

平成25年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年2月17日

上場会社名 株式会社 陽光都市開発
 コード番号 8946 URL <http://www.yoko.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役
 定時株主総会開催予定日 平成26年3月26日
 配当支払開始予定日 —
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 無

上場取引所 東
 (氏名) 田中 忍
 (氏名) 小坂 竜義 TEL 045-324-2444
 有価証券報告書提出予定日 平成26年3月28日

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年12月期の連結業績(平成25年1月1日～平成25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	%
25年12月期	1,053	△33.9	105	△27.0	60	△31.9	55	△33.8
24年12月期	1,594	△62.6	144	—	88	—	83	—

(注) 包括利益 25年12月期 55百万円 (△33.7%) 24年12月期 83百万円 (—%)

	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	%	%	%
25年12月期	5.79	—	36.1	3.0	10.0
24年12月期	8.73	—	99.7	4.3	9.0

(参考) 持分法投資損益 25年12月期 一百万円 24年12月期 一百万円

当社は、平成24年11月16日開催の取締役会決議に基づき、平成25年1月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益を算定しております。

(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
25年12月期	2,013	190	9.0	19.92
24年12月期	1,988	125	6.3	13.13

(参考) 自己資本 25年12月期 180百万円 24年12月期 125百万円

当社は、平成24年11月16日開催の取締役会決議に基づき、平成25年1月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産を算定しております。

(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
25年12月期	57	△7	△87	340
24年12月期	237	△11	△277	377

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	%	%
24年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
25年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
26年12月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 平成26年12月期の連結業績予想(平成26年1月1日～平成26年12月31日)

平成26年12月期の当社グループの業績見通しにつきましては、平成26年1月17日付「柏雅資本集団控股有限公司(Belgravia Capital Group Holdings Limited)(香港)の株式の取得(子会社化)及び連結子会社の異動に関するお知らせ」において開示いたしました柏雅資本集団控股有限公司の株式取得が当初の日程より遅れ、完了しておらず、また、当該株式取得に伴う連結子会社の異動も同様に完了していないことから、現時点では業績見通しについて不確定な部分が多いと判断し、記載しておりません。当該株式取得及び連結子会社の異動が完了し、当社グループの業績への影響の精査が完了いたしましたら、速やかに開示いたします。

※ 注記事項

- (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
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
② ①以外の会計方針の変更 : 無
③ 会計上の見積りの変更 : 有
④ 修正再表示 : 無

(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)	25年12月期	9,638,200 株	24年12月期	9,638,200 株
② 期末自己株式数	25年12月期	83,200 株	24年12月期	83,200 株
③ 期中平均株式数	25年12月期	9,555,000 株	24年12月期	9,555,000 株

当社は、平成24年11月16日開催の取締役会決議に基づき、平成25年1月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、期末発行済株式数、期末自己株式数、期中平均株式数を算定しております。

(参考)個別業績の概要

1. 平成25年12月期の個別業績(平成25年1月1日～平成25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	%
25年12月期	1,014	△34.7	77	△35.2	62	△28.7	58	△30.2
24年12月期	1,554	△63.1	119	—	88	—	83	—

	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
25年12月期	6.11	—
24年12月期	8.76	—

当社は、平成24年11月16日開催の取締役会決議に基づき、平成25年1月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益を算定しております。

(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	%	百万円	%	円 銭	
25年12月期	2,032	9.9	211	9.9	211	9.9	22.13	
24年12月期	2,004	7.2	143	7.2	143	7.2	15.02	

(参考) 自己資本 25年12月期 202百万円 24年12月期 143百万円

当社は、平成24年11月16日開催の取締役会決議に基づき、平成25年1月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産を算定しております。

2. 平成26年12月期の個別業績予想(平成26年1月1日～平成26年12月31日)

平成26年12月期の連結業績予想に記載したとおり、連結子会社の異動を予定しておりますが、現時点で完了していません。そのため、連結子会社の異動は、当社単体の業績に対しても一定の影響があるものと判断し、平成26年12月期の個別の業績見通しは記載していません。連結子会社の異動が完了し、当社業績への影響の精査が完了いたしましたら、速やかに開示いたします。

※ 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連結財務諸表の監査手続は完了していません。

※ 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。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	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	4
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	10
(1) 会社の経営の基本方針	10
(2) 目標とする経営指標	10
(3) 中長期的な会社の経営戦略	10
(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	11
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
連結損益計算書	15
連結包括利益計算書	16
(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) 連結財務諸表に関する注記事項	20
(継続企業の前提に関する注記)	20
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	20
(会計方針の変更)	21
(連結貸借対照表関係)	21
(連結損益計算書関係)	22
(連結包括利益計算書関係)	22
(連結株主資本等変動計算書関係)	23
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	23
(税効果会計関係)	24
(賃貸等不動産関係)	25
(セグメント情報等)	26
(1株当たり情報)	29
(重要な後発事象)	30
5. その他	33
(1) 役員の異動	33
(2) その他	33

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

①当連結会計年度の概況

当連結会計年度における我が国経済は、デフレ脱却のための金融緩和政策及び景気回復のための各種経済政策に対する期待感を受け、円安株高傾向となるなど景気は緩やかな回復傾向にあります。一方で、海外経済活動において、米国経済に回復基調の動きが見られるものの、欧州債務問題の今後の展開、新興国・資源国経済の動向など、引き続き日本経済を巡る不確実性は大きく、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増加し、契約率も高い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、不動産賃貸事業の更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1,053百万円（前連結会計年度比33.9%減）、営業利益105百万円（前連結会計年度比27.0%減）となり、また、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60百万円（前連結会計年度比31.9%減）、当期純利益55百万円（前連結会計年度比33.8%減）となりました。

(不動産販売事業)

中古の投資用マンション4戸、リノベーションした中古の実需用マンション1戸の販売を行い、売上高は73百万円（前連結会計年度比87.7%減）、営業利益は0百万円（前連結会計年度比88.6%減）となりました。

(不動産管理事業)

リフォーム収入などの売上が前連結会計年度より減少し、売上高は418百万円（前連結会計年度比3.5%減）、営業利益は215百万円（前連結会計年度比6.9%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363百万円（前連結会計年度比4.2%減）、営業利益は36百万円（前連結会計年度比13.5%減）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146百万円（前連結会計年度比6.3%増）、営業利益は38百万円（前連結会計年度比32.9%減）となりました。

(不動産ファンド事業)

ビジネスホテルファンド1物件の運営により、売上高は48百万円（前連結会計年度比0.0%増）、営業利益は26百万円（前連結会計年度比17.6%増）となりました。

(その他の事業)

主に設計・監理業務の受託により、売上高は3百万円（前連結会計年度比923.2%増）、営業損失1百万円（前連結会計年度は0百万円の営業損失）となりました。

※当連結会計年度より、（その他の事業）に含まれていた（不動産ファンド事業）についても、（不動産販売事業）の売上減少に伴い、量的な重要性が増したため報告セグメントとして区分して記載しております。

②次期の見通し

当社グループは、安定した収益が見込める不動産管理事業につきましては、引き続き、サービスの向上に努めるとともに、より一層の業務効率化、コストの削減による収益拡大を図ります。不動産販売事業につきましては、事業会社へ投資用マンション1棟の引渡しを予定しており、さらに、中古不動産の買い取り再販による収益上積みを目指します。不動産仲介事業につきましては、フランチャイズ加盟したアパマンショップネットワークの有する不動産の斡旋情報などをフルに活用し、収益拡大を図ります。不動産賃貸事業につきましては、現状の稼働率の維持により、収益を確保してまいります。

平成26年12月期の当社グループの業績見通しにつきましては、平成26年1月17日付「柏雅資本集団控股有限公司（Belgravia Capital Group Holdings Limited）（香港）の株式の取得（子会社化）及び連結子会社の異動に関するお知らせ」において開示いたしました柏雅資本集団控股有限公司の株式取得が当初の日程より遅れ、完了しておらず、また、当該株式取得に伴う連結子会社の異動も同様に完了していないため、現時点では業績見通しについて不確定な部分が多いと判断し、記載しておりません。当該株式取得及び連結子会社の異動が完了し、当社グループの業績への影響の精査が完了いたしましたら、速やかに開示いたします。

(2) 財政状態に関する分析

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末から24百万円増加し、2,013百万円となりました。これは主として現金及び預金の減少37百万円、仕掛販売用不動産の増加70百万円によるものであります。

負債合計につきましては、前連結会計年度末から39百万円減少し、1,823百万円となりました。これは主として有利子負債の減少84百万円、前受金の増加68百万円、長期預り保証金の減少30百万円によるものであります。

純資産合計につきましては、前連結会計年度末から64百万円増加し、190百万円となりました。これは主に当期純利益55百万円の計上によるものであります。（キャッシュ・フローの状況）

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、営業活動による収入が57百万円、投資活動による支出が7百万円及び財務活動による支出が87百万円となったことから、前連結会計年度末に比べ37百万円減少し、340百万円となりました。

（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、57百万円の収入（前連結会計年度は237百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益60百万円、貸倒引当金の減少17百万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、7百万円の支出（前連結会計年度は11百万円の支出）となりました。これは主に、有形固定資産の取得2百万円、投資不動産の取得1百万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、87百万円の支出（前連結会計年度は277百万円の支出）となりました。これは主に、有利子負債の返済84百万円（純額）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21年12月期	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期
自己資本比率（％）	4.2	7.2	1.9	6.3	9.0
時価ベースの自己資本比率（％）	14.9	11.5	21.0	56.7	75.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	3.4	1.0	0.5	3.6	13.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	11.2	14.9	34.6	5.4	1.5

（注）1. 各指標の算出は以下の算式を使用しております。

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／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

2. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

3. 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おります。

4. 営業キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。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おります。また、利払いにつきましては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

（3）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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付け、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。

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ます。自己資本比率は9.0%（平成25年12月末現在）と依然として低い水準となっております。

従いまして、現段階では財務基盤のさらなる改善及び収益基盤のさらなる強化が急務であると判断し、誠に遺憾ながら平成25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。平成26年12月期の配当につきましても、安定した収益体制の構築と利益剰余金欠損の解消が先決であるとの考えから、中間配当金、期末配当金ともに無配を予定しております。

(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、本資料発表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、本資料発表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りした場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

<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、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、不当景品類及び不当表示防止法、不動産の表示に関する公正競争規約

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。

(株式会社陽光アセット・インベスターズ)

・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(1)第27056号 有効期間：平成21年3月17日から平成26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数の増加等を招き、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、開発中の騒音、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りした場合、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。

引き続き、当社はたな卸資産の回転を早めることに努め、有利子負債を圧縮していく方針に変わりはありませんが、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23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期
有利子負債残高（千円）(A)	1,121,663	846,380	761,400
総資産額（千円）(B)	2,166,156	1,988,579	2,013,494
有利子負債依存度（%）(A/B)	51.8	42.6	37.8

⑨事業エリアの集中について

当社グループが販売する投資用マンション「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、横浜市内では「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	72	69.9	3,318	70.7
横浜市港北区	7	6.8	404	8.6
横浜市内その他	4	3.9	139	2.9
横浜市内 計	83	80.6	3,861	82.2
川崎市幸区	4	3.9	233	5.0
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	15.5	694	14.8
神奈川県内 計	99	96.1	4,555	97.0
東京都内 計	4	3.9	140	3.0
総 計	103	100.0	4,695	100.0

(注) 平成25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するマンションは、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、家賃相場の下落、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不動産ファンド事業について

当社グループは、平成19年9月に「ビジネスホテルファンド」を組成し、ビジネスホテルを投資対象とした不動産私募ファンドの運用を行っております。不動産市況の変化、金融商品取引法による規制強化等の要因により当該事業を予定どおり運営できず、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。

⑫人材の確保について

当社グループの退職者は、平成23年12月期に74名、平成24年12月期に3名、平成25年12月期に8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。

⑬個人情報の取扱について

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、グループ全体の役員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。

⑭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4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予定先として第1回新株予約権200,000株の発行を行うこと、また、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株の発行を行うことを決議し、平成25年10月21日付で第1回新株予約権3,000,000株、第2回新株予約権480,000株を発行したことから、当該新株予約権の行使により、当社株式価値の希薄化が生じる可能性があります。なお、平成26年1月に徳威国際発展有限公司が第1回新株予約権2,300,000株、株式会社ストライダーズが第1回新株予約権200,000株の権利行使を行っております。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社4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。

（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。戦略上の重点地域である横浜・川崎エリアにおきまして、駅至近の利便性の高い立地に、延べ103棟4,695戸（平成25年12月31日現在）を供給してまいりました。

（不動産管理事業）

当社の供給物件を中心に約4,700戸の賃貸管理業務（集金代行、更新事務代行等）を受託し、安定した手数料収入を獲得するとともに、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。

（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。

（不動産仲介事業）

当社は、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。

（不動産ファンド事業）

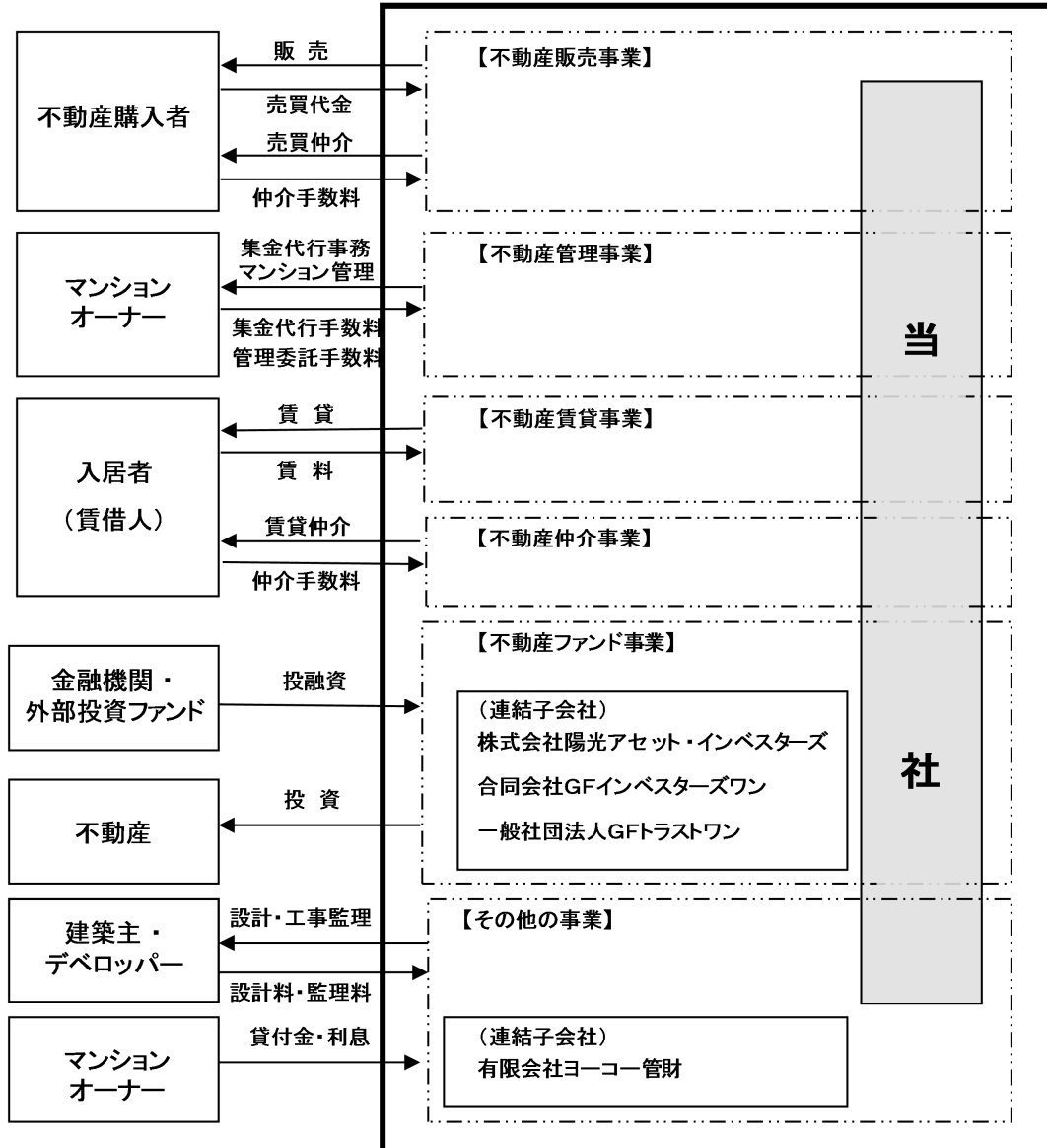
当社及び連結子会社である合同会社GFインベスターズワンは、不動産私募ファンドの運用を行っております。連結子会社である株式会社陽光アセット・インベスターズ及び一般社団法人GFトラストワンは、新たなファンド事業の取組みの検討を行っております。

（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。

以上の企業集団の状況について図示すると次頁のとおりであります。

〈当社グループ〉



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「会社の繁栄と社員の幸せ、そして社会への貢献」を経営理念として掲げております。

「会社の繁栄」とは、当社グループの継続的な発展を果たすための売上の最大化・コストの最小化を積極的に図る利益重視の事業運営を行うことであります。

「社員の幸せ」とは、実行・礼節・協調の行動指針を旨とした人材育成と適正公正な人材の活用評価による従業員の物心両面の幸せを追求することであります。

「社会への貢献」とは、ライフスタイルに対応した安心で豊かな住環境を一人でも多くのお客様に提供することであります。

当社グループでは、この経営理念をグループ社員全員が理解、実践することで、当社グループの持続的な成長と発展を実現し、顧客、株主、社員などのステークホルダーや社会にとって意義ある存在となるべく、企業価値の向上を目指してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループでは、売上高経常利益率を経営指標とし、事業活動の成果たる経常利益の最大化を目指してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、継続的かつ安定的に成長していくことを最優先課題とし、不動産管理事業等の「ストック型フュービネス」をさらに強化していくことを経営戦略の重要な柱としており、M&Aの手法等で既存の不動産管理会社を取得することで、不動産管理事業を強化し、不動産市況の変化にも経営が左右されない強固な経営基盤の構築を図ってまいります。そして、この経営基盤を土台としてさらに大きく飛躍するために、中古不動産のリノベーション再販事業の本格的な展開及び戸建住宅の開発・販売事業への参入を目指してまいります。

①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が、経営資源の集中によってマンションオーナーと入居者の双方へのサービスを向上し、賃貸管理業務の受託戸数の増加につなげます。また、M&Aの手法等で既存の不動産管理会社を取得することで、事業規模の拡大を図ります。さらに、原価等の見えるコストの圧縮は勿論、業務フロー等の見えないコストにつきましても管理を徹底し、収益基盤を強化・拡充してまいります。

②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。また、当該エリアにおける戸建住宅の開発・販売事業への参入を目指し、情報収集・体制整備を行ってまいります。

③不動産賃貸事業

事業内容は当社保有不動産の運用とマンションオーナーが所有する不動産の借上転貸（サブリース）に大別されます。保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、ドミナント戦略に基づいた資産運用の規模を拡大してまいります。マンションオーナーが所有する不動産の借上転貸（サブリース）につきましては、借上賃料が転貸賃料を上回るいわゆる逆ザヤのリスクを極力少なくするよう、慎重に事業を進めてまいります。

④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、当社グループの基幹事業である不動産管理事業におけるマンションオーナーへの最大のサービスが空室リスクの最小化であることから、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られる体制を作ってまいります。

⑤海外事業

当社グループは、資本提携契約の締結先の1社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てまいります。平成26年1月には、徳威グループの紹介で中国の不動産管理会社の買収を決定しており、当該管理会社を基盤として、海外におけるあらゆる事業機会の獲得を図ってまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

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。

①財務基盤のさらなる改善

当社グループは、当連結会計年度は黒字となったものの、平成23年12月期連結会計年度までに多額の損失を計上し、自己資本が大きく減少しております。自己資本比率を回復させ、また、新たな収益獲得のための事業資金を獲得するため、既存事業の収益力向上をさらに進めていくと同時に、様々な資金調達方法を検討してまいります。

②コスト管理の徹底

当社グループは、様々な固定費の削減を実現してまいりました。今後につきましても、徹底したコスト管理を実施し、収益基盤をさらに強化・拡充してまいります。

③金融機関への対応

当社グループは、不動産販売事業におきまして、中古不動産のリノベーション再販事業の拡大、戸建開発・販売事業への参入を図ってまいります。それらの事業資金調達のために、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。

④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及び戸建開発・販売事業を行っていく予定であり、建設会社とのさらなる関係強化に努めてまいります。

⑤賃貸管理戸数の増加

当社グループは、自社ブランドマンション「グリフィンシリーズ」を供給し、供給したマンションの管理を受託することで賃貸管理戸数を増やしてまいりましたが、今後は、他社が開発もしくは所有している投資用マンションの管理受託も増やしてまいります。「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等の独自の入居者サービスを提供することができました。このような競争優位性を活かして、当該エリアにおける他社開発投資用マンションの賃貸管理業務受託の増加を目指します。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

当社は、平成25年10月4日の取締役会決議に基づき、同日株式会社ストライダーズ（以下「ストライダーズ」という。）と資本業務提携契約（以下「本資本業務提携」という。）を締結いたしました。概要は以下のとおりであります。

①本資本業務提携の理由

ストライダーズの100%連結子会社である株式会社トラストアドバイザーズ（以下「トラストアドバイザーズ」という。）は、主に東京都内を事業エリアとし、不動産賃貸管理を主力事業としております。当社とトラストアドバイザーズは競業関係にはあるものの、主要エリアが異なること、また、当社が持つ売買仲介機能がトラストアドバイザーズにはないことなどから、当社とトラストアドバイザーズは、事業を推進していくことにおいて相互補完関係を築くことができ、また、両社の経営資源・ノウハウを相互に活用することで多様化する顧客ニーズへの対応強化を図ることができることと判断し、トラストアドバイザーズの親会社であるストライダーズとの間で本資本業務提携を行うことを決定いたしました。

②本資本業務提携の内容

（業務提携の内容）

I. エリア特性を活かした管理業務の補完

当社は神奈川県、トラストアドバイザーズは東京都を中心とした地域を主軸とした不動産管理業務を行っており、当社とトラストアドバイザーズが牽掛けで物件の代行管理と営業支援を行っていくことを検討してまいります。加えて、相互での人材の交流と情報交換を通じて、営業力の増強を図ってまいります。

II. 売買仲介業務の斡旋協力

トラストアドバイザーズのマンションオーナーが諸事情により物件の売却処分を希望される場合、管理物件の中古再販斡旋部門がないトラストアドバイザーズに代わり、当社が所有資産の売却活動を行います。当社においては収益機会の獲得、トラストアドバイザーズにおいては管理戸数の維持が可能となることから、相互に協力して営業活動を推進してまいります。

III. プラットフォームの共有化

相互の事業の効率化を図るため、それぞれの業務を再検討し、相互に共有できる物件情報管理及び賃貸入出金管理システムの導入を検討してまいります。

IV. 海外展開

当社は平成23年12月から資本提携しております徳威グループの協力のもと、中国への事業展開を視野に入れた活動を継続的に行っております。ストライダーズはミャンマーにおいて既に広告代理店事業及び日系企業の進出支援コンサルティング事業の展開を進めており、東南アジア地域での人的ネットワークを構築しております。当社、徳威グループ及びストライダーズの3社で、中国及び東南アジアにおける不動産開発事業の検討を進めてまいります。

（資本提携の内容）

ストライダーズに対し、第三者割当により発行される新株予約権4個（200,000株）を割り当てます。

③本資本業務提携先の概要

名称	株式会社ストライダーズ
所在地	東京都港区新橋五丁目13番5号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 早川 良一
事業内容	I T関連事業、企業再生再編事業、不動産賃貸管理事業、食品関連事業、ホテル関連事業、その他の事業
資本金の額	1,371百万円

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24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	377,564	340,490
受取手形及び売掛金	51,246	46,118
商品及び製品	4,391	6,003
販売用不動産	※1 499,715	※1 499,715
仕掛販売用不動産	106,112	176,506
原材料及び貯蔵品	2,795	2,316
その他	78,007	67,878
貸倒引当金	△51,719	△34,247
流動資産合計	1,068,114	1,104,783
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	30,294	30,294
減価償却累計額	△17,895	△19,565
建物及び構築物（純額）	12,399	10,729
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	46,755	48,947
減価償却累計額	△45,485	△46,223
工具、器具及び備品（純額）	1,269	2,723
土地	12,451	12,451
リース資産	11,113	11,113
減価償却累計額	△6,668	△8,890
リース資産（純額）	4,445	2,222
有形固定資産合計	30,565	28,127
無形固定資産		
その他	908	510
無形固定資産合計	908	510
投資その他の資産		
投資有価証券	208	293
長期貸付金	4,785	4,785
繰延税金資産	4,868	4,727
投資不動産	1,009,511	1,011,027
減価償却累計額	△175,207	△188,797
投資不動産（純額）	※1 834,304	※1 822,229
その他	50,090	53,303
貸倒引当金	△5,266	△5,266
投資その他の資産合計	888,991	880,073
固定資産合計	920,464	908,711
資産合計	1,988,579	2,013,494

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	12,594	18,090
短期借入金	※1 824,500	※1 571,300
1年内返済予定の長期借入金	21,880	※1 39,600
前受金	245,359	313,529
リース債務	2,396	2,437
未払法人税等	5,384	7,708
賞与引当金	—	2,689
預り金	297,407	306,798
その他	52,004	40,202
流動負債合計	1,461,526	1,302,356
固定負債		
長期借入金	—	※1 150,500
リース債務	2,437	—
退職給付引当金	16,904	18,416
長期預り保証金	373,969	343,636
その他	8,280	8,280
固定負債合計	401,591	520,832
負債合計	1,863,117	1,823,189
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,146,418	1,146,418
資本剰余金	1,121,858	1,121,858
利益剰余金	△2,042,840	△1,987,563
自己株式	△99,912	△99,912
株主資本合計	125,523	180,801
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△61	23
その他の包括利益累計額合計	△61	23
新株予約権	—	9,480
純資産合計	125,461	190,305
負債純資産合計	1,988,579	2,013,494

（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24年1月1日 至 平成24年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）
売上高	1,594,092	1,053,234
売上原価	1,183,126	691,461
売上総利益	410,966	361,772
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	18,804	18,936
販売促進費	458	1,692
旅費及び交通費	3,390	2,839
役員報酬	35,655	36,780
給与手当	43,673	35,790
退職給付費用	670	1,011
法定福利費	11,959	11,227
賞与	2,070	774
賞与引当金繰入額	—	664
福利厚生費	1,926	1,709
支払手数料	51,478	47,795
賃借料	27,481	26,585
租税公課	17,288	16,463
減価償却費	5,617	5,347
その他	46,262	48,892
販売費及び一般管理費合計	266,738	256,511
営業利益	144,228	105,261
営業外収益		
受取利息	15	9
受取配当金	4	4
保険解約返戻金	—	446
債務勘定整理益	—	16,385
貸倒引当金戻入額	4,414	1,269
その他	3,103	2,825
営業外収益合計	7,538	20,940
営業外費用		
支払利息	45,396	38,477
支払手数料	16,322	17,343
新株予約権発行費	—	9,900
その他	1,629	229
営業外費用合計	63,348	65,951
経常利益	88,417	60,250
特別損失		
減損損失	※1 3,607	—
特別損失合計	3,607	—
税金等調整前当期純利益	84,810	60,250
法人税、住民税及び事業税	1,224	4,831
法人税等調整額	141	141
法人税等合計	1,366	4,972
少数株主損益調整前当期純利益	83,443	55,277
少数株主利益	—	—
当期純利益	83,443	55,277

（連結包括利益計算書）

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）
少数株主損益調整前当期純利益	83,443	55,277
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	64	85
その他の包括利益合計	※1 64	※1 85
包括利益	83,508	55,363
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	83,508	55,363
少数株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

(単位:千円)

	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	△2,126,284	△99,912	42,079
当期変動額					
当期純利益			83,443		83,443
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	83,443	—	83,443
当期末残高	1,146,418	1,121,858	△2,042,840	△99,912	125,523

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	△126	△126	41,953
当期変動額			
当期純利益			83,443
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	64	64	64
当期変動額合計	64	64	83,508
当期末残高	△61	△61	125,461

当連結会計年度（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					
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	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				
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

（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24年1月1日 至 平成24年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成25年1月1日 至 平成25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	84,810	60,250
減価償却費	19,178	18,938
新株予約権発行費	—	9,900
減損損失	3,607	—
賞与引当金の増減額（△は減少）	—	2,689
退職給付引当金の増減額（△は減少）	1,206	1,512
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△11,519	△17,471
受取利息及び受取配当金	△20	△13
支払利息	45,396	38,477
売上債権の増減額（△は増加）	63,473	5,127
たな卸資産の増減額（△は増加）	56,736	△71,526
仕入債務の増減額（△は減少）	△3,027	5,495
その他	23,807	44,469
小計	283,650	97,849
利息及び配当金の受取額	20	13
利息の支払額	△43,953	△38,808
法人税等の支払額	△1,834	△1,223
営業活動によるキャッシュ・フロー	237,882	57,831
投資活動によるキャッシュ・フロー		
担保預金の預入による支出	△6,000	—
担保預金の解消による収入	11,000	—
有形固定資産の取得による支出	△1,147	△2,511
投資不動産の取得による支出	△16,512	△1,515
貸付金の回収による収入	147	—
その他	1,220	△3,212
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,291	△7,240
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	272,000	15,000
短期借入金の返済による支出	△355,100	△268,200
長期借入れによる収入	—	200,000
長期借入金の返済による支出	△192,183	△31,780
新株予約権の発行による収入	—	9,480
新株予約権の発行による支出	—	△9,900
リース債務の返済による支出	△2,222	△2,263
財務活動によるキャッシュ・フロー	△277,505	△87,664
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	—
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△50,914	△37,073
現金及び現金同等物の期首残高	428,478	377,564
現金及び現金同等物の期末残高	※1 377,564	※1 340,490

（5）連結財務諸表に関する注記事項

（継続企業の前提に関する注記）

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 4社

連結子会社の名称

有限会社コーコー管財

株式会社陽光アセット・インベスターズ

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

2 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。

3 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

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）

②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

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。

また、平成19年4月1日以降取得の有形固定資産については、改正後の法人税法に規定する方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

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。

また、平成19年4月1日以降取得の投資不動産については、改正後の法人税法に規定する方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。

(3) 重要な引当金の計上基準

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連結会計年度中の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連結会計年度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。

(4) 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。

(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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。

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。

(会計方針の変更)

(減価償却方法の変更)

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

なお、この変更による営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(連結貸借対照表関係)

※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。

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
販売用不動産	499,715千円	499,715千円
投資不動産	656,720	645,546
合計	1,156,436	1,145,262

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24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
借入金	824,500千円	761,400千円
(短期借入金)	(824,500)	(571,300)
(1年内返済予定の長期借入金)	(—)	(39,600)
(長期借入金)	(—)	(150,500)

(連結損益計算書関係)

※1 減損損失

前連結会計年度(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	賃貸用不動産	投資不動産	2,757千円
静岡県	福利厚生施設	入会金	850千円

当社グループは、キャッシュ・フローを生み出す最小単位として、投資不動産については物件ごとに、それ以外については事業所単位でグルーピングしております。

その結果、収益性の悪化により回収可能性額が帳簿価額を下回った上記資産グループの帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失(3,607千円)として特別損失に計上しております。

なお、回収可能額は使用価値を採用し、割引率は4.0%を採用しております。

当連結会計年度(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。

(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24年1月1日 至平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自平成25年1月1日 至平成25年12月31日)
その他有価証券評価差額金:		
当期発生額	64千円	85千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	64	85
税効果額	—	—
その他有価証券評価差額金	64	85
その他の包括利益合計	64	85

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（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	—	—	96,382
合計	96,382	—	—	96,382
自己株式				
普通株式	832	—	—	832
合計	832	—	—	832

（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）に伴い、発行済株式の総数は、9,541,818株増加し9,638,200株、自己株式数は82,368株増加し83,200株となっております。

2. 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	9,638,200	—	—	9,638,200
合計	9,638,200	—	—	9,638,200
自己株式				
普通株式	83,200	—	—	83,200
合計	83,200	—	—	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）に伴い、発行済株式の総数は、9,541,818株増加し9,638,200株、自己株式数は82,368株増加し83,200株となっております。

2. 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24年1月1日 至 平成24年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）
現金及び預金	377,564千円	340,490千円
現金及び現金同等物	377,564	340,490

（税効果会計関係）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
繰延税金資産（流動）		
貸倒引当金	18,477千円	12,261千円
賞与引当金	—	1,020
販売用不動産前受金	45,555	45,555
その他	1,990	1,802
繰延税金資産（流動）小計	66,024	60,640
評価性引当額	△27,122	△21,738
繰延税金資産（流動）合計	38,902	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	△38,902
繰延税金負債（流動）合計	△38,902	△38,902
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	6,015	6,553
投資不動産未実現利益	4,868	4,727
未払役員退職慰労金	2,946	2,946
一括償却資産	101	207
減価償却	38,557	36,525
減損損失	262,461	261,884
繰越欠損金	1,458,479	1,445,848
その他	10,367	10,327
繰延税金資産（固定）小計	1,783,797	1,769,020
評価性引当額	△1,778,928	△1,764,292
繰延税金資産（固定）合計	4,868	4,727
繰延税金資産の純額	4,868	4,727

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24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
法定実効税率	40.9%	38.0%
（調整）		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5	0.6
住民税均等割	1.4	2.1
評価性引当額の増減	△41.2	△32.4
その他	0.0	0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.6	8.3

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

（前連結会計年度）

平成23年12月2日付で「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が公布され、法人税率が変更されることとなりました。

これに伴い、繰延税金資産の計算に使用する法定実効税率は、従来の40.9%から35.6%に段階的に変更されます。

なお、変更後の法定実効税率を当連結会計年度末に適用した場合の損益に与える影響は軽微であります。

（当連結会計年度）

該当事項はありません。

（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33,594千円であります。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35,432千円であります。

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24年1月1日 至 平成24年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,312,701	834,304
期中増減額	△478,396	△12,074
期末残高	834,304	822,229
期末時価	926,145	947,028

- （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販売用不動産への振替（478,589千円）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（13,590千円）によるものであります。
3. 期末の時価は、「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ます。

（セグメント情報等）

a. 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」に集約していたことから、これらを報告セグメントとしておりましたが、当連結会計年度より、「その他事業」に含まれていた「不動産ファンド事業」についても量的な重要性が増したため報告セグメントとして記載する方法に変更しております。なお、前連結会計年度のセグメント情報は、当連結会計年度の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

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						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	594,635	433,701	379,276	138,157	48,000	1,593,770	322	1,594,092	—	1,594,092
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	8,884	—	—	—	8,884	—	8,884	△8,884	—
計	594,635	442,585	379,276	138,157	48,000	1,602,654	322	1,602,976	△8,884	1,594,092
セグメント利益	6,267	231,762	42,303	57,236	22,622	360,193	△368	359,824	△215,596	144,228
セグメント資産	113,387	371,935	867,102	23,511	526,518	1,902,456	461	1,902,917	85,661	1,988,579
その他の項目										
減価償却費	216	92	13,561	90	—	13,959	—	13,959	5,219	19,178
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	13,754	—	—	13,754	—	13,754	1,147	14,902

（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△215,596千円は、セグメント間取引消去△8,884千円、各セグメントに配分していない全社費用△206,712千円であります。

(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。

b. 関連情報

前連結会計年度（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

（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
日本住宅無尽株式会社	594,635	不動産販売事業

当連結会計年度（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。

c. 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24年1月1日 至 平成24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	その他	全社・消去	合計
減 損 損 失	－	－	2,757	－	－	850	3,607

当連結会計年度（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。

d. 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。

当連結会計年度（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。

e. 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。

当連結会計年度（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。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 (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株当たり純資産額	13円 13銭	19円 92銭
1株当たり当期純利益金額	8円 73銭	5円 79銭

(注) 1. 当社は、平成24年11月16日開催の取締役会決議に基づき、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。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 当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。なお、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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
当期純利益金額（千円）	83,443	55,277
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）	83,443	55,277
期中平均株式数（株）	9,555,000	9,555,000
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	該当事項はありません。	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

（重要な後発事象）

柏雅資本集団控股有限公司(Belgravia Capital Group Holdings Limited)（香港）の株式の取得（子会社化）及び連結子会社の異動

当社は、平成26年1月17日開催の取締役会において、柏雅資本集団控股有限公司(Belgravia Capital Group Holdings Limited)（香港）（以下「香港柏雅」という。）の株式を取得し、子会社化することについて決議し、同日、株式譲渡契約を締結いたしました。当該香港柏雅の子会社化に伴い、香港柏雅の子会社及び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。）、上海柏雅投资管理有限公司（以下「投資管理」という。）の2社が当社の連結子会社となります。

1. 株式取得の目的

香港柏雅、酒店管理及び投資管理（3社を総称して、以下「ベルグラビアグループ」という。）は、当社の資本提携先である徳威企業発展有限公司から買収検討先として紹介されました。香港柏雅の100%子会社である酒店管理は、現時点で2棟のサービスアパートメント（中国無錫市・2棟合計700室）の運営管理のコンサルティングを主な事業としており、酒店管理の100%子会社である投資管理は、現時点で1棟のサービスアパートメント（中国上海市・126室）の運営管理を行っております。ベルグラビアグループは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、その事業開始時より、日本のお客様を中心に利用していただくことを目的として、日本と欧州の宿泊サービスの利点を積極的に取り込み、きめ細かいサービス及び「快適、安心、喜び」の体験をお客様に提供し続けております。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。当社は、本件株式取得により、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ベルグラビアグループのサービスアパートメント管理事業のサービス向上に活かすことによって、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り、本件株式購入価格も妥当であると判断し、本件株式取得を行うことを決定いたしました。

2. 株式取得の相手先の概要

名 称	Belgravia Capital Limited (セーシェル)
所 在 地	P.O.Box 1239, Offshore Incorporations Center, Victoria Mahe, Seychelles
代表者の役職・氏名	董事長 周 利
事業内容	資産管理会社
大株主及び持株比率	栄文国際投資有限公司 (Rongwen International Investment Limited) (香港) 42.5% 鷹権国際有限公司 (Eagle Power International Limited) 42.5% 啓元投資有限公司 (Genesis Asia Investment Limited) 15%

3. 取得する子会社の概要

名 称	柏雅資本集団控股有限公司(Belgravia Capital Group Holdings Limited)（香港）	
所 在 地	ROOM 102 1/F TAK FUNG BUILDING 79-81 CONNAUGHT ROAD WEST HK	
代表者の役職・氏名	法人取締役 Belgravia Capital Limited (セーシェル)	
事業内容	資産管理会社	
資 本 金	100香港ドル	
設 立 年 月 日	2006年12月5日	
大株主及び持株比率	Belgravia Capital Limited (セーシェル) 100%	
株式取得決定時の直近会計年度の連結経営成績及び連結財務状態 (平成24年12月期)	連 結 純 資 産	485千円
	連 結 総 資 産	264,342千円
	連 結 売 上 高	403,967千円
	連 結 当 期 純 利 益	74,663千円

4. 異動する連結子会社の概要

①柏雅酒店管理（上海）有限公司の概要

名 称	柏雅酒店管理（上海）有限公司		
所 在 地	上海市浦東新区張陽路828-838号30楼E、F室		
代表者の役職・氏名	執行董事 周 炜		
事業内容	ホテル管理、物業管理		
資本金	138万USドル		
設立年月日	2007年3月19日		
大株主及び持株比率	柏雅資本集団控股有限公司(Belgravia Capital Group Holdings Limited)（香港） 100%		
株式取得決定時の直近会計年度の経営成績及び財務状態（平成24年12月期）	純 資 産		165,249千円
	総 資 産		165,861千円
	売 上 高		72,589千円
	当 期 純 利 益		57,360千円

②上海柏雅投資管理有限公司の概要

名 称	上海柏雅投資管理有限公司		
所 在 地	上海市浦東新区向城路29号C棟1階4-5室		
代表者の役職・氏名	執行董事 周 炜		
事業内容	投資管理コンサルティング、企業管理コンサルティング、ビジネスコンサルティング、商業施設、ビル、ホテル管理の受委託		
資本金	50万人民元		
設立年月日	2008年3月14日		
大株主及び持株比率	柏雅酒店管理（上海）有限公司100%		
株式取得決定時の直近会計年度の経営成績及び財務状態（平成24年12月期）	純 資 産		10,568千円
	総 資 産		233,900千円
	売 上 高		331,378千円
	当 期 純 利 益		17,559千円

5. 株式取得の時期

契約締結日	平成26年1月17日
株式譲渡実行日	平成26年2月28日（予定）

6. 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率

取得株式数	100株（議決権数100個）
取得価額	353,000,000円 （契約相手先が被買収会社に対して有する金銭債権元本の取得費を含む）
取得後の持分比率	100%

7. 取得資金の調達方法及び支払方法

取得資金の調達方法	第1回新株予約権の発行による調達
支払方法	株式（債権を含む）譲受時に現金一括払い

第1回新株予約権の行使

当社が、平成25年10月21日に第三者割当により発行した第1回新株予約権（以下「本新株予約権」という。）につきまして、本新株予約権を所有する株式会社ストライダーズが平成26年1月8日付で本新株予約権の権利行使を行い、徳威国際発展有限公司が平成26年1月9日付で本新株予約権の権利行使を行ったことにより、合計430百万円の資金を調達いたしました。

1. 行使の内容

（株式会社ストライダーズ）

本新株予約権の名称	株式会社陽光都市開発第1回新株予約権
行使日	平成26年1月8日
行使個数	4個
交付株式数	200,000株（1個当たり50,000株）
行使価額	1株当たり172円
行使価額総額	34,400,000円
本新株予約権の割当個数	4個
本新株予約権の未行使個数	0個

（徳威国際発展有限公司）

本新株予約権の名称	株式会社陽光都市開発第1回新株予約権
行使日	平成26年1月9日
行使個数	46個
交付株式数	2,300,000株（1個当たり50,000株）
行使価額	1株当たり172円
行使価額総額	395,600,000円
本新株予約権の割当個数	56個
本新株予約権の未行使個数	10個

2. 行使後の発行済株式総数及び資本金の額

発行済株式総数	12,138,200株
資本金	1,365,168,274円

5. その他

（1）役員の変動

該当事項はありません。

（2）その他

該当事項はありません。