

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年3月28日
【事業年度】	第38期(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
【会社名】	株式会社サンセイランディック
【英訳名】	Sansei Landic Co.,Ltd
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 松 崎 隆 司
【本店の所在の場所】	東京都千代田区神田司町二丁目1番地
【電話番号】	03-3295-2200(代表)
【事務連絡者氏名】	専務取締役 松 浦 正 二
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区神田司町二丁目1番地
【電話番号】	03-3295-2200(代表)
【事務連絡者氏名】	専務取締役 松 浦 正 二
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第 1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回 次	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期
決 算 年 月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月
売上高 (千円)	5,990,195	7,414,917	8,042,072	9,475,369	9,187,790
経常利益 (千円)	263,450	539,442	746,579	436,999	809,904
当期純利益 (千円)	143,166	301,075	444,466	233,224	455,664
包括利益 (千円)	—	—	444,466	233,224	455,664
純資産額 (千円)	2,102,066	2,398,102	3,240,968	3,432,778	3,867,704
総資産額 (千円)	4,143,820	6,801,381	6,085,469	7,092,582	8,918,899
1株当たり純資産額 (円)	17,517.22	19,984.18	469.71	497.51	560.55
1株当たり 当期純利益金額 (円)	1,193.06	2,508.97	73.50	33.80	66.04
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	50.7	35.3	53.3	48.4	43.4
自己資本利益率 (%)	7.0	13.4	15.8	7.0	12.5
株価収益率 (倍)	—	—	7.1	9.6	9.3
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	949,504	△ 1,621,215	969,776	△ 952,962	△ 664,273
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	△ 55,101	△ 105,578	126,573	△ 15,332	△ 175,421
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	△ 609,556	1,841,910	△ 877,045	692,149	1,136,148
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	734,482	849,599	1,068,903	792,757	1,089,211
従業員数 (名)	97	105	116	123	127

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第35期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。また、第36期からは、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. 第35期までの株価収益率は、当社株式が非上場であるため記載しておりません。

4. 当社は、平成23年8月31日付で普通株式1株につき50株の割合をもって株式分割を行っております。当該株式分割に伴う影響を加味して遡及修正を行った場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると、以下のとおりとなります。

回 次	第34期	第35期
決 算 年 月	平成21年12月	平成22年12月
1株当たり純資産額 (円)	350.34	399.68
1株当たり 当期純利益金額 (円)	23.86	50.18
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—

(2) 提出会社の経営指標等

回 次	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期
決 算 年 月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月
売上高 (千円)	4,816,063	6,057,275	6,886,952	7,770,815	7,580,805
経常利益 (千円)	239,422	538,844	778,266	420,039	929,272
当期純利益 (千円)	133,752	310,731	464,478	236,374	581,485
資本金 (千円)	50,000	50,000	257,000	257,000	257,000
発行済株式総数 (株)	120,000	120,000	6,900,000	6,900,000	6,900,000
純資産額 (千円)	2,069,415	2,375,106	3,237,984	3,432,944	3,993,691
総資産額 (千円)	3,637,123	6,270,602	5,672,671	6,437,784	8,516,906
1株当たり純資産額 (円)	17,245.13	19,792.55	469.27	497.53	578.81
1株当たり配当額 (円)	42.00	130.00	6.00	3.00	3.00
(1株当たり中間配当額)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
1株当たり 当期純利益金額 (円)	1,114.61	2,589.43	76.81	34.26	84.27
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	56.9	37.9	57.1	53.3	46.9
自己資本利益率 (%)	6.7	14.0	16.5	7.1	15.7
株価収益率 (倍)	—	—	6.8	9.5	7.3
配当性向 (%)	3.8	5.0	7.8	8.8	3.6
従業員数 (名)	76	81	89	96	102

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第35期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。また、第36期からは、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. 第35期までの株価収益率は、当社株式が非上場であるため記載しておりません。

4. 平成23年12月期の1株当たり配当額6円には、上場記念配当3円を含んでおります。

5. 当社は、平成23年8月31日付で普通株式1株につき50株の割合をもって株式分割を行っております。当該株式分割に伴う影響を加味して遡及修正を行った場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると、以下のとおりとなります。

回 次	第34期	第35期
決 算 年 月	平成21年12月	平成22年12月
1株当たり純資産額 (円)	344.90	395.85
1株当たり 当期純利益金額 (円)	22.29	51.79
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—
1株当たり配当額 (円)	0.84	2.60
(1株当たり中間配当額)	(—)	(—)

2 【沿革】

当社は、戦後の日本の復興のなかでも比較的遅れていた「住」の部分において、「人々に安く広く良質な住宅を提供し、快適な空間を創造していきたい」というビジョンのもと、昭和51年2月、株式会社サンセイサービスとして、東京都中央区銀座7丁目にて設立されました。

設立当初は、不動産の売買仲介及びマンション・アパート・ビル等の賃貸、仲介事業のみでありましたが、業容の拡大に伴い「不動産販売事業」を開始いたしました。平成3年からは、一般的な不動産業者があまり取引対象としてこなかった底地の取扱いを開始し、現在では底地による収益が「不動産販売事業」の主要な部分を占めております。

また、不動産販売事業を軸としながら、更なる顧客サービスの追求のため、平成17年3月に株式会社One's Life ホームを設立して「建築事業」を開始し、お客様の戸建住宅の建築工事やリフォーム工事等のニーズに対応しております。

当社設立以後の企業集団に係る経緯は、次の通りであります。

年 月	概 要
昭和51年2月	不動産の売買仲介及びマンション・アパート・ビル等の賃貸、仲介事業を目的として、株式会社サンセイサービス（現 株式会社サンセイランディック）を東京都中央区に設立
昭和51年3月	宅地建物取引業免許を取得（東京都知事(1)30441号）
昭和51年9月	本店を東京都目黒区祐天寺へ移転
昭和62年3月	商号を株式会社サンセイ（現 株式会社サンセイランディック）に変更
平成3年6月	底地の取扱いを開始
平成5年8月	東京都千代田区に不動産販売・仲介事業を目的として、株式会社サンセイ住宅販売（連結子会社株式会社サンセイコミュニティ）を設立
平成9年2月	本店を東京都千代田区神田淡路町へ移転、商号を株式会社サンセイランディックに変更
平成14年1月	経営権の強化のため、株式会社サンセイコミュニティを完全子会社化
平成14年4月	大阪府大阪市西区に大阪支店、北海道札幌市中央区に札幌支店を設置
平成14年5月	宅地建物取引業免許を国土交通大臣免許に変更（国土交通大臣(1)第6282号）
平成14年11月	本店を東京都千代田区神田鍛冶町へ移転
平成16年8月	福岡県福岡市中央区に福岡支店を設置
平成17年3月	東京都千代田区に戸建分譲を目的として、株式会社One's Life ホーム（現 連結子会社）を設立し、建築事業を開始
平成19年12月	愛知県名古屋市中区に名古屋営業所（現 名古屋支店）を設置
平成20年1月	当社において底地の管理業務「オーナーズパートナー」を開始
平成21年1月	本店を東京都千代田区神田司町へ移転
平成21年12月	経営権の強化のため、株式会社One's Life ホームを完全子会社化
平成23年3月	神奈川県横浜市西区に横浜支店を設置
平成23年12月	大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）に株式を上場
平成25年7月	株式会社サンセイコミュニティを吸収合併
平成26年1月	東京証券取引所市場第二部へ市場変更

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社1社（株式会社One's Life ホーム）により構成されており、旧借地法・借家法（注1 以下、「旧法」という。）の適用される底地等に係る「不動産販売事業」、戸建注文住宅などの「建築事業」を主たる業務として行っております。当社グループの事業の内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付け並びにセグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、次の2部門についてはセグメントと同一の区分であります。

(1) 不動産販売事業

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

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

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

① 底地

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

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

イ 借地権者への底地の販売（借地権者の完全所有権化）

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

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

② 居抜き物件

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

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

③ 所有権

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

当社は、東京本社を含め武蔵野支店・横浜支店・大阪支店・名古屋支店・札幌支店・福岡支店の全国7ヶ所に営業拠点を設け、底地を主体に取扱う不動産会社として、積極的に事業を展開しております。

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

(注1) 「旧借地法・借家法」について

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

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

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

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

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

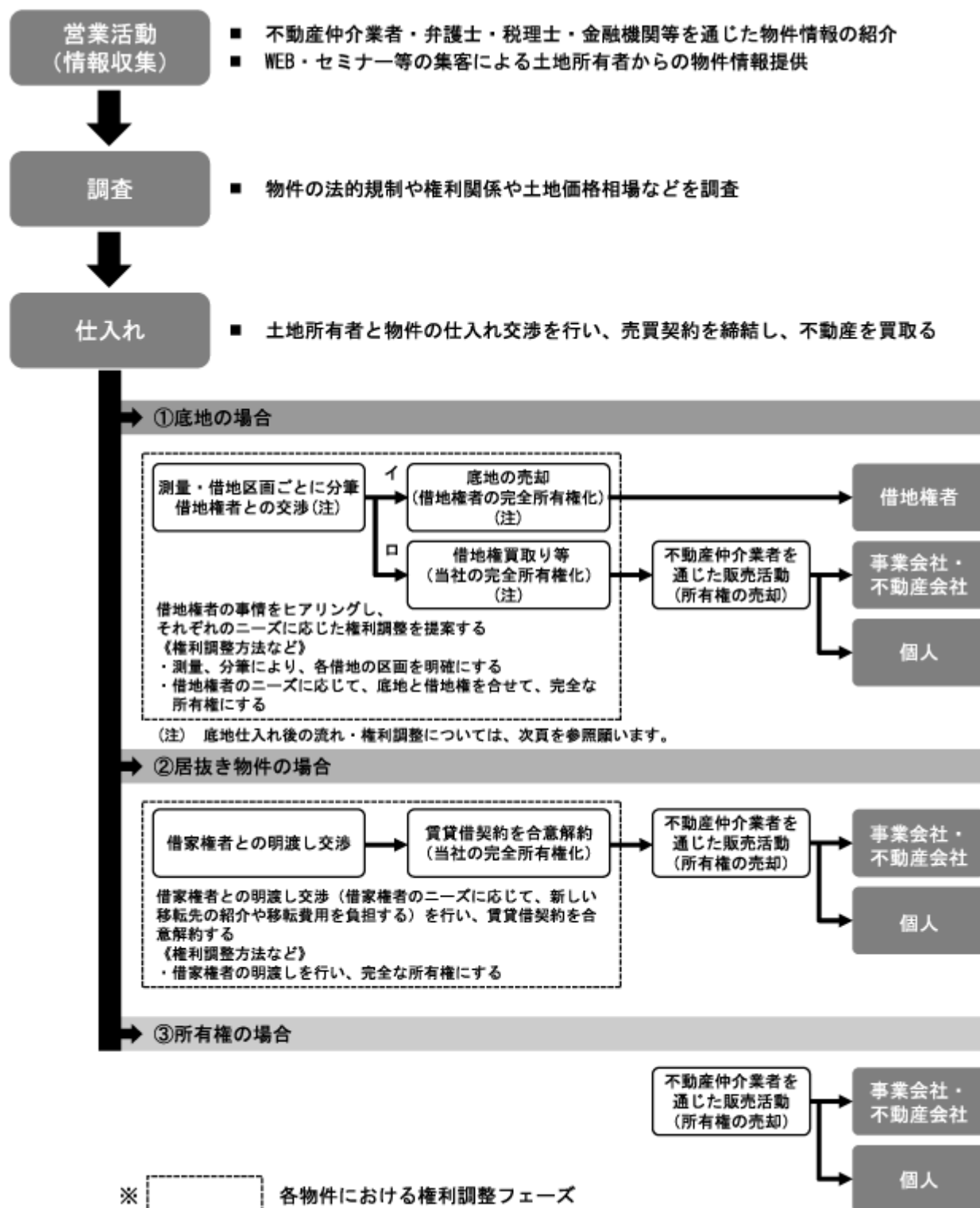
(注2) 「オーナーズパートナー」について

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

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

不動産販売事業の標準的な流れは以下の通りとなります。

それぞれ単体の場合と、底地・居抜き物件・所有権が混在している場合があります。



※ 表中の記号は「3 事業の内容 (1) 不動産販売事業」文中の記号に対応しております。

不動産販売事業における底地を仕入れた場合の流れ・権利調整方法は、以下ようになります。



図1



図2

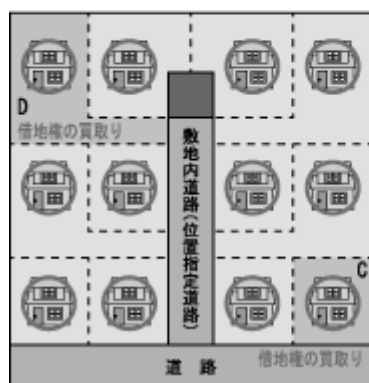


図3

概要

土地所有者に相続が発生し相続税を納付するために、所有している底地の売却が必要となり、当社に底地を売却する。

【権利調整が必要な点】

- ◆土地所有者が、12人の借地権者に土地を貸していて、底地と借地権に権利が分かれている。
- ◆一体の土地であり、借地ごとの境界が未確定な状態である。
- ◆12区画の借地権のうち、6区画の借地権が接道義務（注1）を満たしていないため、再建築ができない状態である。（図1）

権利調整フェーズ

- ◆測量作業を行い、区画と区画の境界を明確にしていきます。
- ◆敷地内の道路を延長させるため、役所と協議を行います。道路の延長が認められることにより、A・B2区画の借地が、建築基準法上の道路に接道することができ、再建築が可能な状態になります。（図2）
- ◆各借地権者と協議しながら、図3のように土地を分筆することによって、全ての区画が建築基準法上の道路に接続することができました。その結果、全ての借地が再建築可能な状態になります。

借地権者のニーズに応じた権利調整を提案しながら、底地と借地権を合せて、完全な所有権にする。

- ◆底地の購入を希望する借地権者には、底地の売却を行い、借地権者の完全所有権化となります。
【①底地の場合 イのパターン】
- ◆借地権の売却を希望する借地権者C・Dから、借地権の買取を行い、当社の完全所有権化となります。
【①底地の場合 ロのパターン】

（注1）接道義務とは、建築基準法第43条において、原則、建築物の敷地は幅員4m以上の道路（同法42条1項に規定する道路）に2m以上接しなければならないとされています。

（注2）位置指定道路とは、建築基準法第42条1項5号に定められる特定行政庁から道路位置の指定を受けた私道のことです。

(2) 建築事業

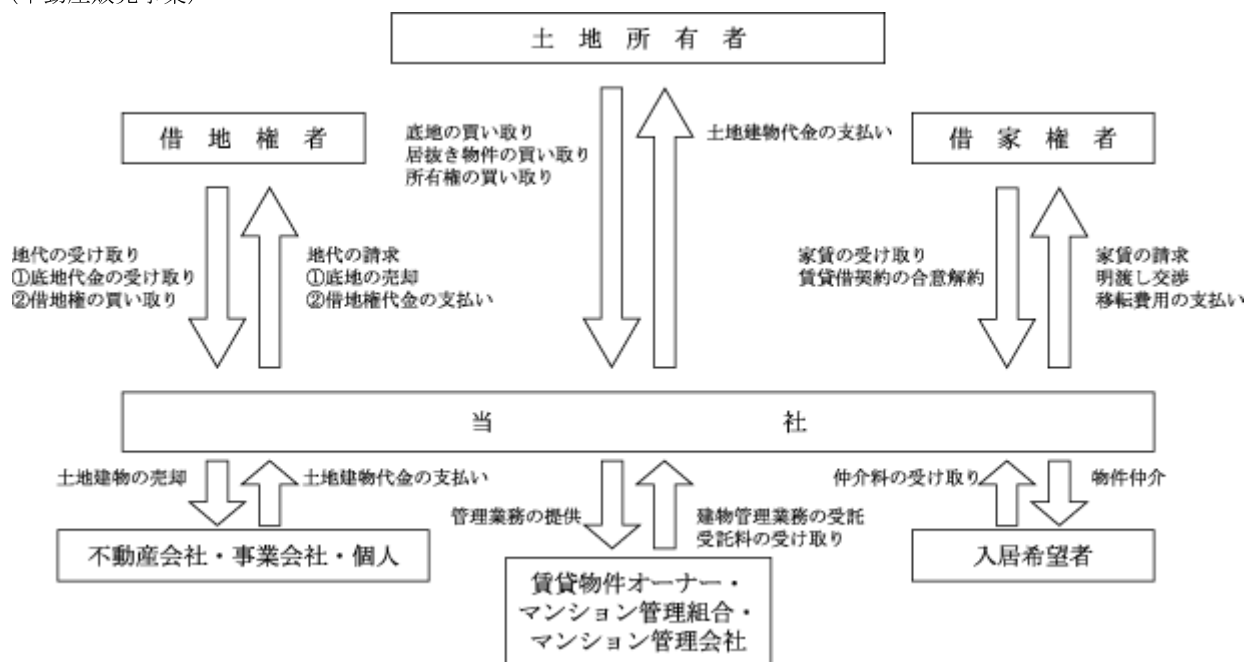
当事業におきましては、当社連結子会社である株式会社One's Lifeホームが、デザイナーズフルオーダー戸建注文住宅・デザイナーズリフォームの企画設計・施工及び管理業務を行っております。

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

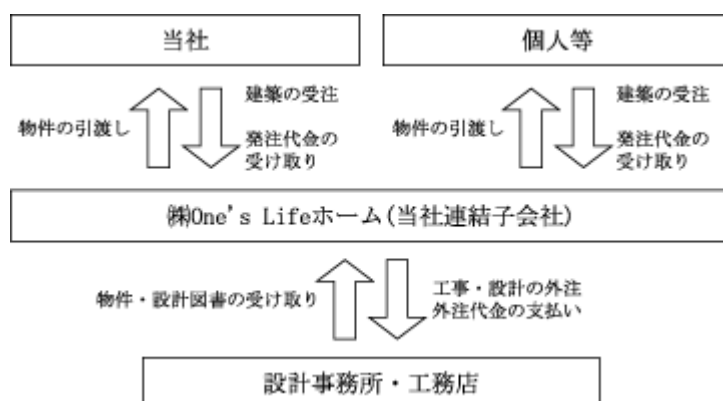
戸建注文住宅建築、リフォームのほか、当社が販売する不動産における戸建住宅の受注及び既存顧客への戸建受注、リフォームの提案も行っております。

事業の系統図は次のとおりです。

(不動産販売事業)



(建築事業)



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (被所有)割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 株One' s Life ホーム (注) 2	東京都世田谷区	20,000	建築事業	100.0	当社保有物件のリフォーム工事を行っております。 債務保証をしております。 役員の兼任2名

(注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。

2. 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 1,663,161千円
 ② 経常利益 △ 107,395千円
 ③ 当期純損失 △ 119,695千円
 ④ 純資産額 △ 77,888千円
 ⑤ 総資産額 454,654千円

3. 株式会社サンセイコミュニティについては、平成25年7月1日付で当社を吸収合併存続会社、株式会社サンセイコミュニティを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行っております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成25年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産販売事業	77
建築事業	25
全社（共通）	25
合計	127

(注) 1. 従業員数は就業人員であります。

2. 全社（共通）は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

(2) 提出会社の状況

平成25年12月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
102	34.3	5.3	6,677

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産販売事業	77
全社（共通）	25
合計	102

(注) 1. 従業員数は就業人員であります。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 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、政府の経済政策や金融政策による円高の是正に伴う輸出の持ち直しや企業収益、個人消費、雇用情勢等の改善も見られるなど、緩やかな回復基調で推移いたしました。

当社グループが属する不動産業界におきましては、金融緩和策の実施による資金環境の改善を受け、新規物件取得の動きが活発化しており、また、不動産価格、金利の先高感や、消費税増税前の駆け込み需要などから、好調な展開が続いております。

このような状況の中で、仕入情報チャネルの拡大を図り、安定的な事業成長の継続と今後の利益の源泉となる物件仕入の強化に努めました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高9,187百万円（前年同期比3.0%減）、営業利益919百万円（前年同期比77.9%増）、経常利益809百万円（前年同期比85.3%増）、当期純利益455百万円（前年同期比95.4%増）となりました。

セグメント別の概況は次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、底地398件、居抜き34件、所有権物件38件の販売を行いました。底地及び居抜き物件の売上高が減少したことにより、全体の売上高が減少した一方、底地の利益率の改善や利益率の高い居抜き物件の販売を行いました。その結果、売上高は7,599百万円（前年同期比2.6%減）となったものの、セグメント利益は1,580百万円（前年同期比65.9%増）となりました。

(建築事業)

建築事業におきましては、注文住宅・リフォーム工事191件の販売をいたしましたが、大型施設工事において、仕様変更に伴い工事原価が増加いたしました。その結果、売上高は1,663百万円（前年同期比4.3%減）となり、セグメント損失は104百万円（前年同期は21百万円のセグメント利益）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末から296百万円（37.4%）増加し、1,089百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、営業活動の結果使用した資金は664百万円（前期比30.3%減）となりました。

収入の主な内訳は、税金等調整前当期純利益809百万円であり、支出の主な内訳は、たな卸資産の増加による支出1,514百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、投資活動の結果使用した資金は175百万円（前期比1,044.1%増）となりました。

支出の主な内訳は、定期預金の預入による支出84百万円、有形固定資産の取得による支出49百万円、無形固定資産の取得による支出47百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、財務活動の結果得られた資金は1,136百万円（前期比64.1%増）となりました。

収入の主な内訳は、短期借入金の増加による収入1,288百万円、長期借入れによる収入278百万円、社債の発行による収入197百万円であり、支出の主な内訳は、長期借入金の返済による支出564百万円であります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

生産実績を定義することが困難であるため「生産実績」は記載しておりません。

(2) 受注実績

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

セグメント	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
建築事業	1,651,683	94.7	400,904	118.8

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

(3) 仕入実績

セグメント	区画数	前年同期比(%)	仕入高(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業	472	61.3	6,386,076	93.0
うち底地	415	64.4	2,688,181	69.3
うち居抜き物件	48	120.0	2,252,502	134.3
うち所有権	9	10.5	1,445,392	110.5

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

(4) 販売実績

セグメント	件数	前年同期比(%)	販売高(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業	470	121.8	7,599,472	97.8
うち底地	398	127.6	3,690,002	98.0
うち居抜き物件	34	100.0	2,310,771	84.8
うち所有権	38	95.0	1,278,755	117.9
その他の不動産販売事業	—	—	319,943	163.3
建築事業	191	101.1	1,588,317	95.0
合計	—	—	9,187,790	97.0

- (注) 1. 上記金額には消費税等は含まれておりません。
2. セグメント間取引については相殺消去しております。
3. 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合

相手先	前連結会計年度		当連結会計年度	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
株式会社平成観光	—	—	1,068,547	11.6

4. 「件数」については、不動産販売事業においては売買契約、建築事業においては受注契約の件数を記載しております。
5. 底地・居抜き物件・所有権の区分については、仕入時の区分により記載しております。仕入後に権利調整により底地から所有権に変わった区画等に関しては、仕入時の区分に基づき底地に含めて記載しております。また、底地・居抜き物件・所有権が混在する物件については、底地を含む物件は「うち底地」に、居抜きと所有権のみが混在する物件は「うち居抜き物件」に含めて記載しております。
6. 「その他の不動産販売事業」は、地代家賃収入、仲介手数料による収入、業務受託手数料収入等であり

7. 建築事業の件数・販売高につきましては、リフォーム工事・改築工事等の件数・金額を含んでおります。

3 【対処すべき課題】

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

(1) 既存事業の安定と拡大

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

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

(2) 人材育成の推進

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

(3) 物件情報の収集力の強化

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

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

(4) 販売の強化

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

4 【事業等のリスク】

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

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

(1) 経済情勢の変動について

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

(2) 所有不動産の価格下落リスクについて

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

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

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

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

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

(4) 不動産に係る権利調整の成否による業績の変動について

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

(5) 不動産物件の仕入について

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

(6) 不動産物件の引渡し時期及び決済条件の変更等による業績の変動について

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

(7) 法的規制について

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

なお、宅地建物取引業免許は、当社グループの主要な事業活動に必須の免許であります。現時点において、グループ各社には、宅地建物取引業法及び建築士法に定める免許または登録の取消事由・更新欠格事由に該当する事実は存在しておりません。しかしながら、今後、何らかの理由により免許及び登録の取消・更新欠格による失効等があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

当社グループの有する免許、許可は以下のとおりであります。

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

(8) 税制の変更等による業績の変動について

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

(9) 訴訟等について

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

(10) 有利子負債への依存と資金調達について

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

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

《有利子負債残高の推移》

項目	期別	平成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)	1, 879, 649	2, 620, 660	3, 780, 192
総資産額	(千円)	6, 085, 469	7, 092, 582	8, 918, 899
有利子負債比率	(%)	30. 9	36. 9	42. 4

(11) 住宅保証について

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

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

(12) 住宅建材の価格について

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

(13) 建築事業における建築工事の外注について

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

(14) 個人情報等の管理について

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

(15) 人材の確保と育成について

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

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき作成されております。その作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。これらの見積りについては、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りとは異なる場合があります。

(2) 経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度における売上高は9,187百万円（前年同期比287百万円減）となりました。

売上高が減少した主な要因は、不動産販売事業において、底地及び居抜き物件の売上高が減少したことによるものであります。

(売上総利益)

当連結会計年度の売上総利益は、底地の利益率の改善や利益率の高い居抜き物件の販売を行ったことにより、2,933百万円（前年同期比518百万円増）となりました。

(販売費及び一般管理費)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は2,013百万円（前年同期比116百万円増）となりました。これは、主に賞与の増加125百万円によるものであります。

(営業利益)

当連結会計年度における営業利益は919百万円（前年同期比402百万円増）となりました。前述の売上総利益の増加、販売費及び一般管理費の増加によるものであります。

(経常利益)

当連結会計年度における経常利益は809百万円（前年同期比372百万円増）となりました。営業外収益は11百万円であります。営業外費用は121百万円であり、主な内容は支払利息87百万円であります。

(当期純利益)

税金等調整前当期純利益は809百万円（前年同期比367百万円増）となり、税効果会計適用後の法人税等負担額は354百万円（前年同期比144百万円増）となりました。その結果、当連結会計年度における当期純利益は455百万円（前年同期比222百万円増）となりました。

(3) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は8,023百万円で、前連結会計年度末に比べ1,766百万円増加しております。現金及び預金の増加326百万円、販売用不動産の増加1,512百万円が主な要因であります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は895百万円で、前連結会計年度末に比べ59百万円増加しております。無形固定資産の増加21百万円、投資その他の資産の増加35百万円が主な要因であります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は4,586百万円で、前連結会計年度末に比べ1,489百万円増加しております。短期借入金の増加1,288百万円、未払法人税等の増加339百万円が主な要因であります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は464百万円で、前連結会計年度末に比べ97百万円減少しております。社債の増加117百万円、長期借入金の減少224百万円が主な要因であります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は3,867百万円で、前連結会計年度末に比べ434百万円増加しております。利益剰余金の増加434百万円が主な要因であります。

(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は、1,089百万円（前年同期比296百万円増）となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益が809百万円（前年同期比367百万円増）、たな

卸資産の増加による支出が1,514百万円（前年同期比378百万円増）、法人税等の支払額が78百万円（前年同期比355百万円減）となったこと等により、664百万円の資金の減少（前年同期比288百万円減）となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、定期預金の預入による支出が84百万円（前年同期比11百万円減）、有形固定資産の取得による支出が49百万円（前年同期比3百万円増）、無形固定資産の取得による支出が47百万円（前年同期比34百万円増）となったこと等により、175百万円の資金の減少（前年同期比160百万円減）となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金の増加による収入が1,288百万円（前年同期比394百万円増）、長期借入れによる収入が278百万円（前年同期比564百万円減）、長期借入金の返済による支出が564百万円（前年同期比61百万円増）、社債の発行による収入が197百万円（前年同期比197百万円増）、社債の償還による支出が43百万円（前年同期比450百万円減）となったこと等により、1,136百万円の資金の増加（前年同期比443百万円増）となりました。

(4) 経営戦略の現状と見通し

わが国経済は、政府の経済政策や金融政策による円高の是正に伴う輸出の持ち直しや企業収益、個人消費、雇用情勢等の改善も見られる状況にあります。

不動産市況におきましては、金融緩和策の実施による資金環境の改善を受け、新規物件取得の動きが活発化し、マンション供給戸数は、首都圏を中心に回復基調が続いており、今後も増加傾向が続くものと思われます。また、オフィス需要については、平成20年のリーマンショック以後、悪化し続けていた都心のオフィス空室率が平成24年後半から改善傾向の状況にあり、不動産市況全般の動きとして、不動産価格、金利の先高感などから、好調な展開が続くものと考えております。

当社が主に取り扱っている底地については、地域的な格差はあるものの、全国的に見ると未だ権利調整の余地を残している土地も多く、潜在的な需要が多く存在するものと考えられます。更に、当社が取り扱う底地は商品化するまでに複雑な権利調整を要するケースが多く、問題解決のために特殊なノウハウと時間・費用等のコストを要するため、底地を購入・販売する業者は限定されます。以上のような状況から、底地等に関する様々な権利調整を行ってきた実績に伴うノウハウを蓄積している当社にとって良好な市場環境が続くものと考えられます。

また、平成27年1月施行の相続税及び贈与税の税制改正により、今後、資産構成の見直しに伴い底地の売買が増加する可能性が考えられます。この他にも空き家、耐震化、木造密集住宅、高齢化等の多くの不動産に関する問題が取り沙汰されてきております。

当社はこれまで、取り組むことが容易ではない不動産権利調整において、各関係者のニーズを丁寧に聞きながら、関わる方々全てにメリットをもたらす事が出来るビジネスを展開してまいりました。その培って来たノウハウを活かし、各関係者のニーズ聞き、各地域の条件に合わせ問題の解決できるような提案を行ってまいりたいと考えております。

このような状況下において、当社は、組織の効率化とレベルアップを更に進めて、取扱量の拡大、仕入情報の拡大、フィービジネスの展開による収益力の向上を図ってまいります。

(5) 経営者の問題意識と今後の方針について

「(4) 経営戦略の現状と見通し」に記載のような状況下において、当社は現在、東京本社を含め札幌支店・武蔵野支店・横浜支店・名古屋支店・大阪支店・福岡支店の全国7ヶ所に営業拠点を設け、底地をはじめとした権利調整を行う一方で、地域ごとの権利調整に関するノウハウとデータの蓄積を行ってまいりました。底地は地域性が大きく事業に関係することから、これらのノウハウとデータをもとに地域特性に合わせた支店ごとの個性ある事業展開・営業戦略を進めてまいります。また、支店のない主要地方都市を中心とした重点地域は、地域の不動産業者を対象とした定期的な営業活動を積極的に展開することにより、「底地シェアの拡大」を目指します。

現在、当社の主要な課題として、以下の強化を進めております。

①人材育成と組織営業の強化

これまで、組織の効率化を優先に組織を編成するなど行ってきました。結果、取り扱いの量が拡大するなど、組織や人材のレベルアップ効果が現れてきております。今後も、更なる組織強化を行い、より効率の良いビジネス展開や新たなビジネス領域への拡大を踏まえ、社員の個々のレベルを上げることを進めて行く方針であります。

②仕入の強化

現在、案件の情報入手先は、不動産仲介業者が大半を占めておりますが、今後、情報入手先の拡大を図るために、ハウスメーカーや金融機関、税理士、保険会社、弁護士などのネットワークを強化してまいります。

さらに、ハウスメーカー・金融機関等と連携して土地所有者対象のセミナーの開催頻度を増やすと同時に、

ポータルサイト（底地.com）の充実などを通じて知名度の向上を図り、情報入手チャネルの多様化と見込み客の掘り起こし等の強化を図ってまいります。

販売においては、借地権者への売却だけに限らず、安定利回りを期待する投資家や借地権の買取りを行った際の完全所有権の販売先など、それぞれのニーズを把握して確実に取り込むため、「出口（販売先）」を多様化させることで、仕入の手法を拡大し、成約率向上を図り販路拡大に努める方針です。

③不動産コンサルティングの強化

当社は、コンサルティング専門の部署を設置し、オーナーズパートナーやコンサルティングサービスの提供などによる底地等の土地所有者との直接取引の拡大による競争力の強化を図っております。首都圏エリアにおいては、コンサル案件・底地管理が増加するなど効果が出ており、今後は地方エリアにおける取り組みを強化する方針であります。コンサル案件を増やすことで、売買では取り組みにくい物件を取扱い、成約率及び利益率の向上を目指す方針であります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資の総額は90,936千円であり、セグメントごとの設備投資状況について示すと、次のとおりであります。

(1) 不動産販売事業

当連結会計年度の設備投資の総額は85,641千円であり、その主な内容は、賃貸用不動産取得費用31,331千円、業務手続の効率化のための基幹業務システム構築費用47,349千円であります。

なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

(2) 建築事業

当連結会計年度の設備投資の総額は5,295千円であり、その主な内容は、事務所移転に伴う事務所造作費用及び器具備品の取得費用であります。

なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成25年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメン トの名称	設備の 内容	帳簿価額（千円）							従業 員数 (名)
			建物	車両	器具 備品	賃貸 不動産 (面積㎡)	ソフト ウェア	ソフト ウェア 仮勘定	合計	
本社 (東京都千代田区)	不動産 販売事業	事務所 設 備	22,964	179	13,286	—	69,351	26,712	132,494	77
松原ビル (東京都新宿区)	不動産 販売事業	賃 貸 設 備	—	—	—	114,874 (59.75)	—	—	114,874	—
札幌建物 (札幌市中央区)	不動産 販売事業	賃 貸 設 備	—	—	—	49,251 (239.12)	—	—	49,251	—
スカイコート 本郷東大前 (東京都文京区)	不動産 販売事業	賃 貸 設 備	—	—	—	25,425 (7.56)	—	—	25,425	—
睦マンション (北海道小樽市)	不動産 販売事業	賃 貸 設 備	—	—	—	32,911 (444.88)	—	—	32,911	—
ペルソナビル (札幌市中央区)	不動産 販売事業	賃 貸 設 備	—	—	—	72,260 (264.79)	—	—	72,260	—
都立第2 コーポラス (東京都目黒区)	不動産 販売事業	賃 貸 設 備	—	—	—	15,822 (18.50)	—	—	15,822	—
マークコート立石 (東京都葛飾区)	不動産 販売事業	賃 貸 設 備	—	—	—	50,476 (89.84)	—	—	50,476	—
マークコート日吉 (横浜市港北区)	不動産 販売事業	賃 貸 設 備	—	—	—	25,381 (85.61)	—	—	25,381	—
マークコート鶴見 (横浜市鶴見区)	不動産 販売事業	賃 貸 設 備	—	—	—	44,230 (103.14)	—	—	44,230	—

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。
2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 国内子会社

平成25年12月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
				建物	車両	器具備品	ソフト ウェア	合計	
One's Life ホーム	本社 (東京都 世田谷区)	建築事業	事務所設備	15,841	808	3,698	1,782	22,132	25
One's Life ホーム	桜展示場 (東京都 世田谷区)	建築事業	展示場設備	18,636	—	—	—	18,636	—
One's Life ホーム	瀬田展示場 (東京都 世田谷区)	建築事業	展示場設備	22,136	—	—	—	22,136	—

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。
2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第 4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	24,000,000
計	24,000,000

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成25年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成26年3月28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	6,900,000	6,900,000	東京証券取引所 (市場第二部)	完全議決権株式であり、権利 関係に何ら限定のない当社の 標準となる株式であります。 なお、単元株式数は100株で あります。
計	6,900,000	6,900,000	—	—

(注) 当社株式は、平成26年1月30日をもって東京証券取引所(市場第二部)へ市場変更しております。

(2) 【新株予約権等の状況】

新株予約権

当社が平成23年8月12日の取締役会決議に基づいて発行した新株予約権は、次の通りであります。

	事業年度末現在 (平成25年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成26年2月28日)
新株予約権の数(個)	10,460 (注) 1	10,460 (注) 1
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	1,680	1,720
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)	523,000 (注) 1、2、3	523,000 (注) 1、2、3
新株予約権の行使時の払込金額(円)	500 (注) 4	同左
新株予約権の行使期間	平成25年8月26日～ 平成30年8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500 資本組入額250	同左
新株予約権の行使の条件	(注) 5	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡、質入れそ の他の担保設定は認めない。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する 事項	(注) 6	(注) 6

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、50株であります。

2. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合、各本件新株予約権の目的である株式の数は、次の算式により調整されるものとする。

調整後株式数＝調整前株式数 × 株式分割（又は株式併合）の比率

かかる調整は、本件新株予約権のうち、当該時点で行使されていない本件新株予約権の目的である株式の数について行われ、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。また、当社が吸収合併、新設合併、吸収分割、新設分割、株式交換、株式移転、株式の無償割当等を行い、株式数の調整を必要とする場合には、当社は、取締役会の決議により必要と認める株式数の調整を行うことができるもの

とする。

3. 平成23年8月31日付で1株につき50株の株式分割を行ったため、新株予約権の目的となる株式の数が増加しております。
4. 金融商品取引所における株式公開時の発行価格の決定日以降、当社が株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

また、金融商品取引所における株式公開時の発行価格の決定日以降、行使価額を下回る払込金額をもって普通株式を募集する場合、取得と引換えに交付される普通株式1株当たりの払込金額が行使価額を下回ることとなる取得請求権付き又は取得条項付きの株式、新株予約権又は新株予約権付社債を募集する場合、新株予約権の行使により交付される普通株式1株当たりの払込金額が行使価額を下回ることとなる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を交付する場合、次の算式（コンバージョンプライス方式）により行使価額を調整するものとし、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{既発行株式数} \times \text{調整前行使価額} + \text{新規交付株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行株式数}}$$

5. 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権者が死亡した場合、新株予約権者の相続人のうち1名に限って、相続人において新株予約権を行使することができる。
 - (2) 新株予約権者は、割当てられた新株予約権個数のうち、その全部または一部につき新株予約権を行使することができる。ただし、新株予約権1個を分割して行使することはできない。
 - (3) 本件新株予約権の割当てを受けた者が当社又は当社子会社の取締役、監査役、顧問、従業員の何れの地位をも失った場合、その後、本件新株予約権を行使することはできない。ただし、任期満了による退任、定年退職又は当社の都合によりこれらの地位を失った場合はこの限りでない。
 - (4) 新株予約権者は、禁固以上の刑に処せられた場合、懲戒処分による解雇の場合、株主総会決議による解任の場合のいずれかに該当することとなった場合、本新株予約権を行使することはできないものとする。
 - (5) 当社が発行する株式に係る株券が日本国内の金融商品取引所において上場されるまでは、本件新株予約権を行使することはできない。
 - (6) その他の条件については、株主総会および取締役会決議に基づき、当社と本件新株予約権の割当てを受けた者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。
6. 当社は、当社を消滅会社、分割会社もしくは資本下位会社とする組織再編を行う場合において、組織再編を実施する際に定める契約書または計画書等の規定に従い、新株予約権者に対して、当該組織再編に係る存続会社、分割承継会社もしくは資本上位会社となる株式会社の新株予約権を交付することができるものとする。ただし、当該契約書または計画書等において別段の定めがなされる場合はこの限りではない。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成23年8月31日 (注) 1	5,880,000	6,000,000	—	50,000	—	11,000
平成23年12月12日 (注) 2	900,000	6,900,000	207,000	257,000	207,000	218,000

(注) 1. 平成23年8月3日開催の取締役会決議により平成23年8月30日を基準日として平成23年8月31日付で当社普通株式1株につき50株の株式分割を実施し、発行済株式総数が5,880,000株増加し、6,000,000株となっております。

2. 有償一般募集(ブックビルディング方式)

発行価格	500円	引受価額	460円
発行価額	425円	資本組入額	230円

(6) 【所有者別状況】

平成25年12月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）								単元未満 株式の状況 （株）
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 （人）	—	4	17	20	10	1	1, 203	1, 255	—
所有株式数 （単元）	—	9, 890	2, 118	1, 047	2, 428	1	53, 501	68, 985	1, 500
所有株式数 の割合（%）	—	14. 33	3. 07	1. 51	3. 52	0. 00	77. 55	100. 00	—

(注) 自己株式148株は、「個人その他」に1単元、「単元未満株式の状況」に48株含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成25年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
松崎 隆司	東京都江東区	1, 578, 300	22. 87
松浦 正二	東京都小平市	564, 600	8. 18
伊佐治 順子	東京都墨田区	539, 600	7. 82
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社（信託口）	東京都港区	468, 500	6. 79
小澤 順子	千葉県流山市	371, 000	5. 38
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社（信託口）	東京都中央区	356, 100	5. 16
中川 好正	東京都武蔵野市	210, 200	3. 05
サンセイ従業員持株会	東京都千代田区神田司町二丁目 1 番地	197, 134	2. 86
小澤 亮介	千葉県流山市	155, 000	2. 25
菊池 由佳	茨城県守谷市	155, 000	2. 25
小澤 勇介	千葉県流山市	155, 000	2. 25
小澤 謙伍	東京都足立区	155, 000	2. 25
計	—	4, 905, 434	71. 09

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成25年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 100	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 6, 898, 400	68, 984	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社の標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 1, 500	—	1 単元 (100株) に満たない株式
発行済株式総数	6, 900, 000	—	—
総株主の議決権	—	68, 984	—

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式48株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成25年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社サンセイラニ デック	東京都千代田区神田司町 二丁目1番地	100	—	100	0.0
計	—	100	—	100	0.0

(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。

当該制度は、会社法に基づき、平成23年8月12日の取締役会において決議されたものであります。

当該制度の内容は、次のとおりであります。

決議年月日	平成23年8月12日
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役 4名 当社の従業員 89名 当社子会社の取締役 3名 当社子会社の従業員 28名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

(注) 平成26年3月28日現在におきましては、取締役及び従業員の退任及び退職により付与対象者は22名減少しております。

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号による普通株式の取得

(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	79	38
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3月1日から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数は含めておりません。

(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(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
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	148	—	148	—

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成26年3月1日から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数は含めておりません。

3 【配当政策】

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

当事業年度の期末配当につきましては、継続的かつ安定的な配当を基本にしつつ、業績及び財政状態を総合的に勘案した結果、1株当たり普通配当3円といたしました。

翌事業年度につきましては、期末配当1株当たり配当金3円に加え、東京証券取引所市場二部に市場変更したことによる記念配当として、1株当たり配当金3円の間配当の実施を予定しております。

なお、当社は定款において取締役会の決議により中間配当を行うことができる旨を定めております。

(注) 基準日が第38期事業年度に属する剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
平成26年3月28日 定時株主総会決議	20,699	3.00

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34期	第35期	第36期	第37期	第38期
決算年月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月
最高(円)	—	—	577	514	888
最低(円)	—	—	373	172	306

- (注) 1. 最高・最低株価は、平成23年12月13日より大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)、平成25年7月16日より東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)における株価を記載しております。
2. 当社株式は、平成23年12月13日から大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場しております。それ以前については、該当事項はありません。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成25年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	512	440	535	543	533	679
最低(円)	377	378	425	461	480	467

- (注) 最高・最低株価は、平成25年7月16日より東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)、それ以前は、大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)における株価を記載しております。

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	—	松崎 隆司	昭和45年5月1日	平成5年5月 平成8年4月 平成12年4月 平成13年4月 平成14年12月 平成15年7月 平成22年3月	当社入社 土地事業部第二課課長 土地事業部部長 営業第一部部長 営業本部長 代表取締役社長（現任） 株式会社サンセイコミュニティ 代表取締役社長	(注)3	1,578,300
専務取締役	経営企画室長	松浦 正二	昭和48年6月18日	平成6年4月 平成11年4月 平成13年10月 平成14年11月 平成15年3月 平成16年7月 平成17年3月 平成20年1月 平成21年3月 平成21年4月 平成22年3月 平成24年1月 平成24年6月 平成25年1月 平成26年1月	岡田事務所入所 当社入社 総務部経理課長 株式会社サンセイコミュニティ 取締役 総務部長 取締役総務部長 株式会社One's Lifeホーム 代表取締役 取締役管理本部長兼総務部長 株式会社One's Lifeホーム 取締役（現任） 取締役管理本部長 兼経理財務部長 専務取締役管理本部長 兼経理財務部長 専務取締役管理本部長 兼企画財務部長 専務取締役管理本部管掌 専務取締役 専務取締役経営企画室長（現任）	(注)3	564,600
取締役	営業本部長	佐藤 厚	昭和38年11月30日	昭和62年4月 平成元年4月 平成5年6月 平成6年11月 平成7年6月 平成13年3月 平成18年8月 平成19年4月 平成21年1月 平成22年1月 平成23年1月 平成24年5月 平成25年1月 平成25年3月 平成25年4月	株式会社ジャクエツ入社 株式会社コスモスジャパンイン ターナショナル入社 日本都市開発株式会社入社 三信住宅販売株式会社入社 当社入社 日本総合不動産有限公司創業 当社入社 営業第一部長 大阪支店長 営業第三部長 横浜支店長 支店統括本部長兼横浜支店長 支店統括本部長 取締役支店統括本部長 取締役営業本部長（現任）	(注)3	11,301
取締役	管理本部長	永田 武司	昭和33年7月8日	昭和54年4月 平成6年10月 平成16年2月 平成17年9月 平成21年2月 平成24年5月 平成24年6月 平成25年1月 平成25年3月	丸善建設株式会社入社 日本綜合地所株式会社入社 株式会社リアルアセットマネジ メント監査役 株式会社リアルシエルト監査役 株式会社リアルシエルト取締役 当社入社 管理本部長兼企画財務部長 管理本部長兼業務管理部長 取締役管理本部長（現任）	(注)3	3,261

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役	—	高橋 廣司 (注)1	昭和24年6月21日	昭和48年12月 昭和61年8月 平成7年6月 平成19年8月 平成21年9月 平成22年9月 平成23年5月 平成23年6月 平成24年3月 平成24年6月	扶桑監査法人入所 新光監査法人社員 中央監査法人代表社員 新日本監査法人（現新日本有限責任監査法人）代表社員 マーケティング本部事業開発部担当常任理事 同監査法人クライアントサービス本部監査統括部事業推進室担当常務理事 同監査法人監査業務本部事業推進室室長 株式会社パルコ社外取締役（現職） 株式会社プロネット代表取締役社長（現職） 当社社外取締役（現任） 株式会社丸誠社外監査役（現職）	(注)3	—
監査役 (常勤)	—	金丸 結城 (注)2	昭和30年11月28日	昭和53年4月 平成12年6月 平成17年9月 平成19年6月 平成20年7月 平成22年3月	株式会社バリーミキ（現 株式会社三城ホールディングス）入社 同社取締役財務経理担当 ファイブアイズ・ネットワークス株式会社入社 同社取締役経営管理担当 株式会社ルネット監査役 当社社外監査役（現任） 株式会社0ne's Lifeホーム監査役（現任）	(注)4	2,100
監査役	—	佐藤 増生 (注)2	昭和18年7月24日	昭和43年4月 平成9年5月 平成11年5月 平成12年4月 平成14年2月 平成17年10月 平成18年3月 平成18年5月 平成18年11月 平成19年1月	東洋信託銀行株式会社（現 三菱UFJ信託銀行株式会社）入行 同行取締役神戸支店長 同行執行役員名古屋支店長 同行常務執行役員名古屋支店長 東洋信託総合ファイナンス株式会社取締役社長 株式会社リビングコーポレーション顧問 同社取締役 同社取締役副社長 サムシングホールディングス株式会社監査役 当社社外監査役（現任）	(注)4	50,000
監査役	—	関 瑛士 (注)2	昭和5年4月19日	昭和34年4月 昭和41年4月 昭和45年4月 昭和48年6月 平成12年2月 平成14年11月	明治鋳業株式会社入社 新明治鋳業株式会社入社 株式会社小松製作所入社 小松地所株式会社出向 当社社外監査役（現任） 株式会社サンセイコミュニティ監査役	(注)4	4,250
計							2,213,812

- (注) 1. 取締役高橋廣司氏は、社外取締役であります。
2. 監査役金丸結城、佐藤増生及び関瑛士の3氏は、社外監査役であります。
3. 取締役松崎隆司、松浦正二、佐藤厚、永田武司及び高橋廣司の5氏の任期は、平成24年12月期に係る定時株主総会終結の時から平成26年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
4. 監査役の任期は、平成23年8月31日の定款変更の効力発生の時から、平成26年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
5. 当社は、法令に定める監査役の数に欠けることになる場合に備え、会社法第329条第2項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(株)
榎園 利浩	昭和48年12月26日	平成14年10月 平成18年10月 平成24年1月	弁護士登録 新東京総合法律事務所入所 東京中央総合法律事務所パートナー 東京晴和法律事務所パートナー（現職）	(注)	—

(注) 補欠監査役の任期は、就任した時から退任した監査役の任期の満了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】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、企業としての社会性・倫理性及び法令遵守の観点から、コーポレート・ガバナンスの強化・充実を、経営の最優先課題のひとつと位置づけており、取締役会の機動的・迅速な運営・機能強化を更に充実させたいと考えております。

① 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

イ 会社の機関の基本説明

当社は、監査役監査制度を採用しております。これは、取締役会において経営上の意思決定及び取締役業務執行の相互監督を行い、監査役による業務執行の監査を行うことにより、効率的な経営を行うことを可能にするためであります。会社の機関とその詳細は以下の通りです。

a. 取締役会

当社取締役会は、平成26年3月28日現在5名により構成されており、「取締役会規程」に基づいて運営し、代表取締役社長が議長をつとめております。定時取締役会は毎月1回開催しており、必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の迅速化を図っております。取締役会においては、当社の重要業務執行に係る事項について審議・報告を行い、経営情報として情報の共有化を図るとともに、当社の企業経営の透明性と適法性の維持を図っております。

b. 監査役会

当社は、監査役会設置会社であります。当社の監査役の員数は、平成26年3月28日現在、常勤監査役1名及び非常勤監査役2名であり、3名全員が社外監査役であります。監査役は監査役機能の強化のため各監査役の連携を十分に取り、法令等に規定する事項のほか、取締役会へ出席し、取締役の職務の適法性・妥当性を監査し、また常勤監査役は社内の重要会議にも出席しております。更に、当社事業の運用状況の確認も行うとともに、会計監査人及び内部監査部門との意見交換を密に行い連携を保つことで、有効かつ効率的な監査を実施し、より一層の内部統制強化を図っております。

c. 内部監査部門

当社は社長室が内部監査を実施しており、代表取締役による直接の指示のもと各部門を対象に、業務監査を計画的に実施し監査結果を報告しております。また、被監査部門に対し改善事項の指摘・指導を行い、内部統制の有効的な構築・運用がなされているかどうかの確認、各種法令及び社内規程の遵守状況の確認、リスク管理状況の確認を重要課題として行い、実効性の高い監査を実施しております。更に、会計監査人及び監査役との意見交換を密に行い連携を保つことで、有効かつ効率的な監査を実施し、より一層の内部統制強化を図っております。

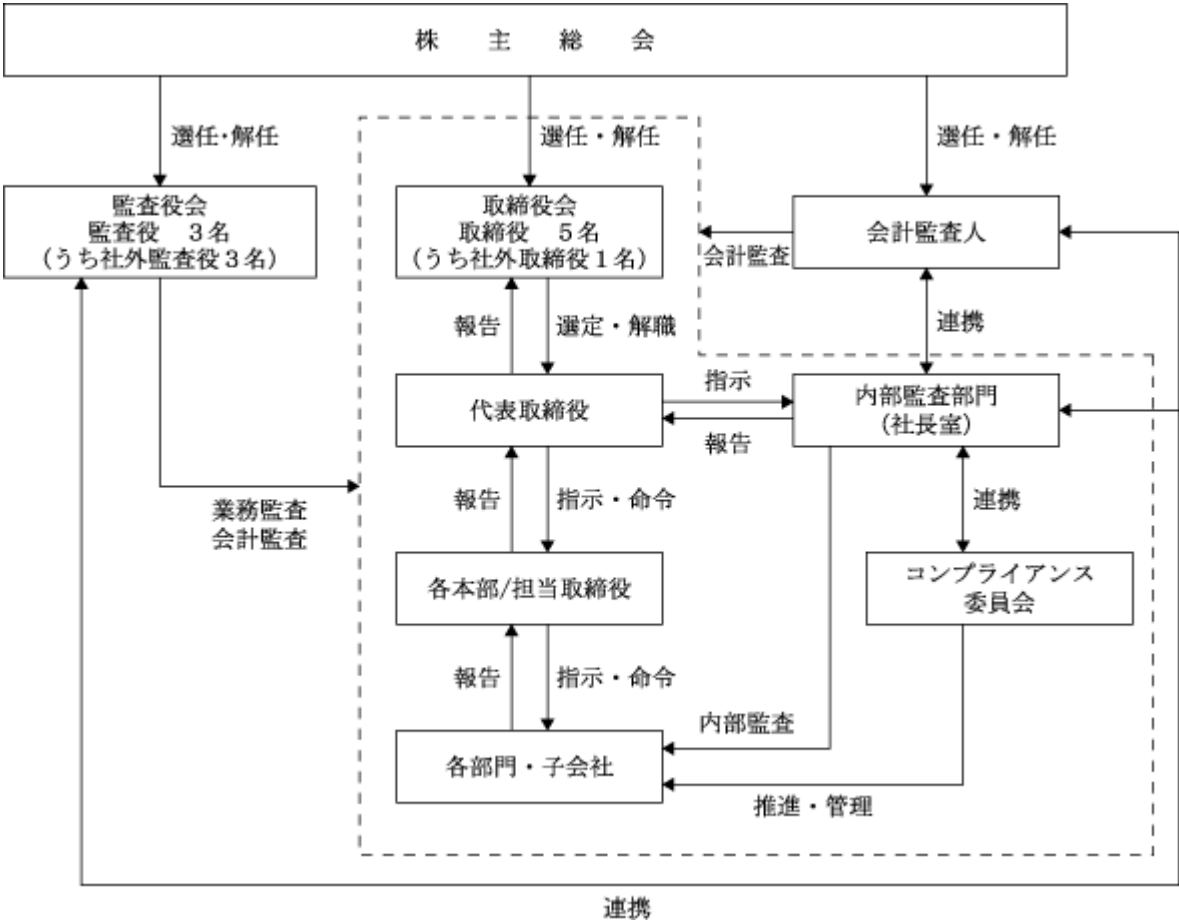
d. 幹部会議

当社は取締役及び常勤監査役並びにその指名したもので構成する幹部会議を設置しております。幹部会議は代表取締役の諮問機関とし、経営に関する重要事項の審議を行い、情報の共有化を図っております。

e. コンプライアンス委員会

当社は取締役会の諮問機関としてコンプライアンス委員会を設置しております。四半期に1度コンプライアンス委員会を開催し、当社グループのコンプライアンスに関する体制整備や重要事項を検討・審議して、コンプライアンス研修等に活かしております。

平成26年 3月28日現在の当社のコーポレート・ガバナンス体制を図表にすると以下のとおりとなります。



ロ 内部監査及び監査役監査の状況

ア 内部監査

当社は、社長室2名を内部監査担当者とし、年度ごとの内部監査計画に基づいて、法令及び社内規程の遵守状況の監査を行っております。監査結果について社長に報告し、監査役とも適宜意見交換を行っております。

イ 監査役監査

監査役は、法令、定款、諸規程の整備・遵守状況の確認や、取締役の職務執行状況（取締役会への出席、稟議書、重要な契約書の閲覧）について監査を行い、把握した問題点について監査報告書としてまとめ、社長あるいは取締役会に報告の上、改善指導を行っております。また、会計監査人及び内部監査部門と適宜協議を行っております。

ハ 会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は以下のとおりであります。

業務を執行した公認会計士の氏名： 中井 修、橋本 裕昭

所属する監査法人名： 有限責任 あずさ監査法人

監査業務における補助者の構成： 公認会計士6名、その他2名

なお、継続監査年数については、全員7年以内であるため記載を省略しております。

ニ 社外取締役及び社外監査役との関係

当社の社外取締役は1名であります。また、社外監査役は3名であります。

高橋廣司は、公認会計士としての経験と幅広い識見を活かして当社経営体制のさらなる強化を図るため、社外取締役に選任しております。

佐藤増生は、金融機関における職歴において培ってきた財務及び会計に関する相当程度の知見により監査体制の強化を図るため、社外監査役に選任しております。

金丸結城は、事業会社の財務・経理責任者としての業務経験に基づく財務及び会計に関する相当程度の知見により監査体制の強化を図るため、社外監査役に選任しております。

関瑛士は、事業会社の総務責任者としての業務経験に基づく企業法務やコンプライアンスについての豊富な経験と知識に基づき監査体制の強化を図るため、社外監査役に選任しております。

当社が社外取締役に期待する機能及び役割につきましては、企業経営に関する専門的な知見及び公認会計士としての企業会計の専門的な知見を有する社外取締役により、当社の経営に関する適切な助言をいただくことにより、経営の透明性及びコーポレート・ガバナンスの強化を図ることです。

当社が社外監査役に期待する機能及び役割につきましては、企業経営や財務、企業法務、コンプライアンス等の専門的な知見を有する社外監査役で監査役会を構成することにより、社外の視点を取り入れ、取締役の業務執行に対する監査、経営の監視機能の客観性及び中立性を確保することです。

また、企業の組織的運営の強化、内部統制機能の強化を行うとともに、社外監査役による監査が実施されることにより、客観的、中立的な経営監視機能が強化されコーポレート・ガバナンスの強化が図られるものと判断して、現状の体制としております。

当社は、社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針を設けておりませんが、東京証券取引所が「有価証券上場規程」に規定する判断基準を候補者選定条件のひとつとして参考にしております。

当社は、会社法第427条第1項に基づき、社外取締役及び社外監査役との間において、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、法令が定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役及び社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がない場合に限られます。

なお、社外監査役金丸結城氏は当社株式を2,100株、社外監査役佐藤増生氏は当社株式を50,000株、社外監査役関瑛士氏は当社株式を4,250株保有しておりますが、当社との間にこれ以外の人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。

ホ 内部統制システムの整備の状況

当社は、平成23年2月14日の取締役会において、内部統制システムの整備に関する基本方針について下記のとおり決議しております。

＜内部統制システムの整備に関する基本方針＞

1. 取締役及び使用人の職務の執行が法令・定款に適合することを確保するための体制

- (1) コンプライアンス体制の基礎として、コンプライアンス基本方針を定める。
- (2) コンプライアンスマニュアルを定め、全グループ会社の役職員に配布して周知徹底を図る。
- (3) グループ全体のコンプライアンス体制を統括する組織としてコンプライアンス委員会を設置する。
- (4) コンプライアンス上問題がある事態を認知した場合は、直ちにコンプライアンス委員会に報告するものとする。コンプライアンス委員会は、問題の性質に応じて適宜担当部署に問題の調査・対応を委嘱するとともに、重要と判断した事例については社長に報告する。また、全社的な見地から対応を要する問題については、速やかにコンプライアンス委員会は調査委員会を組織するなどして真相究明を行うとともに再発防止策を含む対応についての提言を行う。またコンプライアンス相談窓口を設置し、運営上の方針及び手続きと内部通報者の保護の方法について内部通報者保護規程において定める。
- (5) 社長室は、職務分掌規程に定める業務区分に基づき内部監査を行い、内部監査結果及び改善状況について社長に報告する。

2. 取締役の職務の執行にかかる情報の保存及び管理に関する体制

- (1) 取締役は、法令及び取締役会規程に基づき職務の執行の状況を取締役会に報告する。報告された内容については取締役会議事録に記載または記録し、法令に基づき保存するものとする。
- (2) 取締役の職務の執行に関する情報の保存及び管理に関する基本規程として、情報セキュリティ管理規程及び重要情報管理規程を定める。
- (3) 重要情報に関しては、重要情報管理規程に基づき管理を行うとともにパスワードを付してアクセスを制限する。

3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (1) 内部統制規程に基づき、取締役会の決議によって内部統制プロジェクトを設置する。
- (2) 内部統制プロジェクトは、損失の危険の管理に関する事項を含む全グループ会社における全社的な内部統制の整備及び運用状況の評価を行い、評価結果及び改善状況を取締役会に報告する。

4. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- (1) 取締役会規程に基づき定時取締役会を原則毎月1回開催し、必要ある場合には適宜臨時取締役会を開催することとする。また、会議規程に基づき幹部会議を原則毎月開催することとし、経営情報の共有と業務運営の効率化を図る。
- (2) 取締役を含む会社の業務執行全般の効率的な運営を目的として組織規程・職務分掌規程・職務権限規程を定め、実態に応じて適宜改正を行う。

5. 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

- (1) 関係会社の業務の円滑化と管理の適正化を目的として「関係会社管理規程」を定める。
- (2) コンプライアンス基本方針は全グループ会社に適用し、全グループ会社の法令順守に関する体制はコンプライアンス委員会が統括する。

6. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項

- (1) 監査役がその職務を補助すべき使用人（以下「監査役補助者」という。）を置くことを求めた場合においては、法令及び内部統制規程に基づき監査役または監査役会は当該使用人に関する事項を定めるとともに当該使用人の取締役からの独立性を確保する体制を整備するものとする。
- (2) 監査役補助者の選任及び異動については、あらかじめ監査役の承認を得なければならない。
- (3) 監査役補助者の職務は監査役の補助専任とし、他の一切の職務の兼任を認めないこととする。

7. 取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制

- (1) 取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制については、監査役または監査役会が法令及び内部統制規程に基づき整備するものとする。
- (2) 監査役は、取締役会規程に基づき取締役会に出席することを要する。

- (3) 監査役は、監査役監査規程に基づき、平素より取締役及び使用人との意思疎通を図り、情報の収集に努め、業務の実態を把握するものとする。

8. その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- (1) 監査役監査の実効性を確保する体制については、監査役または監査役会が法令及び内部統制規程に基づき整備するものとする。
- (2) 監査役は、監査役監査規程に基づき、内部監査部門と緊密な関係を保ち内部監査の結果を活用するよう努めるほか、監査上の必要性に従い内部監査部門に報告を求め、また特定事項の調査を依頼することができるものとする。

9. 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況

- (1) コンプライアンス基本方針及びコンプライアンスマニュアルにおいて、反社会的勢力との一切の関係の遮断、不当要求の排除、取引の全面的禁止、影響力の利用の禁止について定める。
- (2) 不動産取引に際しては必ず外部調査機関による取引先のスクリーニング(反社会性チェック)を行い、疑わしい場合においては取引を行わないものとする。

② リスク管理体制の整備の状況

当社では、健全な企業経営を推進するため、各種規程等の整備と運用を行い、随時内部監査を実施することで、リスクの未然の発見と防止に努めております。また、コーポレート・ガバナンスの基盤となるコンプライアンス(法令遵守)につきましては、法律上の判断が必要な際は、随時顧問弁護士等の社外専門家と密接な連携を取りながら、経営者から従業員に至るまで周知徹底を図っております。

③ 役員報酬の内容

当連結会計年度における当社の取締役及び監査役に対する報酬の内容は以下のとおりであります。

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

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	80,830	80,830	—	—	—	5
監査役 (社外監査役を除く。)	—	—	—	—	—	—
社外役員	21,774	21,774	—	—	—	4

ロ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ハ 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

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おりません。

④ 会計監査人との責任限定契約

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、会計監査人との間に会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。

⑤ 取締役の定数

当社の取締役は7名以内とする旨を定款に定めております。

⑥ 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主

が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を定款に定めております。また、取締役の選任については、累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

⑦ 取締役及び監査役の責任免除

当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、取締役（取締役であったものを含む）及び監査役（監査役であったものを含む）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除できる旨を定款に定めております。

⑧ 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項の規定に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を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。

⑨ 中間配当

当社は、取締役会決議により毎年6月30日を基準日として中間配当ができ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可能にするためであります。

⑩ 自己株式の取得

当社は、機動的な資本政策を遂行できるようにするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

⑪ 株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数	1 銘柄
貸借対照表計上額の合計額	30千円

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
該当事項はありません。

ハ 保有目的が純投資目的である投資株式
該当事項はありません。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【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	22,000	—	19,500	—
連結子会社	—	—	—	—
計	22,000	—	19,500	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【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。

④【監査報酬の決定方針】

当社では、監査公認会計士等に対する報酬額の決定に関する方針を定めておりませんが、監査公認会計士等の監査計画・監査内容・監査に要する時間等を十分に考慮し、当社監査役の同意の上、監査報酬額を決定しております。

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）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）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成25年1月1日から平成25年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成25年1月1日から平成25年12月31日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けております。

当社の監査公認会計士等は次のとおり異動しております。

第37期連結会計年度の連結財務諸表及び第37期事業年度の財務諸表	東陽監査法人
第38期連結会計年度の連結財務諸表及び第38期事業年度の財務諸表	有限責任 あずさ監査法人

当該異動について臨時報告書を提出しております。臨時報告書に記載した事項は次のとおりです。

(1) 異動に係る監査公認会計士等の名称

- ① 選任する監査公認会計士等
有限責任 あずさ監査法人
- ② 退任する監査公認会計士等
東陽監査法人

(2) 異動の年月日

平成25年3月28日（第37回定時株主総会開催予定日）

(3) 退任する監査公認会計士等の直近における就任年月日

平成24年3月29日

(4) 退任する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項

該当事項はありません。

(5) 異動の決定又は異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人であります東陽監査法人は、平成25年3月28日開催予定の第37回定時株主総会終結の時をもって任期満了となりますので、新たに有限責任 あずさ監査法人を会計監査人として選任するものであります。

(6) 上記(5)の理由及び経緯に対する監査報告書等の記載事項に係る退任する監査公認会計士等の意見等

特段の意見はない旨の回答を得ております。

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し、会計基準の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、会計専門誌等の定期購読を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【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	※1 859,058	※1 1,185,943
売掛金	256,237	210,866
販売用不動産	※1 4,834,082	※1 6,346,679
未成工事支出金	2,238	4,340
貯蔵品	3,956	3,885
繰延税金資産	103,600	154,854
その他	200,524	140,407
貸倒引当金	△3,133	△23,479
流動資産合計	6,256,565	8,023,497
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 152,966	165,486
減価償却累計額	△58,363	△73,323
建物（純額）	94,602	92,163
土地	1,681	1,681
建設仮勘定	17,973	—
賃貸不動産	※1 481,973	※1 511,242
減価償却累計額	△50,944	△56,315
賃貸不動産（純額）	431,029	454,927
その他	99,353	99,076
減価償却累計額	△78,892	△78,989
その他（純額）	20,460	20,087
有形固定資産合計	565,748	568,859
無形固定資産	79,376	100,405
投資その他の資産		
投資有価証券	30	30
長期貸付金	2,312	496
繰延税金資産	12,113	17,258
その他	※1 177,508	209,558
貸倒引当金	△1,071	△1,206
投資その他の資産合計	190,892	226,136
固定資産合計	836,017	895,402
資産合計	7,092,582	8,918,899
負債の部		
流動負債		
買掛金	769,710	504,617
1年内償還予定の社債	23,000	63,000
短期借入金	※1 1,882,770	※1 3,171,481
1年内返済予定の長期借入金	※1 188,930	※1 127,096
未払法人税等	325	339,669
賞与引当金	333	—
その他	232,458	380,666
流動負債合計	3,097,527	4,586,531

(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)
固定負債		
社債	42,500	159,500
長期借入金	※1 483,460	※1 259,115
資産除去債務	4,228	4,291
その他	32,088	41,756
固定負債合計	562,277	464,663
負債合計	3,659,804	5,051,194
純資産の部		
株主資本		
資本金	257,000	257,000
資本剰余金	218,000	218,000
利益剰余金	2,957,792	3,392,758
自己株式	△14	△53
株主資本合計	3,432,778	3,867,704
純資産合計	3,432,778	3,867,704
負債純資産合計	7,092,582	8,918,899

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	9,475,369	9,187,790
売上原価	※1 7,060,627	※1 6,254,134
売上総利益	2,414,741	2,933,656
販売費及び一般管理費	※2 1,897,501	※2 2,013,672
営業利益	517,240	919,983
営業外収益		
受取利息	414	1,569
受取配当金	112	109
還付金収入	587	1,284
損害保険金収入	—	1,651
その他	3,781	7,182
営業外収益合計	4,896	11,797
営業外費用		
支払利息	69,659	87,359
支払手数料	13,424	6,793
貸倒引当金繰入額	—	19,867
その他	2,052	7,854
営業外費用合計	85,136	121,875
経常利益	436,999	809,904
特別利益		
固定資産売却益	※3 23,055	—
投資有価証券売却益	100	—
特別利益合計	23,155	—
特別損失		
固定資産除却損	※4 2,568	—
減損損失	2,730	—
リース解約損	12,154	—
特別損失合計	17,452	—
税金等調整前当期純利益	442,703	809,904
法人税、住民税及び事業税	143,402	410,638
法人税等調整額	66,076	△56,398
法人税等合計	209,478	354,239
少数株主損益調整前当期純利益	233,224	455,664
当期純利益	233,224	455,664

【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	233, 224	455, 664
その他の包括利益		
その他の包括利益合計	—	—
包括利益	233, 224	455, 664
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	233, 224	455, 664
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					純資産合計
	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	257,000	218,000	2,765,968	—	3,240,968	3,240,968
当期変動額						
剰余金の配当			△41,400		△41,400	△41,400
当期純利益			233,224		233,224	233,224
自己株式の取得				△14	△14	△14
当期変動額合計	—	—	191,824	△14	191,809	191,809
当期末残高	257,000	218,000	2,957,792	△14	3,432,778	3,432,778

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					純資産合計
	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	257,000	218,000	2,957,792	△14	3,432,778	3,432,778
当期変動額						
剰余金の配当			△20,699		△20,699	△20,699
当期純利益			455,664		455,664	455,664
自己株式の取得				△38	△38	△38
当期変動額合計	—	—	434,965	△38	434,926	434,926
当期末残高	257,000	218,000	3,392,758	△53	3,867,704	3,867,704

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	442,703	809,904
減価償却費	63,219	66,198
減損損失	2,730	—
リース解約損	12,154	—
固定資産除却損	2,568	—
固定資産売却損益 (△は益)	△23,055	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	△100	—
受取利息及び受取配当金	△526	△1,678
支払利息	69,659	87,359
営業外支払手数料	13,424	6,793
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	397	20,480
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△7,654	△333
売上債権の増減額 (△は増加)	△109,326	45,371
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,135,852	△1,514,628
仕入債務の増減額 (△は減少)	353,345	△265,092
その他の資産の増減額 (△は増加)	△88,014	43,975
その他の負債の増減額 (△は減少)	△20,193	164,831
その他	—	2,131
小計	△424,520	△534,686
利息及び配当金の受取額	1,155	1,220
利息の支払額	△70,909	△87,677
営業外支払手数料の支払額	△13,424	△6,793
法人税等の支払額	△433,580	△78,007
法人税等の還付額	470	41,671
リース解約に伴う支払額	△12,154	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	△952,962	△664,273
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△95,928	△84,202
定期預金の払戻による収入	84,600	39,001
有形固定資産の取得による支出	△45,565	△49,246
有形固定資産の売却による収入	48,304	1,208
無形固定資産の取得による支出	△12,460	△47,349
投資有価証券の売却による収入	600	—
貸付けによる支出	—	△40,000
貸付金の回収による収入	5,217	5,097
その他	△100	70
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,332	△175,421
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	894,241	1,288,711
長期借入れによる収入	842,500	278,500
長期借入金の返済による支出	△502,730	△564,679
社債の発行による収入	—	197,256
社債の償還による支出	△493,000	△43,000
自己株式の取得による支出	△14	△38
配当金の支払額	△40,917	△20,601
長期未払金の返済による支出	△7,928	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	692,149	1,136,148

(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)
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△276,145	296,454
現金及び現金同等物の期首残高	1,068,903	792,757
現金及び現金同等物の期末残高	※1 792,757	※1 1,089,211

【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

全ての子会社を連結しております。

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称

株式会社One's Life ホーム

なお、株式会社サンセイコミュニティは、当社を吸収合併存続会社、株式会社サンセイコミュニティを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行ったことにより、平成25年7月1日付で連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数 ー

(2) 持分法を適用しない関連会社 ー

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

② たな卸資産

販売用不動産及び未成工事支出金

個別法に基づく原価法（収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定。）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定率法を採用しております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）は定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 7～15年

賃貸不動産 5～47年

その他 3～20年

② 無形固定資産

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。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

(4) 重要な収益及び費用の計上方法

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

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

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手元現金、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りスクしか負わない短期的な投資からなっております。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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

(表示方法の変更)

前連結会計年度において投資その他の資産に表示していました「投資不動産」は、当連結会計年度より、有形固定資産の「賃貸不動産」として表示しております。

これは、賃貸不動産を管理していた子会社(株)サンセイコミュニティを平成25年7月1日付で吸収合併したことを契機に事業運営の実態をより適切に表示するために行ったものであります。

この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「投資その他の資産」に表示していた「投資不動産」481,973千円、「減価償却累計額」△50,944千円、「投資不動産（純額）」431,029千円は、「有形固定資産」に「賃貸不動産」481,973千円、「減価償却累計額」△50,944千円、「賃貸不動産（純額）」431,029千円として組替えております。

また、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「投資不動産の取得による支出」に表示していた△10,374千円は、「有形固定資産の取得による支出」として組替え、「投資不動産の売却による収入」に表示していた46,804千円は、「有形固定資産の売却による収入」として組替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保に供している資産及びこれに対応する債務

イ 担保に供している資産

	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)
定期預金	50,000千円	50,000千円
長期預金 (投資その他の資産)	10,000千円	一千円
建物	27,353千円	一千円
販売用不動産	2,857,339千円	4,084,120千円
賃貸不動産	240,755千円	237,611千円
計	3,185,447千円	4,371,731千円

ロ 上記に対応する債務

	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)
短期借入金	1,738,270千円	3,082,800千円
1年内返済予定の長期借入金	164,880千円	93,316千円
長期借入金	463,060千円	223,540千円
計	2,366,210千円	3,399,656千円

(連結損益計算書関係)

※ 1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額

	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)
売上原価	42,963千円	23,652千円

※ 2 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成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)
販売手数料	140,401千円	136,980千円
給与手当	639,151千円	605,639千円
賞与	114,377千円	240,350千円
賞与引当金繰入額	333千円	一千円
貸倒引当金繰入額	397千円	612千円

※ 3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成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)
土地	1,128千円	一千円
建物 (賃貸不動産)	3,768千円	一千円
土地 (賃貸不動産)	18,159千円	一千円
計	23,055千円	一千円

※ 4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成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)
建物	2,568千円	一千円

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	6,900,000	—	—	6,900,000

2 自己株式に関する事項

	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	—	69	—	69

(変動事由の概要)

単元未満株の買取りによる増加 69株

3 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

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 発行済株式に関する事項

	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	6,900,000	—	—	6,900,000

2 自己株式に関する事項

	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	69	79	—	148

(変動事由の概要)

単元未満株の買取りによる増加 79株

3 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成26年3月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	20,699	3.00	平成25年12月31日	平成26年3月31日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	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)
現金及び預金勘定	859,058千円	1,185,943千円
預入期間3か月超の定期預金	△ 66,301千円	△ 96,731千円
現金及び現金同等物	792,757千円	1,089,211千円

(リース取引関係)
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24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
1 年内	7,399	7,399
1 年超	8,016	616
合計	15,416	8,016

(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安全かつ流動性の高い預貯金等に限定し、また、資金調達については主に金融機関からの借入や社債の発行による方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である売掛金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されておりますが、相手先ごとの残高管理を行うとともに、回収遅延債権について適宜必要な調査を行っております。

(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24年12月31日）

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	859,058	859,058	—
資産計	859,058	859,058	—
(1) 買掛金	769,710	769,710	—
(2) 短期借入金	1,882,770	1,882,770	—
(3) 社債（1年内償還予定額を含む）	65,500	66,161	661
(4) 長期借入金（1年内返済予定額を含む）	672,390	662,860	△ 9,529
負債計	3,390,370	3,381,502	△ 8,867

当連結会計年度（平成25年12月31日）

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,185,943	1,185,943	—
資産計	1,185,943	1,185,943	—
(1) 買掛金	504,617	504,617	—
(2) 短期借入金	3,171,481	3,171,481	—
(3) 社債（1年内償還予定額を含む）	222,500	218,290	△ 4,209
(4) 長期借入金（1年内返済予定額を含む）	386,211	385,545	△ 665
負債計	4,284,809	4,279,934	△ 4,874

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法

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。

負債

(1) 買掛金

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) 社債

当社の発行する社債の時価は市場価格がないため、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(4) 長期借入金

長期借入金のうち、1年内返済予定額について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。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。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	平成24年12月31日	平成25年12月31日
非上場株式等 *	30	30

(*) 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24年12月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	859,058	—	—	—

当連結会計年度（平成25年12月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	1,185,943	—	—	—

4. 社債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24年12月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
社債	23,000	23,000	15,000	4,500	—	—
長期借入金	188,930	449,220	12,120	12,120	10,000	—
合計	211,930	472,220	27,120	16,620	10,000	—

当連結会計年度（平成25年12月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
社債	63,000	55,000	44,500	40,000	20,000	—
長期借入金	127,096	143,350	72,000	40,780	2,985	—
合計	190,096	198,350	116,500	80,780	22,985	—

(有価証券関係)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

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. 前連結会計年度及び当連結会計年度における費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

会社名	提出会社
決議年月日	平成23年8月12日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名、当社従業員89名、当社子会社の取締役3名、当社子会社の従業員28名
株式の種類及び付与数	普通株式 523,000株
付与日	平成23年8月26日
権利確定条件	権利確定条件の定めはありません。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	平成25年8月26日～平成30年8月25日

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

① スtock・オプションの数

会社名	提出会社
決議年月日	平成23年8月12日
権利確定前	
前連結会計年度末(株)	—
付与(株)	—
失効(株)	—
権利確定(株)	—
未確定残(株)	—
権利確定後	
前連結会計年度末(株)	523,000
権利確定(株)	—
権利行使(株)	—
失効(株)	—
未行使残(株)	523,000

② 単価情報

会社名	提出会社
決議年月日	平成23年8月12日
権利行使価格(円)	500
行使時平均株価(円)	—
付与日における公正な評価単価(円)	—

(注) 当社は付与日時点では未公開企業であったため、付与日における単位当たりの本源的価値と読み替えて記載しております。

3. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

平成23年8月26日に付与したストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は、当社が未公開企業であったことから、ストック・オプション等に関する会計基準（企業会計基準第8号 平成17年12月27日）及びストック・オプション等に関する会計基準の適用指針（企業会計基準適用指針第11号 平成18年5月31日）により、公正な評価単価に代え、単位当たりの本源的価値の見積りによって算出しております。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

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。

5. 当連結会計年度末における本源的価値の合計額

平成23年8月26日に付与したStock・オプションの当連結会計年度末における本源的価値の合計額は零であります。

6. 当連結会計年度中に権利行使されたStock・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

該当事項はありません。

(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

(1) 流動

	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		
棚卸資産評価損	56,416千円	51,345千円
未払不動産取得税	34,173千円	25,616千円
未払事業税	－千円	22,616千円
未払費用	12,878千円	46,803千円
税務上の売上認識額	－千円	55,434千円
その他	5,978千円	11,895千円
繰延税金資産合計	109,447千円	213,711千円
評価性引当額	△ 5,297千円	△ 58,857千円
繰延税金負債との相殺	△ 549千円	－千円
繰延税金資産の純額	103,600千円	154,854千円
繰延税金負債		
未収事業税等	549千円	－千円
繰延税金負債合計	549千円	－千円
繰延税金資産との相殺	△ 549千円	－千円
繰延税金負債の純額	－千円	－千円

(2) 固定

	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		
税務上の繰越欠損金	14,920千円	－千円
未実現利益の消去	7,574千円	12,853千円
貸倒損失	3,563千円	－千円
減損損失	1,265千円	－千円
貸倒引当金	407千円	458千円
控除対象外消費税等	1,739千円	1,688千円
資産除去債務	2,253千円	3,116千円
繰延税金資産合計	31,725千円	18,117千円
評価性引当額	△ 19,611千円	△ 858千円
繰延税金資産の純額	12,113千円	17,258千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	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	40.7%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.6%	1.0%
住民税均等割額	0.6%	0.3%
評価性引当額	2.5%	3.7%
その他	1.9%	0.7%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.3%	43.7%

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

子会社の住宅展示場の撤去費用及び当社の本社事務所の不動産賃貸借契約に基づく退去時における原状回復義務を資産除去債務として認識しております。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

子会社の住宅展示場については、使用見込期間を取得から7年と見積り、割引率は1.5%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

また、当社の本社事務所の資産除去債務は、負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によりております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	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)
期首残高	6,843千円	4,228千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	一千円	一千円
時の経過による調整額	92千円	63千円
資産除去債務の履行による減少額	△ 2,707千円	一千円
期末残高	4,228千円	4,291千円

また、資産除去債務の負債計上に代えて敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法を用いているものに関して、前連結会計年度末における敷金の回収が最終的に見込めないと算定した金額は19,000千円であり、当連結会計年度末における敷金の回収が最終的に見込めないと算定した金額は19,000千円であります。

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスや賃貸住宅等を所有しております。平成24年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は42,780千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）、固定資産売却益は21,927千円（特別利益に計上）であります。平成25年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は43,501千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）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	452,487	431,029
	期中増減額	△ 21,457	23,897
	期末残高	431,029	454,927
期末時価		404,596	422,080

(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. 前連結会計年度増減額は次のとおりであります。

増加額 取得 10,374千円

減少額 売却 24,876千円、減価償却費 6,955千円

当連結会計年度増減額は次のとおりであります。

増加額 取得 31,331千円

減少額 減価償却費 7,433千円

3. 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

当社グループは、底地の仕入れ及び権利調整を行う不動産の売買を主な事業とし、さらに不動産売買に限らず戸建の販売、リフォーム工事等の事業活動を展開しております。これにより、「不動産販売事業」「建築事業」の2つを報告セグメントとしております。

各事業の内容は下記のとおりであります。

「不動産販売事業」・・・不動産の販売

「建築事業」・・・・・・戸建住宅の販売、リフォーム工事

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

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

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額
	不動産販売 事業(注) 2	建築事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	7,802,775	1,672,594	9,475,369	—	9,475,369
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	65,652	65,652	△ 65,652	—
計	7,802,775	1,738,247	9,541,022	△ 65,652	9,475,369
セグメント損益(△は損失)	952,314	21,494	973,808	△ 456,567	517,240
セグメント資産	5,639,584	678,160	6,317,745	774,837	7,092,582
その他の項目					
減価償却費	34,261	18,046	52,308	10,911	63,219
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	33,956	19,121	53,078	11,288	64,367

(注) 1. 調整額は以下の通りであります。

(1) セグメント損益の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用△462,573千円であります。

(2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産833,319千円、セグメント間取引の消去△58,481千円であります。

全社資産の主なものは、当社での余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産であります。

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

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

2. 不動産販売事業の減価償却費には賃貸不動産に係る減価償却費8,027千円、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には賃貸不動産の増加額10,374千円が含まれております。

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			調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額
	不動産販売 事業(注)2	建築事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	7, 599, 472	1, 588, 317	9, 187, 790	—	9, 187, 790
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	74, 843	74, 843	△ 74, 843	—
計	7, 599, 472	1, 663, 161	9, 262, 633	△ 74, 843	9, 187, 790
セグメント損益(△は損失)	1, 580, 328	△ 104, 991	1, 475, 336	△ 555, 353	919, 983
セグメント資産	7, 134, 132	454, 654	7, 588, 787	1, 330, 112	8, 918, 899
その他の項目					
減価償却費	35, 162	20, 406	55, 568	10, 629	66, 198
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	65, 359	10, 954	76, 314	20, 281	96, 595

(注) 1. 調整額は以下の通りであります。

- (1) セグメント損益の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用△542,170千円であります。
 - (2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産1,382,773千円、セグメント間取引の消去△52,661千円であります。
全社資産の主なものは、当社での余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産であります。
 - (3) 減価償却費の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
 - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. 不動産販売事業の減価償却費には賃貸不動産に係る減価償却費8,492千円、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には賃貸不動産の増加額46,386千円が含まれております。

4 報告セグメントの変更等に関する事項

当社の連結子会社である㈱サンセイコミュニティは、平成25年 7 月 1 日付で当社が吸収合併いたしました。これに伴い、前連結会計年度まで「その他事業」の区分に含めておりました不動産の管理は当連結会計年度より「不動産販売事業」に含めております。なお、前連結会計年度の「報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報」につきましては、当該変更後の金額に組替えて表示しております。

【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いるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 平成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
株式会社平成観光	1,068,547	不動産販売事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成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	497.51円	560.55円
1株当たり当期純利益金額	33.80円	66.04円

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

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成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(千円)	233,224	455,664
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)	233,224	455,664
普通株式の期中平均株式数(株)	6,899,968	6,899,906
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	新株予約権の数 普通株式 1種類 10,460個 これらの状況については「第4提出会社の状況、1株式等の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	新株予約権の数 普通株式 1種類 10,460個 これらの状況については「第4提出会社の状況、1株式等の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	3,432,778	3,867,704
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	3,432,778	3,867,704
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	6,899,931	6,899,852

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
株式会社サンセイラン ディック	第2回無担保社債	平成21年 6月11日	25,500	18,500 (7,000)	1.21	無	平成28年 6月10日
株式会社サンセイラン ディック	第4回無担保社債	平成22年 6月30日	40,000	24,000 (16,000)	0.80	無	平成27年 6月30日
株式会社サンセイラン ディック	第6回無担保社債	平成25年 4月25日	—	135,000 (30,000)	0.54	無	平成30年 4月25日
株式会社サンセイラン ディック	第7回無担保社債	平成25年 6月28日	—	45,000 (10,000)	0.67	無	平成30年 6月28日
合計	—	—	65,500	222,500 (63,000)	—	—	—

(注) 1. 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。

2. 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年内 (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)
63,000	55,000	44,500	40,000	20,000

【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	1,882,770	3,171,481	3.05	—
1年以内に返済予定の 長期借入金	188,930	127,096	2.80	—
1年以内に返済予定の リース債務	—	—	—	—
長期借入金(1年以内に返済 予定のものを除く)	483,460	259,115	2.62	平成27年6月22日～ 平成29年12月31日
リース債務(1年以内に返済 予定のものを除く)	—	—	—	—
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	2,555,160	3,557,692	—	—

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

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額

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)
143,350	72,000	40,780	2,985

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	1,502,189	3,576,211	5,647,900	9,187,790
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)	△ 251,413	△ 145,467	28,934	809,904
四半期(当期)純利益金額又は 四半期純損失金額(△) (千円)	△ 159,757	△ 102,780	2,401	455,664
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)	△ 23.15	△ 14.90	0.35	66.04

(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)	△ 23.15	8.26	15.24	65.69

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	511,433	1,033,753
売掛金	23,110	22,862
販売用不動産	※2 4,838,621	※2 6,349,958
貯蔵品	1,971	2,032
前渡金	21,940	33,000
前払費用	24,352	30,077
繰延税金資産	103,138	154,229
立替金	※1 97,576	※1 1,043
その他	※1 59,537	64,354
貸倒引当金	△1,738	△22,351
流動資産合計	5,679,942	7,668,961
固定資産		
有形固定資産		
建物	54,803	55,330
減価償却累計額	△14,955	△19,892
建物（純額）	39,848	35,437
車両運搬具	8,659	5,072
減価償却累計額	△6,918	△4,233
車両運搬具（純額）	1,740	838
工具、器具及び備品	63,699	70,884
減価償却累計額	△48,680	△56,078
工具、器具及び備品（純額）	15,018	14,805
土地	388	1,681
賃貸不動産	※2 502,807	※2 547,131
減価償却累計額	△54,899	△61,329
賃貸不動産（純額）	447,908	485,801
有形固定資産合計	504,904	538,566
無形固定資産		
ソフトウェア	73,904	69,692
ソフトウェア仮勘定	—	26,712
その他	1,875	1,957
無形固定資産合計	75,780	98,362
投資その他の資産		
投資有価証券	30	30
関係会社株式	25,650	25,650
出資金	4,050	4,010
長期貸付金	※1 30,012	496
長期前払費用	1,569	3,743
長期預金	※2 46,128	60,900
差入保証金	86,656	89,098
繰延税金資産	4,538	4,404
その他	—	23,890
貸倒引当金	△21,479	△1,206
投資その他の資産合計	177,156	211,016
固定資産合計	757,841	847,945
資産合計	6,437,784	8,516,906

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	245,335	※ ¹ 138,091
1年内償還予定の社債	23,000	63,000
短期借入金	※ ² 1,882,770	※ ² 3,171,481
1年内返済予定の長期借入金	※ ² 158,230	※ ² 93,316
未払金	※ ¹ 40,689	※ ¹ 93,267
未払費用	66,137	122,259
未払法人税等	—	327,819
前受金	11,757	45,000
預り金	28,827	35,186
前受収益	4,862	8,416
その他	6,048	580
流動負債合計	2,467,658	4,098,418
固定負債		
社債	42,500	159,500
長期借入金	※ ² 463,060	※ ² 223,540
受入保証金	31,620	41,756
固定負債合計	537,180	424,796
負債合計	3,004,839	4,523,215
純資産の部		
株主資本		
資本金	257,000	257,000
資本剰余金		
資本準備金	218,000	218,000
資本剰余金合計	218,000	218,000
利益剰余金		
利益準備金	2,200	2,200
その他利益剰余金		
別途積立金	100,000	100,000
繰越利益剰余金	2,855,759	3,416,544
利益剰余金合計	2,957,959	3,518,744
自己株式	△14	△53
株主資本合計	3,432,944	3,993,691
純資産合計	3,432,944	3,993,691
負債純資産合計	6,437,784	8,516,906

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日)
売上高	7,770,815	7,580,805
売上原価	※1, ※2 5,753,929	※1, ※2 4,894,283
売上総利益	2,016,885	2,686,521
販売費及び一般管理費	※2, ※3 1,503,937	※2, ※3 1,642,320
営業利益	512,947	1,044,200
営業外収益		
受取利息	※2 1,105	※2 1,882
受取配当金	112	109
還付金収入	587	1,284
違約金収入	—	672
業務受託料	※2 511	990
その他	1,293	2,384
営業外収益合計	3,610	7,323
営業外費用		
支払利息	※2 66,614	83,646
支払手数料	13,424	6,793
社債発行費	—	2,743
貸倒引当金繰入額	14,771	20,134
その他	1,707	※2 8,932
営業外費用合計	96,518	122,250
経常利益	420,039	929,272
特別利益		
固定資産売却益	※4 20,695	—
投資有価証券売却益	100	—
特別利益合計	20,795	—
特別損失		
固定資産除却損	※5 1,135	—
特別損失合計	1,135	—
税引前当期純利益	439,699	929,272
法人税、住民税及び事業税	143,076	398,744
法人税等調整額	60,248	△50,956
法人税等合計	203,325	347,787
当期純利益	236,374	581,485

【売上原価明細書】

		前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)		当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地原価	※	5,566,361	96.7	4,771,708	97.5
II 建物原価		118,581	2.1	79,377	1.6
III 経費		26,023	0.5	19,545	0.4
IV たな卸資産評価損		42,963	0.7	23,652	0.5
合計		5,753,929	100.0	4,894,283	100.0

(注) ※ 主な内訳は、次のとおりであります。

項目	前事業年度 (千円)	当事業年度 (千円)
減価償却費	8,027	8,492
管理諸費	9,755	6,864

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、実際原価による個別原価計算を採用しております。

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度(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			
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	257,000	218,000	218,000	2,200	100,000	2,660,784	2,762,984
当期変動額							
剰余金の配当						△41,400	△41,400
当期純利益						236,374	236,374
自己株式の取得							
当期変動額合計	—	—	—	—	—	194,974	194,974
当期末残高	257,000	218,000	218,000	2,200	100,000	2,855,759	2,957,959

(単位：千円)

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	—	3,237,984	3,237,984
当期変動額			
剰余金の配当		△41,400	△41,400
当期純利益		236,374	236,374
自己株式の取得	△14	△14	△14
当期変動額合計	△14	194,959	194,959
当期末残高	△14	3,432,944	3,432,944

当事業年度(自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金		利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	257,000	218,000	218,000	2,200	100,000	2,855,759	2,957,959
当期変動額							
剰余金の配当						△ 20,699	△ 20,699
当期純利益						581,485	581,485
自己株式の取得							
当期変動額合計	—	—	—	—	—	560,785	560,785
当期末残高	257,000	218,000	218,000	2,200	100,000	3,416,544	3,518,744

(単位：千円)

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	△ 14	3,432,944	3,432,944
当期変動額			
剰余金の配当		△ 20,699	△ 20,699
当期純利益		581,485	581,485
自己株式の取得	△ 38	△ 38	△ 38
当期変動額合計	△ 38	560,747	560,747
当期末残高	△ 53	3,993,691	3,993,691

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

個別法に基づく原価法（収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定。）を採用しております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）は定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 8～15年

賃貸不動産 5～47年

(2) 無形固定資産

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。

4. 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

5. 引当金の計上基準

貸倒引当金

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

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

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

(表示方法の変更)

前事業年度において投資その他の資産に表示していました「投資不動産」は、当事業年度より、有形固定資産の「賃貸不動産」として表示しております。

これは、賃貸不動産を管理していた子会社㈱サンセイコミュニティを平成25年7月1日付で吸収合併したことを契機に事業運営の実態をより適切に表示するために行ったものであります。

この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。この結果、前事業年度の貸借対照表において、「投資その他の資産」に表示していた「投資不動産」502,807千円、「減価償却累計額」△54,899千円、「投資不動産（純額）」447,908千円は、「有形固定資産」に「賃貸不動産」502,807千円、「減価償却累計額」△54,899千円、「賃貸不動産（純額）」447,908千円として組替えております。

(貸借対照表関係)

※1 関係会社に対する資産及び負債

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
立替金	17千円	10千円
その他(流動資産)	9,820千円	一千円
長期貸付金	27,699千円	一千円
買掛金	一千円	3,675千円
未払金	91千円	888千円

※2 担保に供している資産及びこれに対応する債務

イ 担保に供している資産

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
定期預金	10,000千円	一千円
販売用不動産	2,861,171千円	4,085,851千円
賃貸不動産	249,978千円	246,299千円
計	3,121,149千円	4,332,151千円

ロ 上記に対応する債務

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
短期借入金	1,738,270千円	3,082,800千円
1年内返済予定の長期借入金	158,230千円	93,316千円
長期借入金	463,060千円	223,540千円
計	2,359,560千円	3,399,656千円

3 偶発債務

関係会社の銀行借入等に対する保証

	前事業年度 (平成24年12月31日)		当事業年度 (平成25年12月31日)
(株)One's Life ホーム	139,045千円	(株)One's Life ホーム	111,942千円

(損益計算書関係)

※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
売上原価	42,963千円	23,652千円

※2 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
売上原価	69,877千円	23,624千円
販売費及び一般管理費	3,792千円	5,000千円
業務受託料	200千円	－千円
受取利息	732千円	354千円
支払利息	247千円	－千円
その他（営業外費用）	－千円	2,840千円

※3 販売費及び一般管理費の主なもののうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
販売手数料	140,869千円	136,980千円
役員報酬	102,609千円	102,604千円
給与手当	511,515千円	485,641千円
賞与	107,292千円	234,712千円
法定福利費	87,662千円	107,266千円
減価償却費	37,800千円	38,364千円
地代家賃	89,246千円	96,178千円
租税公課	135,877千円	139,974千円
貸倒引当金繰入額	－千円	612千円
おおよその割合		
販売費	69%	67%
一般管理費	31%	33%

※4 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
建物（賃貸不動産）	2,536千円	－千円
土地（賃貸不動産）	18,159千円	－千円
計	20,695千円	－千円

※5 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
建物	1,135千円	－千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	—	69	—	69

(変動事由の概要)

単元未満株の買取りによる増加 69株

当事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	69	79	—	148

(変動事由の概要)

単元未満株の買取りによる増加 79株

(リース取引関係)

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)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
1年内	7,399	7,399
1年超	8,016	616
合計	15,416	8,016

(有価証券関係)

前事業年度(平成24年12月31日)

関係会社株式(貸借対照表計上額25,650千円)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、記載をしておりません。

当事業年度(平成25年12月31日)

関係会社株式(貸借対照表計上額25,650千円)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、記載をしておりません。

(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

(1) 流動

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
繰延税金資産		
棚卸資産評価損	56,416千円	51,345千円
未払不動産取得税	34,173千円	25,616千円
未払事業税	－千円	22,616千円
未払費用	12,437千円	46,155千円
その他	660千円	8,495千円
繰延税金資産合計	103,688千円	154,229千円
繰延税金負債との相殺	△ 549千円	－千円
繰延税金資産の純額	103,138千円	154,229千円
繰延税金負債		
未収事業税等	549千円	－千円
繰延税金負債合計	549千円	－千円
繰延税金資産との相殺	△ 549千円	－千円
繰延税金負債の純額	－千円	－千円

(2) 固定

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
繰延税金資産		
関係会社株式評価損等	11,193千円	－千円
貸倒損失	3,563千円	－千円
控除対象外消費税等	1,739千円	1,688千円
資産除去債務	1,805千円	2,257千円
減損損失	586千円	－千円
その他	407千円	458千円
繰延税金資産合計	19,295千円	4,404千円
評価性引当額	△ 14,756千円	－千円
繰延税金資産の純額	4,538千円	4,404千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
法定実効税率	40.7%	—
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.5%	—
住民税均等割額	0.5%	—
評価性引当額	2.0%	—
その他	1.5%	—
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.2%	—

(注) 当事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(資産除去債務関係)

当社は、事務所の不動産賃貸借契約に基づく退去時における原状回復義務を資産除去債務として認識しております。

なお、当事業年度末における資産除去債務は、負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

また、資産除去債務の負債計上に代えて敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法を用いているものに関して、前事業年度末における敷金の回収が最終的に見込めないと算定した金額は19,000千円であり、当事業年度末における敷金の回収が最終的に見込めないと算定した金額は19,000千円であります。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (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	497.53円	578.81
1株当たり当期純利益金額	34.26円	84.27

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

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
当期純利益(千円)	236,374	581,485
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)	236,374	581,485
普通株式の期中平均株式数(株)	6,899,968	6,899,906
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	新株予約権の数 普通株式 1種類 10,460個 これらの状況については「第4提出会社の状況、1株式等の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	新株予約権の数 普通株式 1種類 10,460個 これらの状況については「第4提出会社の状況、1株式等の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	3,432,944	3,993,691
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	3,432,944	3,993,691
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	6,899,931	6,899,852

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

④ 【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄			株式数（株）	貸借対照表計上額 （千円）
投資有価証券	その他 有価証券	株式会社福岡県不動産会館	30	30
計			30	30

【債券】

該当事項はありません。

【その他】

該当事項はありません。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 （千円）	当期増加額 （千円）	当期減少額 （千円）	当期末残高 （千円）	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 （千円）	差引当期末 残高 （千円）
有形固定資産							
建物	54,803	527	—	55,330	19,892	4,937	35,437
車両運搬具	8,659	131	3,718	5,072	4,233	705	838
工具、器具及び備品	63,699	7,184	—	70,884	56,078	7,397	14,805
土地	388	1,293	—	1,681	—	—	1,681
賃貸不動産	502,807	46,386	2,062	547,131	61,329	8,492	485,801
有形固定資産計	630,357	55,522	5,780	680,100	141,533	21,532	538,566
無形固定資産							
ソフトウェア	157,047	21,016	—	178,064	108,371	25,228	69,692
ソフトウェア仮勘定	—	26,712	—	26,712	—	—	26,712
その他	2,396	178	—	2,574	616	95	1,957
無形固定資産計	159,444	47,906	—	207,350	108,988	25,324	98,362
長期前払費用	1,569	6,058	3,885	3,743	—	—	3,743

（注） 1. 当期増加額には、株式会社サンセイコミュニティとの合併による増加額が次のとおり含まれております。

建物	527千円
車両運搬具	131千円
工具、器具及び備品	223千円
土地	1,293千円
ソフトウェア	379千円
その他（無形固定資産）	178千円

2. 前事業年度において投資その他の資産に表示していました「投資不動産」は、当事業年度より、有形固定資産の「賃貸不動産」として表示しております。これは、賃貸不動産を管理していた子会社(株)サンセイコミュニティを平成25年7月1日付で吸収合併したことを契機に事業運営の実態をより適切に表示するために行ったものであります。この表示方法の変更に伴い、「投資不動産」を当期首より「賃貸不動産」として組替えております。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	23, 218	23, 558	20, 407	2, 810	23, 558

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	542
預金	
当座預金	825
普通預金	990,654
定期預金	41,730
計	1,033,210
合計	1,033,753

② 売掛金

イ 相手先別C内訳

相手先	金額(千円)
一般顧客	22,862
合計	22,862

ロ 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円) (A)	当期発生高(千円) (B)	当期回収高(千円) (C)	当期末残高 (千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{((A)+(D)) \div 2}{(B)} \times 365$
23,110	88,419	88,667	22,862	79.5	94.9

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記金額には消費税等が含まれております。

③ 販売用不動産

地域別	面積 (㎡)	金額(千円)
東京都	24,703.83	2,367,938
(23区)	(22,740.95)	(2,275,150)
(その他)	(1,962.87)	(92,788)
北海道	18,061.71	1,759,054
埼玉県	11,035.30	582,256
神奈川県	8,278.18	548,023
大阪府	4,204.62	211,966
その他	31,829.85	880,719
合計	98,113.52	6,349,958

④ 貯蔵品

品名	金額(千円)
切手	140
印紙	1,892
合計	2,032

⑤ 買掛金

相手先	金額(千円)
不動産取得税	111,018
株式会社One's Life ホーム	3,675
田口薫土地家屋調査士	3,186
株式会社氷室建設	3,097
有限会社川勝土木	1,300
その他	15,814
合計	138,091

⑥ 短期借入金

区分	金額(千円)
株式会社北海道銀行	580,000
株式会社北洋銀行	543,000
株式会社北陸銀行	380,000
興産信用金庫	303,000
株式会社十六銀行	242,000
その他	1,123,481
合計	3,171,481

⑦ 長期借入金

区分	金額(千円)
株式会社三菱東京UFJ銀行	98,000
株式会社商工組合中央金庫	76,540
株式会社北海道銀行	31,500
株式会社北陸銀行	17,500
合計	223,540

(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	毎年 1 月 1 日から12月31日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後 3 ヶ月以内
基準日	毎年12月31日
剰余金の配当の基準日	毎年 6 月30日、毎年12月31日
1 単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目 2 番 1 号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目 2 番 1 号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほ証券株式会社 本店、全国各支店及び営業所
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告は、電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.sansei-l.co.jp/
株主に対する特典	なし

(注) 当会社の株主は、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ない旨定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第 2 項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第 1 項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第 7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

該当事項はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(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37期(自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年12月31日) 平成25年 3 月28日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書

平成25年 3 月28日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第38期第 1 四半期(自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 3 月31日) 平成25年 5 月15日関東財務局長に提出。

第38期第 2 四半期(自 平成25年 4 月 1 日 至 平成25年 6 月30日) 平成25年 8 月 9 日関東財務局長に提出。

第38期第 3 四半期(自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年 9 月30日) 平成25年11月14日関東財務局長に提出。

(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行使の結果)の規定に基づく臨時報告書

平成25年 3 月29日関東財務局長に提出。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成26年 3 月 28 日

株式会社サンセイランディック
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 中 井 修 ㊞

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 橋 本 裕 昭 ㊞

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社サンセイランディックの平成25年1月1日から平成25年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社サンセイランディック及び連結子会社の平成25年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

その他の事項

会社の平成24年12月31日をもって終了した前連結会計年度の連結財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該連結財務諸表に対して平成25年3月28日付けで無限定適正意見を表明している。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社サンセイランディックの平成25年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、株式会社サンセイランディックが平成25年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社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 3 月28日

株式会社サンセイランディック

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 中 井 修 ㊞

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 橋 本 裕 昭 ㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社サンセイランディックの平成25年1月1日から平成25年12月31日までの第38期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社サンセイランディックの平成25年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

その他の事項

会社の平成24年12月31日をもって終了した前事業年度の財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該財務諸表に対して平成25年3月28日付けで無限定適正意見を表明している。

利害関係

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

以 上

-
- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社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。