

平成24年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年2月14日

上場会社名 株式会社サンセイランディック 上場取引所 大  
 コード番号 3277 URL <http://www.sansei-l.co.jp>  
 代表者(役職名)代表取締役社長 (氏名)松崎隆司  
 問合せ先責任者(役職名)専務取締役 (氏名)松浦正二 TEL (03)3295-2200  
 定時株主総会開催予定日 平成25年3月28日 配当支払開始予定日 平成25年3月29日  
 有価証券報告書提出予定日 平成25年3月28日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 決算説明会開催の有無 : 有(機関投資家及びアナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年12月期の連結業績(平成24年1月1日~平成24年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年12月期	9,475	17.8	517	△ 31.0	436	△ 41.5	233	△ 47.5
23年12月期	8,042	8.5	749	14.5	746	38.4	444	47.6

(注) 包括利益 24年12月期 233百万円(△47.5%) 23年12月期 444百万円(-%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
24年12月期	33 80	—	7.0	6.6	5.5
23年12月期	73 50	—	15.8	11.6	9.3

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
24年12月期	7,092	3,432	48.4	497 51
23年12月期	6,085	3,240	53.3	469 71

(参考) 自己資本 24年12月期 3,432百万円 23年12月期 3,240百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
24年12月期	△ 952	△ 15	692	792
23年12月期	969	126	△ 877	1,068

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
23年12月期	—	0 00	—	6 00	6 00	41	8.2	1.4
24年12月期	—	0 00	—	3 00	3 00	20	8.9	0.6
25年12月期(予想)	—	0 00	—	3 00	3 00		8.2	

3. 平成25年12月期の連結業績予想(平成25年1月1日~平成25年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	3,512	22.0	△137	—	△206	—	△129	—	△18 70
通期	10,845	14.5	664	28.4	497	13.7	253	8.5	36 67

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無

(2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有  
② ①以外の変更 : 有

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）  
② 期末自己株式数  
③ 期中平均株式数

24年12月期	6,900,000株	23年12月期	6,900,000株
24年12月期	69株	23年12月期	—株
24年12月期	6,899,968株	23年12月期	6,046,849株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成24年12月期の個別業績（平成24年1月1日～平成24年12月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年12月期	7,770	12.8	512	△ 34.7	420	△ 46.0	236	△ 49.1
23年12月期	6,886	13.7	785	20.5	778	44.4	464	49.5

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
24年12月期	34 26	—
23年12月期	76 81	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	%	円 銭		
24年12月期	6,437		3,432		53.3	497 53		
23年12月期	5,672		3,237		57.1	469 27		

(参考) 自己資本 24年12月期 3,432百万円 23年12月期 3,237百万円

2. 平成25年12月期の個別業績予想（平成25年1月1日～平成25年12月31日）

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	2,856	17.6	△ 76	—	△ 40	—	△ 5 80
通期	9,075	16.8	488	16.2	252	6.6	36 52

※ 監査手続の実施状況に関する表示

- この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料2ページ「経営成績に関する分析」をご覧ください。
- 当社は、平成25年2月26日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	2
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
(4) 事業等のリスク	5
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	11
(1) 会社の経営の基本方針	11
(2) 目標とする経営指標	11
(3) 中長期的な会社の経営戦略	11
(4) 会社の対処すべき課題	11
(5) その他、会社の経営上重要な事項	12
4. 連結財務諸表	13
(1) 連結貸借対照表	13
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	15
(3) 連結株主資本等変動計算書	17
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	19
(5) 継続企業の前提に関する注記	21
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	22
(7) 会計方針の変更	24
(8) 連結財務諸表に関する注記事項	25
(連結貸借対照表関係)	25
(連結損益計算書関係)	26
(連結包括利益計算書関係)	27
(連結株主資本等変動計算書関係)	28
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	30
(セグメント情報等)	31
(関連当事者情報)	35
(1株当たり情報)	36
(重要な後発事象)	37
5. 個別財務諸表	38
(1) 貸借対照表	38
(2) 損益計算書	41
(3) 株主資本等変動計算書	43
(4) 継続企業の前提に関する注記	45
6. その他	46
(1) 生産、受注及び販売の状況	46
(2) 役員の変動	47

## 1. 経営成績

### （1）経営成績に関する分析

#### ① 当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、東日本大震災の復興事業関連需要が下支えとなり、緩やかな回復の兆しが見られましたが、欧州の債務問題に端を発した金融市場の混乱や長期化する円高の影響等、先行き不透明な状況で推移しました。

当社グループが属する不動産業界におきましては、資金調達環境の改善を受け、新規物件取得の動きが活発化するなど、不動産市況は概ね回復基調で推移しております。このような状況の中で、当社グループは期初に組織の効率化とレベルアップを目的とした組織改正を行いました。当初は十分な効果を発揮することができませんでした。しかしながら、第3四半期以降においては、収益の改善や販売用不動産の増加等の結果につながることができました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高9,475百万円（前年同期比17.8%増）、営業利益517百万円（前年同期比31.0%減）、経常利益436百万円（前年同期比41.5%減）、当期純利益233百万円（前年同期比47.5%減）となりました。

セグメント別の概況は次のとおりであります。

#### （不動産販売事業）

不動産販売事業におきましては、底地の販売件数及び売上が減少した一方、大型の居抜き物件・所有権の取扱いが増加したことにより、売上が増加いたしました。その結果、売上高は7,770百万円（前年同期比12.8%増）となり、セグメント利益は975百万円（前年同期比19.2%減）となりました。

#### （建築事業）

建築事業におきましては、東日本大震災の復興需要及び低金利の影響を受け、注文住宅の建築請負件数が増加いたしました。その結果、売上高は1,738百万円（前年同期比45.4%増）となり、セグメント利益は21百万円（前年同期は33百万円のセグメント損失）となりました。

#### （その他事業）

その他事業におきましては、大型の不動産売買仲介の取扱いが減少したことにより仲介手数料収入が減少いたしました。その結果、売上高は42百万円（前年同期比12.6%減）、セグメント損失は17百万円（前年同期は7百万円のセグメント損失）となりました。

#### ② 次期の見通し

今後の見通しにつきましては、経済不振が続く欧米や経済成長に鈍化の兆しが見られる中国等、世界経済の牽引役が不在となり、経済見通しの不透明感があるものの、わが国は、昨年の政権交代後の積極的な財政支出やデフレ脱却、円安への是正等を目指した政策効果が期待されております。

不動産市況におきましては、マンション供給戸数は、景気回復への期待と昨年の発売のずれ込み物件が今年供給される見通しであり、増加傾向が続くものと思われ。オフィス需要については、2008年のリーマンショック以後、悪化し続けていた都心のオフィス空室率が2012年後半から改善傾向の状況にあります。

また、平成25年度税制改正の大綱が閣議決定されましたが、特に相続税や贈与税の見直しがなされており、今後当社が主に取り扱っている底地の売買に影響があるものと考えております。

このような状況下において、当社は、前期に着手した組織の効率化とレベルアップを更に進めて、仕入情報チャネルの拡大、地権者や借地人の方の多様化するニーズを踏まえた権利調整の強化を図り、業容の拡大を図ってまいります。

以上により、次期の業績見通しにつきましては、売上高10,845百万円（前年同期比14.5%増）、営業利益664百万円（前年同期比28.4%増）、経常利益497百万円（前年同期比13.7%増）、当期純利益253百万円（前年同期比8.5%増）を見込んでおります。

### （2）財政状態に関する分析

#### ① 資産、負債、純資産の状況

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末から1,007百万円増加し、7,092百万円となりました。

#### （流動資産）

当連結会計年度末の流動資産は、前連結会計年度末から1,005百万円増加し、6,256百万円となりました。主な要因は、販売用不動産1,135百万円の増加、現金及び預金296百万円の減少等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は、前連結会計年度末から1百万円増加し、836百万円となりました。主な要因は、投資その他の資産9百万円の増加、無形固定資産6百万円の減少等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は、前連結会計年度末から434百万円増加し、3,097百万円となりました。主な要因は、短期借入金894百万円の増加、1年内償還予定の社債470百万円の減少等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は、前連結会計年度末から381百万円増加し、562百万円となりました。主な要因は、長期借入金402百万円の増加及び社債23百万円の減少等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は、前連結会計年度末から191百万円増加し、3,432百万円となりました。主な要因は、利益剰余金191百万円の増加によるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末から276百万円減少し、792百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、営業活動の結果使用した資金は952百万円となりました。これは主に、たな卸資産の増加による支出1,135百万円、売上債権の増加による支出109百万円、仕入債務の増加による収入が353百万円となったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、投資活動の結果使用した資金は15百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出35百万円、無形固定資産の取得による支出12百万円、投資不動産の取得による支出10百万円、投資不動産の売却による収入が46百万円となったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、財務活動の結果得られた資金は692百万円となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出502百万円、社債の償還による支出493百万円、短期借入金の増加による収入894百万円、長期借入れによる収入842百万円となったことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期
自己資本比率(%)	35.3	53.3	48.4
時価ベースの自己資本比率(%)	—	58.8	31.5
キャッシュ・フロー 対有利子負債比率(%)	—	193.8	—
インタレスト・カバレッジ・ レシオ(倍)	—	12.5	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しています。

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しています。

4. 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としています。

5. 時価ベースの自己資本比率の平成22年12月期については、時価がないため記載しておりません。

6. 平成22年12月期、平成24年12月期は、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率、インタレスト・カバレッジ・レシオは記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、収益力の向上を図り配当原資を確保することにより、継続的かつ安定的な配当の実施及び経営成績に応じた積極的な利益還元を配当の基本方針としております。今後につきましても、株主に対する利益還元を重要な経営課題として認識し、株主利益の最大化を目指した経営戦略の推進によって、収益力の向上と事業基盤の拡大を図ることに努めてまいります。内部留保資金の使途につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、経営体質の強化による事業基盤の拡大を図るため、有効投資を実施してまいりたいと考えております。

なお、当社は定款において取締役会の決議により中間配当を行うことができる旨を定めておりますが、株主総会決議により年1回の期末配当による剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

平成24年12月期の期末配当につきましては、1株につき普通配当3円を予定しております。  
また、平成25年12月期の期末配当につきましては、1株につき普通配当3円を予定しております。

## (4) 事業等のリスク

以下には、当社グループの事業及び経理の状況等に関して、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしもリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上重要と考えられる事項について、投資家に対する積極的情報開示の観点から以下に記載しております。なお、当社グループは、これらのリスク発生が考えられる事項に対し、十分な認識をした上で、リスク回避あるいは発生後の迅速な対応に努める所存であります。当社株式に対する投資判断は、本項記載内容等を慎重に検討した上で行われる必要があると考えます。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

## ① 経済情勢の変動について

当社は、底地を主な対象とした権利調整を行う不動産販売事業を行っております。当社グループの属する不動産業界におきましては、景気動向及び金利動向等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や金利の大幅な上昇等が発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、経済情勢の変化により土地の公示価格の下落等が発生した場合には、当社の収益が圧迫され、業績に影響を及ぼす可能性があります。特に、権利調整におきましては、売買対象となる底地の買取価格及び賃料収入は、土地の実勢価格に基づいて算定されており、不動産価格と事業損益は密接に関係しているため、景気動向の影響を受ける傾向にあります。従いまして、当社の想定を超える経済情勢の変動が起こった場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

## ② 所有不動産の価格下落リスクについて

当社は、在庫として保有する販売用不動産や収益性のある投資不動産を所有しており、当該不動産の販売価格や稼働率、賃料等は、景気動向や不動産市況、不動産税制の変更、近隣の賃貸需給関係等の影響を受けやすい傾向があります。

当社グループにおきましては、販売用不動産については、上記のリスクを注視しながら計画に基づいた販売を推進するとともに、投資不動産については、稼働率を高めて安定した賃料収入を確保するため、テナントの入退居状況や賃料の未収状況を常にチェックし、また不動産そのものの価値を高めるよう努力してまいります。しかしながら、上記理由等により、販売価格が下落した場合や稼働率や賃料が低下し、保有する収益不動産から得られる賃料収入が減少した場合、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。

また、首都圏直下型の大地震等の自然災害、火災、事故等により、保有している不動産が毀損及び滅失する可能性があります。当社グループでは原則として、所有する不動産に対しては、火災保険や賠償責任保険等を付保しておりますが、保険金の限度額を上回る損害が発生する可能性や、保険でカバーできない災害や事故が発生する可能性を否定することはできません。また、保険金が支払われた場合におきましても、災害発生前の状態に回復させることができない可能性があります。この場合、当社グループの財政状態及び業績に影響が及ぶ可能性があります。

## ③ 不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力がないことについて

不動産については様々な権利義務が存在します。日本の不動産登記には公信力（公示を信頼して取引した者には、公示どおりの権利状態があったのと同様の保護を与える力）がないことから、登記を信頼して取引した場合でも保護されない場合があります。特に当社が主に取り扱う底地については、権利関係が不動産登記に正確に反映されていないために登記から事前に正確な権利関係を完全に把握できない場合や、権利関係の発生時期が古く度々相続が発生し権利が複雑化しているために、正確な権利関係の把握に時間を要する場合があります。従いまして、当社が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、あるいは第三者の権利を侵害していること、当社が借地権者等の権利者と判断した相手先以外に権利者が存在すること等が後になって判明する可能性があります。当社は、仕入に際して登記内容を確認することに加えて不動産仲介業者・税理士等の物件情報提供者を通じ、土地所有者より権利関係に関する情報を可能な限り入手しており、また物件取得後において新たな権利関係等が判明した場合はそれに応じた権利調整方法を再度立案することにより対応を行っておりますが、対応困難な事態が現実には発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## ④ 不動産に係る権利調整の成否による業績の変動について

当社の不動産販売事業においては、収益化するにあたり権利調整を行う場合が大半を占めております。従いまして、底地において借地権者が底地の販売交渉に応じないことから販売交渉が進展しない場合、居抜き物件において借家権者が明渡し交渉に応じないために売却に至らない場合など、権利調整における交渉が順調に進捗せず収益化に至らない場合には、当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。

⑤ 不動産物件の仕入について

当社の不動産販売事業においては、物件の仕入の成否が販売に直結するため、情報収集先の拡大等により物件仕入の確保に努める方針であります。しかしながら、不動産市況の変化、物件の取得競争の激化等により優良な物件を仕入れることが困難となった場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 不動産物件の引渡し時期及び決済条件の変更等による業績の変動について

当社の不動産販売事業にかかる売上計上方法は、物件の売買契約を締結した時点ではなく、物件の引渡しを行った時点で売上を計上する引渡基準によっております。そのため、顧客都合による決済日の変更や決済条件の変更等により、物件の引渡し時期、規模及び利益率等の変更が生じた場合、当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。

⑦ 法的規制について

当社グループの属する不動産業界には、「宅地建物取引業法」「建築基準法」「都市計画法」「国土利用計画法」「借地借家法」等の法的規制があります。当社グループは、それらの規制を受け、宅地建物取引業法に基づく免許を取得して不動産販売等の業務を行っております。これらの法的規制の大幅な改廃や新法の制定により、事業計画見直しの必要が生じる等の法的規制の強化や緩和が行われた場合、当社グループの業績に影響が生じる可能性があります。

なお、宅地建物取引業免許は、当社グループの主要な事業活動に必須の免許であります。現時点において、グループ各社には、宅地建物取引業法及び建築士法に定める免許または登録の取消事由・更新欠格事由に該当する事実は存在しておりません。しかしながら、今後、何らかの理由により免許及び登録の取消・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。

当社グループの有する免許、許可は以下のとおりであります。

会社名	法令等名	免許・許可の内容	有効期限
(株)サンセイランディック	宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許 (国土交通省(3)第6282号)	平成29年5月17日
(株)One's Life ホーム	建築業法	特定建設業許可 (東京都知事(特-22)第123905号)	平成27年5月16日
	建築士法	一級建築士事務所 (東京都知事 第51028号)	平成27年5月19日
	宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許 (東京都知事(1)第91530号)	平成27年3月19日
(株)サンセイコミュニティ	宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許 (東京都知事(3)第81488号)	平成29年12月20日

⑧ 税制の変更等による業績の変動について

当社グループの属する不動産業界において、不動産関連税制の変更が生じた場合には、資産の保有・取得・売却コストの上昇、顧客の購買意欲の減退等により当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。また、当社が主に取り扱う底地については、土地所有者における相続の発生が当社の物件仕入の要因となる場合が多いことから、相続税制において規制の強化・緩和等がなされた場合には、当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。

⑨ 訴訟等について

当社グループは、当連結会計年度末現在において、当社グループの業績に重要な影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありませんが、万が一将来において、借地権者及び借家権者との交渉に伴うトラブルが生じた場合、あるいは建築に際しての近隣住民からのクレーム等が生じた場合、これらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 有利子負債への依存と資金調達について

当社では、不動産の取得資金を主に金融機関からの借入金により調達しているため、有利子負債への依存度が比較的高い水準にあります。今後は、資金調達手段の多様化に取り組むとともに、自己資本の充実に注力する方針ですが、金融情勢の変化等により金利水準が変動した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社の資金調達の方法については、特定の金融機関に依存することなく個別の案件毎に融資の打診をしておりますが、金融政策の変化、当社の信用力の低下等により資金調達に制約を受けた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

《有利子負債残高の推移》

項目	期別	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期
有利子負債残高	(千円)	3,139,438	1,879,649	2,620,660
総資産額	(千円)	6,801,381	6,085,469	7,092,582
有利子負債比率	(%)	46.2	30.9	36.9

⑪ 住宅保証について

建築事業において、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」では、10年間の瑕疵担保の義務化を定めております。当社グループは財団法人住宅保証機構及び株式会社日本住宅保証検査機構（以下、「住宅保証機構」という。）に登録しており、当社グループの販売する戸建分譲住宅及び注文住宅は、住宅保証機構の10年間の住宅性能保証を受けております。住宅性能保証を受けるためには、同法人の現場検査を受ける必要があるため、当社グループにおきましては施工（工事管理）を充実させ、品質管理に万全を期するとともに、販売後のクレームに関しましても適切に対応しております。

しかしながら、引渡件数の増加に伴い、当社グループの品質管理に不備が生じた場合には賠償等により当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があり、また、当社グループの販売した住宅に重大な瑕疵があるとのクレームがなされた場合には、当社グループの責によるか否かを問わず、また、実際の瑕疵の有無によらず、根拠のない誤認であった場合でも、当社グループの信用に悪影響を及ぼし、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 住宅建材の価格について

建築事業において、原油価格の高騰・木材価格の上昇などにより、日本国内の需要に関係なく住宅建材の価格は強含みに転じ始めております。住宅建材について、建材価格の上昇を販売価格に転嫁することが難しい場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、住宅資材の供給不足や価格高騰が発生した場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑬ 建築事業における建築工事の外注について

建築事業においては、当社子会社(株)One's Life ホームが顧客より戸建住宅の建築を請負い、建築設計や各種工事については外注・業務委託しております。外注・業務委託先については能力・コスト・財務内容等を総合的に勘案した上で選定しており、住宅建築工事の工期・品質についても十分に管理しておりますが、外注・業務委託先が経営不振に陥った場合や設計・工事における工期遅延又は品質上の問題が生じた場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑭ 個人情報等の管理について

当社グループは、土地所有者や借地権者の顧客情報など多数の個人情報を保有しております。これらの情報管理については、その管理に万全を期するため、管理体制の構築、社内規程の整備、システム上のセキュリティ対策の強化など、その管理に万全を期しております。しかしながら、万が一これらの情報が外部流出した場合、あるいは不正使用された場合には、信用の失墜や損害賠償等が生じ、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑮ 人材の確保と育成について

当社は、底地を主な対象とした権利調整を行う不動産販売事業を行っており、業務を行うためには、不動産に係る幅広い法令や業務に関する知識が求められ、また、土地所有者、借地権者と交渉を進めるにあたって高いコミュニケーション能力が求められます。したがって、今後の業容の拡大及び業務内容の多様化に対応して、優秀な人材を適切な時期に確保する必要があります。しかしながら、人材の確保・育成が計画通り進まない場合や、社外流出等何らかの事由により既存の人材が業務に就くことが困難になった場合には、当社の事業活動に支障が生じ、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

## 2. 企業集団の状況

当社グループは、平成25年2月14日現在、当社及び連結子会社2社により構成されており、底地（借地権負担付土地）等に係る不動産販売事業、建築事業、その他事業として賃貸物件の管理事業を主たる業務として行っております。

当社グループの事業内容および当社と関係会社の当該事業に係る位置づけは次の通りであります。なお、事業の種類別セグメントと同一の区分であります。

### (1) 不動産販売事業

当事業におきましては、当社が、主にひとつの不動産に複数の権利者がいるため、自由な活用が制限されていたり、資産価値が低くなっている物件を土地所有者から買取り、権利関係を調整（以下、「権利調整」※という。）することにより、不動産の価値を高めた上で販売する事業を行っております。物件情報は不動産仲介業者等からの紹介によって収集しており、物件の法的規制や権利関係などの調査を実施し、土地所有者と仕入交渉を行って物件を買取っております。

なお、当事業において取扱う具体的な物件は以下の通りであります。案件によって単体の場合と、①～③が混在している事業があります。

※以下の「①底地」「②居抜き物件」文中の下線部が、当社による権利調整に該当します。

#### ① 底地

底地とは、主に「借地権負担付土地」であり、土地所有者が第三者に土地を貸し、賃借料（以下、「地代」という。）収入を得ている土地を指します。一般的な土地には、土地所有者に「土地の所有権と利用権」（以下、「完全所有権」という。）がありますが、土地所有者が、その土地を第三者に貸し、第三者がその土地に家を建てると、当該第三者は、地代を支払う義務を負う代わりに「土地の利用権」（「借地権」）を得ます。（以下、この第三者を「借地権者」という。）。一方、土地所有者は、土地の利用権を一時的に失った状態となり、「土地の所有権と地代徴収権」（「底地権」）を持つこととなります。

当社は、主に旧法が適用される底地を土地所有者より買取り、隣地との境界確定、借地区画ごとの分筆や借地権者との交渉の後、借地権者のニーズに合わせて、以下のように対応します。

イ 借地権者への底地の販売（借地権者の完全所有権化）

ロ 借地権者からの借地権の買取り等による当社の完全所有権化後、不動産仲介業者を通じての不動産会社や事業会社、個人に販売

このように、当社が当事者（土地所有者）として様々な権利を適切に調整することで、借地権者との間におけるトラブルを回避し、満足頂けるようなソリューションを提供しております。また、当社が取得した底地を販売するまでの期間は、借地権者から地代を得ております。

#### ② 居抜き物件

居抜き物件とは、老朽化して十分に収益を上げることができないアパートやビルなどの借家権付土地建物のことをいいます。

当社は、土地建物所有者より居抜き物件を買取り、借家権者（その建物の一部を借りている建物賃借人）に退去の依頼をして、必要に応じて新しい移転先の紹介や移転費用の負担などを行った上で（以下、「明渡し交渉」という。）、賃貸借契約を合意解約して当社の完全所有権とします。借家権者の退去後、空き物件となった土地建物（必要に応じて建物解体後の更地）を、不動産仲介業者を通じて不動産会社や事業会社、個人に販売しております。

#### ③ 所有権

所有権とは、土地建物に係る所有者の完全所有権のことであり、当社が所有者から所有権物件を買取り、不動産仲介業者を通じて不動産会社や事業会社、個人に販売しております。

当社は、東京本社を含め横浜支店・大阪支店・名古屋支店・札幌支店・福岡支店の全国6ヶ所に営業拠点を設け、底地を主体に取扱う不動産会社として、積極的に事業を展開しております。

不動産の売買の他に、地代の集金業務の代行や土地賃貸借契約期間の更新手続など、土地所有者から土地賃貸管理業務を一括して請け負うサービスである「オーナーズパートナー」（注2）を展開しております。また、オフィスビル・マンション・アパート等の賃貸用不動産を所有し、賃料収入を得ております。

（注1）「旧借地借家法」について

わが国の近代における土地所有制度の歴史的変革は、明治政府により実施された土地の自由売買容認と地租改正に始まります。しかし当時は、税負担が大きく、借地形態での居住が中心であり、土地所有者の権利が強い時代でした。明治から大正にかけて、農村部から都市部への人口流入が進む中で、借地権者の権利保護が求められるようになり、大正10年に借地法・借家法が制定されました。そして、大正12年に発生した関東大震災により、多くの被災者が発生しましたが、迅速かつ円滑な復興を目的として、翌年、借地借家臨時処理法を制定し、被災前の借家権者であった者に借地権者の権利を主張できるようにしました。これにより、借地の供給が大幅に増加したといえます。この後も都市部への人口流入が続いて不動産価格の高騰がおき、賃借人の保護を行う必要が高まったため、昭和16年に借地法・借家法の改正がなされ、土地所有者側の正当な事由なしに土地賃貸借契約解約の申入れ、更新の拒絶ができなくなりました。

戦後においても、戦後復興を進めるため罹災法（罹災都市借地借家臨時処理法）が制定され、借地の供給がなされました。高度経済成長期には地価の大幅な上昇を招いたことや都市部への人口流入が続いたこともあり、住宅難の時代が続きました。また、多くの借地権建物も老朽化が進み、建替えの必要があるが、土地所有者が建替えを認めないなど問題が発生したことから、昭和41年に借地法・借家法の改正がなされ、借地権者の建替え、増改築に関して、土地所有者が承諾を出さない場合は、借地権者は裁判所から地主の承諾に代る許可をとれるという内容が盛り込まれました。

このような経過を辿った末に、平成4年に土地所有者と借地権者・借家権者の権利関係を有期の契約とする「定期借地権」の新しい概念が盛り込まれた借地借家法の新法が施行されました。

旧法は、戦前戦後の混乱の中で、借地や借家が大量に発生した事情や、道路の問題や隣地境界、契約内容、権利関係の不明朗さが残されたまま、土地の需要の拡大に取り込まれてしまった経緯があります。

平成4年の新法施行以後に借地契約が成立した借地は新法の適用となりましたが、日本全国には現在でも旧法が適用される相当数の借地が存在することが推測されます。特に、戦前戦後の混乱期に生じた底地は、現在、相続等による権利継承が行われる時期にきていることや現代の状況に見合わない旧法の解消を求めることなどが、底地の流動化の大きな要因となっております。

（注2）「オーナーズパートナー」について

土地所有者の底地管理・運営のサポートを目的として、地代集金・滞納督促連絡・土地賃貸借契約期間の更新手続など、土地賃貸管理業務を一括して請け負うサービスです。

底地は、長い年月の間、土地を貸し借りしていることにより、契約内容が曖昧なまま、土地所有者・借地権者ともに世代交代が進み権利関係が複雑化していることや、経済情勢の変化に対応した地代改定が行われていないなど、底地を資産として有効に活用できていないケースが多く見受けられます。当社が土地所有者を代行して借地権者の管理を行うことにより、土地所有者の管理に係る負担が軽減されるとともに、底地の有効な資産活用が可能となります。

（2）建築事業

当事業におきましては、当社連結子会社である株式会社One's Lifeホームが、デザイナーズフルオーダー戸建注文住宅・デザイナーズリフォームの企画設計・施工及び管理業務を行っております。

東京都世田谷区桜、世田谷区瀬田の展示場に、戸建注文住宅とリフォームのモデルハウスを展開し、来場者にデザイン性や珪藻土や無垢材など自然素材の素材感を伝えます。顧客の住宅プランに応じて提携している複数の建築家を選定し、デザインコンペを実施した後、詳細プランを決定します。施工は、同社が工事からアフターメンテナンスまで一貫して請け負います（One's Lifeホーム完全責任施工）。また、工事業業者によってOne's Lifeホーム安全協会の（一生会）を構成し、安全協力大会の開催、定期的な研修の実施を通じて品質・安全性の向上を図っております。

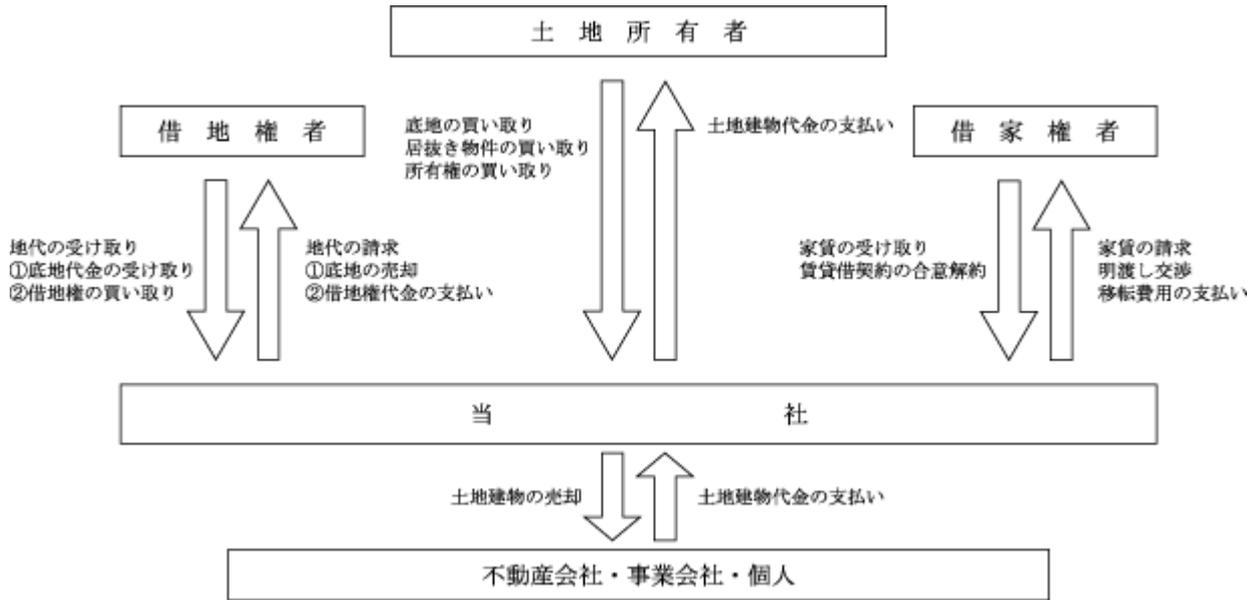
戸建注文住宅建築、リフォームのほか、当社が販売する不動産における戸建住宅の受注及び既存顧客への戸建受注、リフォームの提案も行っております。

（3）その他事業

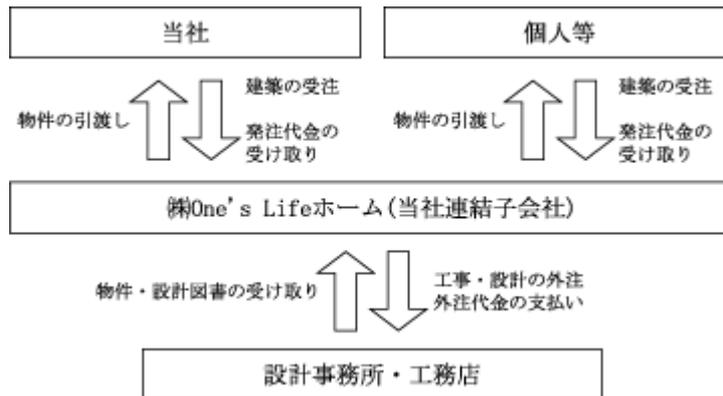
当事業におきましては、当社連結子会社である株式会社サンセイコミュニティが、当社が保有するオフィスビル・マンション・アパートなどの賃貸物件や当社グループ外の賃貸物件の管理事業、不動産売買・賃貸の仲介事業を行っております。

事業の系統図は次のとおりです。

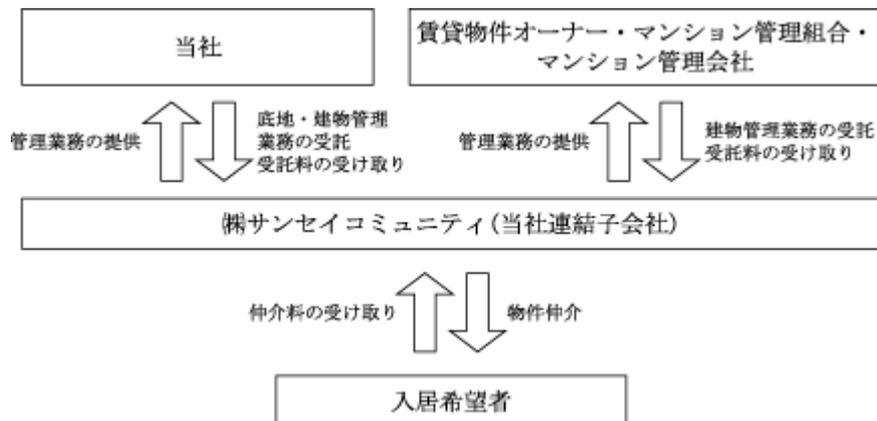
（不動産販売事業）



（建築事業）



（その他事業）



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社は、「不動産権利調整のForerunner(先駆者)であり続ける 全てのステークホルダーとWIN-WIN-WINの関係を目指す」という経営ビジョンを掲げ、事業を行っております。

当社では、流通性が低い「底地」を扱っておりますが、底地は、適切な権利調整を行なうことによって本来の不動産価値を取り戻し、流通性を高めることができます。底地をあるべき姿に戻す、正常化し、本来の価値を取り戻すことが私達に求められているニーズであり、これからも「不動産の再生および活用」を通じて社会に貢献してまいります。

#### (2) 目標とする経営指標

当社は、収益性を確認する指標として、資金調達コストを含めた「売上高経常利益率」を重視しております。

平成24年12月期の「売上高経常利益率」は4.6%となりましたが、今後は利益率の向上、経費の削減、金利の圧縮等を通じて継続的に改善していく方針であります。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は現在6拠点(東京・札幌・横浜・名古屋・大阪・福岡)を展開しており、全国各地において底地をはじめとした権利調整を行う一方で、地域ごとの権利調整に関するノウハウとデータの蓄積を行って参りました。底地は地域性が大きく事業に関係することから、これらのノウハウとデータをもとに地域特性に合わせた支店ごとの個性ある事業展開・営業戦略を進めて参ります。

また、現在、案件の情報入手先は、不動産仲介業者が約8割を占めておりますが、今後、情報入手先の拡大を図るために、ハウスメーカーや投資会社、税理士、保険会社、弁護士などとのネットワークを強化して参ります。

さらに、ハウスメーカー・金融機関等と連携して土地所有者対象のセミナーの開催頻度を増やすと同時に、ポータルサイト(底地.com)の充実などを通じて知名度の向上を図るとともに、情報入手チャネルの多様化と見込み客の掘り起こし、オーナーズパートナーやコンサルティングサービスの提供などによる底地等の土地所有者との直接取引の拡大による競争力の強化を図ることにより、「底地シェアの拡大」を目指します。

販売においては、借地権者への売却だけに限らず、安定利回りを期待する投資家や借地権の買取りを行った際の完全所有権の販売先など、それぞれのニーズを把握しながら、販路拡大に努める方針です。

#### (4) 会社の対処すべき課題

当社は、「不動産権利調整のForerunner(先駆者)であり続けること」を経営ビジョンとして掲げ、「底地シェアの拡大」を中期経営目標としております。今後、顧客ニーズに適応したサービスの充実、様々な顧客開拓を進めていくために、当社が取り組むべき主要な課題は以下の通りです。

##### ① 既存事業の安定と拡大

主に当社の取り扱う旧法が適用される底地は、今後増加することがないため数量に限りがあると言えます。

しかし、当社が買取りを行う底地は、一般の借地権の世帯数に対してはごく限られた数であり、当社が関わっていない潜在的な底地の市場は相当数あると考えております。当社は、これまで培ってきた不動産権利調整ノウハウを活かし、オーナーズパートナーやコンサルティングサービスを提供することにより、今まで接点のなかった土地所有者の囲い込みを実現し、既存事業の持続的かつ安定的な拡大を図ることができると考えております。このような「底地シェア拡大」のために、専門部署の立ち上げや社員研修などを通じたコンサルティング能力の向上に取り組む方針であります。

##### ② 人材育成の推進

当社の事業は、顧客のニーズに合わせたきめ細かいコンサルティングを提供することが求められており、業務を行うためには、不動産に係る幅広い法令や業務に関する知識が求められ、また、土地所有者、借地権者と交渉を進めるにあたって高いコミュニケーション能力が求められます。従って、OJT方式による徹底した人材教育を行うことで、コンサルティング能力の向上を図り、不動産権利調整のスペシャリストを育成し、他社との差別化を進める方針であります。

③ 物件情報の収集力の強化

当社は、仕入れ物件情報の大半を不動産仲介業者から入手しております。近年は、金融機関や税理士などからの情報入手も徐々に増えており、情報チャネルの多様化がみられます。今後も継続的な成長を図るべく、既存情報入手先との良好な取引関係を維持するとともに、業務提携等による関係強化を行い、優良な情報の確保を進める方針です。

また、ポータルサイト(底地.com)の充実や個人向けセミナーの開催などを通じて、相談窓口を設けることにより、土地所有者との直接取引の拡大も目指しております。

④ 販売の強化

底地は、借地権者にとっては非常に購入意欲の高い不動産であると言えますが、少子高齢化が進むと、不動産を相続させる子供がいないなどの理由により購入を見送るケースが増えることが考えられます。一方で、底地はランニングコストのかからない優良な投資物件であるという側面も持ち合わせておりますので、投資家に投資商品としての魅力を訴求し、販売先の確保をしていくことが、在庫リスクを減らし、当社の安定的な事業拡大につながると考えております。また、借地権者の希望により借地権の買取りを行った場合も、販売先である第三者のニーズを把握することができれば、販路拡大につながると考えられます。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 連結財務諸表  
 (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 1,155,604	※1 859,058
売掛金	146,911	256,237
商品	5	—
販売用不動産	※1 3,698,086	※1 4,834,082
未成工事支出金	2,905	2,238
貯蔵品	3,426	3,956
繰延税金資産	164,754	103,600
その他	82,091	200,524
貸倒引当金	△2,396	△3,133
流動資産合計	5,251,389	6,256,565
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 148,260	※1 152,966
減価償却累計額及び減損損失累計額	△39,280	△58,363
建物（純額）	108,979	94,602
土地	2,053	1,681
建設仮勘定	—	17,973
その他	91,283	99,353
減価償却累計額	△66,031	△78,892
その他（純額）	25,252	20,460
有形固定資産合計	136,285	134,718
無形固定資産	85,750	79,376
投資その他の資産		
投資有価証券	530	30
長期貸付金	7,340	2,312
繰延税金資産	17,035	12,113
投資不動産	※1 504,829	※1 481,973
減価償却累計額及び減損損失累計額	△52,342	△50,944
投資不動産（純額）	452,487	431,029
その他	136,060	※1 177,508
貸倒引当金	△1,411	△1,071
投資その他の資産合計	612,042	621,922
固定資産合計	834,079	836,017
資産合計	6,085,469	7,092,582

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	416,364	769,710
1年内償還予定の社債	*1 493,000	23,000
短期借入金	*1 988,529	*1 1,882,770
1年内返済予定の長期借入金	*1 251,260	*1 188,930
未払法人税等	244,757	325
賞与引当金	7,987	333
その他	261,442	232,458
流動負債合計	2,663,341	3,097,527
固定負債		
社債	65,500	42,500
長期借入金	*1 81,360	*1 483,460
資産除去債務	6,843	4,228
その他	27,456	32,088
固定負債合計	181,159	562,277
負債合計	2,844,500	3,659,804
純資産の部		
株主資本		
資本金	257,000	257,000
資本剰余金	218,000	218,000
利益剰余金	2,765,968	2,957,792
自己株式	—	△14
株主資本合計	3,240,968	3,432,778
純資産合計	3,240,968	3,432,778
負債純資産合計	6,085,469	7,092,582

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	
売上高		8,042,072		9,475,369
売上原価	※1	5,557,157	※1	7,060,627
売上総利益		2,484,914		2,414,741
販売費及び一般管理費	※2	1,735,405	※2	1,897,501
営業利益		749,509		517,240
営業外収益				
受取利息		1,044		414
受取配当金		110		112
違約金収入		128,700		—
還付金収入		—		587
その他		5,406		3,781
営業外収益合計		135,261		4,896
営業外費用				
支払利息		80,081		69,659
支払手数料		21,870		13,424
株式上場関連費用		22,616		—
貸倒引当金繰入額		454		—
その他		13,168		2,052
営業外費用合計		138,190		85,136
経常利益		746,579		436,999
特別利益				
固定資産売却益	※3	54,419	※3	23,055
投資有価証券売却益		—		100
特別利益合計		54,419		23,155
特別損失				
固定資産除却損	※4	31	※4	2,568
減損損失		—		2,730
リース解約損		—		12,154
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額		4,317		—
特別損失合計		4,349		17,452
税金等調整前当期純利益		796,650		442,703
法人税、住民税及び事業税		369,533		143,402
法人税等調整額		△17,349		66,076
法人税等合計		352,184		209,478
少数株主損益調整前当期純利益		444,466		233,224
当期純利益		444,466		233,224

## 連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	444,466	233,224
その他の包括利益		
その他の包括利益合計	—	—
包括利益	444,466	233,224
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	444,466	233,224
少数株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	50,000	257,000
当期変動額		
新株の発行	207,000	—
当期変動額合計	207,000	—
当期末残高	257,000	257,000
<b>資本剰余金</b>		
当期首残高	11,000	218,000
当期変動額		
新株の発行	207,000	—
当期変動額合計	207,000	—
当期末残高	218,000	218,000
<b>利益剰余金</b>		
当期首残高	2,337,102	2,765,968
当期変動額		
剰余金の配当	△15,600	△41,400
当期純利益	444,466	233,224
当期変動額合計	428,866	191,824
当期末残高	2,765,968	2,957,792
<b>自己株式</b>		
当期首残高	—	—
当期変動額		
自己株式の取得	—	△14
当期変動額合計	—	△14
当期末残高	—	△14
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	2,398,102	3,240,968
当期変動額		
新株の発行	414,000	—
剰余金の配当	△15,600	△41,400
当期純利益	444,466	233,224
自己株式の取得	—	△14
当期変動額合計	842,866	191,809
当期末残高	3,240,968	3,432,778

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
純資産合計		
当期首残高	2,398,102	3,240,968
当期変動額		
新株の発行	414,000	—
剰余金の配当	△15,600	△41,400
当期純利益	444,466	233,224
自己株式の取得	—	△14
当期変動額合計	842,866	191,809
当期末残高	3,240,968	3,432,778

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	796,650	442,703
減価償却費	59,863	63,219
減損損失	—	2,730
リース解約損	—	12,154
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	4,317	—
固定資産除却損	31	2,568
固定資産売却損益(△は益)	△54,419	△23,055
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△100
違約金収入	△128,700	—
受取利息及び受取配当金	△1,154	△526
支払利息	80,081	69,659
営業外支払手数料	21,870	13,424
貸倒引当金の増減額(△は減少)	1,388	397
賞与引当金の増減額(△は減少)	△1,083	△7,654
売上債権の増減額(△は増加)	△105,871	△109,326
たな卸資産の増減額(△は増加)	949,150	△1,135,852
仕入債務の増減額(△は減少)	△157,107	353,345
その他の資産の増減額(△は増加)	△40,836	△88,014
その他の負債の増減額(△は減少)	△29,829	△20,193
その他	7,728	—
小計	1,402,079	△424,520
利息及び配当金の受取額	1,055	1,155
利息の支払額	△77,754	△70,909
営業外支払手数料の支払額	△21,870	△13,424
法人税等の支払額	△388,002	△433,580
法人税等の還付額	4,268	470
違約金の受取額	50,000	—
リース解約に伴う支払額	—	△12,154
営業活動によるキャッシュ・フロー	969,776	△952,962

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△34,901	△95,928
定期預金の払戻による収入	22,601	84,600
有形固定資産の取得による支出	△53,760	△35,191
有形固定資産の売却による収入	—	1,500
無形固定資産の取得による支出	△36,800	△12,460
投資有価証券の売却による収入	—	600
投資不動産の取得による支出	△354	△10,374
投資不動産の売却による収入	217,729	46,804
貸付金の回収による収入	12,059	5,217
その他	—	△100
投資活動によるキャッシュ・フロー	126,573	△15,332
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△459,171	894,241
長期借入れによる収入	754,000	842,500
長期借入金の返済による支出	△1,495,618	△502,730
社債の償還による支出	△59,000	△493,000
株式の発行による収入	406,271	—
自己株式の取得による支出	—	△14
配当金の支払額	△15,600	△40,917
長期未払金の返済による支出	△7,928	△7,928
財務活動によるキャッシュ・フロー	△877,045	692,149
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	219,304	△276,145
現金及び現金同等物の期首残高	849,599	1,068,903
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,068,903	※1 792,757

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1. 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数

2社

連結子会社の名称

株式会社One's Life ホーム

株式会社サンセイコミュニティ

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数

該当事項はありません。

(2) 持分法を適用しない関連会社のうち主要な会社等の名称

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法

② たな卸資産

販売用不動産及び未成工事支出金

個別法に基づく原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定。)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 7～15年

その他 3～20年

② 無形固定資産

定額法によっております。

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

③ 投資不動産

定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

5～47年

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

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

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を適用しております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資からなっております。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜処理によっており、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。

(7) 会計方針の変更

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

なお、この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

追加情報

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

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

(8) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供されている資産及び担保付債務は以下のとおりであります。

担保に供されている資産

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
定期預金	60,000千円	60,000千円
建物	32,570 "	27,353 "
販売用不動産	1,886,867 "	2,857,339 "
投資不動産	158,429 "	240,755 "
計	2,137,867千円	3,185,447千円

担保付債務

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
短期借入金	877,529千円	1,738,270千円
1年内償還予定の社債	470,000 "	— "
1年内返済予定の長期借入金	243,860 "	164,880 "
長期借入金	38,760 "	463,060 "
計	1,630,149千円	2,366,210千円

(連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
売上原価	94,376千円	42,963千円

※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
販売手数料	109,230千円	140,401千円
給与手当	551,314 "	639,151 "
賞与引当金繰入額	7,987 "	333 "
貸倒引当金繰入額	934 "	397 "

※3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
土地	一千円	1,128千円
建物(投資不動産)	9,082 "	3,768 "
土地(投資不動産)	45,337 "	18,159 "
計	54,419千円	23,055千円

※4 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
建物	一千円	2,568千円
工具、器具備品	31 "	- "
計	31千円	2,568千円

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

	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	120,000	6,780,000	—	6,900,000
合計	120,000	6,780,000	—	6,900,000

(注) 普通株式の株式数の増加6,780,000株は、株式分割による増加5,880,000株及び公募増資による増加900,000株であります。

2 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成23年3月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	15,600	130.00	平成22年12月31日	平成23年3月31日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年3月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	41,400	6.00	平成23年12月31日	平成24年3月30日

当連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

	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	6,900,000	—	—	6,900,000
合計	6,900,000	—	—	6,900,000

2 自己株式に関する事項

	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	—	69	—	69
合計	—	69	—	69

(変動事由の概要)

単元未満株の買取りによる増加 69株

3 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

## 4 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年3月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	41,400	6.00	平成23年12月31日	平成24年3月30日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年3月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	20,699	3.00	平成24年12月31日	平成25年3月29日

(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は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
現金及び預金	1,155,604千円	859,058千円
預入期間が3か月を超える 定期預金	△ 86,701 "	△ 66,301 "
現金及び現金同等物	1,068,903千円	792,757千円

(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

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

当社グループは、底地の仕入れ及び権利調整を行う不動産の売買を主な事業とし、さらに不動産売買に限らず戸建の販売、リフォーム工事、賃貸管理等の事業活動を展開しております。これにより、「不動産販売事業」「建築事業」「その他事業」の3つを報告セグメントとしております。

各事業の内容は下記のとおりであります。

「不動産販売事業」・・・不動産の販売

「建築事業」・・・・・・戸建住宅の販売、リフォーム工事

「その他事業」・・・・・・不動産の管理

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

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

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自平成23年1月1日至平成23年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額
	不動産販売 事業(注)2	建築事業	その他事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	6,886,952	1,121,031	34,088	8,042,072	—	8,042,072
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	74,563	14,619	89,183	△ 89,183	—
計	6,886,952	1,195,594	48,708	8,131,255	△ 89,183	8,042,072
セグメント損益(△は損失)	1,207,727	△ 33,763	△ 7,644	1,166,320	△ 416,810	749,509
セグメント資産	4,415,338	455,303	25,873	4,896,515	1,188,953	6,085,469
その他の項目						
減価償却費	30,000	18,914	1,029	49,944	9,918	59,863
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	30,707	50,109	2,053	82,869	8,045	90,915

(注) 1. 調整額は以下の通りであります。

(1) セグメント損益の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用△422,481千円であります。

(2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産1,257,332千円、セグメント間取引の消去△68,378千円であります。

全社資産の主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金)及び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、主に各報告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、主に各報告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。

2. 不動産販売事業の減価償却費には投資不動産に係る減価償却費8,226千円、有形固定資産及び無形固定資産

の増加額には投資不動産の増加額404千円が含まれております。

当連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額
	不動産販売 事業(注)2	建築事業	その他事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	7,770,815	1,672,594	31,959	9,475,369	—	9,475,369
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	65,652	10,591	76,244	△ 76,244	—
計	7,770,815	1,738,247	42,550	9,551,613	△ 76,244	9,475,369
セグメント損益(△は損失)	975,521	21,494	△ 17,120	979,894	△ 462,654	517,240
セグメント資産	5,630,547	678,160	35,431	6,344,139	748,442	7,092,582
その他の項目						
減価償却費	33,463	18,046	798	52,308	10,911	63,219
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	33,597	19,121	358	53,078	11,288	64,367

(注) 1. 調整額は以下の通りであります。

- (1) セグメント損益の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用△462,573千円であります。
  - (2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産807,236千円、セグメント間取引の消去△58,793千円であります。  
全社資産の主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金)及び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、主に各報告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、主に各報告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。
2. 不動産販売事業の減価償却費には投資不動産に係る減価償却費8,027千円、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には投資不動産の増加額10,374千円が含まれております。

(関連情報)

前連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、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、記載はありません。

当連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、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、記載はありません。

(報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報)

該当事項はありません。

(報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報)

該当事項はありません。

(報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報)

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり純資産額	469.71円	497.51円
1株当たり当期純利益金額	73.50円	33.80円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
当期純利益(千円)	444,466	233,224
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	444,466	233,224
普通株式の期中平均株式数(株)	6,046,849	6,899,968
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類 (新株予約権の数10,460個) 新株予約権の目的となる株式の種類及び数 普通株式 523,000株	新株予約権1種類 (新株予約権の数10,460個) 新株予約権の目的となる株式の種類及び数 普通株式 523,000株

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	3,240,968	3,432,778
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	3,240,968	3,432,778
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	6,900,000	6,899,931

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. 個別財務諸表  
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	956,803	511,433
売掛金	12,619	23,110
販売用不動産	3,700,655	4,838,621
貯蔵品	1,312	1,971
前渡金	31,466	21,940
前払費用	24,501	24,352
繰延税金資産	159,474	103,138
立替金	135	97,576
その他	22,924	59,537
貸倒引当金	△1,593	△1,738
流動資産合計	4,908,298	5,679,942
固定資産		
有形固定資産		
建物	45,906	54,803
減価償却累計額	△10,153	△14,955
建物(純額)	35,752	39,848
車両運搬具	8,659	8,659
減価償却累計額	△5,638	△6,918
車両運搬具(純額)	3,020	1,740
工具、器具及び備品	56,513	63,699
減価償却累計額	△39,503	△48,680
工具、器具及び備品(純額)	17,009	15,018
土地	388	388
有形固定資産合計	56,170	56,996
無形固定資産		
ソフトウェア	79,066	73,904
その他	1,962	1,875
無形固定資産合計	81,029	75,780
投資その他の資産		
投資有価証券	530	30
関係会社株式	25,650	25,650
出資金	3,950	4,050
長期貸付金	19,140	30,012
長期前払費用	2,220	1,569
投資不動産	527,307	502,807
減価償却累計額及び減損損失累計額	△55,637	△54,899
投資不動産(純額)	471,669	447,908
長期預金	14,400	46,128

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
差入保証金	87,981	86,656
繰延税金資産	8,451	4,538
その他	30	—
貸倒引当金	△6,852	△21,479
投資その他の資産合計	627,171	625,064
固定資産合計	764,372	757,841
資産合計	5,672,671	6,437,784
負債の部		
流動負債		
買掛金	190,919	245,335
1年内償還予定の社債	493,000	23,000
短期借入金	988,529	1,882,770
1年内返済予定の長期借入金	224,060	158,230
未払金	71,198	40,689
未払費用	44,000	66,137
未払法人税等	244,532	—
前受金	19,617	11,757
預り金	25,303	28,827
前受収益	5,381	4,862
賞与引当金	7,654	—
その他	—	6,048
流動負債合計	2,314,196	2,467,658
固定負債		
社債	65,500	42,500
長期借入金	32,110	463,060
受入保証金	22,880	31,620
固定負債合計	120,490	537,180
負債合計	2,434,686	3,004,839
純資産の部		
株主資本		
資本金	257,000	257,000
資本剰余金		
資本準備金	218,000	218,000
資本剰余金合計	218,000	218,000
利益剰余金		
利益準備金	2,200	2,200
その他利益剰余金		
別途積立金	100,000	100,000
繰越利益剰余金	2,660,784	2,855,759
利益剰余金合計	2,762,984	2,957,959

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
自己株式	—	△14
株主資本合計	3,237,984	3,432,944
純資産合計	3,237,984	3,432,944
負債純資産合計	5,672,671	6,437,784

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
売上高	6,886,952	7,770,815
売上原価	4,727,779	5,753,929
売上総利益	2,159,173	2,016,885
販売費及び一般管理費	1,373,926	1,503,937
営業利益	785,246	512,947
営業外収益		
受取利息	1,231	1,105
受取配当金	110	112
還付金収入	—	587
違約金収入	128,700	—
業務受託料	251	511
その他	1,670	1,293
営業外収益合計	131,964	3,610
営業外費用		
支払利息	76,875	66,614
支払手数料	21,870	13,424
貸倒引当金繰入額	5,547	14,771
株式上場関連費用	22,616	—
その他	12,034	1,707
営業外費用合計	138,944	96,518
経常利益	778,266	420,039
特別利益		
固定資産売却益	54,419	20,695
投資有価証券売却益	—	100
特別利益合計	54,419	20,795
特別損失		
固定資産除却損	31	1,135
関係会社株式評価損	11,000	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	2,533	—
特別損失合計	13,565	1,135
税引前当期純利益	819,121	439,699
法人税、住民税及び事業税	369,153	143,076
法人税等調整額	△14,510	60,248
法人税等合計	354,642	203,325
当期純利益	464,478	236,374

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地原価		4,585,190	97.0	5,566,361	96.7
II 建物原価		27,530	0.6	118,581	2.1
III 経費	※	20,681	0.4	26,023	0.5
IV たな卸資産評価損		94,376	2.0	42,963	0.7
合計		4,727,779	100.0	5,753,929	100.0

(注) ※ 主な内訳は、次のとおりであります。

項目	前事業年度 (千円)	当事業年度 (千円)
減価償却費	8,226	8,027
租税公課	4,456	3,619

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、実際原価による個別原価計算を採用しております。

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	50,000	257,000
当期変動額		
新株の発行	207,000	—
当期変動額合計	207,000	—
当期末残高	257,000	257,000
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
当期首残高	11,000	218,000
当期変動額		
新株の発行	207,000	—
当期変動額合計	207,000	—
当期末残高	218,000	218,000
<b>資本剰余金合計</b>		
当期首残高	11,000	218,000
当期変動額		
新株の発行	207,000	—
当期変動額合計	207,000	—
当期末残高	218,000	218,000
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
当期首残高	2,200	2,200
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	2,200	2,200
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
当期首残高	100,000	100,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	100,000	100,000
<b>繰越利益剰余金</b>		
当期首残高	2,211,906	2,660,784
当期変動額		
剰余金の配当	△15,600	△41,400
当期純利益	464,478	236,374
当期変動額合計	448,878	194,974
当期末残高	2,660,784	2,855,759

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
<b>利益剰余金合計</b>		
当期首残高	2,314,106	2,762,984
当期変動額		
剰余金の配当	△15,600	△41,400
当期純利益	464,478	236,374
当期変動額合計	448,878	194,974
当期末残高	2,762,984	2,957,959
<b>自己株式</b>		
当期首残高	—	—
当期変動額		
自己株式の取得	—	△14
当期変動額合計	—	△14
当期末残高	—	△14
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	2,375,106	3,237,984
当期変動額		
新株の発行	414,000	—
剰余金の配当	△15,600	△41,400
当期純利益	464,478	236,374
自己株式の取得	—	△14
当期変動額合計	862,878	194,959
当期末残高	3,237,984	3,432,944
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	2,375,106	3,237,984
当期変動額		
新株の発行	414,000	—
剰余金の配当	△15,600	△41,400
当期純利益	464,478	236,374
自己株式の取得	—	△14
当期変動額合計	862,878	194,959
当期末残高	3,237,984	3,432,944

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

6. その他

(1) 生産、受注及び販売の状況

① 生産実績

生産実績を定義することが困難であるため「生産実績」は記載していません。

② 受注実績

当連結会計年度における受注実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメント	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
建築事業	1,743,656	151.0	337,538	126.7

- (注) 1. 建築事業以外は受注を行っていません。  
 2. セグメント間取引については相殺消去しております。  
 3. 上記の金額には、消費税等は含まれていません。  
 4. 上記の金額は、販売価額により表示しております。

③ 仕入実績

事業の種類別セグメント	区画数	前年同期比(%)	仕入高(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業	770	169.2	6,865,872	181.4
うち底地	644	162.6	3,880,764	170.2
うち居抜き物件	40	190.5	1,676,935	170.4
うち所有権	86	226.3	1,308,173	251.1

- (注) 1. 不動産販売事業以外は仕入を行っていません。  
 2. 上記金額には消費税等は含まれていません。  
 3. 「区画数」については、底地の場合は借地権者の人数など、物件の仕入時に想定される販売区画の数量を記載しております。  
 4. 底地・居抜き物件・所有権が混在する物件については、底地を含む物件は「うち底地」に、居抜き物件と所有権のみが混在する物件は「うち居抜き物件」に含めて記載しております。

④ 販売実績

事業の種類別セグメント	件数	前年同期比(%)	販売高(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業	386	89.8	7,770,815	112.8
うち底地	312	81.7	3,765,231	86.0
うち居抜き物件	34	106.3	2,725,421	136.9
うち所有権	40	250.0	1,084,256	385.0
その他の不動産販売事業	—	—	195,906	83.1
建築事業	189	108.0	1,672,594	149.2
その他事業	—	—	31,959	93.8
合計	—	—	9,475,369	117.8

- (注) 1. 上記金額には消費税等は含まれていません。  
 2. セグメント間取引については相殺消去しております。  
 3. 主な相手先別の販売実績については、総販売実績に対する割合が100分の10未満であるため、記載を省略しております。  
 4. 「件数」については、不動産販売事業においては売買契約、建築事業においては受注契約の件数を記載

しております。

5. 底地・居抜き物件・所有権の区分については、仕入時の区分により記載しております。仕入後に権利調整により底地から所有権に変わった区画等に関しては、仕入時の区分に基づき底地を含めて記載しております。また、底地・居抜き物件・所有権が混在する物件については、底地を含む物件は「うち底地」に、居抜きと所有権のみが混在する物件は「うち居抜き物件」に含めて記載しております。
6. 「その他の不動産販売事業」は、地代家賃収入、仲介手数料による収入、業務受託手数料収入等であります。
7. 建築事業の件数・販売高につきましては、リフォーム工事・改築工事等の件数・金額を含んでおります。

## (2) 役員の異動

該当事項はありません。