,160	-

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	2,917	1,242
1年超	1,242	-
合計	4,160	1,242
リース資産減損勘定期末残高	3,873	1,520

(3) 支払リース料、減価償却費相当額、支払利息相当額及びリース資産減損勘定の取崩額

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
支払リース料	3,786	3,276
減価償却費相当額	3,521	3,036
支払利息相当額	186	91
リース資産減損勘定の取崩額	3,161	2,353

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(5) 利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

(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

当社グループは、主に投資用マンション事業を行うために必要な資金を金融機関からの借入により調達しております。

(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

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客及び取引先のリスクに晒されております。当該リスクに関しては、相手先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、回収遅延債権について定期的な報告を求め、回収懸念の早期把握によりリスク軽減を図っております。

投資有価証券は、主に長期保有目的のその他有価証券であり、市場価格の変動リスクに晒されております。当該リスクに関しましては、資金運用細則に基づき、信用性の高い証券のみを対象としているため、信用リスクは僅少であります。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

借入金は主に投資用マンション事業に係る資金調達であり、返済期日は決算日後、最長で1年後であります。借入金は流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)を伴っておりますが、当社グループでは、資金計画を作成、適宜見直すことにより、当該リスクを管理しております。また、変動金利による長期借入金については、金利変動リスクに晒されておりますが、金利動向を随時把握し、適切に管理しております。

ファイナンス・リース取引に係るリース債務は、主に設備投資に係る資金調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長で2年であります。

デリバティブ取引については、信用力の高い金融機関との取引を方針としておりますが、当連結会計年度末において、デリバティブ取引残高はありません。

(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

連結貸借対照表計上額、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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません(注)3.参照)。

前連結会計年度(平成23年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	433,478	433,478	-
(2) 受取手形及び売掛金 貸倒引当金(*1)	114,719 29,761		
(3) 投資有価証券 その他有価証券	84,958 143	84,958 143	- -
資産計	518,579	518,579	-
(1) 支払手形及び買掛金	15,622	15,622	-
(2) 短期借入金	907,600	907,600	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	214,063	214,063	-
(4) リース債務(*2)	7,188	6,647	541
負債計	1,144,474	1,143,932	541

(*1)受取手形及び売掛金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

(*2)流動負債、固定負債を合計しております。

当連結会計年度（平成24年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	377,564	377,564	-
(2) 受取手形及び売掛金 貸倒引当金(*1)	51,246 18,631		
	32,615	32,615	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	208	208	-
資産計	410,387	410,387	-
(1) 支払手形及び買掛金	12,594	12,594	-
(2) 短期借入金	824,500	824,500	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	21,880	21,880	-
(4) リース債務(*2)	4,834	4,557	276
負債計	863,808	863,532	276

(*1)受取手形及び売掛金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

(*2)流動負債、固定負債を合計しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額とほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式等は取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

負債

(1) 支払手形及び買掛金、(2) 短期借入金、(3) 1年内返済予定の長期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額とほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(4) リース債務

これらの時価は、元利金の合計額を、同様の新規借入又はリース取引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。

(注) 2. 長期貸付金（貸倒引当金控除後の前連結貸借対照表計上額143千円、当連結貸借対照表計上額 - 千円）については、金額の重要性が小さいことから注記を省略しております。

(注) 3. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
長期預り保証金	419,451	373,969

上記については市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価の表示をしておりません。

(注) 4. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(平成23年12月31日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	433,478
受取手形及び売掛金	114,719
投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	-
合計	548,197

当連結会計年度(平成24年12月31日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	377,564
受取手形及び売掛金	51,246
有価証券及び投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	-
合計	428,810

(注) 5. リース債務の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(平成23年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超 (千円)	計 (千円)
長期借入金	214,063	-	-	214,063
リース債務	2,354	2,417	2,417	7,188
計	216,417	2,417	2,417	221,251

当連結会計年度(平成24年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	計 (千円)
リース債務	2,396	2,437	4,834
計	2,396	2,437	4,834

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成23年12月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	143	270	126
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	143	270	126
合計		143	270	126

当連結会計年度(平成24年12月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	208	270	61
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	208	270	61
合計		208	270	61

(デリバティブ取引関係)

当社及び連結子会社は、デリバティブ取引を利用しておりませんので、該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を採用しております。

2. 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
(1) 退職給付債務(千円)	15,697	16,904
(2) 退職給付引当金(千円)	15,697	16,904

3. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
退職給付費用(千円)	3,941	3,068
勤務費用(千円)	3,941	3,068

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

簡便法を採用しておりますため、割引率等については記載しておりません。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(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

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
繰延税金資産(流動)		
貸倒引当金	26,059千円	18,477千円
たな卸資産評価損	17,912	-
販売用不動産前受金	-	45,555
その他	1,420	1,990
繰延税金資産(流動)小計	45,392	66,024
評価性引当額	45,392	27,122
繰延税金資産(流動)合計	-	38,902
繰延税金負債(流動)		
販売用不動産未成工事支出金	-	38,902
繰延税金負債(流動)合計	-	38,902
繰延税金資産(流動)の純額	-	-
繰延税金資産(固定)		
退職給付引当金	5,585	6,015
投資不動産未実現利益	5,010	4,868
未払役員退職慰労金	4,360	2,946
一括償却資産	38	101
減価償却	41,321	38,557
減損損失	262,479	262,461
繰越欠損金	1,467,925	1,458,479
その他	10,248	10,367
繰延税金資産(固定)小計	1,796,968	1,783,797
評価性引当額	1,791,958	1,778,928
繰延税金資産(固定)合計	5,010	4,868
繰延税金資産の純額	5,010	4,868

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

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
法定実効税率	40.9%	40.9%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1	0.5
住民税均等割	0.4	1.4
評価性引当額の増減	43.1	41.2
その他	0.0	0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.7	1.6

3. 法定実効税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の修正

(前連結会計年度)

平成23年12月2日付で「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が公布され、法人税率が変更されることとなりました。

これに伴い、繰延税金資産の計算に使用する法定実効税率は、従来の40.9%から35.6%に段階的に変更されます。

なお、変更後の法定実効税率を当連結会計年度末に適用した場合の損益に与える影響は軽微であります。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

当社グループは、本社オフィスの不動産賃貸借契約に基づき、オフィスの退去時における現状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、将来本社を移転する予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、神奈川県その他の地域において、賃貸用の建物(土地を含む)を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は39,920千円であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は33,594千円であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,357,486	1,312,701
期中増減額	44,785	478,396
期末残高	1,312,701	834,304
期末時価	1,529,340	926,145

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な減少額は自社使用固定資産への振替(17,765千円)であります。当連結会計年度の主な減少額は販売用不動産への振替(478,589千円)によるものであります。
3. 期末の時価は、「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

(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」の4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

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23年1月1日至平成23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	計				
売上高									
外部顧客への売上高	3,353,365	447,876	312,880	92,511	4,206,634	55,589	4,262,223	-	4,262,223
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-	-	-	-
計	3,353,365	447,876	312,880	92,511	4,206,634	55,589	4,262,223	-	4,262,223
セグメント利益又は セグメント損失()	283,332	228,377	36,864	21,829	3,738	5,036	8,775	303,282	294,506
セグメント資産	256,196	363,959	865,421	13,757	1,499,335	527,706	2,027,042	139,114	2,166,156
その他の項目									
減価償却費	244	92	13,969	90	14,395	12,886	27,282	4,464	31,746
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	-	-	-	-	-	-	-	7,184	7,184

(注) 1. 「その他」の区分には、ファンド事業、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) セグメント利益又はセグメント損失の調整額 303,282千円は、各セグメントに配分していない全社費用であります。

(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. セグメント利益又はセグメント損失の合計額は、連結財務諸表の営業損失と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成24年 1月 1日 至 平成24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	計				
売上高									
外部顧客への売上高	594,635	433,701	379,276	138,157	1,545,770	48,322	1,594,092	-	1,594,092
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	8,884	-	-	8,884	-	8,884	8,884	-
計	594,635	442,585	379,276	138,157	1,554,654	48,322	1,602,976	8,884	1,594,092
セグメント利益	6,267	231,762	42,303	57,236	337,570	22,253	359,824	215,596	144,228
セグメント資産	113,387	371,935	867,102	23,511	1,375,937	526,980	1,902,917	85,661	1,988,579
その他の項目									
減価償却費	216	92	13,561	90	13,959	-	13,959	5,219	19,178
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	-	-	13,754	-	13,754	-	13,754	1,147	14,902

（注） 1. 「その他」の区分には、ファンド事業、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 215,596千円は、セグメント間取引消去 8,884千円、各セグメントに配分していない全社費用 206,712千円であります。

(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23年1月1日 至 平成23年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

（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
株式会社グリッブ	846,409	不動産販売事業
ジェイレックス・コーポレーション株式会社	799,381	不動産販売事業
株式会社プレミアムライフ	596,746	不動産販売事業

当連結会計年度（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

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

（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
日本住宅無尽株式会社	594,635	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23年1月1日 至 平成23年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24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	その他	全社・消去	合計
減損損失	-	-	2,757	-	-	850	3,607

【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23年1月1日 至 平成23年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（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。

【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23年1月1日 至 平成23年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（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。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
1株当たり純資産額 4円 39銭 1株当たり当期純損失金額() 77円 57銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、 1株当たり当期純損失であり、潜在株式が存在しないため、 記載しておりません。	1株当たり純資産額 13円 13銭 1株当たり当期純利益金額 8円 73銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、 潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

(注) 1. 当社は、平成24年11月16日開催の取締役会の決議に基づき、平成25年1月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益(損失)金額を算定しております。

(会計方針の変更)

当連結会計年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号平成22年6月30日)を適用しております。

この適用により、当連結会計年度の連結貸借対照表日後に行った株式分割は、前連結会計年度の期首に行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額(損失)を算定しております。

これらの会計基準等を適用しなかった場合の、前連結会計年度の1株当たり純資産額、1株当たり当期純損失金額は、以下のとおりであります。

1株当たり純資産額 439円07銭
1株当たり当期純損失金額() 7,756円67銭

2. 1株当たり当期純利益金額及び1株当たり当期純損失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23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益又は当期純損失()(千円)	486,948	83,443
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又は当期純損失()(千円)	486,948	83,443
普通株式の期中平均株式数(株)	6,277,800	9,555,000

(重要な後発事象)

(株式分割及び単元株制度の採用)

当社は平成24年11月16日開催の取締役会において、平成25年1月1日を効力発生日とする株式分割及び単元株制度の採用を以下のとおり決議しております。

1. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

平成24年12月31日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主が所有する当社株式を、1株につき100株の割合をもって分割いたします。

(2) 分割により増加する株式数

平成24年12月31日最終の発行済株式総数に99を乗じた株式数といたします。

分割前の発行済株式総数	96,382株
今回の分割により増加する株式数	9,541,818株
分割後の発行済株式総数	9,638,200株
分割後の発行可能株式総数	15,000,000株

(3) 効力発生日 平成25年1月1日

2. 単元株制度の採用

(1) 新設する単元株式の数

平成25年1月1日をもって単元株制度を採用し、単元株式数を100株といたします。

なお、「1株当たり情報」は、当該株式分割が前連結会計年度の期首において行われたと仮定して算出しており、これによる影響については、当該箇所に記載しております。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	907,600	824,500	5.24	-
1年以内に返済予定の長期借入金	214,063	21,880	1.70	-
1年以内に返済予定のリース債務	2,354	2,396	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	-	-	-	-
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	4,834	2,437	-	平成26年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	1,128,851	851,214	-	-

(注) 1 「平均利率」については、借入金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 リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3 リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における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)
リース債務	2,437	-	-	-

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2)【その他】

当連結会計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	当連結会計年度
売上高(千円)	267,602	518,482	1,354,373	1,594,092
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(千円)	22,532	35,401	77,441	84,810
四半期(当期)純利益金額 (千円)	22,202	34,755	76,467	83,443
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	2.32	3.64	8.00	8.73

(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)	2.32	1.31	4.37	0.73

(注) 当社は、平成25年1月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。当該株式分割については、当連結会計年度の期首に株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。

2【財務諸表等】
(1)【財務諸表】
【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	386,473	351,332
売掛金	114,719	51,246
商品	4,213	4,391
仕掛販売用不動産	184,098	106,112
貯蔵品	2,845	2,792
立替金	71,153	69,421
前払費用	6,516	4,806
その他	2,252	3,192
貸倒引当金	63,714	51,929
流動資産合計	708,558	541,367
固定資産		
有形固定資産		
建物	30,256	30,256
減価償却累計額	15,787	17,857
建物(純額)	14,469	12,399
構築物	38	38
減価償却累計額	38	38
構築物(純額)	-	-
車両運搬具	1,537	1,537
減価償却累計額	1,537	1,537
車両運搬具(純額)	-	-
工具、器具及び備品	45,607	46,755
減価償却累計額	44,559	45,485
工具、器具及び備品(純額)	1,048	1,269
土地	12,451	12,451
リース資産	11,113	11,113
減価償却累計額	4,445	6,668
リース資産(純額)	6,668	4,445
有形固定資産合計	34,637	30,565
無形固定資産		
ソフトウェア	1,306	908
無形固定資産合計	1,306	908

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	143	208
関係会社株式	10,000	10,000
出資金	10	-
関係会社出資金	501,689	525,779
関係会社長期貸付金	46,473	46,473
投資不動産	1,010,004	1,023,759
減価償却累計額	163,642	177,550
投資不動産（純額）	846,361	846,208
敷金及び保証金	50,353	49,376
その他	4,350	-
貸倒引当金	46,003	46,473
投資その他の資産合計	1,413,377	1,431,573
固定資産合計	1,449,320	1,463,046
資産合計	2,157,879	2,004,414
負債の部		
流動負債		
買掛金	15,622	12,594
短期借入金	907,600	824,500
1年内返済予定の長期借入金	214,063	21,880
リース債務	2,354	2,396
未払金	48,926	37,919
未払費用	11,545	7,645
未払法人税等	3,937	5,110
未払消費税等	44,274	3,167
前受金	109,491	245,154
預り金	303,917	297,407
その他	2,487	1,551
流動負債合計	1,664,220	1,459,327
固定負債		
リース債務	4,834	2,437
退職給付引当金	15,697	16,904
長期未払金	12,255	8,280
長期預り保証金	399,651	373,969
その他	1,520	-
固定負債合計	433,957	401,591
負債合計	2,098,178	1,860,919

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,146,418	1,146,418
資本剰余金		
資本準備金	1,121,858	1,121,858
資本剰余金合計	1,121,858	1,121,858
利益剰余金		
利益準備金	34,000	34,000
その他利益剰余金		
別途積立金	320,000	320,000
繰越利益剰余金	2,462,536	2,378,807
利益剰余金合計	2,108,536	2,024,807
自己株式	99,912	99,912
株主資本合計	59,828	143,557
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	126	61
評価・換算差額等合計	126	61
純資産合計	59,701	143,495
負債純資産合計	2,157,879	2,004,414

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
売上高		
不動産売上高	3,353,365	594,635
管理収入	455,448	442,902
賃貸収入	312,880	379,276
仲介手数料収入	92,511	138,157
売上高合計	4,214,205	1,554,972
売上原価		
不動産売上原価	3,464,310	561,064
管理収入原価	215,675	209,057
賃貸原価	271,877	332,751
仲介原価	66,805	79,302
売上原価合計	4,018,668	1,182,175
売上総利益	195,537	372,796
販売費及び一般管理費		
販売手数料	14,970	-
広告宣伝費	19,540	18,804
販売促進費	35,709	458
役員報酬	56,625	35,655
給与手当	133,659	43,673
退職給付費用	957	670
法定福利費	23,610	11,959
賞与	-	2,070
福利厚生費	3,906	1,926
旅費及び交通費	10,771	3,371
支払手数料	74,897	47,062
賃借料	48,527	25,809
租税公課	32,470	10,873
減価償却費	4,909	5,617
その他	69,935	44,973
販売費及び一般管理費合計	530,491	252,926
営業利益又は営業損失 ()	334,954	119,869

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
営業外収益		
受取利息	477	10
受取配当金	5	4
貸倒引当金戻入額	-	4,210
出資金運用益	-	23,990
債務勘定整理益	15,148	-
融資手数料戻り	6,495	-
業務受託手数料	² 12,630	² 1,600
その他	8,529	1,948
営業外収益合計	43,287	31,765
営業外費用		
支払利息	68,441	45,396
新株発行費	8,868	-
支払手数料	97,848	16,322
貸倒引当金繰入額	435	-
出資金損失	6,819	-
その他	6,089	1,629
営業外費用合計	188,502	63,348
経常利益又は経常損失 ()	480,169	88,286
特別利益		
固定資産売却益	³ 3,051	-
その他	2,018	-
特別利益合計	5,070	-
特別損失		
固定資産除却損	1,614	-
事業構造改善費用	⁴ 33,384	-
減損損失	-	⁵ 3,607
特別損失合計	34,999	3,607
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 ()	510,097	84,678
法人税、住民税及び事業税	1,504	950
法人税等合計	1,504	950
当期純利益又は当期純損失 ()	511,601	83,728

【売上原価明細書】

1. 不動産売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
土地付建物購入費		18,205	0.5	-	-
土地購入費用		1,886,801	54.5	176,979	31.6
外注建築工事費		1,394,055	40.2	364,342	64.9
経費		165,247	4.8	19,742	3.5
不動産売上原価		3,464,310	100.0	561,064	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。

土地付建物購入費はマンション等の仕入によるものです。

2. 管理収入原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
賃金		51,600	23.9	52,541	25.1
保守料		682	0.3	-	-
外注費		131,971	61.2	136,423	65.3
その他経費		31,420	14.6	20,092	9.6
管理収入原価		215,675	100.0	209,057	100.0

3. 賃貸原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
支払家賃		230,445	84.8	280,733	84.4
減価償却費		14,315	5.2	13,907	4.2
その他経費		27,115	10.0	38,110	11.4
賃貸原価		271,877	100.0	332,751	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。

4. 仲介原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
賃金		41,683	62.4	48,464	61.1
広告宣伝費		14,220	21.3	17,104	21.6
支払手数料		574	0.9	278	0.3
その他経費		10,326	15.4	13,454	17.0
仲介原価		66,805	100.0	79,302	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,071,420	1,146,418
当期変動額		
新株の発行	74,998	-
当期変動額合計	74,998	-
当期末残高	1,146,418	1,146,418
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	1,046,860	1,121,858
当期変動額		
新株の発行	74,998	-
当期変動額合計	74,998	-
当期末残高	1,121,858	1,121,858
資本剰余金合計		
当期首残高	1,046,860	1,121,858
当期変動額		
新株の発行	74,998	-
当期変動額合計	74,998	-
当期末残高	1,121,858	1,121,858
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	34,000	34,000
当期末残高	34,000	34,000
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	320,000	320,000
当期末残高	320,000	320,000
繰越利益剰余金		
当期首残高	1,950,934	2,462,536
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失()	511,601	83,728
当期変動額合計	511,601	83,728
当期末残高	2,462,536	2,378,807
利益剰余金合計		
当期首残高	1,596,934	2,108,536
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失()	511,601	83,728
当期変動額合計	511,601	83,728
当期末残高	2,108,536	2,024,807
自己株式		
当期首残高	99,912	99,912
当期末残高	99,912	99,912

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
株主資本合計		
当期首残高	421,433	59,828
当期変動額		
新株の発行	149,996	-
当期純利益又は当期純損失()	511,601	83,728
当期変動額合計	361,604	83,728
当期末残高	59,828	143,557
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	64	126
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	62	64
当期変動額合計	62	64
当期末残高	126	61
評価・換算差額等合計		
当期首残高	64	126
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	62	64
当期変動額合計	62	64
当期末残高	126	61
純資産合計		
当期首残高	421,369	59,701
当期変動額		
新株の発行	149,996	-
当期純利益又は当期純損失()	511,601	83,728
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	62	64
当期変動額合計	361,667	83,793
当期末残高	59,701	143,495

【継続企業の前提に関する事項】

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

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法

(2) 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 たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 商品

総平均法による原価法

(2) 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）

(3) 貯蔵品

最終仕入原価法

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 10年～47年

構築物 20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。

4 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

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期負担額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、退職一時金制度に基づき当期末において発生していると認められる額を計上しております。

5 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(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、税抜き方式によっております。

なお、資産に係る控除対象外消費税及び地方税については発生事業年度の費用として処理しております。

(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。

【会計方針の変更】

(1株当たり当期純利益に関する会計基準等の適用)

当事業年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号 平成22年6月30日）、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分）及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第9号 平成22年6月30日）を適用しております。

この適用により、当事業年度の貸借対照表日後に行った株式分割は、前事業年度の期首に行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額を算定しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

【追加情報】

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

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

【注記事項】

(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。

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
現金及び預金	5,000千円	- 千円
仕掛販売用不動産	153,927	-
投資不動産	666,086	668,625
計	825,013	668,625

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
借入金	1,062,983千円	180,000千円
(1年内返済予定の長期借入金)	(155,383)	(-)
(短期借入金)	(907,600)	(180,000)

2 偶発債務

前事業年度(平成23年12月31日)

当社は平成23年5月にF G P開発合同会社から当社所有の駐車場・店舗を買戻し特約付で譲渡することで事業資金310百万円を調達し、平成23年12月に買い戻すことで当該借入金310百万円を返済いたしましたが、F G P開発合同会社と資金調達に関する手数料等につきまして、当事業年度末において合意ができておりません。協議の結果によっては、手数料等が発生する場合があります。

当事業年度(平成24年12月31日)

該当事項はありません。

(損益計算書関係)

1 たな卸資産は、収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
たな卸資産評価損	54,381千円	- 千円

2 業務受託手数料の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
株式会社陽光アセット・インベスターズ	12,600千円	株式会社陽光アセット・インベスターズ 1,600千円
有限会社ヨーコー管財	30	-
計	12,630	計 1,600

3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
建物	23千円	- 千円
車両運搬具	2,257	-
工具、器具及び備品	771	-
計	3,051	計 -

4 事業構造改善費用

前事業年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

事業構造改善費用は、主に不動産販売事業における営業部門の人員最適化に伴う退職金及び本社事務所のレイアウト変更に伴う工事費用等であります。

当事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

該当事項はありません。

5 減損損失

前事業年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

当事業年度において、当社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	賃貸用不動産	投資不動産	2,757千円
静岡県	福利厚生施設	入会金	850千円

当社は、キャッシュ・フローを生みだす最小単位として、投資不動産については物件ごとに、それ以外については事業所単位でグルーピングしております。

その結果、収益性の悪化により回収可能性額が帳簿価額を下回った上記資産グループの帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失(3,607千円)として特別損失に計上しております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成23年1月1日至平成23年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	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)
普通株式	832	-	-	832
合計	832	-	-	832

当事業年度(自平成24年1月1日至平成24年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	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)
普通株式	832	-	-	832
合計	832	-	-	832

(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)に伴い、自己株式数は83,200株となっております。

(リース取引関係)

(借主側)

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

リース資産の内容

有形固定資産

本社管理部門等で使用する社用車(車両運搬具)であります。

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。

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、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額
(単位：千円)

	前事業年度(平成23年12月31日)			
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	減損損失累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	13,921	9,977	3,873	71
合計	13,921	9,977	3,873	71

(単位：千円)

	当事業年度(平成24年12月31日)			
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	減損損失累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	13,921	12,761	1,160	-
合計	13,921	12,761	1,160	-

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	2,917	1,242
1年超	1,242	-
合計	4,160	1,242
リース資産減損勘定期末残高	3,873	1,520

(3) 支払リース料、減価償却費相当額、支払利息相当額及びリース資産減損勘定の取崩額

(単位：千円)

	前事業年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当事業年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
支払リース料	3,786	3,276
減価償却費相当額	3,521	3,036
支払利息相当額	186	91
リース資産減損勘定の取崩額	3,161	2,353

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(5) 利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式10,000千円、前事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式10,000千円)は、市場価額がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(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23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
繰延税金資産(流動)		
貸倒引当金	26,059千円	18,477千円
仕掛販売用不動産評価損	17,912	-
販売用不動産前受金	-	45,555
その他	1,167	1,738
繰延税金資産(流動)小計	45,139	65,772
評価性引当額	45,139	26,870
繰延税金資産(流動)合計	-	38,902
繰延税金負債(流動)		
販売用不動産未成工事支出金	-	38,902
繰延税金負債(流動)合計	-	38,902
繰延税金資産(流動)の純額	-	-
繰延税金資産(固定)		
貸倒引当金	16,368	16,537
一括償却資産	38	101
退職給付引当金	5,585	6,015
未払役員退職慰労金	4,360	2,946
減価償却	41,321	38,557
減損損失	30,763	30,744
繰越欠損金	1,456,877	1,447,676
出資金損失	212,586	207,944
その他	49	21
繰延税金資産(固定)小計	1,767,949	1,750,544
評価性引当額	1,767,949	1,750,544
繰延税金資産(固定)合計	-	-
繰延税金資産の純額	-	-

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23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
法定実効税率	40.9%	40.9%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1	0.4
住民税均等割	0.3	1.1
評価性引当額の増減額	40.8	41.3
その他	-	-
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.3	1.1

3. 法定実効税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の修正

(前事業年度)

平成23年12月2日付で「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が公布され、法人税率が変更されることとなりました。

これに伴い、繰延税金資産の計算に使用する法定実効税率は、従来の40.9%から35.6%に段階的に変更されます。

なお、変更後の法定実効税率を当事業年度末に適用した場合の損益に与える影響は軽微であります。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

当社は、本社オフィスの不動産賃貸借契約に基づき、オフィスの退去時における現状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、将来本社を移転する予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり純資産額 6円 25銭 1株当たり当期純損失金額() 81円 49銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失であり、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。	1株当たり純資産額 15円 02銭 1株当たり当期純利益金額 8円 76銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

(注) 1. 当社は、平成24年11月16日開催の取締役会の決議に基づき、平成25年1月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益(損失)金額を算定しております。

(会計方針の変更)

当事業年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。

この適用により、当事業年度の貸借対照表日後に行った株式分割は、前事業年度の期首に行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益(損失)金額を算定しております。

これらの会計基準等を適用しなかった場合の、前事業年度の1株当たり純資産額、1株当たり当期純損失金額は、以下のとおりであります。

1株当たり純資産額	624円82銭
1株当たり当期純損失金額()	8,149円38銭

(注) 2. 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の算定上の基礎

項目	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
損益計算書上の当期純利益又は 当期純損失()(千円)	511,601	83,728
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又は 当期純損失()(千円)	511,601	83,728
普通株式の期中平均株式数(株)	6,277,800	9,555,000

(重要な後発事象)

(株式分割及び単元株制度の採用)

当社は平成24年11月16日開催の取締役会において、平成25年1月1日を効力発生日とする株式分割及び単元株制度の採用を以下のとおり決議しております。

1. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

平成24年12月31日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主が所有する当社株式を、1株につき100株の割合をもって分割いたします。

(2) 分割により増加する株式数

平成24年12月31日最終の発行済株式総数に99を乗じた株式数といたします。

分割前の発行済株式総数	96,382株
今回の分割により増加する株式数	9,541,818株
分割後の発行済株式総数	9,638,200株
分割後の発行可能株式総数	15,000,000株

(3) 効力発生日 平成25年1月1日

2. 単元株制度の採用

(1) 新設する単元株式の数

平成25年1月1日をもって単元株制度を採用し、単元株式数を100株といたします。

なお、「1株当たり情報」は、当該株式分割が前事業年度の期首において行われたと仮定して算出しており、これによる影響については、当該箇所に記載しております。

【附属明細表】
【有価証券明細表】
【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
(投資有価証券) 其他有価証券 (株)T&Dホールディングス	200	208
計	200	208

【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)	当期末減価償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	30,256	-	-	30,256	17,857	2,070	12,399
構築物	38	-	-	38	38	-	-
車両運搬具	1,537	-	-	1,537	1,537	-	-
工具、器具及び備品	45,607	1,147	-	46,755	45,485	926	1,269
土地	12,451	-	-	12,451	-	-	12,451
リース資産	11,113	-	-	11,113	6,668	2,222	4,445
有形固定資産計	101,004	1,147	-	102,151	71,586	5,219	30,565
無形固定資産							
ソフトウェア	35,153	-	-	35,153	34,245	398	908
その他	-	-	-	-	-	-	-
無形固定資産計	35,153	-	-	35,153	34,245	398	908
投資その他の資産							
投資不動産	1,010,004	16,512	2,757 (2,757)	1,023,759	177,550	13,907	846,208

(注) 1. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

(注) 当期増加額及び減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

(増加)

投資不動産の増加

不動産取得税が課されたことによる簿価の増加

16,512千円

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	109,718	98,402	7,674	102,043	98,402
賞与引当金	-	7,161	7,161	-	-

(注) 貸倒引当金の当期減少額「その他」は、洗替処理によるものであります。

(2)【主な資産及び負債の内容】

資産の部

a. 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	1,138
預金	
当座預金	46,048
普通預金	304,144
預金計	350,193
合計	351,332

b. 売掛金

イ. 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
池田工業株式会社	2,268
株式会社グリップ	841
旭エステート株式会社	660
株式会社レイシャス	630
その他	46,846
合計	51,246

ロ. 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) + (D)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	2 (B) 366
114,719	147,117	210,590	51,246	80.4	206

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

c. 商品

相手先	金額(千円)
商品	
鍵	4,391
合計	4,391

d. 仕掛販売用不動産

区分	金額(千円)
建物	3,620
土地	102,492
合計	106,112

(注) 上記の内、土地の内訳

区分	土地面積(m ²)	金額(千円)
神奈川県	230.19	102,492

e. 貯蔵品

区分	金額(千円)
貯蔵品	
販売促進資料	1,273
印紙・切手	579
その他	939
合計	2,792

f. 関係会社出資金

区分	金額(千円)
子会社出資金	3,100
匿名組合出資金	522,679
合計	525,779

負債の部

a. 買掛金

区分	金額(千円)
株式会社OTO	2,931
株式会社ワイズエステート	2,872
株式会社コムス	2,505
株式会社コネット	1,203
その他	3,081
合計	12,594

b. 短期借入金

区分	金額(千円)
株式会社三菱東京UFJ銀行	644,500
三田証券株式会社	180,000
合計	824,500

c. 前受金

区分	金額(千円)
販売用不動産前受金	120,022
未成工事前受金	91,586
前受賃料	23,381
その他	10,165
合計	245,154

d. 預り金

区分	金額(千円)
預り家賃	268,992
その他	28,415
合計	297,407

e. 長期預り保証金

区分	金額(千円)
集金代行物件敷金保証金	346,266
賃貸不動産敷金保証金	27,702
合計	373,969

(3) 【その他】

該当事項はありません。

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	6月30日 12月31日
1単元の株式数	
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	
公告掲載方法	電子公告により行う。但し、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.yoko.co.jp
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社は平成24年11月16日開催の取締役会において、平成24年12月31日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載または記録された株主が所有する当社株式を、1株につき100株の割合をもって分割することを決議いたしました。この株式分割の効力発生日である平成25年1月1日をもって単元株制度を採用し、単元株式数を100株としております。

単元株制度採用後変更となった当社株式事務の概要は、下記のとおりです。

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) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 (特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 なし

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
事業年度（第33期）（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）平成24年3月30日関東財務局長に提出。
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類
平成24年3月30日関東財務局長に提出。
- (3) 四半期報告書及び確認書
（第34期）第1四半期報告書（自 平成24年1月1日 至 平成24年3月31日）平成24年5月14日関東財務局長に提出。
（第34期）第2四半期報告書（自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日）平成24年8月13日関東財務局長に提出。
（第34期）第3四半期報告書（自 平成24年7月1日 至 平成24年9月30日）平成24年11月14日関東財務局長に提出。
- (4) 臨時報告書
平成24年4月2日関東財務局長に提出。
金融商品取引法第24条の5第4項及び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2月7日関東財務局長に提出。
金融商品取引法第24条の5第4項及び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25年3月27日

株式会社 陽光都市開発
取締役会御中

清和監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 南方美千雄 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 藤本亮 印

< 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陽光都市開発の平成24年1月1日から平成24年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結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連結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連結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、独立の立場から連結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、当監査法人に連結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、連結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連結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、連結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連結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、上記の連結財務諸表が、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、株式会社陽光都市開発及び連結子会社の平成24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連結会計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、株式会社陽光都市開発の平成24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、株式会社陽光都市開発が平成24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

会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

-
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. 連結財務諸表の範囲にはX B R L データ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成25年3月27日

株式会社 陽光都市開発
取締役会御中

清和監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 南方美千雄 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 藤本亮 印

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陽光都市開発の平成24年1月1日から平成24年12月31日までの第34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、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、株式会社陽光都市開発の平成24年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績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。

利害関係

会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

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. 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。