

【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27年3月27日

【事業年度】 第25期(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

【会社名】 株式会社ムゲンエーステート

【英訳名】 MUGEN ESTATE Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 藤田 進一

【本店の所在の場所】 東京都中央区日本橋浜町三丁目19番3号

【電話番号】 03-5623-7442(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役 管理本部長 吉岡 隆夫

【最寄りの連絡場所】 東京都中央区日本橋浜町三丁目19番3号

【電話番号】 03-5623-7442(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役 管理本部長 吉岡 隆夫

【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21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
売上高 (千円)			12,877,015	20,830,575	30,175,343
経常利益 (千円)			382,913	1,974,232	3,076,145
当期純利益 (千円)			225,051	1,127,658	1,759,585
包括利益 (千円)			225,051	1,127,658	1,759,585
純資産額 (千円)			1,955,020	3,066,161	7,765,203
総資産額 (千円)			10,022,282	16,579,156	27,576,305
1株当たり純資産額 (円)			236.73	371.27	707.99
1株当たり当期純利益金額 (円)			27.25	136.55	181.76
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)					180.88
自己資本比率 (%)			19.5	18.5	28.2
自己資本利益率 (%)			12.1	44.9	32.5
株価収益率 (倍)					10.2
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)			377,792	3,612,627	6,444,316
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)			433,370	200,129	55,469
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)			202,171	4,424,118	8,656,977
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)			832,766	1,444,129	3,601,319
従業員数 (名)			128	135	142

- (注) 1. 第23期より連結財務諸表を作成しております。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 第23期及び第24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、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いため、記載しておりません。
4. 第23期及び第24期の株価収益率は当社株式が非上場であるため記載しておりません。
5. 第23期以降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、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。
6. 第23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。平成26年3月26日付で株式1株につき500株の株式分割を行っておりますが、第23期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
売上高 (千円)	11,317,434	11,423,076	12,039,489	20,522,547	30,118,208
経常利益 (千円)	526,919	109,930	326,749	1,882,045	2,959,845
当期純利益 (千円)	263,290	45,633	193,349	1,071,913	1,695,367
資本金 (千円)	98,095	98,095	98,095	98,095	1,584,340
発行済株式総数 (株)	16,517	16,517	16,517	16,517	10,968,000
純資産額 (千円)	1,621,030	1,650,147	1,826,979	2,882,375	7,517,199
総資産額 (千円)	6,833,346	8,814,431	9,604,819	16,248,766	27,278,473
1株当たり純資産額 (円)	196.29	199.81	221.22	349.02	685.38
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	1,000.00 (-)	1,000.00 (-)	1,000.00 (-)	2,000.00 (-)	17.00 (-)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	31.88	5.53	23.41	129.80	175.12
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)					174.28
自己資本比率 (%)	23.7	18.7	19.0	17.7	27.6
自己資本利益率 (%)	17.6	2.8	11.1	45.5	32.6
株価収益率 (倍)					10.6
配当性向 (%)	6.3	36.2	8.5	3.1	9.7
従業員数 (名)	93	92	90	101	106

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第21期、第22期、第23期及び第24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、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いため、記載しておりません。

3. 第21期、第22期、第23期及び第24期の株価収益率は当社株式が非上場であるため記載しておりません。

4. 第23期以降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、新日本有限責任監査法人により監査を受けておりますが、第21期及び第22期の財務諸表については、監査を受けておりません。

5. 第23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。平成26年3月26日付で株式1株につき500株の株式分割を行っておりますが、第21期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

6. 平成26年12月期の1株当たり配当額17円には、上場記念配当3円を含んでおります。

2 【沿革】

代表取締役会長 藤田進は、平成2年東京都中央区において不動産の売買を主な事業目的として当社を設立致しました。

その後、不動産賃貸管理や内外装工事等を事業目的に追加し、また、不動産仲介事業を主な事業目的とする子会社を設立するなどし、現在に至っております。

当社設立以後の当社グループに係る経緯は次のとおりであります。

年 月	概 要
平成2年5月	東京都中央区日本橋小網町に株式会社ムゲンエステートを設立（資本金10,000千円）
平成2年7月	宅地建物取引業免許（東京都知事）を取得
平成4年4月	東京都中央区日本橋蛸殻町に本店移転
平成9年8月	不動産仲介事業を行う子会社として、東京都中央区日本橋蛸殻町に株式会社フジホームを設立（資本金10,000千円）
平成15年9月	東京都中央区日本橋浜町（現住所）に本店移転
平成17年7月	一級建築士事務所登録（東京都知事）
平成19年1月	工事部門を設置、内外装工事を開始
平成22年5月	宅地建物取引業免許（国土交通大臣）を取得
平成22年6月	神奈川県横浜市西区北幸に横浜支店を設置し、業務を開始
平成22年9月	工事部門を株式会社フジホームへ移管
平成24年8月	賃貸管理部門を株式会社フジホームへ移管
平成25年1月	販売力強化のため、不動産仲介を担当する流通部を株式会社フジホームに設置
平成26年6月	東京証券取引所マザーズ市場に株式を上場
平成27年1月	東京都新宿区西新宿に新宿支店を設置し、業務を開始

3 【事業の内容】

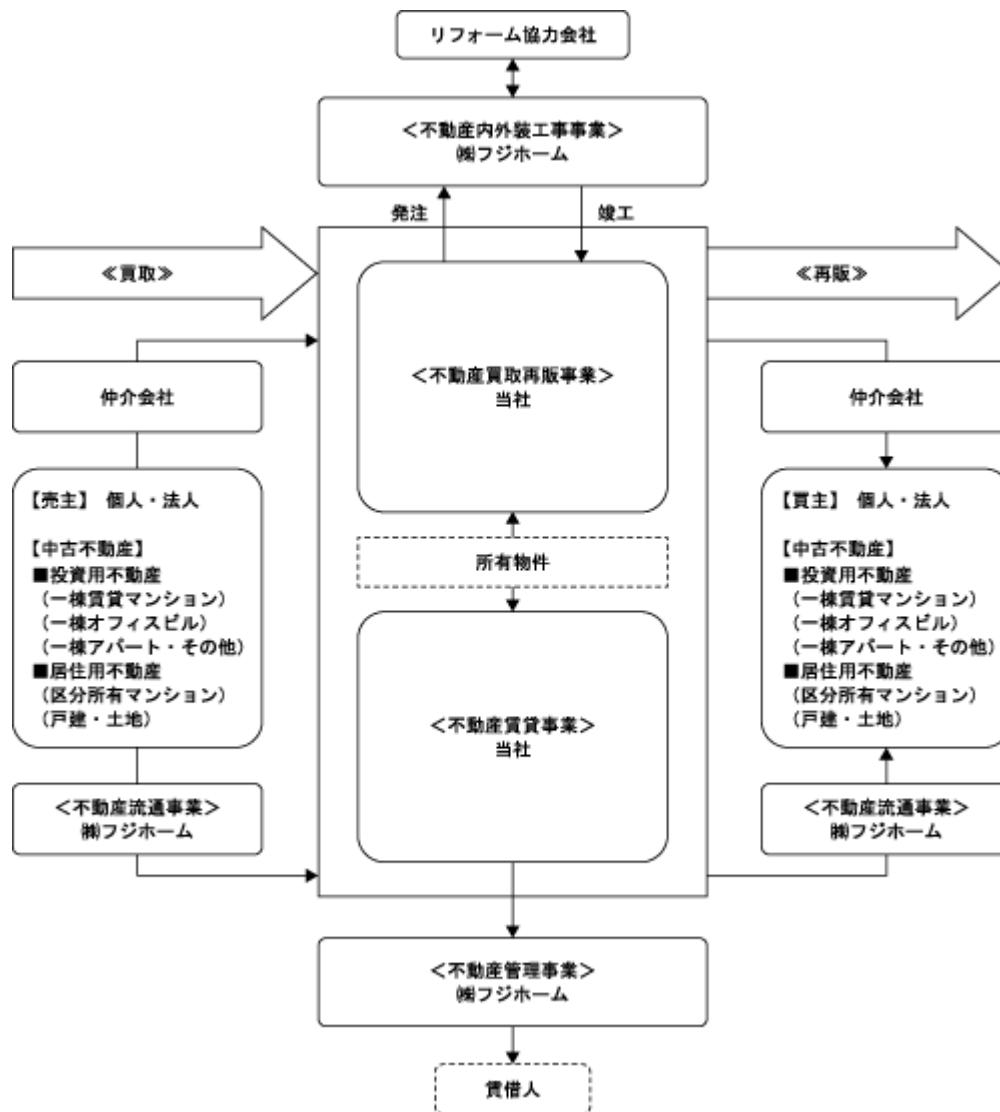
当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社（株式会社ムゲンエステート）及び連結子会社（株式会社フジホーム）の計2社で構成されており、「不動産売買事業」、「賃貸その他事業」を主たる業務としております。

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

なお、以下に示すセグメント区分は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント区分と同一であります。

セグメント区分	事業区分 (主要な会社)	事業内容
不動産 売買事業	不動産 買取再販事業 (当社)	<p>本店及び横浜支店に営業拠点を設け、首都圏1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）において、中古不動産の買取再販事業を展開しております。買取した中古不動産は、「投資用不動産」及び「居住用不動産」に区分して管理しており、子会社である㈱フジホームでバリューアップ（内外装工事等の実施による不動産価値・収益性の向上）を図り、「再生不動産」として販売しております。買取再販に際しては、外部の不動産仲介会社に仲介（媒介または代理）を依頼する形態を主としており、㈱フジホームへも一部の仲介を依頼しております。</p> <p>投資用不動産は、一棟賃貸マンション・オフィスビル・アパート等の賃貸収益が発生する物件を購入者が主に投資用として利用する不動産として区分しております。バリューアップの内容として、建物の管理状況の改善、経年劣化に伴う修繕工事、空室の賃貸及び滞納賃料の解消等の実施による不動産投資利回りの向上が挙げられ、国内外の不動産投資家を中心に販売しております。</p> <p>居住用不動産は、区分所有マンションを中心に購入者が居住用として利用する不動産として区分しております。バリューアップの内容として、内装工事及びユニットバス・システムキッチン等の設備の更新が挙げられ、初めて住宅を購入する一次取得者層から買い替え目的の高齢者層等、幅広いお客様層に販売しております。</p>
	不動産 内外装工事事業 (㈱フジホーム)	<p>当社が買取した中古不動産の内外装工事を行っております。</p> <p>一級建築士をはじめとする工事関連資格保持者による的確な物件の調査・診断と年間500件を超える内外装工事で培ったノウハウにより、当初の住宅性能を時代に調和させた形に変えることで、中古不動産に新しい価値を付加しております。</p>
	不動産 流通事業 (㈱フジホーム)	<p>当社が中古不動産を買取再販する際に、一部の仲介業務を行っております。自社のホームページや他社が運営する不動産情報サイトを活用し、不動産購入検討者の集客を図る等、販売時の仲介業務に注力しております。また、定期的にオープンルームを実施し、多様化するお客様のニーズを的確に把握することで不動産買取再販事業への連携を図っております。</p>
賃貸 その他事業	不動産 賃貸事業 (当社)	<p>当社が買取した「投資用不動産」及び「固定資産物件」をエンドユーザー等に賃貸しております。</p> <p>「投資用不動産」及び「固定資産物件」の管理を㈱フジホームへ委託することで、当事業における収益力の向上と不動産買取再販事業における販売活動の効率化を推進しております。</p>
	不動産 管理事業 (㈱フジホーム)	<p>当社が買取した「投資用不動産」及び「固定資産物件」の賃貸管理業務を行っており、建物の管理状況の改善、経年劣化に伴う修繕工事、空室の賃貸、滞納賃料の解消等の実施をとおり、不動産投資利回りの向上というバリューアップに結び付けております。</p> <p>また、不動産買取再販事業における「投資用不動産」の購入者の意向に応じて、販売後も引き続き賃貸管理業務を行っております。</p>

事業の系統図は、次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社フジホーム	東京都中央区	10	不動産売買事業 賃貸その他事業	100.0	当社の不動産の内外装工事・賃貸管理・仲介業務を行っております。当社から事務所及び車両の賃貸を行っております。当社は事務業務の一部を受託しております。

- (注) 1. 「主要な事業の内容欄」には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。
2. 特定子会社に該当する会社はありません。
3. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成26年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産売買事業	106
賃貸その他事業	10
全社(共通)	26
合計	142

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。
2. 全社(共通)は、総務部及び経理部等の管理部門の従業員であります。

(2) 提出会社の状況

平成26年12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)
106	38.3	4.8	6,957

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産売買事業	80
賃貸その他事業	-
全社(共通)	26
合計	106

- (注) 1. 従業員数は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. 全社(共通)は、総務部及び経理部等の管理部門の従業員であります。

(3) 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

当連結会計年度（平成26年1月1日～平成26年12月31日）におけるわが国経済は、個人消費等に弱さが見られたものの、政府や日銀による経済・金融政策の効果が下支えする中で、景気は緩やかな回復基調が続いております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、アベノミクスやオリンピック・パラリンピックの東京開催決定を背景に、東京圏を中心に不動産投資市場の活況が続きました。自己居住用不動産につきましては、平成26年4月の消費増税後も東京都心の高級マンションや湾岸エリアのタワーマンション等の一部の不動産需要は依然として根強いものがありました。郊外や地方都市における足踏み状態は継続し、顧客層の二極化が鮮明となりました。

公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によりますと、平成26年12月度の首都圏1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）における中古マンションの成約㎡単価は、44.87万円/㎡（前年同月比10.9%上昇）で、前年同月比24カ月連続で上昇しております。一方で成約件数は、2,497件（前年同月比13.9%減）と4月以降9カ月連続で減少しております。

このような市場環境の中、当社グループは主力事業である不動産売買事業における首都圏ドミナント戦略の推進を継続し、お客様の多様な中古不動産購入ニーズにお応えするために商品ラインナップの充実に努めてまいりました。一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の投資用不動産の販売につきましては、国内のアップーミドル層や富裕層の不動産投資意欲の高まりを背景に好調に進捗したほか、海外投資家への販売も堅調に推移しております。また、平成26年6月の東京証券取引所マザーズ市場への上場を機に、信用力と財務体質が向上し、金融機関の融資枠の拡大も相俟って、将来の収益源となる販売用不動産も順調に増加しております。投資用不動産の販売は当社グループの成長ドライバーとして増収増益へ大きく寄与しております。区分所有マンション等の居住用不動産につきましては、競合増加に伴う仕入価格の上昇や販売ターゲット層の購入意欲が低下して厳しい環境が続いておりますが、生活利便性を重視した買取活動が奏功し、前期を上回り堅調に推移致しました。

賃貸その他事業につきましては、不動産売買事業における投資用不動産の積極的な買取活動に連動して、賃貸収入が増加傾向で推移しており、平成26年12月単月の売上高は1億円を突破しております。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は301億75百万円（前期比44.9%増）、営業利益は34億65百万円（同53.7%増）、経常利益は30億76百万円（同55.8%増）、当期純利益は17億59百万円（同56.0%増）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

(不動産売買事業)

不動産売買事業におきましては、一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の投資用不動産の販売が140件（前期比35件増）、平均販売単価は当初計画どおり上昇傾向で推移して13,646万円（同28.5%増）となり、売上高は191億5百万円（同71.3%増）となりました。また、区分所有マンション等の居住用不動産の販売は409件（同8件増）、平均販売単価は2,471万円（同9.7%増）、売上高は101億7百万円（同11.9%増）となりました。

以上の結果、売上高は292億48百万円（前期比44.7%増）、セグメント利益（営業利益）は37億42百万円（同44.9%増）となりました。

(賃貸その他事業)

賃貸その他事業におきましては、不動産売買事業における投資用不動産の買取活動に連動して、賃貸収入が9億23百万円（同49.2%増）となり、第3四半期累計期間に引き続き、賃貸収入が当事業を牽引しております。

以上の結果、売上高は9億26百万円（前期比48.6%増）、セグメント利益（営業利益）は4億13百万円（同35.3%増）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ21億57百万円増加し、36億1百万円となりました。各キャッシュ・フローの状況と要因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

当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローは、64億44百万円の支出超過（前連結会計年度は、36億12百万円の支出超過）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益を30億97百万円計上した一方で、たな卸資産の増加額が86億63百万円、法人税等の支払額が11億72百万円あったことによるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローは、55百万円の支出超過（前連結会計年度は、2億円の支出超過）となりました。これは、主に、定期預金の払戻による収入が5億50百万円、有形固定資産の売却による収入が1億24百万円あった一方で、定期預金の預入による支出が6億53百万円あったことによるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度の財務活動によるキャッシュ・フローは、86億56百万円の収入超過（前連結会計年度は44億24百万円の収入超過）となりました。これは、主に、長期借入れによる収入が144億7百万円、株式の発行による収入が29億51百万円あった一方で、長期借入金の返済による支出が88億67百万円あったことによるものであります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは、中古不動産の売買事業及び賃貸その他事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

(2) 受注実績

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

(3) 販売実績

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

区分	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)				
	セグメントの名称	販売件数	前年同期比 (%)	販売高(千円)	前年同期比 (%)
	不動産売買事業	549	108.5	29,248,517	144.7
	賃貸その他事業			926,825	148.6
	合計	549	108.5	30,175,343	144.9

- (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. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

当社グループを取り巻く事業環境は、政府や日銀による経済・金融政策の効果が下支えする中で、景気は緩やかな回復基調が続くものと予想されます。

中長期的には、オリンピック・パラリンピックの東京開催決定の追い風もあり、海外投資マネーの更なる流入が不動産投資市場の拡大を加速させ、当社グループが販売する投資用不動産（一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等）の購入ニーズも上昇傾向に推移すると想定されます。一方で、居住用不動産（区分所有マンション等）の販売は、競合増加に伴う仕入価格の上昇や販売ターゲット層の実質所得の伸び悩み等を背景に厳しい事業環境が想定されます。

このような事業環境の中、当社グループは、「Speed」、「Satisfaction」、「Skill」の3つのSをキーワードとした経営基本戦略（持続的成長を担保する強固な収益基盤の確立を目指す。）の実行を以下の課題と施策に落とし込み、首都圏の中古再生事業において、売上高No.1企業の実現を目指してまいります。

（1）首都圏ドミナント戦略の推進（継続）

東京圏への人口集中が想定される中、地方都市への支店展開は行わず、首都圏ドミナント戦略の推進を継続してまいります。平成27年1月に新規開設した新宿支店による首都圏西部エリアの深耕・拡大を図り、首都圏の中古不動産市場における競争力を強化してまいります。

（2）投資用不動産販売における取り扱い平均販売単価の上昇

一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の投資用不動産販売において、当社グループの成長ドライバーとして更なる売上高の拡大を図るため、10億円を超える物件を含め、取り扱い物件の大型化を促進し、平均販売単価の上昇を進めてまいります。

（3）事業期間の維持・短縮

仕入決済（売主から買主である当社への所有権移転）から売上決済（売主である当社から買主への所有権移転）までの事業期間の維持・短縮を図り、棚卸資産回転率の向上に努めてまいります。併せて、在庫滞留期間の長期化による商品評価損の計上等の在庫リスクを低減してまいります。

（4）商品ラインナップの充実

数百万円規模から10億円を超える販売価格帯の中で、一棟賃貸マンション、一棟オフィスビル、一棟アパート等の投資用不動産から区分所有マンション、戸建等の居住用不動産まで多種多様な商品ラインナップの充実を図り、お客様の幅広い不動産購入ニーズにお応えしてまいります。

（5）経営資源の最適化

当社グループでは、業務拡大に伴う社内システム投資や人員増強等の経営資源の最適化を継続して実施していくことの重要性を認識しております。そのため、業務の制度・運用面からの見直しや社内管理データの共通化・一元化を推進し、効率的な業務運営の確立に努めてまいります。

（6）人材の育成と確保

当社グループでは、様々な経営課題克服のため、優秀な人材を確保・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。人員計画に基づく定期採用や中途採用の実施に当たっては、当社グループの企業理念に賛同し、共に成長しようという意欲があり、行動力のある人材の確保に努めてまいります。また、社内教育・研修制度の充実を図り、社員一人ひとりの成長をサポートできる仕組みを強化してまいります。

(7) コンプライアンス経営体制の強化

当社グループは、コンプライアンス経営に徹することの重要性を認識し、企業理念の1つに掲げております。コンプライアンス最優先の企業経営を行うために、企業倫理を確立するとともに、法令及び社内諸規程を遵守するコンプライアンス経営の推進を強化していくことが必要であると考えております。そのため、役員及び社員等は、倫理・コンプライアンスに関する行動規範を共有するとともに、常に倫理観と社会的良識をもって行動し、社会から信頼される会社として評価され、持続的に発展するように努めてまいります。また、必要に応じた社内教育を継続して実施するとともに、監査機能の充実を図るために、内部監査部門、監査役会及び会計監査人との連携を強化してまいります。

(8) リスク管理体制の強化

当社グループは、主要なリスクとして、戦略リスク、災害リスク、オペレーショナルリスク及び財務リスクの4つを認識し、これらのリスクを事前に回避すること及び万一リスクが顕在化した場合の当社グループの被害の最小化を図ることが必要であると考えております。そのため、リスク管理規程を定め、リスクマネジメント活動を推進するとともに、リスク管理体制を強化するために、リスク毎に想定される動機、原因及び背景を踏まえて、毎年リスクの洗い直しを実施してまいります。また、今後におきましても、必要に応じた社内教育を継続して実施するとともに、内部監査計画に基づく定期監査を実施してまいります。

(9) 財務体質及び資金調達力の強化

借入金により物件買取資金を調達している当社グループは、市況の変化に左右されずに安定的な資金調達を行うために、財務基盤の充実を日頃から意識して形成する必要があります。そのためには、常に様々な角度より当社グループのおかれている状況をデータ分析したうえで、定期的に金融機関への業況説明を行い、相互理解を深めることにより取り組みの強化を図り、資金調達を円滑に行うとともに、資本政策の強化により財務体質を改善してまいります。

4 【事業等のリスク】

当社グループの事業その他に関するリスクについて、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、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グループが判断したものであり、将来において発生の可能性のある全てのリスクを網羅するものではありません。

(1) 経済情勢、金利動向等の変動について

当社グループの属する不動産業界は、景気動向、経済情勢、金利動向、地価の動向等の影響を受けやすい特性があり、これらの影響から購入者の需要動向が悪化した場合、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 消費税率の引き上げについて

当社グループの属する不動産業界は、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有しており、消費税率が引き上げられた場合、家計の実質所得の目減りから個人消費を抑制する要因となります。駆け込み需要の反動が個人消費の振幅を大きくした場合、消費税率引き上げ直後は個人消費が大幅に落ち込む懸念があり、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 有利子負債への依存について

当社グループは、不動産売買事業における中古不動産の買取資金を主に金融機関からの借入金によって調達しております。このため、当連結会計年度末における有利子負債依存度は63.0%となっております。当社グループは特定の金融機関に依存することなく、個別案件ごとに販売計画の妥当性を分析したうえで借入金の調達を行っておりますが、金融情勢の変動によって金利上昇や借入金の調達が困難になることがあり、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 資金調達の財務制限条項に係るリスクについて

当社グループは、安定的な資金調達を図るため、複数の金融機関との間でコミットメントライン等の契約を締結しておりますが、本契約には一定の財務制限条項が付されており、これらの条件に抵触した場合には期限の利益を喪失し、一括返済を求められる等により、当社グループの財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 販売用不動産の評価損について

当社グループが保有する販売用不動産については、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分)を適用しております。期末に保有している販売用不動産のうち、投資用不動産については、減価償却を考慮した簿価と正味売却価額を比較し、正味売却価額が簿価を下回っている場合には商品評価損を計上することとしております。また、販売用不動産のうち、区分所有マンション、戸建等については、取得価額と正味売却価額を比較し、正味売却価額が取得価額を下回っている場合には商品評価損を計上することとしております。今後、経済情勢や不動産市況の悪化等により、当初計画どおりに販売が進まない場合、販売用不動産が在庫として滞留する可能性があり、滞留期間が長期化した場合等は、期末における正味売却価額が簿価または取得価額を下回り、商品評価損を計上することも予測され、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 固定資産の減損について

当社グループは、固定資産の減損に係る会計基準等に従い、決算期ごとに固定資産の将来キャッシュ・フロー等を算定し減損損失の認識・測定を行っております。今後の地価動向や景気動向等によっては、固定資産の減損損失を計上することも予測され、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 競合リスクについて

当社グループの主力事業である不動産売買事業は、首都圏1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）を中心に展開しており、参入障壁も低いいため、競合各社との競争は大変厳しいものがあります。また、規制緩和や異業種参入等のビジネス環境の変化によっては、当社グループの競争力を維持できなくなる可能性があり、業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 代表取締役会長藤田進への依存について

当社グループでは、役員及び幹部社員の情報の共有化や権限の移譲を進め、創業者である代表取締役会長藤田進に過度に依存しないような経営体制の整備を行っておりますが、同氏は、当社設立以来、当社グループの経営方針、経営戦略、資金調達等、事業活動の推進にあたり重要な役割を担ってまいりました。特に当社グループの主力事業である不動産売買事業における売買方針の決定については、同氏の資質に依存している部分があります。同氏が職務を遂行できなくなるような不測の事態が生じた場合、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 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、「宅地建物取引業法」、「建築基準法」、「都市計画法」、「国土利用計画法」、「不当景品類及び不当表示防止法」、「不動産の表示に関する公正競争規約」等により法的規制を受けております。今後、これらの法的規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合には、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、法的規制の遵守を徹底しており、現時点において法令違反の事象は発生しておりませんが、将来何らかの理由により、法令違反の事象が発生し、監督官庁より業務の停止や免許の取消し等の処分を受けた場合には、当社グループの事業活動に支障をきたすとともに当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。なお、法的規制について、その有効期間やその他の期限が法令、契約等により定められているものは下表のとおりであります。

(許認可等の状況)

会社名	許認可等の名称	許認可(登録)番号	有効期間	関係法令	許認可等の取消または更新拒否の事由
(株)ムゲンエステート	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣免許(1)第7987号	平成22年5月14日から平成27年5月13日まで	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条
(株)ムゲンエステート	一級建築士事務所登録	東京都知事登録第51257号	平成22年7月20日から平成27年7月19日まで	建築士法	同法第26条
(株)フジホーム	宅地建物取引業者免許	東京都知事免許(4)第75654号	平成24年10月4日から平成29年10月3日まで	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条
(株)フジホーム	一級建築士事務所登録	東京都知事登録第56843号	平成23年2月5日から平成28年2月4日まで	建築士法	同法第26条

(10) 瑕疵担保責任について

売買対象不動産に隠れた瑕疵（通常の注意をしても発見できない欠陥）がある場合、民法と宅地建物取引業法の規定により売主が買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります。万が一当社グループの販売した不動産に隠れた瑕疵があった場合には、当社グループは、売主として瑕疵担保責任を負うことがあります。その結果、買主より契約解除や損害賠償請求を受け、また、瑕疵修復のための費用が生じることにより、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 自然的・人為的災害について

当社グループが取り扱う中古不動産は、首都圏1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）を中心に所在しております。首都圏において、地震・火災・水害等の自然的災害、大規模な事故やテロ等の人為的災害が発生した場合、当社グループの所有する中古不動産が滅失、毀損または劣化し販売価値や賃貸収入が著しく減少する可能性があります。

また、首都圏以外の地域で自然的・人為的災害が発生した場合にも、消費マインドの冷え込みから当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 人材の確保について

当社グループは、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。従って、今後も優秀な人材の中途採用、優秀な学生の新卒採用及び教育・研修制度の充実を図り、当社グループの経営理念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、当社グループの求める人材の確保・育成が想定どおりに進まない場合には、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループの人事制度におきましては、当社グループの更なる成長に向けて、求める人材を明確にし、一人ひとりの成長をサポートできる仕組み（仕事に基づく人事体系、成長を促す評価体系及びやりがいのある賃金体系）を構築しております。しかし、評価者の能力不足や部下とのコミュニケーション不足等で当社グループの人事制度が上手く機能しない場合、社員のモチベーションダウンや人材の流出につながる可能性があります。

(13) 情報漏洩のリスクについて

当社グループが行っている不動産売買事業、賃貸その他事業において、事業上の重要情報、顧客・取引先等の機密情報や個人情報等を保有しております。当社グループでは、これらの情報の外部への不正な流出、漏洩を防止するために、データベースへのアクセス環境、セキュリティシステムの継続的な改善等により、情報管理体制を強化するとともに情報管理の徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により当社グループが保有する機密情報や個人情報等が外部へ流出、漏洩した場合等には、賠償責任を課せられるリスクや当社グループの信用を毀損するリスク等があり、当社グループの業績や財務状況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】

当連結会計年度における財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、以下のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項については、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) 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当たり重要となる会計方針につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載されております。

(2) 財政状態の分析

当連結会計年度末における財政状態は、総資産275億76百万円（前連結会計年度末比66.3%増）、負債198億11百万円（同46.6%増）、純資産77億65百万円（同153.3%増）となりました。また、自己資本比率は28.2%（前連結会計年度末は18.5%）となっております。

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、264億13百万円となり、前連結会計年度末に比べ110億20百万円増加しております。これは主として、仕入増による販売用不動産の増加（前連結会計年度末比84億43百万円増）、及び当社の主力事業であります不動産買取再販事業において売却が順調に進んだこと等による現金及び預金の増加（前連結会計年度末比22億75百万円増）によるものであります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、11億62百万円となり、前連結会計年度末に比べ22百万円減少しております。これは主として、賃貸用不動産等の一部売却等により有形固定資産が減少（前連結会計年度末比41百万円減）したことによるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、95億12百万円となり、前連結会計年度末に比べ21億39百万円増加しております。これは主として、短期借入金の増加（前連結会計年度末比2億2百万円増）、1年内返済予定の長期借入金の増加（前連結会計年度末比14億99百万円増）、及び未払法人税等の増加（前連結会計年度末比2億10百万円増）によるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、102億98百万円となり、前連結会計年度末に比べ41億59百万円増加しております。これは主として、不動産買取再販事業において、販売用不動産の仕入を積極的に展開したこと等に伴う長期借入金の増加（前連結会計年度末比40億39百万円増）によるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は、77億65百万円となり、前連結会計年度末に比べ46億99百万円増加しております。これは、利益剰余金の増加（前連結会計年度末比17億26百万円増）及び東京証券取引所マザーズ市場上場に伴う公募増資等による資本金及び資本準備金の増加（前連結会計年度末比29億72百万円増）によるものであります。

(3) 経営成績の分析

当連結会計年度における経営成績は、売上高301億75百万円（前連結会計年度比44.9%増）、売上総利益57億29百万円（同44.6%増）、営業利益34億65百万円（同53.7%増）、経常利益30億76百万円（同55.8%増）、当期純利益17億59百万円（同56.0%増）となりました。

(売上高)

当連結会計年度における売上高は301億75百万円となり、前連結会計年度に比べ93億44百万円増加しております。なお、セグメント別の売上高につきましては、「第2事業の状況 1業績等の概要 (1)業績」をご参照ください。

(売上原価及び売上総利益)

当連結会計年度における売上原価は、244億45百万円となり、前連結会計年度に比べ75億78百万円増加しております。

その結果、売上総利益は、57億29百万円となり、前連結会計年度に比べ17億66百万円増加しております。なお、売上高に対する売上総利益率は19.0%となっております（前連結会計年度の売上総利益率19.0%）。

(販売費及び一般管理費並びに営業利益)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は、22億64百万円となり、前連結会計年度に比べ5億55百万円増加しております。これは主として、人件費の増加（前連結会計年度比1億80百万円増）、売上の増加に伴う販売手数料の増加（前連結会計年度比2億23百万円増）及び租税公課の増加（前連結会計年度比78百万円増）によるものであります。

その結果、当連結会計年度の営業利益は34億65百万円となり、前連結会計年度に比べ12億10百万円増加しております。

(営業外損益及び経常利益)

当連結会計年度における営業外収益は、解約違約金収入や受取手数料等の計上により、23百万円となりました。また、当連結会計年度における営業外費用は4億12百万円となり、前連結会計年度と比べ1億16百万円増加しております。これは主として、支払利息の増加（前連結会計年度比97百万円増）によるものであります。

その結果、当連結会計年度の経常利益は、30億76百万円となり、前連結会計年度に比べ11億1百万円増加しております。

(特別損益及び税金等調整前当期純利益)

当連結会計年度における特別利益は、23百万円となり、前連結会計年度に比べ17百万円増加しております。これは、固定資産売却益の増加（前連結会計年度比17百万円増）によるものであります。また、当連結会計年度における特別損失は2百万円となり、前連結会計年度と比べ70百万円減少しております。これは主として、前期計上した減損損失が今期は発生しなかったことによるものであります。

その結果、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益は、30億97百万円となり、前連結会計年度に比べ11億90百万円増加しております。

(法人税等及び当期純利益)

当連結会計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、13億37百万円となり、前連結会計年度に比べ、5億58百万円増加しております。

その結果、当連結会計年度の当期純利益は、17億59百万円となり、前連結会計年度に比べ6億31百万円増加しております。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因につきましては、「第2事業の状況 4事業等のリスク」をご参照ください。

(5) 経営戦略の現状と見通しについて

当社グループを取り巻く事業環境は、政府や日銀による経済・金融政策の効果が下支えする中で、景気は緩やかな回復基調が続くものと予想されます。

中長期的には、オリンピック・パラリンピックの東京開催決定の追い風もあり、海外投資マネーの更なる流入が不動産投資市場の拡大を加速させ、当社グループが販売する投資用不動産の購入ニーズも上昇傾向に推移すると想定されます。一方で、居住用不動産の販売は、競合増加に伴う仕入価格の上昇や販売ターゲット層の実質所得の伸び悩み等を背景に厳しい事業環境が想定されます。

このような事業環境の中、当社グループは、「Speed」、「Satisfaction」、「Skill」の3つのSをキーワードとした経営基本戦略の実行を各種施策に落とし込み、首都圏の中古再生事業において、売上高No.1企業の実現を目指してまいります。

具体的には、首都圏ドミナント戦略の推進・継続による競争力の強化、投資用不動産販売の平均販売単価の上昇による収益機会の拡大、事業期間の維持・短縮による在庫リスクの低減、財務体質及び資金調達力の強化等により、持続的成長を担保する強固な収益基盤の確立と経営基盤の安定化を図っていく方針であります。

(6) 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・フローの状況については、「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」をご参照ください。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度において実施した設備投資等は32,154千円(無形固定資産を含む)であり、その主な内訳は不動産売買事業に係る新宿支店開設費用11,184千円であります。一方、売却した固定資産のうち、主なものはマンション(賃貸用不動産)一棟の売却94,454千円であります。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成26年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)							従業員数 (名)	
			建物	車両運搬具	工具、器具及び備品	土地 (面積㎡)	リース資産	借地権	その他		合計
本社 (東京都中央区)		本社機能	68,467	11,609	5,682		3,257	55,637	5,231	149,885	95
賃貸用不動産 (東京都多摩市)	賃貸その他事業	賃貸用不動産	154,241			226,631 (1,839.27)				380,872	
賃貸用不動産 (千葉県千葉市)	賃貸その他事業	賃貸用不動産	74,989		104	83,829 (299.40)				158,922	
賃貸用不動産 (その他)	賃貸その他事業	賃貸用不動産	106,469		133	129,724 (740.48)				236,328	

(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。

(2) 国内子会社

平成26年12月31日現在

会社名	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	車両運搬具	土地 (面積㎡)	リース資産	その他		合計
㈱フジホーム	本社 (東京都中央区)		本社機能		2,980		3,050	183	6,214	33
㈱フジホーム	賃貸用不動産 (東京都葛飾区)	賃貸その他事業	賃貸用不動産	8,398		8,661 (518.90)			17,059	

(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 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、除却等の計画は、次のとおりであります。

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	投資予定額		資金調達方法	着手年月	完了予定年月
				総額 (千円)	既支払額 (千円)			
提出会社	賃貸用不動産 (東京都荒川区)	賃貸その他事業	賃貸用不動産	898,386	45,000	自己資金及び借入金	平成26年10月	平成27年1月

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 重要な設備の除却等

経常的な設備の更新のための除却等を除き、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	32,000,000
計	32,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成26年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成27年3月27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	10,968,000	10,968,000	東京証券取引所 (マザーズ)	単元株式数は100株であります。
計	10,968,000	10,968,000		

(注) 1. 提出日現在発行数には、平成27年3月1日からこの有価証券報告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. 平成26年6月18日をもって、当社株式は東京証券取引所マザーズに上場しております。

(2) 【新株予約権等の状況】

平成19年8月21日開催の臨時株主総会により会社法に基づいて発行した新株予約権は以下のとおりです。

区分	事業年度末現在 (平成26年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成27年2月28日)
新株予約権の数(個)	105(注1)	105(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)	52,500(注1)	52,500(注1)
新株予約権の行使時の払込金額(円)	140(注2)	同左
新株予約権の行使期間	平成21年9月1日～ 平成29年7月31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 140 資本組入額 70	同左
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても、当社の役員又は従業員、当社子会社等の役員又は従業員の地位にあることを要す。但し、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由がある場合で、当社取締役会が特に認めて対象者に書面で通知した場合に限り、引き続き新株予約権を行使することができる。その他の条件は、当社と新株予約権の割当を受けたものとの間で締結した「第1回新株予約権割当契約書」で定めるところによる。(注3)	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡することはできない。	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) 1. 平成26年3月26日をもって、株式1株を500株に分割しており、新株予約権1個につき目的となる株式数は、500株であります。

2. 新株予約権発行後、当社が株式分割(株式無償割り当てを含む)又は株式併合を行う場合には、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

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

また、一般的に公正妥当とされる時価を下回る払込金額で、当社普通株式につき、新株式の発行または自己株式を処分した場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

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

3. 新株予約権は、当社株式が証券取引所に上場された後、半年経過した場合に限り、行使することができる。但し、新株予約権を行使することにより、行使された新株予約権の総数が、割り当てられた新株予約権の目的たる株式数に次の割合を乗じた数(但し、かかる方法により計算した株式数が、1単元の株式数又はその整数倍に満たない場合は、1円未満の株式数を切り上げ、単元株式数の整数倍に切り上げた数とする。1個又は1株未満の端数が生じた場合も、これを切り上げるものとする。)を上回らないことを条件とする。

当社株式の上場日の後、半年以降1年半まで 2分の1

当社株式の上場日の後、1年半以降 2分の2

(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26年3月26日 (注)1	8,241,983	8,258,500		98,095		21,095
平成26年6月17日 (注)2	2,300,000	10,558,500	1,269,600	1,367,695	1,269,600	1,290,695
平成26年7月16日 (注)3	390,000	10,948,500	215,280	1,582,975	215,280	1,505,975
平成26年12月18日～ 平成26年12月31日 (注)4	19,500	10,968,000	1,365	1,584,340	1,365	1,507,340

(注) 1. 株式分割(1:500)による増加であります。

2. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 1,200円

引受価額 1,104円

資本組入額 552円

3. 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 1,104円

資本組入額 552円

割当先 いちよし証券株式会社

4. 新株予約権の行使による増加であります。

(6) 【所有者別状況】

平成26年12月31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)		4	24	28	28	2	1,963	2,049	
所有株式数 (単元)		6,903	5,660	341	9,051	56	87,664	109,675	500
所有株式数 の割合(%)		6.29	5.16	0.31	8.25	0.05	79.93	100.0	

(7) 【大株主の状況】

平成26年12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(%)
藤田 進	東京都港区	4,230	38.57
藤田 進一	東京都港区	1,520	13.86
藤田 百合子	東京都港区	500	4.56
藤田 由香	東京都港区	400	3.65
庄田 桂二	東京都文京区	350	3.19
庄田 優子	東京都文京区	350	3.19
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町1丁目4番地	294	2.68
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	277	2.53
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN(CASHPB) (常任代理人 野村証券株式会 社)	1 ANGEL LANE, LONDON, EC4R 3AB, UNITED KINGDOM (東京都中央区日本橋1丁目9-1)	242	2.21
依田 満	千葉県松戸市	175	1.60
計		8,339	76.04

(注) 信託銀行等の信託業務に係る株式数については、当社として網羅的に把握することができないため、株主名簿上の名義で所有株式数を記載しております。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成26年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 10,967,500	109,675	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 500		
発行済株式総数	10,968,000		
総株主の議決権		109,675	

【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。当該制度の内容は、次のとおりであります。

(第1回新株予約権)

会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、平成19年8月21日開催の臨時株主総会において特別決議されたものであります。

決議年月日	平成19年8月21日
付与対象者の区分及び人数	取締役(社外取締役を除く)4名、従業員20名、子会社従業員7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	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

(第2回新株予約権)

会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、平成27年3月27日開催の第25回定時株主総会において特別決議されたものであります。

決議年月日	平成27年3月27日
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役(社外取締役を除く)及び従業員ならびに当社子会社の取締役及び従業員(注1)
新株予約権の目的となる株式の種類	当社普通株式
株式の数	60,000株を上限といたします。このうち当社取締役に付与する新株予約権は、すべての取締役あわせて16,000株を上限とします。(注2)
新株予約権の行使時の払込金額	(注3)
新株予約権の行使期間	新株予約権の割当決議日後2年を経過した日から3年以内といたします。
新株予約権の行使の条件	新株予約権者は、権利行使時においても、当社の取締役、監査役及び従業員ならびに当社子会社の取締役、監査役及び従業員の地位にあることを要するものといたします。 新株予約権者が死亡した場合は、相続人はこれを行使できないものといたします。
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を要するものといたします。
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4)

- (注) 1. 付与対象者の人数の詳細は、新株予約権の募集事項を決定する取締役会において定めることといたします。
2. 新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、各募集新株予約権1個当たりの目的となる株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、100株といたします。
なお、割当日後、当社が、当社普通株式につき、株式分割、株式無償割当て又は株式併合を行う場合には、次の算式により付与株式数を調整するものといたします。ただし、かか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付与株式数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものといたします。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割、株式無償割当て又は株式併合の比率

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該株式分割の基準日の翌日以降、株式併合又は株式無償割当ての場合は、その効力発生日以降、これを適用するものいたします。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が当社株主総会において承認されることを条件として株式分割又は株式無償割当てが行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割又は株式無償割当てのための基準日又は効力発生日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降これを適用するものいたします。

又、当社が合併又は会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は取締役会の決議により、合理的な範囲で付与株式数を適切に調整することができるものいたします。

3. 各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、行使価額に付与株式数を乗じた金額といたします。行使価額は、割当日の属する月の前月の各日（取引が成立しない日を除く。）の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値に1.05を乗じた金額とし、1円未満の端数は切り上げるものいたします。ただし、当該金額が割当日の終値（割当日の終値がない場合は、それに先立つ直近日の終値）を下回る場合は、当該終値といたします。

なお、割当日後に下記の各事由が生じたときは、下記の各算式により調整された行使価額に付与株式数を乗じた額といたします。なお、調整後の行使価額は、1円未満の端数を切り上げるものいたします。

当社が株式分割、株式無償割当て又は株式併合を行う場合

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

当社が時価を下回る価額で募集株式を発行（株式の無償割当てによる株式の発行及び自己株式を交付する場合を含み、新株予約権（新株予約権付社債も含む）の行使による場合、公正な価額による新株式の発行の場合及び当社の普通株式に転換できる証券の転換による場合を除く）する場合

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行による増加株式数}}$$

ただし、算式中の既発行株式数は、上記の株式の発行の効力発生日の前日における当社の発行済株式総数から、当該時点における当社の保有する自己株式の数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合、「新規発行株式数」を「処分する自己株式の数」に、「新規発行前の株価」を「処分前の株価」にそれぞれ読み替えるものいたします。

4. 当社が合併（合併により当社が消滅する場合に限る。）、吸収分割もしくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）、又は株式交換もしくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合においては、組織再編行為の効力発生日において残存する募集新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、合併後存続する株式会社又は合併により設立する株式会社、吸収分割する事業に関して有する権利義務の全部又は一部を承継する株式会社、新設分割により設立する株式会社、当社の発行済株式の全部を取得する株式会社及び株式移転により設立する株式会社（以上を総称して以下、「再編存続会社」という。）の新株予約権を下記の条件で交付することといたします。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編存続会社は新株予約権を新たに発行するものいたします。ただし、以下の条件に沿って再編存続会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定め、これが当社株主総会で承認された場合に限るものいたします。

交付する再編存続会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数といたします。

新株予約権の目的となる株式の種類

再編存続会社の普通株式といたします。

新株予約権の目的となる株式の数

組織再編行為の条件に応じて合理的に調整された数とし、調整により生ずる1株未満の端数は切り捨てる。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

組織再編行為の条件等を勘案のうえ、本新株予約権の1株当たり行使価額を調整して得られる再編後行使価額に上記に従って決定される当該新株予約権の目的である再編存続会社の株式の数を乗じた額といたします。

新株予約権の行使期間

本新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、本新株予約権を行使することができる期間の満了日までといたします。

その他行使条件及び取得条項

本新株予約権の募集事項を決定する取締役会において定めることといたします。

5. 本新株予約権の募集事項は当該定時株主総会後の取締役会で決議します。

(2015年新株予約権)

取締役(社外取締役を除く)に対して、いわゆる株式報酬型ストックオプションとして割り当てる新株予約権に関する報酬等の額を、年額90百万円を上限として設ける旨平成27年3月27日開催の第25回定時株主総会において決議されたものであります。

決議年月日	平成27年3月27日
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役(社外取締役を除く)及び子会社の取締役(注1)
新株予約権の目的となる株式の種類	当社普通株式
株式の数	12,400株を各事業年度に係る株主総会の日から1年以内の日に発行する新株予約権の上限といたします。(注2)
新株予約権の行使時の払込金額	各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、当該各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式1株当りの払込金額(以下、「行使価額」という。)1円に付与株式数を乗じた金額といたします。
新株予約権の行使期間	新株予約権の割当日の翌日から30年以内の範囲で当社取締役会が定める期間といたします。
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当てを受けた者(以下、「新株予約権者」といいます。)は、当社又は当社子会社の取締役又は監査役の地位を喪失した日のいずれか遅い日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使できるものといたします。 その他の権利行使の条件は、当社取締役会が定めるものといたします。
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を要するものといたします。
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	新株予約権の募集事項を決定する取締役会において定めることといたします。

(注) 1. 付与対象者の人数の詳細は、新株予約権の募集事項を決定する取締役会において定めることといたします。

2. 新株予約権の目的である株式の種類は、当社普通株式とし、各新株予約権1個当たりの目的となる株式の数(以下、「付与株式数」という。)は100株といたします。

なお、募集新株予約権を割り当てる日(以下、「割当日」という。)後、当社が当社普通株式につき、株式分割、株式無償割当て又は株式併合等を行う場合で付与株式数の調整を行うことが適切なときには、次の算式により付与株式数を調整するものといたします。ただし、かかる調整は新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものといたします。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割、株式無償割当て又は株式併合の比率

又、当社が吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合又は当社が完全子会社となる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合には、当社は、合併比率等に応じ必要と認める付与株式数の調整を行うことができるものといたします。

3. 本新株予約権の募集事項は当該定時株主総会後の取締役会で決議します。

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、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置付けており、将来の事業拡大のため財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、株主利益を高め、株主還元を充実させることを基本方針としております。

また、中長期的な観点から、成長・拡大期にある当社の現状を鑑み、配当性向のみならず、株主資本配当率、ROE、利益成長率の水準、証券市場を取り巻く環境の変化等を総合的に勘案して、最適な配当を実施する方針であります。

以上のように、当社は年間の業績等を総合的に見極めたうえで配当することとしていることから、年1回の期末配当を基本的な方針としており、これらの剰余金の配当について、期末配当の決定機関は株主総会であります。

なお、当社は会社法第454条第5項に規定する中間配当をすることができる旨を定款に定めており、剰余金の中間配当の決定機関は取締役会であります。

当期につきましては、業績見通しの達成状況も勘案し、また東京証券取引所マザーズ市場上場に対して、株主の皆様へ感謝の意を表すため、期末配当金は、1株につき17円（普通配当14円、記念配当3円）の配当を実施する旨を決定いたしました。この結果、当事業年度の連結ベースでの配当性向は9.4%となりました。

内部留保資金の用途につきましては、今後の事業展開への備えと物件仕入に投入していくこととしております。

なお、当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
平成27年3月27日 定時株主総会決議	186,456	17

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21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
最高(円)					1,949
最低(円)					951

- (注) 1. 当社株式は、平成26年6月18日から東京証券取引所マザーズ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. 最高・最低株価は、東京証券取引所マザーズ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26年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	1,494	1,215	1,204	1,137	1,610	1,949
最低(円)	1,132	1,005	1,059	951	1,151	1,459

- (注) 最高・最低株価は、東京証券取引所マザーズ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)
代表取締役会長		藤田 進	昭和23年5月2日	昭和50年6月 平成2年5月 平成25年3月	三和商事株式会社入社 当社設立 代表取締役社長 当社代表取締役会長(現)	(注)3	4,184,800
代表取締役社長		藤田 進一	昭和45年5月13日	平成6年4月 平成9年4月 平成12年2月 平成13年2月 平成25年3月	株式会社大塚商会入社 当社入社 当社取締役 当社専務取締役 当社代表取締役社長(現)	(注)3	1,520,500
専務取締役	営業本部長兼 横浜支店長	依田 満	昭和26年11月8日	昭和50年3月 平成13年10月 平成13年11月 平成23年1月 平成25年1月 平成25年3月	株式会社幸福銀行入行 当社入社 当社常務取締役 当社常務取締役営業本部長 当社常務取締役営業本部長兼横浜 支店長 当社専務取締役営業本部長兼横浜 支店長(現)	(注)3	175,500
常務取締役	管理本部長兼 財務部長	吉岡 隆夫	昭和31年7月2日	昭和56年4月 平成14年7月 平成18年12月 平成19年1月 平成19年3月 平成25年3月	三栄信用組合入組 株式会社フジホーム入社 当社入社 当社財務部長 当社取締役財務部長 当社常務取締役管理本部長兼財務 部長(現)	(注)3	30,500
取締役	新宿支店長兼 新宿第一営業 部長	渡邊 敏之	昭和48年5月28日	平成8年4月 平成9年4月 平成10年4月 平成13年1月 平成19年1月 平成25年1月 平成25年9月 平成27年1月	株式会社明和住販入社 当社入社 株式会社フジホーム入社 当社入社 当社第二営業部長 当社営業統括部長兼第一営業部長 当社取締役営業統括部長兼第一 営業部長 当社取締役新宿支店長兼新宿第一 営業部長(現)	(注)3	13,000
取締役	総務部長	大久保 明	昭和48年3月20日	平成7年4月 平成11年6月 平成19年4月 平成23年6月 平成25年9月	株式会社大塚商会入社 当社入社 当社総務経理部長 当社総務部長 当社取締役総務部長(現)	(注)3	103,000
取締役 (非常勤)		四方 仁史	昭和24年2月22日	昭和48年4月 平成18年6月 平成25年9月	グンゼ株式会社入社 グンゼ株式会社執行役員 当社取締役(現)	(注)3	500
監査役 (常勤)		武田 克実	昭和30年2月24日	平成17年11月 平成23年1月 平成23年3月	いちよし証券株式会社入社 当社入社 当社監査役(現)	(注)4	3,000
監査役 (非常勤)		岡田 義廣	昭和26年4月1日	昭和49年4月 平成21年7月 平成23年8月 平成24年3月	東京国税局入局 神田税務署長 岡田義廣税理士事務所開業(現) 当社監査役(現)	(注)4	300
監査役 (非常勤)		富田 純司	昭和23年3月24日	昭和52年3月 平成25年9月	弁護士登録 長野法律事務所入所 (現) 当社監査役(現)	(注)4	1,800
計							6,032,900

- (注) 1. 取締役 四方仁史は、社外取締役であります。
2. 監査役 岡田義廣及び富田純司は、社外監査役であります。
3. 取締役の任期は、平成25年12月期に係る定時株主総会終結の時から平成27年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
4. 監査役の任期は、平成25年12月期に係る定時株主総会終結の時から平成29年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
5. 代表取締役社長 藤田進一は、代表取締役会長 藤田進の長男であります。

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、当社の社是として、経営の考え方の根幹であり社名の由来でもある『夢現』（夢を現実にし、理想を追求する）を実現し、企業価値の持続的向上を図るため、以下の三つの企業理念を掲げております。

- ・社会の繁栄に貢献し、成長し続けていきます。
- ・コンプライアンス経営に徹します。
- ・ステークホルダー満足度の充実につとめます。

当社では、この企業理念の実現のために最も必要な施策は、経営の透明性と健全性の確保及び環境の変化に迅速・適切に対応できる経営機能の強化であり、コーポレート・ガバナンスの確立が最重要課題であると認識し、業務執行責任者に対する監督・牽制の強化、情報開示による透明性の確保、業務執行の管理体制の整備を推進しております。

企業統治の体制

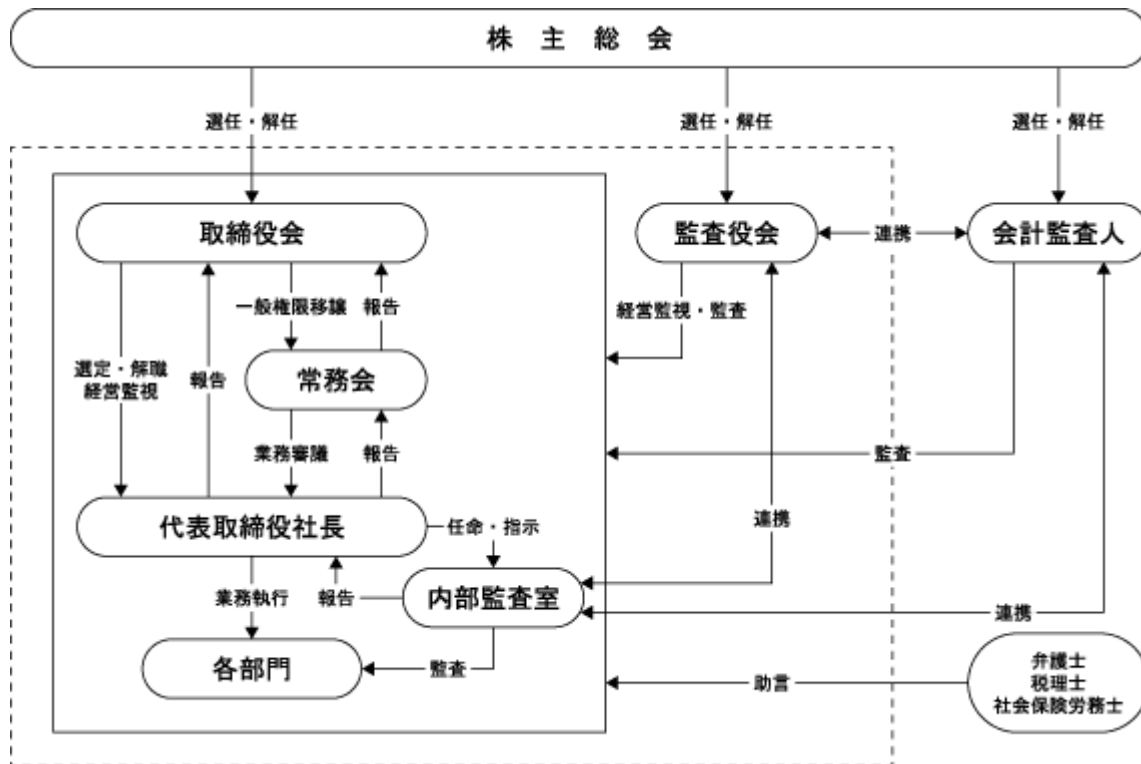
イ 会社の機関の基本説明

当社は、株主総会決議のもと、取締役、監査役を選任し、取締役会、監査役会、会計監査人を設置しております。

また、経営機能の強化及びコーポレート・ガバナンスの確立のため、常務会及び内部監査室を設置しております。

当社の業務執行・経営監視及び内部統制の仕組みを図に示すと下記のとおりであります。

当社の業務執行・経営監視及び内部統制の仕組み



□ 会社の各機関の内容

会社の機関の内容は下記のとおりであります。

1) 株主総会

当社の株主総会は事業年度末日の翌日から3ヶ月以内に代表取締役が招集することを定款に定めております。

2) 取締役会

取締役会は現在取締役7名(うち社外取締役1名)で構成されており、十分な議論の上に迅速な意思決定を行いうる人員となっております。

取締役会は月1回定期的に開催しているほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の基本方針、法令で定められた事項及び経営に関する重要事項を決定するとともに、代表取締役社長の業務執行の状況を逐次監督しております。

また、業務執行においては、営業本部長、管理本部長(財務部長を兼任)、営業部長、総務部長にそれぞれ取締役が就任しており、取締役の決定を迅速かつ正確に業務執行できる体制を目指しております。

3) 監査役会

当社は監査役制度を採用しており、監査役間の連携を強化し、監査役監査の実効性を高めるべく、監査役3名(常勤監査役1名、社外監査役2名)で監査役会を設置しております。監査役会は毎月1回程度開催されており、監査方針や監査計画など重要事項を決定するとともに、監査役間の協議・報告・情報共有を行っております。

また、各監査役は、会計監査人ならびに内部監査室と緊密に連携の上、経営監視、内部統制、会計監査、業務監査が一体として機能する体制を構築しております。

各監査役は、定期的に各取締役に職務執行状況をヒアリングし、また会計監査人や内部監査室と随時緊密に連携、意見交換を行っており、取締役の職務執行状況を把握できる体制となっております。

4) 常務会

当社は、取締役会が決定した基本方針に基づき、業務執行に関する重要事項を審議、決定するため、取締役会規程及び常務会規程に基づき常務会を設置しております。常務会は、常勤取締役6名により構成され、社外取締役、常勤監査役、株式会社フジホーム代表取締役社長が恒常的に参加出席しております。原則として週1回開催しております。

5) 内部統制システムの整備の状況

当社は、取締役会において以下の内容のとおり内部統制システムの基本方針を決議しております。この基本方針に基づき業務を適切かつ効率的に執行するために、社内諸規程を定め、適切な内部統制が機能する体制を構築しております。

(a)取締役及び従業員の法令等の遵守及びリスク管理について

(1)取締役会は、取締役及び従業員の法令等の遵守及びリスク管理についてその執行状況を監督します。また、内部通報制度を設置し、法令等に反する行為の未然防止もしくは早期発見を図ります。

(2)取締役会は、反社会的勢力との関係遮断を企業防衛の観点から必要不可欠なことと捉え、団体や個人による不当な要求等に応じたりすることのないよう取り組みの強化を図ります。

(b)取締役の効率的な職務執行の確保と当該職務執行に係る情報の保存等について

(1)取締役会は、職務権限規程や業務分掌規程等に基づく適切な権限委譲や稟議制度について定め、取締役の効率的な職務執行環境を整備します。

(2)取締役会は、文書管理規程など必要な諸規程を定め、主要会議の議事録やその資料及び業務執行に係る重要書類や報告書等について適切に保存管理します。

(c)当社グループにおける業務の適正を確保するための体制について

(1)取締役会は、グループ会社を管理する部署及び規程を定め、適正かつ効率的なグループ会社運営を行います。

(2)取締役会は、主要なグループ会社に対してはその業容等について、必要に応じて取締役会への報告を求めます。

(d)監査役職務の補助要員と当該補助要員への配慮について

(1)取締役は、監査役からその職務を補助すべき使用人を置くことを求められた場合は、監査役スタッフを配置します。

(2)監査役スタッフは監査役の指揮命令により業務を行います。当該監査役スタッフの異動や評価・処遇については予め監査役の同意を得たうえで決定します。

(e)監査役への報告及び監査役監査の実効性を確保するその他の体制について

(1)取締役及び従業員は、監査役の求めに応じて、会社経営及び事業運営上の重要事項や業務執行の状況及び結果について報告します。

(2)代表取締役社長は、監査役と適宜に会合をもち意思疎通を図るほか、監査役が実効的な監査を行うことができる環境を整備します。

(f)上記の内部統制システムの整備及び運用に関し、内部監査部門が当社グループの内部監査を実施し、監査役は取締役の職務の執行状況を監査します。

6) 社外取締役、社外監査役との責任限定契約

当社は、社外取締役、社外監査役との間で、会社法第423条第1項の賠償責任について法令に定める要件に該当する場合には、賠償責任を限定する契約を締結することができるが、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額とする旨を定款にて定めております。

上記に基づき、当社は社外取締役及び社外監査役との間に当該契約を締結しており、その賠償責任の限度額は法令で定める最低責任限度額となっております。

7) リスク管理体制の整備の状況

当社のリスク管理体制は、リスク管理規程に基づき、リスクマネジメントの機能を取締役に置くとともに、総務部が平時のリスクマネジメント活動を推進しております。また、主要なリスクとして、戦略リスク、災害リスク、オペレーショナルリスク、財務リスクの4つを認識し、個々のリスクごとに主管部門を定めるとともに、取締役会において毎年リスクの見直しを行い、必要に応じて対策手段を検討することとしております。

また、リスクが顕在化した場合には定められた手順に従い代表取締役社長へ報告するとともに、緊急事態対応細則に従い代表取締役社長を本部長とする緊急対策本部を設置し、当該リスクに対応することとなっております。

8) 支配株主について

当社の主要株主である当社代表取締役会長 藤田進及び当社代表取締役社長 藤田進一の持株比率は、二親等以内の親族の所有株式を合計すると過半数となることから、支配株主に該当致します。

当社は、全ての取引に関し、その適法性、内容の妥当性及び合理性を稟議規程等の諸規程に基づき吟味しておりますが、特に支配株主及びその二親等以内の者との取引については、通常取引と比較して適正、妥当かつ合理的な取引であるかを取締役会に諮り、利害関係者を除く取締役による承認を得たうえで取引を行っており、少数株主やその他通常取引先に不利益を生じないよう配慮しております。

内部監査及び監査役監査

当社では内部統制制度の充実と経営の合理化及び資産の保全を行うために内部監査制度を設けております。内部監査業務は内部監査室が担っており、2名で構成されております。内部監査室は内部監査規程に基づき監査計画を策定し、代表取締役社長の承認を得たうえで同計画に基づいて内部監査を実施しております。当該内部監査は子会社を含む会社全部門を対象として実施しており、当社グループの業務活動の適正性及び効率性の確保に寄与しております。

監査役監査は、常勤監査役を中心に実施されておりますが、非常勤監査役も業務を分担して、積極的に関与しております。監査役は、取締役会その他の重要な会議に出席するほか、適宜意見を述べているほか、取締役等から業務執行に関する報告を受け、重要書類の閲覧等を行っており、取締役の職務の執行状況を常に監督できる体制にあります。なお、3名の監査役はそれぞれ得意の専門分野における知識を有しており、適切な業務分担により有効性の高い監査が実施されております。

監査役と内部監査担当者は、その監査実施に先立ち事前に面談し、連携して効率的かつ有効な監査が実施できるように努めており、また、監査役及び内部監査担当者は会計監査人との連携により、監査業務の効率化、合理化を図り、その機能の強化に努めております。監査結果についても、適宜相互に報告する関係を構築しております。

なお、社外監査役 岡田義廣は、国税局に入局し税務署長を歴任するなど、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

社外取締役及び社外監査役

当社は、経営の意思決定機関と業務執行を監督する機能を有する取締役会に対し、経営監視機能の客観性及び中立性を確保するため、社外取締役1名及び社外監査役2名を選任しております。

当社は、社外取締役および社外監査役を選任するための独立性に関する基準または方針を定めてはおりませんが、社外取締役及び社外監査役の選任にあたっては、当社の経営に有益な知見や経験、専門的な知識を有することのほか、社外性を有するのみならず、当社との間に人的関係、資本的関係あるいは取引関係等の利害関係を有さないことを重視して選任しております。

この方針に従い、社外取締役 四方仁史と、社外監査役 岡田義廣を、独立役員として届け出ております。

なお、当社と各社外役員との関係につきましては、以下のとおりであります。

社外取締役 四方仁史と当社の間で、平成25年7月1日に顧問契約を締結致しましたが、平成25年9月20日の取締役への就任と同時に契約を解除しております。また、過去において当社と社外取締役 四方仁史との間に雇用関係はございません。当社支配株主や役員との間の血縁関係もございません。なお、社外取締役 四方仁史は、当社株式を500株所有しております。

社外監査役 岡田義廣は、平成24年3月27日に監査役に就任致しましたが、それ以前においても、現在においても当社との間に顧問契約や雇用関係はございません。当社支配株主や役員との間の血縁関係もございません。なお、社外監査役 岡田義廣は、当社株式を300株所有しております。

社外監査役 富田純司と当社の間で、平成12年4月1日に弁護士顧問契約を締結致しましたが、平成25年9月20日の監査役への就任と同時に契約を解除しております。また、過去において当社と社外監査役 富田純司との間に雇用関係はございません。当社支配株主や役員との間の血縁関係もございません。なお、社外監査役 富田純司は、当社株式を1,800株所有しております。

従いまして、現在当社と上記社外役員3名との間に特別の利害関係はございません。

また、社外取締役 四方仁史は、取締役会への出席のみならず、常務会等の重要会議への出席を通じて当社の経営状況、業務内容の把握や役員相互間の情報共有に継続的に努め、取締役会、常務会等において、利害関係を有さない独自の立場を踏まえつつ、自らの経験に基づき積極的に発言しております。

社外監査役 岡田義廣及び社外監査役 富田純司は、日頃から常勤監査役 武田克実と緊密に連絡を取り、また、他の役員とも定期的に意見交換を行うことにより、当社の経営や監査の状況を速やかに入手しております。また、取締役会へも恒常的に出席し、当社の経営状況を踏まえ、その経験、知識等に基づき適宜意見を述べております。

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 引当額	
取締役 (社外取締役を除く)	142,590	122,700			19,890	6
監査役 (社外監査役を除く)	10,887	10,050			837	1
社外役員	8,400	8,400				3

(注)1. 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

2. 平成19年3月27日開催の定時株主総会の決議による役員報酬限度額は、取締役分が年額500,000千円以内(使用人分給与は含まない)、監査役分が年額30,000千円以内であります。

ロ. 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ハ. 使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

記載すべき事項はありません。

二. 役員の報酬等の額また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

当社は、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を定めておりませんが、株主総会で承認された役員報酬の限度内で、過年度の報酬実績、業績及び個々の役割を勘案し、取締役報酬については取締役会で、監査役報酬については監査役会で審議し、決定しております。

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

該当事項はありません。

ロ.保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

該当事項はありません。

ハ.保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

会計監査の状況

当社は、新日本有限責任監査法人と監査契約を締結しております。当社は同法人からの定期的な財務諸表等に対する監査をはじめ、監査目的上必要と認められる範囲内で内部統制及び経理体制等会計記録に関連する制度、手続きの整備・運用状況の調査を受け、また、その結果についてのフィードバックを受けております。

当社の監査業務を執行した公認会計士の氏名等は以下のとおりであります。継続監査年数については、全員7年を超えていないため記載を省略しております。

指定有限責任社員・業務執行社員 公認会計士 川井克之

指定有限責任社員・業務執行社員 公認会計士 齋藤祐暢

なお、当社の会計監査業務に係る補助者は会計士10名、その他6名であります。

取締役会で決議できる株主総会決議事項

1) 取締役会決議による中間配当の実施

当社は、機動的な利益還元を可能とするため、取締役会の決議により、毎年6月30日の最終の株主名簿に記載または記録された株主または登録株式質権者に対し、会社法第454条第5項に定める剰余金の配当（中間配当金）を実施することができる旨を定款に定めております。

2) 取締役会決議による自己株式の取得について

当社は、自己の株式の取得について、経営状況等に応じて機動的な財務政策の遂行を可能とするため、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

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、取締役会の決議によって、取締役及び監査役（取締役及び監査役であった者を含む。）の会社法第423条第1項の賠償責任について法令に定める要件に該当する場合には、賠償責任額から法令に定める最低責任限度額を控除して得た額を限度として免除することができる旨を定款に定めております。

取締役の定数

当社の取締役は7名以内とする旨定款で定めております。

取締役の選任の決議要件

当社の取締役の選任決議については、議決権を行使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、また、累積投票によらない旨定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

会社法第309条第2項の規定による株主総会の決議（いわゆる特別決議）は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	16,900		18,000	1,000
連結子会社				
計	16,900		18,000	1,000

【その他重要な報酬の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、株式の発行に係る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】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は策定しておりませんが、監査法人からの見積提案をもとに、当社の規模・業務の特性等の観点から監査日数及び監査従事者の構成等の要素を勘案して検討し、監査役会の同意を得て、常務会へ上程しております。

第5 【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度(平成26年1月1日から平成26年12月31日まで)の連結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3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則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。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26年1月1日から平成26年12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。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成していません。

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26年1月1日から平成26年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成26年1月1日から平成26年12月31日まで)の財務諸表について、新日本有限責任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を行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握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、監査法人等が主催するセミナーへの参加及び会計専門誌の定期購読等を行っております。

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25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 1,945,793	4,221,423
売掛金	5,162	7,266
販売用不動産	1 12,750,126	1 21,194,067
仕掛販売用不動産	38,301	29,957
繰延税金資産	164,301	168,160
その他	491,685	795,689
貸倒引当金	2,024	3,079
流動資産合計	15,393,347	26,413,485
固定資産		
有形固定資産		
建物	625,519	618,778
減価償却累計額	182,617	200,984
建物（純額）	1 442,902	1 417,794
土地	1 521,751	1 450,719
その他	80,619	138,879
減価償却累計額	55,956	59,766
その他（純額）	1 24,663	1 79,113
有形固定資産合計	989,317	947,628
無形固定資産		
借地権	1 55,637	1 55,637
その他	7,248	7,783
無形固定資産合計	62,885	63,420
投資その他の資産		
繰延税金資産	31,220	46,574
その他	1 102,386	1 105,197
投資その他の資産合計	133,606	151,772
固定資産合計	1,185,809	1,162,820
資産合計	16,579,156	27,576,305

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	381,815	503,831
短期借入金	1 4,516,745	1 4,719,432
1年内返済予定の長期借入金	1 1,364,802	1 2,864,275
未払法人税等	763,707	974,308
賞与引当金	30,061	47,648
工事保証引当金	8,439	24,188
その他	307,922	378,833
流動負債合計	7,373,493	9,512,518
固定負債		
長期借入金	1 5,729,490	1 9,769,212
退職給付引当金	35,616	-
役員退職慰労引当金	154,865	179,292
退職給付に係る負債	-	46,002
その他	219,530	304,077
固定負債合計	6,139,501	10,298,584
負債合計	13,512,995	19,811,102
純資産の部		
株主資本		
資本金	98,095	1,584,340
資本剰余金	21,095	1,507,340
利益剰余金	2,946,971	4,673,523
株主資本合計	3,066,161	7,765,203
純資産合計	3,066,161	7,765,203
負債純資産合計	16,579,156	27,576,305

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)
売上高	20,830,575	30,175,343
売上原価	¹ 16,867,333	¹ 24,445,902
売上総利益	3,963,242	5,729,440
販売費及び一般管理費	² 1,708,548	² 2,264,033
営業利益	2,254,693	3,465,406
営業外収益		
受取利息及び配当金	916	1,336
受取手数料	4,629	6,256
違約金収入	7,855	8,865
その他	1,870	6,987
営業外収益合計	15,271	23,445
営業外費用		
支払利息	249,700	346,840
株式交付費	-	20,975
支払手数料	42,945	43,848
その他	3,086	1,043
営業外費用合計	295,733	412,706
経常利益	1,974,232	3,076,145
特別利益		
固定資産売却益	³ 5,802	³ 23,698
特別利益合計	5,802	23,698
特別損失		
固定資産売却損	-	⁴ 2,761
減損損失	⁵ 73,511	-
その他	56	0
特別損失合計	73,568	2,761
税金等調整前当期純利益	1,906,466	3,097,082
法人税、住民税及び事業税	870,334	1,356,709
法人税等調整額	91,526	19,213
法人税等合計	778,808	1,337,496
少数株主損益調整前当期純利益	1,127,658	1,759,585
当期純利益	1,127,658	1,759,585

【連結包括利益計算書】

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	1,127,658	1,759,585
包括利益	1,127,658	1,759,585
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,127,658	1,759,585

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	98,095	21,095	1,835,830	1,955,020	1,955,020
当期変動額					
剰余金の配当			16,517	16,517	16,517
当期純利益			1,127,658	1,127,658	1,127,658
当期変動額合計	-	-	1,111,141	1,111,141	1,111,141
当期末残高	98,095	21,095	2,946,971	3,066,161	3,066,161

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	98,095	21,095	2,946,971	3,066,161	3,066,161
当期変動額					
新株の発行	1,484,880	1,484,880		2,969,760	2,969,760
新株の発行 (新株予約権の行使)	1,365	1,365		2,730	2,730
剰余金の配当			33,034	33,034	33,034
当期純利益			1,759,585	1,759,585	1,759,585
当期変動額合計	1,486,245	1,486,245	1,726,551	4,699,041	4,699,041
当期末残高	1,584,340	1,507,340	4,673,523	7,765,203	7,765,203

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,906,466	3,097,082
減価償却費	147,000	245,824
減損損失	73,511	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	1,005	1,055
賞与引当金の増減額(は減少)	16,889	17,586
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	20,022	24,427
工事保証引当金の増減額(は減少)	2,961	15,748
退職給付引当金の増減額(は減少)	9,410	-
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	-	10,386
受取利息及び受取配当金	916	1,336
支払利息	249,700	346,840
株式交付費	-	20,975
固定資産売却損益(は益)	5,802	20,936
固定資産除却損	-	0
売上債権の増減額(は増加)	1,236	2,103
たな卸資産の増減額(は増加)	5,608,861	8,663,400
仕入債務の増減額(は減少)	177,964	122,015
未払消費税等の増減額(は減少)	23,417	823
未収消費税等の増減額(は増加)	75,679	40,022
その他の流動資産の増減額(は増加)	165,602	252,095
その他の流動負債の増減額(は減少)	139,234	96,377
その他	66,057	67,190
小計	3,073,300	4,913,561
利息及び配当金の受取額	916	1,336
利息の支払額	268,674	359,233
法人税等の還付額	1,287	-
法人税等の支払額	272,856	1,172,857
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,612,627	6,444,316
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	571,045	653,451
定期預金の払戻による収入	322,601	550,463
有形固定資産の取得による支出	21,866	75,087
有形固定資産の売却による収入	82,500	124,596
無形固定資産の取得による支出	2,309	2,500
出資金の払込による支出	10,010	-
出資金の回収による収入	-	510
投資活動によるキャッシュ・フロー	200,129	55,469

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)
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）	2,126,320	202,687
長期借入れによる収入	9,596,000	14,407,000
長期借入金の返済による支出	7,064,753	8,867,804
社債の償還による支出	214,000	-
株式の発行による収入	-	2,951,514
リース債務の返済による支出	2,930	3,386
配当金の支払額	16,517	33,034
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,424,118	8,656,977
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	611,362	2,157,190
現金及び現金同等物の期首残高	832,766	1,444,129
現金及び現金同等物の期末残高	1,444,129	3,601,319

【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

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数

1社

連結子会社の名称

株式会社フジホーム

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、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

時価のないもの

移動平均法による原価法

たな卸資産

a 販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。

b 仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。

(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 8年～41年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 2年～15年

無形固定資産（リース資産を除く）

自社利用のソフトウェア

社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

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て、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

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。

賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額の当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

工事保証引当金

販売済み物件に係る補修費用の支出に備えるため、補修実績率に基づく補修見込額を計上しております。

役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、役員退職慰労金内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(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取得日から3か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リスクしか負わない短期的な投資であります。

(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

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を当連結会計年度末より適用し(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。)、退職給付債務を従来の「退職給付引当金」から「退職給付に係る負債」として計上する方法に変更しております。

なお、当社及び連結子会社は簡便法を適用しているため、この変更による純資産に与える影響はありません。

(追加情報)

該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
現金及び預金	110,029 千円	
販売用不動産	12,115,100 "	19,521,461 千円
建物	428,932 "	360,892 "
土地	511,197 "	353,008 "
有形固定資産(その他)	3,272 "	5,920 "
借地権	55,637 "	55,637 "
投資その他の資産(その他)	40,000 "	40,000 "
計	13,264,168 千円	20,336,919 千円

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
短期借入金	4,411,295 千円	4,719,432 千円
1年内返済予定の長期借入金	1,281,797 "	2,838,121 "
長期借入金	5,664,687 "	9,749,232 "
計	11,357,779 千円	17,306,786 千円

2 当座貸越契約

当社は、運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行3行と当座貸越契約を締結しております。

この契約に基づく連結会計年度末の借入金未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
当座貸越極度額	550,000 千円	1,000,000 千円
借入実行残高	380,900 "	630,200 "
差引額	169,100 千円	369,800 千円

(連結損益計算書関係)

1 売上原価に含まれるたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
	10,245 千円	4,623 千円

2 販売費及び一般管理費のうち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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
販売手数料	460,773 千円	683,949 千円
役員報酬	131,250 "	163,350 "
給与及び手当	762,961 "	774,148 "
賞与引当金繰入額	30,061 "	47,648 "
役員退職慰労引当金繰入額	20,022 "	24,427 "
退職給付費用	10,702 "	10,025 "
貸倒引当金繰入額	12 "	2,007 "

3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
建物	72 千円	12,283 千円
土地	5,729 "	11,414 "
計	5,802 千円	23,698 千円

4 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
建物		553 千円
土地		2,097 "
その他		110 "
計		2,761 千円

5 減損損失

当社グループは、原則として、事業用資産及び遊休資産については物件毎に資産のグルーピングを行っており、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

場所	用途	種類	減損損失
埼玉県吉川市	賃貸用不動産	建物及び土地	73,511 千円

当連結会計年度において、賃貸用不動産のうち、収益性が低下した資産グループの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。その内訳は、建物19,888千円及び土地53,623千円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、不動産鑑定評価額により評価しております。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	16,517			16,517

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	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25年3月26日 定時株主総会	普通株式	16,517	1,000	平成24年12月31日	平成25年3月27日

(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

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3月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	33,034	2,000	平成25年12月31日	平成26年3月26日

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	8,258,500	2,709,500		10,968,000

(注) 当社は平成26年3月26日付で普通株式1株につき500株の割合で株式分割を行っておりますが、当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、当連結会計年度期首の株式数を表示しております。

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

公募増資による新株の発行による増加	2,300,000株
第三者割当増資による新株の発行による増加	390,000株
新株予約権の権利行使による新株の発行による増加	19,500株

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	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3月25日 定時株主総会	普通株式	33,034	2,000	平成25年12月31日	平成26年3月26日

(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

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27年3月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	186,456	17	平成26年12月31日	平成27年3月30日

(注) 1株当たり配当額には上場記念配当3円が含まれております。

(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は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
現金及び預金	1,945,793 千円	4,221,423 千円
預入期間が3か月を超える定期預金及び担保に供している定期預金	501,664 "	620,103 "
現金及び現金同等物	1,444,129 千円	3,601,319 千円

(リース取引関係)

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

(1) リース資産の内容

- ・有形固定資産
主として、工具、器具及び備品であります。
- ・無形固定資産
主として、ソフトウェアであります。

(2) リース資産の減価償却の方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(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、営業活動に必要な資金を、主に金融機関等からの借入により調達しております。また、デリバティブ取引について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

借入金は主に営業活動に係る資金調達を目的としたものであり、流動性リスクが存在しますが、当社グループは、担当部署である財務部門が適時に資金計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持等により流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスクの管理

当社は、営業債権について、貸貸管理部が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。

資金調達に係る流動性のリスクの管理

当社は、各部署からの報告に基づき財務部門が適時に資金計画表を作成・更新することにより流動性の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

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、次表には含まれておりません(注2)をご参照ください。)

前連結会計年度(平成25年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	1,945,793	1,945,793	
資産計	1,945,793	1,945,793	
(1)短期借入金	4,516,745	4,516,745	
(2)長期借入金	7,094,292	7,084,703	9,588
負債計	11,611,037	11,601,448	9,588

当連結会計年度(平成26年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	4,221,423	4,221,423	
資産計	4,221,423	4,221,423	
(1)短期借入金	4,719,432	4,719,432	
(2)長期借入金	12,633,488	12,626,058	7,429
負債計	17,352,920	17,345,490	7,429

(注1)金融商品の時価の算定方法に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

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。

負 債

(1) 短期借入金

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。

(2) 長期借入金

時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。なお、上記表は1年以内に返済予定のものを含んでおります。

(注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の連結貸借対照表計上額

(単位:千円)

区分	平成25年12月31日	平成26年12月31日
投資その他の資産(その他)	44,760	44,250

投資その他の資産(その他)については、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるものであるため、「2 金融商品の時価等に関する事項」には含めておりません。

(注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25年12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	1,933,078			
合計	1,933,078			

当連結会計年度(平成26年12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	4,206,882			
合計	4,206,882			

(注4) 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成25年12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)
長期借入金	1,364,802	3,153,993	581,464	279,496	256,487	1,458,047
合計	1,364,802	3,153,993	581,464	279,496	256,487	1,458,047

当連結会計年度(平成26年12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)
長期借入金	2,864,275	3,447,162	2,660,787	387,181	1,455,665	1,818,416
合計	2,864,275	3,447,162	2,660,787	387,181	1,455,665	1,818,416

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社グループは、退職一時金制度を採用しております。

2. 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)
(1)退職給付債務(千円)	35,616
(2)退職給付引当金(千円)	35,616

(注) 当社グループは、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
(1)勤務費用(千円)	13,167
(2)退職給付費用(千円)	13,167

(注) 勤務費用は、簡便法による退職給付費用であります。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

当社グループは、簡便法を採用しておりますので基礎率等については記載しておりません。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社グループは、退職一時金制度を採用しております。当社グループが採用する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1)簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

退職給付に係る負債の期首残高	35,616 千円
退職給付費用	11,912 "
退職給付の支払額	1,526 "
退職給付に係る負債の期末残高	46,002 千円

(2)退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

積立型制度の退職給付債務	
年金資産	
非積立型制度の退職給付債務	46,002 千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	46,002 千円
退職給付に係る負債	46,002 千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	46,002 千円

(3)退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 11,912 千円

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションにかか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

会社名	提出会社
決議年月日	平成19年8月21日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役2名 従業員99名 子会社の従業員9名
株式の種類及び付与数	普通株式 160,500株 (注)
付与日	平成19年8月21日
権利確定条件	新株予約権の割当を受けた者は、権利行使においても、当社の役員又は従業員、当社子会社等の役員又は従業員の地位にあることを要す。新株予約権は、当社株式が証券取引所に上場された後、半年経過した場合に限り、行使することができる。その他の条件は、当社と新株予約権の割当を受けたものとの間で締結した「第1回新株予約権割当契約書」で定めるところによる。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	平成21年9月1日～平成29年7月31日

(注) 平成26年3月26日付株式分割(1株につき500株)による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

当連結会計年度(平成26年12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、平成26年3月26日付株式分割(1株につき500株)による分割後の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

会社名	提出会社
決議年月日	平成19年8月21日
権利確定前(株)	
前連結会計年度末	72,000
付与	
失効	
権利確定	36,000
未確定残	36,000
権利確定後(株)	
前連結会計年度末	
権利確定	36,000
権利行使	19,500
失効	
未行使残	16,500

単価情報

会社名	提出会社
決議年月日	平成19年 8月21日
権利行使価格(円)	140
行使時平均株価(円)	1,723
付与日における公正な評価単価(円)	-

3. ストック・オプションの権利確定数の見積り方法

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。

(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25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
繰延税金資産(流動)		
未払事業税	71,404 千円	55,606 千円
賞与引当金	13,597 "	16,989 "
減価償却費	43,082 "	54,653 "
工事保証引当金	1,356 "	8,576 "
たな卸資産評価損	7,374 "	338 "
未実現利益	21,774 "	27,749 "
その他	5,710 "	4,246 "
計	164,301 千円	168,160 千円
繰延税金資産(固定)		
退職給付引当金	13,218 千円	
役員退職慰労引当金	57,475 "	64,116 千円
退職給付に係る負債		16,588 "
資産除去債務	5,585 "	5,461 "
減損損失	29,096 "	27,730 "
その他	7,010 "	19,303 "
繰延税金負債(固定)との相殺	1,976 "	1,655 "
小計	110,410 千円	131,545 千円
評価性引当額	79,190 "	84,971 "
計	195,521 千円	214,734 千円
繰延税金負債(固定)		
資産除去債務に対応する除去費用	1,976 千円	1,655 千円
繰延税金資産(固定)との相殺	1,976 "	1,655 "
計		
差引：繰延税金資産純額	195,521 千円	214,734 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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
法定実効税率		38.0 %
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.7 %
留保金課税		4.4 %
その他		0.1 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率		43.2 %

(注) 前連結会計年度は、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. 法人税等の税率の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」が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないこととなりました。これに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、平成27年1月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異について、前連結会計年度の38.01%から35.64%に変更されております。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度末(平成25年12月31日)及び当連結会計年度末(平成26年12月31日)における資産除去債務の金額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社及び子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のマンション等を有しております。

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305,609千円(賃貸収益は売上高に計上、主な賃貸費用は売上原価に計上)、減損損失は73,511千円(特別損失に計上)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413,617千円(賃貸収益は売上高に計上、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25年1月1日 至平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自平成26年1月1日 至平成26年12月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	1,044,804	883,140
	期中増減額	161,665	46,704
	期末残高	883,140	836,436
期末時価		827,104	783,494

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な減少額は不動産の売却(76,225千円)及び減損損失の計上(73,511千円)であり、当連結会計年度の主な増加額は不動産の購入に係る手付金(45,000千円)、主な減少額は不動産の売却(103,369千円)であります。
3. 期末時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

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

当社グループは、中古の区分マンション、戸建を購入し、リフォームしたうえで販売する不動産売買を主な事業としております。それ以外に賃貸用不動産を購入し賃貸するほか、販売用の一棟マンション、ビル等を販売するまでの間、賃貸する事業及びマンション等の賃貸管理を行う賃貸事業を展開しております。

従って、当社グループでは、「不動産売買事業」と「賃貸その他事業」を報告セグメントとしております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「不動産売買事業」は、区分所有マンション、投資用不動産（賃貸マンション・アパート・オフィスビル）、戸建の売買及びそれに関連する内外装工事や販売時の仲介手数料収入を含んでおります。

「賃貸その他事業」は、一棟マンションまたはビル、区分マンション等を賃貸して得られる賃料収入及び賃貸マンション、ビルを管理する賃貸管理収入を含んでおります。

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。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注)	合計
	不動産売買事業	賃貸その他事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	20,206,762	623,813	20,830,575		20,830,575
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,833	10,444	13,278	13,278	
計	20,209,596	634,258	20,843,854	13,278	20,830,575
セグメント利益又は損失()	2,583,236	305,609	2,888,846	634,152	2,254,693
セグメント資産	4,130,624	9,978,530	14,109,154	2,470,002	16,579,156
その他の項目					
減価償却費	3,452	130,484	133,936	13,064	147,000
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	2,174	6,438	8,613	17,438	26,052

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

(1)セグメント利益の調整額 634,152千円は、主に一般管理費等の各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。

(2)セグメント資産の調整額2,470,002千円は、主に現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. 投資用不動産について、販売までの期間に亘る賃料収入を賃貸その他事業の売上高としているため、保有期間中は賃貸その他事業のセグメント資産とし、販売の都度、帳簿価額で不動産売買事業のセグメント資産に振り替えております。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注)	合計
	不動産売買事業	賃貸その他事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	29,248,517	926,825	30,175,343		30,175,343
セグメント間の内部 売上高又は振替高	568	10,444	11,013	11,013	
計	29,249,086	937,270	30,186,356	11,013	30,175,343
セグメント利益	3,742,720	413,617	4,156,337	690,930	3,465,406
セグメント資産	4,121,364	18,676,712	22,798,076	4,778,229	27,576,305
その他の項目					
減価償却費	3,234	228,005	231,239	14,650	245,890
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	16,732	59,527	76,260	5,792	82,053

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額 690,930千円は、主に一般管理費等の各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。
 - (2)セグメント資産の調整額4,778,229千円は、主に現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 投資用不動産について、販売までの期間に亘る賃料収入を賃貸その他事業の売上高としているため、保有期間中は賃貸その他事業のセグメント資産とし、販売の都度、帳簿価額で不動産売買事業のセグメント資産に振り替えております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一のため、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

本邦以外の国または地域に所在する有形固定資産を有していないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一のため、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

本邦以外の国または地域に所在する有形固定資産を有していないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			全社・消去	合計
	不動産売買事業	賃貸その他事業	計		
減損損失		73,511	73,511		73,511

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

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25年1月1日 至 平成25年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

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

連結財務諸表提出会社の役員及び個人主要株主等

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	藤田 進			当社代表取締役会長	(被所有)直接53.04	債務被保証	金融機関借入に係る債務被保証 (注)1	7,013,523		
役員	藤田 進一			当社代表取締役社長	(被所有)直接19.01	債務被保証	金融機関借入に係る債務被保証 (注)1	8,383,308		
役員 の 近親者	藤田百合子				(被所有)直接 7.27	社債取引	社債償還 利息の支払 (注)2	88,000 2,636		
役員 の 近親者	藤田 由香				(被所有)直接 4.84	社債取引	社債償還 利息の支払 (注)2	54,000 1,619		
役員 の 近親者	庄田 桂二			㈱フジホーム代表取締役社長	(被所有)直接 4.24	社債取引	社債償還 利息の支払 (注)2	20,000 598		
役員 の 近親者	庄田 優子				(被所有)直接 4.24	社債取引	社債償還 利息の支払 (注)2	20,000 598		

(注) 1. 当社は金融機関借入に関し、藤田進及び藤田進一に債務保証を受けております。なお、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。また、保証料の支払は行ってありません。

2. 当社の発行する社債の利息については、市場金利等を勘案して合理的に決定しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び個人主要株主等

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)
子会社 の 役員	庄田 桂二			㈱フジホーム代表取締役社長	(被所有)直接4.24	債務被保証	金融機関借入に係る債務被保証 (注)	124,546		

(注) 連結子会社の㈱フジホームは金融機関借入に関し、庄田桂二に債務保証を受けております。なお、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。また、保証料の支払は行ってありません。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

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

該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり純資産額	371.27円	707.99円
1株当たり当期純利益金額	136.55円	181.76円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額		180.88円

- (注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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いため、記載しておりません。
2. 当社は平成26年6月18日に東京証券取引所マザーズ市場に上場しているため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益は新規上場日から当連結会計年度末までの平均株価を期中平均株価とみなし算定しております。
3. 当社は、平成26年3月26日付で株式1株につき500株の株式分割を行っております。平成25年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益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。
4. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	1,127,658	1,759,585
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)	1,127,658	1,759,585
普通株式の期中平均株式数(株)	8,258,500	9,681,080
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)		46,731
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	新株予約権1種類(新株予約権の数144個) なお、新株予約権の概要は「第4提出会社の状況、1株式の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	

(重要な後発事象)

(ストックオプション発行に関する議案の決議の件)

当社の平成27年3月27日開催の定時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、当社の取締役(社外取締役を除く)及び従業員並びに当社子会社の取締役及び従業員に対し、ストックオプションとしての新株予約権を発行すること及びその募集事項の決定を当社取締役会に委任することを特別決議しております。

また、当社の平成27年3月27日開催の定時株主総会において、取締役(社外取締役を除く)に対して、いわゆる株式報酬型ストックオプションとして割り当てる新株予約権に関する報酬等の額を、年額90万円を上限として設ける旨及びその募集事項の決定を当社取締役会に委任することを決議しております。

なお、その概要は、「第4提出会社の状況 1株式等の状況 (9)ストックオプション制度の内容」に記載しております。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	4,516,745	4,719,432	2.402	
1年以内に返済予定の長期借入金	1,364,802	2,864,275	2.569	
1年以内に返済予定のリース債務	2,750	3,427	3.621	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	5,729,490	9,769,212	2.311	平成28年1月4日～ 平成56年11月25日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	4,828	4,089	3.102	平成28年1月31日～ 平成31年11月27日
合計	11,618,617	17,360,437		

(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)の連結決算日後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	3,447,162	2,660,787	387,181	1,455,665
リース債務	1,724	1,338	640	386

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計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) 【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)	7,166,649	14,108,949	22,562,403	30,175,343
税金等調整前四半期(当期)純利益金額 (千円)	737,737	1,298,097	2,347,027	3,097,082
四半期(当期)純利益金額 (千円)	422,602	723,863	1,316,938	1,759,585
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	51.17	85.93	142.32	181.76

(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)	51.17	35.08	54.49	40.42

(注) 当社は、平成26年3月26日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 1,658,923	3,921,621
売掛金	4,737	7,116
販売用不動産	2 12,769,127	2 21,268,060
貯蔵品	1,593	1,287
前渡金	363,317	607,171
前払費用	46,520	58,708
繰延税金資産	134,012	137,951
その他	1 83,947	1 132,015
貸倒引当金	2,024	3,079
流動資産合計	15,060,155	26,130,853
固定資産		
有形固定資産		
建物	2 443,429	2 411,572
車両運搬具	12,143	11,609
工具、器具及び備品	2 4,787	2 12,900
土地	2 521,751	2 442,058
リース資産	4,098	4,208
建設仮勘定	-	45,600
有形固定資産合計	986,210	927,948
無形固定資産		
借地権	2 55,637	2 55,637
ソフトウェア	1,950	3,373
電話加入権	1,857	1,857
無形固定資産合計	59,445	60,868
投資その他の資産		
関係会社株式	16,616	16,616
出資金	2 44,310	2 43,800
繰延税金資産	26,831	39,579
その他	55,197	58,806
投資その他の資産合計	142,955	158,802
固定資産合計	1,188,611	1,147,619
資産合計	16,248,766	27,278,473

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1 477,460	1 595,368
短期借入金	2 4,489,945	2 4,719,432
1年内返済予定の長期借入金	2 1,312,097	2 2,844,121
未払金	1 49,112	1 62,384
未払費用	30,229	33,578
未払法人税等	719,900	944,896
前受金	149,558	189,232
リース債務	1,988	2,522
工事保証引当金	6,520	23,601
賞与引当金	29,392	47,217
預り金	34,116	45,357
流動負債合計	7,300,322	9,507,712
固定負債		
長期借入金	2 5,680,843	2 9,753,732
長期預り敷金保証金	199,132	284,532
退職給付引当金	24,319	32,933
役員退職慰労引当金	144,165	164,892
リース債務	2,559	2,147
資産除去債務	15,050	15,323
固定負債合計	6,066,069	10,253,561
負債合計	13,366,391	19,761,274
純資産の部		
株主資本		
資本金	98,095	1,584,340
資本剰余金		
資本準備金	21,095	1,507,340
資本剰余金合計	21,095	1,507,340
利益剰余金		
利益準備金	3,428	3,428
その他利益剰余金		
別途積立金	15,000	15,000
繰越利益剰余金	2,744,756	4,407,090
利益剰余金合計	2,763,185	4,425,519
株主資本合計	2,882,375	7,517,199
純資産合計	2,882,375	7,517,199
負債純資産合計	16,248,766	27,278,473

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
売上高	1 20,522,547	1 30,118,208
売上原価	1 16,732,977	1 24,587,240
売上総利益	3,789,569	5,530,968
販売費及び一般管理費	1, 2 1,636,741	1, 2 2,188,801
営業利益	2,152,828	3,342,167
営業外収益		
受取利息及び配当金	856	1,253
違約金収入	7,855	8,865
業務受託料	1 7,800	1 7,800
その他	1 4,020	1 10,423
営業外収益合計	20,532	28,342
営業外費用		
支払利息	240,420	344,961
社債利息	5,188	-
支払手数料	42,726	43,807
株式交付費	-	20,975
その他	2,979	920
営業外費用合計	291,315	410,665
経常利益	1,882,045	2,959,845
特別利益		
固定資産売却益	3 5,802	3 23,698
特別利益合計	5,802	23,698
特別損失		
固定資産売却損	-	4 2,761
減損損失	73,511	-
その他	56	0
特別損失合計	73,568	2,761
税引前当期純利益	1,814,279	2,980,781
法人税、住民税及び事業税	816,845	1,302,100
法人税等調整額	74,479	16,686
法人税等合計	742,365	1,285,413
当期純利益	1,071,913	1,695,367

【売上原価明細書】

(イ) 不動産売買売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
販売用不動産取得費		15,086,541	92.0	22,458,597	93.4
委託内外装工事費		1,211,862	7.4	1,485,172	6.2
販売用不動産評価損		10,245	0.1	4,623	0.0
その他の原価		78,109	0.5	85,731	0.4
不動産売買売上原価		16,386,758	100.0	24,034,124	100.0

(ロ) 賃貸その他売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
管理費		139,850	40.4	204,241	36.9
減価償却費		128,678	37.2	226,749	41.0
租税公課		31,495	9.1	52,545	9.5
その他の原価		46,195	13.3	69,579	12.6
賃貸その他事業原価		346,219	100.0	553,115	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本							株主資本 合計	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計		
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金				
					別途積立金	繰越利益 剰余金			
当期首残高	98,095	21,095	21,095	3,428	15,000	1,689,360	1,707,789	1,826,979	1,826,979
当期変動額									
剰余金の配当						16,517	16,517	16,517	16,517
当期純利益						1,071,913	1,071,913	1,071,913	1,071,913
当期変動額合計	-	-	-	-	-	1,055,396	1,055,396	1,055,396	1,055,396
当期末残高	98,095	21,095	21,095	3,428	15,000	2,744,756	2,763,185	2,882,375	2,882,375

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本							株主資本 合計	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計		
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金				
					別途積立金	繰越利益 剰余金			
当期首残高	98,095	21,095	21,095	3,428	15,000	2,744,756	2,763,185	2,882,375	2,882,375
当期変動額									
新株の発行	1,484,880	1,484,880	1,484,880					2,969,760	2,969,760
新株の発行 (新株予約権の行使)	1,365	1,365	1,365					2,730	2,730
剰余金の配当						33,034	33,034	33,034	33,034
当期純利益						1,695,367	1,695,367	1,695,367	1,695,367
当期変動額合計	1,486,245	1,486,245	1,486,245	-	-	1,662,333	1,662,333	4,634,823	4,634,823
当期末残高	1,584,340	1,507,340	1,507,340	3,428	15,000	4,407,090	4,425,519	7,517,199	7,517,199

【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

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(時価のないもの)

移動平均法による原価法を採用しております。

(2)販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)によっております。

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)

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8年~41年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 2年~15年

(2)無形固定資産(リース資産を除く)

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)に基づく定額法を採用しております。

(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についてはリース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3. 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

従業員に対する賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額の当事業年度に負担すべき額を計上しております。

(3)工事保証引当金

販売済み物件に係る補修費用の支出に備えるため、補修実績率に基づく補修見込額を計上しております。

(4)退職給付引当金

従業員に対する退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額を計上しております。

なお、退職給付債務の算定に当たり、簡便法を採用しております。

(5)役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、役員退職慰労金内規に基づく当事業年度末要支給額を計上しております。

4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

以下の事項について、記載を省略しております。

- ・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第8条の28に定める資産除去債務に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第26条に定める減価償却累計額の注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第80条に定めるたな卸資産の帳簿価額の切り下げに関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の3の2に定める減損損失に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の3に定める潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。

(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する資産及び負債

区分表示されたもの以外で当該関係会社に対する金銭債権又は金銭債務の金額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
短期金銭債権	5,175 千円	5,999 千円
短期金銭債務	323,567 千円	282,990 千円

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
現金及び預金	110,029 千円	
販売用不動産	12,115,100 "	19,577,396 千円
建物	428,932 "	361,512 "
工具、器具及び備品	3,272 "	5,920 "
土地	511,197 "	353,008 "
借地権	55,637 "	55,637 "
出資金	40,000 "	40,000 "
計	13,264,168 千円	20,393,474 千円

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
短期借入金	4,411,295 千円	4,719,432 千円
1年内返済予定の長期借入金	1,281,797 "	2,838,121 "
長期借入金	5,664,687 "	9,749,232 "
計	11,357,779 千円	17,306,786 千円

3 保証債務

仕入債務に対する債務保証

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
(株)フジホーム	34,085 千円	
計	34,085 千円	

4 当座貸越契約

当社は、運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行3行と当座貸越契約を締結しております。

この契約に基づく事業年度末の借入金未実行残高は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
当座貸越極度額	550,000 千円	1,000,000 千円
借入実行残高	380,900 "	630,200 "
差引額	169,100 千円	369,800 千円

(損益計算書関係)

1 関係会社との営業取引及び営業取引以外の取引の取引高の総額

	前事業年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)
営業取引	1,502,879 千円	1,648,686 千円
営業取引以外の取引	9,959 千円	11,197 千円

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度75%、当事業年度71%、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25%、当事業年度29%であります。

販売費及び一般管理費のうち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25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)
販売手数料	501,752 千円	734,210 千円
役員報酬	111,450 "	141,150 "
給料及び手当	703,578 "	714,823 "
賞与引当金繰入額	29,392 "	47,217 "
役員退職慰労引当金繰入額	16,722 "	20,727 "
退職給付費用	10,162 "	9,316 "
貸倒引当金繰入額	12 "	2,007 "

3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)
建物	72 千円	12,283 千円
土地	5,729 "	11,414 "
計	5,802 千円	23,698 千円

4 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25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)
建物		553 千円
車両運搬具		105 "
工具、器具及び備品		4 "
土地		2,097 "
計		2,761 千円

(有価証券関係)

前事業年度(平成25年12月31日)

子会社株式は、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、子会社株式の時価を記載していません。

なお、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は16,616千円であります。

当事業年度(平成26年12月31日)

子会社株式は、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、子会社株式の時価を記載していません。

なお、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は16,616千円であります。

(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

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
繰延税金資産(流動)		
未払事業税	66,505 千円	53,493 千円
賞与引当金	11,589 "	16,829 "
減価償却費	42,793 "	54,653 "
工事保証引当金	2,570 "	8,412 "
たな卸資産評価損	7,374 "	338 "
その他	3,178 "	4,223 "
計	134,012 千円	137,951 千円
繰延税金資産(固定)		
退職給付引当金	9,025 千円	11,738 千円
役員退職慰労引当金	53,504 "	58,772 "
資産除去債務	5,585 "	5,461 "
減損損失	29,096 "	27,730 "
その他	6,814 "	17,158 "
繰延税金負債(固定)との相殺	1,976 "	1,655 "
小計	102,050 千円	119,206 千円
評価性引当額	75,219 "	79,627 "
計	160,843 千円	177,530 千円
繰延税金負債(固定)		
資産除去債務に対応する除去費用	1,976 千円	1,655 千円
繰延税金資産(固定)との相殺	1,976 "	1,655 "
計		
差引：繰延税金資産純額	160,843 千円	177,530 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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
法定実効税率		38.0 %
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.6 %
留保金課税		4.4 %
その他		0.1 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率		43.1 %

(注) 前事業年度は、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. 法人税等の税率の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」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となりました。これに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、平成27年1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、前事業年度の38.01%から35.64%に変更されております。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(重要な後発事象)

(ストックオプション発行に関する議案の決議の件)

当社の平成27年3月27日開催の定時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、当社の取締役（社外取締役を除く）及び従業員並びに当社子会社の取締役及び従業員に対し、ストックオプションとしての新株予約権を発行すること及びその募集事項の決定を当社取締役会に委任することを特別決議しております。

また、当社の平成27年3月27日開催の定時株主総会において、取締役（社外取締役を除く）に対して、いわゆる株式報酬型ストックオプションとして割り当てる新株予約権に関する報酬等の額を、年額90百万円を上限として設ける旨及びその募集事項の決定を当社取締役会に委任することを決議しております。

なお、その概要は、「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (9) スtockオプション制度の内容」に記載しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価 償却累計額
有形固定資産	建物	443,429	17,484	23,675	25,665	411,572	200,665
	車両運搬具	12,143	2,463	117	2,879	11,609	32,769
	工具、器具及び備品	4,787	9,647	172	1,363	12,900	15,714
	土地	521,751	-	79,693	-	442,058	-
	リース資産	4,098	2,114	-	2,004	4,208	7,096
	建設仮勘定	-	45,600	-	-	45,600	-
	計	986,210	77,310	103,659	31,912	927,948	256,245
無形固定資産	借地権	55,637	-	-	-	55,637	-
	ソフトウェア	1,950	2,500	-	1,076	3,373	6,223
	電話加入権	1,857	-	-	-	1,857	-
	計	59,445	2,500	-	1,076	60,868	6,223

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

賃貸用不動産の購入に係る手付金(1件) 建設仮勘定 45,000千円

2. 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

賃貸用不動産の売却(2件) 建物 23,675千円
工具、器具及び備品 172千円
土地 79,693千円

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	2,024	3,079	2,024	3,079
賞与引当金	29,392	47,217	29,392	47,217
工事保証引当金	6,520	23,601	6,520	23,601
役員退職慰労引当金	144,165	20,727	-	164,892

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日及び12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 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 証券代行部
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって、電子公告による公告をすることができない場合の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とする。 当社の公告掲載URLは次のとおりであります。 http://www.mugen-estate.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当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て定めております。

- (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】

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26年5月15日 関東財務局長に提出。

(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26年5月30日及び平成26年6月9日 関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書、四半期報告書の確認書

第25期第2四半期（自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日）平成26年8月11日 関東財務局長に提出。

第25期第3四半期（自 平成26年7月1日 至 平成26年9月30日）平成26年11月10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27年3月27日

株式会社ムゲンエースト
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 川 井 克 之

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 齋 藤 祐 暢

< 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ムゲンエーストの平成26年1月1日から平成26年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ムゲンエースト及び連結子会社の平成26年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社ムゲンエステートの平成26年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

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

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

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

監査意見

当監査法人は、株式会社ムゲンエステートが平成26年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(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. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成27年3月27日

株式会社ムゲンエーステート
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 川 井 克 之

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 齋 藤 祐 暢

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ムゲンエーステートの平成26年1月1日から平成26年12月31日までの第25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、株式会社ムゲンエーステートの平成26年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- (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. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。