

【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12月16日
【事業年度】	第15期（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）
【会社名】	株式会社アスコット
【英訳名】	Ascot Corp.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長執行役員CEO 加賀谷 慎二
【本店の所在の場所】	東京都新宿区新宿一丁目7番1号
【電話番号】	03 - 5363 - 7762（代表）
【事務連絡者氏名】	経営管理部長 豊泉 謙太郎
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区新宿一丁目7番1号
【電話番号】	03 - 5363 - 8426
【事務連絡者氏名】	経営管理部長 豊泉 謙太郎
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1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	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成21年 9月	平成22年 9月	平成23年 9月	平成24年 9月	平成25年 9月
売上高 (千円)	12,051,357	576,331	3,789,527	3,004,953	7,654,608
経常利益金額又は経常損失金額 (千円)	4,227,429	705,799	106,584	552,263	158,974
当期純利益金額又は当期純損失金額 (千円)	4,321,015	495,461	124,034	553,861	160,551
包括利益金額 (千円)	-	-	121,321	553,347	162,710
純資産額 (千円)	550,965	603,656	961,810	408,462	569,822
総資産額 (千円)	11,543,785	11,216,034	10,243,974	7,860,606	4,090,131
1株当たり純資産額 (円)	42.75	30.15	40.66	17.22	24.12
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)	658.03	28.06	5.38	23.45	6.80
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	5.29	-	6.79
自己資本比率 (%)	4.7	5.4	9.4	5.2	13.9
自己資本利益率 (%)	186.0	86.2	15.9	81.0	32.9
株価収益率 (倍)	-	-	12.8	-	23.4
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	6,356,228	1,039,808	1,376,485	1,109,957	4,141,261
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	185,103	45,933	60,939	103,415	31,609
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	7,027,759	385,090	1,080,157	1,480,455	3,667,372
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	882,964	182,311	539,579	272,497	714,776
従業員数 (人)	20	21	18	22	25
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第11期、第12期及び第14期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失金額であるため記載しておりません。

3. 第11期、第12期及び第14期の株価収益率については、当期純損失金額であるため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成21年 9月	平成22年 9月	平成23年 9月	平成24年 9月	平成25年 9月
売上高 (千円)	12,010,779	573,736	3,788,803	3,001,081	7,653,813
経常利益金額又は経常損失金額 (千円)	4,125,795	697,561	116,063	551,875	166,477
当期純利益金額又は当期純損失金額 (千円)	4,232,795	494,228	106,802	552,982	165,454
資本金 (千円)	1,038,441	1,315,061	1,434,611	1,434,611	1,434,611
発行済株式総数 (株)	12,889,375	20,000,678	23,620,004	23,620,004	23,620,004
純資産額 (千円)	561,398	618,728	962,362	409,380	573,484
総資産額 (千円)	11,551,726	11,231,240	10,245,421	7,860,669	4,093,863
1株当たり純資産額 (円)	43.56	30.94	40.69	17.27	24.28
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額 (円)	644.59	27.99	4.63	23.41	7.00
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	4.55	-	7.00
自己資本比率 (%)	4.8	5.5	9.4	5.2	14.0
自己資本利益率 (%)	185.0	83.8	13.5	80.8	33.7
株価収益率 (倍)	-	-	14.9	-	22.7
配当性向 (%)	-	-	-	-	-
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	19 (-)	20 (-)	17 (-)	21 (-)	24 (-)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第11期、第12期及び第14期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失金額であるため記載しておりません。

3. 第11期、第12期及び第14期の株価収益率については、当期純損失金額であるため記載しておりません。

2【沿革】

年月	事項
平成11年4月	東京都港区東麻布にて資本金30,000千円をもって当社設立
平成11年6月	宅地建物取引業免許を取得（東京都知事免許（3）第77547号）
平成11年6月	不動産開発事業（分譲マンションの企画開発）を開始
平成11年10月	本店を東京都新宿区新宿に移転
平成12年1月	当社の分譲マンション「アスコットパーク」シリーズ第1号物件「アスコットパーク秋葉原」の販売を開始
平成12年12月	一級建築士事務所登録（東京都知事登録 第45638号）
平成14年7月	100%出資子会社（株）アスコットレントを資本金10,000千円で設立し、不動産管理事業を開始
平成14年11月	（株）アスコットレントが宅地建物取引業免許を取得（東京都知事免許（3）第81353号）
平成15年2月	「アスコットパーク」シリーズ初のツインプロジェクト「アスコットパーク錦糸町Grace/Fiore」の販売を開始
平成16年4月	本店を東京都新宿区西新宿に移転
平成16年4月	（株）アスコットレントを（株）アスコットコミュニティに商号変更
平成16年9月	賃貸マンション開発に着手、不動産開発事業（収益不動産開発）を本格的に開始
平成17年9月	デザイナーズマンションファンドへ出資し、当社初の賃貸マンション「MEW」を組入
平成17年10月	アセットマネジメント業を行う目的として100%出資子会社（株）A Sアセットマネジメントを資本金30,000千円で設立
平成18年4月	プライバシーマークを取得（個人情報保護の日本工業規格 JIS Q15001:2006 第10700010(04)）
平成19年3月	関係会社整備の一環として、（株）A Sアセットマネジメントを吸収合併（簡易合併）
平成19年3月	持分法適用関連会社 205WEST147TH STREET LLCへ出資
平成19年9月	第二種金融商品取引業 関東財務局長（金商 第1190号）
平成20年8月	ジャスダック証券取引所に株式を上場
平成20年10月	不動産特定共同事業者登録（金融庁長官・国土交通大臣・東京都知事第84号）
平成21年5月	本店を東京都新宿区荒木町に移転
平成21年8月	（株）アスコットコミュニティを（株）アスコット・アセット・コンサルティングに商号変更 また、（株）グローバル住販と資本提携し、資本金13,710千円、出資比率72.0%となり、不動産コンサルティング事業の開始
平成21年9月	一般不動産投資顧問業登録（国土交通大臣 一般 - 第1062号） 第三者割当による新株式の発行により、資本金が1,038,441千円に増額
平成22年1月	株主割当による新株式の発行により、資本金が1,244,517千円に増額
平成22年3月	第三者割当による新株式の発行等により、資本金が1,315,061千円に増額
平成22年4月	ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所 J A S D A Q（大阪証券取引所 J A S D A Q（スタンダード））に上場
平成22年6月	澤田ホールディングス（株）が親会社へ異動
平成22年11月	第三者割当による新株式の発行により、資本金が1,416,595千円に増額
平成23年4月	第5回新株予約権の行使により、資本金が1,434,611千円に増額
平成25年3月	本店を東京都新宿区新宿に移転
平成25年7月	大阪証券取引所と東京証券取引所の現物市場の統合に伴い、東京証券取引所 J A S D A Q（スタンダード）に上場

3【事業の内容】

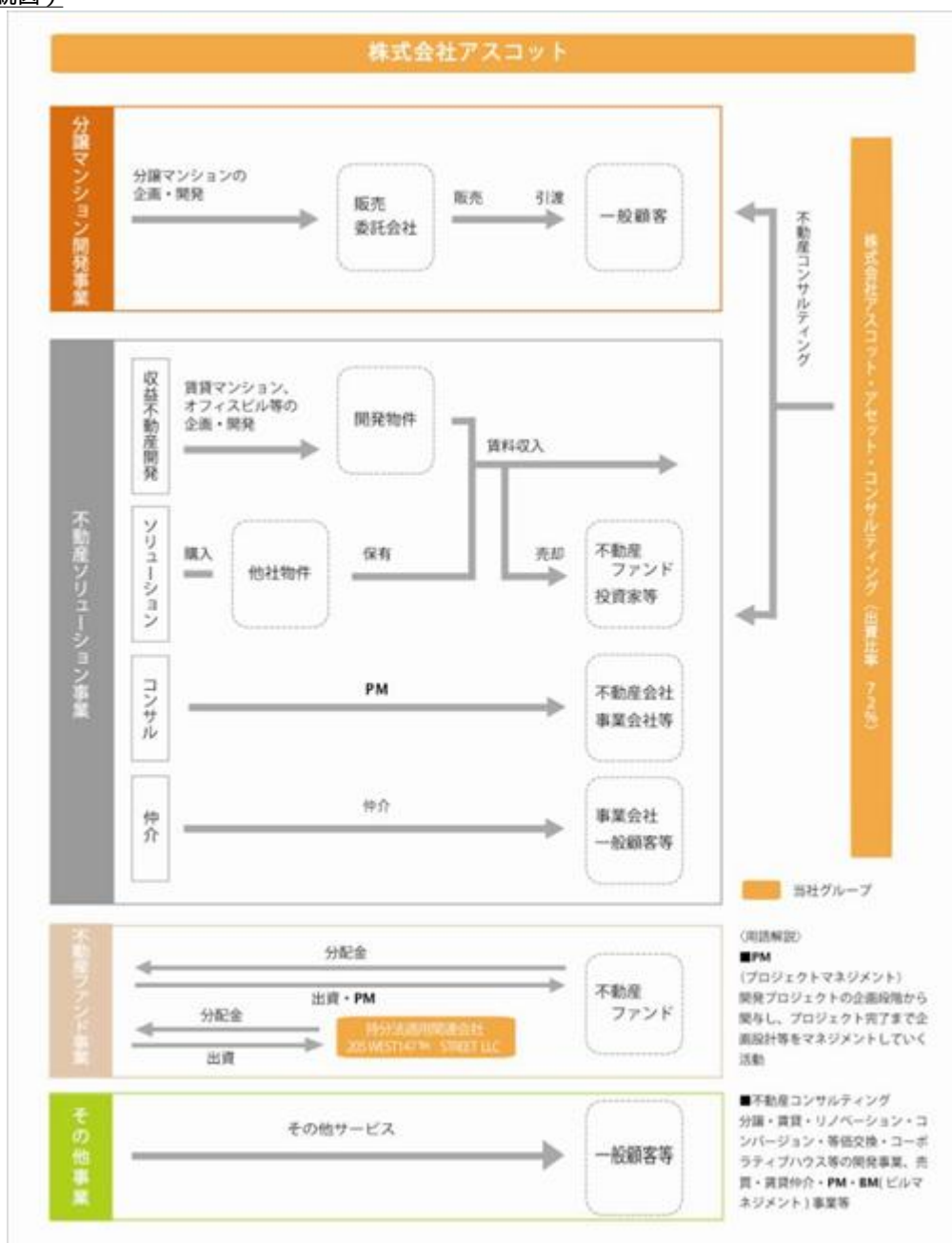
当社グループは、当社（株アスコット）、連結子会社1社（株アスコット・アセット・コンサルティング）及び持分法適用関連会社1社より構成されており、東京都内を中心に「分譲マンション開発」「不動産ソリューション」「不動産ファンド」「その他」を主たる事業としております。

当社の主要株主であり筆頭株主である澤田ホールディングス(株)は、平成25年9月30日現在、当社株式に係る議決権割合42.33%を有しております。当社グループの掲げる新中期経営計画の達成に向けて、澤田ホールディングス(株)グループとの連携を強化してまいります。

当社グループの事業の位置付けと事業の種類別セグメントとの関連は次のとおりであります。

なお、当連結会計年度においては、「その他事業」に含まれていた「不動産ファンド事業」について量的な重要性が増したため報告セグメントとして記載する方法に変更しております。

（事業系統図）



(分譲マンション開発事業)

東京都内を中心に、当社グループブランドであるデザイナーズマンション「アスコットパーク」シリーズ*1の企画、開発を行っております。

「アスコットパーク」の特徴といたしましては、多様なデザイナーやインテリアショップとのコラボレーションにより、個性かつ高品質な生活空間を一般顧客に提供できるよう努めており、内装・設備を自由に選べる「セミオーダーポイントシステム」*2を採用することでお客様へ付加価値を提供し、20年・30年を経過しても色褪せることのない分譲マンション開発を追求しております。また、当社グループは、販売部門を設置しておらず、販売委託会社とおして一般顧客へ分譲販売を行っております。

さらに、物件の規模によっては、当社単独での事業化リスクを勘案の上、共同事業方式を行い、開発用地仕入等にかかる資金負担を軽減し、当社グループの長所である企画、開発に特化しております。

*1 「アスコットパーク」シリーズ

東京駅から主に半径1km～5km圏内であり都会生活を楽しめ、交通の利便性の高い東京都内を中心に中小規模の企画開発を行い、主に10階～15階建て総戸数30戸から80戸の分譲マンションシリーズであります。購入者のターゲット層は、20歳代から40歳代の一次取得者としており、最寄駅からの時間は、全てが徒歩10分以内、75%超が5分以内に位置しております。当社の企画開発する「アスコットパーク」シリーズは1物件ごとに個性を持たせる工夫をし、細部にこだわり、新しい価値・創造を提供しております。

*2 「セミオーダーポイントシステム」

お客様へ購入時にポイントを提供し、そのポイントを利用することでインテリアの設計変更や設備などのアイテムを自由に選択することができるシステムです。

(不動産ソリューション事業)

当社グループの不動産ソリューション事業は、収益不動産開発、ソリューション、不動産コンサルティング及び不動産仲介に区分されております。

収益不動産開発

東京都内及び地方主要都市において、分譲マンション開発で培った企画開発力を駆使して賃貸マンション(「OZIO」シリーズ*3)、オフィスビル(AUSPICEシリーズ*4)を開発し、竣工後に不動産投資ファンドや不動産投資家等へ売却することを目的とした事業であります。また、当社グループの収益戦略上、テナント募集を行った上で収益力を高め売却する場合もあり、当社グループ保有期間において借主より賃料を収受しております。

*3 「OZIO」シリーズ

当社グループの賃貸マンションブランドとしてシリーズ化しており、「アスコットパーク」と同様に中小規模かつ利便性の高い立地に展開し、賃貸マンションの新しいライフスタイルを提案するデザインや間取りなど個性を重視した企画、開発をしております。また、メンテナンスにかかるコストが低下するよう工夫した設計を施し、収益性の高い賃貸マンションを追求し提供しております。

*4 「AUSPICE」シリーズ

当社グループのオフィスビルブランドとしてシリーズ化しており、東京都都心エリアに平均30～200坪の中小規模特化型として展開しています。大規模オフィスビルが相次いで開発される中、都心中小規模オフィスビルの老朽化が進んでいることから、中小企業のニーズに対応したビジネス戦略を進めております。

ソリューション

経年で資産価値の低下した収益性の改善が可能な既存の賃貸マンション、オフィスビルを取得し、土地や建物の潜在価値を見出し効率的な改装・改修を行うことや、リーシングにより稼働率の向上を図ることで総合的なバリューアップを行い不動産投資ファンドや不動産投資家等へ売却しております。

具体的な事例といたしましては、老朽化とセキュリティに問題のある案件に対して、セキュリティ設備の強化、内装の改修を行い、更にペット共生型のコンセプトを付加することにより、資産価値を高めた事例があります。また、収益不動産開発と同様に、当社グループの収益戦略に基づいて、取得後、売却までの保有期間に借主より賃料を収受しております。

不動産コンサルティング

不動産開発を行っている事業会社等からプロジェクトマネジメント(PM)*5業務を受託しております。

*5 プロジェクトマネジメント(PM)

不動産開発プロジェクトの企画段階から関与し、プロジェクト完了まで企画設計等をマネジメントしていく活動を称しております。

不動産仲介

事業会社、一般顧客への不動産物件の仲介業務を行っております。

(不動産ファンド事業)

他社が組成する不動産ファンドに出資し、配当やキャピタルゲインを取得することを目的としております。

(その他事業)

賃貸管理業務、保険代理店業務等を行っております。

4【関係会社の状況】

名 称	住 所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合又は被所 有割合(%)	関係内容
(親会社) 澤田ホールディングス(株) (注)1.2	東京都新宿区	12,223,312	グループ会社の経 営の支配及び管理	(被所有) 42.33	役員の兼任あり
(連結子会社) (株)アスコット・アセット・ コンサルティング	東京都新宿区	13,710	不動産コンサル ティング業	72.00	役員の兼任あり
(持分法適用関連会社) 205WEST147 TH STREET LLC	アメリカ合衆国 ニューヨーク州	1,152 千米ドル	匿名組合出資金等 財産の運用・管理	35.00	-

- (注)1. 当社の主要株主であり筆頭株主である澤田ホールディングス(株)は、平成25年9月30日現在、当社の普通株式10,000千株(議決権比率:42.33%)を保有しております。当社グループの掲げる新中期経営計画の達成に向けて、澤田ホールディングス(株)グループとの連携を強化してまいります。
2. 有価証券報告書の提出をしております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成25年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
分譲マンション開発事業	11
不動産ソリューション事業	5
不動産ファンド事業	1
その他事業	1
全社(共通)	7
合計	25

(注) 1. 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時従業員の総数が従業員数の100分の10未満であるため、当該記載を省略しております。

2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない経営管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成25年9月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
24	36.8	5.6	5,029,578

セグメントの名称	従業員数(人)
分譲マンション開発事業	11
不動産ソリューション事業	4
不動産ファンド事業	1
その他事業	1
全社(共通)	7
合計	24

(注) 1. 従業員数は就業人員であります。なお、臨時従業員の総数が従業員数の100分の10未満であるため、当該記載を省略しております。

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. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない経営管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

当社グループにおいては、労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円滑に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、新政権による経済政策と金融緩和策への期待感から、為替相場が円安傾向へと転じたほか株式市場も好転するなど、景気回復の兆しが見られます。しかしながら、消費税増税や雇用状況等の不安から、全体として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、首都圏における分譲マンション市場において、住宅ローン減税、低金利等を背景に、需給バランスの指標である契約率は、好不調の目安とされる70%を上回る80%前後の水準で推移しております。一方、収益不動産市場では、都心5区におけるオフィスビルの平均賃料は緩やかな下落が続いているものの、条件面での柔軟な対応による成約の動きが進み、平成25年9月末時点の平均空室率は、平成21年11月以来の7%台に低下しております。

このような事業環境の中、当社グループは、分譲マンション開発事業において、「アスコットパーク」シリーズ2棟36戸の竣工引渡及び当社が取得した分譲マンション開発用地2物件を売却しております。また、不動産ソリューション事業において、不動産流動化物件の売却を推進し、収益不動産開発3棟及びソリューション1棟を売却しております。これにより、たな卸資産残高及び有利子負債残高が圧縮され、財務体質は大幅に改善しております。

この結果、当社グループの当連結会計年度における経営成績は、売上高7,654百万円（前連結会計年度比：4,649百万円増）、営業利益290百万円（前連結会計年度：営業損失337百万円）、経常利益158百万円（前連結会計年度：経常損失552百万円）、当期純利益160百万円（前連結会計年度：当期純損失553百万円）となりました。

民間調査機関調べ

セグメントの業績の概要は、以下のとおりであります。なお、各セグメントの売上高の金額は、セグメント間の内部売上高を含めない数値を記載しております。

また、当連結会計年度においては、「その他事業」に含まれていた「不動産ファンド事業」について量的な重要性が増したため報告セグメントとして記載する方法に変更しており、前連結会計年度との比較については、前連結会計年度の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

(分譲マンション開発事業)

当連結会計年度における売上高は3,251百万円（前連結会計年度比：1,628百万円増）、営業利益は563百万円（前連結会計年度比：562百万円増）となりました。

「アスコットパーク日本橋人形町アトリエ」（総戸数18戸）ならびに「アスコットパーク両国亀沢」（総戸数18戸）の竣工引渡（引渡総額合計：1,944百万円）及び当社が取得した分譲マンション開発用地2物件を売却しております。

(不動産ソリューション事業)

当連結会計年度における売上高は4,398百万円（前連結会計年度比：3,030百万円増）、営業利益は203百万円（前連結会計年度：営業損失155百万円）となりました。当社グループの不動産ソリューション事業は、収益不動産開発ならびにソリューション等に分かれており、その売上高及び営業利益は次のとおりであります。

収益不動産開発

当連結会計年度における売上高は2,719百万円（前連結会計年度比：1,638百万円増）、営業利益は196百万円（前連結会計年度：営業損失261百万円）となりました。

不動産流動化物件の売却を推進し、「西新PLACE」（福岡市早良区）、「アスコットテラス」（福岡市中央区）及び「AUSPICE浅草花川戸」（東京都台東区）の3棟を売却しております。

ソリューション

当連結会計年度における売上高は1,446百万円（前連結会計年度比：1,326百万円増）、営業損失は62百万円（前連結会計年度：営業利益48百万円）となりました。

不動産流動化物件の売却を推進し、「アスコットヒルズ中島公園」（札幌市中央区）を売却しております。

不動産コンサルティング、不動産仲介

当連結会計年度における売上高は232百万円（前連結会計年度比：65百万円増）、営業利益は69百万円（前連結会計年度比：11百万円増）となりました。

不動産売買仲介における手数料及び不動産開発、企画におけるコンサルティング収入等を計上しております。

（不動産ファンド事業）

当連結会計年度における売上高はなく（前連結会計年度比：5百万円減）、営業損失は300百万円（前連結会計年度：営業損失12百万円）となりました。

出資している不動産ファンドが保有する不動産を売却したことに伴う当社持分相当額等を計上しております。

（その他事業）

当連結会計年度における売上高は4百万円（前連結会計年度比：3百万円減）、営業損失は4百万円（前連結会計年度：営業損失4百万円）となりました。

賃貸管理業務、保険代理店業務等による収入を計上しております。

（2）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）

営業活動によるキャッシュ・フローは、4,141百万円の収入（前連結会計年度：1,109百万円の収入）となりました。主な要因として、税金等調整前当期純利益151百万円を計上したこと、たな卸資産の増減額が分譲マンション開発事業2棟の竣工引渡及び不動産ソリューション事業の当社保有物件4棟の売却等により3,998百万円減少したこと等によります。

（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、31百万円の支出（前連結会計年度：103百万円の収入）となりました。主な要因として、本社移転に伴う有形固定資産の取得による支出により17百万円減少したこと等によります。

（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、3,667百万円の支出（前連結会計年度：1,480百万円の支出）となりました。主な要因として、たな卸資産の売却に伴う借入金の返済により、短期借入金が385百万円減少したこと、長期借入金の返済による支出により3,281百万円減少したこと等によります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産及び受注実績

当連結会計年度においては、「その他事業」に含まれていた「不動産ファンド事業」について量的な重要性が増したため報告セグメントとして記載する方法に変更しております。

なお、当社グループの「分譲マンション開発事業」「不動産ソリューション事業」「不動産ファンド事業」及び「その他事業」は、生産及び受注実績を定義することが困難であるため、生産及び受注実績の記載はしていません。

(2) 仕入実績

当連結会計年度の仕入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	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	
	金額(千円)	前年同期比(%)
分譲マンション開発事業	1,043,100	722.5
不動産ソリューション事業	52,000	-
不動産ファンド事業	-	-
その他事業	-	-
合計	1,095,100	758.5

(注) 1. 当連結会計年度のセグメント間の取引はありません。

2. 当連結会計年度においては、「その他事業」に含まれていた「不動産ファンド事業」について量的な重要性が増したため報告セグメントとして記載する方法に変更しており、前連結会計年度との比較については、前連結会計年度の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

(3) 販売実績

当連結会計年度の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	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	
	金額(千円)	前年同期比(%)
分譲マンション開発事業	3,251,510	200.2
不動産ソリューション事業	4,398,100	321.5
不動産ファンド事業	-	-
その他事業	4,997	36.3
合計	7,654,608	254.7

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 当連結会計年度においては、「その他事業」に含まれていた「不動産ファンド事業」について量的な重要性が増したため報告セグメントとして記載する方法に変更しており、前連結会計年度との比較については、前連結会計年度の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

3. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)		当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
(株)リパティ	829,095	27.6	-	-
サムティ(株)	-	-	1,350,000	17.6
東邦ハウジング(株)	-	-	1,190,135	15.5
(株)MAM	-	-	950,000	12.4
一建設(株)	-	-	903,446	11.8

4. 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。

5. 前連結会計年度のサムティ(株)、東邦ハウジング(株)、(株)MAM及び一建設(株)につきましては、該当がないため記載を省略しております。また、当連結会計年度の(株)リパティにつきましても、該当がないため記載を省略しております。

3【対処すべき課題】

当社グループは、平成23年9月期を初年度とする、新中期経営計画「Growing Up 2015」を策定しております。

平成26年9月期以降においても、新中期経営計画の最重要項目の達成が、当社の対処すべき課題であると認識しております。

新中期経営計画の最重要項目は、次のとおりであります。

(1) 当社が創業以来培ってきた分譲マンション開発への経営資源の集中

当社が得意としている東京都都心エリア(中央区、台東区、墨田区)における分譲マンション開発を中心に、他社との差別化を図れる企画開発力・デザイン力を活かし、さらにエリアを拡げ、また、投資用マンション開発、戸建分譲開発を行い開発用途を拡げることで、開発物件のさらなる供給拡大を目指してまいります。

(2) 地方都市で展開する不動産流動化物件の売却

地方都市(札幌、福岡)で展開する当社保有の不動産流動化物件について、保有に係る経常費用及び金融費用を低減させる目的で、不動産市況の動向を慎重に検討したうえで順次売却してまいりました。これにより、今後は首都圏エリアでの事業の強化を図ってまいります。

(3) 経常費用ならびに金融費用のさらなる低減

地方都市で展開する不動産流動化物件の売却により経常費用ならびに金融費用を低減いたしました。引き続き、他の経常費用ならびに金融費用についてその費用対効果の見直しを行い、コスト管理を徹底してまいります。

当社グループは、新中期経営計画「Growing Up 2015」の達成が、「早期収益の回復」「財務基盤の強化」に繋がるものと判断しており、新中期経営計画の達成に向け邁進していく所存であります。

4【事業等のリスク】

当社グループの事業内容その他に関するリスクについて、投資家の皆様の判断に重要な影響を及ぼす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、必ずしも事業内容その他のリスクに該当しない事項についても、投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家の皆様に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。

当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、その発生の予防又は回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。

また、以下の記載は本株式への投資に関するリスクを全て網羅するものではありませんのでご留意下さい。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末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) 経済状況及び不動産市況について

当社グループは、景気動向、金利動向、地価動向、不動産販売価格動向、不動産税制等の影響を受けやすいため、大幅な金利の上昇等、諸情勢に変化があった場合には、用地仕入、販売価格や販売スケジュール及びたな卸資産評価損の計上等、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 法的規制等について

当社グループの属する不動産業界は、「建築基準法」、「国土利用計画法」、「都市計画法」、「宅地建物取引業法」等、建築や不動産取引に関わる多数の法令及び各自治体で定められる建築に関する条例等の法的規制を受けております。このため、将来におけるこれらの法的規制の改廃、大幅な変更、新法の制定等により、事業計画の見直しの必要が生じる場合やこれらの法的規制等に定める事項に違反した場合等には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 業績の変動要因について

当社グループの分譲マンション開発事業及び不動産ソリューション事業の収益不動産開発ならびにソリューションにおける不動産の売却収入は、不動産売買契約締結後、顧客への引渡し完了した時点で売上を計上しております。そのため、当社グループの業績を四半期ごとに比較した場合、マンションの竣工や引渡しのタイミングにより売上高及び経常利益、当期純利益が変動するため、四半期ごとの業績は必ずしも他の四半期の業績と比較して均一にはならず、各四半期の業績の偏重の度合は過年度の四半期業績と同様になるとは限りません。また、販売の不振、不動産売買契約締結後のキャンセル、建築工期の遅延や建築確認手続の遅延等により引渡し時期が各決算期末を越えた場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(4) たな卸資産の評価に関する会計処理の適用等について

当社グループの分譲マンション開発事業ならびに不動産ソリューション事業の収益不動産開発において開発した販売用不動産、開発中の仕掛販売用不動産及び不動産ソリューション事業のソリューションにおいて取得した販売用不動産について、経済情勢や不動産市況の悪化等により販売用不動産としての価値が大きく減少した場合には、たな卸資産の簿価切下げ処理に伴う損失が発生し、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、今後の日本の会計制度は、国際財務報告基準導入に伴いそれまでの会計基準が大きく改訂される可能性があり、企業の財政状況及び業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 土壌汚染対策等について

土地の汚染調査や汚染の除去等の安全対策を義務付けた「土壌汚染対策法」が平成15年2月15日に施行されております。当社グループの分譲マンション開発事業及び不動産ソリューション事業の収益不動産開発における土地仕入に際しては、当該土地の過去の地目、所有者、住宅地図等から地歴を調査し、当該土地について土壌汚染の有無を検討しております。当該土地において過去に工場等の存在が確認され、汚染の可能性がある場合は土壌汚染調査を行い、土壌汚染が判明した場合には専門業者による汚染原因の除去等を実施しております。これらの土壌汚染対策費用については、原則として売主による費用負担として不動産売買契約書に定めておりますが、当該土地の近隣地からの汚染物質の流入による二次汚染等の売主の責に帰さない事由による土壌汚染については、当社で費用負担する場合があります。当社が取得を予定している土地や既に取得した事業用地において、土壌汚染が発見された場合、追加的な土壌汚染対策費用の発生や土壌汚染の除去工事による建築スケジュールの遅延等が、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 開発物件に対する周辺住民からの訴訟等について

当社グループが事業化する開発物件については、関係する法律、自治体の条例等を十分検討したうえで、周辺環境との調和を重視した開発計画を立案するとともに、周辺住民に対し事前に説明会を実施するなど十分な対応を講じております。しかしながら、事業化する開発物件において、土壌汚染、当該近隣地域の日照・眺望問題等の発生に起因する開発遅延や、開発段階における建設中の騒音、物件の瑕疵の発見、管理状況に対するオーナーからのクレーム、入退去時の居住者とのトラブル等の発生を理由とする又はこれらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があり、その場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 物件に纏わる費用について

不動産には、権利、地盤、地質、構造などに関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。当社グループは、品質管理部により品質チェックを行って事業を推進しておりますが、欠陥、瑕疵等の状態によっては、資産価値の低下を防ぐ為に、予定外の費用を負担せざるを得ない場合があります。

また開発プロジェクトは、設計ならびに建築工事等を設計事務所ならびに建設会社等に発注しております。設計会社ならびに建設会社の選定から工程の進捗に至るまで、入念に外注先管理をしておりますが、外注先の倒産や工事中の事故などが発生した場合に、工事の遅延・中止・建築費用の上昇などにより、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 個人情報の漏洩について

当社グループは、多数のお客様の個人情報等をお預かりしております。当社グループでは、プライバシーマーク（認定番号第10700010（04）JIS Q15001:2006準拠）を取得しており、個人情報については、厳重に管理しております。また、社内の情報管理システムを強化するとともに、従業員等に対する教育・研修等により情報管理の重要性の周知徹底を行っております。しかしながら、これらの対策にもかかわらず個人情報が外部に漏洩した場合には、当社グループの社会的信用等に影響を与え、業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 偶然不測の事故・自然災害について

火災、落雷、大雨及び地震等の天災や戦争、暴動、テロ等の人災により、当社グループの開発物件及び当社が保有している物件について滅失、劣化又は毀損等が生じた場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 瑕疵担保責任について

当社グループが事業化する開発物件については、信頼しうる施工会社に建設工事を発注し、各工程での重要ポイントを確認し、体系的な品質管理による高品質な開発物件の提供を行っておりますが、万一、建物竣工後、設計・施工上の不具合等に起因する売主としての瑕疵担保責任を問われた場合には、売買契約の錯誤無効や損害賠償請求の訴訟の対象とされる可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、土地については土地の仕入時及び開発中において、一定の調査を行っておりますが、物件の引渡後瑕疵が発見され、当社グループが是正又は賠償する必要が生じた場合には、当社グループの業績及び財政状態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】

当連結会計年度において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は下記のとおりであります。文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社が判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社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き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及び負債の報告のうち、報告期間における収入、費用の報告数値に影響を与える見積りは、主にたな卸資産の評価、有形固定資産の評価、投資有価証券の評価、貸倒引当金、繰延税金資産の回収可能性、未払費用及び法人税等であり、継続して評価を行っております。

なお、見積り及び判断、評価については、過去の実績や状況に応じて合理的と考えられる要因等に基づき行っておりますが、見積り特有の不確実性があるため、実際の結果は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

当社グループは、分譲マンション開発事業において、「アスコットパーク」シリーズ2棟36戸の竣工引渡及び当社が取得した分譲マンション開発用地2物件を売却しております。また、不動産ソリューション事業において、不動産流動化物件の売却を推進し、収益不動産開発3棟及びソリューション1棟を売却しております。これにより、たな卸資産残高及び有利子負債残高が圧縮され、財務体質は大幅に改善しております。

この結果、当社グループの当連結会計年度における経営成績は、売上高7,654百万円（前連結会計年度比：4,649百万円増）、営業利益290百万円（前連結会計年度：営業損失337百万円）、経常利益158百万円（前連結会計年度：経常損失552百万円）、当期純利益160百万円（前連結会計年度：当期純損失553百万円）となりました。

売上高

当連結会計年度における売上高は7,654百万円となりました。

なお、詳細につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要(1)業績」をご参照下さい。

売上原価・売上総利益

当連結会計年度における売上原価は6,766百万円（前連結会計年度比：3,860百万円増）となり、売上総利益は888百万円（前連結会計年度比：789百万円増）となりました。

分譲マンション開発事業における「アスコットパーク」シリーズ2棟の竣工引渡ならびに当社が取得した分譲マンション開発用地2物件を売却及び不動産ソリューション事業における当社が保有する収益不動産開発3棟ならびにソリューション1棟の売却等、前連結会計年度と比較して不動産の売却件数が増加いたしました。

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598百万円（前連結会計年度比：161百万円増）となりました。

前連結会計年度と比較して分譲マンション開発物件の引渡数が増加したことにより、販売代理手数料及び広告宣伝費等の販売費が増加しております。

その結果、当連結会計年度の営業利益は、290百万円（前連結会計年度：営業損失337百万円）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4百万円（前連結会計年度比：2百万円増）となりました。

当連結会計年度における営業外費用は135百万円（前連結会計年度比：81百万円減）となりました。主な要因として、たな卸資産に計上している開発及び保有物件のプロジェクト融資に係る支払利息130百万円（前連結会計年度比：73百万円減）を計上したこと等によります。地方都市で展開する不動産流動化物件の売却を推進しており、金融費用が低減されております。

その結果、当連結会計年度の経常利益は158百万円（前連結会計年度：経常損失552百万円）となりました。

特別損益・当期純利益

当連結会計年度における特別利益は、新株予約権戻入益を計上したことにより、1百万円（前連結会計年度比：1百万円増）となりました。

当連結会計年度の特別損失は、本社移転に伴う費用及び固定資産除却損を計上したことにより、8百万円（前連結会計年度比：8百万円増）となりました。

その結果、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益は151百万円（前連結会計年度：税金等調整前当期純損失552百万円）となり、法人税等及び少数株主損失を計上し、当連結会計年度の当期純利益は160百万円（前連結会計年度：当期純損失553百万円）となりました。

(3) 当連結会計年度の財政状態の分析

資産

当連結会計年度末の資産残高は4,090百万円（前連結会計年度末：7,860百万円）となり、前連結会計年度末と比較して3,770百万円減少いたしました。

流動資産残高は1,908百万円（前連結会計年度末：6,745百万円）となり、前連結会計年度末と比較して4,836百万円減少いたしました。主な要因として、分譲マンション開発事業2棟の竣工引渡及び不動産ソリューション事業4棟を売却したこと等によりたな卸資産残高が5,366百万円減少したこと、たな卸資産の売却による投下資金の回収により現金及び預金残高が442百万円増加したこと等によります。

固定資産残高は2,181百万円（前連結会計年度末：1,115百万円）となり、前連結会計年度末と比較して1,066百万円増加いたしました。主な要因として、仕掛販売用不動産として保有していた開発中の1プロジェクトを、安定的な収益及びキャッシュ・フローを長期的に獲得することを目的として、固定資産へ振り替えたことにより1,349百万円増加したものの、当社が出資している不動産ファンドが保有する不動産を売却したことに伴う当社持分相当額を計上したことにより、投資有価証券が293百万円減少したこと等によります。

負債

当連結会計年度末の負債残高は3,520百万円（前連結会計年度末：7,452百万円）となり、前連結会計年度末と比較して3,931百万円減少いたしました。

流動負債残高は2,136百万円（前連結会計年度末：6,735百万円）となり、前連結会計年度末と比較して4,598百万円減少いたしました。主な要因として、たな卸資産の売却に伴う借入金の返済により、1年内返済予定の長期借入金が4,239百万円減少したこと、短期借入金が385百万円減少したこと等によります。

固定負債残高は1,383百万円（前連結会計年度末：716百万円）となり、前連結会計年度末と比較して666百万円増加いたしました。主な要因として、社債を1年内償還予定の社債へ振り替えたことにより200百万円減少しましたが、1年内返済予定の長期借入金を返済期限変更により長期借入金へ振り替えたこと等により958百万円増加したこと等によります。なお、有利子負債残高は、前連結会計年度末と比較して3,666百万円減少し3,250百万円（前連結会計年度末：6,917百万円）となり、53.0%減少しております。

純資産

当連結会計年度末の純資産残高は569百万円（前連結会計年度末：408百万円）となり、前連結会計年度末と比較して161百万円増加いたしました。主な要因として、当連結会計年度において当期純利益160百万円を計上したこと等によります。

なお、当連結会計年度末における自己資本比率は13.9%（前連結会計年度末：5.2%）、有利子負債残高と自己資本との関係指標であるD E レシオは5.7倍（前連結会計年度末：17.0倍）となり、財務体質は大幅に改善されております。

(4) 当連結会計年度のキャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要(2) キャッシュ・フローの状況」をご参照下さい。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度中において、仕掛販売用不動産に計上の資産を固定資産に振替えております。
その設備の状況は、以下のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額			従業員数 (人)
			土地 (千円)	建設仮勘定 (千円)	合計 (千円)	
D.SIDE (福岡市中央区)	不動産 ソリューション事業	商業施設	1,319,270 (注)2	30,072	1,349,343	-

(注)1.上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2.土地の面積は372.61㎡であります。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

平成25年9月30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						従業員数 (人)
			建物 (千円)	車両 運搬具 (千円)	工具、 器具 及び備品 (千円)	土地 (千円)	建設 仮勘定 (千円)	合計 (千円)	
本社 (東京都新宿区)	全部門	本社 設備	13,005	4,538	2,388	-	-	19,932	24
DAIMYO BEAUTY COMPLEX (福岡市中央 区)	不動産 ソリュー ション事業	商業 施設	199,636	-	-	541,502 (注)2	-	741,139	-
D.SIDE (福岡市中央 区)	不動産 ソリュー ション事業	商業 施設	-	-	-	1,319,270 (注) 3	30,072	1,349,343	-

(注)1.上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2.土地の面積は230.54㎡であります。
3.土地の面積は372.61㎡であります。
4.上記のほか、主要な賃借設備は、以下のとおりであります。

賃借

平成25年9月30日現在

事務所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	専有面積 (㎡)	賃貸期間	年間賃料 (千円)	年間共益費 (千円)
本社 (東京都新宿区)	全部門	本社設備	365.38	24ヵ月	13,662	7,590

(2) 国内子会社
該当事項はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等
該当事項はありません。

(2) 重要な除却等
該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	50,000,000
計	50,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成25年9月30日)	提出日現在発行数 (株) (平成25年12月16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	23,620,004	23,620,004	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数 100株
計	23,620,004	23,620,004	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、平成25年12月1日から本書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

第1回新株予約権 平成17年8月9日臨時株主総会決議(平成17年9月14日 取締役会決議)

区分	事業年度末現在 (平成25年9月30日)	提出日の前月末現在 (平成25年11月30日)
新株予約権の数(個)	58	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	同左
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式 単元株式数 100 株	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	34,800	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	90	同左
新株予約権の行使期間	平成19年8月10日から 平成27年8月8日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 90 資本組入額 45	同左
新株予約権の行使の条件	(注)4	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡については取締役会の承認を要する	同左
代用払込みに関する事項	-	同左
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	同左

(注)1. 平成19年1月19日開催の当社取締役会決議により、平成19年3月1日付で当社普通株式1株を3株、平成19年9月11日開催の当社取締役会決議により、平成19年9月28日付で当社普通株式1株を2株及び平成20年3月14日開催の当社取締役会決議により、平成20年3月31日付で当社普通株式1株を100株とする株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されている。

2. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算出により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、係る調整は新株予約権のうち当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てるものとする。

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

また、新株予約権発行日後に、当社が他社と合併する場合、会社分割をする場合、資本減少を行う場合、その他これらの場合に準じ、株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で当該株式数は適切に調整されるものとする。

3. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算出により行使価額を調整するものとし、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

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

また、新株予約権発行日後に、当社が時価を下回る価額で新株の発行を行う場合、次の算式により行使価額を調整するものとし、調整の結果生ずる1円未満の端数は切り上げる。

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

上記算式において「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に、「新規発行前の時価」を「処分前の時価」に読み替えるものとする。

さらに、新株予約権発行日後に、当社が他社を合併する場合、会社分割を行う場合、資本減少を行う場合、その他これらの場合に準じ、行使価格の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で行使価格に適切に調整されるものとする。

4. 新株予約権行使の条件は次のとおりであります。

- (1) 新株予約権の割当を受けた者（以下「新株予約権者」という。）は、権利行使時においても当社又は当社子会社の取締役、監査役又は従業員の地位にあることを要するものとする。ただし、当社又は当社子会社の取締役、監査役が任期満了の事由により退任する場合及び当社又は当社子会社の従業員が定年により退職する場合はこの限りではない。
- (2) 当社が諸般の事情を考慮の上、特例として取締役会で承認した場合はこの限りではない。
- (3) 新株予約権者が死亡した場合、本新株予約権の相続は認めないものとする。
- (4) 新株予約権の質入れその他の処分は認めないものとする。
- (5) その他の条件については、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権付与契約」に定めるところによる。

会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

第2回新株予約権 平成18年8月29日臨時株主総会決議（平成18年8月29日 取締役会決議）

区分	事業年度末現在 (平成25年9月30日)	提出日の前月末現在 (平成25年11月30日)
新株予約権の数(個)	37	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	同左
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式 単元株式数 100株	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	22,200	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	500	同左
新株予約権の行使期間	平成20年9月1日から 平成28年8月28日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 500 資本組入額 250	同左
新株予約権の行使の条件	(注) 4	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡については取締役会の承認を要する	同左
代用払込みに関する事項	-	同左
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	同左

(注) 1. 平成19年1月19日開催の当社取締役会決議により、平成19年3月1日付で当社普通株式1株を3株、平成19年9月11日開催の当社取締役会決議により、平成19年9月28日付で当社普通株式1株を2株及び平成20年3月14日開催の当社取締役会決議により、平成20年3月31日付で当社普通株式1株を100株とする株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されている。

2. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算出により目的たる株式の数を調整するものとする。ただし、係る調整は本件新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整により生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

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

また、当社が合併、会社分割、株式交換又は株式移転（以下総称して「合併等」という。）を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他株式数の調整を必要とする場合には、合併等、株式の無償割当の条件等を勘案のうえ、合理的な範囲内で株式数を調整することができる。

3. 当社が当社普通株式につき株式分割又は株式併合を行う場合、次の算出により行使価格を調整するものとし、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

また、新株予約権発行日後に、当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、新株式の発行又は自己株式の処分を行う場合（会社法第194条の規定（単元未満株主による単元未満株式売渡請求。）に基づく自己株式の売渡し、普通株式に転換される証券もしくは転換できる証券又は普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む）の転換又は行使の場合を除く。）、行使価額は、次の算式により調整するものとし、調整の結果生ずる1円未満の端数は切り上げる。

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

上記算式において「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から当社が保有する普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、また、自己株式の処分を行う場合には「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替える。

さらに、当社が合併等を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他上記の行使価額の調整を必要とする場合には、合併等の条件、株式の無償割当の条件等を勘案のうえ、合理的な範囲内で行使価額を調整することができる。

4. 新株予約権行使の条件は次のとおりであります。

- (1) 新株予約権の割当を受けた者（以下「新株予約権者」という。）は、権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役、監査役又は従業員の地位にあることを要すものとする。ただし、当社又は当社子会社の取締役、監査役が任期満了の事由により退任する場合及び当社又は当社子会社の従業員が定年により退職する場合はこの限りではない。
- (2) 当社が諸般の事情を考慮のうえ、特例として取締役会で承認した場合はこの限りではない。
- (3) 新株予約権者が死亡した場合、本新株予約権の相続は認めないものとする。
- (4) 新株予約権の質入れその他の処分は認めないものとする。
- (5) その他の条件については、当社と新株予約権者との間で締結する「第2回新株予約権割当契約」に定めるところによる。

会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

第3回新株予約権 平成19年6月6日臨時株主総会決議

(平成19年6月6日取締役会決議及び平成19年9月11日取締役会決議)

区分	事業年度末現在 (平成25年9月30日)	提出日の前月末現在 (平成25年11月30日)
新株予約権の数(個)	36	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	同左
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式 単元株式数 100株	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	7,200	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,000	同左
新株予約権の行使期間	平成21年6月7日から 平成29年6月6日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,000 資本組入額 500	同左
新株予約権の行使の条件	(注)4	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡については取締役会の承認を要する	同左
代用払込みに関する事項	-	同左
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	同左

(注)1. 平成19年9月11日開催の当社取締役会決議により、平成19年9月28日付で当社普通株式1株を2株、平成20年3月14日開催の当社取締役会決議により、平成20年3月31日付で当社普通株式1株を100株とする株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されている。

2. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算出により目的たる株式の数を調整するものとする。ただし、係る調整は本件新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

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

また、当社が合併、会社分割、株式交換又は株式移転(以下総称して「合併等」という。)を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他株式数の調整を必要とする場合には、合併等、株式の無償割当の条件等を勘案のうえ、合理的な範囲内で株式数を調整することができる。

3. 当社が当社普通株式につき株式分割又は株式併合を行う場合、行使価額は、株式分割又は株式併合の比率に応じ、次の算出により調整されるものとし、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

また、新株予約権発行日後に、当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、新株式の発行又は自己株式の処分を行う場合(会社法第194条の規定(単元未満株主による単元未満株式売渡請求。)に基づく自己株式の売渡、普通株式に転換される証券もしくは転換できる証券又は普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む)の転換又は行使の場合を除く。)、行使価額は、次の算式により調整するものとし、調整の結果生ずる1円未満の端数は切り上げる。

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

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

4. 新株予約権行使の条件は次のとおりであります。

- (1) 新株予約権の割当を受けた者（以下「新株予約権者」という。）は、権利行使時においても当社又は当社子会社の取締役、監査役又は従業員の地位にあることを要するものとする。ただし、当社又は当社子会社の取締役、監査役が任期満了の事由により退任する場合及び当社又は当社子会社の従業員が定年により退職する場合はこの限りではない。
- (2) 当社が諸般の事情を考慮の上、特例として取締役会で承認した場合はこの限りではない。
- (3) 新株予約権者が死亡した場合、本新株予約権の相続は認めないものとする。
- (4) 新株予約権の質入れその他の処分は認めないものとする。
- (5) その他の条件については、当社と新株予約権者との間で締結する「第3回新株予約権割当契約」に定めるところによる。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

平成25年9月30日現在

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成21年7月29日～ 平成21年9月14日 (注)1	1,484,375	7,889,375	95,313	733,441	95,313	439,433
平成21年9月30日 (注)2	5,000,000	12,889,375	305,000	1,038,441	300,000	739,433
平成22年1月8日 (注)3	5,151,903	18,041,278	206,076	1,244,517	206,076	945,509
平成22年3月26日 (注)4	1,958,800	20,000,078	70,516	1,315,034	70,516	1,016,026
平成22年3月26日 (注)5	600	20,000,678	27	1,315,061	27	1,016,053
平成22年11月1日 (注)6	3,076,800	23,077,478	101,534	1,416,595	98,457	1,114,510
平成23年4月19日 (注)7	542,526	23,620,004	18,015	1,434,611	17,473	1,131,983

(注)1. 第4回新株予約権証券の権利行使

発行価格 128円

資本組入額 64.21円

2. 有償第三者割当

割当先 澤田ホールディングス(株)

発行価格 121円

資本組入額 61円

3. 有償株主割当

発行価格 80円

資本組入額 40円

4. 有償第三者割当
 割当先 (株)広美、(株)ユーラシア旅行社、(株)フルタイムシステム、加賀谷慎二、他2名
 発行価格 72円
 資本組入額 36円
5. 第1回新株予約権の権利行使
 発行価格 90円
 資本組入額 45円
6. 有償第三者割当
 発行価格 65円
 資本組入額 33円
7. 第5回新株予約権の権利行使
 発行価格 65円
 資本組入額 33円

(6) 【所有者別状況】

平成25年9月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	1	16	25	10	5	2,903	2,960	-
所有株式数(単元)	-	9,403	13,633	113,428	3,346	199	96,180	236,189	1,104
所有株式数の割合(%)	-	3.98	5.77	48.02	1.41	0.08	40.72	100	-

(7) 【大株主の状況】

平成25年9月30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(%)
澤田ホールディングス(株)	東京都新宿区西新宿六丁目8番1号	10,000,000	42.33
加賀谷 慎二	東京都渋谷区	3,320,500	14.05
日本証券金融(株)	東京都中央区茅場町1丁目2番10号	940,300	3.98
(株)SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	612,200	2.59
(株)広美	東京都中央区築地三丁目9番9号	404,500	1.71
(有)加賀谷インベストメント	東京都中央区日本橋室町一丁目7番1号	360,000	1.52
小林 祐治	東京都港区	254,600	1.07
(株)グローバル住販	東京都新宿区西新宿2丁目4番1号	230,000	0.97
カブドットコム証券(株)	東京都千代田区大手町1丁目3番2号	188,700	0.79
水谷 公保	福岡県柳川市	171,300	0.72
計	-	16,482,100	69.78

(8) 【議決権の状況】
 【発行済株式】

平成25年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 23,618,900	236,189	単元株式数 100株
単元未満株式	普通株式 1,104	-	-
発行済株式総数	23,620,004	-	-
総株主の議決権	-	236,189	-

【自己株式等】

該当事項はありません。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しております。当該制度は、第1回につきましては旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、第2回及び第3回につきましては会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、当社及び当社子会社の取締役、従業員に対して新株予約権を付与することを下記の株主総会及び取締役会において決議されたものであります。

(第1回)

決議年月日	平成17年8月9日 臨時株主総会特別決議 (平成17年9月14日 取締役会決議)
付与対象者の区分及び人数	当社及び当社子会社の取締役 2名(注)1 当社従業員 19名(注)2
新株予約権の目的となる株式の種類	「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

- (注) 1. 付与対象者は取締役会決議時に2名でありましたが、1名は退任による権利放棄により失権しております。
2. 付与対象者は取締役会決議時に19名でありましたが、11名は退職による権利放棄により失権しております。

(第2回)

決議年月日	平成18年8月29日 臨時株主総会特別決議 (平成18年8月29日 取締役会決議)
付与対象者の区分及び人数	当社及び当社子会社の取締役 3名(注)1 当社従業員 28名(注)2
新株予約権の目的となる株式の種類	「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

- (注) 1. 付与対象者は取締役会決議時に3名でありましたが、2名は退任による権利放棄により失権しております。
2. 付与対象者は取締役会決議時に28名でありましたが、19名は退職による権利放棄により失権しております。
また、平成19年5月15日開催の当社取締役会決議により未付与11個(新株予約権の目的となる株式の数33株)を消滅させております。

(第3回)

決議年月日	平成19年6月6日 臨時株主総会特別決議 (平成19年6月6日及び平成19年9月11日 取締役会決議)
付与対象者の区分及び人数	当社及び当社子会社の取締役 6名(注)1 当社従業員 30名(注)2
新株予約権の目的となる株式の種類	「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

(注) 1. 付与対象者は取締役会決議時に6名でありましたが、5名は退任による権利放棄により失権しております。
2. 付与対象者は取締役会決議時に30名でありましたが、20名は退職による権利放棄により失権しております。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3【配当政策】

当社は株主様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置づけ、内部留保とのバランスを図りながら安定的な配当水準を維持することを基本方針としております。利益配分につきましては、企業体質を強化し安定的な成長を可能にする内部留保の充実を図りながら、業績や資金需要見通し等を総合的に勘案し利益配分を行う方針であります。

当事業年度において、当期純利益165百万円を計上したことにより純資産残高は573百万円、自己資本比率は14.0%と、財務体質は大幅に改善しているものの、利益剰余金は1,993百万円の欠損となっております。

当社は、既存株主様をはじめとするステークホルダーの利益を高めるため、経営基盤の強化、将来収益の源泉を獲得していくことが、当面果たすべき具体的な役割であると認識しております。当社が経営健全化に向け果たすべき課題について確実に実行し、利益剰余金の欠損を解消していくことが重要であると判断した結果、通期での1株当たりの配当金額は無配当とさせていただきます。

また、次期の配当につきましては、内部留保を厚くした財務基盤により経営体質の強化を図ることを最優先課題とし、遺憾ながら無配当とさせていただくことを予定しております。

当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針とし、中間配当につきましては「取締役会の決議により毎年3月31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。これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成21年9月	平成22年9月	平成23年9月	平成24年9月	平成25年9月
最高(円)	339	120	99	139	340
最低(円)	52	58	48	58	62

(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市場)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、平成25年7月16日より東京証券取引所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25年4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	340	257	197	192	162	183
最低(円)	103	145	122	151	127	129

(注) 最高・最低株価は、平成25年7月16日より東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであり、それ以前は大阪証券取引所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	執行役員 CEO	加賀谷慎二	昭和46年 2月28日生	平成6年4月 (有)エスケイスクウェア設立 代表取締役 平成8年12月 (株)ピースオブマインド入社 平成11年4月 当社設立 代表取締役社長 平成14年7月 (株)アスコットレント(現(株)アスコット・ア セット・コンサルティング)取締役(現任) 平成17年3月 (有)加賀谷インベストメント設立 代表取締役(現任) 平成18年4月 日本住宅建設産業厚生年金基金代議員(現 任) 平成19年6月 当社代表取締役社長執行役員CEO 平成20年5月 日本住宅建設産業関東協同組合理事(現任) 平成21年10月 当社代表取締役社長執行役員CEO兼事業 推進本部長 平成22年5月 社団法人日本住宅建設産業協会理事 (現一般社団法人全国住宅産業協会)(現任) 平成23年11月 当社代表取締役社長執行役員CEO(現任)	(注)5	3,680,500
代表取締役 会長	-	中井川俊一	昭和38年 4月16日 生	昭和63年4月 ワールド証券(株)(現(株)SBI証券)入社 平成8年6月 (株)エイチ・アイ・エス入社 平成11年2月 スカイマークエアラインズ(株)(現スカイマー ク(株)経営企画室長 平成14年3月 同社社長室長 平成14年9月 (株)バリュークリエーション(現エイチ・エ ス・アシスト(株)専務取締役 平成16年3月 同社代表取締役社長 平成19年2月 エイチ・エス証券(株)(現澤田ホールディング 株)取締役 平成19年6月 エイチ・エス証券(株)専務取締役 澤田ホールディングス(株)常務取締役(現任) 平成19年11月 エイチ・エス証券(株)代表取締役専務 平成20年1月 H.S.International(A s i a)L i m i t e d 取締役(現任) 平成20年2月 ラオックス(株)取締役 平成21年11月 エイチ・エス証券(株)代表取締役社長 平成21年12月 当社取締役 平成25年1月 エイチ・エス証券(株)取締役(現任) 平成25年1月 当社代表取締役会長(現任)	(注)5	-
取締役	執行役員 企画開発部管掌	濱崎 拓実	昭和43年 3月3日生	平成4年4月 (株)川崎製鉄入社 平成10年8月 (株)ロフアンドエイ建築設計事務所入所 平成12年4月 当社入社企画部長 平成18年12月 当社取締役企画部長 平成19年6月 当社取締役執行役員企画部長 平成21年1月 当社取締役執行役員企画建設部管掌 平成21年2月 (株)アスコットコミュニティ(現(株)アスコ ット・アセット・コンサルティング) 代表取 締役社長(現任) 平成21年10月 当社取締役執行役員事業推進本部企画開発 部長 平成23年11月 当社取締役執行役員企画開発部長 平成24年7月 当社取締役執行役員企画開発部管掌(現任)	(注)5	26,000
取締役	執行役員 アセットソ リューション部 長	中村 政義	昭和43年 5月16日生	平成5年5月 前澤建築事務所入社 平成6年10月 (株)アーバンウェア入社 平成13年6月 ユナイテッド不動産(株)入社 平成17年6月 同社取締役 平成18年6月 同社代表取締役 平成20年5月 日本住宅産業関東協同組合理事 平成24年7月 C.I.O(株)代表取締役(現任) 平成24年8月 当社入社社長室長兼アセットソリューショ ン部長 平成24年11月 (株)アスコット・アセット・コンサルティ ング取締役(現任) 平成24年12月 当社取締役執行役員社長室長兼アセットソ リューション部長 平成25年10月 当社取締役執行役員アセットソリューショ ン部長(現任)	(注)5	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	-	井熊 実	昭和42年 7月24日生	平成3年4月 野村証券(株)入社 平成11年9月 (株)エイチ・アイ・エス入社 平成16年2月 (株)バリュウクリエーション(現エイチ・エス・アシスト(株))入社 平成16年3月 (株)バリュウクリエーション(現エイチ・エス・アシスト(株))常務取締役 平成18年12月 エイチ・エス証券(株)(現澤田ホールディングス(株))入社 執行役員資本市場本部長 平成19年11月 エイチ・エス証券(株)取締役投資銀行本部長(現任) 平成21年12月 当社取締役(現任)	(注) 5	-
常勤 監査役	-	有馬 正樹	昭和15年 11月4日生	昭和34年3月 (株)長谷川工務店(現(株)長谷工コーポレーション)入社 昭和55年8月 同社取締役建築本部長 昭和62年6月 同社取締役東関東支店長 昭和63年7月 (株)長谷工コミュニティ 常務取締役 平成5年4月 同社専務取締役 平成11年6月 同社代表取締役社長 平成13年6月 同社顧問 平成16年9月 (株)アスコットコミュニティ 監査役(現(株)アスコット・アセット・コンサルティング)(現任) 平成17年8月 当社監査役(現任)	(注) 6	12,000
監査役	-	熊谷 聖一	昭和27年 2月4日生	昭和49年4月 (株)住友銀行(現(株)三井住友銀行)入行 平成7年1月 日本経営合理化協会事業団入社 平成13年4月 同事業団事務局長 平成14年1月 (株)やすらぎ 監査役 平成16年8月 (株)YUTORI 債権回収監査役 平成17年8月 当社監査役(現任) 平成19年4月 日本経営合理化協会事業団専務理事 平成22年4月 (株)やすらぎ(現(株)カチタス)取締役(現任) 平成25年4月 日本経営合理化協会事業団経営研究所所長(現任) 平成25年5月 (株)荻野屋取締役(現任)	(注) 6	3,600
監査役	-	有賀 元彦	昭和27年 11月30日生	昭和50年4月 (株)東武百貨店入社 平成15年5月 同社取締役商品政策室室長 平成20年9月 同社常務取締役船橋店店長 平成22年5月 同社代表取締役専務営業本部長 平成25年6月 (株)有賀オフィス設立 代表取締役(現任) 平成25年12月 当社監査役(現任)	(注) 7	-
計						3,722,100

- (注) 1. 井熊実は、社外取締役であります。
2. 常勤監査役有馬正樹、監査役熊谷聖一及び有賀元彦は、社外監査役であります。
3. 加賀谷愼二の所有株式数の内訳は、本人名義の所有株式3,320,500株、加賀谷愼二が代表取締役を務めている(有)加賀谷インベストメントの名義の所有株式360,000株であります。
4. 当社では、平成19年6月より意思決定・監督と執行の分離による取締役会の活性化のため執行役員制度を導入しております。本書提出日現在における執行役員は、上記の3名であります。
5. 取締役の任期は、平成25年12月16日開催の定時株主総会の終結後1年間であります。
6. 監査役の任期は、平成23年12月15日開催の定時株主総会の終結後4年間であります。
7. 前任者の辞任に伴う就任であるため、当社の定款の定めにより、前任者の任期満了の時までとなります。なお、前任者の任期は、平成23年12月15日開催の定時株主総会の終結後4年間であります。

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】

当社グループのコーポレート・ガバナンスの状況については、本書提出日現在の状況を記載しております。

企業統治の体制

1) 企業統治の体制の概要

当社グループは、人と人の間に豊かな空間を創造する企業として、株主様、お客様をはじめ、取引先、従業員等のステークホルダーから信頼される企業グループであり続けるために、コーポレート・ガバナンスの充実を経営上の最も重要な課題の一つと認識し、諸施策に取り組んでおります。今後も引き続き、透明で健全性の高い企業経営を目指すとともに、コンプライアンスの徹底を経営の基本として位置付け、あらゆる法令やルールを厳格に遵守し、誠実で公正な企業活動を推進してまいります。

また、経営の透明性を高める点につきましては、法定開示はもとより、ディスクロージャーを重視して適時情報開示を行うとともに、当社ホームページを通じ、IR情報の開示等を行っていく所存であります。

イ．取締役・取締役会

当社の取締役会は、5名（うち社外取締役1名）で構成されております。定時取締役会は毎月1回開催し、経営の基本方針、業務の意思決定及び取締役間の相互牽制による業務執行の監督を行う機関として位置付け運営されております。取締役会は、必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営判断の迅速化に努めております。当社は、コーポレート・ガバナンスの実効性確保の目的から社外取締役を1名選任し、取締役会の意思決定等を監視しております。さらに、監査役が定時及び臨時に開催される取締役会に出席し、意見具申等を行うことで取締役の意思決定及び業務執行の適法性を監督しております。

ロ．監査役・監査役会

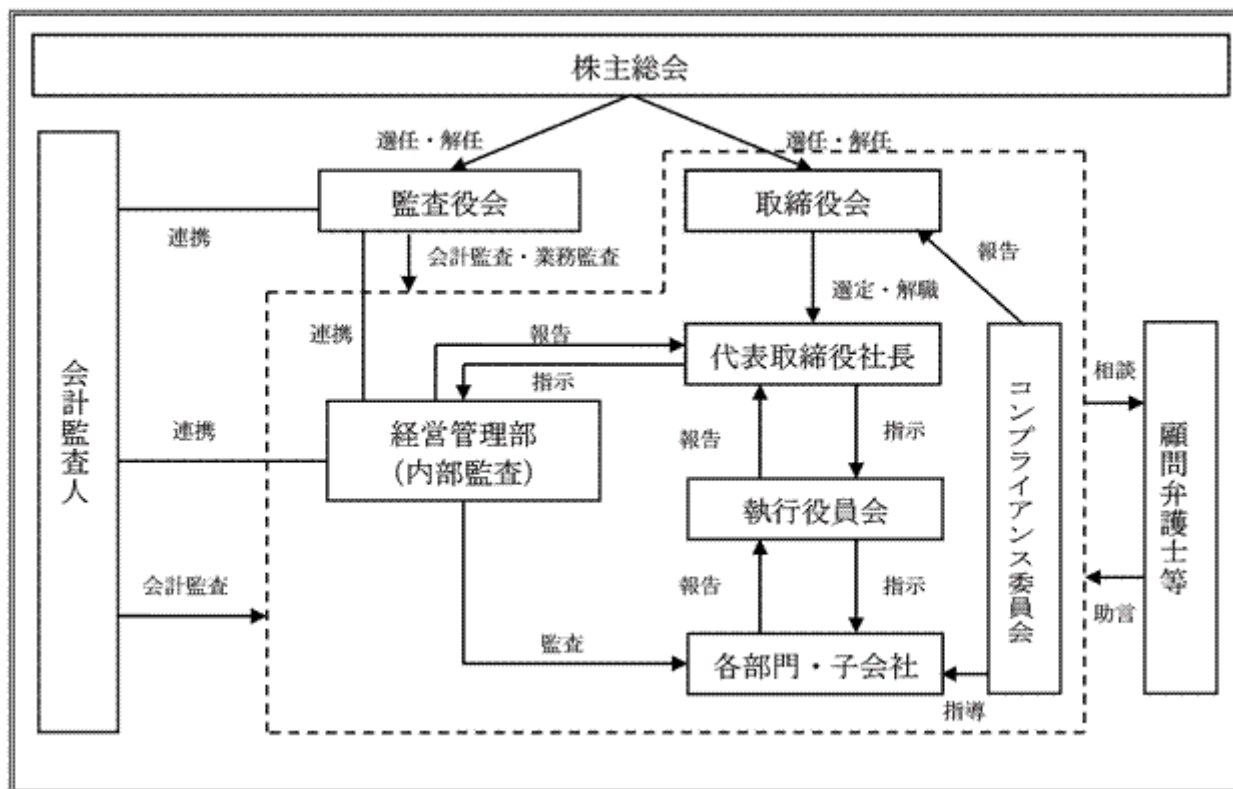
当社の監査役会は、常勤監査役1名（うち社外監査役1名）、非常勤監査役2名（うち社外監査役2名）の計3名で構成されております。監査役会は毎月1回開催され、各監査役は年間の監査方針及び監査計画に基づき定時及び臨時に開催される取締役会に常時出席し取締役の職務執行について監査しております。常勤監査役は、執行役員会その他の重要会議に出席し、具体的な意見を具申するとともに、業務の実行について、適法性、妥当性の監査を行っております。また、常勤監査役は、適時、会計監査人及び経営管理部と連携して監査を実施し、実効性のある監査役監査を実施しております。

ハ．執行役員会

当社の執行役員会は、業務の方針・計画・戦略遂行確認をする重要事項を事前検討することを目的とした機関であります。

ニ．コンプライアンス委員会

当社は、利益追求をするだけでなく、各種法令を遵守するとともに企業倫理を高めながら企業活動をする必要があると認識しております。代表取締役社長を委員長とし、経営管理部長他、委員長が指名する役員及び従業員を委員とするコンプライアンス委員会は、当社グループの役職員が、コンプライアンスという意義をよく理解し、事業活動だけでなく社会生活においても法令遵守を徹底することを目的として年1回程度開催しており、役職員に対してコンプライアンス研修を実施し周知徹底を図っております。



2) 企業統治の体制を採用する理由

当社は、取締役会に対する十分な監視機能を発揮するため、監査役3名全員を社外監査役としております。また、社外監査役のうち1名を独立役員として選任しております。これらの体制により、監査役設置会社として十分なコーポレート・ガバナンスを構築しております。

3) 内部統制システム及びリスク管理体制の整備の状況

当社グループの職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制（いわゆる内部統制システム）について、その基本方針を取締役会で決議し、その決定内容の概要は以下のとおりであります。

イ．取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社グループでは、取締役会において取締役会規程を制定し、この規程に定める基準にしたがって会社の重要な業務執行を決定しております。各取締役は、月1回の定時取締役会及び必要に応じて開催される臨時取締役会において業務執行状況を報告するとともに、他の取締役の職務執行を相互に監視及び監督しております。また、監査役は取締役会へ出席し、取締役に対する意見聴取を通じて取締役の職務執行状況を監視及び監督しております。さらに常勤監査役は、執行役員会その他の重要な会議へ出席し、具体的な意見を具申するとともに業務執行について、適法性ならびに妥当性の監査を行っております。

この他、「コンプライアンス・プログラム」に従ったコンプライアンスの推進、教育及び研修の実施を行っております。全ての役員及び従業員は、企業行動規範の基本原則である「コンプライアンス・マニュアル」を通じてその精神を理解し、職務の執行を行うように努めております。経営管理部は、これらの取組みに対し適正に職務執行されているか否かを監査し、その監査結果を代表取締役社長に報告しております。監査を受けた部署は、是正及び改善の必要があるときには速やかにその対策を講じております。

ロ．取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

当社グループでは、取締役の職務執行に係る情報は、「文書管理規程」の定めに従い、管理対象文書とその保管部署、保存期間及び管理方法を明確にした上で保存及び管理をしております。取締役の職務の執行に係る情報は、取締役又は監査役等から要請があった場合に備え適時閲覧可能な状態を維持しており、主管部署及び文書保管部署は、取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理について継続的な改善活動を行っております。なお、経営管理部は、これらの取組みに対し適正に職務執行されているか否かを監査し、その監査結果を代表取締役社長に報告しております。監査を受けた部署は、是正及び改善の必要があるときには速やかにその対策を講じております。

八．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

当社グループでは、事業活動に伴う各種のリスクについて、それぞれの主管部署がリスク管理に関する対応を定めているとともに、必要に応じて専門性を有した会議体で審議しております。また、事業の重大な障害及び瑕疵等の危機に対しては、しかるべき予防措置をとるとともに緊急時の対策等を定め、危機発生時にはこれに基づき対応しております。当社グループでは、リスク管理の全体最適を図るため、経営管理部においてグループ全体のリスク統制及び内部統制を行っており、それらを含めた内部監査も行っております。経営管理部において実施された内部監査の結果は、代表取締役社長に報告することとしております。また、監査を受けた部署は、是正及び改善の必要があるときには速やかにその対策を講じております。その他、当社グループにおける法令違反、企業倫理に反する行為等の社内不正の未然防止ならびに早期発見を的確に行えるよう、コンプライアンス担当社員を窓口とし、従業員からの相談・情報等を受け、必要に応じて案件の調査及び対応策を実施する「内部通報制度」を採用し、リスク管理体制の一層の強化を図っております。

二．取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

当社グループでは、取締役の意思決定の機動性を高め、効率的な業務執行を行い、その実効性を向上させるため、次の事項を定めております。

- ・取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するため、取締役会の運営に関する規程を定めるとともに、取締役会を原則として月1回開催するほか、必要に応じて適宜臨時に開催しております。
- ・取締役会の決議により、業務の執行を担当する執行役員を選任し、会社の業務を委任しております。執行役員は、取締役会で決定した会社の方針及び代表取締役社長の指示の下に業務を執行しております。
- ・事業活動の総合調整と業務執行の意思統一を図る機関として執行役員会を設置し、当社グループの全般的な重要事項について審議しております。
- ・事業計画に基づき、予算期間における計数的目標を明示し、事業部門の目標と責任を明確にするとともに、予算と実績の差異分析を通じて業績目標の達成を図っております。
- ・経営の効率化とリスク管理を両立させ、内部統制が有効に機能するよう、ITシステムの主管部署において整備及び運用を進め、全社レベルでの最適化を図っております。
- ・経営管理部は、事業活動の効率性及び有効性について監査を行っております。監査を受けた部署は、是正及び改善の必要があるときには速やかにその対策を講じております。

ホ．使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社グループでは、コンプライアンスを確実に実践することを支援ならびに指導する組織として、「リスク管理規程」に基づき、代表取締役社長を委員長とする「コンプライアンス委員会」を設置しております。代表取締役社長より委嘱されたコンプライアンス担当役員がコンプライアンス・オフィサーとしてその任にあたり、顧問弁護士、分野別専門弁護士及び社会保険労務士等の専門家と緊密に連携をとるとともに、その実効性を高めるため、次の事項を定めております。

- ・行動規範、コンプライアンスガイドラインなどの整備に加え、研修システム等を活用したコンプライアンス教育を実施し、従業員の法令及び企業倫理の遵守を徹底しております。
- ・業務における適法・適正な手続及び手順を明示した社内規程類を整備し運用しております。

ヘ．会社ならびに親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

・親会社

当社の主要株主であり筆頭株主である澤田ホールディングス(株)は、平成25年9月30日現在、当社普通株式10,000千株（議決権比率：42.33%）を保有しております。当社の今後における事業計画達成には、澤田ホールディングス(株)グループとの連携をさらに強化し、当該グループからの金融及び事業支援は必須であると判断したことから、澤田ホールディングス(株)は親会社であり支配株主であります。また、当該グループより代表取締役会長を招聘しておりますが、経営体制の強化を図り、企業価値向上を目指すことを目的としており、個別の業務執行を妨げるものではなく、一定の独立性は確保されているものと認識しております。なお、社外監査役であります熊谷聖一を一般株主と利益相反の可能性がない独立役員に選任し、少数株主の保護に努める方針であります。

・子会社

当社では、グループ全体を対象とした法令遵守体制の構築とグループ会社への適切な経営管理のため、グループ経営方針を定め、グループ各社の計画立案から執行までを総括的に管理及び評価し、グループ全体のマネジメントサイクルを展開しております。具体的には、グループ各社のトップとの意見交換会を定期的に開催するなど、緊密な情報連携を図るとともに、グループ各社に対しては、業務の適正を確保するためコンプライアンス等に関する方針を提示し、当社に準ずる体制を整備しております。なお、当社では、これらのグループ会社の適正な業務遂行を確認するため、当社の取締役等をグループ各社の取締役、監査役に充てるとともに、適宜、当社の経営管理部による監査を実施しております。

内部監査及び監査役監査の状況

当社は、当社グループの業務に係る法令遵守の助言・指導並びに内部監査担当部署として経営管理部（1名）が、内部監査業務をおこなっております。年度監査計画に沿って被監査部門に対して、年1回以上の内部監査を行っております。内部監査の業務内容は、書面上の監査・往査を実施し、代表取締役社長宛に内部監査報告書を提出後、被監査部門に対する改善に努めております。監査役監査は、年間の監査方針及び監査計画に基づき定時及び臨時に開催される取締役会に常時出席し取締役の職務執行について監査しております。また、常勤監査役は、執行役員会その他の重要会議に出席し、具体的な意見を具申するとともに、年1回程度の各部門における業務の実行についての業務監査を行っております。

内部監査、監査役監査及び、監査と内部統制部門との関係につきましては、経営管理部及び監査役会は、会計監査人と意見や情報の交換をしながら連携を保ち、監査の経過・内容につき報告を受け、方法・結果についての確認を定期的に行い、監査の有効性向上を図っております。

社外取締役及び社外監査役との関係

当社は、社外取締役を1名選任しておりますが、その1名は当社普通株式を保有しておりません。社外監査役については3名選任しておりますが、有馬正樹は当社普通株式12,000株及び熊谷聖一は当社普通株式を3,600株を保有し、有賀元彦は当社普通株式を保有しておりません。なお、代表取締役会長中井川俊一が常務取締役を務める澤田ホールディングス(株)は、平成25年9月30日現在、当社株式を10,000,000株保有し、その議決権割合は42.33%であります。

当社との間には、上記以外の人的関係、資本的关系または取引関係その他の利害関係はありません。また、社外取締役及び社外監査役に関しては会社法第427条第1項の規定に基づき、責任を限定できるように、賠償責任限定契約の締結ができる旨を定款で定めております。

当社の社外取締役及び社外監査役は、他業種で培われた知見や豊富な経験を有しており、取締役会をはじめとする重要な会議に出席することにより、客観的立場から当社の経営に関して意見が得られるとともに、当社の企業統治においてチェック機能の役割を果たしております。

また、当社では、社外取締役及び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は特段定めておりませんが、その選任に際しましては、経歴や当社との関係を踏まえるとともに、東京証券取引所の独立性に関する判断基準等を参考にしております。

社外取締役及び社外監査役の選任状況に関する考え方については、当社は、社外取締役及び社外監査役が客観的な立場から経営を監視する機能を担えるように、その選任に当たっては、経営者又は専門家としての経験や見識等を重視することにより、コーポレート・ガバナンスの実効性が高まると考えております。

社外取締役及び社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係については、当社は、社外取締役及び社外監査役が客観的な立場から経営を監視する機能を担えるように、経営管理部と会計監査人が必要に応じて相互に情報交換及び意見交換を行う体制をとっております。また、常勤監査役が経営管理部及び会計監査人と密に連携することにより、十分な情報収集を行い、社外取締役及び社外監査役の活動を支援しております。

役員報酬の内容

1) 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別総額(千円)				対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職 慰労金	
取締役(社外取締役を除く)	43,168	43,168	-	-	-	4
監査役(社外監査役を除く)	-	-	-	-	-	-
社外役員	10,020	10,020	-	-	-	7

2) 報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

該当事項はありません。

3) 使用人兼務役員の使用人給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

4) 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

取締役の報酬限度額については、平成19年12月25日開催の第9期定時株主総会において年額400,000千円以内、監査役の報酬限度額については、平成13年9月17日開催の臨時株主総会において年額20,000千円以内と決議いただいております。

株式の保有状況

- 1) 保有目的が純投資目的以外の目的の投資株式
1 銘柄 2,200千円
- 2) 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の銘柄、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。
- 3) 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及び評価損益の合計額
該当事項はありません。

会計監査人の状況

- 1) 業務を執行した公認会計士の氏名、所属する監査法人名

所属	氏名等			継続監査年数
アスカ監査法人	指定社員 業務執行社員	公認会計士	田中 大丸	- (注)
アスカ監査法人	指定社員 業務執行社員	公認会計士	法木 右近	- (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。

- 2) 監査業務における補助者の構成
公認会計士2名、その他3名であります。

取締役の定数等に関する定款の定め

- 1) 取締役の定数
当社の取締役については、9名以内とする旨を定款に定めております。
- 2) 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及び累積投票によらない旨を定款に定めております。
- 3) 取締役及び監査役の責任免除
当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を、取締役会の決議をもって、法令の定める限度内において、その責任を免除することができる旨を定款に定めております。
- 4) 社外取締役及び社外監査役の責任限定契約
当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第427条第1項の規定により、社外取締役及び社外監査役との間で、定款で「金100万円以上であらかじめ定める金額又は法令が定める額のいずれか高い額を限度とする」として、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することができる旨を定款に定めております。

会計監査人の責任免除及び責任限定契約

当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる会計監査人の損害賠償責任を、取締役会の決議をもって、法令の定める限度内において、その責任を免除することができる旨を定款に定めております。また、当社は、同法第427条第1項の規定により、会計監査人の同法第423条第1項の損害賠償責任につき、法令が定める額を限度として責任を負担する契約を締結することができる旨を定款に定めております。

なお、本書提出日現在、会計監査人であるアスカ監査法人との間で当該契約の締結はしていません。

自己株式取得の決定機関

当社は、会社法第165条第2項の規定により、将来の経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を可能とするために自己株式を取締役会の決議で取得することができる旨を定款に定めております。

中間配当に関する事項

当社は、会社法第454条第5項の規定に基づき、取締役会の決議によって中間配当をすることができる旨を定款に定めております。これは、中間配当を取締役会の権限とすることにより、機動的な利益還元を可能と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を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	14,000	-	12,800	-
連結子会社	-	-	-	-
計	14,000	-	12,800	-

【その他重要な報酬の内容】

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】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

該当事項はありません。

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10月1日から平成25年9月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成24年10月1日から平成25年9月30日まで)の財務諸表についてアスカ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正に把握し、又は会計基準等の変更等についての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情報の収集に努めております。

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24年9月30日)	当連結会計年度 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	274,700	716,772
売掛金	31,895	7,761
販売用不動産	¹ 3,957,481	¹ 949,878
仕掛販売用不動産	¹ 2,391,065	23,731
貯蔵品	398	292
繰延税金資産	20,000	29,677
その他	70,038	¹ 181,046
貸倒引当金	531	857
流動資産合計	6,745,048	1,908,302
固定資産		
有形固定資産		
建物	226,180	235,345
減価償却累計額	18,370	22,703
建物(純額)	¹ 207,809	¹ 212,642
土地	¹ 541,502	¹ 1,860,772
建設仮勘定		30,072
その他	20,514	26,443
減価償却累計額	17,815	19,516
その他(純額)	2,698	6,926
有形固定資産合計	752,010	2,110,414
無形固定資産		
その他	2,403	1,823
無形固定資産合計	2,403	1,823
投資その他の資産		
投資有価証券	295,671	2,200
その他の関係会社有価証券	² 6,328	² 6,322
その他	59,144	61,068
投資その他の資産合計	361,144	69,591
固定資産合計	1,115,558	2,181,829
資産合計	7,860,606	4,090,131

	前連結会計年度 (平成24年9月30日)	当連結会計年度 (平成25年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	108,889	63,851
短期借入金	¹ 385,000	-
1年内償還予定の社債	-	200,000
1年内返済予定の長期借入金	¹ 5,944,943	¹ 1,705,201
未払法人税等	3,645	4,690
賞与引当金	2,675	2,283
災害損失引当金	1,295	-
その他	288,945	160,743
流動負債合計	6,735,395	2,136,770
固定負債		
社債	200,000	-
長期借入金	387,395	¹ 1,345,448
その他	129,352	38,090
固定負債合計	716,748	1,383,539
負債合計	7,452,143	3,520,309
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,434,611	1,434,611
資本剰余金	1,134,408	1,134,408
利益剰余金	2,152,304	1,991,752
株主資本合計	416,715	577,266
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	9,914	7,444
その他の包括利益累計額合計	9,914	7,444
新株予約権	1,350	-
少数株主持分	310	-
純資産合計	408,462	569,822
負債純資産合計	7,860,606	4,090,131

【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10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
売上高	3,004,953	7,654,608
売上原価	¹ 2,905,855	6,766,099
売上総利益	99,097	888,509
販売費及び一般管理費	² 436,448	² 598,440
営業利益又は営業損失()	337,350	290,068
営業外収益		
受取利息	52	57
受取配当金	297	297
契約違約金収入	-	2,962
貸倒引当金戻入額	671	-
賞与引当金戻入額	705	708
その他	138	444
営業外収益合計	1,864	4,471
営業外費用		
支払利息	204,687	130,926
その他	12,090	4,638
営業外費用合計	216,778	135,565
経常利益又は経常損失()	552,263	158,974
特別利益		
新株予約権戻入益	-	1,350
特別利益合計	-	1,350
特別損失		
固定資産除却損	³ 157	³ 3,180
本社移転費用	-	5,451
特別損失合計	157	8,631
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	552,421	151,693
法人税、住民税及び事業税	1,130	1,130
法人税等調整額	-	9,677
法人税等合計	1,130	8,547
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()	553,551	160,240
少数株主利益又は少数株主損失()	310	310
当期純利益又は当期純損失()	553,861	160,551

【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10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30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()	553,551	160,240
その他の包括利益		
持分法適用会社に対する持分相当額	203	2,469
その他の包括利益合計	203	2,469
包括利益	553,347	162,710
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	553,658	163,021
少数株主に係る包括利益	310	310

【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10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,434,611	1,434,611
当期末残高	1,434,611	1,434,611
資本剰余金		
当期首残高	1,134,408	1,134,408
当期末残高	1,134,408	1,134,408
利益剰余金		
当期首残高	1,598,442	2,152,304
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失()	553,861	160,551
当期変動額合計	553,861	160,551
当期末残高	2,152,304	1,991,752
株主資本合計		
当期首残高	970,576	416,715
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失()	553,861	160,551
当期変動額合計	553,861	160,551
当期末残高	416,715	577,266
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定		
当期首残高	10,117	9,914
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	203	2,469
当期変動額合計	203	2,469
当期末残高	9,914	7,444
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	10,117	9,914
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	203	2,469
当期変動額合計	203	2,469
当期末残高	9,914	7,444
新株予約権		
当期首残高	1,350	1,350
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	1,350
当期変動額合計	-	1,350
当期末残高	1,350	-

	前連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
少数株主持分		
当期首残高	-	310
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	310	310
当期変動額合計	310	310
当期末残高	310	-
純資産合計		
当期首残高	961,810	408,462
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失()	553,861	160,551
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	514	808
当期変動額合計	553,347	161,359
当期末残高	408,462	569,822

【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10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30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()	552,421	151,693
減価償却費	68,533	37,313
差入保証金償却額	-	2,220
貸倒引当金の増減額(は減少)	671	326
賞与引当金の増減額(は減少)	78	392
災害損失引当金の増減額(は減少)	10,204	1,295
受取利息及び受取配当金	349	354
支払利息	204,687	130,926
新株予約権戻入益	-	1,350
固定資産除却損	157	3,180
持分法による投資損益(は益)	2,789	2,475
売上債権の増減額(は増加)	4,495	24,133
たな卸資産の増減額(は増加)	1,942,921	3,998,897
仕入債務の増減額(は減少)	256,621	53,269
その他	111,592	15,427
小計	1,291,645	4,279,078
利息及び配当金の受取額	349	354
利息の支払額	180,907	137,041
法人税等の支払額	1,130	1,130
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,109,957	4,141,261
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	6	0
定期預金の払戻による収入	110,761	-
預け金の預入による支出	-	10,000
有形固定資産の取得による支出	3,330	17,367
敷金及び保証金の差入による支出	3,000	12,893
敷金及び保証金の差戻による収入	-	9,853
その他	1,008	1,202
投資活動によるキャッシュ・フロー	103,415	31,609
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	55,000	385,000
長期借入れによる収入	165,000	-
長期借入金の返済による支出	1,900,455	3,281,690
社債の発行による収入	200,000	-
その他	-	682
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,480,455	3,667,372
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	267,081	442,278
現金及び現金同等物の期首残高	539,579	272,497
現金及び現金同等物の期末残高	272,497	714,776

【注記事項】

(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

連結子会社の数 1社
(株)アスコット・アセット・コンサルティング

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用の関連会社数 1社
205WEST147TH STREET LLC

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 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

その他有価証券

(イ)時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

また、匿名組合出資金等については(6) 匿名組合出資金等の会計処理に記載しております。

たな卸資産

(イ)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り下げの方法)を採用しております。

また、賃貸中の建物については定額法にて減価償却を行っております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 50年

(ロ)貯蔵品

最終仕入原価法(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り下げの方法)を採用しております。

(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)

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(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。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 8～39年

その他 4～15年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

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9月30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

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

(4) 重要な外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、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。

(5) 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ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(6) その他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

税抜方式によっております。

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、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

匿名組合出資金等の会計処理

匿名組合等の損益のうち当社グループに帰属する持分相当損益については、「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに匿名組合出資金等を加減する方法としております。

(会計方針の変更)

(会計上の見積りの変更と区分することが困難な会計方針の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年10月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響は軽微であります。

(追加情報)

従来、仕掛販売用不動産に計上していた当社保有物件(1,349,343千円)については、当連結会計年度より、事業方針の変更に伴い、固定資産(土地:1,319,270千円、建設仮勘定:30,072千円)へ振り替えております。この変更による損益に与える影響はありません。

(連結貸借対照表関係)

1 担保に提供している資産

担保提供資産

	前連結会計年度 (平成24年9月30日)	当連結会計年度 (平成25年9月30日)
販売用不動産	3,957,481千円	949,878千円
仕掛販売用不動産	2,200,449	-
流動資産(その他)	-	10,000
建物	204,306	199,708
土地	541,502	1,860,772
計	6,903,739	3,020,359

対応債務

	前連結会計年度 (平成24年9月30日)	当連結会計年度 (平成25年9月30日)
短期借入金	270,000千円	-千円
1年内返済予定の長期借入金	5,552,922	1,242,000
長期借入金	-	1,172,709
計	5,822,922	2,414,709

2 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年9月30日)	当連結会計年度 (平成25年9月30日)
その他の関係会社有価証券	6,328千円	6,322千円

3 偶発債務

当連結会計年度(平成25年9月30日)

当社は、当社保有の土地を売却したことに伴い、買主に対して、本物件についての土壌汚染、地下汚染、PCB、アスベスト等が存在した場合には、引渡日より2年間に限り、17,689千円を限度とする瑕疵担保責任を負担しておりますが、現時点では、当該損失が発生する可能性は不明であります。

(連結損益計算書関係)

1 売上原価に含まれるたな卸資産評価損

	前連結会計年度 (自平成23年10月1日 至平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自平成24年10月1日 至平成25年9月30日)
	284,119千円	-千円

2 主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成23年10月1日 至平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自平成24年10月1日 至平成25年9月30日)
役員報酬	61,770千円	53,188千円
給与手当	104,440	110,597
広告宣伝費	22,905	113,449
販売代理手数料	61,620	76,179
賞与引当金繰入額	2,675	2,283

3 固定資産除却損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10月1日 至平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自平成24年10月1日 至平成25年9月30日)
建物	-千円	3,180千円
有形固定資産(その他)	157	-

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額

	前連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
持分法適用会社に対する持分相当額:		
当期発生額	203千円	2,469千円
持分法適用会社に対する持分相当額	203	2,469
その他の包括利益合計	203	2,469

(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10月1日 至 平成24年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数なら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 の株式数(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 の株式数(株)
発行済株式数				
普通株式	23,620,004	-	-	23,620,004
合計	23,620,004	-	-	23,620,004
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

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	第5回新株予約権	普通株式	3,264,674	-	-	3,264,674	1,350
	合計	-	3,264,674	-	-	3,264,674	1,350

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) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）

1. 発行済株式の種類及び総数なら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 の株式数（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 の株式数（株）
発行済株式数				
普通株式	23,620,004	-	-	23,620,004
合計	23,620,004	-	-	23,620,004
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

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	第5回新株予約権	普通株式	3,264,674	-	3,264,674	-	-
	合計	-	3,264,674	-	3,264,674	-	-

（注）第5回新株予約権の当連結会計年度減少は、新株予約権の行使期間満了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) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

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）

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10月1日 至 平成24年9月30日）	当連結会計年度 （自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）
現金及び預金勘定	274,700千円	716,772千円
流動資産（その他）	797	1,005
預入期間3ヵ月超の定期預金	3,000	3,001
現金及び現金同等物	272,497	714,776

（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

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9月30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を適用しておりますが、重要性が乏しいため注記を省略しております。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料
該当事項はありません。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

(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、資金運用については安全かつ流動性の高い預金等に限定し、また、資金調達については事業計画及び資金計画に基づき、必要な資金を調達することとしております。その調達方法は、主に金融機関等からの間接金融、又は新株式発行等による直接金融による方針であります。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、出資金等であり事業推進目的で保有しております。これらは発行体の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、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、主に不動産仕入に係るものであり、社債は、運転資金に係る資金調達を目的としたものであります。支払期日は、最長で決算日後3年であります。このうち借入金には、変動金利によるものが含まれており、金利の変動リスクに晒されております。

また、営業債務や借入金及び社債は、流動性リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

イ. 信用リスク(取引相手先の契約不履行に係るリスク)の管理

営業債権は、各事業部門において主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。連結子会社についても、同様の管理を行っております。

ロ. 市場リスク(市場価格の変動に係るリスク)の管理

投資有価証券については、定時的に時価や発行体の財務情報等を把握しております。

ハ. 資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

各部署からの報告に基づき、経営管理部が適時に資金繰り計画を作成・更新するなどにより、流動性リスクを管理しております。

(4) 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、異なる条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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)2.参照)。

前連結会計年度（平成24年9月30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	274,700	274,700	-
(2) 売掛金	31,895	31,895	-
(3) 投資有価証券	293,471	293,471	-
(4) その他の関係会社有価証券	6,328	6,328	-
資産計	606,395	606,395	-
(1) 買掛金	108,889	108,889	-
(2) 短期借入金	385,000	385,000	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	5,944,943	5,942,497	2,446
(4) 長期借入金	387,395	387,395	-
(5) 社債	200,000	199,665	334
負債計	7,026,229	7,023,449	2,780

当連結会計年度（平成25年9月30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	716,772	716,772	-
(2) 売掛金	7,761	7,761	-
(3) その他の関係会社有価証券	6,322	6,322	-
資産計	730,856	730,856	-
(1) 買掛金	63,851	63,851	-
(2) 1年内償還予定の社債	200,000	200,000	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	1,705,201	1,705,201	-
(4) 長期借入金	1,345,448	1,345,448	-
負債計	3,314,501	3,314,501	-

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

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

(3) その他の関係会社有価証券

関係会社の純資産のうち、当社グループに帰属する持分相当価額を時価としております。

負 債

(1) 買掛金

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

(2) 1年内償還予定の社債

短期間で償還されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金については、変動金利によるものであり、短期間で当社の信用度が市場金利へ反映され、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。

2. 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

区分	前連結会計年度 (平成24年9月30日)	当連結会計年度 (平成25年9月30日)
非上場株式	2,200	2,200

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成24年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	274,700	-	-	-
売掛金	31,895	-	-	-
合計	306,595	-	-	-

当連結会計年度(平成25年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	716,772	-	-	-
売掛金	7,761	-	-	-
合計	724,534	-	-	-

4. 社債、長期借入金及びその他の負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成24年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	385,000	-	-	-	-	-
社債	-	200,000	-	-	-	-
長期借入金	5,944,943	387,395	-	-	-	-
合計	6,329,943	587,395	-	-	-	-

当連結会計年度(平成25年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	200,000	-	-	-	-	-
長期借入金	1,705,201	196,738	1,148,709	-	-	-
合計	1,905,201	196,738	1,148,709	-	-	-

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成24年9月30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ないもの	(1) その他	299,799	443,336	143,536

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額:2,200千円)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ことから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(平成25年9月30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ないもの	(1) その他	6,322	443,336	437,014

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額:2,200千円)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ことから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成17年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
付与対象者の区分別人数	当社及び当社子会社の取締役 2名 当社従業員 19名	当社及び当社子会社の取締役 3名 当社従業員 28名	当社及び当社子会社の取締役 6名 当社従業員 30名
ストック・オプションの数(注)1	普通株式 74,400株	普通株式 72,000株	普通株式 30,000株
付与日	平成17年9月21日	平成18年8月30日	平成19年6月6日 平成19年9月12日
権利確定条件	(注)2	(注)2	(注)2
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません	対象勤務期間の定めはありません	対象勤務期間の定めはありません
権利行使期間	平成19年8月10日から 平成27年8月8日まで	平成20年9月1日から 平成28年8月28日まで	平成21年6月7日から 平成29年6月6日まで

(注) 1. 株式数に換算して記載しております。

2. 権利行使の条件は以下のとおりであります。

- (1) 新株予約権の割当を受けた者(以下、「新株予約権者」という。)は、権利行使時においても当社または当社子会社の取締役、監査役または従業員の地位にあることを要するものとする。ただし、当社または当社子会社の取締役、監査役が任期満了の事由により退任する場合及び当社または当社子会社の従業員が定年により退職する場合はこの限りではない。
- (2) 当社が諸般の事情を考慮の上、特例として取締役会で承認した場合はこの限りではない。
- (3) 新株予約権者が死亡した場合、本新株予約権の相続は認めないものとする。
- (4) 新株予約権の質入れその他の処分は認めないものとする。
- (5) その他の条件については、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権付与契約」に定めるところによる。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（平成25年9月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成17年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
権利確定前（株）			
前連結会計年度末残	-	-	-
付与	-	-	-
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	-	-	-
権利確定後（株）			
前連結会計年度末残	66,000	45,000	14,400
権利確定	-	-	-
権利行使	-	-	-
失効	31,200	22,800	7,200
未行使残	34,800	22,200	7,200

単価情報

	平成17年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
権利行使価格（円）	90	500	1,000
行使時平均株価（円）	-	-	-
公正な評価単価（付与日）（円）	-	-	-

- （注）1．ストック・オプションの数は、付与後、当連結会計年度末日までに実施された株式分割について調整後の株式数を記載しております。
- 2．権利行使価格は、付与後、当連結会計年度末日までに実施された株式分割について調整後の権利行使価格を記載しております。

(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24年9月30日)	当連結会計年度 (平成25年9月30日)
繰延税金資産(流動)		
賞与引当金	1,017千円	868千円
貸倒引当金	201	325
災害損失引当金	492	-
在庫評価損	65,186	-
前払費用	76	-
繰越欠損金	62,298	29,677
その他	1,127	1,411
小計	130,400	32,283
評価性引当額	110,400	2,605
計	20,000	29,677
繰延税金資産(流動)の純額	20,000	29,677
繰延税金資産(固定)		
その他有価証券評価損	41,184	-
繰越欠損金	2,125,889	2,169,775
減損損失	14,767	14,750
その他	29	108
小計	2,181,871	2,184,634
評価性引当額	2,181,871	2,184,634
計	-	-
繰延税金資産(固定)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

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異は、課税所得が発生していないため記載しておりません。

(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)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当社は、九州地区において賃貸用の商業施設(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13,568千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)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25,698千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)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10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	750,285	745,809
期中増減額	4,475	4,670
期末残高	745,809	741,139
期末時価	540,000	539,000

- (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. 期末時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。
3. 開発中の賃貸等不動産(連結貸借対照表計上額1,349,343千円)については、時価を把握することが極めて困難であるため、上表には含めておりません。

(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す。

当連結会計年度から、「その他事業」に含まれていた「不動産ファンド事業」について量的な重要性が増したため報告セグメントとして記載する方法に変更しております。なお、前連結会計年度の各セグメントの数値は当連結会計年度の区分で組替えして表示しております。

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

分譲マンション開発事業・・・「アスコットパーク」シリーズを中心とした分譲マンション等の企画開発業務
不動産ソリューション事業・・・(1)投資家向けの賃貸マンション及びオフィスビル等の収益不動産の企画開発業務

(2)資産価値の低下した不動産や収益性の改善が可能な既存の物件を取得し、効率的な改装・改修によってバリューアップする不動産再生業務

(3)不動産開発を行っている事業会社等から受託するプロジェクトマネジメント業務

(4)事業会社、一般顧客への不動産物件の仲介業務

不動産ファンド事業・・・他社が組成する不動産ファンドに出資し、配当やキャピタルゲインを取得

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、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」における記載と概ね同一であります。

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。

(減価償却方法の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年10月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。これによる当連結会計年度のセグメント損益への影響は軽微であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、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10月1日 至 平成24年9月30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
	分譲 マンション 開発事業	不動産 ソリューション事 業	不動産 ファンド 事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	1,623,330	1,367,873	5,459	2,996,663	8,290	3,004,953	-	3,004,953
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	-	-	-	-	2,857	2,857	2,857	-
計	1,623,330	1,367,873	5,459	2,996,663	11,147	3,007,810	2,857	3,004,953
セグメント利益 又は損失()	195	155,854	12,259	167,918	4,090	172,008	165,342	337,350
セグメント資産	563,334	6,613,210	304,464	7,481,009	5,689	7,486,698	373,907	7,860,606
その他の項目								
減価償却費	-	65,553	-	65,553	-	65,553	2,979	68,533
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	-	1,552	-	1,552	-	1,552	-	1,552

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。
2. セグメント利益の調整額 165,342千円は、セグメント間取引消去 2,857千円と全社費用 162,485千円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- セグメント資産の調整額373,907千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産等であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金、預金及び管理部門に係る資産であります。なお、減価償却費の調整2,979千円は、管理部門の資産に係るものであります。
3. セグメント利益は、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10月1日 至 平成25年9月30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
	分譲 マンション 開発事業	不動産 ソリューション 事業	不動産 ファンド 事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	3,251,510	4,398,100	-	7,649,610	4,997	7,654,608	-	7,654,608
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	-	-	-	-	1,551	1,551	1,551	-
計	3,251,510	4,398,100	-	7,649,610	6,549	7,656,160	1,551	7,654,608
セグメント利益 又は損失()	563,012	203,210	300,254	465,967	4,925	461,042	170,974	290,068
セグメント資産	167,119	3,061,353	11,200	3,239,673	1,745	3,241,418	848,713	4,090,131
その他の項目								
減価償却費	-	33,090	-	33,090	-	33,090	4,222	37,313
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	-	1,619	-	1,619	-	1,619	14,921	16,540

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。
2. セグメント利益の調整額 170,974千円は、セグメント間取引消去 1,551千円と全社費用 169,422千円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- セグメント資産の調整額848,713千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産等であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金、預金及び管理部門に係る資産であります。なお、減価償却費の調整4,222千円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整14,921千円は、管理部門の資産に係るものであります。
3. セグメント利益は、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10月1日 至 平成24年9月30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内容を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

海外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

海外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(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
株式会社リパテイ	829,095	不動産ソリューション事業

当連結会計年度(自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30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内容を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

海外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

海外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(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
サムティ株式会社	1,350,000	不動産ソリューション事業
東邦ハウジング株式会社	1,190,135	不動産ソリューション事業
株式会社MAM	950,000	不動産ソリューション事業
一建設株式会社	903,446	分譲マンション開発事業

【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10月1日 至 平成24年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30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10月1日 至 平成24年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
親会社	澤田ホールディングス(株)	東京都新宿区	12,223,312	グループ各社の経営の支配及び管理	(被所有) 直接 42.3	資金の借入 役員の兼任	資金の借入 (注) 2	150,000	短期借入金 1年内返済 予定の長期 借入金	150,000 150,000

当連結会計年度（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
親会社	澤田ホールディングス(株)	東京都新宿区	12,223,312	グループ各社の経営の支配及び管理	(被所有) 直接 42.3	資金の借入 役員の兼任	資金の返済 (注) 2	150,000 150,000	短期借入金 1年内返済 予定の長期 借入金	- -

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、返済条件は担保提供、期日一括返済としております。

3. (株)東京証券取引所に上場しております。

(イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員	加賀谷 慎二	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接 15.5 (注) 2	当社の借入金等に対する債務被保証	当社の借入金に対する債務被保証 (注) 3	131,866	-	-

当連結会計年度（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員	加賀谷 慎二	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接 15.5 (注) 2	当社の借入金等に対する債務被保証	当社の借入金に対する債務被保証 (注) 3	118,385	-	-

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2. 議決権の所有（被所有）割合は、他人名義で所有している株式数を含めた実質所有によっております。

3. 当社グループは、金融機関等からの借入に対して、加賀谷慎二より債務保証を受けております。同債務保証の取引金額は、期末借入金残高を記載しております。なお、保証料は支払っておりません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

親会社情報

澤田ホールディングス(株) (株)東京証券取引所に上場)

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
1株当たり純資産額 17円22銭	1株当たり純資産額 24円12銭
1株当たり当期純損失金額() 23円45銭	1株当たり当期純利益金額 6円80銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 -円-銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 6円79銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載していません。	

(注) 1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額ならびに潜在株式調整後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23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額		
当期純利益金額又は当期純損失金額() (千円)	553,861	160,551
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又は当期純損失金額() (千円)	553,861	160,551
期中平均株式数 (株)	23,620,004	23,620,004
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)	-	10,447
(うち新株予約権) (株)	(-)	(10,447)
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	新株予約権3種類(新株予約権の目的となる株式の数125,400株)。	新株予約権2種類(新株予約権の目的となる株式の数29,400株)。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
(株)アスコット	第4回社債	平成24年 5月10日	200,000	200,000 (200,000)	5.5	なし	平成26年 5月10日

(注) 1. ()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
200,000	-	-	-	-

【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	385,000	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	5,944,943	1,705,201	2.49	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	387,395	1,345,448	2.73	平成26年～28年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
計	6,717,339	3,050,649	-	-

(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. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	196,738	1,148,709	-	-

【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)	3,774,339	3,872,224	5,512,715	7,654,608
税金等調整前四半期(当期)純利益又は税金等調整前四半期純損失金額()(千円)	80,790	8,312	67,397	151,693
四半期(当期)純利益又は四半期純損失金額()(千円)	80,819	8,058	76,376	160,551
1株当たり四半期(当期)純利益又は1株当たり四半期純損失金額()(円)	3.42	0.34	3.23	6.80

(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又は1株当たり四半期純損失金額()(円)	3.42	3.08	3.57	10.03

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24年9月30日)	当事業年度 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	270,024	716,632
売掛金	31,895	7,761
販売用不動産	¹ 3,957,481	¹ 949,878
仕掛販売用不動産	¹ 2,391,065	23,731
貯蔵品	398	292
前渡金	-	117,304
前払費用	68,677	40,629
繰延税金資産	20,000	29,677
その他	1,159	¹ 23,368
貸倒引当金	531	857
流動資産合計	6,740,171	1,908,418
固定資産		
有形固定資産		
建物	226,180	235,345
減価償却累計額	18,370	22,703
建物(純額)	¹ 207,809	¹ 212,642
車両運搬具	-	5,632
減価償却累計額	-	1,094
車両運搬具(純額)	-	4,538
工具、器具及び備品	20,514	20,810
減価償却累計額	17,815	18,422
工具、器具及び備品(純額)	2,698	2,388
土地	¹ 541,502	¹ 1,860,772
建設仮勘定	-	30,072
有形固定資産合計	752,010	2,110,414
無形固定資産		
商標権	2,108	1,558
ソフトウェア	30	-
その他	265	265
無形固定資産合計	2,403	1,823
投資その他の資産		
投資有価証券	295,671	2,200
関係会社株式	1,871	540
その他の関係会社有価証券	10,194	10,194
出資金	15,190	15,190
長期前払費用	871	773
その他	42,285	44,307
投資その他の資産合計	366,084	73,206
固定資産合計	1,120,497	2,185,444
資産合計	7,860,669	4,093,863

	前事業年度 (平成24年9月30日)	当事業年度 (平成25年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	108,889	63,851
短期借入金	^{1, 2} 385,000	-
1年内償還予定の社債	-	200,000
1年内返済予定の長期借入金	^{1, 2} 5,944,943	¹ 1,705,201
未払金	54,652	25,716
未払費用	20,530	8,378
未払法人税等	3,465	4,510
未払消費税等	31,524	90,176
預り金	47,824	4,552
前受金	116,700	25,000
前受収益	17,038	7,168
賞与引当金	2,675	2,283
災害損失引当金	1,295	-
流動負債合計	6,734,540	2,136,839
固定負債		
社債	200,000	-
長期借入金	387,395	¹ 1,345,448
長期預り保証金	106,111	32,299
その他	23,240	5,791
固定負債合計	716,748	1,383,539
負債合計	7,451,289	3,520,378
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,434,611	1,434,611
資本剰余金		
資本準備金	1,131,983	1,131,983
資本剰余金合計	1,131,983	1,131,983
利益剰余金		
利益準備金	16,470	16,470
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,175,035	2,009,580
利益剰余金合計	2,158,565	1,993,110
株主資本合計	408,029	573,484
新株予約権	1,350	-
純資産合計	409,380	573,484
負債純資産合計	7,860,669	4,093,863

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
売上高	3,001,081	7,653,813
売上原価	¹ 2,905,859	6,763,623
売上総利益	95,221	890,189
販売費及び一般管理費	² 432,532	² 592,960
営業利益又は営業損失()	337,311	297,229
営業外収益		
受取利息	58	57
受取配当金	297	297
契約違約金収入	-	2,962
関係会社業務委託収入	342	342
貸倒引当金戻入額	671	-
賞与引当金戻入額	705	708
その他	138	444
営業外収益合計	2,213	4,813
営業外費用		
支払利息	204,687	130,926
その他	12,090	4,638
営業外費用合計	216,778	135,565
経常利益又は経常損失()	551,875	166,477
特別利益		
新株予約権戻入益	-	1,350
特別利益合計	-	1,350
特別損失		
固定資産除却損	³ 157	³ 3,180
本社移転費用	-	6,590
関係会社株式評価損	-	1,330
特別損失合計	157	11,100
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	552,032	156,727
法人税、住民税及び事業税	950	950
法人税等調整額	-	9,677
法人税等合計	950	8,727
当期純利益又は当期純損失()	552,982	165,454

【売上原価明細書】

	前事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)		当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
用地費	1,365,477	47.0	3,902,898	57.7
建築費	1,056,672	36.3	2,366,194	35.0
たな卸資産評価損	284,119	9.8	-	-
その他経費	199,590	6.9	494,531	7.3
計	2,905,859	100.0	6,763,623	100.0

原価計算の方法

原価計算の方法は、個別原価計算を採用しております。

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,434,611	1,434,611
当期末残高	1,434,611	1,434,611
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	1,131,983	1,131,983
当期末残高	1,131,983	1,131,983
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	16,470	16,470
当期末残高	16,470	16,470
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	1,622,052	2,175,035
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失()	552,982	165,454
当期変動額合計	552,982	165,454
当期末残高	2,175,035	2,009,580
利益剰余金合計		
当期首残高	1,605,582	2,158,565
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失()	552,982	165,454
当期変動額合計	552,982	165,454
当期末残高	2,158,565	1,993,110
株主資本合計		
当期首残高	961,012	408,029
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失()	552,982	165,454
当期変動額合計	552,982	165,454
当期末残高	408,029	573,484
新株予約権		
当期首残高	1,350	1,350
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	1,350
当期変動額合計	-	1,350
当期末残高	1,350	-
純資産合計		
当期首残高	962,362	409,380
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失()	552,982	165,454
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	1,350
当期変動額合計	552,982	164,104
当期末残高	409,380	573,484

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

(イ) 時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。また、匿名組合出資金等については5.(2)匿名組合出資金等の会計処理に記載しております。

(2) たな卸資産

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り下げの方法)を採用しております。また、賃貸中の建物については定額法にて減価償却を行っております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 50年

貯蔵品

最終仕入原価法(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り下げの方法)を採用しております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(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。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 8~39年

工具、器具及び備品 4~15年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

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9月30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. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上債権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

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

4. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、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。

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

税抜方式によっております。

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、控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用として処理しております。

(2) 匿名組合出資金等の会計処理

匿名組合等の損益のうち当社に帰属する持分相当損益については、「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに匿名組合出資金等を加減する方法としております。

(会計方針の変更)

(会計上の見積りの変更と区分することが困難な会計方針の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年10月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響は軽微であります。

(表示方法の変更)

(貸借対照表)

前事業年度において、「流動負債」の「その他」に含めていた「未払消費税等」は、資産の総額の100分の1を超えたため、当事業年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動負債」の「その他」に表示していた31,524千円は、「未払消費税等」31,524千円として組み替えております。

(追加情報)

従来、仕掛販売用不動産に計上していた当社保有物件(1,349,343千円)については、当事業年度より、事業方針の変更に伴い固定資産(土地:1,319,270千円、建設仮勘定:30,072千円)へ振り替えております。この変更による損益に与える影響はありません。

(貸借対照表関係)

1 担保に提供している資産

担保提供資産

	前事業年度 (平成24年9月30日)	当事業年度 (平成25年9月30日)
販売用不動産	3,957,481千円	949,878千円
仕掛販売用不動産	2,200,449	-
流動資産(その他)	-	10,000
建物	204,306	199,708
土地	541,502	1,860,772
計	6,903,739	3,020,359

対応債務

	前事業年度 (平成24年9月30日)	当事業年度 (平成25年9月30日)
短期借入金	270,000千円	-千円
1年内返済予定の長期借入金	5,552,922	1,242,000
長期借入金	-	1,172,709
計	5,822,922	2,414,709

2 関係会社項目

関係会社に対する負債には区分掲記されたもののほか次のものがあります。

	前事業年度 (平成24年9月30日)	当事業年度 (平成25年9月30日)
短期借入金	150,000千円	-千円
1年内返済予定の長期借入金	150,000	-

3 偶発債務

当事業年度(平成25年9月30日)

当社は、当社保有の土地を売却したことに伴い、買主に対して、本物件についての土壌汚染、地下汚染、PCB、アスベスト等が存在した場合には、引渡日より2年間に限り、17,689千円を限度とする瑕疵担保責任を負担しておりますが、現時点では、当該損失が発生する可能性は不明であります。

(損益計算書関係)

1 売上原価に含まれるたな卸資産評価損

	前事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
	284,119千円	- 千円

2 人件費に属する費用のおおよその割合は前事業年度46%、当事業年度33%、販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度25%、当事業年度42%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度29%、当事業年度25%であります。

主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
役員報酬	61,770千円	53,188千円
給与手当	98,608	106,997
広告宣伝費	22,855	113,427
支払報酬	35,604	36,824
販売代理手数料	61,620	76,179
仲介手数料	14,920	43,691
減価償却費	2,979	4,222
賞与引当金繰入額	2,675	2,283

3 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
建物	- 千円	3,180千円
工具、器具及び備品	157	-

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

当事業年度において、保有している自己株式がないため該当事項はありません。

当事業年度(自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

当事業年度において、保有している自己株式がないため該当事項はありません。

(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

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9月30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を適用しておりますが、重要性が乏しいため注記を省略しております。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

該当事項はありません。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(平成24年9月30日)

区分	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
子会社株式	-	-	-
関連会社株式	10,194	6,328	3,866
合計	10,194	6,328	3,866

当事業年度(平成25年9月30日)

区分	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
子会社株式	-	-	-
関連会社株式	10,194	6,322	3,872
合計	10,194	6,322	3,872

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式の貸借対照表計上額

(単位:千円)

区分	前事業年度 (平成24年9月30日)	当事業年度 (平成25年9月30日)
子会社株式	1,871	540

子会社株式については、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ことから、上表の「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

(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24年9月30日)	当事業年度 (平成25年9月30日)
繰延税金資産(流動)		
賞与引当金	1,017千円	868千円
貸倒引当金	201	325
災害損失引当金	492	-
在庫評価損	65,186	-
前払費用	76	-
繰越欠損金	62,298	29,677
その他	1,127	1,411
小計	130,400	32,283
評価性引当額	110,400	2,605
計	20,000	29,677
繰延税金資産(流動)の純額	20,000	29,677
繰延税金資産(固定)		
関係会社株式評価損	15,304	15,778
その他有価証券評価損	41,184	-
繰越欠損金	2,120,413	2,162,913
減損損失	14,767	14,750
その他	29	108
小計	2,191,699	2,193,550
評価性引当額	2,191,699	2,193,550
計	-	-
繰延税金資産(固定)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

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異は、課税所得が発生していないため記載しておりません。

(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)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)		当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	
1株当たり純資産額	17円27銭	1株当たり純資産額	24円28銭
1株当たり当期純損失金額 ()	23円41銭	1株当たり当期純利益金額	7円0銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	-円-銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	7円0銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。			

(注) 1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額ならびに潜在株式調整後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	前事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額		
当期純利益金額又は当期純損失金額 () (千円)	552,982	165,454
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又は当期純損失金額 () (千円)	552,982	165,454
期中平均株式数 (株)	23,620,004	23,620,004
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)	-	10,447
(うち新株予約権) (株)	(-)	(10,447)
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	新株予約権3種類(新株予約権の目的となる株式の数125,400株)。	新株予約権2種類(新株予約権の目的となる株式の数29,400株)。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

【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	226,180	16,244	7,079	235,345	22,703	8,231	212,642
車両運搬具	-	5,632	-	5,632	1,094	1,094	4,538
工具、器具及び備品	20,514	296	-	20,810	18,422	606	2,388
土地	541,502	1,319,270	-	1,860,772	-	-	1,860,772
建設仮勘定	-	30,072	-	30,072	-	-	30,072
有形固定資産計	788,196	1,371,516	7,079	2,152,633	42,219	9,931	2,110,414
無形固定資産							
商標権	5,500	-	-	5,500	3,941	550	1,558
ソフトウェア	14,780	-	-	14,780	14,780	30	-
その他	265	-	-	265	-	-	265
無形固定資産計	20,546	-	-	20,546	18,722	580	1,823

(注) 当期増減額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	増加額(千円)	本社移転による建物附属設備の取得	14,625
土地	増加額(千円)	仕掛販売用不動産からの振替	1,319,270
建設仮勘定	増加額(千円)	仕掛販売用不動産からの振替	30,072

【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	531	857	-	531	857
賞与引当金	2,675	2,283	1,967	708	2,283
災害損失引当金	1,295	-	1,200	95	-

(注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)の減少理由は、貸倒引当金戻入によるものであります。

賞与引当金の当期減少額(その他)の減少理由は、賞与引当金戻入によるものであります。

災害損失引当金は、東日本大震災の影響による当社開発物件の修繕等の支出に備えるためのものであり、当期減少額(その他)の減少理由は、災害損失引当金戻入によるものであります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	-
預金	
普通預金	713,631
定期預金	3,001
小計	716,632
合計	716,632

売掛金

a. 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
DAIMYO BEAUTY COMPLEX 入居者 大峰高原開発(株)	3,981
サウザンコーポレーション(株)	1,500
ASCOT TERRACE 入居者	1,346
ASCOT HILLS 中島公園 入居者	814
その他	87
合計	32
合計	7,761

b. 売掛金の発生及び回収ならびに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{(B)}$ 2 365
31,895	17,482	41,615	7,761	84.3	414.0

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

販売用不動産

地域別	面積(m ²)	金額(千円)
東京地区	231.76	949,878

仕掛販売用不動産

地域別	面積(m ²)	金額(千円)
東京地区	-	23,731

貯蔵品

品目	金額(千円)
販売促進用物品等	292

買掛金

相手先	金額(千円)
アサノ大成基礎エンジニアリング(株)	11,130
東京都台東区	9,709
(株)グローバル住販	8,230
(株)広美	6,734
福岡市中央区	4,588
その他	23,459
合計	63,851

1年内返済予定の長期借入金

借入先	金額(千円)
(株)関西アーバン銀行	1,226,000
(株)三井住友銀行	234,617
(株)三菱東京UFJ銀行	111,385
みずほ信託銀行(株)	73,212
オリックス(株)	30,810
その他	29,176
合計	1,705,201

長期借入金

借入先	金額(千円)
芙蓉総合リース(株)	1,172,709
みずほ信託銀行(株)	146,411
さわやか信用金庫	26,327
合計	1,345,448

(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	10月1日から9月30日まで
定時株主総会	毎年12月
基準日	9月30日
剰余金の配当の基準日	9月30日及び3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告（掲載URL http://www.ascotcorp.co.jp/ ）の方法により行う。ただし、やむを得ない事由により電子公告による公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。
株主に対する特典	該当事項はありません。

（注） 当会社の株主は、当社定款の定めにより、その有する単元未満株式について次に掲げる権利以外の権利を行使することができません。

- （1）会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- （2）会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- （3）株主の有する株式数に応じて募集株式及び募集新株予約権の割当を受ける権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類ならびに確認書（第14期 自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日）
平成24年12月14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12月14日関東財務局長に提出
- (3) 臨時報告書
平成24年12月17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の規定（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1月16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号の規定（代表取締役の異動）に基づく臨時報告書であります。
平成25年1月31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号の規定（主要株主の異動）に基づく臨時報告書であります。
- (4) 四半期報告書及び確認書（第15期第1四半期 自 平成24年10月1日 至 平成24年12月31日）
平成25年1月30日関東財務局長に提出
- (5) 四半期報告書及び確認書（第15期第2四半期 自 平成25年1月1日 至 平成25年3月31日）
平成25年4月26日関東財務局長に提出
- (6) 四半期報告書及び確認書（第15期第3四半期 自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日）
平成25年7月30日関東財務局長に提出

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12月16日

株式会社アスコット

取締役会 御中

アス力監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 田中 大丸

指定社員
業務執行社員 公認会計士 法木 右近

< 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アスコットの平成24年10月1日から平成25年9月30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、株式会社アスコット及び連結子会社の平成25年9月30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、株式会社アスコットの平成25年9月30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、株式会社アスコットが平成25年9月30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12月16日

株式会社アスコット

取締役会 御中

アスカ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 田中 大丸

指定社員
業務執行社員 公認会計士 法木 右近

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アスコットの平成24年10月1日から平成25年9月30日までの第15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、株式会社アスコットの平成25年9月30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XBR Lデータ自体は含まれていません。