

【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30日
【事業年度】	第36期（自平成26年1月1日 至平成26年12月31日）
【会社名】	株式会社陽光都市開発
【英訳名】	YOKO TOSHIKAIHATSU CO.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 小坂 竜義
【本店の所在の場所】	神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号
【電話番号】	045(324)2444（代表）
【事務連絡者氏名】	専務取締役 田中 忍
【最寄りの連絡場所】	神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号
【電話番号】	045(324)2444（代表）
【事務連絡者氏名】	専務取締役 田中 忍
【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32期	第33期	第34期	第35期	第36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)	9,116,443	4,262,223	1,594,092	1,053,234	2,163,232
経常利益又は経常損失 (千円)	443,647	444,701	88,417	60,250	174,800
当期純利益又は当期純損失 (千円)	3,974	486,948	83,443	55,277	135,945
包括利益 (千円)	-	487,010	83,508	55,363	169,395
純資産額 (千円)	378,967	41,953	125,461	190,305	946,530
総資産額 (千円)	5,249,130	2,166,156	1,988,579	2,013,494	2,017,136
1株当たり純資産額 (円)	6,155.27	4.39	13.13	19.92	72.12
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額 (円)	64.55	77.57	8.73	5.79	11.10
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	10.73
自己資本比率 (%)	7.2	1.9	6.3	9.0	46.7
自己資本利益率 (%)	1.1	231.4	99.7	36.1	24.2
株価収益率 (倍)	151.8	0.6	13.5	27.3	19.2
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	3,293,570	2,046,958	237,882	57,831	683,271
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	403,412	17,323	11,291	7,240	226,529
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	3,966,212	2,042,866	277,505	87,664	3,437
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	407,062	428,478	377,564	340,490	827,025
従業員数 (名)	103	30	33	33	41
(外、臨時雇用者数)	(9)	(8)	(6)	(7)	(8)

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。また、第34期連結会計年度以前の潜在株式調整後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。

3 第34期連結会計年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。

平成25年1月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、平成23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株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額()を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第32期	第33期	第34期	第35期	第36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)	8,699,609	4,214,205	1,554,972	1,014,918	1,383,770
経常利益又は経常損失 () (千円)	503,403	480,169	88,286	62,974	144,117
当期純利益又は当期純損失 () (千円)	13,390	511,601	83,728	58,424	154,507
資本金 (千円)	1,071,420	1,146,418	1,146,418	1,146,418	1,442,068
発行済株式総数 (株)	62,400	96,382	96,382	9,638,200	13,138,200
純資産額 (千円)	421,369	59,701	143,495	211,485	952,821
総資産額 (千円)	5,264,833	2,157,879	2,004,414	2,032,562	1,996,897
1株当たり純資産額 (円)	6,843.97	6.25	15.02	22.13	72.60
1株当たり配当額 (うち、1株当たり中間 配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金 額又は1株当たり当期純 損失金額() (円)	217.50	81.49	8.76	6.11	12.61
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	12.19
自己資本比率 (%)	8.0	2.8	7.2	9.9	47.5
自己資本利益率 (%)	3.2	212.7	82.4	33.8	26.9
株価収益率 (倍)	45.1	0.6	13.5	25.8	16.9
配当性向 (%)	-	-	-	-	-
従業員数 (名) (外、臨時雇用者数)	102 (9)	29 (8)	32 (6)	32 (7)	34 (8)

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。また、第34期事業年度以前の潜在株式調整後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。

3 第34期事業年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。

4 平成25年1月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、平成23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株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額()を算定しております。

2【沿革】

昭和54年1月	土地・建物の売買、賃貸及び斡旋業務を目的として、神奈川県藤沢市円行209番地に有限会社陽光住販を設立
昭和54年3月	宅地建物取引業免許（神奈川県知事免許）を取得
昭和55年10月	神奈川県横浜市西区楠町12番地3に本店移転し、横浜市内エリアの物件を中心とした土地・中古建物の買取販売事業を開始
昭和59年4月	新築マンション一棟卸売事業を開始
昭和61年8月	不動産賃貸仲介事業拡充のため、有限会社ヨコハマ地所を設立
昭和63年11月	有限会社陽光住販を組織変更し、商号を株式会社陽光都市開発へ変更
平成2年1月	神奈川県横浜市西区戸部本町50番25号に本店移転
平成3年10月	グリフィンの名を初めて物件に冠した「グリフィン御所山」竣工
平成4年11月	有限会社ヨーコー管財を設立
平成5年1月	投資用マンション分譲販売開始に伴い営業部を設置
平成5年4月	投資用物件としてのグリフィンシリーズ第1号「グリフィン横浜」竣工
平成6年1月	中古投資用マンション買取販売を開始
平成7年4月	神奈川県横浜市西区楠町10番1に本店移転
平成8年12月	商品販売先へのアフターサービス充実のため、株式会社陽光ビルシステムを設立し、マンション管理事業開始
平成9年3月	神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号に本店移転
平成9年10月	グリフィンシリーズ第2号「グリフィン横浜・ウェスタ」竣工、投資用マンションの分譲販売を本格化
平成10年5月	投資用マンションの建築設計のため、サン建築設計株式会社を設立
平成12年3月	宅地建物取引業免許（国土交通大臣免許）を取得
平成12年4月	東京支店を東京都港区新橋一丁目18番19号に開設
平成14年5月	DINKS対応型投資用マンショングリフォオーネシリーズ第1号「グリフォオーネ横浜・西口」竣工
平成14年6月	株式会社陽光ビルシステムが、マンション管理適正化法施行に従い、国土交通省にマンション管理業者として登録
平成14年11月	東京支店を東京都港区虎ノ門一丁目11番5号に移転
平成14年12月	株式会社ヨコハマ地所、株式会社陽光ビルシステム、サン建築設計株式会社を100%子会社化
平成15年12月	有限会社ヨーコー管財を100%子会社化
平成16年2月	不動産ファンド事業を行うため、株式会社陽光アセット・インベスターズを100%子会社として設立
平成16年7月	株式会社陽光アセット・インベスターズが不動産投資顧問業として登録
平成17年7月	東京支店・アセット事業部を東京都港区虎ノ門二丁目7番16号に移転
平成17年9月	ジャスダック証券取引所へ株式上場
平成19年5月	東京支店・アセット事業部を東京都中央区京橋二丁目7番14号に移転
平成19年9月	1級建築士事務所登録（神奈川県知事）を取得 株式会社陽光アセット・インベスターズが第2種金融商品取引業者の登録
平成19年10月	マンション管理業登録（国土交通大臣）を取得 特定建設業許可（神奈川県知事）を取得
平成19年12月	株式会社陽光アセット・インベスターズが宅地建物取引業免許（東京都知事）を取得
平成20年1月	連結子会社株式会社陽光ビルシステム、株式会社ヨコハマ地所、サン建築設計株式会社を吸収合併 横浜東口支店を神奈川県横浜市西区高島二丁目7番1号に開設
平成20年5月	株式会社陽光アセット・インベスターズが投資助言・代理業の登録
平成21年1月	株式会社陽光アセット・インベスターズが神奈川県横浜市西区高島二丁目7番1号に本店移転
平成21年3月	株式会社陽光アセット・インベスターズが宅地建物取引業免許（神奈川県知事）を取得
平成21年7月	マンション管理事業及び工事請負事業等を拡充するため、株式会社陽光ビルシステムを設立
平成21年8月	株式会社陽光アセット・インベスターズが神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号に本店移転 株式会社陽光ビルシステムがマンション管理業登録（国土交通大臣）及び特定建設業許可（神奈川県知事）を取得
平成22年1月	マンション管理に関連する事業を、株式会社陽光ビルシステムに譲渡 株式会社陽光アセット・インベスターズが神奈川県横浜市西区高島二丁目10番31号に本店移転
平成22年2月	株式会社陽光ビルシステムが1級建築士事務所登録（神奈川県知事）を取得
平成22年4月	ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所JASDAQに上場
平成22年9月	株式会社陽光ビルシステムの全株式を譲渡
平成23年9月	東京支店を廃止し、宅地建物取引業免許を国土交通省免許から神奈川県知事免許に変更
平成23年12月	思源国際発展有限公司を割当先とする第三者割当増資を実施 上海徳威企業発展有限公司、思源国際発展有限公司及びフィンテックグローバル証券株式会社と資本提携契約を締結
平成25年2月	フィンテックグローバル証券株式会社との資本提携契約を解消

平成25年7月 東京証券取引所と大阪証券取引所の統合に伴い、東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）に
上場
平成25年10月 株式会社ストライダーズと資本業務提携契約を締結
平成26年1月 徳威国際発展有限公司、株式会社ストライダーズが、当社第1回新株予約権を行使して当社株式を
取得
平成26年2月 柏雅資本集団控股有限公司（香港）の株式を取得し、同子会社及び孫会社である柏雅酒店管理
（上海）有限公司と上海柏雅投資管理有限公司の計3社を連結子会社とする
平成26年4月 株式会社陽光アセット・インベスターズを商号変更して株式会社グリフィン・パートナーズとし、
当社の不動産仲介事業を事業譲渡
平成26年6月 上海柏雅投資管理有限公司の全株式を譲渡
平成26年9月 柏雅資本集団控股有限公司（香港）の100%子会社として陽光智寓（香港）公寓管理有限公司を設立

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社6社により構成されており、不動産販売、不動産管理を主たる業務としております。当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

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

(1) 不動産販売事業

当社は、平成5年から現在に至るまで、主として資産運用を目的とした自社ブランドマンション「グリフィンシリーズ」の企画・販売を行っております。これまで戦略上の重点地域である横浜・川崎エリアを中心に、駅至近の利便性の高い立地に物件を供給してまいりました。また、中古の居住用マンションのリノベーション再販事業を行っております。

(2) 不動産管理事業

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

(3) 不動産賃貸事業

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

(4) 不動産仲介事業

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

(5) 不動産ファンド事業

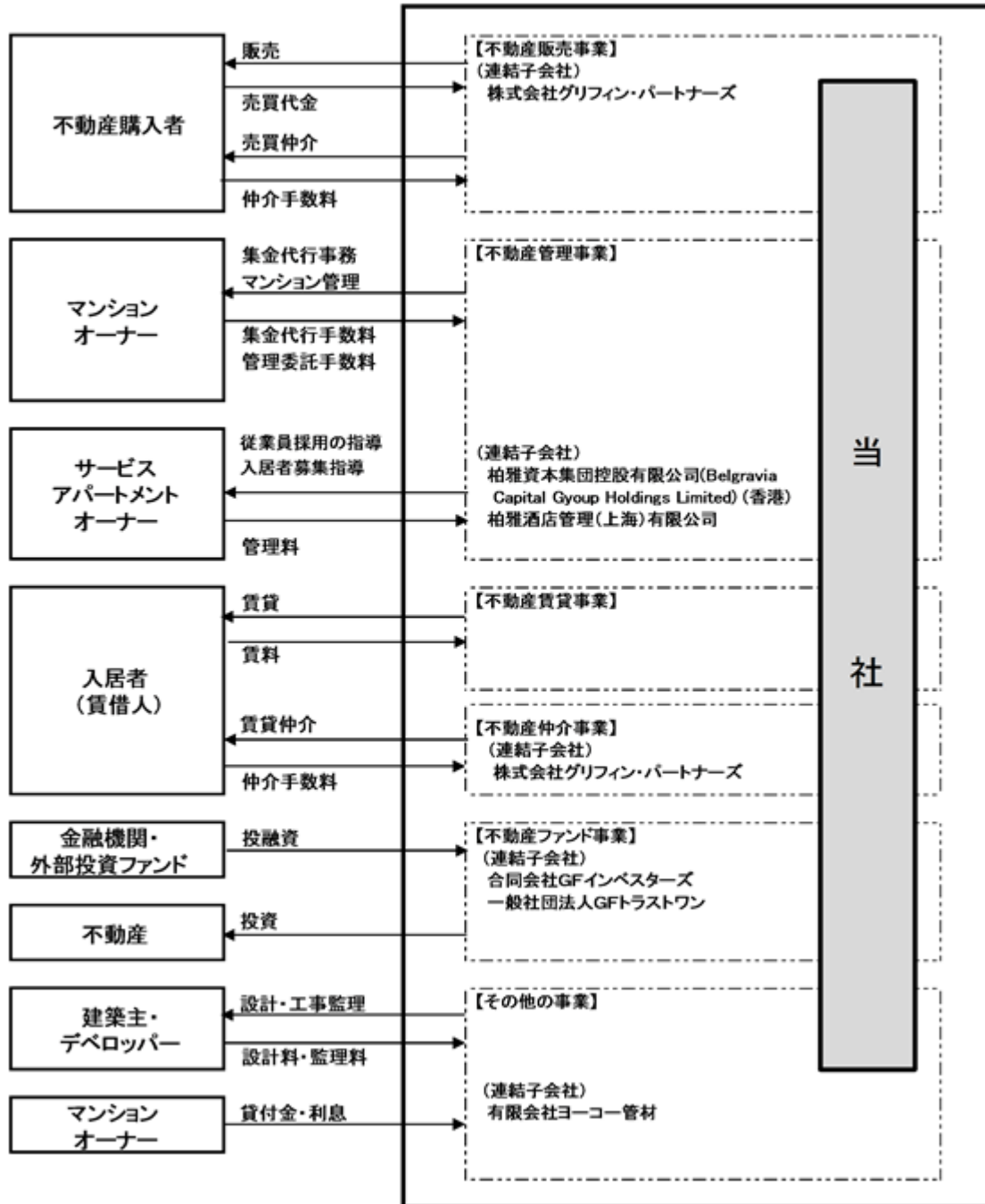
当社及び連結子会社である合同会社GFインベスターズワンが不動産私募ファンドの運用、連結子会社である一般社団法人GFトラストワンが新たなファンド事業の取組みの検討を行ってまいりましたが、全てのファンド運用物件の売却を完了しております。

(6) その他の事業

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

以上の事業内容について図示すると次のとおりであります。

〈当社グループ〉



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出 資 金	主要な事業 の 内 容	議決権の所有 又 は 被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
株式会社グリフィン・パートナーズ(注)3	神奈川県 横浜市西区	10,000千円	不動産仲介 事 業	100.0	当社からの資金借入 役員の兼任 2名
合同会社GFインベスターズワン(注)6	神奈川県 横浜市西区	100千円	不 動 産 ファンド事業	100.0	当社からの匿名組合 出資の受入(匿名組 合出資割合100%) 役員の兼任 1名
有限会社ヨーコー管財	神奈川県 横浜市西区	4,000千円	その他の事業 (貸金業)	100.0	当社からの資金借入 役員の兼任 1名
一般社団法人GFトラスト ワン	東京都 新宿区	3,000千円	不 動 産 ファンド事業	100.0	役員の兼任 1名
柏雅資本集団控股有限公司 (香港)(注)4	香港特別 行政区	100香港ドル	不 動 産 管理事業	100.0	役員の兼任 3名
柏雅酒店管理(上海)有限 公司(注)4	中国上海市	138万USドル	不 動 産 管理事業	100.0 (内間接所有100.0)	役員の兼任 3名
(その他の関係会社)					
上海徳威企業発展有限公司	上海市	35,440,047元	投資コンサル ティング	被所有 - [28.9]	資本提携先
思源国際発展有限公司	香港特別 行政区	1 香港ドル	投資業	被所有9.0	資本提携先
徳威国際発展有限公司	香港特別 行政区	1,600,000USドル	投資業	被所有17.6	第1回新株予約権 引受先

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

2 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

3 当社は平成26年4月30日付で当社の100%連結子会社である株式会社陽光アセット・インベスターズへ当社事業の一部を譲渡し、当該子会社の商号を株式会社グリフィン・パートナーズへ変更いたしました。

4 当社は平成26年2月28日に柏雅資本集団控股有限公司(香港)の全株式を取得し、それに伴い、同社の子会社、孫会社である柏雅酒店管理(上海)有限公司、上海柏雅投資管理有限公司の2社を含む合計3社を連結子会社といたしました。なお、平成26年6月10日に上海柏雅投資管理有限公司の全株式を譲渡したため、連結対象から除外しております。

5 議決権所有割合の[]内は、緊密な者の所有割合で外数となっております。

6 合同会社GFインベスターズワンについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1)売上高	596,847千円
	(2)経常利益	6,906千円
	(3)当期純利益	6,840千円
	(4)純資産額	232千円
	(5)総資産額	244千円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

平成26年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数（名）
不動産販売事業	1（-）
不動産管理事業	22（2）
不動産賃貸事業	-（-）
不動産仲介事業	13（4）
不動産ファンド事業	-（-）
その他の事業	1（-）
全社（共通）	4（2）
合計	41（8）

- (注) 1 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
 2 全社（共通）は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。
 3 不動産賃貸事業を専属で行っております従業員はおりません。
 4 前連結会計年度より不動産管理事業の人員が増加しているのは、期中に柏雅酒店管理（上海）有限公司が連結子会社となり7名の人員増があったこと等によるものです。

(2) 提出会社の状況

平成26年12月31日現在

従業員数	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与
34(8) 名	41.5 歳	5.8 年	4,126 千円

セグメントの名称	従業員数（名）
不動産販売事業	1（-）
不動産管理事業	15（2）
不動産賃貸事業	-（-）
不動産仲介事業	13（4）
不動産ファンド事業	-（-）
その他の事業	1（-）
全社（共通）	4（2）
合計	34（8）

- (注) 1 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
 2 従業員数には、当社に在籍し連結子会社に出向している者の数を含んでおります。
 3 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

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

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

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

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

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

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

セグメントの業績は以下のとおりであります。

不動産販売事業

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

不動産管理事業

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

不動産賃貸事業

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

不動産仲介事業

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

不動産ファンド事業

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

その他の事業

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

(2) キャッシュ・フロー

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

営業活動によるキャッシュ・フロー

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

投資活動によるキャッシュ・フロー

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

財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動によるキャッシュ・フローは、3百万円の支出（前連結会計年度は87百万円の支出）となりました。これは主に、借入金の返済564百万円（純額）、株式の発行による収入567百万円（純額）によるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 契約の状況

当連結会計年度における不動産販売事業の契約実績は次のとおりであります。

前連結会計年度 (自 平成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)			
期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
数量(戸)	金額(千円)	数量(戸)	金額(千円)	数量(戸)	金額(千円)	数量(戸)	金額(千円)
5	73,142	36	460,000	6	618,428	-	-

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

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

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成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(千円)	売上高(千円)
不動産販売事業	73,261	1,083,009
不動産管理事業	418,525	528,526
不動産賃貸事業	363,296	367,663
不動産仲介事業	146,850	147,633
不動産ファンド事業	48,000	35,200
その他の事業	3,300	1,200
合計	1,053,234	2,163,232

(注) 1 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合。

相手先	前連結会計年度 (自 平成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(千円)	割合(%)	売上高(千円)	割合(%)
SiS Japan Inn 特定目的会社	-	-	561,647	26.0
株式会社グリッパ	-	-	462,879	21.4

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 前連結会計年度においては、連結損益計算書の売上高割合が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。

不動産販売事業

a. 物件別販売状況

前連結会計年度 (自 平成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)		
物件名	数量(戸)	金額(千円)	物件名	数量(戸)	金額(千円)
(投資用マンション 新築)			(投資用マンション 新築)		
-	-	-	(仮称)神奈川2丁目	36	462,879
小計	-	-	小計	36	462,879
(投資用マンション 中古等)			(投資用マンション 中古等)		
横浜市西区マンション他	4	48,646	横浜市西区マンション他	4	41,839
小計	4	48,646	小計	4	41,839
(実需用マンション 中古等)			(実需用マンション 中古等)		
横浜市中区マンション	1	24,614	横浜市西区マンション	1	16,642
小計	1	24,614	小計	1	16,642
(ホテル)			(ホテル)		
-	-	-	北海道函館市五稜郭ホテル	-	561,647
小計	-	-	小計	-	561,647
合計	5	73,261	合計	41	1,083,009

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

b. 地域別販売状況

前連結会計年度 (自 平成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)	
地域名	金額(千円)	地域名	金額(千円)
北海道函館市五稜郭	-	北海道函館市五稜郭	561,647
横浜市神奈川区	-	横浜市神奈川区	462,879
横浜市西区	22,622	横浜市西区	31,476
横浜市港北区	12,442	横浜市港北区	13,140
港区芝	-	港区芝	8,583
横浜市保土ヶ谷区	-	横浜市保土ヶ谷区	5,281
横浜市中区	24,614	横浜市中区	-
川崎市中原区	13,581	川崎市中原区	-
合計	73,261	合計	1,083,009

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

不動産管理事業

a. 販売状況

前連結会計年度 (自 平成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)
418,525千円	528,526千円

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

b. 物件形態別管理状況

前連結会計年度 (自 平成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)	
物件形態	数量(戸)	物件形態	数量(戸)
当社分譲物件	3,744	当社分譲物件	3,597
その他	966	その他	1,580
合計	4,710	合計	5,177

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

不動産賃貸事業

前連結会計年度 (自 平成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)
363,296千円	367,663千円

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

不動産仲介事業

a. 販売状況

前連結会計年度 (自 平成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)
146,850千円	147,633千円

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

b. 契約形態別仲介状況

前連結会計年度 (自 平成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)	
契約形態	数量(戸・件)	契約形態	数量(戸・件)
不動産賃貸	1,171	不動産賃貸	1,096
不動産売買	88	不動産売買	115
合計	1,259	合計	1,211

(注) 不動産仲介業における契約形態別の取扱戸数を記載しております。

不動産ファンド事業

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)
48,000千円	35,200千円

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

その他の事業

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)
3,300千円	1,200千円

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

3【対処すべき課題】

当社グループは、継続的かつ安定的に成長できる事業基盤の構築を目指し、不動産管理事業等の「ストック型フィービジネス」を強化してまいりました。そして、この事業基盤を土台としてさらに大きく飛躍するために、不動産販売事業の拡大、そして新たな収益の柱となる新規事業への取り組みを強化してまいります。そのための、当社グループの対処すべき課題及び対応策は次のとおりであります。

不動産販売物件の仕入件数増加

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

賃貸管理戸数の増加

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

金融機関への対応

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

建設会社への対応

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

4【事業等のリスク】

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

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

(1) 法的規制について

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

< 主な法的規制 >

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

(2) 免許、登録

当社グループが得ている許可、登録は以下のとおりであります。

(当社)

・ 宅地建物取引業者免許

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

・ マンション管理業者登録

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

・ 一級建築士事務所登録

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

(株式会社グリフィン・パートナーズ)

・ 宅地建物取引業者免許

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

・ 金融商品取引業者登録

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

(有限会社ヨーコー管財)

・ 貸金業

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

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

(3) 住宅瑕疵担保責任について

住宅の品質確保の促進等に関する法律では、新築住宅の供給事業者に対して構造上の主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負うこと等を定めております。当社グループでは、自社開発物件におきましては、建築設計の段階から一貫して携わり、供給物件の品質管理に万全を期すとともに、他社開発物件の仕入・販売におきましては、仕入先の開発実績及び物件の選定に十分留意し、瑕疵のない物件を供給するよう努めております。さらに、同法対象の新築販売物件につきましては、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律において規定される住宅瑕疵担保責任保険を付保することにより、万一不測の事態が起こった場合でも、当該責任を当社グループの業績に影響なく履行できるよう対策を施しております。また、販売後のクレームに対しましても、法令上の責任に基づき、真摯な対応に努めております。

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

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

(4) 土地の仕入れについて

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

(5) 外注先の影響について

当社グループでは、マンションの建設につきましては、建設会社に一括発注し、主に民間（旧四会）連合会協定工事請負契約約款に基づく工事請負契約を締結しております。また、建築工事の進捗状況につきましては当社が定期的な監理を行っており、建設会社より当社に対して状況報告がなされる体制を構築しております。

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

(6) マンション建設に対する近隣住民の反対運動について

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

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

(7) 資金調達について

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

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

(8) 金利の上昇について

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

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

(9) 事業エリアの集中について

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

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

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

(注)平成26年12月31日現在の竣工棟数・戸数について記載しております。

(10) 投資用マンション販売事業について

顧客からのクレームや訴訟提起等について

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

販売物件の入居率低下について

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

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

(11)人材の確保について

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

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

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

(12)個人情報の取扱いについて

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

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

(13)株式価値の希薄化に関わるリスクについて

平成25年10月21日付で、第三者割当により徳威国際発展有限公司を割当先として第1回新株予約権2,800,000株及び株式会社ストライダーズを割当先として第1回新株予約権200,000株を発行し、同じく、当社取締役に対し第2回新株予約権(有償ストック・オプション)480,000株を発行いたしました。平成27年3月30日現在の第1回及び第2回新株予約権の未行使の株式数は980,000株となっております。平成26年7月14日付で、第三者割当によりHong Kong Wealthy Future Investment Co., Limitedを割当先とした第3回新株予約権2,400,000株及び株式会社ストライダーズを割当先とした第3回新株予約権100,000株を発行し、同じく、当社取締役及び従業員に対し第4回新株予約権(有償ストック・オプション)300,000株を発行いたしました。平成27年3月30日現在の第3回及び第4回の新株予約権の未行使の新株予約権の株式数は1,800,000株となっております。

また、平成27年2月20日開催の当社取締役会において、第三者割当により徳威国際発展有限公司を割当予定先とした新株式2,100,000株及び香港富心国際有限公司を割当予定先とした新株式770,000株の発行を行うことを決議し、平成27年3月27日付で、合計2,870,000株の新株を発行いたしました。

これらにより、未行使の新株予約権に係る議決権数27,800個については、当社の総議決権数159,242個(平成27年3月30日現在)に占める割合は17.5%に相当いたします。当該割合において当社株式に希薄化が生じる可能性があります。

(14)海外の不動産管理事業について

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

5【経営上の重要な契約等】

[子会社の異動]

(1) 株式の取得

当社は、平成26年1月17日開催の取締役会決議に基づき、柏雅資本集団控股有限公司（香港）（以下「香港柏雅」という。）の全株式を取得し、それに伴い、香港柏雅の子会社、孫会社である柏雅酒店管理（上海）有限公司（以下「酒店管理」という。）、上海柏雅投資管理有限公司（以下「投資管理」という。）の2社を含む合計3社（3社を総称して、以下「ベルグラビアグループ」という。）が当社の連結子会社となりました。

（株式取得の理由）

ベルグラビアグループは中国において2007年からサービスアパートメントの運営管理を行っており、今後も、上海市、無錫市などで新たなサービスアパートメントの管理を取得する計画を進めております。本件株式の取得により、ベルグラビアグループがこれまで築いてきた中国におけるサービスアパートメント管理事業の事業基盤を取得し、当社グループの事業規模拡大を図ることが見込まれること、当社がこれまで培ってきた日本のマンション賃貸管理事業のノウハウを活かすことによりベルグラビアグループのより一層の事業拡大が期待できること、さらには、ベルグラビアグループの中国における事業基盤を利用することで、中国における様々な事業機会を当社が獲得する可能性が広がることなどを勘案し、本件株式取得は、当社の中長期的な企業価値向上に資するものであると判断し、取得を決定いたしました。

(2) 株式の譲渡

当社は、平成26年5月30日開催の取締役会決議に基づき、当社連結子会社である投資管理の全株式を譲渡いたしました。

（株式譲渡の理由）

平成26年2月に連結子会社となった酒店管理、投資管理はともに中国におけるサービスアパートメントの運営管理事業を行っておりますが、その運営方法について、酒店管理が建物所有者への運営コンサルティングを行うことにより管理料収入を受領する方式を採用しているのに対し、投資管理は自社で物件を一括貸借し、すべての運営管理を投資管理自身が行う方式を採用しております。当社グループとしては、今後の事業運営方針について、市場の動向や入居稼働率の変動によって売上・利益が左右されない運営コンサルティング型の管理方式の管理物件を増やし、サービスアパートメント管理事業における経営資源を運営コンサルティング型の受託営業に集中させることが中長期的に当社及び当社グループの収益向上につながるものと判断し、投資管理の株式譲渡を決定いたしました。

(3) 異動する子会社の概要

名	称	柏雅資本集団控股有限公司（香港）							
所	在	地	79-81 Connaught Road West Hong Kong						
代	表	者	の	役	職	・	氏	名	董事長 吳 文偉
事	業	内	容	資産管理業					
資	本	金	の	額	100香港ドル				

名	称	柏雅酒店管理（上海）有限公司							
所	在	地	上海市長寧区虹橋路1438号						
代	表	者	の	役	職	・	氏	名	董事長 吳 文偉
事	業	内	容	ホテル管理・物業管理					
資	本	金	の	額	138万USドル				

[子会社への一部事業譲渡及び子会社の商号変更]

当社は、平成26年4月18日開催の取締役会決議に基づき、当社の100%連結子会社である株式会社陽光アセット・インベスターズ（以下「陽光アセット・インベスターズ」という。）へ当社事業の一部を譲渡し、また当該子会社の商号を変更いたしました。

(1) 事業譲渡の理由

陽光アセット・インベスターズは、不動産ファンドの組成、管理受託を主な事業としておりましたが、新たな不動産ファンド組成のための検討活動のみの赤字の状態であり、事業運営の見直しが必要な状況にありました。

当社は、当社グループの収益向上のため、事業の特性に合わせたグループ体制の見直しを行うこととし、当社の不動産仲介事業を当社から分離し当該子会社へ譲渡することにより、意思決定の迅速化、責任体制の明確化、業務の効率化を図ることが可能になるものと判断し、当該事業譲渡を決定いたしました。

(2) 事業譲渡先である子会社の概要

名 称	株式会社グリフィン・パートナーズ (旧社名：株式会社陽光アセット・インベスターズ)
所 在 地	神奈川県横浜市西区高島2丁目6番32号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 田中 忍
事 業 内 容	不動産仲介業
資 本 金 の 額	10,000千円

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中における将来に関する事項は、本有価証券報告書提出日（平成27年3月30日）現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づいて作成されております。この連結財務諸表の作成にあたりまして、決算日における資産・負債の報告金額及び偶発資産・負債の開示、並びに報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積り及び予測を行っております。当該見積りにつきましては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる様々な要因に関して情報収集を行い、見積り金額を計算しておりますが、実際の結果はこれらの見積りと異なる場合があります。

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

売上高・売上総利益

当連結会計年度における売上高は、前連結会計年度比105.4%増の2,163百万円となりました。不動産販売事業の売上が前連結会計年度比1378.3%増の1,083百万円となったことが増加の主な要因となっております。不動産管理事業におきましては、中国におけるサービスアパートメント管理事業の収入が加わり、売上高は前連結会計年度比26.3%増の528百万円となりました。不動産賃貸事業におきましては、稼働率の維持に努め、売上高は前連結会計年度比1.2%増の367百万円となりました。不動産仲介事業におきましては、売上高は前連結会計年度比0.5%増の147百万円となりました。不動産ファンド事業におきましては、ファンド組入れ物件を売却したことによりファンドの運営収入が減少し、売上高は前連結会計年度比26.7%減の35百万円となりました。その他の事業におきましては、設計・監理業務の受託のみの売上に留まり、売上高は前連結会計年度比63.6%減の1百万円となりました。

また、当連結会計年度における売上総利益につきましては、売上高の増加により、前連結会計年度比35.3%増の489百万円となりました。売上高総利益率は、前連結会計年度より11.7ポイント減の22.6%となりました。

販売費及び一般管理費・営業利益

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は、事務所のレイアウト変更費などが計上され、前連結会計年度比32.0%増の338百万円となりました。

この結果、営業利益は150百万円（前連結会計年度比43.3%増）となりました。

営業外損益・経常利益

当連結会計年度における営業外収益は、還付消費税等、債務勘定整理益などを計上し、前連結会計年度から46百万円増の67百万円となりました。また、営業外費用は新株予約権発行費9百万円、新株発行費2百万円を計上したものの、支払利息が減少し、前連結会計年度より22百万円減の43百万円となりました。

この結果、経常利益は174百万円（前連結会計年度比190.1%増）となりました。

特別損益・法人税等（法人税等調整額含む）・当期純利益

当連結会計年度における特別損失は、減損損失16百万円、関係会社株式売却損13百万円を計上し、（前連結会計年度は特別損失・特別利益の計上なし）、税金等調整前当期純利益145百万円（前連結会計年度比141.1%増）となりました。また、当連結会計年度の法人税等（法人税等調整額含む）は9百万円となり、当期純利益135百万円（前連結会計年度比145.9%増）となりました。

(3) 当連結会計年度の財政状態の分析

当連結会計年度末の総資産は前連結会計年度末から3百万円増加し、2,017百万円となりました。自己資本比率は46.7%（前連結会計年度比37.7ポイント増）、自己資本当期純利益率は24.2%、総資産経常利益率は8.7%となっております。

流動資産

当連結会計年度末の流動資産の残高は、前連結会計年度比13.9%減の950百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金827百万円、販売用不動産22百万円、仕掛販売用不動産13百万円であります。減少の要因といたしましては、主として販売用不動産が477百万円、仕掛販売用不動産が163百万円減少したことによるものであります。

固定資産

当連結会計年度末の固定資産の残高は、前連結会計年度比17.3%増の1,066百万円となりました。その主な内訳は、投資不動産806百万円、のれん166百万円、投資その他の資産のその他51百万円であります。増加の要因といたしましては、主としてのれんが166百万円増加したことによるものであります。

流動負債

当連結会計年度末の流動負債の残高は、前連結会計年度比52.9%減の613百万円となりました。その主な内訳は、預り金298百万円、前受金145百万円、1年内返済予定の長期借入金43百万円であります。減少の要因といたしましては、主として短期借入金542百万円減少したことによるものであります。

固定負債

当連結会計年度末の固定負債の残高は、前連結会計年度比12.2%減の457百万円となりました。その主な内訳は、長期借入金124百万円、長期預り保証金301百万円であります。減少の要因といたしましては、主として長期借入金25百万円減少したことによるものであります。

純資産

当連結会計年度末の純資産の残高は、前連結会計年度比397.4%増の946百万円となりました。増加の要因といたしましては、主として新株発行に伴い資本金及び資本剰余金がそれぞれ295百万円増加し、当期純利益が135百万円計上されたことによるものであります。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

「4 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

(5) 経営戦略の現状と見通し

当社グループは、継続的かつ安定的に成長できる事業基盤の構築を目指し、不動産管理事業等の「ストック型フィービジネス」を強化してまいりました。そして、この事業基盤を土台としてさらに大きく飛躍するために、不動産販売事業の拡大、そして、新たな収益の柱となる新規事業への取り組みを強化していくこととしており、以下の点を重要な戦略課題として、幅広い視野で有効的かつ効率的に経営資源を投入してまいります。

不動産管理事業

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

不動産販売事業

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

不動産賃貸事業

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

不動産仲介事業

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

新規事業

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

(6) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

キャッシュ・フロー

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

資金需要及び資金調達

当社グループの資金需要は、主に中古不動産の取得費用及びリノベーション等の工事費用であります。また、不動産管理事業拡大のため、既存の不動産管理会社のM & Aの手法等も検討してまいります。

調達手段といたしましては、主に金融機関からの借入及び第三者割当による株式発行によっておりますが、社債発行による調達も検討してまいります。

(7) 経営者の問題認識と今後の方針について

当社は、従来の主力事業でありました投資用マンションを中心とした不動産開発・販売事業を大幅に縮小し、不動産管理事業を中心とした「ストック型フィービジネス」に注力することを決定した事業体制の変換により、不動産市場の変動に左右されない安定した収益が見込める事業基盤の確立を進め、安定的で、堅実な収益体系の構築が実現できたものと判断しております。一方で、不動産開発・販売事業を縮小したため、不動産管理事業の売上・利益の増加に大きく影響する管理戸数を短期間で伸ばすことが難しくなり、結果として、当社の売上・利益を短期間で伸ばすことが難しくなっております。より一層の事業規模拡大を図ることを当社の経営課題と位置付け、日本国内不動産管理事業の管理戸数増加及び付加価値サービスの向上、中国における不動産関連事業の更なる邁進を進めるとともに、一旦縮小した不動産販売事業をあらためて拡大することに注力し、さらに、早期に売上、利益の増加に貢献できる事業買収・企業買収等を積極的に検討してまいります。すなわち、不動産管理事業の収益力の拡充、不動産販売事業の拡大、新規事業への取り組み強化を積極的に行ってまいります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度における設備投資は15百万円であります。その主な内容は、当社事務所のレイアウト変更費用及び事務機器の取得費用であります。

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	土地 (面積㎡)	投資不動産	リース資産	その他	合計	
本社 (神奈川県横浜市西区)	不動産管理事業	本社機能	13,142	-	-	2,657	4,263	20,063	34(8)
本社倉庫 (神奈川県横浜市西区)	不動産管理事業	建物及び土地	4,250	12,451 (12.0)	-	-	-	16,702	-(-)
賃貸事業用不動産 (神奈川県横浜市西区)	不動産賃貸事業	建物及び土地	-	-	817,377	-	-	817,377	-(-)
合計			17,393	12,451 (12.0)	817,377	2,657	4,263	854,143	34(8)

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

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

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	30,000,000
計	30,000,000

【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	13,138,200	16,008,200	東京証券取引所 JASDAQ(スタンダード)	単元株式数100株
計	13,138,200	16,008,200	-	-

(注)平成27年3月27日付で、第三者割当増資により普通株式2,870,000株を発行しております。

なお、「提出日現在発行数」欄には、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)【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成25年10月4日開催の取締役会決議に基づき発行した第1回新株予約権

	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)	10	10
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) (注)1	500,000	500,000
新株予約権の行使時の払込金額(円) (注)2	1株につき 172	同左
新株予約権の行使期間	自 平成25年10月22日 至 平成27年10月21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 175 資本組入額 88	同左
新株予約権の行使の条件	本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該新株予約権の発行をすることはできない。また、本新株予約権の一部行使はできない。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡については、当社取締役会の承認を要するものとする。	同左
代用払込に関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の行使に関する事項	(注)3参照	同左

(注)1. 当社が行使価額の調整を行う場合には、割当株式は次の算式により調整される。但しかかる調整は当該時点において未行使の本新株予約権に係る割当株式数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。

$$\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

(注)2.(1) 当社は、本新株予約権の割当日後、本項第(2)号に掲げる各事由により当社の発行済普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合には、次に定める算式(以下「行使価額調整式」という。)をもって行使価額を調整する。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{交付株式数} \times \text{1株当たりの払込金額}}{\text{1株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{交付株式数}}$$

(2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。

本項第(4)号に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する場合(無償割当による場合を含む。)(但し、新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。))の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。)調整後行使価額は、払込期日(募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当の場合はその効力発生日とする。)以降、又はかかる交付につき株主に割り当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。

当社普通株式について株式の分割をする場合

調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。

本項第(4)号 に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は本項第(4)号 に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行又は付与する場合（但し、当社又はその関係会社の取締役その他の役員又は使用人に新株予約権を割り当てる場合を除く。）

調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当の場合は）効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割り当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。

当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに本項第(4)号 に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合

調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。

本項第(2)号 から までの各取引において、株主に割り当てを受ける権利を与えるための基準日が設定され、かつ各取引の効力の発生が当該基準日以降の株主総会又は取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには本項第(2)号 から にかかわらず、調整後転換価額は、当該承認があった日の翌日以降、これを適用する。この場合において当該基準日の翌日から当該取引の承認があった日までに、本新株予約権を行使した本新株予約権の新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付するものとする。

$$\text{株式数} = \frac{\left(\begin{array}{cc} \text{調整前} & \text{調整後} \\ \text{行使価額} & \text{行使価額} \end{array} \right) \times \text{調整前行使価額により}}{\text{調整後行使価額}} \times \text{当該期間内に交付された株式数}$$

この場合、1株未満の端数が生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。

- (3) 行使価額調整式により算出された調整後行使価額と調整前行使価額の差が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を引いた額を使用する。

- (4) その他

行使価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入する。

行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日（但し、本項第(2)号の場合は基準日）に先立つ45取引日目に始まる30取引日の金融商品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（終値のない日数を除く。）とする。この場合、平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入する。

行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割り当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の有する当社普通株式を控除した数とする。また本項第(2)号 の場合には、行使価額調整式で使用する交付普通株式数は、基準日において当社が有する当社普通株式に割り当てられる当社の普通株式数を含まないものとする。

- (5) 本項第(2)号の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、必要な行使価額の調整を行う。

株式の併合、資本金の額の減少、会社分割、株式交換又は合併のために行行使価額の調整を必要とするとき。

その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により行使価額の調整を必要とするとき。

行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。

- (6) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前行使価額、調整後行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、本項第(2)号 に定める場合、その他適用

開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

(注) 3. 組織再編行為の際の新株予約権の交付に関する事項は、次のとおりとする。

当社が吸収合併消滅会社となる吸収合併、新設合併消滅会社となる新設合併、吸収分割会社となる吸収分割、新設分割会社となる新設分割、株式交換完全子会社となる株式交換、又は株式移転完全子会社となる株式移転（以下「組織再編行為」と総称する。）を行う場合は、当該組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権に代わり、それぞれ吸収合併存続会社、新設合併設立会社、吸収分割承継会社、新設分割設立会社、株式交換完全親会社又は株式移転設立完全親会社（以下「再編当事会社」と総称する。）は以下の条件に基づき本新株予約権に係る新株予約権者に新たに新株予約権を交付するものとする。

(1) 新たに交付される新株予約権の数

新株予約権者が有する本新株予約権の数をもとに、組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1個未満の端数は切り捨てる。

(2) 新たに交付される新株予約権の目的たる株式の種類

再編当事会社の同種の株式

(3) 新たに交付される新株予約権の目的たる株式の数の算定方法

組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1株未満の端数は切り上げる。

(4) 新たに交付され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して合理的に調整する。調整後の1円未満の端数は切り上げる。

(5) 新たに交付される新株予約権に係る行使期間、当該新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金、再編当事会社による当該新株予約権の取得事由、組織再編行為の場合の新株予約権の交付、新株予約権証券及び行使の条件

組織再編行為に際して決定する。

(6) 新たに交付される新株予約権の譲渡による取得の制限新たに交付される新株予約権の譲渡による

取得については、再編当事会社の取締役会の承認を要する。

平成25年10月4日開催の取締役会決議に基づき発行した第2回新株予約権

	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)	4,800	4,800
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) (注) 1	480,000	480,000
新株予約権の行使時の払込金額(円) (注) 2	1株につき 172	同左
新株予約権の行使期間	自 平成25年10月22日 至 平成33年10月21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 173 資本組入額 87	同左
新株予約権の行使の条件	(注) 3 参照	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡については、当社取締役会の承認を要するものとする。	同左
代用払込に関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の行使に関する事項	(注) 4 参照	同左

(注) 1. 当社が株式分割(当社普通株式の株式無償割当を含む。以下同じ。)又は株式併合を行う場合は、本新株予約権の目的となる株式の数は次の算式により調整する。但し、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で権利行使又は消却されていない本新株予約権の目的である株式の数についてののみ行い、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割(又は併合)の比率

また、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて株式の数の調整を必要とする場合には、当社は合理的な範囲で適切に株式の数の調整を行うことができるものとする。但し、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で権利行使又は消却されていない本新株予約権の目的となる株式の数についてのみ行い、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。

- (注) 2. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割(又は併合)の比率}}$$

また、当社が、当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合（新株予約権の行使に基づく自己株式の譲渡及び株式交換による自己株式の移転の場合を除く。）は、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式に係る発行済株式総数から当社普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式に係る自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。さらに、上記のほか、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

- (注) 3. 権利行使の条件に関する事項は、次のとおりとする。

- (1) 割当日から行使期間の終期に至るまでの間に当社が上場する金融商品取引所における当社普通株式の普通取引の当日を含む直近5取引日の終値（気配表示を含む。）の平均値（終値のない日数を除く。）が一度でもその時点の行使価額の30%を下回った場合、新株予約権者は残存するすべての本新株予約権を行使価額で行使期間の終期までに権利行使しなければならないものとする。但し、次に掲げる場合に該当するときはこの限りではない。

当社の開示情報に重大な虚偽が含まれることが判明した場合。

当社が法令や当社が上場する金融商品取引所の規則に従って開示すべき重要な事実を適正に開示していなかったことが判明した場合。

当社が上場廃止となったり、倒産したり、その他割当日において前提とされていた事情に大きな変更が生じた場合。

その他、当社が新株予約権者の信頼を害すると客観的に認められる行為が生じた場合。

- (2) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

- (3) 各本新株予約権の一部行使はできない。

- (4) 本新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めないものとする。

- (注) 4. 組織再編行為の際の新株予約権の交付に関する事項は、次のとおりとする。

当社が吸収合併消滅会社となる吸収合併、新設合併消滅会社となる新設合併、吸収分割会社となる吸収分割、新設分割会社となる新設分割、株式交換完全子会社となる株式交換、又は株式移転完全子会社となる株式移転（以下「組織再編行為」と総称する。）を行う場合は、当該組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権に代わり、それぞれ吸収合併存続会社、新設合併設立会社、吸収分割承継会社、新設分割設立会社、株式交換完全親会社又は株式移転設立完全親会社（以下「再編当事会社」と総称する。）は以下の条件に基づき本新株予約権に係る新株予約権者に新たに新株予約権を交付するものとする。

- (1) 新たに交付される新株予約権の数

新株予約権者が有する本新株予約権の数をもとに、組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1株未満の端数は切り捨てる。

- (2) 新たに交付される新株予約権の目的たる株式の種類

再編当事会社の同種の株式

- (3) 新たに交付される新株予約権の目的たる株式の数の算定方法

組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1株未満の端数は切り上げる。

- (4) 新たに交付され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して合理的に調整する。調整後の1円未満の端数は切り上げる。

- (5) 新たに交付される新株予約権に係る行使期間、当該新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金、再編当事会社による当該新株予約権の取得事由、組織再編行為の場合の新株予約権の交付、新株予約権証券及び行使の条件組織再編行為に際して決定する。
- (6) 新たに交付される新株予約権の譲渡による取得の制限
新たに交付される新株予約権の譲渡による取得については、再編当事会社の取締役会の承認を要する。
- (7) その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

平成26年6月27日開催の取締役会決議に基づき発行した第3回新株予約権

	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)	15	15
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) (注)1	1,500,000	1,500,000
新株予約権の行使時の払込金額(円) (注)2	1株につき 152	同左
新株予約権の行使期間	自 平成26年7月15日 至 平成29年7月14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 154 資本組入額 77	同左
新株予約権の行使の条件	本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該新株予約権の発行をすることはできない。また、本新株予約権の一部行使はできない。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡については、当社取締役会の承認を要するものとする。	同左
代用払込に関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の行使に関する事項	(注)3 参照	同左

(注)1 . 当社が行使価額の調整を行う場合には、割当株式は次の算式により調整される。但しかかる調整は当該時点において未行使の本新株予約権に係る割当株式数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。

$$\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

(注) 2 . (1) 当社は、本新株予約権の割当日後、本項第(2)号に掲げる各事由により当社の発行済普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合には、次に定める算式(以下「行使価額調整式」という。)をもって行使価額を調整する。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{交付株式数} \times 1 \text{株当たりの払込金額}}{1 \text{株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{交付株式数}}$$

(2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。

本項第(4)号 に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する場合(無償割当による場合を含む。)(但し、新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。)調整後行使価額は、払込期日(募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当の場合はその効力発生日とする。)以降、又はかかる交付につき株主に割り当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。

当社普通株式について株式の分割をする場合

調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。

本項第(4)号 に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は本項第(4)号 に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)を発行又は付与する場合(但し、当社又はその関係会社の取締役その他の役員又は使用人に新株予約権を割り当てる場合を除く。)

調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日(新株予約権の場合は割当日)以降又は(無償割当の場合は)効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割り当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。

当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の取得と引換えに本項第(4)号 に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合

調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。

本項第(2)号 から までの各取引において、株主に割り当てを受ける権利を与えるための基準日が設定され、かつ各取引の効力の発生が当該基準日以降の株主総会又は取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには本項第(2)号 から にかかわらず、調整後転換価額は、当該承認があった日の翌日以降、これを適用する。この場合において当該基準日の翌日から当該取引の承認があった日までに、本新株予約権を行使した本新株予約権の新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付するものとする。

$$\text{株式数} = \frac{\left(\begin{array}{cc} \text{調整前} & \text{調整後} \\ \text{行使価額} & \text{行使価額} \end{array} \right) \times \text{調整前行使価額により}}{\text{調整後行使価額}} \text{ 当該期間内に交付された株式数}$$

この場合、1株未満の端数が生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。

(3) 行使価額調整式により算出された調整後行使価額と調整前行使価額の差が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を引いた額を使用する。

(4) その他

行使価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入する。

行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日（但し、本項第(2)号の場合は基準日）に先立つ45取引日目に始まる30取引日の金融商品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（終値のない日数を除く。）とする。この場合、平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入する。

行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割り当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の有する当社普通株式を控除した数とする。また本項第(2)号の場合には、行使価額調整式で使用する交付普通株式数は、基準日において当社が有する当社普通株式に割り当てられる当社の普通株式数を含まないものとする。

- (5) 本項第(2)号の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、必要な行使価額の調整を行う。

株式の併合、資本金の額の減少、会社分割、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。

その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により行使価額の調整を必要とするとき。

行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。

- (6) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前行使価額、調整後行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、本項第(2)号に定める場合、その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

- (注) 3. 組織再編行為の際の新株予約権の交付に関する事項は、次のとおりとする。

当社が吸収合併消滅会社となる吸収合併、新設合併消滅会社となる新設合併、吸収分割会社となる吸収分割、新設分割会社となる新設分割、株式交換完全子会社となる株式交換、又は株式移転完全子会社となる株式移転（以下「組織再編行為」と総称する。）を行う場合は、当該組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権に代わり、それぞれ吸収合併存続会社、新設合併設立会社、吸収分割承継会社、新設分割設立会社、株式交換完全親会社又は株式移転設立完全親会社（以下「再編当事会社」と総称する。）は以下の条件に基づき本新株予約権に係る新株予約権者に新たに新株予約権を交付するものとする。

- (1) 新たに交付される新株予約権の数

新株予約権者が有する本新株予約権の数をもとに、組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1個未満の端数は切り捨てる。

- (2) 新たに交付される新株予約権の目的たる株式の種類

再編当事会社の同種の株式

- (3) 新たに交付される新株予約権の目的たる株式の数の算定方法

組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1株未満の端数は切り上げる。

- (4) 新たに交付され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して合理的に調整する。調整後の1円未満の端数は切り上げる。

- (5) 新たに交付される新株予約権に係る行使期間、当該新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金、再編当事会社による当該新株予約権の取得事由、組織再編行為の場合の新株予約権の交付、新株予約権証券及び行使の条件
組織再編行為に際して決定する。

- (6) 新たに交付される新株予約権の譲渡による取得の制限新たに交付される新株予約権の譲渡による取得については、再編当事会社の取締役会の承認を要する。

平成26年6月27日開催の取締役会決議に基づき発行した第4回新株予約権

	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)	3,000	3,000
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) (注)1	300,000	300,000
新株予約権の行使時の払込金額(円) (注)2	1株につき 167	同左
新株予約権の行使期間	自 平成26年7月15日 至 平成34年7月14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 169 資本組入額 85	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3参照	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡については、当社取締役会の承認を要するものとする。	同左
代用払込に関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の行使に関する事項	(注)4参照	同左

(注)1. 当社が株式分割(当社普通株式の株式無償割当を含む。以下同じ。)又は株式併合を行う場合は、本新株予約権の目的となる株式の数は次の算式により調整する。但し、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で権利行使又は消却されていない本新株予約権の目的である株式の数についてのみ行い、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割(又は併合)の比率

また、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて株式の数の調整を必要とする場合には、当社は合理的な範囲で適切に株式の数の調整を行うことができるものとする。但し、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で権利行使又は消却されていない本新株予約権の目的となる株式の数についてのみ行い、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。

2. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割(又は併合)の比率}}$$

また、当社が、当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使に基づく自己株式の譲渡及び株式交換による自己株式の移転の場合を除く。)は、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式に係る発行済株式総数から当社普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式に係る自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。さらに、上記のほか、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

3. 権利行使の条件に関する事項は、次のとおりとする。

- (1) 新株予約権者は、平成26年12月期以降の営業利益が2期連続で1.5億円を超過している場合のみ、本新株予約権を行使できるものとする。なお、営業利益の判定においては、当社の有価証券報告書に記載される連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合、損益計算書）の数値を用いるものとし、国際財務報告基準の適用等により参照すべき営業利益の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべきものを取締役会にて合理的に定めるものとする。
- (2) 割当日から行使期間の終期に至るまでの間に当社が上場する金融商品取引所における当社普通株式の普通取引の当日を含む直近5取引日の終値（気配表示を含む。）の平均値（終値のない日数を除く。）が一度でもその時点の行使価額の30%を下回った場合、新株予約権者は残存するすべての本新株予約権を行使価額で行使期間の終期までに権利行使しなければならないものとする。但し、次に掲げる場合に該当するときはこの限りではない。
 - ① 当社の開示情報に重大な虚偽が含まれることが判明した場合。
 - ② 当社が法令や当社が上場する金融商品取引所の規則に従って開示すべき重要な事実を適正に開示していなかったことが判明した場合。
 - ③ 当社が上場廃止となったり、倒産したり、その他割当日において前提とされていた事情に大きな変更が生じた場合。
 - ④ その他、当社が新株予約権者の信頼を害すると客観的に認められる行為が生じた場合。
- (3) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- (4) 各本新株予約権の一部行使はできない。
- (5) 本新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めないものとする。

4. 組織再編行為の際の新株予約権の交付に関する事項は、次のとおりとする。

当社が吸収合併消滅会社となる吸収合併、新設合併消滅会社となる新設合併、吸収分割会社となる吸収分割、新設分割会社となる新設分割、株式交換完全子会社となる株式交換、又は株式移転完全子会社となる株式移転（以下「組織再編行為」と総称する。）を行う場合は、当該組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権に代わり、それぞれ吸収合併存続会社、新設合併設立会社、吸収分割承継会社、新設分割設立会社、株式交換完全親会社又は株式移転設立完全親会社（以下「再編当事会社」と総称する。）は以下の条件に基づき本新株予約権に係る新株予約権者に新たに新株予約権を交付するものとする。

- (1) 新たに交付される新株予約権の数
新株予約権者が有する本新株予約権の数をもとに、組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1個未満の端数は切り捨てる。
- (2) 新たに交付される新株予約権の目的たる株式の種類
再編当事会社の同種の株式
- (3) 新たに交付される新株予約権の目的たる株式の数の算定方法
組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1株未満の端数は切り上げる。
- (4) 新たに交付され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して合理的に調整する。調整後の1円未満の端数は切り上げる。
- (5) 新たに交付される新株予約権に係る行使期間、当該新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金、再編当事会社による当該新株予約権の取得事由、組織再編行為の場合の新株予約権の交付、新株予約権証券及び行使の条件
組織再編行為に際して決定する。
- (6) 新たに交付される新株予約権の譲渡による取得の制限
新たに交付される新株予約権の譲渡による取得については、再編当事会社の取締役会の承認を要する。
- (7) その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(千円)	資本金残高(千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
平成23年12月19日 (注)1	33,982	96,382	74,998	1,146,418	74,998	1,121,858
平成25年1月1日 (注)2	9,541,818	9,638,200	-	1,146,418	-	1,121,858
平成26年1月1日～ 平成26年12月31日 (注)3	3,500,000	13,138,200	295,650	1,442,068	295,650	1,417,508

- (注)1 有償第三者割当増資 割当先 思源国際発展有限公司
発行価額 149,996,548円、 資本組入額 74,998,274円
- 2 平成25年1月1日付株式分割(1:100)による増加であります。
- 3 平成26年1月8日及び1月9日に行われた第1回新株予約権の行使により、発行済株式総数が2,500,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ218,750千円増加しております。また平成26年10月1日に行われた第3回新株予約権の行使により、発行済株式総数が1,000,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ76,900千円増加しております。
- 4 平成27年3月27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2,870,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ330,050千円増加しております。

(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)							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	その他法人	外国法人等		個人その他		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	2	17	24	21	5	2,600	2,669	-
所有株式数(単元)	-	8,123	11,814	3,291	66,901	89	41,156	131,374	800
所有株式数の割合(%)	-	6.18	8.99	2.50	50.92	0.07	31.34	100.00	-

(注)自己株式83,200株は、「個人その他」に含めて記載しております。

(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 (株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
KGI ASIA LIMITED-CLIENT ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	41/F CENTRAL PLAZA, 18 HARBOUR ROAD, WANCHAI, HONG KONG (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	2,864,100	21.80
KGI ASIA LIMITED-D&W INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	FLAT J, 2/F KA ON BUILDING, 8-14 CONNAUGHT ROAD WEST, HK (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	2,300,000	17.51
OKASAN INTERNATIONAL (ASIA) LIMITED A/C CLIENT (常任代理人岡三証券株式会社)	UNIT NOS, 4601-3 46F, THE CENTER 99 QUEENS ROAD CENTRA, HONG KONG (東京都中央区日本橋3丁目17-6)	937,700	7.14
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	811,900	6.18
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	629,800	4.79
楽天証券株式会社	東京都品川区東品川4丁目12番3号	257,900	1.96
株式会社ストライダーズ	東京都港区新橋5丁目13番5号	200,000	1.52
INTERACTIVE BROKERS LLC (常任代理人 インタラク ティブ・ブローカーズ証券 株式会社)	ONE PICKWICK PLAZA GREENWICH CONNECTICUT 06830 USA (東京都中央区日本橋茅場町3丁目2番10 号)	193,500	1.47
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町1丁目4	153,100	1.17
CBHK-PHILLIP SEC(HK) LTD- CLIENT MASTER (常任代理人 シティバン ク銀行株式会社)	10/F, TWO HARBOURFRONT, 22 TAK FUNG STREET, HUNG HOM, KOWLOON, HONG KONG (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	122,900	0.94
計	-	8,470,900	64.48

- (注) 1 前事業年度末において主要株主であった思源国際発展有限公司は、当事業年度末現在では主要株主ではなくなりました。また、所有株式1,178,300株については、KGI ASIA LIMITED-CLIENT ACCOUNTに管理委託した旨及びその議決権行使の指図権は思源国際発展有限公司が留保している旨の報告を受けております。
- 2 当社が実施した平成25年10月21日付第1回新株予約権の引受先である徳威国際発展有限公司より、平成26年1月9日付で権利行使したことにより取得した当社株式2,300,000株について、KGI ASIA LIMITED-D&W INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITEDに管理委託した旨及びその議決権行使の指図権は徳威国際発展有限公司が留保している旨の報告を受けております。

(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)	普通株式83,200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式13,054,200	130,542	-
単元未満株式	普通株式800	-	-
発行済株式総数	13,138,200	-	-
総株主の議決権	-	130,542	-

【自己株式等】

平成26年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
株式会社陽光都市開発	神奈川県横浜市西区 高島二丁目6番32号	83,200	-	83,200	0.63
計	-	83,200	-	83,200	0.63

(第三者割当等による取得者の株式等の移動状況)

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

移動年月日	移動前所有者の 氏名又は名称	移動前所有者 の住所	移動前所有者 の提出会社と の関係等	移動後所有者の 氏名又は名称	移動後所有 者の住所	移動後所有者 の提出会社と の関係等	移動株数 (株)	価格 (単 価) (円)	移動理由
平成26年 6月5日	思源国際発展 有限公司	香港干諾道西 8-14号	資本提携先	鷹権国際有限公司 栄文国際投資有限公司 啓元投資有限公司	-	当社が取得し た香港子会社 を所有してい た会社への出 資者	1,231,300	172	市場外での 売却

(9)【ストックオプション制度の内容】

当社は、取締役及び使用人に対して新株予約権証券を付与する決議を行っており、その内容は、次のとおりであります。

平成25年10月4日開催の取締役会決議に基づき発行した第2回新株予約権

決議年月日	平成25年10月4日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 4
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数(株)	「(2)新株予約権の状況」に記載の通りであります。
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2)新株予約権の状況」に記載の通りであります。

平成26年6月27日開催の取締役会決議に基づき発行した第4回新株予約権

決議年月日	平成26年6月27日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 4 使用人 29
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数(株)	「(2)新株予約権の状況」に記載の通りであります。
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2)新株予約権の状況」に記載の通りであります。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

- (1)【株主総会決議による取得の状況】
 該当事項はありません。
- (2)【取締役会決議による取得の状況】
 該当事項はありません。
- (3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】
 該当事項はありません。
- (4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

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

3【配当政策】

当社グループは、株主に対する利益還元を経営の重要施策として位置づけるとともに、企業体質を強化し安定的な成長を可能とすることが最終的に株主への貢献につながることから、内部留保の充実についても重要な経営課題であると考えております。

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

配当の実施におきましては、業績、資金需要見通し等を総合的に判断しながらも、安定的な配当水準を維持することを基本方針とし、連結の当期純利益に対する配当金の比率（配当性向）35%程度を基準としております。

当社グループは、配当の原資となる利益剰余金につきましては、平成20年12月期以降欠損している状態が続いており、平成26年12月末現在においても利益剰余金の欠損は18億円であります。従いまして、現段階では収益基盤のさらなる強化が重要であると判断し、誠に遺憾ながら平成26年12月期の期末配当金につきましては無配とさせていただきます。

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32期	第33期	第34期	第35期	第36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)	29,200	12,000	16,040 (注)2 138	372	291
最低(円)	5,900	3,510	3,645 (注)2 111	111	142

(注)1. 最高・最低株価は、平成22年4月1日より大阪証券取引所JASDAQにおけるものであり、平成22年10月12日より大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであり、平成25年7月16日より東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。それ以前はジャスダック証券取引所におけるものであります。

2. 印は、株式分割(平成25年1月1日、1株 100株)による権利落後の最高・最低株価を示しております。

(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)	247	228	274	268	291	255
最低(円)	166	197	202	229	215	203

(注) 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)
取締役会長	-	呉 文偉	昭和44年10月24日	平成5年9月 上海徳威国際貿易有限公司 董事長兼經理 平成7年2月 上海徳威実業有限公司 董事長(現任) 平成12年9月 上海徳威不動産經紀有限公司 董事長(現任) 平成22年1月 上海徳威企業發展有限公司 董事長(現任) 平成23年4月 思源国際發展有限公司 Director(現任) 平成24年3月 当社取締役就任 平成25年8月 徳威国際發展有限公司 董事長(現任) 平成26年2月 柏雅資本集團控股有限公司(香港) 董事長(現任) 柏雅酒店管理(上海)有限公司 董事長(現任) 平成27年3月 当社取締役会長就任(現任)	平成27年3月25日開催の定時株主総会の終結時から1年	-
代表取締役社長	-	小坂 竜義	昭和39年5月17日	昭和63年4月 藤和不動産株式会社入社 平成14年4月 株式会社千代田コンサルタント入社 平成16年3月 サン建築設計株式会社入社 平成17年8月 当社入社 財務部長 平成19年3月 当社取締役 平成19年4月 当社管理本部副本部長 平成21年3月 当社取締役退任 財務經理部次長 平成22年1月 株式会社陽光ビルシステム監査役 平成22年12月 株式会社陽光アセット・インベスターズ(現株式会社グリフィン・パートナーズ)取締役就任 平成23年1月 当社財務經理部長 平成23年3月 株式会社陽光アセット・インベスターズ(現株式会社グリフィン・パートナーズ)代表取締役社長就任 平成23年3月 当社常務取締役就任 平成27年1月 当社代表取締役社長就任(現任)	平成27年3月25日開催の定時株主総会の終結時から1年	3,800
専務取締役	事業部長	田中 忍	昭和50年2月8日	平成11年4月 株式会社東京ブラザ入社 平成13年4月 当社入社 平成19年1月 当社戦略企画部長 平成20年1月 当社経営企画部長 平成20年7月 当社財務經理部長 平成21年3月 当社取締役就任 平成21年6月 当社常務取締役就任 当社管理本部長 平成21年8月 有限会社コーコー管財 取締役社長就任(現任) 平成22年4月 当社専務取締役就任 平成23年3月 当社代表取締役社長就任 平成26年4月 株式会社グリフィン・パートナーズ代表取締役社長就任(現任) 平成27年1月 当社専務取締役(現任) 当社事業部長(現任)	平成27年3月25日開催の定時株主総会の終結時から1年	60,600
取締役	国際事業部長	張 平	昭和48年11月1日	平成8年6月 伊藤忠商事株式会社入社 平成9年4月 三井物産株式会社入社 平成14年9月 株式会社新生銀行入行 東京本店コーポレートアドバイザー部シニアアシエイト 平成16年8月 三菱証券株式会社 上海現地法人社長 平成20年5月 AEA Investoes 中国代表/パートナー 平成22年3月 上海徳威企業發展有限公司 董事(現任) 平成24年3月 当社取締役就任(現任) 平成24年4月 当社国際事業部長(現任)	平成27年3月25日開催の定時株主総会の終結時から1年	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
(常勤) 監査役	-	桑原 正弥	昭和37年9月25日	昭和58年8月 在上海日本国総領事館勤務 昭和60年4月 外務省入省 昭和60年8月 外務省北米局安全保障条約課勤務 昭和63年4月 グンゼ産業株式会社(現・GS1クレオス)入社 平成2年12月 株式会社カント入社 株式会社オフィス・マイラ取締役就任(現任) 平成19年4月 倉敷市役所入庁 平成21年4月 株式会社カント復職 取締役就任(現任) 平成25年12月 株式会社海外放送センター専属中国語講師(現任) 平成27年3月 当社監査役就任(現任)	平成27年3月25日開催の定時株主総会の終結時から4年	-
監査役	-	大滝 邦男 (注)	昭和31年9月30日	昭和55年4月 土肥達日税理士事務所入所 昭和62年3月 税理士登録 平成11年1月 大滝邦男税理士事務所設立 平成16年3月 当社監査役就任(現任) 平成16年3月 有限会社ダイマチ計算センター 代表取締役社長就任(現任)	平成24年3月23日開催の定時株主総会の終結時から4年	5,100
監査役	-	東 和雄 (注)	昭和33年11月30日	昭和56年4月 株式会社パシフィックコンサルタンツ インターナショナル入社 昭和63年3月 三井不動産販売株式会社入社 平成2年2月 日興証券株式会社入社 平成11年4月 インテル株式会社入社 インテル・ キャピタル日本代表 平成12年9月 カーライル・グループ マネージング ディレクター 平成15年1月 マトリックス・キャピタル代表取締役 就任(現任) 平成20年10月 国立学校法人東京工業大学 大学院理 工学研究所特任教授 平成23年7月 日本アジア投資株式会社 上席執行役 員事業開発本部長 平成24年6月 同社取締役就任 平成25年10月 同社取締役退任 平成27年3月 当社監査役就任(現任)	平成27年3月25日開催の定時株主総会の終結時から4年	-
合 計						69,500

(注) 監査役 大滝邦男及び東和雄の両氏は、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】

企業統治の体制

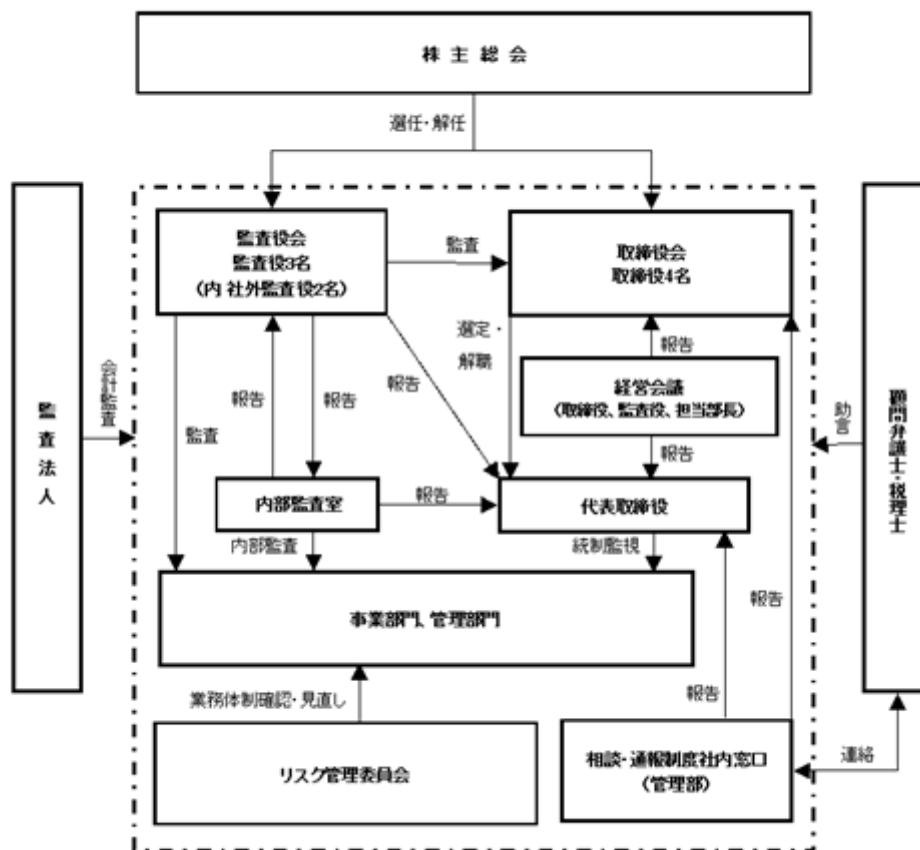
a．コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

b．企業統治の体制の概要及び企業統治の体制を採用する理由

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

（経営管理組織図）



イ．取締役会

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

ロ．経営会議

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

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

ハ．監査役会

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

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

二．内部統制システムの整備の状況

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

ホ．責任限定契約の内容の概要

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

内部監査及び監査役監査の状況

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

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

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

なお、監査役の選任にあたっては財務・会計に関する知見を考慮しており、社外監査役の選任については独立性についても考慮しております。監査役大滝邦男氏は、平成16年以降通算11年間当社監査役を務めており、財務及び会計に関する知見を有しております。

会計監査の状況

会計監査業務は、以下の2名の公認会計士と8名の公認会計士等の合計10名が携っております。

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

（注） 継続監査年数が7年を超えないため記載を省略しております。

社外監査役

監査役3名のうち社外監査役は2名であり、いずれも、当社との間に人的関係及び取引関係その他の利害関係はありません。また、監査役大滝邦男氏は有限会社ダイマチ計算センターの代表取締役社長であり、監査役東和雄氏はマトリックス・キャピタル株式会社の代表取締役であります。当該会社と当社との間に人的関係及び取引関係その他の利害関係はありません。

当社は、社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針として、明確に定めたものではありませんが、その選任に際しては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての

職務が遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。大滝邦男氏は当社株式を所有していますが、一般株主と利益相反の恐れがないと判断したため、独立役員として届け出ております。

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

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

役員報酬等

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

当事業年度における取締役および監査役の報酬等の総額は以下の通りとなります。

	支給人数 (人)	基本報酬 (千円)	賞与 (千円)	ストックオプション (千円)	計 (千円)
取締役	4	28,200	-	-	28,200
取締役(社外)	-	-	-	-	-
計	4	28,200	-	-	28,200
監査役	1	7,200	-	-	7,200
監査役(社外)	2	4,800	-	-	4,800
計	3	12,000	-	-	12,000
合計	7	40,200	-	-	40,200

b．役員の報酬額又は算定方法の決定に関する方針及び決定方法

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

株式の保有状況

a．投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

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

	前事業年度 (千円)	当事業年度(千円)			
	貸借対照表計 上額の合計額	貸借対照表計 上額の合計額	受取配当金 の合計額	売却損益 の合計額	評価損益 の合計額
非上場株式	-	-	-	-	-
上記以外の株式	293	291	5	-	21

弁護士、税理士法人などその他第三者の関与状況

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

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

リスク管理体制整備の状況

a. 企業倫理の確立

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

b. リスクマネジメント

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

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

取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

中間配当

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

取締役及び監査役の責任免除

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

株主総会の特別決議要件

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

(2)【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
提出会社	15,000	-	15,552	-
連結子会社	-	-	-	-
計	15,000	-	15,552	-

【その他重要な報酬の内容】

（前連結会計年度）

該当事項はありません。

（当連結会計年度）

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

（前連結会計年度）

該当事項はありません。

（当連結会計年度）

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

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

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。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。

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清和監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容等を適切に把握し、または会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

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

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	55,277	135,945
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	85	2
為替換算調整勘定	-	33,451
その他の包括利益合計	185	33,449
包括利益	55,363	169,395
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	55,363	169,395
少数株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

（単位：千円）

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

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

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

（単位：千円）

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

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

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	60,250	145,250
減価償却費	18,938	22,245
のれん償却額	-	13,677
新株発行費	-	2,184
新株予約権発行費	9,900	9,060
減損損失	-	16,515
関係会社株式売却損益（は益）	-	13,035
賞与引当金の増減額（は減少）	2,689	1,224
退職給付引当金の増減額（は減少）	1,512	18,416
退職給付に係る負債の増減額	-	20,466
貸倒引当金の増減額（は減少）	17,471	8,810
受取利息及び受取配当金	13	5,953
支払利息	38,477	18,760
売上債権の増減額（は増加）	5,127	15,566
たな卸資産の増減額（は増加）	71,526	639,892
仕入債務の増減額（は減少）	5,495	30,235
為替差損益（は益）	-	19,042
その他	44,469	155,430
小計	97,849	709,328
利息及び配当金の受取額	13	5,953
利息の支払額	38,808	18,317
法人税等の支払額	1,223	13,693
営業活動によるキャッシュ・フロー	57,831	683,271
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	2,511	12,805
投資不動産の取得による支出	1,515	-
新規連結子会社の取得による支出	-	² 163,700
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	-	³ 55,639
投資有価証券の取得による支出	-	192,780
投資有価証券の売却及び償還による収入	-	192,780
貸付金の回収による収入	-	2,375
その他	3,212	3,240
投資活動によるキャッシュ・フロー	7,240	226,529
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	15,000	29,000
短期借入金の返済による支出	268,200	571,300
長期借入れによる収入	200,000	19,500
長期借入金の返済による支出	31,780	41,550
株式の発行による収入	-	582,000
株式の発行による支出	-	14,331
新株予約権の発行による収入	9,480	4,830
新株予約権の発行による支出	9,900	9,060
リース債務の返済による支出	2,263	2,525
財務活動によるキャッシュ・フロー	87,664	3,437
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	33,230
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	37,073	486,534
現金及び現金同等物の期首残高	377,564	340,490
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 340,490	¹ 827,025

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 6社

連結子会社の名称

有限会社ヨーコー管財
株式会社グリフィン・パートナーズ
一般社団法人GFトラストワン
合同会社GFインベスターズワン
柏雅資本集団控股有限公司(香港)
柏雅酒店管理(上海)有限公司

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

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

陽光智寓(香港)公寓管理有限公司

(連結の範囲から除いた理由)

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

2 持分法の適用に関する事項

持分法を適用していない非連結子会社(陽光智寓(香港)公寓管理有限公司)は、当期純損益及び利益剰余金等からみて、持分法から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結会計年度と一致しております。

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

a その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

たな卸資産

a 商品

総平均法による原価法

b 販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

c 貯蔵品

最終仕入原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 10年～47年

車両運搬具 6年

工具器具及び備品 4年～15年

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

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

投資不動産

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 15年～38年

リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

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

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

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

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、10年間の定額法により償却を行っております。

(6) 重要な外貨建ての資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

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

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資であります。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

なお、控除対象外消費税等については、発生年度の期間費用としております。

販売用不動産・仕掛販売用不動産に係る利息の処理方法

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

(未適用の会計基準等)

(企業結合に関する会計基準等)

- ・「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)
- ・「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)
- ・「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)
- ・「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25年9月13日)
- ・「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13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25年9月13日)

1. 概要

本会計基準等は、子会社株式の追加取得等において支配が継続している場合の子会社に対する親会社の持ち分変動の取扱い、取得関連費用の取扱い、当期純利益の表示及び少数株主持分から非支配株主持分への変更、暫定的な会計処理の取扱いを中心に改正されたものです。

2. 適用予定日

平成28年12月期の期首より適用する予定です。なお、暫定的な会計処理の取扱いについては、平成28年12月期の期首以後実施される企業結合から適用する予定です。

3. 当該会計基準の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において未定です。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

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

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

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
その他(出資金)	- 千円	1千円

2 担保資産

担保に供している資産は、次のとおりであります。

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

担保付債務は、次のとおりであります。

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

(連結損益計算書関係)

1 減損損失

前連結会計年度(自平成25年1月1日至平成25年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成26年1月1日至平成26年12月31日)

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

場 所	用 途	種 類	金 額
神奈川県	駐 車 場	投 資 不 動 産	2,607千円
-	-	の れ ん	13,907千円

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

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

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

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

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

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

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

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

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

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

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

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

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

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

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

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

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

本社管理部門等で使用する社用車(車両運搬具)及び事務機器(工具、器具及び備品)であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

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

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

(単位：千円)

	前連結会計年度(平成25年12月31日)			
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	減損損失累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	13,921	13,921	-	-
合計	13,921	13,921	-	-

(単位：千円)

	当連結会計年度(平成26年12月31日)			
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	減損損失累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	-	-
1年超	-	-
合計	-	-
リース資産減損勘定期末残高	-	-

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成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)
支払リース料	1,253	-
減価償却費相当額	1,160	-
支払利息相当額	10	-
リース資産減損勘定の取崩額	1,520	-

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(5) 利息相当額の算定方法

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

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に不動産販売事業を行うために必要な資金を金融機関からの借入により調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

借入金は主に事業全般に係る資金調達であり、返済期日は決算日後、最長で5年後であります。借入金は流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)を伴っておりますが、当社グループでは、資金計画を作成、適宜見直すことにより、当該リスクを管理しております。また、変動金利による長期借入金については、金利変動リスクに晒されておりますが、金利動向を随時把握し、適切に管理しております。

ファイナンス・リース取引に係るリース債務は、主に設備投資に係る資金調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長で5年であります。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません(注)3.参照)。

前連結会計年度(平成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	340,490	340,490	-
(2) 受取手形及び売掛金 貸倒引当金(*1)	46,118 15,447		
	30,671	30,671	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	293	293	-
資産計	371,456	371,456	-
(1) 支払手形及び買掛金	18,090	18,090	-
(2) 短期借入金	571,300	571,300	-
(3) 長期借入金(*2)	190,100	187,283	2,816
(4) リース債務(*3)	2,437	2,371	66
負債計	781,928	779,045	2,883

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

(*2) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(*3)流動負債、固定負債を合計しております。

当連結会計年度（平成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	827,025	827,025	-
(2) 受取手形及び売掛金 貸倒引当金(*1)	58,088 12,118		
	45,970	45,970	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	291	291	-
資産計	873,287	873,287	-
(1) 支払手形及び買掛金	14,191	14,191	-
(2) 短期借入金	29,000	29,000	-
(3) 預り金	298,266	298,266	-
(4) 長期借入金(*2)	168,050	166,219	1,830
(5) リース債務(*3)	2,920	2,718	202
負債計	512,428	510,396	2,032

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

(*2) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(*3)流動負債、固定負債を合計しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び売掛金

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

(3) 投資有価証券

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

負 債

(1) 支払手形及び買掛金、(2) 短期借入金、(3) 預り金

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

(4) 長期借入金、(5) リース債務

これらの時価は、元利金の合計額を、同様の新規借入又はリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

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

(注) 3. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
長期預り保証金	343,636	301,606

上記については市場価格がなく、実質的な預託期間を算定することが極めて困難と認められるため、時価の表示をしておりません。

(注) 4 . 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(平成25年12月31日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	340,490
受取手形及び売掛金	46,118
有価証券及び投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	-
合計	386,609

当連結会計年度(平成26年12月31日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	827,025
受取手形及び売掛金	58,088
有価証券及び投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	-
合計	885,114

(注) 5 . 借入金、リース債務の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(平成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 (千円)	計 (千円)
短期借入金	571,300	-	-	-	571,300
長期借入金	39,600	39,600	39,600	71,300	190,100
リース債務	2,437	-	-	-	2,437
計	613,337	39,600	39,600	71,300	763,837

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 (千円)	計 (千円)
短期借入金	29,000	-	-	-	29,000
長期借入金	43,500	43,500	43,500	37,550	168,050
リース債務	637	637	637	1,009	2,920
計	73,137	44,137	44,137	38,559	199,970

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成25年12月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	293	270	23
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	293	270	23
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		293	270	23

当連結会計年度(平成26年12月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	291	270	21
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	291	270	21
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		291	270	21

(デリバティブ取引関係)

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

(退職給付関係)

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

当社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を採用しております。

2. 退職給付債務に関する事項

(1) 退職給付債務(千円)	18,416
(2) 退職給付引当金(千円)	18,416

3. 退職給付費用に関する事項

退職給付費用(千円)	3,567
勤務費用(千円)	3,567

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

簡便法を採用しておりますため、割引率等については記載しておりません。

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

当社及び一部の国内連結子会社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を採用しております。

2. 確定給付制度

(1) 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	18,416千円
退職給付費用	2,742
退職給付の支払額	693
退職給付に係る負債の期末残高	20,466

(2) 退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表計上された退職給付に係る負債の調整表

非積立制度の退職給付債務	20,466千円
連結貸借対照表上に計上された負債	20,466

退職給付に係る負債	20,466
連結貸借対照表上に計上された負債	20,466

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	2,742千円
----------------	---------

(ストック・オプション等関係)

1. 自社株式オプションに係る当初の資産計上額又は費用計上額及び科目名

(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)
現金及び預金	-	330

2. 自社株式オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) 自社株式オプションの内容

	株式会社陽光都市開発第2回新株予約権	株式会社陽光都市開発第4回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 4名	当社取締役 4名 当社従業員 29名
株式の種類別の自社株式オプションの数(注)1	普通株式 480,000株	普通株式 300,000株
付与日	平成25年10月21日	平成26年7月14日
権利確定条件	権利確定条件はありません。	(注)2
対象勤務期間	対象勤務期間はありません。	対象勤務期間はありません。
権利行使期間	自平成25年10月22日 至平成33年10月21日	自平成26年7月15日 至平成34年7月14日

(注)1 株式数に換算して記載しております。

- 2 新株予約権者は、当社が金融商品取引法に基づき提出した有価証券報告書に記載される連結損益計算書において、平成26年12月期以降の営業利益が2期連続で150,000千円を超過している場合のみ、本新株予約権を行使することができます。なお、国際財務報告基準の適用等により参照すべき営業利益の概念に重要な変更があった場合には、上記指標に相当する指標で別途参照すべきものを取締役会にて合理的に定めるものとしております。

(2) 自社株式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)において存在した自社株式オプションを対象とし、自社株式オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

自社株式オプションの数

	株式会社陽光都市開発第2回新株予約権	株式会社陽光都市開発第4回新株予約権
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	-	-
付与	-	300,000
失効	-	-
権利確定	-	300,000
未確定残	-	-
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	480,000	-
権利確定	-	300,000
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	480,000	300,000

単価情報

	株式会社陽光都市開発第2回新株予約権	株式会社陽光都市開発第4回新株予約権
権利行使価格(円)	172	167
行使時平均株価(円)	-	-
付与日における公正な評価単価(円)(注)	100	110

(注)公正な評価単価は、新株予約権1個(100株)の単価であります。

3. 自社株式オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された株式会社陽光都市開発第4回新株予約権についての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

使用した評価技法 モンテカルロ・シミュレーション

主な基礎数値及び見積方法

	株式会社陽光都市開発第4回新株予約権
権利行使価格	167円/株
満期までの期間	8年間
株価	167円/株
株価変動性(注)1	77.42%
配当利回り	0%
無リスク利率(注)2	0.40%
対象新株予約権の評価額に重要な影響を与える主な行使の条件	<p>新株予約権者は、平成26年12月期以降の営業利益が2期連続で1.5億円を超過している場合にのみ、対象新株予約権を行使できるものとする。</p> <p>割当日から行使期間の終期に至るまでの間に発行会社新上場する金融商品取引所における発行会社普通株式の普通取引の当日を含む直近5取引日の終値の平均値が一度でもその時点の行使価額の30%を下回った場合、新株予約権者は残存するすべての対象新株予約権を行使価額で行使期間の終期までに権利行使しなければならないものとする。</p>

(注)1. 満期までの期間(8年間)に応じた直近の期間の株価情報を基に算出しております。

2. 満期までの期間に対応した償還年月日平成34年6月20日の超長期国債323の流通利回りであります。

4. 自社株式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。

(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)		
貸倒引当金	12,261千円	9,466千円
賞与引当金	1,020	1,392
販売用不動産前受金	45,555	-
その他	1,802	1,531
繰延税金資産(流動)小計	60,640	12,390
評価性引当額	21,738	12,390
繰延税金資産(流動)合計	38,902	-
繰延税金負債(流動)		
販売用不動産未成工事支出金	38,902	-
売掛金	-	482
繰延税金負債(流動)合計	38,902	482
繰延税金資産(流動)の純額	-	-
繰延税金資産(固定)		
退職給付引当金	6,553	-
退職給付に係る負債	-	7,282
投資不動産未実現利益	4,727	4,585
未払役員退職慰労金	2,946	2,946
一括償却資産	207	315
減価償却	36,525	34,990
減損損失	261,884	30,859
繰越欠損金	1,445,848	1,607,250
その他	10,327	10,926
繰延税金資産(固定)小計	1,769,020	1,699,157
評価性引当額	1,764,292	1,694,572
繰延税金資産(固定)合計	4,727	4,585
繰延税金資産の純額	4,727	4,585

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%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6	0.2
住民税均等割	2.1	0.8
評価性引当額の増減	32.4	40.0
税率の異なる海外子会社利益	-	5.5
のれんの償却	-	3.6
のれんの減損損失	-	3.6
子会社株式の売却	-	6.7
その他	0.0	1.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	8.3	6.4

3. 法定実効税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の修正

「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日以後に開始する連結会計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は従来の38.0%から35.6%になります。

なお、この法定実効税率の変更による影響はありません。

(企業結合等関係)

1. 取得による企業結合

(柏雅資本集団控股有限公司(香港)及びその子会社、孫会社の取得)

(1) 企業結合の概要

被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 柏雅資本集団控股有限公司(香港)及びその子会社(柏雅酒店管理(上海)有限公司)、孫会社(上海柏雅投資管理有限公司)

事業の内容 中国におけるサービスアパートメントの運営及び運営管理等

企業結合を行った主な理由

柏雅資本集団控股有限公司(香港)の100%子会社である柏雅酒店管理(上海)有限公司は、中国におけるサービスアパートメントの運営管理のコンサルティングを主な事業としており、柏雅酒店管理(上海)有限公司の100%子会社である上海柏雅投資管理有限公司は、1棟のサービスアパートメントの運営管理を行ってまいりました。当社は、当該各会社がこれまで築いてきた中国におけるサービスアパートメント管理事業の事業基盤を取得し、当社グループの事業規模拡大を図ることが見込まれること、さらには、当該各会社の中国における事業基盤を利用することで、中国における様々な事業機会を当社が獲得する可能性が広がることなどを目的として企業結合を行っております。

企業結合日 平成26年2月28日

企業結合の法的形式 現金による株式の取得

結合後企業の名称 企業結合後の名称の変更はありません。

取得した議決権比率 100%

取得企業を決定にすに至った主な根拠 現金を対価とした株式の取得により、当社が同社の議決権の100%を取得したことによるものであります。

(2) 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

平成26年3月31日をみなし取得日としているため、平成26年4月1日から平成26年12月31日までの業績が、当連結会計期間の連結財務諸表に含まれております。

(3) 被取得企業の取得原価及びその内訳

株式取得の対価	203,000千円
取得に直接要した費用 アドバイザリー費用他	16,705千円
取得原価	219,705千円

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

発生したのれん金額 200,405千円

発生原因 主として、今後の中国における事業展開によって期待される将来の超過収益力であります。

償却方法及び償却期間 10年間にわたる均等償却

(5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	263,995千円
固定資産	15,170
資産合計	279,166
流動負債	96,932
固定負債	163,773
負債合計	260,706

(6) 企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	91,774千円
営業利益	7,338
経常利益	5,655
税金等調整前当期純利益	7,261
1株当たり当期純利益	0円 59銭

(概算額の算定方法)

企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と取得企業の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を影響の概算額としております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

2. 共通支配下の取引等

(不動産仲介事業の譲渡)

(1) 取引の概要

対象となった事業の名称及びその事業の内容

事業の名称	当社の不動産仲介事業
事業の内容	主として一般顧客に対し、不動産売買、不動産賃貸の仲介を行っております。
企業結合日	平成26年4月30日
企業結合の法的形式	当社の不動産ファンド事業の連結子会社である株式会社陽光アセット・インベスターズへの事業譲渡(当該事業譲渡後は、主に不動産仲介事業を営む連結子会社となります。)
結合後企業の名称	株式会社グリフィン・パートナーズ (株式会社陽光アセット・インベスターズは、商号を変更いたしました。)

その他の取引の概要に関する事項

当社は、賃貸マンション管理業務を中心とした不動産管理事業を事業領域の中心に据え、それに関連する不動産関連事業の更なる収益向上及び不動産販売事業の再構築を目指しております。当社連結子会社である株式会社陽光アセット・インベスターズは、不動産ファンドの組成、管理受託を主な事業としておりますが、現状は、新たな不動産ファンド組成のための検討活動のみの赤字の状態であり、事業運営の見直しが必要な状況にありました。

以上のことから、当社グループの収益向上のため、事業の特性に合わせたグループ体制の見直しを行うこととし、当社の不動産仲介事業を当社から分離し、株式会社陽光アセット・インベスターズ(現：株式会社グリフィン・パートナーズ)へ譲渡することといたしました。当該事業譲渡によって、当社グループの不動産仲介事業の意思決定の迅速化、責任体制の明確化、業務の効率化を図ることが可能になるものと考えております。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

3. 事業分離

(子会社株式の譲渡)

(1) 事業分離の概要

譲渡先の企業の名称	深圳市花様年物業服務有限公司
譲渡した企業の名称及びその事業の内容	
名称	上海柏雅投資管理有限公司
事業の内容	中国におけるサービスアパートメント1棟の運営管理等
事業分離を行った主な理由	

当社は、平成26年2月に柏雅資本集団控股有限公司(香港)の全株式を取得し、当該会社とその子会社である柏雅酒店管理(上海)有限公司、上海柏雅投資管理有限公司の合計3社を当社グループの連結子会社へ組み入れましたが、上海柏雅投資管理有限公司及びその管理物件を売却することで、サービスアパートメント事業における経営資源を運営コンサルティング型の受託営業に集中させることが可能となることから、中長期的に当社及び当社グループの収益向上につながるものと判断し、上海柏雅投資管理有限公司の株式譲渡を決定いたしました。

株式譲渡日 平成26年6月10日
法的形式を含むその他取引の概要に関する事項 受取対価を現金等の財産のみとする株式譲渡

(2) 実施した会計処理の概要

関係会社株式売却損の金額 13,035千円

移転した事業に係る資産及び負債の適正な帳簿価額並びにその主な内訳

流動資産	142,378千円
固定資産	<u>11,533</u>
資産合計	<u>153,911</u>
流動負債	128,554
固定負債	<u>14,826</u>
負債合計	<u>143,380</u>

会計処理

移転した事業に関する投資は清算されたものとみて、移転したことにより受け取った対価となる財産の時価と、移転した事業に係る株主資本相当額及び移転した事業を取得することにより発生したのれんの一括償却費との差額を移転損益として認識しております。

(3) 分離した事業が含まれていた報告セグメント

不動産管理事業

(4) 連結財務諸表に含まれる分離した事業に係る損益の概算額

	<u>累計期間</u>
売上高	66,947千円
営業利益	10,505

(資産除去債務関係)

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

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、神奈川県その他の地域において、賃貸用の建物(土地を含む)を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は35,432千円であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は40,610千円、減損損失は2,607千円であります。

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成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	834,304	822,229
期中増減額	12,074	16,064
期末残高	822,229	806,165
期末時価	947,028	886,466

- (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減価償却費の計上(13,590千円)によるものであります。当連結会計年度の主な減少額は減価償却費の計上(13,456千円)によるものであります。
3. 前連結会計年度末の時価は、「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であり、当連結会計年度末の時価は、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書に基づく金額、その他の物件については主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額もしくは「固定資産税評価額」を基に合理的な調整を行って算出した金額であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

各報告セグメントの事業内容は、以下のとおりであります。

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

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

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

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自平成25年1月1日至平成25年12月31日)

(単位:千円)

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

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

2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 211,287千円は、セグメント間取引消去 9,684千円、各セグメントに配分していない全社費用 201,603千円であります。

(2) セグメント資産の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産の主なものは管理部門に係る資産であります。

(3) 減価償却費の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

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

当連結会計年度(自平成26年1月1日至平成26年12月31日)

(単位:千円)

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

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

2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 239,372千円は、セグメント間取引消去 8,948千円、各セグメントに配分していない全社費用 230,424千円であります。

(2) セグメント資産の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産の主なものは管理部門に係る資産であります。

(3) 減価償却費の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

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

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しておりますので、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しておりますので、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3．主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

（単位：千円）

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

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

（単位：千円）

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

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

該当事項はありません。

【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）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり純資産額	19円 92銭	72円 12銭
1株当たり当期純利益金額	5円 79銭	11円 10銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	-	10円 73銭

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

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

項目	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(千円)	55,277	135,945
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益金額(千円)	55,277	135,945
普通株式の期中平均株式数(株)	9,555,000	12,252,808
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	-	419,301
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	第1回新株予約権 60個 普通株式 3,000,000株 第2回新株予約権 4,800個 普通株式 480,000株	第4回新株予約権 3,000個 普通株式 300,000株

(重要な後発事象)

1. 資金の借入

当社は、平成27年2月20日開催の取締役会において、下記のとおり資金を借り入れることを決議いたしました。

- (1) 借入先 : 徳威国際発展有限公司
- (2) 資金使途 : 当社100%子会社 合同会社TYインベスターズへの出資金(4.8億円)
合同会社TYインベスターズは平成27年2月2日に設立し、当該出資金で株式会社ZKR他3社から、和歌山県白浜町他全国各地に存在する約155万㎡の事業用地を取得いたします。なお、当該事業用地は事業目的に応じて、販売用不動産、固定資産に計上する予定です。
- (3) 借入金額 : 480,000,000円
- (4) 金利 : 6.16%(固定)
- (5) 利払方法 : 元本返済時に借入期間の利息を支払う
- (6) 借入日 : 平成27年2月20日
- (7) 返済方法 : 元本一括返済
- (8) 返済期限 : 平成27年5月20日
平成27年2月20日開催の取締役会において決議された第三者割当による新株発行による資金調達が行われたら、速やかに返済いたします。
- (9) 担保 : なし

2. 第三者割当により発行される新株式の募集

当社は、平成27年2月20日開催の取締役会において、徳威国際発展有限公司及び香港富心国際有限公司を割当予定先とする第三者割当による新株式の発行(以下「本新株式」といいます。)を行うことを決議いたしました。

(本新株式発行の概要)

(1) 払込期日	平成27年3月27日
(2) 発行新株式数	普通株式2,870,000株
(3) 発行価額	1株につき230円
(4) 発行価額の総額	660,100,000円(差引手取概算額652,100,000円)
(5) 資本組入額	1株につき115円
(6) 資本組入額の総額	330,050,000円
(7) 募集又は割当方法 (割当予定先)	第三者割当の方法により、本新株式を徳威国際発展有限公司に2,100,000株、香港富心国際有限公司に770,000株それぞれ割り当てます。
(8) 資金の使途	借入金(当社子会社への増資資金)の返済及び当社グループが行うリゾート開発事業の開発資金

【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	571,300	29,000	5.50	-
1年以内に返済予定の長期借入金	39,600	43,500	2.78	-
1年以内に返済予定のリース債務	2,437	637	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	150,500	124,550	2.78	平成31年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	-	2,283	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	763,837	199,970	-	-

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

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

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

	1年超2年以内(千円)	2年超3年以内(千円)	3年超4年以内(千円)	4年超5年以内(千円)
長期借入金	43,500	43,500	35,600	1,950

4 リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内(千円)	2年超3年以内(千円)	3年超4年以内(千円)	4年超5年以内(千円)
リース債務	637	637	637	371

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	563,126	1,053,645	1,898,038	2,163,232
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(千円)	50,490	58,096	149,345	145,250
四半期(当期)純利益金額 (千円)	46,736	46,245	143,020	135,945
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	3.95	3.87	11.94	11.10

(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 又は四半期純損失金額() (円)	3.95	0.04	8.03	0.58

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	317,082	574,734
売掛金	46,118	32,785
商品	6,003	6,467
販売用不動産	-	1 23,345
仕掛販売用不動産	176,506	1 13,227
貯蔵品	2,313	1,905
関係会社短期貸付金	-	7,000
立替金	53,849	43,539
前払費用	4,913	3,285
その他	7,953	5,069
貸倒引当金	34,457	26,603
流動資産合計	580,284	684,756
固定資産		
有形固定資産		
建物	30,256	38,897
減価償却累計額	19,527	21,504
建物(純額)	10,729	17,393
構築物	38	38
減価償却累計額	38	38
構築物(純額)	-	-
車両運搬具	1,537	1,537
減価償却累計額	1,537	1,537
車両運搬具(純額)	-	-
工具、器具及び備品	48,947	50,985
減価償却累計額	46,223	46,721
工具、器具及び備品(純額)	2,723	4,263
土地	12,451	12,451
リース資産	11,113	14,012
減価償却累計額	8,890	11,355
リース資産(純額)	2,222	2,657
有形固定資産合計	28,127	36,766
無形固定資産		
ソフトウェア	510	112
無形固定資産合計	510	112

(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)
投資その他の資産		
投資有価証券	293	291
関係会社株式	10,000	229,705
関係会社出資金	526,939	1,588
関係会社長期貸付金	46,473	224,473
投資不動産	1,025,274	1,022,667
減価償却累計額	191,486	205,289
投資不動産（純額）	1,833,788	1,817,377
敷金及び保証金	51,152	48,300
長期前払費用	1,466	-
貸倒引当金	46,473	46,473
投資その他の資産合計	1,423,640	1,275,263
固定資産合計	1,452,278	1,312,141
資産合計	2,032,562	1,996,897
負債の部		
流動負債		
買掛金	18,090	14,191
短期借入金	571,300	1,29,000
1年内返済予定の長期借入金	1,39,600	1,43,500
リース債務	2,437	637
未払金	26,294	41,070
未払費用	7,216	4,959
未払法人税等	7,428	2,861
未払消費税等	5,031	15,040
前受金	313,324	133,755
預り金	306,798	300,661
賞与引当金	2,689	3,254
その他	31	31
流動負債合計	1,300,244	588,962
固定負債		
長期借入金	1,150,500	1,124,550
リース債務	-	2,283
退職給付引当金	18,416	19,992
長期未払金	8,280	8,280
長期預り保証金	343,636	300,007
固定負債合計	520,832	455,113
負債合計	1,821,076	1,044,076

(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)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,146,418	1,442,068
資本剰余金		
資本準備金	1,121,858	1,417,508
資本剰余金合計	1,121,858	1,417,508
利益剰余金		
利益準備金	34,000	34,000
その他利益剰余金		
別途積立金	320,000	320,000
繰越利益剰余金	2,320,382	2,165,874
利益剰余金合計	1,966,382	1,811,874
自己株式	99,912	99,912
株主資本合計	201,981	947,789
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	23	21
評価・換算差額等合計	23	21
新株予約権	9,480	5,010
純資産合計	211,485	952,821
負債純資産合計	2,032,562	1,996,897

【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		
不動産売上高	73,261	490,854
管理収入	428,209	437,031
賃貸収入	363,296	367,807
仲介手数料収入	146,850	86,877
その他の売上高	3,300	1,200
売上高合計	1,014,918	1,383,770
売上原価		
不動産売上原価	61,407	442,410
管理収入原価	203,963	222,467
賃貸原価	319,595	315,210
仲介原価	102,858	76,278
その他の原価	3,496	1,191
売上原価合計	691,321	1,057,557
売上総利益	323,596	326,212
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	18,936	18,087
販売促進費	1,692	5,527
役員報酬	36,780	40,200
給与手当	35,790	27,733
退職給付費用	1,011	969
賞与引当金繰入額	664	839
法定福利費	11,227	10,199
賞与	774	783
福利厚生費	1,709	2,053
旅費及び交通費	2,839	7,277
支払手数料	46,123	50,853
賃借料	24,913	19,445
租税公課	10,222	11,170
減価償却費	5,347	7,316
その他	47,848	46,390
販売費及び一般管理費合計	245,882	248,847
営業利益	77,714	77,365

(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)
営業外収益		
受取利息	3	735
受取配当金	4	5
貸倒引当金戻入額	1,269	2,606
出資金運用益	31,159	88,433
債務勘定整理益	16,385	2,531
業務受託手数料	1,600	1,656
その他	1,789	9,353
営業外収益合計	51,211	110,226
営業外費用		
支払利息	38,477	18,760
新株発行費	-	2,184
新株予約権発行費	9,900	9,060
支払手数料	17,343	12,147
為替差損	-	15
その他	229	1,306
営業外費用合計	65,951	43,474
経常利益	62,974	144,117
特別利益		
事業譲渡益	-	15,459
特別利益合計	-	15,459
特別損失		
関係会社株式評価損	-	1,511
減損損失	-	2,607
特別損失合計	-	4,119
税引前当期純利益	62,974	155,457
法人税、住民税及び事業税	4,550	950
法人税等合計	4,550	950
当期純利益	58,424	154,507

【売上原価明細書】

1. 不動産売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成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 (%)
土地付建物購入費		53,425	87.0	31,214	7.1
土地購入費用		-	-	97,870	22.1
外注建築工事費		4,450	7.2	295,000	66.7
経費		3,531	5.8	18,325	4.1
不動産売上原価		61,407	100.0	442,410	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。
土地付建物購入費はマンション等の仕入によるものです。

2. 管理収入原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成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 (%)
賃金		54,329	26.6	58,986	26.5
外注費		129,871	63.7	134,175	60.3
その他経費		19,761	9.7	29,305	13.2
管理収入原価		203,963	100.0	222,467	100.0

3. 賃貸原価

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 (%)
支払家賃		267,785	83.8	264,955	84.0
減価償却費		13,936	4.4	13,802	4.4
その他経費		37,874	11.8	36,452	11.6
賃貸原価		319,595	100.0	315,210	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

4. 仲介原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成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 (%)
賃金		60,442	58.8	21,977	28.8
広告宣伝費		25,132	24.4	45,835	60.1
支払手数料		637	0.6	2,019	2.6
その他経費		16,646	16.2	6,445	8.5
仲介原価		102,858	100.0	76,278	100.0

5. その他原価

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 (%)
賃金		1,130	32.3	920	77.2
外注費		1,900	54.4	-	-
その他経費		466	13.3	270	22.8
その他原価		3,496	100.0	1,191	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						
	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	1,146,418	1,121,858	1,121,858	34,000	320,000	2,378,807	2,024,807
当期変動額							
新株の発行							
当期純利益						58,424	58,424
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	58,424	58,424
当期末残高	1,146,418	1,121,858	1,121,858	34,000	320,000	2,320,382	1,966,382

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	99,912	143,557	61	61	-	143,495
当期変動額						
新株の発行						
当期純利益		58,424				58,424
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			85	85	9,480	9,565
当期変動額合計	-	58,424	85	85	9,480	67,990
当期末残高	99,912	201,981	23	23	9,480	211,485

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						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金合計	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	繰越利益剰余金	
当期首残高	1,146,418	1,121,858	1,121,858	34,000	320,000	2,320,382	1,966,382
当期変動額							
新株の発行	295,650	295,650	295,650				
当期純利益						154,507	154,507
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	295,650	295,650	295,650	-	-	154,507	154,507
当期末残高	1,442,068	1,417,508	1,417,508	34,000	320,000	2,165,874	1,811,874

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	99,912	201,981	23	23	9,480	211,485
当期変動額						
新株の発行		591,300				591,300
当期純利益		154,507				154,507
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			2	2	4,470	4,472
当期変動額合計	-	745,807	2	2	4,470	741,335
当期末残高	99,912	947,789	21	21	5,010	952,821

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 関係会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 商品

総平均法による原価法

(2) 販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

(3) 貯蔵品

最終仕入原価法

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 10年～47年

構築物 20年

車両運搬具 6年

工具器具及び備品 4年～15年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法によっております。

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

(3) 投資不動産

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 15年～38年

(4) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

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

4 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額基準に基づく当期負担額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

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

5 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜き方式によっております。

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

(2) 販売用不動産・仕掛販売用不動産に係る利息の処理方法

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

(表示方法の変更)

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23に定める事業分離における分離元企業の注記については、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68条の4に定める1株当たり純資産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。
- ・財務諸表等規則第107条に定める自己株式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

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)
販売用不動産	- 千円	23,345千円
仕掛販売用不動産	-	10,961
投資不動産	657,104	642,979
計	657,104	677,285

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)
借入金	190,100千円	197,050千円
(短期借入金)	(-)	(29,000)
(1年内返済予定の長期借入金)	(39,600)	(43,500)
(長期借入金)	(150,500)	(124,550)

(損益計算書関係)

1 業務受託手数料の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自平成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)
株式会社陽光アセット・インベスターズ	600千円	株式会社グリフィン・パートナーズ 5,960千円
-	-	その他 600
計	600	計 6,560

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式229,705千円、前事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式10,000千円)は、市場価額がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成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)		
貸倒引当金	12,261千円	9,466千円
未払事業税	-	942
賞与引当金	1,020	1,158
販売用不動産前受金	45,555	-
その他	1,569	276
繰延税金資産(流動)小計	60,406	11,843
評価性引当額	21,504	11,843
繰延税金資産(流動)合計	38,902	-
繰延税金負債(流動)		
販売用不動産未成工事支出金	38,902	-
繰延税金負債(流動)合計	38,902	-
繰延税金資産(流動)の純額	-	-
繰延税金資産(固定)		
貸倒引当金	16,537	16,537
一括償却資産	207	315
退職給付引当金	6,553	7,114
未払役員退職慰労金	2,946	2,946
減価償却	36,525	34,990
減損損失	30,167	30,768
繰越欠損金	1,434,486	1,595,633
出資金損失	207,969	-
その他	-	599
繰延税金資産(固定)小計	1,735,393	1,688,905
評価性引当額	1,735,393	1,688,905
繰延税金資産(固定)合計	-	-
繰延税金資産の純額	-	-

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成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%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6	0.1
住民税均等割	1.5	0.6
評価性引当額の増減額	32.9	36.1
その他	0.0	2.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	7.2	0.6

3. 法定実効税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の修正

「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は従来の38.0%から35.6%になります。

なお、この法定実効税率の変更による影響はありません。

(企業結合等関係)

1.取得による企業結合

連結財務諸表に同一の内容が記載されているため、記載を省略しております。

2. 共通支配下の取引等

連結財務諸表に同一の内容が記載されているため、記載を省略しております。

3. 事業分離

連結財務諸表に同一の内容が記載されているため、記載を省略しております。

(重要な後発事象)

1. 資金の借入

当社は、平成27年2月20日開催の取締役会において、下記のとおり資金を借り入れることを決議いたしました。

(1) 借入先 : 徳威国際発展有限公司

(2) 資金用途 : 当社100%子会社 合同会社TYインベスターズへの出資金(4.8億円)

合同会社TYインベスターズは平成27年2月2日に設立し、当該出資金で株式会社ZKR他3社から、和歌山県白浜町他全国各地に存在する約155万㎡の事業用地を取得いたします。なお、当該事業用地は事業目的に応じて、販売用不動産、固定資産に計上する予定です。

(3) 借入金額 : 480,000,000円

(4) 金利 : 6.16%(固定)

(5) 利払方法 : 元本返済時に借入期間の利息を支払う

(6) 借入日 : 平成27年2月20日

(7) 返済方法 : 元本一括返済

(8) 返済期限 : 平成27年5月20日

平成27年2月20日開催の取締役会において決議された第三者割当による新株発行による資金調達が実行されたら、速やかに返済いたします。

(9) 担保 : なし

2. 第三者割当により発行される新株式の募集

当社は、平成27年2月20日開催の取締役会において、徳威国際発展有限公司及び香港富心国際有限公司を割当予定先とする第三者割当による新株式の発行(以下「本新株式」といいます。)を行うことを決議いたしました。

(本新株式発行の概要)

(1) 払込期日	平成27年3月27日
(2) 発行新株式数	普通株式2,870,000株
(3) 発行価額	1株につき230円
(4) 発行価額の総額	660,100,000円(差引手取概算額652,100,000円)
(5) 資本組入額	1株につき115円
(6) 資本組入額の総額	330,050,000円
(7) 募集又は割当方法 (割当予定先)	第三者割当の方法により、本新株式を徳威国際発展有限公司に2,100,000株、香港富心国際有限公司に770,000株それぞれ割り当てます。
(8) 資金の用途	借入金(当社子会社への増資資金)の返済及び当社グループが行うリゾート開発事業の開発資金

【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	30,256	9,139	498	38,897	21,504	2,475	17,393
構築物	38	-	-	38	38	-	-
車両運搬具	1,537	-	-	1,537	1,537	-	-
工具、器具及び備品	48,947	3,518	1,480	50,985	46,721	1,978	4,263
土地	12,451	-	-	12,451	-	-	12,451
リース資産	11,113	2,899	-	14,012	11,355	2,464	2,657
有形固定資産計	104,344	15,557	1,978	117,922	81,156	6,918	36,766
無形固定資産							
ソフトウェア	35,153	-	-	35,153	35,041	398	112
無形固定資産計	35,153	-	-	35,153	35,041	398	112
投資その他の資産							
長期前払費用	2,000	-	2,000	-	-	-	-
投資不動産	1,025,274	-	2,607 (2,607)	1,022,667	205,289	13,802	817,377
投資その他の資産計	1,027,274	-	4,607 (2,607)	1,022,667	205,289	13,802	817,377

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

2. 当期増加額及び減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

(増加)

建物及び付属設備の増加

本社事務所レイアウト変更費用

9,139千円

工具、器具及び備品の増加

事務機器の取得費用

3,518千円

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	80,930	73,076	5,275	75,654	73,076
賞与引当金	2,689	5,727	5,162	-	3,254

(注) 引当金の計上理由及び額の算定方法

上記の各引当金の計上理由及び額の算定方法については、重要な会計方針に記載しております。貸倒引当金の当期減少額の「その他」は、洗替処理によるものです。

(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 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 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 (特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 なし
公告掲載方法	電子公告により行う。但し、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.yoko.co.jp
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社に親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書
事業年度（第35期）（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）平成26年3月28日関東財務局長に提出。
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類
平成26年3月28日関東財務局長に提出。
- (3) 四半期報告書及び確認書
（第36期）第1四半期報告書（自 平成26年1月1日 至 平成26年3月31日）平成26年5月14日関東財務局長に提出。
（第36期）第2四半期報告書（自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日）平成26年8月13日関東財務局長に提出。
（第36期）第3四半期報告書（自 平成26年7月1日 至 平成26年9月30日）平成26年11月13日関東財務局長に提出。
- (4) 有価証券届出書及びその添付書類
平成26年6月27日関東財務局長に提出。
第三者割当による新株予約権証券の発行に基づく有価証券届出書であります。

平成27年2月20日関東財務局長に提出。
第三者割当による新株式発行に基づく有価証券届出書であります。
- (5) 臨時報告書
平成26年3月31日関東財務局長に提出。
金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

平成26年4月21日関東財務局長に提出。
金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第8号（子会社への一部事業譲渡）に基づく臨時報告書であります。

平成26年6月2日関東財務局長へ提出。
金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（特定子会社の異動）に基づく臨時報告書であります。

平成26年6月9日関東財務局長に提出。
金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号（主要株主の異動）に基づく臨時報告書であります。

平成26年12月19日関東財務局長に提出。
金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号（代表取締役の異動）に基づく臨時報告書であります。

平成27年2月20日関東財務局長に提出。
金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（特定子会社の異動）に基づく臨時報告書であります。

平成27年2月20日関東財務局長に提出。
金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の4（会計監査人の異動）に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成27年3月30日

株式会社 陽光都市開発

取締役会 御中

清和監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 藤本 亮 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 平澤 優 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社陽光都市開発の平成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、株式会社陽光都市開発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。

強調事項

- 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は平成27年2月20日開催の取締役会において、資金の借入を決議した。
- 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は平成27年2月20日開催の取締役会において、第三者割当増資による新株の発行を決議した。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社陽光都市開発の平成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、株式会社陽光都市開発が平成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

-
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30日

株式会社 陽光都市開発

取締役会 御中

清和監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 藤本 亮 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 平澤 優 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社陽光都市開発の平成26年1月1日から平成26年12月31日までの第36期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社陽光都市開発の平成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。

強調事項

- 1.重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は平成27年2月20日開催の取締役会において、資金の借入を決議した。
- 2.重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は平成27年2月20日開催の取締役会において、第三者割当による新株の発行を決議した。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以 上

-
- 1．上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 - 2．X B R L データは監査対象には含まれていません。