

【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】 近畿財務局長

【提出日】 平成26年6月30日

【事業年度】 第37期(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

【会社名】 アズマハウス株式会社

【英訳名】 AZUMA HOUSE Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 曾和 勝彦

【本店の所在の場所】 和歌山県和歌山市黒田一丁目2番17号

【電話番号】 073-475-1018(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役管理部長 西田 明美

【最寄りの連絡場所】 和歌山県和歌山市黒田一丁目2番17号

【電話番号】 073-475-1018(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役管理部長 西田 明美

【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33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	平成22年 3月	平成23年 3月	平成24年 3月	平成25年 3月	平成26年 3月
売上高 (千円)			9,597,737		
経常利益 (千円)			954,787		
当期純利益 (千円)			604,151		
包括利益 (千円)			617,352		
純資産額 (千円)					
総資産額 (千円)					
1株当たり純資産額 (円)					
1株当たり 当期純利益金額 (円)			188.80		
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 (%)					
自己資本利益率 (%)					
株価収益率 (倍)					
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)			615,401		
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)			388,416		
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)			272,246		
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)			2,837,657		
従業員数 〔外、平均臨時 雇用人員〕 (名)	[]	[]	[]	[]	[]

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社は、第35期は連結財務諸表を作成しておりますが、第36期は非連結子会社は1社であり、平成25年1月に当社が吸収合併したため、連結財務諸表は作成しておりません。

3. 当社は、連結子会社であったドリームズコーポレーション株式会社及びウィッシュコーポレーション株式会社を平成23年6月1日に、同じく連結子会社であった東不動産販売株式会社、オリンピックホーム株式会社及び株式会社住まいの情報センターを平成24年1月1日に吸収合併しており、第35期末において、連結子会社が存在しないため第35期末の連結貸借対照表を作成しておりません。そのため、第35期の純資産額、総資産額、1株当たり純資産額、自己資本比率、自己資本利益率は記載しておりません。

4. 第35期末において連結子会社が存在しないため、従業員数は記載しておりません。

5. 第35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、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

6. 第36期以前の株価収益率は、当社株式が非上場であったため期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

7. 第35期の連結財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、京都監査法人により監査を受けております。

8. 第35期より、「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。

当社は平成25年8月1日付で普通株式1株につき、50株の株式分割を行いました。第35期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益金額を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月		平成22年 3月	平成23年 3月	平成24年 3月	平成25年 3月	平成26年 3月
売上高	(千円)	4,198,331	4,187,430	4,898,743	10,013,574	13,226,502
経常利益	(千円)	809,339	673,787	614,967	1,220,376	1,572,619
当期純利益	(千円)	445,913	389,163	975,190	757,685	1,030,768
持分法を適用した場合の投資利益	(千円)					-
資本金	(千円)	30,000	60,000	60,000	67,800	596,763
発行済株式総数	(株)	60,000	66,000	66,000	66,260	4,031,700
純資産額	(千円)	6,439,988	7,393,889	8,249,103	9,075,423	11,187,303
総資産額	(千円)	13,972,313	14,784,135	19,314,423	20,683,334	21,192,387
1株当たり純資産額	(円)	107,333.14	112,028.63	2,577.84	2,824.59	2,845.41
1株当たり配当額 (1株当たり 中間配当額)	(円)	()	()	()	()	70.00 (-)
1株当たり 当期純利益金額	(円)	7,431.89	6,154.74	302.57	236.55	301.29
潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益金額	(円)					291.45
自己資本比率	(%)	46.1	50.0	42.7	43.9	52.8
自己資本利益率	(%)	7.2	5.6	12.5	8.7	10.2
株価収益率	(倍)					5.2
配当性向	(%)					23.2
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)				5,212	2,027,596
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)				756,574	155,942
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)				476,369	678,441
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)				2,552,239	3,745,451
従業員数 〔外、平均臨時 雇用人員〕	(名)	57 〔34〕	80 〔38〕	152 〔62〕	169 〔34〕	169 〔43〕

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第33期、第34期及び第35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、潜在株式が存在しないため、また、第36期については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できなかったため記載しておりません。

3. 持分法を適用した場合の投資利益は、当社は関連会社を有しておりませんので記載しておりません。

4. 第36期以前の株価収益率は、当社株式が非上場であったため期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

5. 第35期については連結キャッシュ・フロー計算書を作成しているため、提出会社の経営指標等におけるキャッシュ・フローに係る指標については記載しておりません。

6. 第35期、第36期及び第37期の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、京都監査法人により監査を受けておりますが、第33期及び第34期の財務諸表については、監査を受けておりません。

7. 第35期の各数値には、ドリームズコーポレーション株式会社及びウィッシュコーポレーション株式会社との合併により平成23年6月1日をもって引き継いだ事業の同日以降の経営成績等並びに東不動産販売株式会社、オリンピックホーム株式会社及び株式会社住まいの情報センターとの合併により平成24年1月1日をもって引き継いだ事業の同日以降の経営成績等が含まれております。
8. 第35期において従業員数、平均臨時雇用人数が第34期よりそれぞれ72名、24名増加しておりますが、これは主に子会社であった東不動産販売株式会社、オリンピックホーム株式会社及び株式会社住まいの情報センターを合併したことによりです。
9. 第35期より、「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。
当社は平成25年8月1日付で普通株式1株につき、50株の株式分割を行いました。第35期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
10. 当社株式は、平成25年12月17日付で東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場しております。
11. 第37期の1株当たり配当額70円には、記念配当20円が含まれております。

2 【沿革】

年月	事項
昭和52年 5月	不動産取引を目的として和歌山市手平(現 和歌山県和歌山市新生町)に資本金10百万円で東不動産㈱を設立。
昭和52年 7月	宅地建物取引業者免許(和歌山県知事 第1630号)を取得。
昭和56年 7月	一般建設業許可(和歌山県知事 第6290号)を取得。
平成16年 8月	ワカヤマ第 1 富士ホテルを取得し、ホテル事業を開始。
平成19年 5月	不動産販売会社であった㈱住まいの情報センター(平成16年11月設立)、東不動産販売㈱(平成18年 5月設立)を支店業務移管準備のため子会社化。
平成20年 3月	不動産販売会社であったオリンピックホーム㈱(平成12年11月設立)を支店業務移管準備のため子会社化。
平成20年 4月	本社ビル取得に伴い、和歌山県和歌山市黒田に本社を移転。 子会社へ支店業務を移管。 和歌山アーバンホテルを開業。
平成22年 2月	ワカヤマ第 2 富士ホテルを取得。
平成22年 9月	一級建築士事務所登録(和歌山県知事 第(リ)28号)。
平成22年10月	事業整理のため、東都建設㈱(平成 8年10月設立)を吸収合併。
平成23年 3月	資産管理会社であるドリームズコーポレーション㈱及びウィッシュコーポレーション㈱を資産取得のため子会社化。
平成23年 4月	岩出総合住宅展示場にモデルハウスを出展。
平成23年 6月	ドリームズコーポレーション㈱及びウィッシュコーポレーション㈱を事業整理のため吸収合併。
平成23年 8月	アズマハウス㈱へ商号変更。
平成24年 1月	東不動産販売㈱、オリンピックホーム㈱及び㈱住まいの情報センターを事業整理のため吸収合併。 商業エリア拡大のため、堺市北区に堺支店を開設。
平成24年 3月	和歌山総合住宅展示場にモデルハウスを出展。
平成24年 8月	不動産賃貸仲介事業を行っていたハウザー㈱を事業拡大のため子会社化。
平成25年 1月	ハウザー㈱を事業整理のため吸収合併。
平成25年 4月	土地有効活用事業を開始。
平成25年 9月	不動産・建設事業の業務強化のため㈱ハウスドゥと不動産仲介に関するフランチャイズ加盟契約を締結。
平成25年12月	東京証券取引所 J A S D A Q (スタンダード) へ上場。

3 【事業の内容】

当社は、分譲土地販売及び分譲住宅施工販売を主力とし、併せて注文建築、リフォーム請負工事、不動産仲介、不動産賃貸、土地有効活用及びビジネスホテルの運営等を行っております。不動産販売、建築、リフォーム、仲介、賃貸、土地有効活用において連携し、一貫したサービスの提供を行い、幅広くニーズに対応できる事業展開を図っております。事業の内容は次のとおりです。

なお、以下に示す区分はセグメントと同一の区分であります。

(1) 不動産・建設事業

分譲土地販売、分譲住宅施工販売

当社の分譲土地販売、分譲住宅施工販売は、土地情報の収集、区画割計画、建物の企画、土地の仕入、建築確認申請業務、設計発注、工事手配(当社施工管理)、アフター工事及びメンテナンス等一貫した業務を行っております。

建物の施工については、当社が施工管理業務(品質管理・工程管理・原価管理・安全管理)を行い、自社施工部分を除く工事を外注することにより施工を行っております。これにより施工管理を有効に機能させるとともに、品質の確保と更なる向上を追求しております。

販売については、和歌山県和歌山市を中心に5店舗、大阪府堺市に1店舗の計6店舗の支店を拠点とし、一次取得者層(若年のファミリーや初めて戸建住宅をご購入される方、マンションからの住み替えの方等)をメインターゲットに、機能的かつ高品質な生活空間を提供するため、商品の品質・性能、顧客への対応・サービスの向上に努め、顧客満足を徹底的に追求した商品を供給しております。

注文建築

当社の注文建築は、基本的には分譲住宅施工と同じ事業形態ではありますが、他の事業との連携を図りつつ、より顧客ニーズを反映した注文住宅の提供を行っております。

当事業では、幅広い客層をターゲットに、より顧客満足度を追求した生活空間の提供を目的にエリア、デザイン、品質及び価格等様々な個別ニーズに柔軟に対応できる注文住宅を供給しております。

当社の分譲住宅施工販売、注文建築で販売する商品の主なラインナップは以下のとおりです。

商品名(仕様名)	特 徴
F a m i l i c a(ファミリー家) A - h o u s e " O n e "(A-ハウスワン)	F a m i l i c a(ファミリー家)、A - h o u s e " O n e "(A-ハウスワン)は、ローコストとデザイナーズ住宅を兼ね備えた規格住宅です。本体価格600万円からという価格設定でありながら自由設計も可能にしました。更に、F a m i l i c a(ファミリー家)にはエコスマート4LDK(太陽光発電+オール電化)、リッチテラス(屋上庭園+オール電化)の「880万円の家」を用意し、様々なライフプランにも対応した商品となっております。
楽しい家	楽しい家は、長期優良住宅認定制度(注)に標準で対応し、自由設計・設備仕様において、子育て世代に喜んでいただけるように毎日が「楽しく」なる家を目指した商品です。
優しい家	優しい家は、太陽光発電システム、H E M S (注)、家庭用蓄電システムを標準装備、長期優良住宅制度の認定や省令準耐火(注)住宅にも対応しており、光熱費を抑え、家計や地球環境にも「優しい」を目指し、エネルギーマネージメント機能を装備した住宅です。
美しい家	美しい家は、パッと見て、ひと目でカッコイイを商品コンセプトとしたまさにマイホームにおいて「美しさ」を追求した商品です。長期優良住宅制度の認定や省令準耐火(注)の対応を標準装備、設備仕様の充実を目指した住宅です。
ダイナコンクリートの家	ダイナコンクリートの家は、長期優良住宅にも対応した鉄筋コンクリートの商品であり、高水準の気密性を目指した住宅です。

(注) 長期優良住宅認定制度

長期優良住宅には、認定基準が設けられています。「劣化対策」「耐震性」「維持管理・更新の容易性」「可変性」「バリアフリー性」「省エネルギー性」「居住環境」「住戸面積」「維持保全計画」の9つの観点から、一定の基準に適合した住宅だけが長期優良住宅として認定されます。

H E M S

ホーム・エネルギー・マネジメント・システムの略。太陽光発電量、売電・買電の状況、電力使用量、電力料金などを一元管理する仕組み。タブレット型端末で、常時モニター表示される。部屋ごとの電力使用状況も確認でき、節電につながります。

省令準耐火住宅

建築基準法で定める準耐火構造に準ずる防火性能を持つ構造として、住宅金融支援機構が定める基準に適合する住宅をいいます。

リフォーム請負工事

当社のリフォーム請負工事は、一般顧客からの「請負工事」、中古住宅を取得しリフォーム工事を行った後販売を行う「中古住宅再生事業」、自社で賃貸に供している住宅、マンション、委託を受け管理を行っている賃貸住宅の「修繕工事」及び当社販売の住宅にかかわる「アフター工事」から成り立っております。

不動産仲介

当社の不動産仲介事業は、地域密着型の店舗運営を行っており、それに伴い入手できる多くの情報を背景に様々な仲介事業を行っております。また、地域の不動産業者と協力、連携をしつつ、情報の収集と幅広い集客を行っております。

(2) 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業として、マンション、テナント、戸建住宅、駐車場の賃貸を和歌山県を中心に行っております。空室管理と債権管理を行うことにより、每期一定の収益を得ている事業であり、每期一定規模の事業の拡大を行っております。また、外部の委託を受け、不動産物件の賃貸管理業務も行っております。

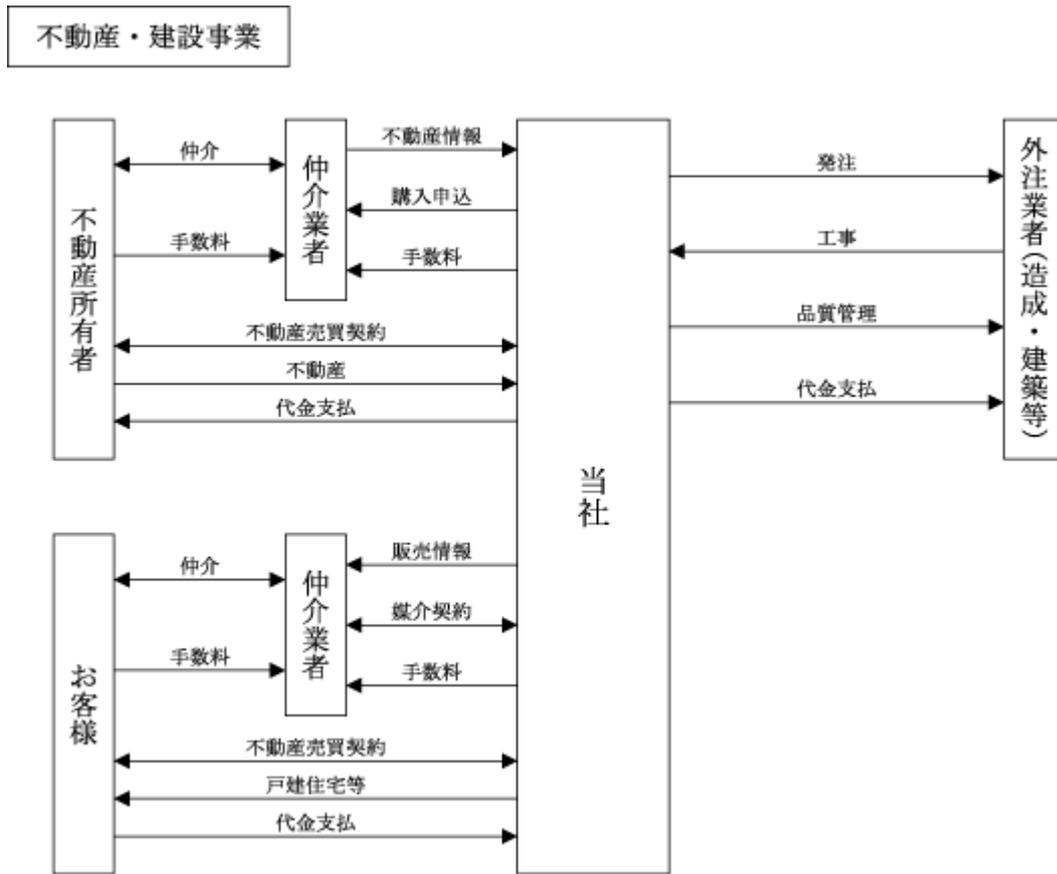
(3) 土地有効活用事業

土地有効活用事業として、賃貸アパート・マンション等の提案型建築を和歌山県を中心に行っております。基本的には分譲住宅施工と同じ事業形態ではありますが、土地等資産所有の顧客への資産運用の提案を行い、資産に応じた資産運用の形としての賃貸アパート・マンション等の提供を行っております。

(4) ホテル事業

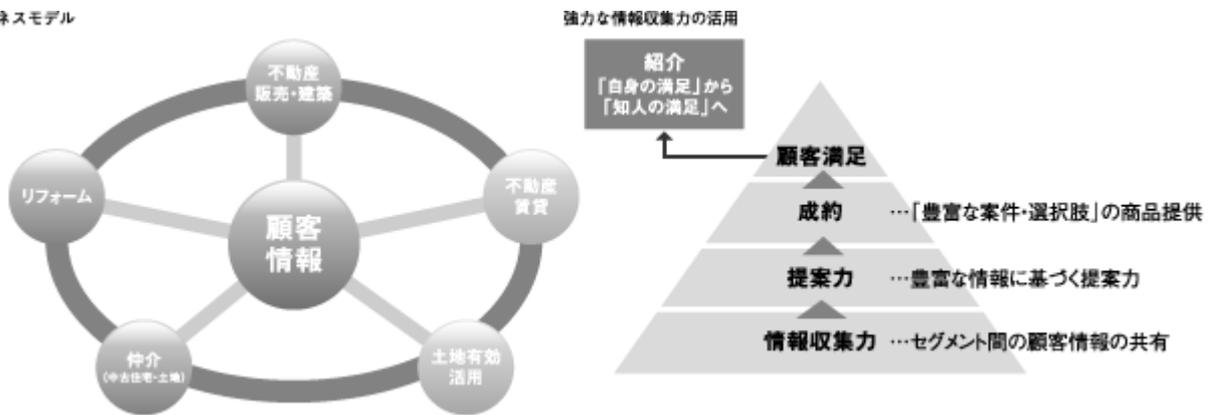
当社のホテル事業は、ビジネスホテルを和歌山県和歌山市内に3箇所保有し運営しております。また、和歌山県岩出市において焼肉店を1店舗運営しております。

当社の中心的な事業である不動産・建設事業の事業系統図を示すと下記のとおりであります。



当社のビジネスモデルを示すと下記のとおりであります。

ビジネスモデル



4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成26年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
169[43]	44.3	4.3	4,627

平成26年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産・建設事業	107 [5]
不動産賃貸事業	15 [-]
土地有効活用事業	4 [-]
ホテル事業	27 [38]
全社(共通)	16 [-]
合計	169 [43]

- (注) 1. 従業員数は契約社員を含む就業人員であります。
 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. 従業員数欄の[外書]は、臨時従業員(パートタイマー)の年間平均雇用人員(1日8時間換算)であります。
 4. 全社(共通)は、総務及び管理等の管理部門の従業員であります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当事業年度におけるわが国経済は、欧州諸国の財政問題や中国の景気停滞等、海外景気の下振れを不安視する動きも見受けられるものの、政府による経済対策や日本銀行による金融政策の効果等を背景に円安が進行し、企業業績や個人消費の持ち直し、株価上昇等の動きが見られるなど、緩やかな回復基調にあります。

不動産・建設業界におきましては、各種の住宅取得促進政策を背景に、金利の先高感や平成26年4月からの消費税率引き上げもあり、新設住宅着工戸数は前年を上回る水準で堅調に推移しました。その一方で、政府による公共投資の増加や民間需要の高まりから、新築分譲マンションの建築費が上昇傾向にあります。また、住宅ローン減税拡充等の一定の対策は実施されておりますが、消費税率の引き上げに伴う反動減や消費の減速懸念、資材価格や労務費などの建築コストの上昇による販売価格の上昇等、今後の需要動向には引き続き不透明感が残る状況にあります。

このような事業環境の中、当社の主力事業である不動産・建設事業では事業用地の厳選化とともに、仕入・着工と販売のバランスを意識し、仕入や販売計画の厳格な管理を行いながら、和歌山県下の和歌山市と岩出市にある展示場による集客を軸に、建物建築販売に注力した結果、前年同期比較で建物販売棟数を上回りました。

その結果、当期における売上高は132億26百万円（前年同期比32.1%増）、経常利益15億72百万円（前年同期比28.9%増）、当期純利益は10億30百万円（前年同期比36.0%増）となりました。

セグメントごとの販売状況は次のとおりであります。

セグメントの名称	売上高(千円)	前年同期比(%)	内容
不動産・建設事業	11,157,736	135.1	土地分譲397区画 5,318,722千円 建物311棟 4,248,680千円 (うち売建136棟、建売98棟、注文建築77棟) 分譲マンション44戸 887,471千円 リフォーム工事 367,665千円 仲介手数料等 335,196千円
不動産賃貸事業	1,397,732	109.0	居住用 793戸 803,761千円 テナント事業用 214店舗 495,719千円 駐車場その他 98,251千円
土地有効活用事業	115,067	-	プラン提案型建築受注販売
ホテル事業	555,966	118.5	ホテル室料、飲食売上等
合計	13,226,502	132.1	

(注) 1. セグメント間取引については相殺消去しております。

2. 主たる販売先は不特定多数の一般消費者であり、相手先別販売実績に対する割合が100分の10以上の販売先はありません。

3. 上記の金額に消費税等は含まれておりません。

4. 当事業年度より、賃貸アパート・マンション等の提携型建築を行う土地有効活用事業を新設しております。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

不動産・建設事業

不動産業界におきましては、消費増税法案の可決による増税前の駆け込み需要の影響や引き続き超低金利の住宅ローンの後押しもあり、一次取得層を中心とする住宅需要は根強く、低価格帯の物件を中心に堅調に推移しました。今後の住宅需要も底堅く推移することが期待されますが、所得・雇用環境が依然として厳しいことから、予断を許さない状況となっております。そのような中、展示場の集客により建物建築販売を推進してきた結果、建物販売棟数については前年同期を上回り、売上高は111億57百万円と前年同期と比べ28億95百万円の増加(前年同期比135.1%)、セグメント利益12億81百万円と前年同期と比べ2億87百万円の増加(前年同期比128.9%)となりました。

主な内容としては、分譲土地販売、分譲住宅販売、建売住宅販売、注文建築、リフォーム、不動産仲介であります。

不動産賃貸事業

売上高は13億97百万円と前年同期と比べ1億15百万円の増加(前年同期比109.0%)、セグメント利益6億41百万円と前年同期と比べ61百万円の増加(前年同期比110.7%)となりました。主な内容としては、賃料収入、管理手数料であります。

土地有効活用事業

売上高は1億15百万円、セグメント損失16百万円となりました。主な内容としては、賃貸アパート・マンションの土地建物セットプラン販売であります。土地有効活用事業については、当事業年度から新設されたため、前年同期比は記載しておりません。

ホテル事業

売上高は5億55百万円と前年同期と比べ86百万円の増加(前年同期比118.5%)、セグメント利益60百万円と前年同期と比べ59百万円の増加(前年同期比46倍)となりました。主な内容としては、ホテル宿泊、飲食であります。

(2) キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前事業年度末に比べ11億93百万円増加し、当事業年度末には37億45百万円となりました。

また、当事業年度中における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において営業活動の結果増加した資金は、20億27百万円(前事業年度は5百万円の減少)となりました。主な増加要因は、税引前当期純利益16億75百万円、たな卸資産の減少5億19百万円及び非資金取引である減価償却費2億80百万円であります。主な減少要因は、法人税等の支払額5億70百万円及び利息の支払額1億47百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において投資活動の結果減少した資金は、1億55百万円(前事業年度は7億56百万円の減少)となりました。主な増加要因は、有形固定資産(主として賃貸用不動産)の売却による収入5億79百万円であります。主な減少要因は、有形固定資産(主として賃貸用不動産)の取得による支出6億47百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において財務活動の結果減少した資金は、6億78百万円(前事業年度は4億76百万円の増加)となりました。主な増加要因は、長期借入れによる収入20億88百万円及び株式の発行による収入10億57百万円であります。主な減少要因は、長期借入金の返済による支出31億67百万円であります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社が営む事業では、生産実績を定義することが困難であるため「生産実績」は記載しておりません。

(2) 受注実績

当事業年度における不動産・建設事業、土地有効活用事業セグメントの受注高及び受注残高は次のとおりであります。不動産賃貸事業及びホテル事業においては受注が存在していないため、記載しておりません。

セグメントの名称	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
不動産・建設事業	10,439,230	102.3	3,815,165	71.1
土地有効活用事業	281,123	-	155,919	-
合計	10,720,354	-	3,971,084	-

- (注) 1. セグメント間取引については、相殺消去しております。
 2. 金額は、販売価格によっております。
 3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
 4. 土地有効活用事業については、当事業年度から新設されたため、受注高及び受注残高の前年同期比は記載しておりません。

(3) 販売実績

当事業年度におけるセグメントごとの販売実績は、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1)業績」に記載のとおりであります。なお、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については、当該割合が100分の10以上の主要な相手先がないため記載しておりません。

3 【対処すべき課題】

不動産・建設業界を取り巻く環境は、少子高齢化などの人口構造の変化、復興需要の高まり等による建設コストの上昇、業者間競争の一段の激化、住宅ローン金利の動向、消費税等の増税など先行きに不透明の要因があるものの、わが国の景気回復への期待感、政府による住宅取得支援策のなご一層の充実等により消費者の住宅取得マインドの高まりが期待されることから、当面、好調に推移するものと見ております。

このような環境の下、業績を拡大していくには、当社といたしましても更なる事業の再構築等を推進していく必要があり、以下の点を主要な課題として認識するとともに、今後の着実な成長及び企業価値の向上に努める所存でございます。

(1) 少子高齢化

晩婚率、生涯未婚率の高まりや少子高齢化による人口構造の変化は、購入年代層などに大きな影響を与えるものと思われま。

当社においては、高齢者対応住宅や小規模住宅などのプラン設定を増加するなどの対応を図り、福祉住環境コーディネーターも設置して対応しております。また、地域戦略などにおいても、需要層が高く、市場規模の大きな地域への拡大と深耕を行い、市場シェアの拡大を目指してまいります。

(2) コスト削減

当社は、ここ数年間、競合他社との激しい商品の底値競争を展開しており、今後もより一層拍車がかかることは確実視されております。それに対応すべく当社としては、常日頃からコスト削減を推進しており、具体的には、外注広告の内製化、部材費、外注費の洗い直し、一般経費の削減等を検討、推進しております。

(3) 不動産・建設事業の更なる効率化

当社の建設部では、施工を協力業者に分離発注し、「品質・工程・原価・安全」の4つの項目を管理することに人的資源を集中し、効率的な発注を行うことにより、低価格・良質な商品をお客様に提供することを目指しております。15回にわたる社内検査が実施される工程管理体制において、各担当者が、受注から引渡しまでの全ての工程を熟知し、綿密な計画を立て、管理することが最も重要となります。そのため、セミナー、技術講習会や各種資格の取得を会社としても推奨することにより、各担当者のレベルアップを図っております。今後も良質な住宅をより低価格で、より多くのお客様に提供し続けるために、更に効率的な施工販売を追求してまいります。

(4) 内部管理体制の強化

当事業の継続的な発展のためには、コーポレート・ガバナンス機能の強化は重要な課題であり、財務報告の信頼性を確保するため、内部統制システムの適切な運用が重要であると認識しております。コーポレート・ガバナンスに関しては、現在も適切に運用しているものと考え、ステークホルダーに対して経営の適正性や健全性を確保しつつも、更に効率化された組織体制の構築に向けて内部管理体制の強化に取り組んでまいります。

(5) 財務管理の強化

当社は、事業用地、資産の取得資金を主として金融機関からの借り入れによって賅ってきたため、負債における有利子負債の占める割合が高く、金利動向に大きな影響を受ける財務構造となっております。今後の事業拡大及び競争力強化のためには、在庫管理と財務管理の更なる整備と徹底が必要であると認識しております。

今後も、仕入・着工と販売のバランスを意識し、厳格な管理による在庫コントロールをさらに徹底し、合わせて厳密な財務管理による早期の投下資本の回収と安定的な収益性の確保に努めてまいります。

(6) 事業地域の拡大

当社は、地域密着型の店舗展開を行い、情報収集に注力しております。また、顧客満足度を徹底的に追求することで紹介率の向上を図っております。

今後、市場性や市場規模などを深慮し、事業地域の拡大を検討し、引き続き地域密着型の事業展開を行うことで、知名度の向上と市場シェアの拡大を推進してまいります。

(7) コンプライアンス体制の強化

当社は、法令、定款及び社内規程等の遵守は勿論のこと、日々の業務を適正かつ確実に遂行し、クリーンで誠実な姿勢を企業行動の基本として、お客様の信頼を得ると同時に事故やトラブルを未然に防止する取り組みを強化してまいります。

今後、更なる事業拡大と企業価値の向上に向けて、引き続き日常業務における関連法令の遵守を徹底するとともに、リスク・コンプライアンス委員会の定期的開催、各種取引の健全性の確保、情報の共有化、再発防止策の策定などを行い、また、社内啓蒙活動を実施し、厳正な管理による企業の社会的責任(CSR)を重視した透明性のある管理体制の構築を図ってまいります。

(8) 人材の確保と育成

上記の課題を克服するためには、優秀な人材を継続的に確保し、育成することが最も重要な課題として認識しております。社員研修・教育の充実を図り、組織を構成する一人ひとりの業務に対するレベルアップを図るとともに、コンプライアンスを徹底し、当社の経営理念及び企業行動憲章を理解した責任ある社員の育成を図ってまいります。

4 【事業等のリスク】

以下において、当社の事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のあると考えられる主な事項を記載しております。

当社として必ずしも事業上のリスク要因に該当しないと考えている事項についても、投資家の投資判断上、重要と考えられる事項については、投資家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。

なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社が判断したものであります。

(1) 消費者の需要動向、市場動向について

当社の事業の主たる顧客は個人のお客様であることから、景気や金利の変動、住宅ローン減税施策等の税制の変更などによる個人消費動向の影響を受けやすく、個人消費動向において、不動産業界に不利な変化が生じた場合は、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、事業に係る市場の動向の他、原材料・資材価格、地価の変動、雇用状況等の影響を受ける事業であり、外部的要因の不確実性などにより顧客からの受注・売上が減少し、業績及び財務状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 法的規制について

当社は、不動産・建設事業の他にもホテル業や飲食業を展開していることから、遵守すべき法令・規制等は多岐にわたっております。具体的には、宅地建物取引業法、建設業法、都市計画法、建築基準法、国土利用計画法、住宅品質確保促進法、廃棄法(廃棄物の処理及び清掃に関する法律)、下請法、消費者契約法、個人情報保護法、旅館業法、食品衛生法など様々な法令・規制等があります。特に宅地建物取引業法や建設業法の許可については、許認可の取消や更新が行えなくなった場合は、不動産・建設事業における営業活動に重大な支障をきたす可能性があります。

当社は、これらの法令等を遵守し、許認可等の更新に支障が出ないように、従業員に対するコンプライアンスの徹底を行っておりますが、何らかの理由により許認可の取消しや更新ができない状態が発生した場合及び規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。なお、現時点において、当社は以下の免許取消条項に抵触しておりません。

免許、登録等の別	番号	有効期間	取消条項
宅地建物取引業免許	国土交通大臣(1)8219号	自 平成23年11月3日 至 平成28年11月2日	宅地建物取引業法 第66条、67条
特定建設業許可	和歌山県知事(特-22)第15484号	自 平成22年6月30日 至 平成27年6月29日	建設業法第3条
一級建築士事務所登録	和歌山県知事第(リ)28号	自 平成22年9月29日 至 平成27年9月28日	建築士法第26条
旅館業免許	和保生第4059号	なし	旅館業法第3条
旅館業免許	和保生第4060号	なし	旅館業法第3条
旅館業免許	和保生第4061号	なし	旅館業法第3条
飲食業免許	岩保衛第22-1031号	平成29年7月31日	食品衛生法第52条
飲食業免許	保生第2902号	平成28年10月31日	食品衛生法第52条

(3) 消費税等の増税について

当社の主要商品である住宅は、一般家庭にて購入する最も高額な耐久消費財と言われており、消費税率の動向によって需要が大きく左右される性格を持っております。平成24年8月に消費増税を柱とする社会保障と税の一体改革関連法案が国会を通過し、消費税等が5%から8%に引き上げられたことによる需要の反動減、次の10%に引き上げられる際の一時的な需要の先食いは見込まれるものの、それまでの期間を含め中長期的には住宅着工が低迷する可能性があります。これにより、受注・売上が減少し、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 不動産・建設事業について

当社は、総売上高に対する不動産・建設事業の売上高の占める割合が高くなっております。

そのため、不動産・建設事業の業績が当社の業績に直結しており、不動産事業環境の悪化や市場動向等により不動産・建設事業の業績が悪化した場合、当社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) 原材料価格、資材価格の高騰について

当社の不動産・建設事業では、木造住宅の分譲販売、建築請負を主要な事業としていることから、住宅を構成する木材等の主要部材価格の急激な高騰等の局面においては、材料の仕入価格が上昇し、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 自然災害等について

地震や台風等の大規模な自然災害が発生した場合、当社において、被災した自社保有設備の修理に加え、建物の点検や応急処置、支援活動等により、多額の費用が発生する可能性があります。また、社会インフラの大規模な損壊で建築現場の資材・部材の供給が一時的に途絶えた場合等には、完成引渡しの遅延等により当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 競合について

分譲住宅業界は事業の継続性を前提とした参入障壁は比較的高いものの、大小様々な既存競合他社が多数存在し、競争激化による影響を受けやすい業界構造となっております。当社では慎重に事業計画を精査しプロジェクトを進行しておりますが、競合他社の動向によっては事業計画の遂行に問題が生じ、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 販売用不動産の評価損について

当社では、戸建分譲事業及びマンション事業に係る事業用地の仕入に際して、立地条件、競合物件の動向、地中埋設物の有無、仕入価格等について十分な調査を行い、その結果を踏まえて仕入を行っております。

しかしながら、近隣の開発計画の遅れや土壌汚染や地中埋設物の瑕疵が発見されたこと等により事業計画の遂行に重大な問題が生じたり、不動産価格の急激な変動等の要因により販売価格の引き下げを行い、取得原価が販売予定価格を上回ったりした場合、販売用不動産の評価損が発生する恐れがあります。その結果、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 有利子負債への依存について

当社は、土地等の事業用地の取得資金を主に金融機関からの借入によって調達しておりますので、有利子負債への依存度が高い水準となっております。そのため、当初の計画通りに物件の引渡しが行えなかったり、借入先である金融機関との良好な関係が維持できなくなった場合は、返済期限の延長が行えない可能性や、資金回収前に金融機関からの返済を求められる可能性があり、代替の資金調達手段が確保できない場合、金利水準などの融資条件の変動により、当社の財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 外注先委託業者について

当社の不動産・建設事業においては、当社の工事監督が行う施工管理業務(品質監理・工程管理・原価管理・安全管理)を除く全てにつき、複数の取引先業者に部分発注を行っております。これにより当社では、事業拡大に伴う人件費の抑制を行っておりますが、施工面の大部分を外注に依存しているため、万一、当社販売戸数の増加に伴って当社の選定基準に合致する外注先を十分に確保できず、外注先の経営不振やトラブルにより工期が遅延した場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 業績の季節変動について

不動産・建設事業においては、契約成立後、顧客への物件引渡時に売上計上される取引が大半であるため、引渡時期により経営成績に偏りが生じる場合があります。特に住宅の分譲は、上半期に比較して下半期に引渡しが行われる割合が高く、上半期の売上高の割合が下半期に比較して低くなる傾向があります。

(12) 事業エリアの集中について

当社では、和歌山市を中心とした事業展開を行ってきたことから、和歌山市近隣に営業拠点が集中しております。したがって、当社の業績は和歌山県内の経済環境、賃貸需要、地価の動向等の影響を受けており、和歌山県内の地域情勢や市場動向などが急激に悪化した場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 訴訟等によるリスクについて

当社では、現段階において業績に重大な影響を及ぼす訴訟等を提起されている事実はありません。しかしながら、当社の販売する住宅、不動産において、瑕疵等の発生、または工事期間中における近隣からの様々なクレーム等が発生した場合、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ます。当社では施工に関して顧客の満足度を高めるために徹底した品質管理に努めておりますが、訴訟等が発生した場合には、当該状況に対応するために多額の費用が発生するとともに、当社の信用を大きく毀損する恐れもあり、業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 個人情報保護について

当社は、事業の特性上、多数の顧客の個人情報をお預かりしております。個人情報保護につきましては、全社的な対策を継続的に実施しておりますが、万一個人情報の漏洩等が発生した場合には、信用を大きく毀損することとなり、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 人材の確保・育成によるリスクについて

当社は、様々な経営課題克服のため、優秀な人材を継続的に確保・育成していくことが最重要課題であると認識しております。したがって、今後も教育・研修制度の充実を図り、能力の向上とともに当社の経営理念及び企業行動憲章を理解した責任ある社員の育成を行っていく方針であります。しかしながら、当社の求める人材の確保が困難となった場合には、当社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】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中における将来に関する事項は、本書提出日現在において、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

当社の財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この財務諸表の作成にあたりましては、重要な会計方針等に基づき、資産・負債の評価及び収益・費用の認識に影響を与える見積り及び判断を行っております。これらの見積り及び判断に関しましては、継続して評価を行っておりますが、見積り特有の不確実性があるため、実際の結果は見積りと異なる可能性があります。

(2) 経営成績の分析

売上高

当事業年度における売上高は、132億26百万円(前年同期比32.1%増)となりました。

不動産・建設事業においては、各種の住宅取得促進政策を背景に、金利の先高感や平成26年4月からの消費税率引き上げを控え、新設住宅着工戸数は前年を上回る水準で堅調に推移する中、事業用地の厳選化とともに、仕入・着工と販売のバランスを意識し、仕入や販売計画の厳格な管理を行いながら、和歌山県下の和歌山市と岩出市にある展示場による集客を軸に、建物建築販売に注力いたしました。その結果、建物建築販売数を伸ばし、当事業年度の不動産・建設事業の売上高は、111億57百万円(前年同期比35.1%増)となりました。

不動産賃貸事業においては、売上高13億97百万円(前年同期比9.0%増)となりました。これは当事業年度においても厳選した自社賃貸物件の獲得、収益見通しが悪化したマンションなどの資産の売却等による収益の効率化を図り、適時に修繕、リフォームを行い賃貸物件の商品価値を高めた結果であります。

土地有効活用事業においては、当事業年度から開始した事業であります。順調に受注を伸ばし、そのうち主に集合住宅の販売により、売上高1億15百万円(前年同期比 - %)となりました。

ホテル事業においては、経営改善、業務改善、コスト削減等により業績の改善を行った結果、売上高5億55百万円(前年同期比18.5%増)となりました。

売上原価、売上総利益

当事業年度の売上原価は89億85百万円(前年同期比40.3%増)、売上総利益は42億41百万円(前年同期比17.6%増)となりました。不動産・建設事業においては、厳選した土地仕入の実施及び建築コスト低減への取組みを行っておりますが、原価率の比較的高い土地の一括販売並びに分譲マンションの売上計上が、当事業年度の売上総利益を抑制する要因となり、売上高に対する売上総利益率は32.1%(前年同期は36.0%)となりました。

営業利益

当事業年度の営業利益は、販売費及び一般管理費25億83百万円(前年同期比9.7%増)を受け、16億58百万円(前年同期比32.3%増)となり、前事業年度に比べ4億5百万円増加しました。売上高に対する営業利益率は12.5%(前年同期は12.5%)となりました。

経常利益

当事業年度の経常利益は、営業外収益82百万円(前年同期比47.4%減)と営業外費用1億67百万円(前年同期比11.3%減)を受け、15億72百万円(前年同期比28.9%増)となり、前事業年度に比べ3億52百万円増加しました。売上高に対する経常利益率は11.9%(前年同期は12.2%)であります。

当期純利益

当事業年度における法人税、住民税及び事業税と法人税等調整額を合わせた税金費用は、税引前当期純利益の増加に伴い6億44百万円(前年同期比34.7%増)となりました。この結果、当期純利益は10億30百万円(前年同期比36.0%増)となり、前事業年度に比べ2億73百万円増加しました。

(3) 財政状態の分析

資産

当事業年度末における資産合計は、前事業年度末に比べ5億9百万円増加し、211億92百万円となりました。

流動資産については、前事業年度末に比べ5億83百万円増加し、90億76百万円となりました。これは主として、現金及び預金の増加12億94百万円、消費税等の増税前の引渡しに伴う販売用不動産の減少3億16百万円及び未成工事支出金の減少1億96百万円を反映したものであります。

固定資産については、前事業年度末に比べ68百万円減少し、120億96百万円となりました。これは主として賃貸用不動産の売却等に伴う有形固定資産の減少1億4百万円を反映したものであります。

負債

当事業年度末における負債合計は、前事業年度末に比べ16億2百万円減少し、100億5百万円となりました。

流動負債については、前事業年度末に比べ4億80百万円減少し、38億28百万円となりました。これは主として、1年内返済予定長期借入金の減少2億74百万円及び分譲マンションの建設資金借入返済に伴う短期借入金の減少4億56百万円を反映したものであります。

固定負債については、前事業年度末に比べ11億22百万円減少し、61億76百万円となりました。これは主として販売用不動産及び賃貸用不動産の取得資金の返済等に伴う長期借入金の減少8億99百万円及び社債の減少2億8百万円を反映したものであります。

純資産

当事業年度末における純資産合計は、前事業年度末に比べ21億11百万円増加し、111億87百万円となりました。主な要因は、当社上場時の新規募集株式等に伴う資本金の増加5億28百万円及び資本準備金の増加5億28百万円並びに当期純利益10億30百万円であります。

(4) キャッシュ・フローの状況の分析

当事業年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前事業年度末に比べ11億93百万円増加し、当事業年度末には37億45百万円となりました。

また、当事業年度中における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において営業活動の結果増加した資金は、20億27百万円(前事業年度は5百万円の減少)となりました。主な増加要因は、税引前当期純利益16億75百万円、たな卸資産の減少5億19百万円及び非資金取引である減価償却費2億80百万円であります。主な減少要因は、法人税等の支払額5億70百万円及び利息の支払額1億47百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において投資活動の結果減少した資金は、1億55百万円(前事業年度は7億56百万円の減少)となりました。主な増加要因は、有形固定資産(主として賃貸用不動産)の売却による収入5億79百万円であります。主な減少要因は、有形固定資産(主として賃貸用不動産)の取得による支出6億47百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において財務活動の結果減少した資金は、6億78百万円(前事業年度は4億76百万円の増加)となりました。主な増加要因は、長期借入れによる収入20億88百万円及び株式の発行による収入10億57百万円であります。主な減少要因は、長期借入金の返済による支出31億67百万円であります。

(5) 経営戦略の現状と見通し

今後の見通しにつきましては、政府のデフレ克服に向けた物価目標の設定、民間投資を喚起するための税制優遇や補助施策、日銀の金融緩和の導入による経済効果等が期待されることから、緩やかな回復が期待されます。しかしながら、個人消費、雇用環境は依然として不透明な状況が続くと考えられます。

不動産業界におきましては、住宅ローン減税、贈与税非課税枠の特別措置等の政策とともに、住宅ローンの低金利継続により、新規着工戸数は底堅く推移することが予想されますが、消費税等の増税後の反動も考えられ先行き不透明感が残ります。

このような環境の中、当社の不動産・建設事業においては堺支店を起点に利益効率のよい不動産仲介、中古再生住宅販売、リフォームを主とした店舗展開での商圈・シェアの拡大、土地の在庫リスク低減のための注文建築の受注拡大及び集客力向上を目的とした展示場・オープンハウスの拡充を図り、その結果により生じる店舗展開と展示場・オープンハウスの拡充と相乗効果により知名度の向上も図ってまいります。

不動産賃貸事業においては、不動産賃貸経営での資産の拡充、不動産管理と不動産賃貸営業及び土地有効活用事業の連携による管理物件数の拡大、和歌山県内での不動産賃貸営業の店舗展開と株式会社エイブルの賃貸ネットワークの有効活用（注）によるシェア深耕を図ってまいります。

当事業年度より新設いたしました土地有効活用事業においては、顧客への提供プラン充実と不動産・建設事業の店舗展開に合わせた営業拠点の開設により、更なる事業の拡充を行ってまいります。土地有効活用事業は、当社の多角化の推進として、特にサービス付き高齢者向け住宅の建築受注の獲得拡大を目指しており、また、この度、近畿圏で戸建賃貸フランチャイズを行っている会社と業務提携を結び、「エクリュラス」という戸建賃貸プランを既存の提案プランに加えて提供できるようになりました。これにより戸建賃貸建築受注を南大阪で行い、サービス付き高齢者向け住宅の建築受注と合わせ、更なる受注獲得を目指します。また、金融機関等と連携した土地所有者対象のセミナーの開催や他部門との連携等による情報入手チャネルの多様化と見込み客の掘り起こし、賃貸管理物件のオーナーやリフォームコンサルティングサービスの提供等による資産所有者との直接取引を拡大することにより、競争力の強化を図ってまいります。商品プランの信頼性、安心感の向上による顧客満足獲得を目的として介護事業も計画しております。

ホテル事業においては、当事業年度の経営改善による効果をさらに拡大させるべく、流動的かつ経時的に室料や空室をコントロールを行い、また、引き続き業務改善やコスト削減等により利益効率の向上を図ってまいります。

（注）全国展開している株式会社エイブルの知名度と同社がもつ賃貸ネットワークの情報量を相乗的に有効活用することにより集客力、営業力の向上を図ります。

(6) 経営者の問題意識と今後の方針について

当社経営陣は、商圈の拡大と更なるシェア獲得に加え、各地域の需給バランス及び顧客ニーズを十分認識した上で、事業用地を厳選し市場性を重視した商品を提供することにより、利益向上に努めております。事業用地は地域性が大きく関係することから、地域特性に合わせた事業展開・営業戦略を進めており、長期的な成長に繋がる基盤を築くとともに、事業効率と収益性の向上に取り組んでまいります。また、過去の実績からマーケット及び顧客の特性について把握している既存展開エリアに注力し、これまで培ってきた組織的な営業力を駆使し、地域シェアを維持してまいります。具体的には既存展開エリアの各店舗においてエリアに根付いた営業を行い、更に顧客の要望を実現するためのきめ細かい接客を頻度高く実施することにより、顧客満足度の向上を図り足元固めを行い、地域シェアを高めてまいります。また、経営戦略上、必要な人材の確保と企業業績を向上させる人材育成の更なる強化に努めてまいります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当事業年度の設備投資を事業セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

(1) 不動産・建設事業

重要な設備の投資、除却又は売却等はありません。

(2) 不動産賃貸事業

当事業年度の設備投資等の総額は、606,052千円であります。その主なものは、和歌山市三木町の店舗付集合住宅(247,401千円)、和歌山市小松原の集合住宅(113,404千円)の取得であります。

また、当事業年度に売却した設備の売却時簿価総額は、497,698千円であります。その主なものは、海南市日方の店舗付集合住宅(売却時簿価400,033千円)の売却であります。

なお、重要な設備の除却等はありません。

(3) 土地有効活用事業

重要な設備の投資、除却又は売却等はありません。

(4) ホテル事業

重要な設備の投資、除却又は売却等はありません。

2 【主要な設備の状況】

平成26年3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	構築物	機械及び 装置	工具、器具 及び備品	土地 (面積㎡)		合計
本社 (和歌山県 和歌山市)	不動産・ 建設事業	本社 機能	314,092	3,844	24,886	5,058	200,081 (4,476.16)	547,964	80 (4)
和歌山 アーバン ホテル (和歌山県 和歌山市)	ホテル 事業	ホテル 設備	173,182	411	-	1,295	- (-)	174,889	9 (15)
ワカヤマ第1 富士ホテル (和歌山県 和歌山市)	ホテル 事業	ホテル 設備	50,629	-	-	1,597	34,700 (508.04)	86,926	6 (15)
ワカヤマ第2 富士ホテル (和歌山県 和歌山市)	ホテル 事業	ホテル 設備	81,398	-	-	4,672	51,740 (978.40)	137,811	8 (16)
和歌山支店他 (和歌山県 和歌山市他)	不動産・ 建設事業	店舗	65,332	1,375	567	5,559	114,778 (1,103.11)	187,614	46 (5)
グランメール 美園他90件 (和歌山県 和歌山市)	不動産 賃貸事業	賃貸用 不動産	2,797,065	8,554	24,558	25,166	3,688,961 (45,045.74)	6,544,306	13 (-)
西野土地 他13件 (和歌山県 岩出市)	不動産 賃貸事業	賃貸用 不動産	491,975	5,016	2,857	1,753	2,020,620 (51,360.32)	2,522,223	
その他賃貸物 件51件 (和歌山県 紀ノ川市他)	不動産 賃貸事業	賃貸用 不動産	399,177	1,710	-	4,563	667,619 (23,075.43)	1,073,071	

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。
 2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
 3. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。
 4. 「帳簿価額」は、建設仮勘定を除く有形固定資産の帳簿価額であります。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	投資予定金額		資金調 達方法	着手及び完了 予定年月	
			総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了
はなみずき (和歌山県和歌山市)	不動産 賃貸事業	介護事業店舗 兼サービス付 き高齢者住宅	331,048	53,960	借入	平成25年8月	平成27年2月

(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	10,000,000
計	10,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成26年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成26年6月30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	4,031,700	4,031,700	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	権利内容に何ら限定のない当社における標準的な株式であり、単元株式数は100株であります。
計	4,031,700	4,031,700		

(注)平成25年12月17日をもって、当社株式は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場しております。

(2) 【新株予約権等の状況】

平成25年1月15日の取締役会決議に基づいて発行した会社法に基づく新株予約権は、次のとおりであります。

区分	事業年度末現在 (平成26年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成26年5月31日)
新株予約権の数(個)	3,600(注)1	3,600(注)1
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	180,000(注)1、4	180,000(注)1、4
新株予約権の行使時の払込金額(円)	600(注)2、4	600(注)2、4
新株予約権の行使期間	平成27年1月28日～ 平成34年10月30日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 600 資本組入額 300 (注)4	発行価格 600 資本組入額 300 (注)4
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割り当てを受けた者が権利行使時においても、当社又は当社子会社の役員又は従業員の地位にあること及び当社株式が日本国内の証券取引所に上場していること	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡は認めない	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3	同左

- (注) 1. 新株予約権 1 個につき目的となる株式数は50株であります。ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整し、調整の結果生じる 1 株未満の端数は、これを切り捨てることとします。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

2. 新株予約権発行後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる 1 円未満の端数は切り上げることとします。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、時価を下回る価額で新株式の発行又は自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる 1 円未満の端数は切り上げることとします。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新株発行(処分)株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新株発行(処分)株式数}}$$

3. 当社が組織再編に際して定める契約書または計画書等に次の各号に定める株式会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合には、当該組織再編の比率に応じて、次の各号に定める株式会社の新株予約権を交付するものとします。

(1) 合併(当社が消滅する場合に限る)

合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社

(2) 吸収分割

吸収分割をする株式会社とその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社

(3) 新設分割

新設分割により設立する株式会社

(4) 株式交換

株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社

(5) 株式移転

株式移転により設立する株式会社

4. 平成25年 6 月29日付の取締役会決議に基づき、平成25年 8 月 1 日付で 1 株を50株に株式分割したことにより、「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」が調整されております。

(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22年10月1日 (注) 1 .	6,000	66,000	30,000	60,000		
平成25年1月28日 (注) 2 .	260	66,260	7,800	67,800		
平成25年8月1日 (注) 3 .	3,246,740	3,313,000		67,800		
平成25年12月16日 (注) 4 .	550,000	3,863,000	404,800	472,600	404,800	404,800
平成26年1月15日 (注) 5 .	168,700	4,031,700	124,163	596,763	124,163	528,963

(注) 1 . 東都建設㈱を吸収合併した際に、東都建設㈱の株主に対して普通株式を交付したことによる増加であります。(合併比率 1 : 10)

2 . 社員持株会に対する第三者割当増資による増加であります。

発行価格30,000円 資本組入額30,000円

3 . 普通株式1株につき50株の株式分割による増加であります。

4 . 有償一般募集(ブックビルディング方式)

発行価格 1,600円

引受価額 1,472円

資本組入額 736円

5 . 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

発行価格 1,600円

引受価額 1,472円

資本組入額 736円

割当先 野村證券㈱

(6) 【所有者別状況】

平成26年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							計	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		
					個人以外	個人			
株主数 (人)	-	3	15	25	10	1	1,942	1,996	-
所有株式数 (単元)	-	1,452	1,137	196	119	1	37,408	40,313	400
所有株式数 の割合(%)	-	3.60	2.82	0.49	0.30	0.00	92.79	100.00	-

(注) 自己株式 1,000単元は「個人その他」に含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成26年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
東 行男	和歌山県和歌山市	1,725	42.7
東 優子	和歌山県和歌山市	650	16.1
東 祐子	和歌山県和歌山市	125	3.1
東 さゆり	和歌山県和歌山市	125	3.1
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2番10号	98	2.4
野村證券株式会社野村ネット& コール	東京都千代田区大手町2丁目2-2 アーバ ンネット大手町ビル20階	47	1.1
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社	東京都中央区晴海1丁目8-11	46	1.1
昔農 千春	京都府相楽郡精華町	30	0.7
アズマハウス社員持株会	和歌山県和歌山市黒田1丁目2-17	26	0.6
山本 知宏	神奈川県横浜市青葉区	24	0.6
計	-	2,898	71.9

- (注) 1. 上記のほか、自己株式が100千株(2.5%)あります。
 2. 前事業年度末において主要株主であった東絹子氏は、当事業年度末現在では主要株主ではなくなりました。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成26年3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)	(自己保有株式) 普通株式 100,000		権利内容に何ら限定のない当社にお ける標準的な株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,931,300	39,313	同上
単元未満株式	400		
発行済株式総数	4,031,700		
総株主の議決権		39,313	

【自己株式等】

平成26年3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(%)
(自己保有株式) アズマハウス株式会社	和歌山県和歌山市 黒田一丁目2番17号	100,000		100,000	2.5
計		100,000		100,000	2.5

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、会社法に基づき、平成25年1月15日開催の臨時取締役会において、当社の取締役、監査役及び従業員に対し、新株予約権を発行することが決議されたものであります。

当該制度の内容は、次のとおりであります。

決議年月日	平成25年1月15日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役3名 当社監査役1名 当社従業員26名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	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	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の 交付に関する事項	同上

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(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(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の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	100,000		100,000	

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成26年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び買増請求による売渡による株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社の主要事業である不動産・建設事業は、中長期的な展望に基づいた事業展開が必要であります。また不動産賃貸事業は、事業規模の拡大戦略に基づき購入計画を立てておりますが、物件情報は不定期に取得されるものである事及び投資額が計画より大きくなる場合もあり、時期や規模等を事前に予想することは困難であります。このような市場で事業展開を円滑に行うためには、安定的な経営基盤の確保と財務体質の強化を図ることが重要な課題であります。

株主各位の将来の安定的な利益確保を図るため、企業体質の強化・充実と今後の事業展開に備えて内部留保の拡大に努めるとともに、株主各位への利益配分につきましては、安定的な配当継続とともに、各期の業績に応じた配当等を実施することを基本方針としております。内部留保資金につきましては、事業拡大を目的とした中長期的な事業原資として利用していく予定であります。

なお、剰余金の配当を行う場合、年1回の期末配当を基本方針としており、配当の決定機関は株主総会となっております。また、当社は中間配当を取締役会の決議によって行うことができる旨を定款に定めております。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株につき70円(うち記念配当20円)とさせていただきます。この結果、当事業年度の配当性向は23.2%となりました。

今後につきましても、上記、基本方針に基づき株主への利益還元積極的に取り組んでいく方針であります。

なお、当事業年度に係る剰余金配当は以下の通りであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
平成26年6月27日 定時株主総会決議	275,219	70

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33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
最高(円)					1,887
最低(円)					1,525

- (注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)における株価を記載しております。
 2. 当社株式は、平成25年12月17日から東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場しております。それ以前については、該当事項はありません。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成25年10月	11月	12月	平成26年1月	2月	3月
最高(円)			1,887	1,813	1,733	1,685
最低(円)			1,604	1,656	1,559	1,525

- (注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)における株価を記載しております。
 2. 当社株式は、平成25年12月17日から東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場しております。それ以前については、該当事項はありません。

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 会長		東 行男	昭和32年11月11日	昭和52年5月 昭和53年6月 平成3年5月 平成24年1月 平成25年4月	当社入社 当社取締役就任 当社代表取締役社長就任 当社代表取締役会長就任 当社代表取締役会長就任(現任)	(注)2	1,725,000	
代表取締役 社長		曾和 勝彦	昭和37年4月18日	平成10年2月 平成10年11月 平成13年4月 平成18年5月 平成20年4月 平成24年1月	(株)アクティブマドリード入社 当社入社 当社営業部長 東不動産販売(株)へ移籍 東不動産販売(株)代表取締役就任 当社代表取締役社長就任(現任)	(注)2	100	
専務取締役	総務部管掌 総務部長	東 優子 (注)1	昭和35年11月6日	昭和53年4月 昭和60年4月 平成24年1月 平成24年4月 平成25年4月	当社入社 当社取締役就任 当社専務取締役就任 当社総務部長(現任) 当社専務取締役就任(現任)	(注)2	650,000	
常務取締役	営業部、建設部、 開発賃貸部、土地有効活用 部、ホテル部管掌 ホテル部長	九鬼 章郎	昭和35年8月23日	昭和59年4月 平成8年3月 平成13年4月 平成16年11月 平成20年4月 平成24年1月 平成24年9月	(株)大恵住宅入社 当社入社 当社常務取締役就任 (株)住まいの情報センターへ移籍 (株)住まいの情報センター代表取締 役 当社常務取締役就任(現任) 当社ホテル部長(現任)	(注)2	100	
取締役	管理部管掌 管理部長	西田 明美	昭和44年8月16日	平成5年2月 平成7年8月 平成13年4月 平成24年1月	(有)工房みやび入社 当社入社 当社経理部長 当社取締役管理部長就任(現任)	(注)2	100	
監査役 (常勤)		真川 幸範	昭和39年2月1日	平成7年4月 平成10年11月 平成13年4月 平成24年1月	又一住宅建設(株)入社 当社入社 当社総務部長 当社監査役就任(現任)	(注)3		
監査役		源井 洋之 (注)4	昭和17年8月16日	昭和40年7月 平成11年4月 平成20年1月 平成24年8月 平成25年4月	和歌山市役所入庁 和歌山市公営企業管理者水道局長 和歌山市管工事業協同組合顧問 (現任) 当社監査役就任(現任) 社会福祉法人こうま会安楽川保育 園事務長(現任)	(注)3		
監査役		田中 昭彦 (注)4	昭和18年4月19日	昭和56年4月 平成2年4月 平成10年7月 平成12年4月 平成13年4月 平成15年4月 平成15年6月 平成18年11月 平成20年4月 平成20年8月 平成25年6月	和歌山弁護士会登録 吹上法律事務所開設(現任) 財団法人和歌山市中小企業勤労者 福祉サービスセンター監事(現任) 和歌山県公共事業再評価委員会委 員(現任) 和歌山地方・家庭・簡易裁判所調 停委員(現任) 社会福祉法人まこと保育園理事 (現任) 特定非営利活動法人日本健康増進 支援機構副理事長(現任) 和歌山県建築審査会会長(現任) 和歌山県入札監視委員会会長(現 任) 公益財団法人和歌山市文化スポー ツ振興財団理事(現任) 和歌山県景観審議会委員(現任) 当社監査役就任(現任)	(注)3		
計								2,375,300

- (注) 1. 専務取締役 東優子は、代表取締役会長 東行男の配偶者であります。
2. 取締役の任期は、平成25年6月29日開催の定時株主総会終結の時から2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
3. 監査役の任期は、平成25年6月29日開催の定時株主総会終結の時から4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
4. 監査役 源井洋之及び監査役 田中昭彦は、社外監査役であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

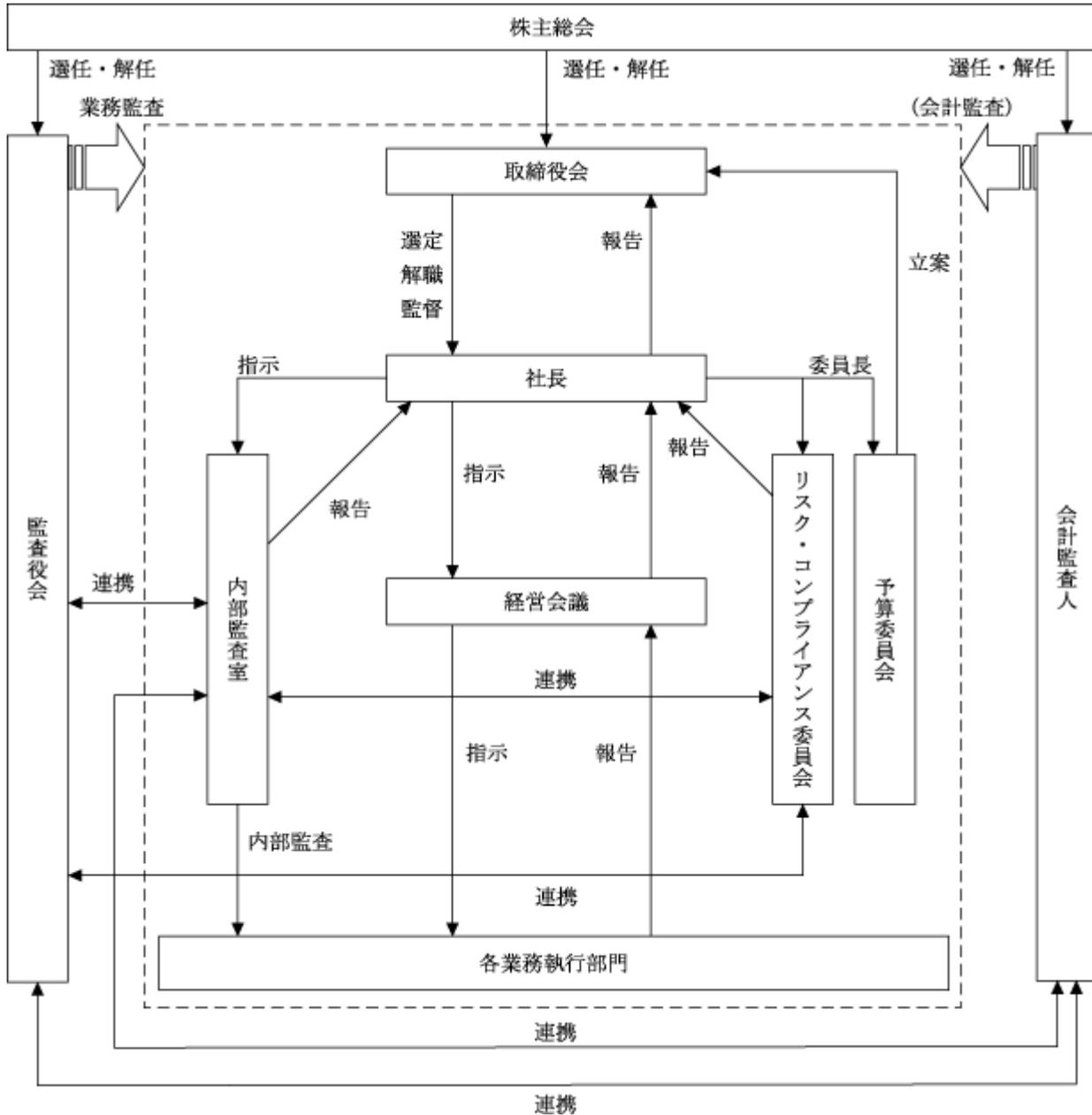
(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、「顧客満足度 1 を目指し、地域社会と共に発展していくことで、株主の利益や企業価値を最大化することを目標とする」との基本的認識とコンプライアンスの重要性をコーポレート・ガバナンスの基本方針としております。株主の権利を重視し、社会的信頼に応え、持続的成長と発展を遂げていくことが重要であるとの認識に立ち、コーポレート・ガバナンスの強化に努めております。

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

当社の機関、内部統制体制の概要は以下の図のとおりであります。



イ 取締役会

当社の取締役会は、取締役5名で構成され、当社の業務執行を決定し、取締役の職務の執行を監督する権限を有しております。今後は、社外取締役も異業種などから招聘し、より広い視野にもとづいた経営意思決定と社外からの経営監視を可能とする体制作りを推進して行きたいと考えています。また、取締役の経営責任の自覚と職務執行の責任を明確にし、迅速で的確な意思決定を行うための体制作りも心掛けてまいります。

ロ 監査役及び監査役会

当社は、監査役会設置会社であります。監査役は3名で構成され、うち非常勤監査役2名は社外監査役となっております。

監査役は、ガバナンスのあり方とその運営状況を監視し、取締役の職務の執行を含む日常的活動の監査を行っております。また、株主総会や取締役会への出席や、取締役・従業員・会計監査人からの報告收受などの法律上の権利行使のほか、内部監査室との連携や重要な会議への出席、支店等への往査など実効性のあるモニタリングに取り組んでおります。

当社は、効率的で質の高い監査を実施するため、監査役会を毎月1回開催し、監査計画の策定、監査の実施状況等を検討するなど監査役相互の情報の共有化を図っております。

ハ 経営会議

実績報告を行い、販売戦略を決定するため全取締役及び業務執行部門の部長以上をメンバーとし、「経営会議」を月1回開催しております。

ニ 内部監査室

当社は、代表取締役社長直轄の内部監査室を設置し、内部監査室長1名を配置しております。

内部監査室は、業務監査、会計監査、特命監査により内部統制システムの有効性や業務プロセスの適正性、妥当性及び効率性など業務執行部門に対する監査を通じて、全社横断的に内部統制システムの運用状況を監査するとともに各監査結果のフォローアップを実施し、問題点の解決を図っております。

ホ 会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は以下のとおりであります。

公認会計士の氏名	所属する監査法人
味谷 祐司	京都監査法人
高田 佳和	京都監査法人

(注) 1. 継続監査年数については7年以内であるため記載を省略しております。

2. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 6名

その他 7名

ヘ 内部監査、監査役監査、会計監査の連携

内部監査室、監査役及び会計監査人は、互いに面識を持ち十分な情報交換を行っており、相互に連絡を取りながら効果的な監査の実施を行う体制にあります。

ト 社外取締役及び社外監査役との関係

ア．社外取締役の員数並びに会社との人間関係、資本的関係、その他の利害関係について

当社は社外取締役を選任しておりませんが、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、独立性の高い社外監査役を選任し、監査役3名中の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おります。社外監査役2名による実効的な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と考えておりますので現状の体制としております。ただし、今般の会社法制の見直しに関する要綱案の中で、社外取締役の必要性について議論が重ねられておりますので、当社としては、かかる法改正の状況を見ながら、より良いガバナンス体制を構築すべく検討を重ねてまいり所存であります。

イ．社外監査役の員数並びに会社との人間関係、資本的関係、その他の利害関係について

当社は、社外監査役を2名選任しており、それぞれ人的関係、資本的関係及び取引関係において特別利害関係はありません。源井洋之氏を社外監査役とした理由は、長きにわたり市役所、公共機関に在籍し、当社と関係の深い水道事業や許認可に関する見識と組織的な管理監督者としての豊富な経験を有しており、当社の社外監査役として適任と判断したためです。田中昭彦氏は、弁護士として培われた専門的な知識・経験等を、当社の監査体制にいかしていただくため、社外監査役として選任しております。なお、当社では、社外監査役を選任するための独立性に関する社内基準や方針について特段の定めはありませんが、各々の専門分野における豊富な知識、経験に基づき当社経営陣から独立した立場で、社外監査役としての職務を遂行できる十分な独立性を確保できることを個別に判断しております。

また、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、法令が定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限られます。

リスク管理体制の整備状況

当社内で発生し得るリスクについての未然防止又は、発生した場合の損失の最小化を図るために、「リスク・コンプライアンス委員会」を設置しております。各部署から選出されたリスクに関する責任者への指導を通じてリスク管理体制を構築・強化しております。また、コンプライアンスの重要性についても啓蒙を行うとともに定期的にコンプライアンス体制のチェックをしております。

役員報酬の内容

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

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる役員 の員数(名)
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役	218,400	218,400	-	-	-	5
監査役 (社外監査役を除く)	10,800	10,800	-	-	-	1
社外役員	3,000	3,000	-	-	-	2

(注) スtockオプションとしての費用計上はありませんが、当社取締役3名、監査役1名にストックオプションとして新株予約権を付与しております。

ロ．提出会社の役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載していません。

八．役員報酬等の額の決定に関する方針

当社の役員報酬については、株主総会決議により取締役及び監査役それぞれの報酬等の限度額を決定しております。各取締役及び監査役の報酬は、取締役については取締役会の決議により決定し、監査役については監査役の協議にて決定しております。

取締役の定数

当社の取締役は7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い、累積投票によらない旨を定款に定めております。

株主総会決議事項を取締役会決議でできるとしている事項

a．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9月30日を基準日として、中間配当ができる旨定款に定めております。

b．自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議により自己株式の取得を行うことのできる旨を定款に定めております。これは経済情勢の変化に対応し、機動的な資本政策を遂行することを目的とするものであります。

c．社外取締役及び監査役の責任限定契約

当社は、会社法427条第1項の規定に基づき、社外取締役及び社外監査役との間で、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できる旨を定款で定めており、現在社外監査役との間で当該契約を締結しております。なお、現時点では社外取締役を選任しておりません。

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。

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数	5銘柄
貸借対照表計上額の合計額	299,505千円

□ 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

(前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	270,000	150,660	取引関係の維持強化
(株)三井住友フィナンシャルグループ	17,000	64,175	取引関係の維持強化
野村ホールディングス(株)	60,000	34,620	取引関係の維持強化
(株)りそなホールディングス	47,000	22,936	取引関係の維持強化
(株)池田泉州ホールディングス	17,600	9,328	取引関係の維持強化

(当事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	270,000	153,090	取引関係の維持強化
(株)三井住友フィナンシャルグループ	17,000	74,953	取引関係の維持強化
野村ホールディングス(株)	60,000	39,720	取引関係の維持強化
(株)りそなホールディングス	47,000	23,453	取引関係の維持強化
(株)池田泉州ホールディングス	17,600	8,289	取引関係の維持強化

八 保有目的が純投資目的である投資株式

	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	-	-	-	-	-
非上場株式以外の株式	84,515	101,765	1,094	-	41,975

(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】

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)
10,000	2,300	15,000	1,000

【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】

前事業年度

企業買収に伴うデューデリジェンス業務であります。

当事業年度

コンフォートレター作成業務であります。

【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の決定方針を定めておりませんが、当社の規模、業務の特性等の観点から監査日数等を勘案して監査報酬を決定しております。

第5 【経理の状況】

1．財務諸表の作成方法について

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

なお、当事業年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の財務諸表について、京都監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表について

当社は子会社が存在しないため、連結財務諸表を作成しておりません。

4．財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には会計基準等の内容を適正に把握し、又は会計基準等の変更等についての的確に対応して財務諸表を適切に作成できる体制を整備するために、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、また、監査法人等が主催するセミナーへの参加及び財務・会計の専門書の購読を行っております。

1 【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25年 3月31日)	当事業年度 (平成26年 3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 2,860,653	1 4,155,117
売掛金	12,735	22,446
販売用不動産	1 4,202,734	1 3,886,065
未成工事支出金	565,582	369,265
貯蔵品	11,508	9,603
前払金	339,516	248,625
前払費用	76,257	75,847
繰延税金資産	76,436	62,261
その他	362,848	262,098
貸倒引当金	16,085	15,318
流動資産合計	8,492,187	9,076,014
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1 4,595,637	1 4,384,858
構築物（純額）	26,825	21,958
機械及び装置（純額）	52,509	53,163
車両運搬具（純額）	45,829	30,931
工具、器具及び備品（純額）	45,787	51,587
土地	1 6,679,544	1 6,779,398
建設仮勘定	7,616	27,296
有形固定資産合計	2 11,453,750	2 11,349,195
無形固定資産		
のれん	21,450	14,850
ソフトウェア	18,516	23,539
その他	1,563	1,563
無形固定資産合計	41,529	39,953
投資その他の資産		
投資有価証券	1 366,234	401,270
出資金	1,400	1,550
長期貸付金	43,728	37,667
長期前払費用	39,978	28,462
繰延税金資産	67,146	81,471
その他	151,096	156,668
投資その他の資産合計	669,584	707,091
固定資産合計	12,164,864	12,096,240
繰延資産		
社債発行費	26,282	20,132
繰延資産合計	26,282	20,132
資産合計	20,683,334	21,192,387

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	8,201	10,302
工事未払金	331,652	424,934
短期借入金	1 1,093,500	1 636,900
1年内償還予定の社債	1 200,785	1 208,800
1年内返済予定の長期借入金	1 1,511,130	1 1,236,402
未払金	129,610	114,873
未払費用	157,528	268,398
未払法人税等	324,774	425,569
前受金	400,250	264,041
預り金	57,634	68,887
前受収益	2,222	1,955
賞与引当金	35,114	38,885
その他	56,725	128,489
流動負債合計	4,309,131	3,828,440
固定負債		
社債	1 603,400	1 394,600
長期借入金	1 6,314,664	1 5,415,309
資産除去債務	55,761	59,486
その他	324,953	307,246
固定負債合計	7,298,780	6,176,643
負債合計	11,607,911	10,005,083
純資産の部		
株主資本		
資本金	67,800	596,763
資本準備金	-	528,963
資本剰余金合計	-	528,963
利益剰余金		
利益準備金	2,500	2,500
その他利益剰余金		
別途積立金	6,650,000	6,653,000
その他利益積立金	3,000	-
繰越利益剰余金	2,459,734	3,490,502
利益剰余金合計	9,115,234	10,146,002
自己株式	133,178	133,178
株主資本合計	9,049,856	11,138,550
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	25,566	48,753
評価・換算差額等合計	25,566	48,753
純資産合計	9,075,423	11,187,303
負債純資産合計	20,683,334	21,192,387

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)	当事業年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)
売上高		
不動産事業等売上高	8,261,911	11,272,803
賃貸収入	1,282,670	1,397,732
ホテル売上高	468,993	555,966
売上高合計	10,013,574	13,226,502
売上原価		
不動産事業等売上原価	1 5,928,736	8,474,409
賃貸原価	399,100	434,009
ホテル売上原価	78,048	77,028
売上原価合計	6,405,884	8,985,448
売上総利益	3,607,689	4,241,054
販売費及び一般管理費		
役員報酬	230,100	232,200
給料及び手当	579,393	642,054
販売手数料	201,499	246,298
法定福利費	108,462	130,197
広告宣伝費	258,732	278,456
租税公課	132,769	143,411
支払手数料	122,952	192,545
貸倒引当金繰入額	8,442	767
減価償却費	91,091	88,596
賞与引当金繰入額	35,114	38,885
その他	586,192	591,160
販売費及び一般管理費合計	2,354,751	2,583,039
営業利益	1,252,937	1,658,015
営業外収益		
受取利息	3,400	861
受取配当金	6,958	8,684
受取手数料	18,286	25,812
匿名組合投資利益	8,622	14,736
保険解約返戻金	66,996	-
その他	52,086	32,115
営業外収益合計	156,350	82,211
営業外費用		
株式交付費	-	19,988
支払利息	149,404	138,865
その他	39,507	8,753
営業外費用合計	188,911	167,607
経常利益	1,220,376	1,572,619

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
特別利益				
固定資産売却益	2	65,719	2	90,664
受取補償金		-		23,499
特別利益合計		65,719		114,163
特別損失				
固定資産売却損		-	3	1,021
減損損失	5	44,546		-
固定資産除却損	4	2,898	4	10,575
投資有価証券評価損		2,522		-
特別損失合計		49,967		11,597
税引前当期純利益		1,236,128		1,675,186
法人税、住民税及び事業税		520,611		656,418
法人税等調整額		42,168		12,000
法人税等合計		478,443		644,418
当期純利益		757,685		1,030,768

【売上原価明細書】

a 不動産事業等売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月 31日)		当事業年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月 31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産仕入高		4,060,274	59.1	4,676,477	58.7
新築工事費		2,550,007	37.1	3,014,746	37.9
リフォーム工事費		262,134	3.8	270,200	3.4
諸経費		5	0.0	-	-
小計		6,872,423	100.0	7,961,424	100.0
期首たな卸高		4,024,007		4,768,316	
合計		10,896,431		12,729,741	
期末たな卸高		4,768,316		4,255,331	
他勘定振替高		199,378		-	
不動産事業等売上原価		5,928,736		8,474,409	

(注) 他勘定振替高の内容は、次のとおりであります。

項目	前事業年度	当事業年度
保有目的の変更による 有形固定資産への振替	199,378千円	- 千円

(原価計算の方法)

当社の原価計算は、個別原価計算による実際原価計算であります。

b 賃貸原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月 31日)		当事業年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月 31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
減価償却費		182,872	45.8	192,076	44.3
水道光熱費		64,144	16.1	75,870	17.5
衛生管理費		47,179	11.8	48,994	11.3
租税公課		91,484	22.9	97,756	22.5
その他		13,419	3.4	19,311	4.4
賃貸原価		399,100	100.0	434,009	100.0

(原価計算の方法)

当社の原価計算は、個別原価計算による実際原価計算であります。

c ホテル売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月 31日)		当事業年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月 31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
ホテル仕入高		35,902	46.0	30,739	39.9
その他飲食原価		42,146	54.0	46,289	60.1
ホテル売上原価		78,048	100.0	77,028	100.0

(原価計算の方法)

当社の原価計算は、総合原価計算による実際原価計算であります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	利益剰余金					自己株式	株主資本合計
		利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計		
			別途積立金	その他利益積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	60,000	2,500	6,650,000	3,000	1,702,048	8,357,548	133,178	8,284,370
当期変動額								
新株の発行	7,800							7,800
当期純利益					757,685	757,685		757,685
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	7,800	-	-	-	757,685	757,685	-	765,485
当期末残高	67,800	2,500	6,650,000	3,000	2,459,734	9,115,234	133,178	9,049,856

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	35,267	35,267	8,249,103
当期変動額			
新株の発行			7,800
当期純利益			757,685
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	60,834	60,834	60,834
当期変動額合計	60,834	60,834	826,319
当期末残高	25,566	25,566	9,075,423

当事業年度(自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)

(単位：千円)

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				利益剰余金 合計		
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金						
				別途積立金	その他利益 積立金	繰越利益 剰余金				
当期首残高	67,800	-	2,500	6,650,000	3,000	2,459,734	9,115,234	133,178	9,049,856	
当期変動額										
新株の発行	528,963	528,963							1,057,926	
当期純利益						1,030,768	1,030,768		1,030,768	
別途積立金の積立				3,000	3,000		-		-	
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)										
当期変動額合計	528,963	528,963	-	3,000	3,000	1,030,768	1,030,768	-	2,088,694	
当期末残高	596,763	528,963	2,500	6,653,000	-	3,490,502	10,146,002	133,178	11,138,550	

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	25,566	25,566	9,075,423
当期変動額			
新株の発行			1,057,926
当期純利益			1,030,768
別途積立金の積立			-
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	23,186	23,186	23,186
当期変動額合計	23,186	23,186	2,111,880
当期末残高	48,753	48,753	11,187,303

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)	当事業年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,236,128	1,675,186
減価償却費	273,964	280,672
減損損失	44,546	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	8,404	767
受取利息及び受取配当金	10,359	9,546
支払利息	149,404	138,865
たな卸資産の増減額(は増加)	921,640	519,902
仕入債務の増減額(は減少)	3,418	95,383
賞与引当金の増減額(は減少)	5,124	3,770
固定資産除却損	2,898	10,575
保険解約返戻金	66,996	-
受取補償金	-	23,499
前受金の増減額(は減少)	17,185	136,208
投資有価証券評価損益(は益)	2,522	-
固定資産売却損益(は益)	65,719	89,642
前払金の増減額(は増加)	152,466	90,890
その他	13,477	180,111
小計	505,522	2,735,692
利息及び配当金の受取額	10,093	9,279
利息の支払額	147,340	147,126
法人税等の支払額	381,785	570,249
法人税等の還付額	8,297	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,212	2,027,596
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	901,354	647,116
有形固定資産の売却による収入	85,571	579,790
収用補償金の受取額	-	23,499
投資有価証券の取得による支出	50,000	-
投資有価証券の償還による収入	50,000	-
定期預金の預入による支出	1,261	101,252
保険積立金の解約による収入	68,016	-
事業譲受による支出	13,188	-
その他	5,641	10,864
投資活動によるキャッシュ・フロー	756,574	155,942
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	2,876,750	2,088,500
長期借入金の返済による支出	3,130,270	3,167,483
社債の償還による支出	213,110	200,785
株式の発行による収入	7,800	1,057,926
短期借入金の純増減額(は減少)	935,200	456,600
財務活動によるキャッシュ・フロー	476,369	678,441
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	285,417	1,193,211
現金及び現金同等物の期首残高	2,837,657	2,552,239
現金及び現金同等物の期末残高	2,552,239	3,745,451

【注記事項】

(重要な会計方針)

1．有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末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．デリバティブ等の評価基準及び評価方法

時価法

3．たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産、未成工事支出金

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

(2) 貯蔵品

最終仕入原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

4．固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法によっております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	2～47年
構築物	10～20年
機械及び装置	6～10年
工具、器具及び備品	2～20年

(2) 無形固定資産

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。

ソフトウェア	5年
のれん	5年(重要性が乏しい場合には、発生年度に全額償却)

5．繰延資産の処理方法

(1) 社債発行費

社債の償還期間(3～15年)にわたり定額法により償却しております。

(2) 株式交付費

支出時の費用として処理しております。

6. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、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検討し、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に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度に見合う分を計上しております。

7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、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スクシカ負わない短期的な投資であります。

8. 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準については、当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事(工期がごく短期間ものを除く)については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を採用しております。

なお、当事業年度において工事進行基準で完成工事高を計上しているものではありません。

9. 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。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は発生事業年度の期間費用としております。

(2) 販売用不動産・仕掛販売用不動産に係る利息の処理方法

不動産・建設事業において、分譲地の開発に要する借入金に係る支払利息は、個々の販売用不動産の原価に算入しております。

(表示方法の変更)

(貸借対照表関係)

前事業年度において、独立掲記しておりました「流動資産」の「立替金」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。「投資その他の資産」の「敷金及び保証金」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。「流動負債」の「未払消費税等」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。「固定負債」の「長期預り保証金」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」として表示しております。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、「流動資産」に表示していた「立替金」182,667千円及び「その他」180,181千円は、「その他」362,848千円として、また、「投資その他の資産」に表示していた「敷金及び保証金」97,390千円及び「その他」53,706千円は、「その他」151,096千円、「流動負債」に表示していた「未払消費税等」14,918千円及び「その他」41,807千円は、「その他」56,725千円、「固定負債」に表示していた「長期預り保証金」324,953千円は、「その他」324,953千円としてそれぞれ組み替えております。

(損益計算書関係)

前事業年度において、独立掲記しておりました「販売費及び一般管理費」の「賞与」、「水道光熱費」、「修繕費」、「保険料」、「地代家賃」及び「衛生管理費」は、損益計算書の一覧性及び明瞭性を高めるため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。「営業外収益」の「受取保険金」及び「補助金収入」は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。「営業外収益」の「匿名組合投資利益」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当事業年度より独立掲記しております。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、前事業年度の損益計算書において、「販売費及び一般管理費」に表示していた「賞与」77,711千円、「水道光熱費」70,458千円、「修繕費」91,451千円、「保険料」29,720千円、「地代家賃」86,714千円、「衛生管理費」48,821千円及び「その他」181,314千円は、「その他」586,192千円として、また、「営業外収益」の「その他」に含まれておりました「匿名組合投資利益」8,622千円を独立掲記するとともに、「営業外収益」に表示していた「受取保険金」19,403千円、「補助金収入」4,404千円及び「その他」36,900千円は、「その他」52,086千円としてそれぞれ組み替えております。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度において、独立掲記しておりました「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「立替金の増減額（は増加）」は、重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「定期預金の預入による支出」は重要性が高まったため、当事業年度より独立掲記しております。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、前事業年度のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「立替金の増減額（は増加）」54,356千円及び「その他」40,878千円は、「その他」13,477千円として組み替えております。また、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含まれておりました「定期預金の預入による支出」1,261千円を独立掲記しております。

(有価証券明細表)

財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供されている資産及び担保付債務は下記のとおりであります。

担保に供されている資産

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
現金及び預金	87,983千円	187,999千円
販売用不動産	3,449,558 "	2,480,147 "
建物	3,968,013 "	3,508,490 "
土地	5,572,188 "	3,944,253 "
投資有価証券	63,384 "	- "
計	13,141,128千円	10,120,890千円

担保付債務

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	999,500千円	636,900千円
社債	471,985 "	402,000 "
長期借入金	7,486,621 "	6,532,765 "
計	8,958,106千円	7,571,665千円

2 有形固定資産の減価償却累計額

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
減価償却累計額	1,315,381千円	1,530,119千円

(損益計算書関係)

1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
不動産事業等売上原価	8,959千円	- 千円

2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物	- 千円	45,757千円
車両運搬具	- "	438 "
工具、器具及び備品	- "	97 "
土地	65,719 "	44,371 "
計	65,719千円	90,664千円

3 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物	- 千円	1,007千円
土地	- "	14 "
計	- 千円	1,021千円

4 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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物	2,898千円	10,575千円

5 減損損失

前事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

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。

用途	種類	場所	減損損失 (千円)
ホテル設備	建物	和歌山県和歌山市	44,546

当社は、継続的に収支の把握を行っている管理会計上の区分に基づきグルーピングを行っており、ホテル事業においては各ホテルごとにグルーピングを行っております。その結果、営業活動から生じる損益が継続してマイナスであり、また、継続してマイナスとなる見込みである資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。

なお、資産グループごとの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額により測定しております。

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	66,000	260	-	66,260

(変動事由の概要)

平成25年1月28日を払込期日とする第三者割当増資により、発行済株式総数が260株増加しております。

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	2,000	-	-	2,000

3. 新株予約権等に関する事項

内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当事業年度末残高(千円)
		当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末	
平成25年ストック・オプションとしての新株予約権(注)	-	-	-	-	-	-

(注) 権利行使期間の初日が到来していません。

4. 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) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	66,260	3,965,440	-	4,031,700

(変動事由の概要)

当社は、平成25年8月1日付で普通株式1株につき普通株式50株の割合で株式分割を行っており、発行済株式総数が3,246,740株増加しております。また、平成25年12月16日を払込期日とする一般募集により、発行済株式総数が550,000株増加しており、平成26年1月15日を払込期日とする第三者割当増資により、発行済株式総数が168,700株増加しております。

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	2,000	98,000	-	100,000

(変動事由の概要)

当社は、平成25年8月1日付で普通株式1株につき普通株式50株の割合で株式分割を行っており、自己株式数が98,000株増加しております。

3. 新株予約権等に関する事項

内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当事業年度末残高(千円)
		当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末	
平成25年ストック・オプションとしての新株予約権(注)	-	-	-	-	-	-

(注) 権利行使期間の初日が到来していません。

4. 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) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年6月27日定時株主総会	普通株式	利益剰余金	275,219	70	平成26年3月31日	平成26年6月30日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
現金及び預金	2,860,653千円	4,155,117千円
預入期間が3か月を超える定期預金	308,413 "	409,666 "
現金及び現金同等物	2,552,239千円	3,745,451千円

(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

当社は、主に不動産・建設事業及び不動産賃貸事業を行うための事業計画に照らして必要な資金を、主に銀行等金融機関からの借入及び社債発行等により調達しております。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、投機的な取引は行わない方針です。また、デリバティブ取引は、一部の長期借入金における、金利変動リスクを回避するための金利スワップ等を利用してはおりますが、投機的な取引は行わない方針です。

(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

当社の主たる事業である不動産・建設事業においては、取引先が主として個人の顧客であり、建築請負工事の受注契約及び販売契約時には営業部業務管理室において顧客の信用状況について十分に把握することで信用リスクの管理に努めております。また、取引は現金決済をもって完了するため、原則として営業債権である受取手形及び売掛金は発生しません。

前払金については、不動産の購入にかかる契約手付金が大半であり、取引先の信用状況を十分に調査した上で、適切な額を支出するようにしております。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式等であり、上場株式については市場価格の変動リスクに晒されていますが、四半期ごとに時価の把握を行い、保有状況を継続的に見直しております。

借入金及び社債は、主に不動産・建設事業及び不動産賃貸事業において商品となる不動産の仕入に必要な資金の調達であり、主に変動金利を採用しているため金利変動リスクに晒されております。金利変動リスクについては、月次単位で金融機関毎の借入金利の一覧表を作成の上、変動状況をモニタリングし、急激な金利変動がないか管理を行っております。また、一部の長期借入金の金利変動リスクに対しては金利スワップ取引により支払利息の固定化を実施しております。また、各部署からの報告に基づき管理部が借入金等の返済計画を立てております。販売計画の遅延等により、借入金の期限返済が困難な場合には、金融機関と協議の上、返済期限の延長等のリファイナンスをしております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前事業年度(平成25年3月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	2,860,653	2,860,653	-
(2) 前払金	339,516	339,516	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	366,234	366,234	-
資産計	3,566,404	3,566,404	-
(1) 工事未払金	331,652	331,652	-
(2) 短期借入金	1,093,500	1,093,500	-
(3) 未払金	129,610	129,610	-
(4) 未払法人税等	324,774	324,774	-
(5) 前受金	400,250	400,250	-
(6) 社債 (1)	804,185	806,093	1,908
(7) 長期借入金 (2)	7,825,795	7,838,482	12,686
負債計	10,909,768	10,924,364	14,595
デリバティブ取引 (3)	(18,833)	(18,833)	-

1. 貸借対照表では流動負債に含まれている1年内償還予定の社債も含めて表示しております。
2. 貸借対照表では流動負債に含まれている1年内返済予定の長期借入金も含めて表示しております。
3. デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については()で示しております。

当事業年度(平成26年3月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	4,155,117	4,155,117	-
(2) 前払金	248,625	248,625	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	401,270	401,270	-
資産計	4,805,014	4,805,014	-
(1) 工事未払金	424,934	424,934	-
(2) 短期借入金	636,900	636,900	-
(3) 未払金	114,873	114,873	-
(4) 未払法人税等	425,569	425,569	-
(5) 前受金	264,041	264,041	-
(6) 社債 (1)	603,400	604,107	707
(7) 長期借入金 (2)	6,651,712	6,647,017	4,694
負債計	9,121,431	9,117,444	3,987
デリバティブ取引 (3)	(15,021)	(15,021)	-

1. 貸借対照表では流動負債に含まれている1年内償還予定の社債も含めて表示しております。
2. 貸借対照表では流動負債に含まれている1年内返済予定の長期借入金も含めて表示しております。
3. デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については()で示しております。

(注1)金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

- (1) 現金及び預金及び(2)前払金

これらはすべて短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

株式は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格又は取引金融機関から提示された価格によっております。

負債

(1) 工事未払金、(2)短期借入金、(3)未払金、(4)未払法人税等及び(5)前受金

これらはすべて短期で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(6) 社債及び(7)長期借入金

変動金利分に関しては、短期間で金利を見直しており、時価と簿価は近似しているため、簿価を時価とみなしております。固定金利分に関しては、元利金の合計額を新規に同様の借入を実行し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。

デリバティブ取引

デリバティブ取引については、「デリバティブ取引関係」に記載しております。

(表示方法の変更)

前事業年度において、表示していた「立替金」及び「預り保証金」は重要性が乏しくなったため、当事業年度においては注記しておりません。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の組替えを行っております。なお、前事業年度の「立替金」は182,667千円であり、「預り保証金」は324,953千円であります。

(注2) 金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額
 前事業年度(平成25年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	2,860,653	-	-	-
前払金	339,516	-	-	-
合計	3,200,170	-	-	-

当事業年度(平成26年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	4,155,117	-	-	-
前払金	248,625	-	-	-
合計	4,403,743	-	-	-

(注3) 短期借入金、社債及び長期借入金の決算日後の返済予定額
 前事業年度(平成25年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,093,500	-	-	-	-	-
社債	200,785	208,800	88,800	77,800	52,000	176,000
長期借入金	1,511,130	1,879,766	657,974	810,490	497,540	2,468,891
合計	2,805,415	2,088,566	746,774	888,290	549,540	2,644,891

当事業年度(平成26年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	636,900	-	-	-	-	-
社債	208,800	88,800	77,800	52,000	52,000	124,000
長期借入金	1,236,402	1,535,343	820,726	512,121	439,931	2,107,186
合計	2,082,102	1,624,143	898,526	564,121	491,931	2,231,186

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前事業年度(平成25年3月31日)

区分	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの			
株式	185,534	132,892	52,642
小計	185,534	132,892	52,642
貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	180,699	192,933	12,233
小計	180,699	192,933	12,233
合計	366,234	325,825	40,409

当事業年度(平成26年3月31日)

区分	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの			
株式	239,891	154,844	85,047
小計	239,891	154,844	85,047
貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	161,379	170,981	9,601
小計	161,379	170,981	9,601
合計	401,270	325,825	75,445

2. 減損処理を行った有価証券

前事業年度(平成25年3月31日)

表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。なお、当事業年度において減損処理を行い投資有価証券評価損2,522千円を計上しております。

当事業年度(平成26年3月31日)

表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。なお、当事業年度において減損処理を行い投資有価証券評価損を計上したものはありません。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

(1) 金利関連

前事業年度(平成25年3月31日)

	種類	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)
市場取引 以外の取引	金利スワップ取引				
	受取固定・支払変動	-	-	-	-
	支払固定・受取変動	276,876	276,876	18,833	18,833
合計		276,876	276,876	18,833	18,833

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

当事業年度(平成26年3月31日)

	種類	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)
市場取引 以外の取引	金利スワップ取引				
	受取固定・支払変動	-	-	-	-
	支払固定・受取変動	252,872	228,868	15,021	15,021
合計		252,872	228,868	15,021	15,021

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(退職給付関係)

当社では、退職金制度を採用していないため、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

	前事業年度	当事業年度
売上原価	- 千円	- 千円
販売費及び一般管理費の 株式報酬費用	- 千円	- 千円

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

決議年月日	平成25年 1月15日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 3名 当社監査役 1名 当社従業員26名
株式の種類及び付与数(注)	普通株式 180,000株
付与日	平成25年 1月28日
権利確定条件	新株予約権の割当を受けた者(以下、「新株予約権者」という。)が死亡した場合、相続人による新株予約権の相続は認めない。 新株予約権者が権利行使時においても当社又は当社子会社の役員又は従業員の地位にあることを要するものとする。 新株予約権者が権利行使をする場合は、当社株式が日本国内の証券取引所に上場していることを条件とする。 その他の条件については、別途当社と新株予約権者との間に締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。
対象勤務期間	平成25年 1月28日～平成27年 1月27日
権利行使期間	平成27年 1月28日～平成34年10月30日

(注) 平成25年 8月 1日付で普通株式 1株につき50株の株式分割を行っているため、分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

スtock・オプションの数

決議年月日	平成25年 1月15日
権利確定前(注)(株)	
前事業年度末	180,000
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	180,000
権利確定後(株)	
前事業年度末	-
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	-

(注) 平成25年 8月 1日付で普通株式 1株につき50株の株式分割を行っているため、分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

決議年月日	平成25年 1月15日
権利行使価格(注)(円)	600
行使時平均株価(円)	-
付与日における公正な評価単価(円)	-

(注)平成25年8月1日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っているため、分割後の価格に換算して記載しております。

3. 当事業年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法
 該当事項はありません。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法
 基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

5. スtock・オプションの本源的価値により算定を行う場合の当事業年度末における本源的価値の合計額及び権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

当事業年度末における本源的価値の合計額	172,260千円
当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額	- 千円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(繰延税金資産)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
(1) 流動資産		
未払事業税	33,890千円	23,568千円
賞与引当金	13,715 "	13,755 "
デリバティブ評価損	7,356 "	5,313 "
販売用不動産評価減	3,290 "	- "
預り金	7,378 "	11,606 "
その他	10,803 "	8,016 "
計	76,436千円	62,261千円
(2) 固定資産		
投資有価証券評価損	26,717 "	25,732 "
減価償却費	17,957 "	36,781 "
資産除去債務	20,481 "	21,043 "
匿名組合投資損失	15,782 "	14,202 "
減損損失	18,770 "	16,899 "
その他	1,099 "	10,023 "
繰延税金負債(固定)との相殺	33,662 "	43,210 "
計	67,146千円	81,471千円
繰延税金資産合計	143,582千円	143,732千円

(繰延税金負債)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
固定負債		
資産除去債務に対応する除去費用	13,679千円	13,226千円
特別償却	5,140 "	3,291 "
其他有価証券評価差額金	14,842 "	26,692 "
繰延税金資産(固定)との相殺	33,662 "	43,210 "
繰延税金負債合計	- 千円	- 千円
差引：繰延税金資産純額	143,582千円	143,732千円

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差異の原因となった主な項目別の内訳

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が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

3. 法人税等の税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については37.75%から35.38%に変更されます。

この税率変更による財務諸表等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)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

店舗、賃貸営業目的用地の不動産賃貸借に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を不動産賃貸借契約期間とし、割引率はその期間に対応する国債利回りを使用して、資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
期首残高	53,443千円	55,761千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	1,165千円	2,549千円
時の経過による調整額	1,152千円	1,175千円
期末残高	55,761千円	59,486千円

(賃貸等不動産関係)

当社は、和歌山市その他の地域において、賃貸用オフィスビルや賃貸用住宅等(土地を含む。)を所有しております。前事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は、579,925千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価及び販売費及び一般管理費に計上)であります。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は、641,827千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価及び販売費及び一般管理費に計上)、その他損益は、90,128千円(固定資産売却益として計上)であります。

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

(単位：千円)

		前事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	当事業年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
貸借対照表計上額	期首残高	9,360,391	10,174,267
	期中増減額	813,875	105,565
	期末残高	10,174,267	10,068,701
期末時価		10,263,664	10,257,157

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 前事業年度における期中増減額のうち、主な増加は、和歌山市新生町の集合住宅(457,272千円)、和歌山市新中島の集合住宅(168,468千円)、和歌山市善明寺の用地購入(52,842千円)であり、主な減少は特にありません。また、当事業年度における期中増減額のうち、主な増加は、和歌山市三木町の店舗付集合住宅(247,401千円)、和歌山市小松原の集合住宅(113,404千円)の取得であり、主な減少は、海南市日方の店舗付集合住宅(売却時簿価400,033千円)の売却であります。
3. 時価の算定方法
 主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

(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

(1) 報告セグメントの決定方法

当社のセグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報入手が可能であり、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。

当社は、事業部門ごとに取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。従って、当社は、事業領域を基礎とした商品・サービス別のセグメントから構成されており、また、当社では、平成25年4月1日より土地有効活用事業が新設されたため、報告セグメントを従来の「不動産・建設事業」、「不動産賃貸事業」、「ホテル事業」の3つから、「不動産・建設事業」、「不動産賃貸事業」、「土地有効活用事業」、「ホテル事業」の4つに変更しております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「不動産・建設事業」は、主に土地の分譲及び戸建住宅の分譲・注文請負を行っています。「不動産賃貸事業」は不動産の賃貸及び管理を行っています。「土地有効活用事業」は賃貸アパート・マンションの提案型建築を行っています。「ホテル事業」はホテル及び飲食業の運営を行っています。

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方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

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

前事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			合計
	不動産・建設事業	不動産賃貸事業	ホテル事業	
売上高				
外部顧客への売上高	8,261,911	1,282,670	468,993	10,013,574
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-
計	8,261,911	1,282,670	468,993	10,013,574
セグメント利益	993,980	579,925	1,321	1,575,228
セグメント資産	9,058,781	10,495,242	563,642	20,117,666
その他の項目				
減価償却費	63,976	183,004	26,983	273,964
のれんの償却費	-	34,213	6,600	40,813
受取利息	3,115	281	4	3,400
支払利息	22,420	115,536	11,447	149,404
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	92,592	1,043,513	1,944	1,138,050

(注) 1. 負債については、事業セグメントに配分しておりません。

2. セグメント利益は、損益計算書の経常利益と調整を行っております。

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント				合計
	不動産・建設 事業	不動産賃貸事業	土地有効活用 事業	ホテル事業	
売上高					
外部顧客への売上高	11,157,736	1,397,732	115,067	555,966	13,226,502
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	11,157,736	1,397,732	115,067	555,966	13,226,502
セグメント利益	1,281,623	641,827	16,777	60,903	1,967,577
セグメント資産	9,510,828	10,443,134	2,238	628,321	20,584,522
その他の項目					
減価償却費	62,426	193,391	990	23,864	280,672
のれんの償却費	-	-	-	6,600	6,600
受取利息	587	270	-	3	861
支払利息	16,742	112,007	-	10,115	138,865
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	30,256	606,052	-	24,494	660,804

(注) 1. 負債については、事業セグメントに配分しておりません。

2. セグメント利益は、損益計算書の経常利益と調整を行っております。

4. 報告セグメント合計額と財務諸表計上額との差額及び当該差額の内容(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

利益	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	1,575,228	1,967,577
全社費用(注)	354,851	394,958
財務諸表の経常利益	1,220,376	1,572,619

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない人件費及び管理部門の一般管理費であります。

(単位:千円)

資産	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	20,117,666	20,584,522
全社資産(注)	565,668	607,864
財務諸表の資産合計	20,683,334	21,192,387

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない投資有価証券、繰延税金資産等であります。

(単位:千円)

その他の項目	報告セグメント計		調整額		財務諸表計上額	
	前事業年度	当事業年度	前事業年度	当事業年度	前事業年度	当事業年度
減価償却費	273,964	280,672	-	-	273,964	280,672
のれん償却費	40,813	6,600	-	-	40,813	6,600
受取利息	3,400	861	-	-	3,400	861
支払利息	149,404	138,865	-	-	149,404	138,865
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,138,050	660,804	-	-	1,138,050	660,804

【関連情報】

前事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3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

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手がないため、記載はありません。

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3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

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			合計
	不動産・建設事業	不動産賃貸事業	ホテル事業	
減損損失			44,546	44,546

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			合計
	不動産・建設事業	不動産賃貸事業	ホテル事業	
当期償却額	-	34,213	6,600	40,813
当期末残高	-	-	21,450	21,450

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント				合計
	不動産・建設事業	不動産賃貸事業	土地有効活用事業	ホテル事業	
当期償却額	-	-	-	6,600	6,600
当期末残高	-	-	-	14,850	14,850

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31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) 財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

前事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	東 行男			当社 代表取締役	直接 (56.0)	債務被保証	当社銀行借 入に対する 債務被保証	6,866,276		

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等
 債務被保証に対しての保証料は支払っておりません。

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及 びその 近親者 が議決 権の過 半数を 所有し ている 会社等	㈱日和設計	和歌山県 和歌山市	10,000	建築設計業 務	なし	設計業務の 委託	当社の建築 物件の設計	21,200		

(注) 1. 当社代表取締役会長東行男及び専務取締役東優子の近親者が議決権の過半数を保有している会社でありま
 ず。
 2. 取引条件については、㈱日和設計以外からも複数の見積りを入手し、市場の実勢価格を勘案して発注先及
 び発注額を決定しております。
 3. 取引金額には消費税等を含めておりません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	2,824円59銭	2,845円41銭
1株当たり当期純利益金額	236円55銭	301円29銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	-	291円45銭

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、前事業年度は新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。当社は、平成25年12月17日付で東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場しているため、当事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、新規上場日から当事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
2. 当社は平成25年8月1日付で普通株式1株につき、50株の株式分割を行いました。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
3. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	757,685	1,030,768
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(千円)	757,685	1,030,768
普通株式の期中平均株式数(株)	3,203,000	3,421,161
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)	-	115,561
(うち新株予約権(株))	(-)	(115,561)
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まれなかった潜在株式の概要	平成25年1月新株予約権 なお、当該新株予約権の概要は「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」に記載の通りであります。	-

4. 1株当たり純資産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 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	9,075,423	11,187,303
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	9,075,423	11,187,303
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	3,213,000	3,931,700

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【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	5,657,809	305,472	360,096	5,603,186	1,218,327	214,300	4,384,858
構築物	66,873	114	-	66,987	45,028	4,981	21,958
機械及び装置	111,367	17,508	-	128,875	75,712	16,854	53,163
車両運搬具	86,047	1,619	1,409	86,256	55,325	16,478	30,931
工具、器具及び備品	159,872	28,400	959	187,313	135,725	21,942	51,587
土地	6,679,544	296,551	196,696	6,779,398	-	-	6,779,398
建設仮勘定	7,616	171,386	151,706	27,296	-	-	27,296
有形固定資産計	12,769,131	821,052	710,868	12,879,315	1,530,119	274,557	11,349,195
無形固定資産							
のれん	-	-	-	33,000	18,150	6,600	14,850
ソフトウェア	-	-	-	45,306	21,766	6,115	23,539
その他	-	-	-	1,563	-	-	1,563
無形固定資産計	-	-	-	79,869	39,916	12,715	39,953
繰延資産							
社債発行費	56,740	-	866	55,874	35,741	6,149	20,132
繰延資産計	56,740	-	866	55,874	35,741	6,149	20,132

- (注) 1. 当期増加額のうち主なものは、和歌山市三木町の店舗付集合住宅(建物132,903千円、土地109,690千円)、和歌山市小松原の集合住宅(建物38,319千円、土地65,504千円)の取得であります。
2. 当期減少額のうち主なものは、海南市日方の店舗付集合住宅(売却時建物簿価271,122千円、売却時土地簿価128,254千円)の売却であります。
3. 無形固定資産の金額が資産総額の1%以下であるため「当期首残高」「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。
4. 長期前払費用28,462千円は非償却性資産(前払保険料等)のため本表から除いております。

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
第4回担保付変動利付社債	平成18年 3月31日	436,000	384,000 (52,000)	1.2	担保付社債	平成33年 3月31日
第5回担保付社債	平成18年 6月21日	11,985	-	-	-	-
第7回担保付社債	平成19年 2月28日	24,000	18,000 (6,000)	0.5	担保付社債	平成29年 2月28日
第8回無担保社債	平成21年 4月30日	90,000	30,000 (30,000)	1.2	無担保社債	平成26年 4月30日
第9回無担保社債	平成21年 9月30日	112,200	81,400 (30,800)	1.1	無担保社債	平成28年 9月30日
第10回無担保社債	平成22年 3月19日	80,000	40,000 (40,000)	0.9	無担保社債	平成27年 3月19日
第11回無担保社債	平成23年 9月30日	50,000	50,000 (50,000)	0.3	無担保社債	平成26年 9月30日
合計	-	804,185	603,400 (208,800)	-	-	-

(注) 1. 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。

2. 貸借対照表日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

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)
208,800	88,800	77,800	52,000	52,000

【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	1,093,500	636,900	1.7	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,511,130	1,236,402	2.0	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	6,314,664	5,415,309	2.1	平成27年4月~ 平成44年1月
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	-	-	-	-
合計	8,919,295	7,288,612	-	-

(注) 1. 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の貸借対照表日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	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	1,535,343	820,726	512,121	439,931
リース債務	-	-	-	-

【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	16,085	15,318	-	16,085	15,318
賞与引当金	35,114	38,885	35,114	-	38,885

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は洗替によるものであります。

【資産除去債務明細表】

当事業年度期首及び当事業年度末における資産除去債務の金額が当事業年度期首及び当事業年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(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	5,899
預金	
当座預金	38,579
普通預金	3,557,327
通知預金	143,644
定期預金	409,666
計	4,149,217
合計	4,155,117

売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
イオンコンパス(株)	5,068
ユーシーカード(株)	3,974
楽天トラベル(株)	3,460
(株)ジェーシービー	2,915
(株)セキネ	1,048
その他	5,980
合計	22,446

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円) (A)	当期発生高 (千円) (B)	当期回収高 (千円) (C)	当期末残高 (千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2} \times \frac{365}{(B)}$
12,735	337,194	327,484	22,446	93.5	19.0

(注) 消費税等の会計処理は、税抜方式を採用しておりますが、上記金額には消費税等が含まれております。

販売用不動産

区分	数量(m ²)	金額(千円)
和歌山県	75,585.44	3,599,657
大阪府	2,047.03	286,408
合計	77,632.47	3,886,065

未成工事支出金

区分	金額(千円)
新築	368,043
リフォーム	1,222
合計	369,265

貯蔵品

区分	金額(千円)
クオカード	2,256
収入印紙	2,104
アメニティ	2,091
食材	1,542
その他	1,608
合計	9,603

買掛金

区分	金額(千円)
エスイー(株)	1,034
クリーンライフ	952
(有)南方福一酒店	949
中日本フード(株)	688
丸大フード(株)	630
その他	6,048
合計	10,302

工事未払金

相手先	金額(千円)
(株)酒直	56,864
エクステリアカタヤマ	33,023
ナカザワ建販(株)	31,987
三協テック(株)	31,863
日本プレカットシステム(株)	26,876
その他	244,319
合計	424,934

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高 (千円)		7,115,374	9,928,734	13,226,502
税引前四半期(当期)純利益金額 (千円)		927,615	1,230,107	1,675,186
四半期(当期)純利益金額 (千円)		566,554	777,707	1,030,768
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)		176.33	237.98	301.29

(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)		124.61	63.02	65.06

(注) 第1四半期については、第2四半期から四半期財務諸表を作成しているため、記載しておりません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後3ヶ月以内
基準日	毎年3月31日
剰余金の配当の基準日	毎年9月30日 毎年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	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	当会社の公告は、電子公告の方法により行う。ただし、やむを得ない事由により電子公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 なお、電子公告はインターネット上の当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 http://azumahouse.com/index.html
株主に対する特典	なし

- (注) 1. 当会社の単元未満株式を有する株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。
- 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
 - 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
 - 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

該当事項はありません。

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) 有価証券届出書及びその添付書類

有償一般募集増資（ブックビルディング方式による募集）及び株式売出し（ブックビルディング方式による売出し）平成25年11月12日近畿財務局長に提出。

(2) 有価証券届出書の訂正届出書

上記(1)に係る訂正届出書を平成25年11月28日及び平成25年12月6日近畿財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第37期第3四半期(自平成25年10月1日至平成25年12月31日)平成26年2月13日近畿財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

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号の規定に基づく臨時報告書

当社の主要株主に異動があったため、平成25年12月17日近畿財務局長に提出。

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26年 6 月30日

アズマハウス株式会社
取締役会 御中

京 都 監 査 法 人

指定社員 公認会計士 味 谷 祐 司
業務執行社員

指定社員 公認会計士 高 田 佳 和
業務執行社員

< 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」に掲げられているアズマハウス株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの第37期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、アズマハウス株式会社の平成26年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、アズマハウス株式会社の平成26年3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、アズマハウス株式会社が平成26年3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

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

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。