

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成26年6月27日
【事業年度】	第14期（自平成25年4月1日至平成26年3月31日）
【会社名】	日本商業開発株式会社
【英訳名】	Nippon Commercial Development Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 松岡 哲也
【本店の所在の場所】	大阪市中央区今橋四丁目1番1号
【電話番号】	06（4706）7501（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役財務・経理本部長 入江 賢治
【最寄りの連絡場所】	大阪市中央区今橋四丁目1番1号
【電話番号】	06（4706）7501（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役財務・経理本部長 入江 賢治
【縦覧に供する場所】	日本商業開発株式会社東京支店 （東京都千代田区霞が関一丁目4番2号） 株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄三丁目8番20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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
売上高 (千円)	7,993,572	1,141,253	9,973,948	6,572,586	10,828,795
経常利益 (千円)	331,326	194,693	728,321	462,230	973,302
当期純利益 (千円)	244,532	317,491	393,700	317,920	666,706
包括利益 (千円)	-	316,130	391,125	315,808	680,029
純資産額 (千円)	565,292	867,423	1,247,444	1,518,832	2,232,272
総資産額 (千円)	5,223,988	5,189,677	2,917,818	6,705,844	20,489,188
1株当たり純資産額 (円)	110.38	181.89	268.14	329.89	457.28
1株当たり当期純利益金額 (円)	55.05	71.47	88.63	71.57	144.14
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	126.29
自己資本比率 (%)	9.4	15.6	40.8	21.9	10.6
自己資本利益率 (%)	66.4	48.9	39.4	23.9	36.7
株価収益率 (倍)	4.04	1.61	2.34	8.56	15.98
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	5,693,736	43,541	3,762,483	2,144,591	11,898,330
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	7,250	21,174	11,184	13,751	87,978
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	5,675,786	316,281	2,674,983	2,954,532	12,655,238
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	700,042	406,127	1,482,442	2,278,631	2,947,560
従業員数 (人)	15	16	17	20	21
(外、平均臨時雇用者数)	(1)	(-)	(-)	(-)	(-)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

- 第10期、第11期、第12期及び第13期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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。
- 平成25年3月1日開催の取締役会決議に基づき、平成25年4月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行い、また、平成25年5月20日開催の取締役会決議に基づき、平成25年7月1日付で株式1株につき4株の株式分割を行っております。第10期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
売上高 (千円)	5,263,867	849,653	5,747,346	6,572,586	8,346,177
経常利益 (千円)	168,929	52,702	182,507	470,245	682,246
当期純利益 (千円)	168,709	250,383	126,241	700,859	492,032
資本金 (千円)	194,280	194,280	194,280	194,280	249,780
発行済株式総数 (株)	11,105	11,105	11,105	11,105	4,738,000
純資産額 (千円)	446,687	697,230	812,881	1,470,114	1,996,855
総資産額 (千円)	1,468,621	1,561,847	2,875,017	6,656,822	13,625,219
1株当たり純資産額 (円)	100.56	156.96	183.00	330.96	421.41
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	1,000 (-)	4,000 (-)	7,000 (-)	35.00 (-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	37.98	56.37	28.42	157.78	106.38
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	93.20
自己資本比率 (%)	30.4	44.6	28.3	22.1	14.7
自己資本利益率 (%)	46.6	43.8	16.7	61.4	28.4
株価収益率 (倍)	5.85	2.04	7.29	3.88	21.66
配当性向 (%)	-	4.4	35.2	11.1	32.9
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	14 (1)	15 (-)	16 (-)	19 (-)	19 (-)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第10期、第11期、第12期及び第13期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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。

3. 平成25年3月1日開催の取締役会決議に基づき、平成25年4月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行い、また、平成25年5月20日開催の取締役会決議に基づき、平成25年7月1日付で株式1株につき4株の株式分割を行っております。第10期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2【沿革】

年月	事項
平成12年4月	商業施設の企画、開発、運営及び管理事業を主な目的として、大阪市中央区西心斎橋一丁目13番25号に当社（資本金12,100千円）を設立 商業施設の企画・開発及び運営・管理業務（サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業）開始
平成13年1月	東京事務所（現東京支店）を開設
平成13年10月	宅地建物取引業免許取得（大阪府知事（1）第48728号）
平成15年11月	金融機関より不動産物件をバルクで購入し開発・再生業務（不動産投資事業）開始
平成16年9月	アレンジャー、アセットマネジメントとして不動産流動化業務（不動産投資事業）開始 駐車場施設に係るサブリース業務（サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業）開始
平成17年5月	不動産投資業務（不動産投資事業）開始
平成18年9月	ファンド「デイスターモール1」に係る業務に携わる（同ファンドは平成21年1月に解散）。
平成18年11月	宅地建物取引業免許取得（国土交通大臣（1）第7373号）
平成19年1月	名古屋事務所を開設
平成19年2月	信託受益権販売業登録（近畿財務局長（売信）第104号） （現第二種金融商品取引業（近畿財務局長（金商）第184号））
平成19年11月	名古屋証券取引所セントレックスに株式を上場
平成20年1月	株式会社長谷工コーポレーションと共同出資により新日本商業開発株式会社（資本金80,000千円、現連結子会社）を設立
平成20年9月	本社を大阪市中央区今橋四丁目1番1号に移転
平成21年2月	100%出資子会社西日本商業開発株式会社（資本金10,000千円）を設立
平成22年8月	一級建築士事務所登録（東京都知事 第56464号）
平成24年3月	「JINUSHIファンド（注）」に係る業務を開始
平成24年4月	西日本商業開発株式会社は、当社を存続会社とする吸収合併により解散
平成25年4月	株式の上場市場を名古屋証券取引所セントレックスから名古屋証券取引所市場第二部に変更
平成25年6月	100%出資子会社株式会社J（資本金10,000千円）を設立

（注）「JINUSHIファンド」

年金基金等の運用資金に対して、「JINUSHIビジネス」を通じ、長期にわたる安全で安定的な投資機会を提供することにより運用の安定性に貢献することを目的とした土地（底地）を投資対象とする不動産私募ファンドであります。

なお、「JINUSHIビジネス」とは、土地（底地）のみに投資を行い、テナントと長期の事業用定期借地契約を締結し、安定的な収益が長期にわたって見込めるビジネスモデルであります。

3【事業の内容】

当社グループ（当社及び子会社2社）は、次の3つの事業を主たる業務としております。

なお、次の3事業は「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。

不動産投資事業	当社のビジネスモデルである「JINUSHIビジネス（注）」の手法により、当社が開発した不動産投資商品を「JINUSHIファンド」や投資家等に売却する業務を行っております。
サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業	当社が土地所有者から土地を借り受けて土地の借り手であるテナントに転貸するサブリース業務、当社保有の物件をテナントに賃貸する賃貸借業務及びファンド等からの不動産の運営管理であるプロパティマネジメント等を受託するファンドフィー業務を行っております。
企画・仲介事業	当社独自のノウハウをコンサルティングで提供する企画業務及び不動産の売買を仲介する仲介業務を行っております。

（注）「JINUSHIビジネス」

前頁の2【沿革】（注）「JINUSHIファンド」に記載のとおりであります。

(1) 不動産投資事業

当社グループのビジネスモデルであります「JINUSHIビジネス」の基本的な考え方は、投資家のリスクを抑え、利益を長期的に安定して得られる安全な不動産投資商品を提供することにあります。当社グループ自らが土地を取得するとともにテナントを誘致し土地を長期に賃貸いたします。この土地を長期にわたって安定的に利益が得られる安全な不動産投資商品として「JINUSHIファンド」を始め事業会社、個人投資家、私募ファンドや不動産投資信託（J-REIT）に売却しております。

当社グループの基本的な考え方であり「正しい投資を行う」ことは、「土地を買って土地を貸す」というビジネスモデルを中核に置いた不動産投資事業「JINUSHIビジネス」において実現いたします。

(2) サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業

サブリース業務

当社グループが土地オーナーから土地を賃借し、商業施設、駐車場施設、物流施設等、立地に適した用途を提案し、土地を転貸することにより賃貸料収入を得ております。これにより、土地オーナーは土地を売却せず、かつ、手間を掛けずに有効利用することができます。

賃貸借業務

不動産を当社グループが保有し、テナント等に賃貸する業務を行っております。

ファンドフィー業務

ファンド等からの不動産の運営管理であるプロパティマネジメント等を受託してファンドフィーを得ております。

(3) 企画・仲介事業

企画業務

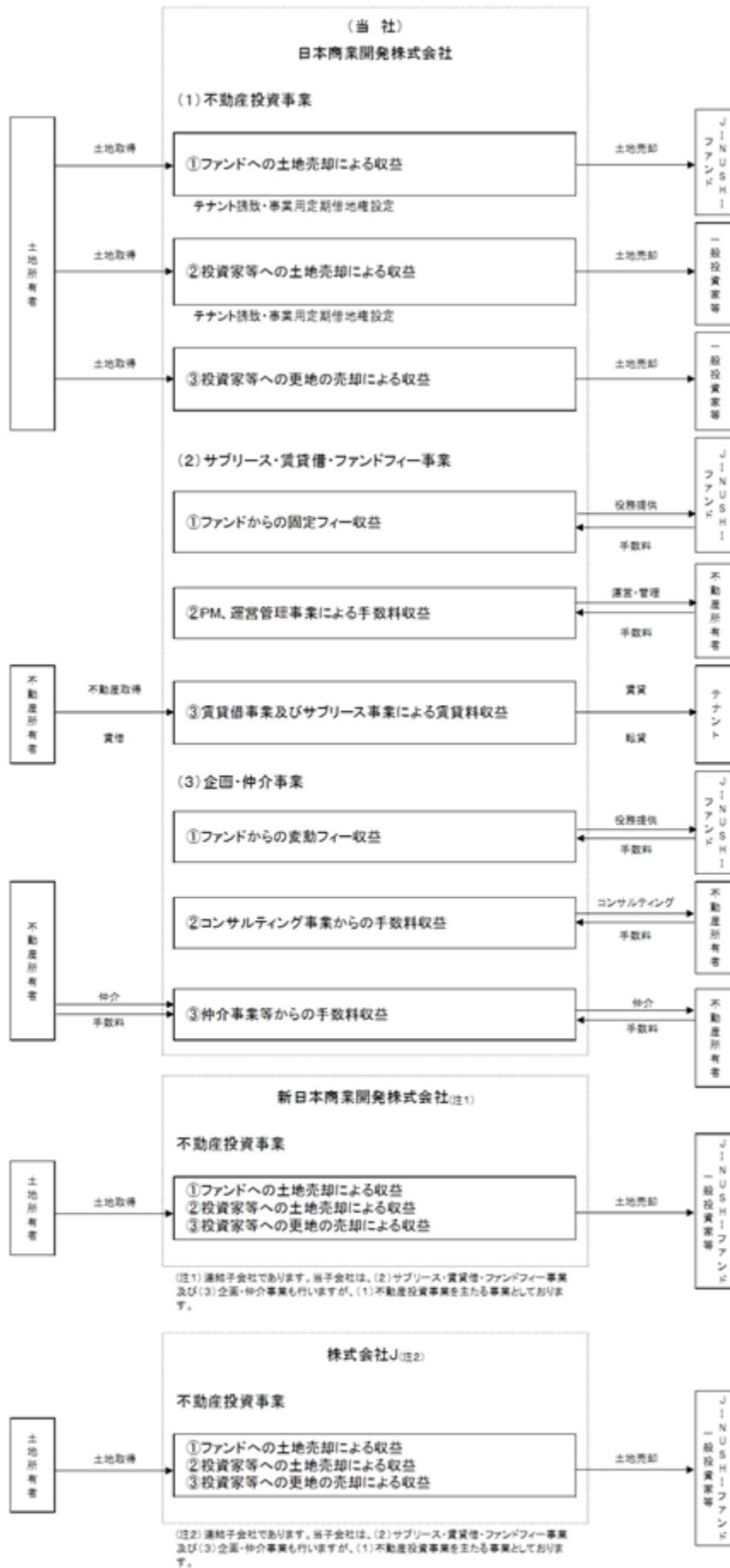
「JINUSHIビジネス」で培ったノウハウをもとに行うコンサルティング業務を行っております。

たとえば、不動産オーナーからの遊休資産等の運営方法及び当該資産等を活用した事業構築等の相談業務や、テナント等の事業会社からの出店候補地の選定等、立地選定から出店条件交渉までのコンサルティング業務を受託することで業務委託料収入を得ております。

仲介業務

不動産の売買を仲介する仲介事業を行って仲介手数料収入を得ております。

[事業系統図]



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合 又は被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 新日本商業開発株式会社 (注)2	東京都千代田区	80,000	不動産投資事業	65	役員の兼任あり
株式会社J (注)3.4	大阪市中央区	10,000	不動産投資事業	100	役員の兼任あり

- (注) 1. 「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. 新日本商業開発株式会社は、特定子会社に該当しております。
 3. 株式会社Jは、平成25年6月19日に当社100%出資の子会社として設立されました。
 4. 株式会社J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 | 2,430,117千円 |
| (2) 経常利益 | 250,811千円 |
| (3) 当期純利益 | 152,339千円 |
| (4) 純資産額 | 172,339千円 |
| (5) 総資産額 | 6,613,045千円 |

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成26年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
全社共通	21
合計	21

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。
 2. 当社グループは事業セグメント別の従業員を置かず、プロジェクト毎にチームで運営しているため、全社共通で人数を記載しております。

(2) 提出会社の状況

平成26年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
19	46.5	5.2	10,179,053

セグメントの名称	従業員数(人)
全社共通	19
合計	19

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者は除いております。)であります。
 2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
 3. 当社は事業セグメント別の従業員を置かず、プロジェクト毎にチームで運営しているため、全社共通で人数を記載しております。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、異次元の金融緩和により円高修正や株価上昇が進むなか、堅調な国内需要に支えられ、緩やかに回復基調が続いております。ただ、米国の量的緩和縮小による新興国不安が顕在化し、さらに中国における理財商品などの債務不履行への警戒は中国リスクとして国際経済の先行きに根強く影を落としており、わが国経済も予断を許さない状況にあります。

不動産及び不動産金融業界におきましては、安倍政権の経済政策（アベノミクス）を支えに不動産市況は活況を呈し、また、2020年の東京オリンピック開催が決定したこともあり、東京、大阪、名古屋の三大都市圏平均では住宅地、商業地ともに地価の上昇基調が強まっております。

このような状況のもと、当社グループにおきましては、当連結会計年度において、来期以降に売上が見込める東京都渋谷区神宮前案件を筆頭に優良案件の仕入れを加速するとともに、新しい形の「JINUSHIファンド」の発掘に傾注することで、過去最高水準の利益を実現することができました。この結果、当連結会計年度の売上高は10,828,795千円（前年同期比64.8%増）、経常利益は973,302千円（同110.6%増）、当期純利益は666,706千円（同109.7%増）となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

不動産投資事業におきましては、売上高は10,277,344千円（前年同期比70.4%増）、セグメント利益は1,950,293千円（同118.7%増）となりました。

サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業におきましては、売上高310,978千円（同3.1%減）、セグメント利益は66,634千円（同20.3%減）となりました。

企画・仲介事業におきましては、売上高240,472千円（同9.0%増）、セグメント利益218,920千円（同5.0%増）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は本格的な仕入れを加速し販売用不動産を積み増しました。これに伴い金融機関からの資金調達が順調に行なうことができたこと、出店予定のテナントからの預り敷金及び保証金の預りが増加したこと、及び適正な利益を得ることができたため、前連結会計年度に比べ668,929千円増加し2,947,560千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における営業活動の結果、税金等調整前当期純利益が1,063,951千円となり、預り敷金及び保証金が418,096千円増加いたしましたが、本格的な仕入れが加速したことにより保有するたな卸資産（販売用不動産）が13,088,423千円増加したこと等により減少した資金は、11,898,330千円（前年同期は2,144,591千円減少）となりました。

（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、定期預金の積み増し等により減少した資金は、87,978千円（前年同期は13,751千円減少）となりました。

（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、販売用不動産の本格的な仕入れが加速し販売用不動産を積み増すために金融機関から長期借入金により資金調達したこと等により増加した資金は、12,655,238千円（前年同期は2,954,532千円増加）となりました。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは、不動産投資事業、サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業及び企画・仲介事業を行っており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

(2) 受注状況

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

(3) 販売実績

当連結会計年度における各セグメントの売上高は、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	前年同期増減比(%)
不動産投資事業(千円)	10,277,344	70.4
サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業(千円)	310,978	3.1
企画・仲介事業(千円)	240,472	9.0
合計(千円)	10,828,795	64.8

(注) 1. セグメント間取引については、該当事項はありません。

2. 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は、次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
三井住友ファイナンス&リース株式会社(*)	-	-	3,712,010	34.3
興銀リース株式会社	-	-	2,685,000	24.8
合同会社TG京都JINUSHI	-	-	2,390,000	22.1
阪急電鉄株式会社	-	-	1,418,000	13.1

(*) 前連結会計年度の三井住友ファイナンス&リース株式会社については、当該割合が100分の10未満のため記載を省略しております。

なお、前連結会計年度の不動産投資事業において、単一の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%以上に該当する顧客がありますが、守秘義務を負っているため記載をしていません。

3. 上記の金額には、消費税等は含んでおりません。

3【対処すべき課題】

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループの経営理念は、「正しい投資を行う」ことでもあります。正しい投資は、安全な投資によって実現できます。

本経営理念に基づいて、投資家のリスクを抑え、利益を長期的に安定して得られる安全な不動産投資商品を提供するビジネスモデルを当社グループでは「JINUSHIビジネス」と称しております。

「JINUSHIビジネス」を通じて、株主の皆様、投資家の皆様、資産保有者（デベロッパーを含みます。）の皆様、さらに地域社会の皆様のために貢献してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、現在のところ、顧客指向の立場で収益性の高い事業展開を目指しております。そのため、売上高総利益率、経常利益率、総資産利益率（ROA）といった経営の効率性に関する経営指標を重視した事業運営に留意しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループでは、「土地を買って土地を貸し、その土地を低リスクで長期に安定した収益をもたらす安全な不動産投資商品として投資家に提供する」という基本戦略「JINUSHIビジネス」を事業の成長エンジンに据え、安全な不動産投資を実現する不動産投資事業をメインに行ってまいります。さらにサブリース・賃貸借・ファンドフィー事業で安定収益を実現するとともに、企画・仲介事業により手厚く手数料収入を確保し、今後も成長を持続する所存であります。

(4) 会社の対処すべき課題

わが国経済は、引き続き堅調な国内需要に支えられ、緩やかに回復基調が続いてゆくものと考えられますが、米国の量的緩和の縮小による新興国経済への影響、中国の「影の銀行」問題、さらにはウクライナ情勢の緊迫化など国際経済においては懸念材料は事欠かない情勢にあります。

不動産及び不動産金融業界におきましては、異次元の量的緩和の継続と2020年の東京オリンピック開催決定により都心のマンション・住宅等の不動産への投資が活発になっており、不動産市場は活況が続いております。

このような経営環境のもと、当社グループの翌連結会計年度の方針といたしまして、引き続き当社グループの主力事業であります「JINUSHIビジネス」を中心に不動産投資事業において、なお一層の新規販売用不動産の仕入を積極的に行ってまいります。また、今後も長期にわたる安全で安定的な投資機会としての新たな「JINUSHIファンド」への不動産投資商品の投資を加速させ、増収増益を目指し「JINUSHIビジネス」の拡大に取り組んでまいります。

4【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業の状況及び経理の状況等に関する事項のうち、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、必ずしも事業上のリスク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は、投資家に対する情報開示の観点から積極的に開示しております。なお、当社グループはこれらのリスク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処に努める方針であります。当社グループの株式に関する投資判断は、以下の記載事項及び本項以外の記載事項を、慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。また、以下の記載は当社グループの株式への投資に関するリスクをすべて網羅するものではありませんのでご注意ください。

なお、本文中における将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 事業について

事業環境について

当社グループは、自らが土地を買って、テナントを誘致し事業用定期借地権により長期に賃貸し、当該テナントに建物を建ててもらい賃貸収入を確保したうえで、その土地を不動産利回り商品として投資家に売却するという「JINUSHIビジネス」をメインに事業展開を行っております。

当社グループが展開する事業は、景気動向、不動産市況、金融動向等の影響を受けやすく、景気あるいは不動産市況の変動、金利の上下動等の諸情勢の変化によっては、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

競合について

当社グループは、従来、一定の人口集積があり、住宅地として価値の高い地方都市や大都市近郊の物件を取扱い対象としておりましたが、現在は首都圏・大都市近隣の中小型物件をターゲットにするよう努めております。

当該首都圏・大都市近隣は特に大手デベロッパー等との厳しい競合が考えられ、当社グループが優良な物件を取得できなくなった場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、不動産を取得する際には、その土地の立地条件・周辺環境・地盤・土壌汚染・価格等について調査・検討を行い、その結果に基づいて適正な条件で不動産を取得しております。しかしながら、適正な条件により不動産を取得できなかった場合は、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

資産の売却について

当社グループは不動産投資事業において、不動産保有リスクの低減を図るために、事業会社や不動産私募ファンド等の販売先と、売買予約を取り交わした上で不動産を取得することを原則としております。しかしながら、計画どおり売却ができない場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

災害等のリスクについて

当社グループが保有する不動産が火災、テロ、暴動、地震、津波等の不測の事故・自然災害により滅失、劣化又は毀損した場合、賃貸料収入の激減及び突発的な修繕のための支出が必要となるという事態が発生する可能性があります。このため、当社グループは、かかるリスクを可能な限り回避するため、火災保険等を付しておりますが、保険事故に該当しない事由により不動産が滅失、劣化又は毀損した場合や、保険事故に該当する事由により不動産が滅失、劣化又は毀損したときでも保険金によって損失を補填できない場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

土壌汚染及び地中埋設物の対策について

当社グループが不動産を取得する際には、土壌汚染及び地中埋設物による当社グループの費用負担や建築スケジュールへの影響を回避するために、原則売主負担による土壌汚染及び地中埋設物の調査及び除去をしております。土壌汚染及び地中埋設物が確認された場合は、当該不動産の取得中止又は専門業者による土壌汚染及び地中埋設物の除去等を売主の負担で実施した後に取得しておりますが、上記の調査によっても土壌汚染及び地中埋設物の状況について事前にすべてを認識及び除去できないことがあります。そのため、取得した不動産に土壌汚染及び地中埋設物が発見された場合、当初の事業スケジュールの変更や追加費用等が発生し、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 経営成績、財政状態について

経営成績の変動について

当社グループは、不動産投資事業を主たる事業としているため、各期の実績においてばらつきがあり、過年度の財政状態及び経営成績だけで今後の当社グループの業績を判断するには不十分な面があります。

なお、当社グループの主要な経営指標等の推移は以下のとおりであります。

回次	第10期 (連結)	第11期 (連結)	第12期 (連結)	第13期 (連結)	第14期 (連結)
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
売上高合計 (千円)	7,993,572	1,141,253	9,973,948	6,572,586	10,828,795
不動産投資事業	7,492,899	293,600	9,362,101	6,030,852	10,277,344
サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業	403,729	332,762	314,364	321,035	310,978
企画・仲介事業	96,943	514,890	297,482	220,699	240,472
営業利益 (千円)	607,114	318,523	746,484	530,869	1,440,526
経常利益 (千円)	331,326	194,693	728,321	462,230	973,302
当期純利益 (千円)	244,532	317,491	393,700	317,920	666,706
純資産額 (千円)	565,292	867,423	1,247,444	1,518,832	2,232,272
総資産額 (千円)	5,223,988	5,189,677	2,917,818	6,705,844	20,489,188

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. セグメント別の業績につきましては、従来、「不動産ソリューション事業」、「デベロッパー・エージェント事業」及び「その他事業」の3区分で報告しておりましたが、前連結会計年度より、「不動産投資事業」、「サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業」及び「企画・仲介事業」の3区分に変更しており、連結会計年度の経営指標等の推移は変更後の区分に基づいております。

引渡し等に係る業績変動について

不動産の販売における売上は、売買契約を締結した時点ではなく、不動産の引渡し時点において計上されます。そのため、何らかの理由により、引渡し時期が決算期末を越えて遅延した場合には、各期の当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

有利子負債への依存について

当社グループは、不動産取得資金を金融機関からの借入により調達しており、有利子負債残高は、下表のとおりであります。第10期以降におきましては、販売用不動産の売却促進により売却した資金を原資に借入金の返済を行った結果、有利子負債はいったん減少いたしました。しかしながら、「JINUSHIビジネス」を基本戦略に据えた事業展開を行うためには、今後も有利子負債は増加する傾向にあるものと考えております。そのため、今後、金利動向等の金融情勢に変動が生じた場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは資金調達にあたって特定の金融機関に集中しないよう努めておりますが、何らかの理由により資金調達が不調に終わった場合には、不動産の取得や開発等に支障が生じ、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

回次	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
有利子負債残高 (千円)	4,108,948	3,892,753	1,176,830	4,197,309	16,834,906
総資産額 (千円)	5,223,988	5,189,677	2,917,818	6,705,844	20,489,188
有利子負債依存度 (%)	78.66	75.01	40.33	62.59	82.16

(注) 有利子負債残高は、短期借入金、長期借入金(1年内返済予定額を含む。)及びリース債務(流動負債・固定負債)の合計額であります。

保有不動産に評価損等が生じる可能性について

当連結会計年度におきましては、将来を見据えて仕入を加速したことから今後も販売用不動産が総資産に占める割合が高水準となる見通しであり、さらに「JINUSHIビジネス」事業の拡大に伴い販売用不動産は今後も増加するものと考えております。

当社グループは、不動産投資事業において、過去の実績や経験等を活かし、在庫リスクの排除に努めておりますが、不動産取得から販売まで長期間を要し、その間に土地価格等が変動した場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、本書提出日現在において、業績に重要な影響を与えるような減損が生じる可能性は低いものと判断しておりますが、今後の経済情勢の悪化等により、減損処理が必要となった場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 法的規制等について

法的規制について

当社グループの事業は、「宅地建物取引業法」「大規模小売店舗立地法（以下、「大店立地法」という。）」「都市計画法」「国土利用計画法」「建築基準法」等の多岐にわたる法的規制を受けております。当社グループはこれらの法令等を遵守して事業活動を行っておりますが、将来において法令等の改正が行われた場合又は新たな法的規制が設けられた場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、主要な事業活動に関して、下記の許認可を受け、登録を行っております。当社グループは当該許認可及び登録の諸条件や関係法令の遵守に努めており、現時点において許認可及び登録が取消しとなる事由の発生は認識しておりません。しかしながら、将来何らかの法令違反等により、当該許認可もしくは登録が取り消された場合には、当社グループの事業活動に支障が生じ、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

許認可の種類		有効期間
宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(2)第7373号	平成23年11月16日から平成28年11月15日
第二種金融商品取引業(*)	近畿財務局長(金商)第184号	-
一級建築士事務所登録	東京都知事 第56464号	平成22年8月1日から平成27年7月31日

(*) 金融商品取引法施行前の信託受益権販売業及び投資助言・代理業に相当いたします。

大型店舗開発に要する期間、規制について

大型店舗開発をする場合は、用地選定、用地確保に向けた地権者との交渉から法的手続、テナント誘致、土地賃貸借あるいは店舗建築、建物賃貸借までの手続に長期間を要することがあります。また、店舗が一定規模（売場面積1,000㎡超）以上の場合には、「大店立地法」の適用を受け、生活環境に配慮した開発計画等の指導や届出手続に時間を要する等の制約を受ける可能性があります。このように、店舗の開発規模によっては手続に長期間を要する場合又は大店立地法等による制約を受ける場合があり、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

都市計画法の改正について

「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」が平成18年5月31日に公布されたことに伴い、都市計画法施行規則の一部改正のうち、平成19年11月30日に開発許可に関する部分が施行されました。

法改正により延べ床面積1万㎡以上の商業施設の建設可能となる用途地域が、従来の6用途地域から原則3用途地域に変更されています。当社グループは、主に対象とならない規模の開発や、商業施設以外の施設の開発等を行う方針ですが、当該法律の施行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す。

土壌汚染対策法の改正について

「土壌汚染対策法の一部を改正する法律」が平成22年4月1日に施行されたことにより、一定規模（3,000㎡）以上の土地の形質変更の届出の際に、土壌汚染のおそれがあると都道府県知事が認めるとき等で土壌の汚染状態が指定基準を超過した場合は土地の形質変更の原則禁止がなされる等、規制が厳格になりました。

当社グループは、一定規模以上の土地を取得する場合、今後とも、「4 事業等のリスク (1) 事業について 土壌汚染及び地中埋設物の対策について」に記載しておりますとおり、リスクを回避するための対策を講じますが、事前の調査においても認識されていなかった土壌汚染等が発見されたことにより当該土地の形質変更が禁止になる場合は事業スケジュールの変更や追加費用等が発生し、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 組織について

特定の人物への依存について

当社の代表取締役社長である松岡哲也は、当社設立以来の最高経営責任者であり、経営方針や事業戦略の決定及びその遂行において極めて重要な役割を果たしております。当社グループでは、適切な権限委譲や合議制による意思決定等を行うことによって、同氏に過度に依存しない経営体制の整備を進めておりますが、何らかの理由により同氏が当社グループの経営に関与することが困難になった場合には、当社グループの今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

小規模組織であること

当社グループは、本書提出日現在、役員及び従業員合計が33名の小規模組織であり、内部管理体制も組織の規模に応じたものとなっております。

今後も、当社グループの事業規模の拡大に合わせて人員の確保を図るとともに、内部管理体制の強化・充実に努める方針であります。しかしながら、事業規模の拡大に応じた人員の確保及び内部管理体制を構築することができなかった場合には、当社グループの今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

人材確保について

当社グループの主力事業である不動産投資事業においては、その事業活動において複雑な権利調整や近隣対策等の高度な知識や経験が要求される場合があります。当社グループは組織的に蓄積したノウハウをもって既存従業員各人の能力を向上させるとともに、外部から優秀な人材を採用することで、より効率的な事業運営の実現に努める方針であります。しかしながら、これらの人材の育成・採用が予定通りに進まない場合や、在籍している人材が流出した場合には、当社グループの今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(5) その他

重要な訴訟事件等の発生及び発生の可能性

当社グループは、現時点において訴訟を提起されている事実はありません。しかしながら、当社グループが売却した物件における瑕疵の発生、当社グループが管理する物件における管理状況に対するクレーム又は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、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

新株予約権（ストックオプション）について

当社グループは、平成13年改正旧商法第280条ノ20及び旧商法第280条ノ21の規定に従い、平成18年2月28日開催の臨時株主総会決議並びに平成18年3月10日及び平成18年10月13日開催の取締役会決議に基づき、当社グループの取締役、監査役及び従業員に対して新株予約権を付与しております。また、会社法第236条、第238条及び第240条の規定に従い、平成25年11月11日及び平成25年11月21日開催の取締役会決議に基づき、平成25年11月26日付で当社グループの取締役、監査役及び従業員に対し募集新株予約権（有償ストックオプション）を付与しております。本書提出日現在、これらの新株予約権による潜在株式数は999,200株であり、自己株式を除く発行済株式総数4,737,953株の21.09%に相当しており、これらの新株予約権が行使された場合、1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。また、今後も優秀な人材を確保する等の目的で新株予約権の発行を検討しており、今後発行される予定の新株予約権も含めて新株予約権の行使によって1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

なお、ストックオプションの費用計上を義務付ける会計基準が企業会計基準委員会により平成17年12月27日に制定（企業会計基準第8号）されたことにより、今後発行されるストックオプションについては、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

コミットメントライン

当社は、資金調達の一環として金融機関2行と相対型コミットメントライン契約を締結しております。

当該契約において借入人の義務として定められている財務制限条項に抵触する等の事由が発生した場合には、当社グループの事業運営に必要な資金調達に影響を及ぼす可能性があります。なお、平成26年3月31日における、当該コミットメントライン契約による借入はありません。

財務制限条項

上記 コミットメントラインとは別に、当社グループの借入金の一部には財務制限条項が付されています。

当該契約において借入人の義務として定められている財務制限条項に抵触する等の事由が発生した場合には、当社グループの事業運営に必要な資金調達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】

JINUSHIファンド組成に関する基本協定書の締結

当社は、平成23年12月1日付で、HCアセットマネジメント株式会社及び東急リパブル株式会社と底地を投資対象とした不動産私募ファンド「JINUSHIファンド」（以下、「本ファンド」という。）の組成に関する基本協定書を締結いたしました。

本ファンドの目的

本ファンドは、年金基金等の運用資金に対して、「JINUSHIビジネス(*)」を通じ、長期にわたる安全で安定的な投資機会を提供することにより運用の安定性に貢献することを目的とします。

(*) 土地（底地）のみに投資を行い、テナントと長期の事業用定期借地契約を締結し、建物投資はテナントが行うので再投資がいらず、安定的な収益が長期にわたって見込めるビジネスモデルです。

特徴として、事業用定期借地契約により建物はテナントが投資するため、退去リスクが低く、長期安定収益が見込めること 建物の建設・所有はテナント負担であるため、保守・修繕などの再投資が不要であること 事業用定期借地契約の期間満了時には土地が更地に戻るため、最大価値で資産が返還されること 地震などの自然災害時にも資産価値の下落リスクが低いこと等があげられます。

本ファンドの概要

運用期間	10年
投資組入期間	3年
ファンド総額	300億円程度
ファンド設立時期	平成24年3月
投資対象地域	当面の人口増加が見込まれ、人口が集積している首都圏・関西圏・名古屋市等の人口20万人以上の中核都市

(注) 本基本協定書の締結時に想定していなかった、厚生年金基金の大半が解散を余儀なくされる等の年金制度改革の流れがあり、本書提出日現在において本基本協定書は解消し、平成24年3月に組成した「JINUSHIファンド」の解散手続き中であります。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度の財政状態及び経営成績の分析は以下のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであり、将来に関する事項には、不確実性を内在しており、あるいはリスクを含んでいるため、将来生ずる実際の結果と異なる可能性を含んでおりますのでご留意ください。

(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き作成しております。この連結財務諸表の作成に当たり、当社グループによる会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額並びに開示に影響を与える見積りを必要としております。当社グループは、これらの見積りについて過去の実績や現状等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

なお、当社グループが採用する会計方針は、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」に記載しております。

(2) 当社グループの財政状態に関する分析

資産、負債、純資産の状況

(流動資産)

当連結会計年度における流動資産の残高は、優良案件の仕入れが加速したことにより、販売用不動産が13,088,423千円増加し、またキャッシュ・フローを重視した営業施策が功を奏し、現金及び預金が761,953千円増加し、20,154,967千円（前年同期比216.8%増）となりました。

(固定資産)

当連結会計年度における固定資産の残高は、大きな異動はなく、334,221千円（同2.7%減）となりました。

(流動負債)

当連結会計年度における流動負債の残高も、仕入れが加速したことにより、短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金が716,663千円並びに1年内返還予定の預り保証金が433,501千円増加し、2,484,169千円（同89.3%増）となりました。

(固定負債)

当連結会計年度における固定負債の残高も、仕入れが加速したことにより、長期借入金が11,918,534千円増加し、15,772,746千円（同307.1%増）となりました。

(純資産)

当連結会計年度における純資産合計は、新株予約権の行使により資本金が55,500千円、資本剰余金が55,500千円それぞれ増加するとともに、当期純利益666,706千円（同109.7%増）を計上し、2,232,272千円（同47.0%増）となり、自己資本比率は10.6%となりました。

(3) 当社グループの経営成績に関する分析

売上高、売上総利益、営業利益

当連結会計年度は、本格化した仕入れが加速するとともに、売却先である大手機関投資家等を新たに複数開拓したことにより、出口戦略に厚みができ、エグジットである不動産私募ファンドである「JINUSHIファンド」が多様化いたしました。この結果、当社の競争力がさらに強化され当初計画を上回る過去最高水準の経営成績を上げることができました。

この結果、当連結会計年度の売上高は10,828,795千円（前年同期比64.8%増）、売上総利益は2,272,596千円（同88.8%増）、営業利益は1,440,526千円（同171.4%増）となりました。

経常利益、当期純利益

当初の予想を上回る営業利益に、本格化した仕入れが加速することによって増加した金融費用の負担を加味した結果、当連結会計年度の経常利益は973,302千円（同110.6%増）、当期純利益は666,706千円（同109.7%増）となりました。

(4) 当社グループのキャッシュ・フローに関する分析

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は本格的な仕入れを加速し販売用不動産を積み増しました。これに伴い金融機関からの資金調達が順調に行なうことができたこと、出店予定のテナントからの預り敷金及び保証金の預りが増加したこと、及び適正な利益を得ることができたため、前連結会計年度に比べ668,929千円増加し2,947,560千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における営業活動の結果、税金等調整前当期純利益が1,063,951千円となり、預り敷金及び保証金が418,096千円増加いたしました。本格的な仕入れが加速したことにより保有するたな卸資産（販売用不動産）が13,088,423千円増加したこと等により減少した資金は、11,898,330千円（前年同期は2,144,591千円減少）となりました。

（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、定期預金の積み増し等により減少した資金は、87,978千円（前年同期は13,751千円減少）となりました。

（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、販売用不動産の本格的な仕入れが加速し販売用不動産を積み増すために金融機関から長期借入金により資金調達したこと等により増加した資金は、12,655,238千円（前年同期は2,954,532千円増加）となりました。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度において、重要な設備投資等はありません。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

当社は、国内に本社、東京支店及び名古屋事務所を設けております。
 以上のうち、主要な設備は、以下のとおりであります。

平成26年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)	賃借料 (千円)
			建物 (千円)	リース 資産 (千円)	敷金及び 保証金 (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)		
本社 (大阪市中央区)	全社共通	事務所	15,858	33,799	30,429	3,022	83,109	9	30,143
東京支店 (東京都千代田区)	全社共通	事務所	4,895	12,913	17,705	2,267	37,781	8	17,141
名古屋事務所 (名古屋市西区)	全社共通	事務所	-	-	1,080	53	1,133	2	4,788

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。
 2. 帳簿価額の「その他」は、工具、器具及び備品であります。
 3. 従業員数は就業人員であります(当社から社外への出向者は除いております。)
 4. 本社、東京支店及び名古屋事務所の「敷金及び保証金」は、事務所賃貸借契約に基づく、敷金であります。
 5. 賃借料は、当事業年度における発生額であります。

(2) 国内子会社

主要な設備はありませんので記載しておりません。

3【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設、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	16,000,000
計	16,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成26年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成26年6月27日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	4,738,000	4,738,000	名古屋証券取引所 (市場第二部)	単元株式数は100株であります。
計	4,738,000	4,738,000	-	-

(注) 1. 完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。

2. 提出日現在発行数には、平成26年6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】

1. 平成13年改正旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定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18年2月28日臨時株主総会決議

イ. 第1回(平成18年3月10日発行)

区分	事業年度末現在 (平成26年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成26年5月31日)
新株予約権の数(個)	1,850(注)4	1,850(注)4
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)	740,000(注)4	740,000(注)4
新株予約権の行使時の払込金額(円)	375	375
新株予約権の行使期間	自 平成18年3月10日 至 平成28年2月29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 375 資本組入額 187.5	発行価格 375 資本組入額 187.5
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(注)1. 当社が新株予約権発行日後に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、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行日後に行使価額を下回る払込価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{(\text{調整前行使価額} \times \text{既発行株式数}) + (\text{新規発行又は} 1 \text{株当たり払込金額} \times \text{処分株式数} \text{又は処分価額})}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数又は処分株式数}}$$

上記のほか、新株予約権発行日後に当社が他社と合併する場合もしくは会社分割を行う場合等、行使価額の調整を必要とするやむを得ない事由が生じた時は、必要かつ合理的な範囲において行使価額を適切に調整するものとする。

2. 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権の発行にかかる取締役会において割当を受けた者(以下、「新株予約権者」という。)がこれを行使することを要する。

ただし、相続により新株予約権を取得した場合は、その後も権利を行使することができる。

- (2) 新株予約権の質入その他一切の処分は、これを認めないものとする。
(3) その他の条件は、本株主総会以後に開催される取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する契約に定めるところによる。

3. 新株予約権の取得事由及び取得の条件

- (1) 当社が消滅会社となる合併契約書が承認されたとき、当社が完全子会社となる株式交換についての株式交換契約書承認の議案又は株式移転の議案につき株主総会での承認決議がなされたときは、当社は新株予約権を無償で取得することができる。

- (2) 新株予約権者が前項(1)(3)に定める規定に基づく新株予約権の行使の条件を満たさない状態になり権利を喪失した場合には、当該新株予約権を無償で取得することができる。また、新株予約権者が新株予約権の全部又は一部を放棄した場合も、当社は当該新株予約権を無償で取得することができる。

4. 新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、放棄により権利を喪失した者の当該数を減じております。

口．第2回（平成18年10月13日発行）

区分	事業年度末現在 （平成26年3月31日）	提出日の前月末現在 （平成26年5月31日）
新株予約権の数（個）	85 （注）4	85 （注）4
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）	34,000 （注）4	34,000 （注）4
新株予約権の行使時の払込金額（円）	375	375
新株予約権の行使期間	自 平成20年3月1日 至 平成28年2月29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 375 資本組入額 187.5	発行価格 375 資本組入額 187.5
新株予約権の行使の条件	（注）2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには 取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

（注）1．当社が新株予約権発行日後に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、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行日後に行使価額を下回る払込価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{(\text{調整前行使価額} \times \text{既発行株式数}) + (\text{新規発行又は} \frac{1 \text{株当たり払込金額}}{\text{処分株式数}} \times \text{又は処分価額})}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数又は処分株式数}}$$

上記のほか、新株予約権発行日後に当社が他社と合併する場合もしくは会社分割を行う場合等、行使価額の調整を必要とするやむを得ない事由が生じた時は、必要かつ合理的な範囲において行使価額を適切に調整するものとする。

2．新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権の発行にかかる取締役会において割当を受けた者（以下、「新株予約権者」という。）がこれを行使することを要する。
ただし、相続により新株予約権を取得した場合は、その後も権利を行使することができる。
- (2) 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時において当社の取締役、従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由がある場合並びに相続により新株予約権を取得した場合は、その後も権利を行使することができる。
- (3) 新株予約権の質入その他一切の処分は、これを認めないものとする。
- (4) その他の条件は、本株主総会以後に開催される取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する契約に定めるところによる。

3．新株予約権の取得事由及び取得の条件

- (1) 当社が消滅会社となる合併契約書が承認されたとき、当社が完全子会社となる株式交換についての株式交換契約書承認の議案又は株式移転の議案につき株主総会での承認決議がなされたときは、当社は新株予約権を無償で取得することができる。
- (2) 新株予約権者が前項(1)(2)(4)に定める規定に基づく新株予約権の行使の条件を満たさない状態になり権利を喪失した場合には、当該新株予約権を無償で取得することができる。また、新株予約権者が新株予約権の全部又は一部を放棄した場合も、当社は当該新株予約権を無償で取得することができる。

4．新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、退職により権利を喪失した者及び権利を行使した者の当該数を減じております。

2. 会社法第236条、第238条及び第240条の規定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11月11日取締役会決議

イ. 第3回新株予約権（平成25年11月26日発行）

区分	事業年度末現在 (平成26年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成26年5月31日)
新株予約権の数(個)	2,252	2,252
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)	225,200	225,200
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,048	1,048
新株予約権の行使期間	自 平成27年7月1日 至 平成30年11月25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 1,048 資本組入額 524	発行価格 1,048 資本組入額 524
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)5	同左

(注)1. 新株予約権の内容

(1) 新株予約権の目的である株式の種類及び数

本新株予約権1個当たりの目的である株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、当社普通株式100株とする。

なお、付与株式数は、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割(当社普通株式の無償割当てを含む。以下同じ。)または株式併合を行う場合、次の算式により調整されるものとする。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割(または併合)の比率

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割または資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整される。

(2) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額または算定方法

本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、1株あたりの払込金額(以下、「行使価額」という。)に、付与株式数を乗じた金額とする。

行使価額は、1,048円とする。

なお、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、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。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、本新株予約権の割当日後、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また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新株の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。）、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ものとする。

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

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式にかかる発行済株式総数から当社普通株式にかかる自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式にかか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、本新株予約権の割当日後、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。

2. 増加する資本金及び資本準備金に関する事項

- (1) 本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の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とする。計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。
- (2) 本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準備金の額は、上記(1)記載の資本金等増加限度額から、上記(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

3. 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権者は、平成27年3月期の当期純利益（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）における当期純利益をいい、以下同様とする。）が800百万円を超過した場合に限り、新株予約権を行使することができる。なお、当期純利益の判定において、国際財務報告基準の適用等により参照すべき指標の概念に重要な変更があった場合には、当社は合理的な範囲内において、別途参照すべき適正な指標および新株予約権の行使の条件として達成すべき数値を取締役会にて定めるものとする。
- (2) 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

4. 新株予約権の取得に関する事項

- (1) 当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、または当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。
- (2) 新株予約権者が権利行使をする前に、上記3.に定める規定により本新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は新株予約権を無償で取得することができる。

5. 組織再編行為の際の新株予約権の取扱い

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
 新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
- (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
 再編対象会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
 組織再編行為の条件を勘案のうえ、上記1.(1)に準じて決定する。

- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記1.(2)で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間
上表の新株予約権の行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から上表の新株予約権の行使期間の末日までとする。
- (6) 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に関する事項
上記2. に準じて決定する。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による取得の制限については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。
- (8) その他新株予約権の行使の条件
上記3. に準じて決定する。
- (9) 新株予約権の取得事由及び条件
上記4. に準じて決定する。
- (10) 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25年4月1日 (注)1	1,099,395	1,110,500	-	-	-	-
平成25年7月1日 (注)2	3,331,500	4,442,000	-	-	-	-
平成25年4月1日～ 平成26年3月31日 (注)3	296,000	4,738,000	55,500	249,780	55,500	228,225

(注)1. 株式分割(1株 100株)によるものです。

2. 株式分割(1株 4株)によるものです。

3. 新株予約権の行使による増加であります。

(6) 【所有者別状況】

平成26年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況 (株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	3	6	23	2	3	3,378	3,415	-
所有株式数 (単元)	-	423	235	1,051	29	5	45,635	47,378	200
所有株式数の割合(%)	-	0.89	0.50	2.22	0.06	0.01	96.32	100.00	-

(注) 自己株式47株は、「単元未満株式の状況」に含めて記載しております。

(7)【大株主の状況】

平成26年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
松岡 哲也	大阪府池田市	2,714,900	57.30
中谷 宅雄	大阪府松原市	215,800	4.55
永岡 幸憲	東京都世田谷区	144,000	3.03
西羅 弘文	東京都世田谷区	144,000	3.03
入江 賢治	大阪府東大阪市	130,200	2.74
丸井 啓彰	兵庫県西宮市	128,000	2.70
笠井 剛	千葉県船橋市	85,500	1.80
堀井 敏雄	大阪市西成区	72,400	1.52
原田 博至	京都府宇治市	63,600	1.34
株式会社ニチレイ	東京都中央区築地6丁目19-20	52,000	1.09
計	-	3,750,400	79.15

(8)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成26年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,737,800	47,378	-
単元未満株式	普通株式 200	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	4,738,000	-	-
総株主の議決権	-	47,378	-

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、自己株式47株が含まれております。

【自己株式等】

平成26年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(9)【ストックオプション制度の内容】

当社は、新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しております。当該制度の内容は、以下のとおりであります。

平成13年改正旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき決議されたもの
(平成18年2月28日臨時株主総会決議)

イ．第1回(平成18年3月10日発行)

当社の取締役の業績向上に対する意欲と士気を一層高めることを目的として、また社外協力者の当社に対する参加意識を高めることにより、当社の業績向上を図ることを目的として、平成13年改正旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、特に有利な条件をもって新株予約権を発行することを、平成18年2月28日の臨時株主総会において決議されたものであります。

決議年月日	平成18年2月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役1名 社外協力者1社
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております
株式の数(株)	同上
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	-

(注) 本書提出日現在におきましては、付与対象者は放棄により1名減少し、1名であり、新株発行予定数は80,000株失効しております。

(平成18年2月28日臨時株主総会決議)

ロ．第2回(平成18年10月13日発行)

当社の取締役、監査役及び従業員の業績向上に対する意欲と士気を一層高めることを目的として、平成13年改正旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、特に有利な条件をもって新株予約権を発行することを、平成18年2月28日の臨時株主総会において決議されたものであります。

決議年月日	平成18年2月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役3名 監査役1名 従業員14名 採用内定者1名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております
株式の数(株)	同上
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	-

(注) 本書提出日現在におきましては、付与対象者は退職により5名減少し、14名であり、新株発行予定数は50,000株失効しております。

会社法第236条、第238条及び第240条に基づいて取締役会で決議されたもの

イ．第3回新株予約権（平成25年11月26日発行）

当社は、平成25年11月11日開催の当社取締役会において、会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づき、当社取締役、監査役及び従業員に対し、中長期的な当社の業績拡大及び企業価値の増大を目指すにあたり、より一層意欲及び士気を向上させ、当社の結束力をさらに高めることを目的として、当社取締役、監査役及び従業員に対して、下表のとおり有償にて新株予約権を発行することを決議いたしました。なお、本件は新株予約権を引き受ける者に対して公正価格にて有償で発行するものであり、特に有利な条件ではないことから、株主総会の承認を得ることなく実施いたしました。

決議年月日	平成25年11月11日
付与対象者の区分及び人数（名）	取締役3名、監査役3名、従業員17名
新株予約権の目的となる株式の種類	「（2）新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数（株）	同上
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）新株予約権等の状況」に記載しております。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(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】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	47	79
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、平成26年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	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	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	47	-	47	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成26年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

3【配当政策】

利益配分に関する基本方針

当社は、現在、業容拡大の過程にあると考え、財務体質強化のため、内部留保を図り、事業の効率化と事業拡大のために投資等を行い、なお一層の業容拡大を目指すことが株主の皆様に対する最大の利益還元につながるものと考えております。

配当金につきましては、安定した配当政策を実施することを基本に考え、事業年度ごとの利益の状況、将来の事業展開などを勘案し、年1回の期末配当を基本方針としており、その決定機関は株主総会であります。なお、当社は「毎年9月30日を基準日として、取締役会の決議をもって、中間配当金として剰余金の配当を行うことができる。」旨定款に定めております。当事業年度の年間配当金は、平成26年6月26日開催の第14期定時株主総会の決議を経て、当期に実施した株式分割を考慮した場合、前期に比べ1株当たり17円50銭増配し35円とさせていただきます。

なお、次期の配当につきましては、期末配当金として1株当たり45円を予定しております。今後とも当該事業年度の業績、事業展開及び内部留保の状況等を考慮したうえで検討いたす所存であります。

(注) 当社は、平成25年3月1日開催の取締役会決議に基づき、平成25年4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。また、平成25年5月20日開催の取締役会決議に基づき、平成25年7月1日付で普通株式1株につき4株の株式分割を行っております。

なお、第14期に係る剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
平成26年6月26日 定時株主総会決議	165,828	35

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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
最高(円)	88,900	101,000	109,500	285,000 (注)2 2,540	6,020 (注)3 2,700
最低(円)	13,290	31,500	40,000	72,000 (注)2 2,100	2,100 (注)3 865

(注)1. 最高・最低株価は、平成25年4月30日より名古屋証券取引所市場第二部におけるものであります。それ以前は、名古屋証券取引所セントレックスにおけるものであります。

2. 株式分割(平成25年4月1日、1株 100株)による権利落後の最高・最低株価であります。

3. 株式分割(平成25年7月1日、1株 4株)による権利落後の最高・最低株価であります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成25年10月	11月	12月	平成26年1月	2月	3月
最高(円)	1,067	1,430	1,798	1,760	2,650	2,700
最低(円)	1,001	1,000	1,312	1,659	1,590	2,065

(注) 最高・最低株価は、名古屋証券取引所市場第二部におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	-	松岡 哲也	昭和36年7月10日生	昭和61年4月 兼松都市開発株式会社入社 平成12年4月 当社設立 代表取締役社長就任(現任)	(注)3	2,594,900
専務取締役	東京営業本部長	永岡 幸憲	昭和41年12月26日生	平成元年4月 兼松都市開発株式会社入社 平成12年4月 株式会社グッテル入社 平成13年7月 当社入社 平成16年10月 当社東京営業部長 平成17年6月 当社取締役東京営業部長就任 平成17年10月 当社取締役東京営業本部長 平成19年7月 当社専務取締役 平成20年7月 当社専務取締役東京支店長 平成24年1月 当社専務取締役東京営業本部長(現任)	(注)3	144,000
常務取締役	投資運用本部長	西羅 弘文	昭和49年8月17日生	平成10年4月 兼松都市開発株式会社入社 平成12年10月 当社入社 平成16年10月 当社開発営業チームリーダー 平成17年4月 当社開発営業部長 平成17年6月 当社取締役開発営業部長就任 平成17年10月 当社取締役開発営業本部長 平成19年7月 当社常務取締役東京営業本部長 平成24年1月 当社常務取締役投資運用本部長(現任)	(注)3	144,000
常務取締役	大阪営業本部長	原田 博至	昭和41年11月24日生	平成2年4月 兼松株式会社入社 平成11年11月 京セラ株式会社入社 平成12年9月 日本駐車場開発株式会社入社 平成15年8月 株式会社マーケットメイカーズ取締役就任 平成16年12月 当社入社 平成18年11月 当社取締役就任 平成19年7月 当社取締役大阪営業本部長 平成25年6月 当社常務取締役大阪営業本部長(現任)	(注)3	63,600
取締役	財務・経理本部長	入江 賢治	昭和45年3月28日生	平成2年4月 兼松都市開発株式会社入社 平成12年10月 当社入社 平成16年10月 当社財経・総務チームリーダー 平成17年4月 当社財経・総務部長 平成17年6月 当社取締役財経・総務部長就任 平成17年10月 当社取締役管理本部長 平成20年7月 当社取締役財務・経理本部長(現任)	(注)3	130,200
取締役	総務・人事本部長	西岡 卓志	昭和24年10月22日生	昭和47年4月 株式会社三菱銀行(現株式会社三菱東京UFJ銀行)入行 平成3年4月 小郡商事株式会社(現株式会社ファーストリテイリング)入社 平成14年2月 株式会社フェイス入社 平成18年5月 当社入社管理本部総務チームリーダー 平成20年6月 当社取締役就任 平成20年7月 当社取締役総務・人事本部長(現任)	(注)3	6,800
取締役	-	松田 良成	昭和53年10月12日生	平成14年10月 弁護士登録 森綜合法律事務所(現森・濱田松本法律事務所)入所 平成21年8月 漆間綜合法律事務所(現弁護士法人漆間綜合法律事務所)開業代表社員(現職) 平成25年1月 株式会社ヘリオス取締役(現任) 平成25年6月 はるやま商事株式会社監査役(現任) 平成26年6月 当社取締役就任(現任)	(注)3	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役 (常勤)	-	尾崎 一義	昭和26年4月19日生	昭和49年4月 株式会社ダイエー入社 平成2年7月 株式会社ユアーズヨシダ入社 平成4年9月 株式会社すしボーイ入社 平成6年2月 新栄開発株式会社入社 平成9年8月 トーヨーポリマー株式会社入社 平成16年2月 株式会社日本リート入社 平成17年8月 当社常勤監査役就任(現任)	(注)4	12,000
監査役	-	清水 章	昭和32年11月10日生	昭和56年4月 清水会計事務所入所(現任) 平成元年4月 朝日監査法人(現有限責任あずさ監査法人)入所 平成5年8月 公認会計士登録 平成12年8月 株式会社フェイス常勤監査役就任 平成12年10月 税理士登録 平成18年11月 当社監査役就任(現任) 平成24年6月 株式会社フェイス監査役(現任)	(注)4	8,400
監査役	-	谷口 嘉広	昭和21年7月30日生	昭和44年4月 倉敷紡績株式会社入社 平成5年3月 同社企画開発部長 平成8年4月 同社綿合織製品部長 平成10年11月 同社繊維製品部長 平成12年6月 同社常勤監査役就任 平成18年9月 株式会社アラミス監査役就任(現任) 平成25年6月 当社監査役就任(現任)	(注)4	1,000
計						3,104,900

- (注) 1. 取締役松田良成氏は、社外取締役であります。
2. 監査役尾崎一義、清水 章及び谷口嘉広の各氏は、社外監査役であります。
3. 平成26年6月26日から2年以内に終了する最終の事業年度に関する定時株主総会の終結の時までであります。
4. 平成26年6月26日から4年以内に終了する最終の事業年度に関する定時株主総会の終結の時までであります。

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

イ.企業統治の体制の概要

当社では、経営判断を行い職務執行する取締役7名からなる取締役会、取締役・取締役会に対する監視、不正防止の見地から株主に対する責任を重視する3名全員が社外監査役の監査役会、及びリスク発生を未然に防止する代表取締役社長直轄の内部監査人並びに第三者としての公正な立場で財務諸表の内容及び会計処理の適正について監査を実施する会計監査人により企業統治の体制を整備しております。

ロ.企業統治の体制を採用する理由

当社におけるコーポレート・ガバナンス（企業統治）とは、会社の意思決定機関である取締役会の活性化、経営陣に対する監視及び不正を防止する仕組みであると考えております。

円滑な企業経営のために行うあらゆる手段はコーポレート・ガバナンスの対象であり、企業に関わる利害関係者（株主、顧客、従業員、取引先、地域社会等）に対し、企業の透明性を高めることで、効率的な経営が実現できるシステムの確立を目指しております。

ハ.内部統制システムの整備の状況

ア 取締役会

当社の取締役会は、取締役7名によって構成されており、毎月1回の定時取締役会のほか、会社の重要事項に対しては、定款、社内諸規程に基づき、適宜臨時取締役会を開催し、決議しております。

イ 監査法人、弁護士等その他第三者の状況

当社は、大阪監査法人と監査契約を締結しております。また、顧問契約を締結している弁護士より必要に応じてアドバイスを受けております。

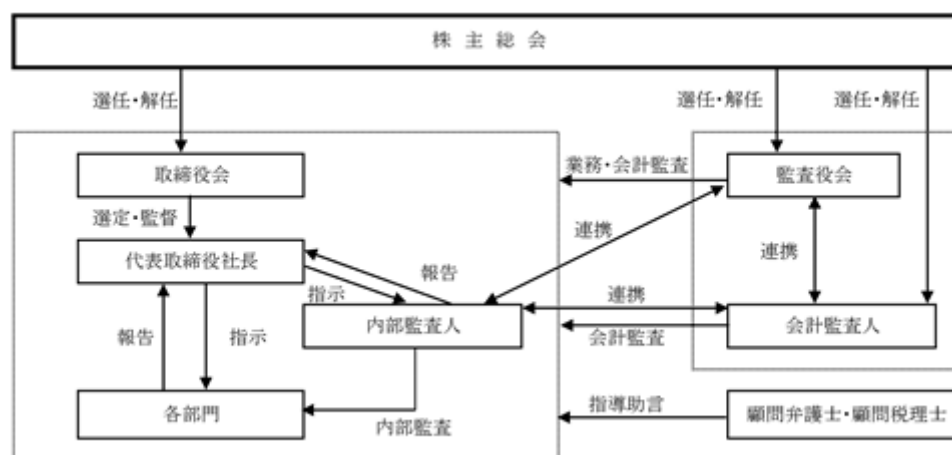
ロ 監査役監査、内部監査、会計監査の相互連携について

当社の監査役監査、内部監査、会計監査は、各々監査主体としての独立性を維持しつつも、相互に連携・協力し、監査の効率性、実効性を高めるよう努めております。

例えば、監査役は会計監査人による会計監査の際、意見交換等を行い、監査状況の把握に努めるとともに、内部監査人とも定期的に情報交換を行い、内部監査の進捗状況を確認しております。また、内部監査人は、内部監査の執行にあたり、監査役と連携を図るとともに会計監査人と意見交換を行って内部監査の実効性を高めております。

ニ.リスク管理体制の整備状況

当社は、社内諸規程を定め、管理・運営を継続して行うとともに、情報の共有化を行うことで、不測の事態の発生を未然に防ぎ、業務の効率化を図る体制作りに取り組んでおります。また、リスク管理の担当部署は総務・人事本部総務チームとし、不測の事態が生じた場合は、代表取締役社長を本部長とする対策本部を設置し、専門家である顧問弁護士、会計監査人及び顧問税理士の助言を受け、全社一丸となって迅速な対応を行う体制作りに取り組んでおります。



内部監査及び監査役監査の状況

イ.内部監査

代表取締役社長により専任の内部監査人1名を任命し、監査役との連携により計画的に、各部門において内部統制が機能しているかどうかの確認、社内諸規程に定められた手続に基づき業務運営が行われているかの確認、コンプライアンス状況の確認、リスク管理状況の確認を重点課題として内部監査を実施しております。

ロ.監査役監査

当社では、監査役制度を採用しており、監査役3名（常勤監査役1名及び非常勤監査役2名）で構成されております。監査役は、定時取締役会、臨時取締役会及び必要に応じてその他社内会議に出席し、具体的な意見を具申するとともに、リスクマネジメント、コンプライアンス、その他適宜経営状況についての監査を行っております。

また、平成20年6月以降、監査役会を設置し、定時監査役会を原則月1回開催しており、取締役の業務執行を監督する機関として監査機能や牽制機能等をより一層有効に発揮するよう努めております。

なお、非常勤監査役清水 章は、公認会計士・税理士として財務及び会計に関する専門的な知識と経験を有しております。

社外取締役及び社外監査役

当社は、社外取締役が1名、社外監査役が3名おります。

社外取締役である松田良成は、弁護士としての専門的な知識・経験等に基づき、当社株主の利益を保護する観点から取締役の業務執行を監督するため、平成26年6月26日開催の定時株主総会で選任されております。同氏は弁護士法人漆間総合法律事務所の代表社員、株式会社ヘリオスの取締役及びはるやま商事株式会社の監査役を兼務しておりますが、各社と当社グループとは人的関係、資本的関係、取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役（常勤）である尾崎一義は、当社監査役就任以前に当社において役員もしくは従業員として在籍したことはなく、また、以前の勤務先についてもすべて取引関係はなく利害関係もありません。

社外監査役（非常勤）である清水 章は株式会社フェイスの監査役であります。株式会社フェイスとは取引関係にはなく利害関係もありません。

社外監査役（非常勤）である谷口嘉広は株式会社アラミスの監査役であります。株式会社アラミスとは取引関係にはなく利害関係もありません。

また、常勤監査役である尾崎一義は当社株式12,000株・第2回新株予約権5個（当社株式2,000株分）・第3回新株予約権140個（当社株式14,000株分）、清水 章は当社株式8,400株・第3回新株予約権40個（4,000株分）、谷口嘉広は当社株式1,000株・第3回新株予約権20個（2,000株分）を保有しております。なお、当社と社外監査役との間には、上記以外の人的関係、資本的関係、取引関係その他の利害関係はありません。

これら社外監査役につきましては、当社並びに当社代表取締役及び当社取締役等と直接利害関係のない有識者等から選任するよういたしております。また、常勤監査役である尾崎一義は豊富な経験と知見を有しており、非常勤監査役である清水 章は公認会計士・税理士として財務及び会計に関する専門的な知識と経験を有しており、非常勤監査役である谷口嘉広は長年に亘る上場企業における常勤監査役としての豊富な経験と知見を有しております。

（社外取締役及び社外監査役の独立性に関する考え方）

当社は、株式会社名古屋証券取引所が、平成22年2月10日施行の業務規程等の一部改正により、上場会社に対して、1名以上の独立役員を確保すること及び独立役員に関する事項を記載した届出書の提出を求めることとしたことに対応し、平成22年3月16日開催の取締役会において独立役員として社外監査役（常勤）尾崎一義を選定し、また、平成26年6月26日開催の取締役会において独立役員として社外取締役松田良成、社外監査役（非常勤）清水 章及び社外監査役（非常勤）谷口嘉広を選定し、株式会社名古屋証券取引所が定める独立役員として同取引所に届け出ております。この結果、独立役員は社外取締役1名及び社外監査役3名の合計4名となりました。

なお、当社においては社外取締役及び社外監査役を独立役員として認定する独立性の基準又は方針を定めておりませんが、社外取締役又は社外監査役が他の会社等の役員もしくは使用人である、又はあった場合における当該他の会社等と当社との利害関係に係る事項及び株式会社名古屋証券取引所が開示を求めている社外役員の独立性に関する事項を留意して、独立役員を認定しております。

役員報酬等

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

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役	191,859	191,859	-	-	-	7
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-	-
社外役員	18,681	18,681	-	-	-	4

ロ.提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

当社の取締役及び監査役には、連結報酬等の総額が1億円以上の者がいないため、役員ごとの報酬等は記載していません。

ハ.役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

当社は、役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針は定めていません。

株式の保有状況

イ.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

2銘柄 9,960千円

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

前事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)	保有目的
兼松株式会社	52,307	6,433	安定的な取引拡大のため

当事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)	保有目的
兼松株式会社	56,000	8,960	安定的な取引拡大のため

会計監査の内容

当事業年度(自平成25年4月1日至平成26年3月31日)

業務を執行した公認会計士の氏名等は、次のとおりであります。

業務を執行した公認会計士の氏名	所属する監査法人
平井 文彦	大阪監査法人
林 直也	大阪監査法人

上記のほかに、監査業務に係る補助者として公認会計士が5名おります。

取締役の定数

当社の取締役は、10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

取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び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。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める決議については、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。

これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

剰余金の配当等の決定機関

当社は、会社法第454条第5項の規定により、中間配当を行うことについて、株主総会の決議によらず、取締役会決議による旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを可能とするを目的とするものであります。

(2)【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	16,900	-	17,125	-
連結子会社	-	-	-	-
計	16,900	-	17,125	-

【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】

監査報酬に関しましては、会社規模や監査日数等を総合的に勘案し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25年4月1日から平成26年3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25年4月1日から平成26年3月31日まで）の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成24年9月21日内閣府令第61号）附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

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

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25年4月1日から平成26年3月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成25年4月1日から平成26年3月31日まで）の財務諸表について大阪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を適切に把握できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、連結財務諸表等作成に係る法令の最新の改正点等を入手し、適正な連結財務諸表等を作成するために細心の注意を払っております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,293,132	3,055,086
営業未収入金	1,601	8,232
販売用不動産	1 3,593,729	1 16,682,153
前渡金	347,700	174,200
前払費用	59,866	201,060
繰延税金資産	65,669	34,235
預け金	612	-
その他	5	-
流動資産合計	6,362,318	20,154,967
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	36,390	20,753
工具、器具及び備品(純額)	6,435	5,342
土地	11,166	3,758
リース資産(純額)	45,355	46,713
有形固定資産合計	2 99,348	2 76,567
無形固定資産		
商標権	368	874
その他	318	212
無形固定資産合計	686	1,086
投資その他の資産		
投資有価証券	17,433	19,960
出資金	151	451
敷金及び保証金	168,533	178,533
長期前払費用	53,358	50,378
その他	8,939	7,868
貸倒引当金	4,924	625
投資その他の資産合計	243,491	256,566
固定資産合計	343,526	334,221
資産合計	6,705,844	20,489,188

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	112,852	24,889
短期借入金	200,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	294,102	1,210,766
未払金	31,667	22,969
未払費用	6,989	5,098
リース債務	10,442	18,348
未払法人税等	173,777	283,226
未払消費税等	7,800	6,884
前受金	7,560	-
預り金	11,366	10,591
前受収益	19,395	31,243
1年内返還予定の預り保証金	436,648	870,150
流動負債合計	1,312,604	2,484,169
固定負債		
長期借入金	1,365,674	1,155,752,208
リース債務	36,090	30,583
繰延税金負債	782	1,499
長期預り敷金保証金	180,860	165,455
固定負債合計	3,874,407	15,772,746
負債合計	5,187,011	18,256,915
純資産の部		
株主資本		
資本金	194,280	249,780
資本剰余金	172,725	228,225
利益剰余金	1,096,960	1,685,931
自己株式	-	79
株主資本合計	1,463,965	2,163,856
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,416	2,713
その他の包括利益累計額合計	1,416	2,713
新株予約権	-	225
少数株主持分	53,451	65,477
純資産合計	1,518,832	2,232,272
負債純資産合計	6,705,844	20,489,188

【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4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高	6,572,586	10,828,795
売上原価	5,369,115	8,556,198
売上総利益	1,203,471	2,272,596
販売費及び一般管理費	1,672,602	1,832,069
営業利益	530,869	1,440,526
営業外収益		
受取利息	224	541
投資事業組合運用益	380	358
貸倒引当金戻入額	-	508
その他	137	158
営業外収益合計	742	1,566
営業外費用		
支払利息	54,652	155,106
資金調達費用	14,628	310,387
その他	99	3,297
営業外費用合計	69,380	468,791
経常利益	462,230	973,302
特別利益		
固定資産売却益	-	2,700
ゴルフ会員権売却益	800	-
違約金収入	-	92,429
投資有価証券売却益	-	13
特別利益合計	800	95,143
特別損失		
ゴルフ会員権評価損	-	4,495
特別損失合計	-	4,495
税金等調整前当期純利益	463,030	1,063,951
法人税、住民税及び事業税	168,141	353,784
法人税等調整額	20,125	31,434
法人税等合計	148,016	385,218
少数株主損益調整前当期純利益	315,014	678,732
少数株主利益又は少数株主損失()	2,906	12,025
当期純利益	317,920	666,706

【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4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	315,014	678,732
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	794	1,297
その他の包括利益合計	794	1,297
包括利益	315,808	680,029
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	318,715	668,003
少数株主に係る包括利益	2,906	12,025

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	194,280	172,725	823,459	1,190,464
当期変動額				
新株の発行				
剰余金の配当			44,420	44,420
当期純利益			317,920	317,920
自己株式の取得				
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	-	-	273,500	273,500
当期末残高	194,280	172,725	1,096,960	1,463,965

	その他の包括利益累計額		少数株主持分	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	621	621	56,358	1,247,444
当期変動額				
新株の発行				
剰余金の配当				44,420
当期純利益				317,920
自己株式の取得				
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	794	794	2,906	2,112
当期変動額合計	794	794	2,906	271,388
当期末残高	1,416	1,416	53,451	1,518,832

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	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	194,280	172,725	1,096,960	-	1,463,965
当期変動額					
新株の発行	55,500	55,500			111,000
剰余金の配当			77,735		77,735
当期純利益			666,706		666,706
自己株式の取得				79	79
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	55,500	55,500	588,971	79	699,891
当期末残高	249,780	228,225	1,685,931	79	2,163,856

	その他の包括利益累計額		新株予約権	少数株主持分	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	1,416	1,416	-	53,451	1,518,832
当期変動額					
新株の発行					111,000
剰余金の配当					77,735
当期純利益					666,706
自己株式の取得					79
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,297	1,297	225	12,025	13,548
当期変動額合計	1,297	1,297	225	12,025	713,440
当期末残高	2,713	2,713	225	65,477	2,232,272

【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4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	463,030	1,063,951
減価償却費	19,230	18,023
貸倒引当金の増減額(は減少)	-	429
受取利息	224	541
投資事業組合運用損益(は益)	380	358
ゴルフ会員権売却損益(は益)	800	-
支払利息	54,652	155,106
控除対象外消費税等	20,405	55,375
ゴルフ会員権評価損	-	4,495
固定資産売却損益(は益)	-	2,700
売上債権の増減額(は増加)	259	6,631
たな卸資産の増減額(は増加)	2,663,230	13,088,423
仕入債務の増減額(は減少)	95,858	87,962
前渡金の増減額(は増加)	264,500	173,500
前払費用の増減額(は増加)	29,702	134,351
預け金の増減額(は増加)	2,932	-
未払費用の増減額(は減少)	2,080	3,355
未払金の増減額(は減少)	18,852	8,698
未払消費税等の増減額(は減少)	784	916
前受金の増減額(は減少)	-	7,560
預り金の増減額(は減少)	792	774
前受収益の増減額(は減少)	556	11,848
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	386,666	418,096
その他	14,481	51,316
小計	1,908,789	11,493,623
利息及び配当金の受取額	228	546
利息の支払額	56,386	158,978
法人税等の支払額	179,645	246,274
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,144,591	11,898,330
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額(は増加)	14,500	93,024
有形固定資産の売却による収入	-	22,500
投資有価証券の取得による支出	602	443
敷金及び保証金の差入による支出	230	10,000
投資事業組合からの分配による収入	380	358
その他	1,200	7,368
投資活動によるキャッシュ・フロー	13,751	87,978

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
株式の発行による収入	-	111,000
短期借入金の純増減額（は減少）	95,500	800,000
長期借入れによる収入	4,360,000	17,410,000
長期借入金の返済による支出	1,443,410	5,574,802
リース債務の返済による支出	13,231	13,370
配当金の支払額	44,325	77,735
その他	-	145
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,954,532	12,655,238
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）	796,188	668,929
現金及び現金同等物の期首残高	1,482,442	2,278,631
現金及び現金同等物の期末残高	2,278,631	2,947,560

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 2社
連結子会社の名称 新日本商業開発株式会社
株式会社 J

当連結会計年度において、新規設立に伴い子会社となった株式会社 Jを追加しております。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用会社はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

(時価のあるもの)

連結会計年度の末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

(時価のないもの)

移動平均法による原価法を採用しております。

たな卸資産

(販売用不動産)

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法(ただし、建物(附属設備を除く。))については定額法)を採用しております。

なお、耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8～18年

工具、器具及び備品 5～20年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、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)に基づいております。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

長期前払費用

均等償却を採用しております。

なお、借地権については、賃借期間で均等償却を行っております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

営業未収入金及びその他金銭債権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。

(4)重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、繰延ヘッジ処理を採用しておりますが、特例処理の要件を満たしている場合は、特例処理を適用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ取引

ヘッジ対象...借入金の利息

ヘッジ方針

ヘッジ対象の範囲内で借入金の金利変動リスクをヘッジする手段としての金利スワップ取引を利用することとしております。なお、投機目的のためのデリバティブ取引は行わない方針であります。

ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しております。

(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

税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は当連結会計年度の費用としております。ただし、たな卸資産以外の資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払消費税等として投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却しております。

連結納税制度

連結納税制度を適用しております。

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

(1) 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3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
販売用不動産	3,593,729千円	16,682,153千円

(2) 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3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	-	1,000,000千円
1年内返済予定の長期借入金	-	113,932
長期借入金	3,640,000千円	15,272,068

2 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
	77,082千円	76,920千円

3 コミットメントライン

当社グループは、資金調達の機動的かつ安定的な調達を行うため、金融機関2行と相対型コミットメントラインの契約を締結しております。

連結会計年度末における貸出コミットメントに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
貸出コミットメントの総額	1,300,000千円	1,300,000千円
借入実行残高	-	-
差引額	1,300,000	1,300,000

4 財務制限条項

前連結会計年度（平成25年3月31日）

当連結会計年度末の借入残高800,000千円について、下記の財務制限条項が付されております。

- ア.平成24年3月決算期以降の各年度決算期の末日における連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成24年3月決算期の年度決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- イ.平成24年3月決算期以降の各年度決算期の末日における連結の損益計算書において、経常損益の金額をゼロ円以上に維持すること。

当連結会計年度（平成26年3月31日）

当連結会計年度末の借入残高1,300,000千円について、下記の財務制限条項が付されております。

- ア.平成26年3月決算期以降の各年度決算期の末日における借入人の連結貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成25年3月決算期の年度決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- イ.平成26年3月決算期以降の各年度決算期の末日における借入人の連結の損益計算書において、経常損益の金額をゼロ円以上に維持すること。

当連結会計年度末の借入残高2,000,000千円について、下記の財務制限条項が付されております。

- ア.各事業年度末日時点の借主の報告書等の貸借対照表上の純資産の部の合計金額を、直前の事業年度末日時点の借主の報告書等の貸借対照表上の純資産の部の合計金額の75%相当額又は1,102,000千円のどちらか高い方の金額以上に維持すること。
- イ.各事業年度末日時点の借主の報告書等の損益計算書上の経常損益を、2期連続して損失としないこと。

当連結会計年度末の借入残高2,400,000千円について、下記の財務制限条項が付されております。

- ア.借入人は、借入人の各年度の決算期の末日における借入人の連結の貸借対照表における純資産の部の金額を、当該決算期の直前の決算期の末日または平成25年3月に終了する決算期の末日における借入人の連結の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか大きい方の75%の金額以上にそれぞれ維持すること。
- イ.借入人は、借入人の各年度の決算期に係る借入人の連結の損益計算書上の経常損益に関して、それぞれ経常損失を計上しないこと。

当連結会計年度末の借入残高5,550,000千円について、下記の財務制限条項が付されております。

- ア.連結貸借対照表の純資産合計金額を平成25年3月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の80%以上に維持すること。
- イ.連結損益計算書の経常損益を損失としないこと。

当連結会計年度末の借入残高600,000千円について、下記の財務制限条項が付されております。

- ア.債務者である新日本商業開発株式会社は、毎年3月、6月、9月及び12月の各末日における債務者の試算表における現預金の金額を120,000千円以上にそれぞれ維持すること。
- イ.債務者である新日本商業開発株式会社の平成26年3月決算期及び平成27年3月決算期の各末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、平成26年3月決算期及び平成27年3月決算期について60,000千円以上にそれぞれ維持すること。
- ウ.債務者である新日本商業開発株式会社の各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における有利子負債の合計金額を1,000,000千円以下に維持すること。（但し、貸付人の事前の書面による承諾を得た場合は除く）

当連結会計年度末の借入残高1,000,000千円について、下記の財務制限条項が付されております。

- ア.各事業年度末日における単体の損益計算書に記載される営業損益において損失を計上したとき。
- イ.各事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される負債の部の合計金額が単体の貸借対照表に記載される資産の部の合計金額を上回ったとき。

(連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
役員報酬	194,001千円	210,540千円
給与手当	162,929	170,363
減価償却費	18,887	17,994

2 固定資産売却益は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物	-	1,432千円
土地	-	1,267

(連結包括利益計算書関係)

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4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	1,233千円	2,027千円
組替調整額	-	13
税効果調整前	1,233	2,013
税効果額	439	716
その他有価証券評価差額金	794	1,297
その他の包括利益合計	794	1,297

(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4月1日至平成25年3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	11,105	-	-	11,105
合計	11,105	-	-	11,105
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

2. 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。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成24年6月27日 定時株主総会	普通株式	44,420	4,000	平成24年3月31日	平成24年6月28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	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年6月26日 定時株主総会	普通株式	77,735	利益剰余金	7,000	平成25年3月31日	平成25年6月27日

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1. 発行済株式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	11,105	4,726,895	-	4,738,000
合計	11,105	4,726,895	-	4,738,000
自己株式				
普通株式(注) 2	-	47	-	47
合計	-	47	-	47

(注) 1. 株式の増加4,726,895株は、株式分割による増加4,430,895株、新株予約権の権利行使による増加296,000株によるものであります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加47株は、単元未満株式の買取り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）	ストック・オプションとして の新株予約権	-	-	-	-	-	225
合計		-	-	-	-	-	225

(注) 権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 （千円）	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成25年6月26日 定時株主総会	普通株式	77,735	7,000	平成25年3月31日	平成25年6月27日

(注) 当社は、平成25年3月1日開催の取締役会決議に基づき、平成25年4月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行い、また、平成25年5月20日開催の取締役会決議に基づき、平成25年7月1日付で株式1株につき4株の株式分割を行っております。上記の1株当たり配当額については、株式分割前の金額であります。

(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	配当金の総額 （千円）	配当の原資	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成26年6月26日 定時株主総会	普通株式	165,828	利益剰余金	35	平成26年3月31日	平成26年6月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 （自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）
現金及び預金勘定	2,293,132千円	3,055,086千円
預入期間が3か月を超える定期預金	14,500	107,525
現金及び現金同等物	2,278,631	2,947,560

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

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

事務用機器等(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。

2. オペレーティング・リース取引(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
未経過リース料		
1年内	50,206	50,206
1年超	163,171	112,964
合計	213,378	163,171

3. オペレーティング・リース取引(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
未経過リース料		
1年内	52,655	52,655
1年超	171,131	118,475
合計	223,786	171,131

(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、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入によることを基本方針としております。

なお、現在のところ一時的な資金は借入金の返済を優先しており、デリバティブ取引による投機的な取引は行っておりません。

(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

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）に晒されています。当該リスクに関しては、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、主な取引先の信用状況を随時把握する体制としております。

賃借物件等において預託している敷金及び保証金は、取引先企業等の信用リスクに晒されていますが、各営業本部が主要な取引先の状況を定期的にもモニタリングし、財務状況等の悪化による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

営業債務や借入金は流動性リスク（支払期日に支払を実行できなくなるリスク）に晒されていますが、各部署からの報告に基づき担当部署が月次で資金繰計画を作成することにより流動性リスクを管理しております。

また、支払金利の変動リスクを回避し固定化を図るため、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用しております。

デリバティブ取引は借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジ目的とした金利スワップ取引によるものであり、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「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(4) 重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(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、次表には含めておりません（（注）2.参照）。

前連結会計年度（平成25年3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	2,293,132	2,293,132	-
(2)営業未収入金	1,601	1,601	-
貸倒引当金(*1)	-	-	-
	1,601	1,601	-
(3)投資有価証券			
其他有価証券	6,433	6,433	-
資産計	2,301,167	2,301,167	-
(1)営業未払金	112,852	112,852	-
(2)短期借入金	200,000	200,000	-
(3)1年内返済予定の長期借入金	294,102	294,102	-
(4)リース債務(*2)	46,532	46,875	342
(5)未払法人税等	173,777	173,777	-
(6)長期借入金	3,656,674	3,647,859	8,814
負債計	4,483,939	4,475,467	8,472

(*1) 営業未収入金に対する貸倒引当金を控除しております。

(*2) リース債務は、リース債務（流動負債）とリース債務（固定負債）の合計金額であります。

当連結会計年度（平成26年3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	3,055,086	3,055,086	-
(2)営業未収入金	8,232	8,232	-
貸倒引当金(*1)	-	-	-
	8,232	8,232	-
(3)投資有価証券			
其他有価証券	8,960	8,960	-
資産計	3,072,278	3,072,278	-
(1)営業未払金	24,889	24,889	-
(2)短期借入金	1,000,000	1,000,000	-
(3)1年内返済予定の長期借入金	210,766	210,766	-
(4)リース債務(*2)	48,932	48,825	106
(5)未払法人税等	283,226	283,226	-
(6)長期借入金	15,575,208	15,556,253	18,954
負債計	17,143,022	17,123,961	19,060

(*1) 営業未収入金に対する貸倒引当金を控除しております。

(*2) リース債務は、リース債務（流動負債）とリース債務（固定負債）の合計金額であります。

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

資 産

(1)現金及び預金

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

(2)営業未収入金

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

(3)投資有価証券

投資有価証券の時価については、株式は取引所の価格によっております。

負債

(1)営業未払金

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

(2)短期借入金

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

(3)1年内返済予定の長期借入金

1年内返済予定の長期借入金のうち、固定金利によるものは、短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

(4)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。

(5)未払法人税等

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

(6)長期借入金

長期借入金のうち、固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入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。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

変動金利による長期借入金の一部は金利スワップの特例処理の対象としており(「デリバティブ取引関係」参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、新規に同様の借入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。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

区分	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
(1)非上場株式等(*1)	10,999	11,000
(2)敷金及び保証金(*2)	168,533	178,533
(3)1年内返還予定の預り保証金(*3)	436,648	870,150
(4)長期預り敷金保証金(*3)	180,860	165,455

- (*1) 非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「資産(3)投資有価証券」には含めておりません。
- (*2) 賃借物件において預託している敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。
- (*3) 賃貸物件における賃借人から預託されている1年内返還予定の預り保証金及び長期預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度（平成25年3月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	2,293,132	-	-	-
営業未収入金	1,601	-	-	-
合計	2,294,733	-	-	-

当連結会計年度（平成26年3月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	3,055,086	-	-	-
営業未収入金	8,232	-	-	-
合計	3,063,318	-	-	-

4. リース債務及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度（平成25年3月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)
長期借入金	294,102	3,656,674	-	-	-
リース債務	10,442	15,427	7,164	13,205	293
合計	304,544	3,672,101	7,164	13,205	293

当連結会計年度（平成26年3月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)
長期借入金	210,766	9,151,812	1,335,712	256,862	3,971,982
リース債務	18,348	10,146	16,249	3,403	784
合計	229,114	9,161,958	1,351,961	260,265	3,972,766

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成25年3月31日)

1. その他有価証券

	種類	当連結会計年度 (平成25年3月31日)		
		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	6,433	4,234	2,198
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	6,433	4,234	2,198
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	6,433	4,234	2,198	

(注) 非上場株式等(連結貸借対照表計上額 10,999千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(平成26年3月31日)

1. その他有価証券

	種類	当連結会計年度 (平成26年3月31日)		
		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	8,960	4,747	4,212
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	8,960	4,747	4,212
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	8,960	4,747	4,212	

(注) 非上場株式等(連結貸借対照表計上額 11,000千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

当社グループは、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超(千円)	時価 (千円)
金利スワップの特例 処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	386,000	378,280	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

当社グループは、退職給付制度を採用しておりませんので、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

当社グループは、退職給付制度を採用しておりませんので、該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成18年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション	平成25年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	取締役 1名 社外協力者 1社	取締役 3名 監査役 1名 従業員 14名 採用内定者 1名	取締役 3名 監査役 3名 従業員 17名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 1,060,000株	普通株式 140,000株	普通株式 225,200株
付与日	平成18年3月10日	平成18年10月13日	平成25年11月26日
権利確定条件	権利確定条件は付されておりません。	付与日(平成18年10月13日)以降権利確定日(平成20年2月29日)まで継続して在籍していること。	平成27年3月期の当期純利益が800百万円を超過した場合に限り、新株予約権を行使することができる。 付与日(平成25年11月26日)以降権利確定日(平成27年6月30日)まで継続して在籍していること。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	自 平成18年10月13日 至 平成20年2月29日	自 平成25年11月26日 至 平成27年6月30日
権利行使期間	自 平成18年3月10日 至 平成28年2月29日	自 平成20年3月1日 至 平成28年2月29日	自 平成27年7月1日 至 平成30年11月25日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・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3月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成18年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション	平成25年ストック・オプション
権利確定前（株）			
前連結会計年度末	-	-	-
付与	-	-	225,200
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	-	-	225,200
権利確定後（株）			
前連結会計年度末	980,000	90,000	-
権利確定	-	-	-
権利行使	240,000	56,000	-
失効	-	-	-
未行使残	740,000	34,000	-

単価情報

	平成18年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション	平成25年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	375	375	1,048
行使時平均株価 (円)	984	1,055	-
付与日における公正な評価単価(円)	-	-	新株予約権1個当たり 100

(注) 新株予約権1個当たりの目的である株式の数は、当社普通株式100株であります。

3. スtock・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平成25年ストック・オプション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。

(1) 使用した評価技法 モンテカルロ・シミュレーション

(2) 主な基礎数値及び見積方法

	平成25年ストック・オプション
株価変動性(注) 1	83.38%
満期までの期間(注) 2	5年間
配当利回り(注) 3	1.67%
無リスク利子率(注) 4	0.201%

(注) 1. 満期までの期間(5年間)に応じた直近の期間を週次観察することにより算定しております。

2. 割当日は平成25年11月26日であり、権利行使期間は平成27年7月1日から平成30年11月25日まであります。

3. 平成25年3月期の配当実績によっております。

4. 満期までの期間に対応した償還年月日平成30年12月20日の長期国債297の流通利回りであります。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(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3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産		
借地権否認額	19,185千円	20,004千円
ゴルフ会員権評価損	3,373	4,972
繰越欠損金	56,549	5,682
未払事業税	4,985	24,401
不動産取得税概算計上	38,760	2,415
その他	5,157	4,610
繰延税金資産小計	128,011	62,086
評価性引当額	62,341	27,851
繰延税金資産合計	65,669	34,235
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	782	1,499
繰延税金負債合計	782	1,499
繰延税金資産(負債)の純額	64,886	32,735

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3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率 (調整)	38.0%	法定実効税率と税効果会計 適用後の法人税等の負担率
交際費等永久に損金に算入されない項目	3.1	との間の差異が法定実効税 率の100分の5以下である
住民税均等割	0.3	ため注記を省略しておりま す。
評価性引当額等の増減	8.8	
その他	0.6	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.0	

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(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26年4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38.0%から35.6%になります。

この税率変更により、改正前の法定実効税率によった場合に比べ、繰延税金資産の金額は1,881千円減少し、法人税等調整額が1,881千円増加しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

当社グループは、賃貸借契約に基づきオフィス等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、現在のところ移転計画等も予定されていないことから、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。

当連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26年3月31日)

当社グループは、賃貸借契約に基づきオフィス等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、現在のところ移転計画等も予定されていないことから、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)

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

当社グループは、賃貸等不動産を所有しておりますが、総資産に占める賃貸等不動産の重要性が乏しいため、注記を省略しております。

当連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26年3月31日)

当社グループは、賃貸等不動産を所有しておりますが、総資産に占める賃貸等不動産の重要性が乏しいため、注記を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社グループは、不動産業を中心に事業展開を行っており、「不動産投資事業」、「サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業」及び「企画・仲介事業」を報告セグメントとしております。

「不動産投資事業」は、不動産投資事業を行っております。

「サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業」は、サブリース事業、賃貸借事業、ファンドフィー事業を行っております。

「企画・仲介事業」は、企画事業、仲介事業を行っております。

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

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

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

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4月1日 至 平成25年3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 (注)2
	不動産投資 事業	サブリース・ 賃貸借・ファ ンドフィー 事業	企画・仲介 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	6,030,852	321,035	220,699	6,572,586	-	6,572,586
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	6,030,852	321,035	220,699	6,572,586	-	6,572,586
セグメント利益	891,909	83,640	208,463	1,184,013	653,144	530,869
セグメント資産	3,971,458	191,494	3,780	4,166,733	2,539,110	6,705,844
その他の項目						
減価償却費	-	343	-	343	18,887	19,230
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	-	-	-	-	19,811	19,811

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益

(単位：千円)

全社費用(*)	653,144
合計	653,144

(*) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

セグメント資産

(単位：千円)

全社資産(*)	2,539,110
合計	2,539,110

(*) 全社資産は、主に全社に係る本社管理部門の資産であります。

減価償却費

(単位：千円)

全社費用(*)	18,887
合計	18,887

(*) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社管理部門の費用であります。

2. セグメント利益は、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4月1日 至 平成26年3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 (注) 2
	不動産投資 事業	サブリース・ 賃貸借・ファ ンドフィー 事業	企画・仲介 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	10,277,344	310,978	240,472	10,828,795	-	10,828,795
セグメント間の内部売 上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	10,277,344	310,978	240,472	10,828,795	-	10,828,795
セグメント利益	1,950,293	66,634	218,920	2,235,847	795,320	1,440,526
セグメント資産	17,039,940	170,925	-	17,210,865	3,278,322	20,489,188
その他の項目						
減価償却費	-	28	-	28	17,994	18,023
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	-	-	-	-	14,827	14,827

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益

(単位：千円)

全社費用(*)	795,320
合計	795,320

(*) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

セグメント資産

(単位：千円)

全社資産(*)	3,278,322
合計	3,278,322

(*) 全社資産は、主に全社に係る本社管理部門の資産であります。

減価償却費

(単位：千円)

全社費用(*)	17,994
合計	17,994

(*) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社管理部門の費用であります。

2. セグメント利益は、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24年4月1日 至 平成25年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は、「セグメント情報」の「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」に同様の記載をしているため、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

当社グループは、不動産投資事業において単一の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%以上に該当する顧客がありますが、守秘義務を負っているため記載をしておりません。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は、「セグメント情報」の「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」に同様の記載をしているため、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

(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
三井住友ファイナンス&リース株式会社	3,712,010	不動産投資事業 企画・仲介事業
興銀リース株式会社	2,685,000	不動産投資事業
合同会社TG京都JINUSHI	2,390,000	不動産投資事業
阪急電鉄株式会社	1,418,000	不動産投資事業

【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24年4月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの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4月1日 至 平成25年3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4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日）

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び個人主要株主（個人の場合に限る）等
 該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日）

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び個人主要株主（個人の場合に限る）等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及び個人主要株主	松岡哲也	-	-	当社代表取締役社長	（被所有） 直接 57.3	新株予約権（ストックオプション）の行使(注) 2	新株予約権（ストックオプション）の行使(注) 2	90,000	-	-

(注) 1. 「取引金額」欄は、当連結会計年度におけるストックオプションの権利行使による付与株式数に払込金額を乗じた金額を記載しております。

2. 新株予約権行使は、平成18年 3月10日開催の取締役会において発行決議された新株予約権の行使によるものです。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	329.89円	457.28円
1株当たり当期純利益金額	71.57円	144.14円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	-	126.29円

- (注) 1. 当社は、平成25年3月1日開催の取締役会決議に基づき、平成25年4月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行い、また、平成25年5月20日開催の取締役会決議に基づき、平成25年7月1日付で株式1株につき4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及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
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。
3. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
当期純利益(千円)	317,920	666,706
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)	317,920	666,706
普通株式の期中平均株式数(株)	4,442,000	4,625,340
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	-	-
普通株式増加数(株)	-	654,034
(うち新株予約権)	(-)	(654,034)
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	平成18年2月28日臨時株主総会決議 第1回ストック・オプション (新株予約権) 普通株式 980,000株 平成18年2月28日臨時株主総会決議 第2回ストック・オプション (新株予約権) 普通株式 90,000株	

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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	200,000	1,000,000	1.75	-
1年以内に返済予定の長期借入金	294,102	210,766	1.98	-
1年以内に返済予定のリース債務	10,442	18,348	2.63	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	3,656,674	15,575,208	1.55	平成27年～31年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	36,090	30,583	3.16	平成27年～31年
その他有利子負債	-	-	-	-
計	4,197,309	16,834,906	-	-

(注) 1. 平均利率については、当期末現在の残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結貸借対照表日後5年間の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	9,151,812	1,335,712	256,862	3,971,982
リース債務	10,146	16,249	3,403	784

【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)	149,804	4,377,791	4,657,263	10,828,795
税金等調整前四半期(当期)純利益金額又は税金等調整前四半期純損失金額(千円)	113,079	455,700	477,894	1,063,951
四半期(当期)純利益金額又は四半期純損失金額(千円)	78,443	267,686	281,723	666,706
1株当たり四半期(当期)純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額(円)	17.60	59.13	61.36	144.14

(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1株当たり四半期純損失金額(円)	17.60	75.30	2.97	81.40

(注) 平成25年3月1日開催の取締役会決議に基づき、平成25年4月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行い、また、平成25年5月20日開催の取締役会決議に基づき、平成25年7月1日付で株式1株につき4株の株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり四半期(当期)純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額を算定しております。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,150,115	1,893,913
営業未収入金	1,601	8,232
販売用不動産	1 3,593,729	1 10,534,529
前渡金	347,700	174,200
前払費用	59,866	114,544
繰延税金資産	65,669	24,324
関係会社短期貸付金	-	430,000
預け金	612	-
その他	-	2 7,253
流動資産合計	6,219,296	13,186,998
固定資産		
有形固定資産		
建物	36,390	20,753
工具、器具及び備品	6,435	5,342
土地	11,166	3,758
リース資産	45,355	46,713
有形固定資産合計	99,348	76,567
無形固定資産		
商標権	368	874
ソフトウェア	318	212
その他	0	0
無形固定資産合計	686	1,086
投資その他の資産		
投資有価証券	17,433	19,960
関係会社株式	104,000	124,000
出資金	151	451
敷金及び保証金	158,533	158,533
長期前払費用	53,358	50,378
その他	8,939	7,868
貸倒引当金	4,924	625
投資その他の資産合計	337,491	360,566
固定資産合計	437,526	438,221
資産合計	6,656,822	13,625,219

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	112,852	23,889
短期借入金	200,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	294,102	1,210,766
リース債務	10,442	18,348
未払金	31,667	22,960
未払費用	6,989	5,098
未払法人税等	173,489	168,980
未払消費税等	7,800	6,884
前受金	7,560	-
預り金	11,351	10,450
前受収益	19,395	26,943
1年内返還予定の預り保証金	436,648	511,295
流動負債合計	1,312,300	2,005,618
固定負債		
長期借入金	1,365,674	1,942,208
長期預り敷金保証金	180,860	165,455
リース債務	36,090	30,583
繰延税金負債	782	1,499
固定負債合計	3,874,407	9,622,746
負債合計	5,186,708	11,628,364
純資産の部		
株主資本		
資本金	194,280	249,780
資本剰余金		
資本準備金	172,725	228,225
資本剰余金合計	172,725	228,225
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,101,693	1,515,990
利益剰余金合計	1,101,693	1,515,990
自己株式	-	79
株主資本合計	1,468,698	1,993,916
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,416	2,713
評価・換算差額等合計	1,416	2,713
新株予約権	-	225
純資産合計	1,470,114	1,996,855
負債純資産合計	6,656,822	13,625,219

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高	6,572,586	8,346,177
売上原価	5,369,115	6,612,368
売上総利益	1,203,471	1,733,809
販売費及び一般管理費	1,665,910	1,794,840
営業利益	537,560	938,969
営業外収益		
受取利息	189	2,769
受取手数料	2,120	2,900
受取配当金	4	86
投資事業組合運用益	380	358
その他	132	555
営業外収益合計	1,908	10,592
営業外費用		
支払利息	54,494	101,211
資金調達費用	14,628	163,074
その他	99	3,029
営業外費用合計	69,223	267,315
経常利益	470,245	682,246
特別利益		
抱合せ株式消滅差益	377,540	-
固定資産売却益	-	3,270
ゴルフ会員権売却益	800	-
違約金収入	-	92,429
投資有価証券売却益	-	13
特別利益合計	378,340	95,143
特別損失		
ゴルフ会員権評価損	-	4,495
特別損失合計	-	4,495
税引前当期純利益	848,585	772,895
法人税、住民税及び事業税	167,851	239,517
法人税等調整額	20,125	41,345
法人税等合計	147,726	280,862
当期純利益	700,859	492,032

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)		当事業年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
仕入原価		5,122,042	95.4	6,353,508	96.1
賃借料		224,163	4.2	232,120	3.5
業務委託料		18,458	0.3	22,547	0.3
その他		4,451	0.1	4,191	0.1
合計		5,369,115	100.0	6,612,368	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(単位：千円)

	株主資本					株主資本合計
	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	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
当期首残高	194,280	172,725	172,725	445,254	445,254	812,259
当期変動額						
新株の発行						
剰余金の配当				44,420	44,420	44,420
当期純利益				700,859	700,859	700,859
自己株式の取得						
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	-	-	-	656,439	656,439	656,439
当期末残高	194,280	172,725	172,725	1,101,693	1,101,693	1,468,698

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差 額等合計	
当期首残高	621	621	812,881
当期変動額			
新株の発行			
剰余金の配当			44,420
当期純利益			700,859
自己株式の取得			
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	794	794	794
当期変動額合計	794	794	657,233
当期末残高	1,416	1,416	1,470,114

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	194,280	172,725	172,725	1,101,693	1,101,693	-	1,468,698
当期変動額							
新株の発行	55,500	55,500	55,500				111,000
剰余金の配当				77,735	77,735		77,735
当期純利益				492,032	492,032		492,032
自己株式の取得						79	79
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	55,500	55,500	55,500	414,297	414,297	79	525,218
当期末残高	249,780	228,225	228,225	1,515,990	1,515,990	79	1,993,916

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	1,416	1,416	-	1,470,114
当期変動額				
新株の発行				111,000
剰余金の配当				77,735
当期純利益				492,032
自己株式の取得				79
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,297	1,297	225	1,522
当期変動額合計	1,297	1,297	225	526,740
当期末残高	2,713	2,713	225	1,996,855

【注記事項】

(重要な会計方針)

(1)資産の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

(時価のあるもの)

事業年度の末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

(時価のないもの)

移動平均法による原価法を採用しております。

たな卸資産

販売用不動産

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

(2)固定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(ただし、建物(附属設備を除く。))については定額法)を採用しております。

なお、耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8～18年

工具、器具及び備品 5～20年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

長期前払費用

均等償却を採用しております。

なお、借地権については、賃借期間で均等償却を行っております。

(3)引当金の計上基準

貸倒引当金

営業未収入金及びその他金銭債権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。

(4)重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、繰延ヘッジ処理を採用しておりますが、特例処理の要件を満たしている場合は、特例処理を適用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ取引

ヘッジ対象...借入金の利息

ヘッジ方針

ヘッジ対象の範囲内で借入金の金利変動リスクをヘッジする手段としての金利スワップ取引を利用することとしております。なお、投機目的のためのデリバティブ取引は行わない方針であります。

ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しております。

(5)その他財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の費用としております。

ただし、たな卸資産以外の資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払消費税等として投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却しております。

連結納税制度

連結納税制度を適用しております。

(表示方法の変更)

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

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

以下の事項について、記載を省略しております。

- ・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第8条の28に定める資産除去債務に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第26条に定める減価償却累計額を直接控除した場合の注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第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 担保資産及び担保付債務

(1) 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3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
販売用不動産	3,593,729千円	10,534,529千円

(2) 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3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	- 千円	1,000,000千円
1年内返済予定の長期借入金	-	113,932
長期借入金	3,640,000	9,122,068

2 関係会社に対する金銭債権

区分表示されたもの以外で当該関係会社に対する金銭債権は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
短期金銭債権	- 千円	7,253千円

3 保証債務

他の会社の金融機関からの借入債務に対し、保証を行っております。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
新日本商業開発株式会社	- 千円	390,000千円
株式会社 J	-	5,550,000

4 コミットメントライン

当社は、資金調達の機動的かつ安定的な調達を行うため、金融機関2行と相対型コミットメントラインの契約を締結しております。

事業年度末における貸出コミットメントに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
貸出コミットメントの総額	1,300,000千円	1,300,000千円
借入実行残高	-	-
差引額	1,300,000	1,300,000

5 財務制限条項

前事業年度(平成25年3月31日)

当事業年度末の借入残高800,000千円について、下記の財務制限条項が付されております。

ア.平成24年3月決算期以降の各年度決算期の末日における連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成24年3月決算期の年度決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

イ.平成24年3月決算期以降の各年度決算期の末日における連結の損益計算書において、経常損益の金額をゼロ円以上に維持すること。

当事業年度(平成26年3月31日)

当事業年度末の借入残高1,300,000千円について、下記の財務制限条項が付されております。

ア.平成26年3月決算期以降の各年度決算期の末日における借入人の連結貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成25年3月決算期の年度決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

イ.平成26年3月決算期以降の各年度決算期の末日における借入人の連結の損益計算書において、経常損益の金額をゼロ円以上に維持すること。

当事業年度末の借入残高2,000,000千円について、下記の財務制限条項が付されております。

- ア.各事業年度末日時点の借主の報告書等の貸借対照表上の純資産の部の合計金額を、直前の事業年度末日時点の借主の報告書等の貸借対照表上の純資産の部の合計金額の75%相当額又は1,102,000千円のどちらか高い方の金額以上に維持すること。
- イ.各事業年度末日時点の借主の報告書等の損益計算書上の経常損益を、2期連続して損失としないこと。

当事業年度末の借入残高2,400,000千円について、下記の財務制限条項が付されております。

- ア.借入人は、借入人の各年度の決算期の末日における借入人の連結の貸借対照表における純資産の部の金額を、当該決算期の直前の決算期の末日または平成25年3月に終了する決算期の末日における借入人の連結の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか大きい方の75%の金額以上にそれぞれ維持すること。
- イ.借入人は、借入人の各年度の決算期に係る借入人の連結の損益計算書上の経常損益に関して、それぞれ経常損失を計上しないこと。

当事業年度末の借入残高1,000,000千円について、下記の財務制限条項が付されております。

- ア.各事業年度末日における単体の損益計算書に記載される営業損益において損失を計上したとき。
- イ.各事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される負債の部の合計金額が単体の貸借対照表に記載される資産の部の合計金額を上回ったとき。

(損益計算書関係)

- 1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度3%、当事業年度5%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度97%、当事業年度95%であります。
販売費及び一般管理費のうち主要費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
役員報酬	194,001千円	210,540千円
給料及び手当	159,329	164,663
減価償却費	18,887	17,994

2 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業取引以外の取引による取引高	1,200千円	9,153千円

3 固定資産売却益は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物	- 千円	1,432千円
土地	-	1,267

(有価証券関係)

前事業年度(平成25年3月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式104,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(平成26年3月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式124,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、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3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産		
借地権否認額	19,185千円	20,004千円
ゴルフ会員権評価損	3,373	4,972
繰越欠損金	50,703	5,477
未払事業税	4,985	15,066
不動産取得税概算計上	38,760	2,415
その他	5,157	4,240
繰延税金資産小計	122,165	52,176
評価性引当額	56,495	27,851
繰延税金資産合計	65,669	24,324
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	782	1,499
繰延税金負債合計	782	1,499
繰延税金資産(負債)の純額	64,886	22,825

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3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率 (調整)	38.0%	法定実効税率と税効果会計 適用後の法人税等の負担率
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.7	との間の差異が法定実効税 率の100分の5以下である
住民税均等割	0.1	ため注記を省略しておりま す。
抱合せ株式消滅差益	16.9	
評価性引当額等の増減	4.8	
その他	0.7	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	17.4	

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.0%から35.6%になります。

この税率変更により、改正前の法定実効税率によった場合に比べ、繰延税金資産の金額は1,277千円減少し、法人税等調整額が1,277千円増加しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位:千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	36,390	-	11,775	3,861	20,753	38,511
	工具、器具及び備品	6,435	-	-	1,092	5,342	12,917
	土地	11,166	-	7,408	-	3,758	-
	リース資産	45,355	14,242	-	12,884	46,713	25,491
	計	99,348	14,242	19,183	17,838	76,567	76,920
無形固定資産	商標権	368	585	-	78	874	647
	ソフトウェア	318	-	-	106	212	2,208
	その他	0	-	-	-	0	-
	計	686	585	-	184	1,086	2,855

【引当金明細表】

(単位:千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	4,924	-	4,299	625

(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	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	毎年6月
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	3月31日、9月30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・売渡手数料	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 - 無料
公告掲載方法	当社の公告は、電子公告により行う。ただし、やむを得ない事由により、電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 なお、電子公告は、当社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりであります。 http://www.ncd-jp.com
株主に対する特典	株主優待制度 (1) 対象株主 毎年3月31日及び9月30日現在の株主名簿に記載又は記録された100株以上保有の株主 (2) 優待内容 「全国共通お食事券 ジェフグルメカード」 3,000円分(年2回)を贈呈いたします。

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができません。
 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

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本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13期）自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）
平成25年6月27日近畿財務局長に提出しております。
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類
平成25年6月27日近畿財務局長に提出しております。
- (3) 四半期報告書及び確認書
第14期第1四半期（自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日）連結会計期間の四半期報告書を平成25年8月13日に近畿財務局長に提出しております。
第14期第2四半期（自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日）連結会計期間の四半期報告書を平成25年11月12日に近畿財務局長に提出しております。
第14期第3四半期（自 平成25年10月1日 至 平成25年12月31日）連結会計期間の四半期報告書を平成26年2月13日に近畿財務局長に提出しております。
- (4) 臨時報告書
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の結果）の規定に基づく臨時報告書を平成25年6月28日に近畿財務局長に提出しております。
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2（新株予約権の発行）の規定に基づく臨時報告書を平成25年11月11日に近畿財務局長に提出しております。
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書を平成25年11月29日に近畿財務局長に提出しております。

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26年6月26日

日本商業開発株式会社
取締役会 御中

大阪監査法人

代表社員 公認会計士 平井文彦
業務執行社員
業務執行社員 公認会計士 林直也

<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」に掲げられている日本商業開発株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの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、日本商業開発株式会社及び連結子会社の平成26年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、日本商業開発株式会社の平成26年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、日本商業開発株式会社が平成26年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

-
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、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。
 2. X B R Lデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成26年6月26日

日本商業開発株式会社
取締役会 御中

大阪監査法人

代表社員 公認会計士 平井文彦
業務執行社員
業務執行社員 公認会計士 林直也

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」に掲げられている日本商業開発株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの第14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、日本商業開発株式会社の平成26年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

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、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。