

平成23年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)



平成24年2月14日

上場会社名 株式会社サンセイランディック 上場取引所 大  
 コード番号 3277 URL <http://www.sansei-l.co.jp>  
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)松崎隆司  
 問合せ先責任者 (役職名)専務取締役管理本部長兼 企画財務部長 (氏名)松浦正二 TEL (03)3295-2200  
 定時株主総会開催予定日 平成24年3月29日 配当支払開始予定日 平成24年3月30日  
 有価証券報告書提出予定日 平成24年3月29日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家及びアナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年12月期の連結業績 (平成23年1月1日～平成23年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年12月期	8,042	8.5	749	14.5	746	38.4	444	47.6
22年12月期	7,414	23.8	654	113.5	539	104.8	301	110.3

(注) 包括利益 23年12月期 444百万円 (-%) 22年12月期 -100百万円 (-%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
23年12月期	73 50	—	15.8	11.6	9.3
22年12月期	2,508 97	—	13.4	9.9	8.8

(注) 当社は、平成23年8月31日付で株式1株につき50株の割合で株式分割を行っており、平成22年12月期の1株当たり当期純利益につきましては、当該株式分割前の数値を記載しております。なお、平成22年12月期期首に当該株式分割を行ったと仮定した場合の1株当たり当期純利益は50.18円であります。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
23年12月期	6,085	3,240	53.3	469 71
22年12月期	6,801	2,398	35.3	19,984 18

(参考) 自己資本 23年12月期 3,240百万円 22年12月期 2,398百万円

(注) 当社は、平成23年8月31日付で株式1株につき50株の割合で株式分割を行っており、平成22年12月期の1株当たり純資産につきましては、当該株式分割前の数値を記載しております。なお、平成22年12月期期首に当該株式分割を行ったと仮定した場合の1株当たり純資産は399.68円であります。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23年12月期	969	126	△ 877	1,068
22年12月期	△ 1,621	△ 105	1,841	849

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
22年12月期	—	0 00	—	130 00	130 00	15	5.2	0.7
23年12月期	—	0 00	—	6 00	6 00	41	8.2	1.4
24年12月期(予想)	—	0 00	—	3 00	3 00		5.3	

(注) 当社は、平成23年8月31日付で株式1株につき50株の割合で株式分割を行っております。また、平成23年12月期の期末配当につきましては、1株につき普通配当3円、上場記念配当3円の合計6円を予定しております。

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

（％表示は、通期は対前期、第2四半期（累計）は対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期（累計）	4,317	37.1	2	△ 99.5	△ 50	-	△ 34	-	△ 4 93
通期	10,852	34.9	800	6.7	704	△ 5.7	394	△ 11.4	57 10

4. その他

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

（2）会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更： 有

② ①以外の変更： 有

（3）発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）

23年12月期	6,900,000株	22年12月期	120,000株
---------	------------	---------	----------

② 期末自己株式数

23年12月期	-株	22年12月期	-株
---------	----	---------	----

③ 期中平均株式数

23年12月期	6,046,849株	22年12月期	120,000株
---------	------------	---------	----------

（注）当社は、平成23年8月31日付で株式1株につき50株の割合で株式分割を行っております。

（参考）個別業績の概要

1. 平成23年12月期の個別業績（平成23年1月1日～平成23年12月31日）

（1）個別経営成績

（％表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年12月期	6,886	13.7	785	20.5	778	44.4	464	49.5
22年12月期	6,057	25.8	651	123.9	538	125.1	310	132.3

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
23年12月期	76 81	-
22年12月期	2,589 43	-

（注）当社は、平成23年8月31日付で株式1株につき50株の割合で株式分割を行っており、平成22年12月期の1株当たり当期純利益につきましては、当該株式分割前の数値を記載しております。なお、平成22年12月期期首に当該株式分割を行ったと仮定した場合の1株当たり当期純利益は51.79円であります。

（2）個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	%	円 銭		
23年12月期	5,672		3,237		57.1	469 27		
22年12月期	6,270		2,375		37.9	19,792 55		

（参考）自己資本 23年12月期 3,237百万円 22年12月期 2,375百万円

（注）当社は、平成23年8月31日付で株式1株につき50株の割合で株式分割を行っており、平成22年12月期の1株当たり純資産につきましては、当該株式分割前の数値を記載しております。なお、平成22年12月期期首に当該株式分割を行ったと仮定した場合の1株当たり純資産は395.85円であります。

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

（％表示は、通期は対前期、第2四半期（累計）は対前年同四半期増減率）

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期（累計）	3,648	26.9	△ 14	-	△ 8	-	△ 1 16
通期	9,341	35.6	695	△ 10.7	392	△ 15.6	56 81

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

・本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料1ページ「経営成績に関する分析」をご覧ください。

・当社は、平成24年2月22日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績	1
(1) 経営成績に関する分析	1
(2) 財政状態に関する分析	2
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
(4) 事業等のリスク	3
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	6
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	10
(1) 会社の経営の基本方針	10
(2) 目標とする経営指標	10
(3) 中長期的な会社の経営戦略	10
(4) 会社の対処すべき課題	10
(5) その他、会社の経営上重要な事項	11
4. 連結財務諸表	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 継続企業の前提に関する注記	19
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	20
(7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更	22
(8) 連結財務諸表に関する注記事項	23
(連結貸借対照表関係)	23
(連結損益計算書関係)	24
(連結包括利益計算書関係)	25
(連結株主資本等変動計算書関係)	26
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	27
(セグメント情報等)	28
(関連当事者情報)	31
(1株当たり情報)	32
(重要な後発事象)	33
5. 個別財務諸表	34
(1) 貸借対照表	34
(2) 損益計算書	37
(3) 株主資本等変動計算書	39
(4) 継続企業の前提に関する注記	41
6. その他	42
(1) 生産、受注及び販売の状況	42
(2) 役員の異動	43

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### ① 当期の経営成績

当連結会計年度における我が国経済は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災により大きく停滞いたしました。その後、サプライチェーンの立て直しにより生産は緩やかに持ち直した一方、急速な円高の進行や欧州金融危機の懸念から、全体として先行き不透明な状況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、住宅・マンション市場については東日本大震災の影響から持ち直しの動きがみられる一方、オフィスビル市場においては空室率が依然として高い水準にあります。

このような状況の中、当社は地主を対象とした土地活用に関する不動産セミナーおよび個別相談会を開催し、新規顧客の開拓に注力してまいりました。また、社員教育の充実を図り、不動産権利調整のスペシャリストとして、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ため、人材の育成およびコンサルティング能力の向上に努めてまいりました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高8,042百万円（前年同期比8.5%増）、営業利益749百万円（前年同期比14.5%増）、経常利益746百万円（前年同期比38.4%増）、当期純利益444百万円（前年同期比47.6%増）となりました。

なお、当連結会計年度における各事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

#### (不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、底地の販売件数が前年の259件から382件に増加したことにより、底地の売上が増加いたしました。その結果、売上高は6,886百万円（前年同期比13.7%増）となり、営業利益は1,207百万円（前年同期比9.9%増）となりました。

#### (建築事業)

建築事業におきましては、東日本大震災の発生に伴う顧客の購入見合わせや建築資材の供給不足の影響を受け、注文住宅の建築請負件数が減少いたしました。その結果、売上高は1,195百万円（前年同期比12.3%減）となり、営業損失は33百万円（前年同期は19百万円の営業利益）となりました。

#### (その他事業)

その他事業におきましては、売買仲介の取扱件数が増加したことにより仲介手数料収入が増加いたしました。その結果、売上高は48百万円（前年同期比56.0%増）、営業損失は7百万円（前年同期は14百万円の営業損失）となりました。

#### ② 次期の見通し

今後の見通しにつきましては、各種の政策効果などを背景に、景気の緩やかな持ち直し傾向が続くことが期待されます。ただし、国内外の景気の見通しに不透明性があることから、デフレの影響や雇用情勢の悪化懸念が依然残っております。不動産市況におきましては、東日本大震災に起因する供給の後ろ倒しの影響によりマンション供給戸数の回復が予想されており、住宅市況については緩やかな持ち直しが見込まれますが、オフィスビル市場については空室率の高止まりが予想され、依然として先行きは不透明な状況にあります。

このような状況下において、当社は平成24年1月1日付で本社組織の仕入れ・販売分業化を含めた組織変更を行い、組織の効率化とレベルアップを進めてまいります。また、仕入情報チャネルを不動産業者以外の税理士・弁護士・証券会社・保険会社等に拡大し、仕入案件の拡大に注力することにより業容の拡大を図ってまいります。

以上により、次期の業績見通しにつきましては、売上高10,852百万円（前年同期比34.9%増）、営業利益800百万円（前年同期比6.7%増）経常利益704百万円（前年同期比5.7%減）、当期純利益394百万円（前年同期比11.4%減）を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債、純資産の状況

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末から715百万円減少し、6,085百万円となりました。

(流動資産)

当連結会計年度末の流動資産は、前連結会計年度末から544百万円減少し、5,251百万円となりました。主な要因は、現金及び預金263百万円の増加、販売用不動産919百万円の減少等によるものであります。

(固定資産)

当連結会計年度末の固定資産は、前連結会計年度末から171百万円減少し、834百万円となりました。主な要因は、投資不動産の売却による減少175百万円等によるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末の流動負債は、前連結会計年度末から354百万円減少し、2,663百万円となりました。主な要因は、短期借入金459百万円の減少、買掛金157百万円の減少及び1年内償還予定社債434百万円の増加等によるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末の固定負債は、前連結会計年度末から1,204百万円減少し、181百万円となりました。主な要因は、長期借入金694百万円の減少及び社債493百万円の減少等によるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末から842百万円増加し、3,240百万円となりました。主な要因は、利益剰余金428百万円の増加及び公募増資による資本金207百万円の増加、資本剰余金207百万円の増加によるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末から219百万円増加し、1,068百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、営業活動の結果得られた資金は969百万円となりました。これは主に、たな卸資産の減少による収入が949百万円となったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、投資活動の結果得られた資金は126百万円となりました。これは主に、投資不動産の売却による収入が217百万円となったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、財務活動の結果使用した資金は877百万円となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出が1,495百万円、短期借入金の増減による支出が459百万円となったこと、及び長期借入れによる収入が754百万円、株式の発行による収入が406百万円となったことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成21年12月期	平成22年12月期	平成23年12月期
自己資本比率(%)	50.7	35.3	53.3
時価ベースの自己資本比率(%)	—	—	58.8
キャッシュ・フロー 対有利子負債比率(%)	133.8	—	193.8
インタレスト・カバレッジ・ レシオ(倍)	16.5	—	12.5

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しています。

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しています。

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

5. 時価ベースの自己資本比率の平成21年12月期、平成22年12月期については、時価がないため記載しておりません。

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

### (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

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

平成23年12月期の期末配当につきましては、1株につき普通配当3円、上場記念配当3円の合計6円を予定しております。

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

### (4) 事業等のリスク

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

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

#### ① 経済情勢の変動について

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

#### ② 所有不動産の価格下落リスクについて

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

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

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

③ 不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力がないことについて

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

④ 不動産に係る権利調整の成否による業績の変動について

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

⑤ 不動産物件の仕入について

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

⑥ 不動産物件の引渡し時期及び決済条件の変更等による業績の変動について

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

⑦ 法的規制について

当社グループの属する不動産業界には、「宅地建物取引業法」「建築基準法」「都市計画法」「国土利用計画法」「借地借家法」「マンション管理適正化推進法」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
㈱サンセイランディック	宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許 (国土交通省(2)第6282号)	平成24年5月17日
㈱One's Life ホーム	建築業法	特定建設業許可 (東京都知事(特-22)第123905号)	平成27年5月16日
	建築士法	一級建築士事務所 (東京都知事 第51028号)	平成27年5月19日
	宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許 (東京都知事(1)第91530号)	平成27年3月19日
㈱サンセイコミュニティ	宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許 (東京都知事(2)第81488号)	平成24年12月20日
	マンション管理適正化推進法	マンション管理業許可 (国土交通大臣(2)32251)	平成25年1月14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、相続税制において物納要件の緩和等がなされ、土地所有者による底地の物納が容易となる改正が行われた場合には、当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。

⑨ 訴訟等について

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

⑩ 有利子負債への依存と資金調達について

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

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

《有利子負債残高の推移》

項目	期別	平成21年12月期	平成22年12月期	平成23年12月期
有利子負債残高	(千円)	1,270,469	3,139,438	1,879,649
総資産額	(千円)	4,143,820	6,801,381	6,085,469
有利子負債比率	(%)	30.7	46.2	30.9

⑪ 住宅保証について

建築事業において、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」では、10年間の瑕疵担保の義務化を定めております。当社グループは財団法人住宅保証機構（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) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

## 2. 企業集団の状況

当社グループは、平成24年2月14日現在、当社及び連結子会社2社により構成されており、底地（借地権負担付土地）等に係る不動産販売事業、建築事業、その他事業として賃貸物件の管理事業を主たる業務として行っております。

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

### (1) 不動産販売事業

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

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

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

#### ① 底地

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

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

イ 借地権者への底地の販売（借地権者の完全所有権化）

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

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

#### ② 居抜き物件

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

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

#### ③ 所有権

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

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

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

(注1) 「旧借地借家法」について

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

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

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

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

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

(注2) 「オーナーズパートナー」について

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

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

(2) 建築事業

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

東京都世田谷区桜、三鷹市大沢、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。

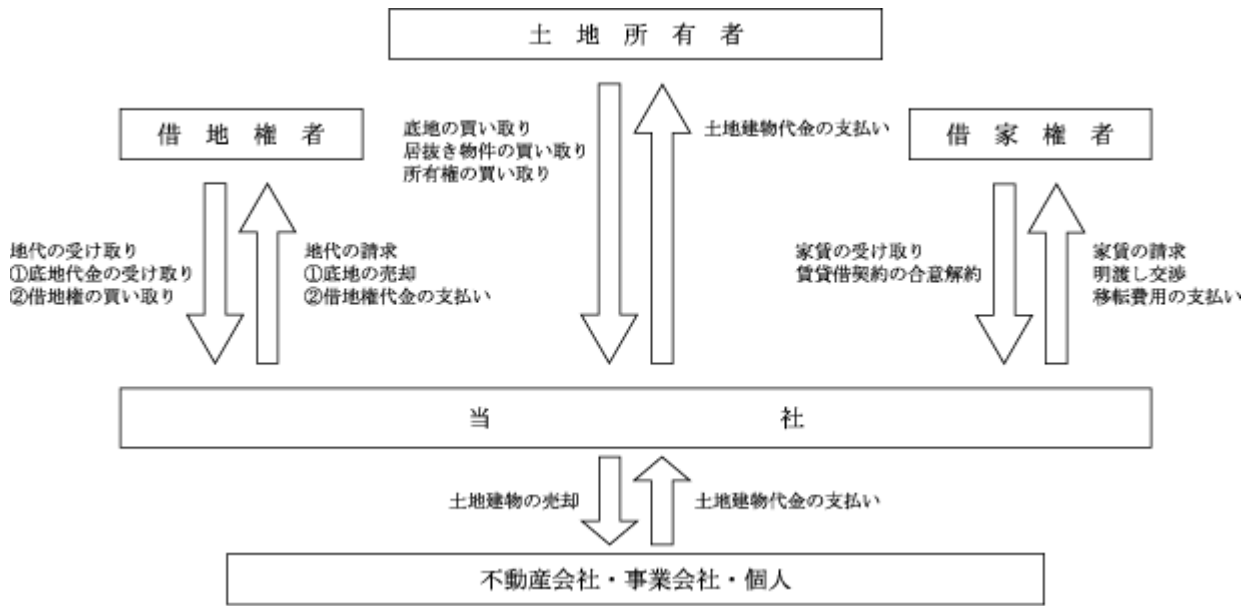
戸建注文住宅建築、リフォームのほか、当社が販売する不動産における戸建住宅の受注及び既存顧客への戸建受注、リフォームの提案も行っております。

(3) その他事業

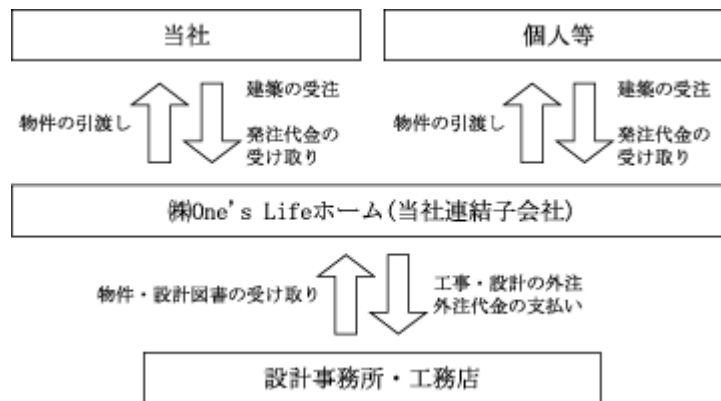
当事業におきましては、当社連結子会社である株式会社サンセイコミュニティが、当社が保有するオフィスビル・マンション・アパートなどの賃貸物件や当社グループ外の賃貸物件の管理事業、不動産売買・賃貸の仲介事業を行っております。

事業の系統図は次のとおりです。

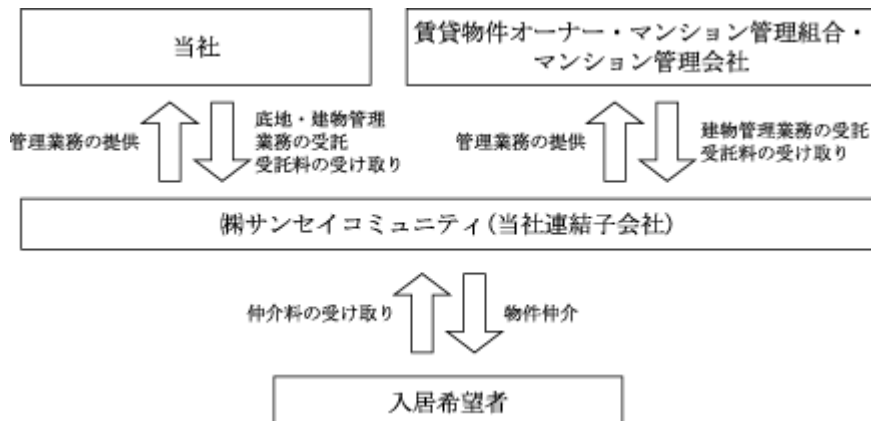
(不動産販売事業)



(建築事業)



(その他事業)



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

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

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

#### (2) 目標とする経営指標

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

平成23年12月期での「売上高経常利益率」は、違約金収入の発生に伴う営業外収益の増加により9.3%となりましたが、今後は7%の達成、維持を目標としております。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

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

また、現在、案件の情報入手先は、不動産仲介業者が約8割を占めておりますが、今後、情報入手先の拡大を図るために、ハウスメーカーや投資会社、税理士、保険会社、弁護士など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るとともに、情報入手チャネルの多様化と見込み客の掘り起こし、オーナーズパートナーやコンサルティングサービスの提供などによる底地等の土地所有者との直接取引の拡大による競争力の強化を図ってまいります。

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ながら、販路拡大に努める方針です。

#### (4) 会社の対処すべき課題

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

##### ① 既存事業の安定と拡大

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

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

② 人材育成の推進

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

③ 物件情報の収集力の強化

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

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

④ 販売の強化

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

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	892,100	1,155,604
売掛金	41,039	146,911
商品	5	5
販売用不動産	※1 4,618,035	※1 3,698,086
未成工事支出金	32,098	2,905
貯蔵品	3,434	3,426
繰延税金資産	149,145	164,754
その他	61,815	82,091
貸倒引当金	△1,460	△2,396
流動資産合計	5,796,214	5,251,389
固定資産		
有形固定資産		
建物	100,116	※1 148,260
減価償却累計額	△20,543	△39,280
建物（純額）	79,573	108,979
土地	2,053	2,053
その他	82,252	91,283
減価償却累計額	△54,175	△66,031
その他（純額）	28,077	25,252
有形固定資産合計	109,704	136,285
無形固定資産		
72,567		85,750
投資その他の資産		
投資有価証券	530	530
長期貸付金	17,180	7,340
繰延税金資産	15,296	17,035
投資不動産	※1 680,716	※1 504,829
減価償却累計額	△47,634	△52,342
投資不動産（純額）	633,082	452,487
その他	※1 157,764	※1 136,060
貸倒引当金	△958	△1,411
投資その他の資産合計	822,895	612,042
固定資産合計	1,005,166	834,079
資産合計	6,801,381	6,085,469

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	573,472	416,364
1年内償還予定の社債	59,000	※1 493,000
短期借入金	※1 1,447,700	※1 988,529
1年内返済予定の長期借入金	※1 298,458	※1 251,260
未払法人税等	262,756	244,757
賞与引当金	9,070	7,987
その他	367,042	261,442
流動負債合計	3,017,498	2,663,341
固定負債		
社債	※1 558,500	65,500
長期借入金	※1 775,780	※1 81,360
資産除去債務	—	6,843
その他	51,500	27,456
固定負債合計	1,385,780	181,159
負債合計	4,403,278	2,844,500
純資産の部		
株主資本		
資本金	50,000	257,000
資本剰余金	11,000	218,000
利益剰余金	2,337,102	2,765,968
株主資本合計	2,398,102	3,240,968
純資産合計	2,398,102	3,240,968
負債純資産合計	6,801,381	6,085,469



(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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
売上高	7,414,917	8,042,072
売上原価	※1 5,166,732	※1 5,557,157
売上総利益	2,248,185	2,484,914
販売費及び一般管理費	※2 1,593,615	※2 1,735,405
営業利益	654,569	749,509
営業外収益		
受取利息	1,397	1,044
受取配当金	68	110
違約金収入	—	128,700
生命保険金収入	10,000	—
還付金収入	4,624	—
損害保険金収入	1,624	—
その他	7,355	5,406
営業外収益合計	25,069	135,261
営業外費用		
支払利息	81,353	80,081
支払手数料	37,073	21,870
社債発行費	14,089	—
株式上場関連費用	—	22,616
貸倒引当金繰入額	739	454
その他	6,940	13,168
営業外費用合計	140,196	138,190
経常利益	539,442	746,579
特別利益		
固定資産売却益	※3 2,399	※3 54,419
特別利益合計	2,399	54,419
特別損失		
固定資産除却損	※4 6,864	※4 31
固定資産売却損	※5 60	—
減損損失	※6 1,817	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	4,317
特別損失合計	8,742	4,349
税金等調整前当期純利益	533,099	796,650
法人税、住民税及び事業税	266,772	369,533
法人税等調整額	△34,749	△17,349
法人税等合計	232,023	352,184
少数株主損益調整前当期純利益	—	444,466
当期純利益	301,075	444,466

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	444,466
その他の包括利益		
その他の包括利益合計	—	—
包括利益	—	444,466
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	444,466
少数株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	50,000	50,000
当期変動額		
新株の発行	—	207,000
当期変動額合計	—	207,000
当期末残高	50,000	257,000
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	11,000	11,000
当期変動額		
新株の発行	—	207,000
当期変動額合計	—	207,000
当期末残高	11,000	218,000
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	2,041,066	2,337,102
当期変動額		
剰余金の配当	△5,040	△15,600
当期純利益	301,075	444,466
当期変動額合計	296,035	428,866
当期末残高	2,337,102	2,765,968
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	2,102,066	2,398,102
当期変動額		
新株の発行	—	414,000
剰余金の配当	△5,040	△15,600
当期純利益	301,075	444,466
当期変動額合計	296,035	842,866
当期末残高	2,398,102	3,240,968
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	2,102,066	2,398,102
当期変動額		
新株の発行	—	414,000
剰余金の配当	△5,040	△15,600
当期純利益	301,075	444,466
当期変動額合計	296,035	842,866
当期末残高	2,398,102	3,240,968

(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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	533,099	796,650
減価償却費	47,569	59,863
減損損失	1,817	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	4,317
固定資産除却損	6,864	31
固定資産売却損益(△は益)	△2,338	△54,419
還付金収入	△4,624	—
違約金収入	△2,160	△128,700
損害保険金収入	△1,624	—
生命保険金収入	△10,000	—
受取利息及び受取配当金	△1,465	△1,154
支払利息	81,353	80,081
営業外支払手数料	37,073	21,870
貸倒引当金の増減額(△は減少)	2,070	1,388
賞与引当金の増減額(△は減少)	2,494	△1,083
売上債権の増減額(△は増加)	△22,933	△105,871
たな卸資産の増減額(△は増加)	△2,576,703	949,150
仕入債務の増減額(△は減少)	89,081	△157,107
その他の資産の増減額(△は増加)	21,311	△40,836
その他の負債の増減額(△は減少)	153,584	△29,829
その他	14,089	7,728
小計	△1,631,440	1,402,079
利息及び配当金の受取額	1,642	1,055
利息の支払額	△83,085	△77,754
営業外支払手数料の支払額	△37,073	△21,870
法人税等の支払額	△15,366	△388,002
法人税等の還付額	125,700	4,268
還付金の受取額	4,624	—
違約金の受取額	2,160	50,000
損害保険金の受取額	1,624	—
生命保険金の受取額	10,000	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,621,215	969,776

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△35,501	△34,901
定期預金の払戻による収入	1,000	22,601
有形固定資産の取得による支出	△24,458	△53,760
有形固定資産の売却による収入	112	—
無形固定資産の取得による支出	△58,463	△36,800
投資不動産の取得による支出	△3,319	△354
投資不動産の売却による収入	6,429	217,729
貸付金の回収による収入	9,552	12,059
その他	△930	—
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△105,578</b>	<b>126,573</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	819,749	△459,171
長期借入れによる収入	1,414,000	754,000
長期借入金の返済による支出	△867,780	△1,495,618
社債の発行による収入	585,910	—
社債の償還による支出	△97,000	△59,000
株式の発行による収入	—	406,271
長期未払金の返済による支出	△7,928	△7,928
配当金の支払額	△5,040	△15,600
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,841,910</b>	<b>△877,045</b>
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	115,116	219,304
現金及び現金同等物の期首残高	734,482	849,599
現金及び現金同等物の期末残高	※1 849,599	※1 1,068,903

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	(1) 連結子会社の数 2社 連結子会社の名称 ㈱サンセイコミュニティ ㈱One's Life ホーム (2) 非連結子会社 なし	(1) 連結子会社の数 2社 連結子会社の名称 ㈱サンセイコミュニティ ㈱One's Life ホーム (2) 非連結子会社 なし
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	(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。	同 左
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  (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法  (3) 重要な繰延資産の処理方法	<p>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。</p> <p>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。）</p> <p>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                      その他 3～20年</p> <p>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。</p> <p>③ 投資不動産                      定額法を採用しております。                      なお、主な耐用年数は次のとおりであります。                      5～47年</p> <p>社債発行費は支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>① 有価証券                      同 左</p> <p>② たな卸資産                      同左</p> <p>① 有形固定資産                      同左</p> <p>② 無形固定資産                      同 左</p> <p>③ 投資不動産                      同 左</p> <p>株式交付費は支出時に全額費用として処理しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
(4) 重要な引当金の計上基準	<p>① 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等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。</p> <p>② 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担額を計上しております。</p>	<p>① 貸倒引当金 同 左</p> <p>② 賞与引当金 同 左</p>
(5) 重要な収益及び費用の計上	<p>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。</p> <p>（会計方針の変更） 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用していましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事請負契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を当連結会計年度より適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、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。</p> <p>なお、これによる売上高、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響はありません。</p>	<p>同 左</p>
(6) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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。</p>	<p>消費税等の会計処理 同 左</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。</p>	<p>同 左</p>
6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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リスクしか負わない短期的な投資からなっております。</p>	<p>同 左</p>



(7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
	<p>(資産除去債務に関する会計基準等)</p> <p>当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。</p> <p>これにより、当連結会計年度の営業利益は2,240千円、経常利益は2,240千円、税金等調整前当期純利益は6,557千円減少しております。また、当会計基準等の適用開始による資産除去債務の変動額は6,843千円であります。</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
	<p>(連結損益計算書)</p> <p>1. 当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づき、「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21年3月24日 内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。</p> <p>2. 前連結会計年度において営業外収益の「その他」に含めておりました「違約金収入」(前連結会計年度2,160千円)は、営業外収益総額の100分の10を超えることとなったため、当連結会計年度においては区分掲記することといたしました。</p>

追加情報

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
	<p>当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。</p>

(8) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)																																						
<p>※1 担保に供している資産及びこれに対応する債務</p> <p>イ 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">定期預金</td> <td style="text-align: right;">10,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">3,590,528千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資不動産</td> <td style="text-align: right;">506,978千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">4,107,506千円</td> </tr> </table> <p>ロ 上記に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,409,700千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">291,112千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">社債</td> <td style="text-align: right;">470,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">774,620千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">2,945,432千円</td> </tr> </table>	定期預金	10,000千円	販売用不動産	3,590,528千円	投資不動産	506,978千円	計	4,107,506千円	短期借入金	1,409,700千円	1年内返済予定の長期借入金	291,112千円	社債	470,000千円	長期借入金	774,620千円	計	2,945,432千円	<p>※1 担保に供している資産及びこれに対応する債務</p> <p>イ 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">定期預金</td> <td style="text-align: right;">60,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">32,570千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,886,867千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資不動産</td> <td style="text-align: right;">158,429千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">2,137,867千円</td> </tr> </table> <p>ロ 上記に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">877,529千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内償還予定の社債</td> <td style="text-align: right;">470,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">243,860千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">38,760千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">1,630,149千円</td> </tr> </table>	定期預金	60,000千円	建物	32,570千円	販売用不動産	1,886,867千円	投資不動産	158,429千円	計	2,137,867千円	短期借入金	877,529千円	1年内償還予定の社債	470,000千円	1年内返済予定の長期借入金	243,860千円	長期借入金	38,760千円	計	1,630,149千円
定期預金	10,000千円																																						
販売用不動産	3,590,528千円																																						
投資不動産	506,978千円																																						
計	4,107,506千円																																						
短期借入金	1,409,700千円																																						
1年内返済予定の長期借入金	291,112千円																																						
社債	470,000千円																																						
長期借入金	774,620千円																																						
計	2,945,432千円																																						
定期預金	60,000千円																																						
建物	32,570千円																																						
販売用不動産	1,886,867千円																																						
投資不動産	158,429千円																																						
計	2,137,867千円																																						
短期借入金	877,529千円																																						
1年内償還予定の社債	470,000千円																																						
1年内返済予定の長期借入金	243,860千円																																						
長期借入金	38,760千円																																						
計	1,630,149千円																																						

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)																
<p>※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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">売上原価</td> <td style="text-align: right;">10,885千円</td> </tr> </table>	売上原価	10,885千円	<p>※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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">売上原価</td> <td style="text-align: right;">94,376千円</td> </tr> </table>	売上原価	94,376千円												
売上原価	10,885千円																
売上原価	94,376千円																
<p>※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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売手数料</td> <td style="text-align: right;">122,030千円</td> </tr> <tr> <td>給与手当</td> <td style="text-align: right;">500,427千円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">9,070千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">1,330千円</td> </tr> </table>	販売手数料	122,030千円	給与手当	500,427千円	賞与引当金繰入額	9,070千円	貸倒引当金繰入額	1,330千円	<p>※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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売手数料</td> <td style="text-align: right;">109,230千円</td> </tr> <tr> <td>給与手当</td> <td style="text-align: right;">551,314千円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">7,987千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">934千円</td> </tr> </table>	販売手数料	109,230千円	給与手当	551,314千円	賞与引当金繰入額	7,987千円	貸倒引当金繰入額	934千円
販売手数料	122,030千円																
給与手当	500,427千円																
賞与引当金繰入額	9,070千円																
貸倒引当金繰入額	1,330千円																
販売手数料	109,230千円																
給与手当	551,314千円																
賞与引当金繰入額	7,987千円																
貸倒引当金繰入額	934千円																
<p>※3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物(投資不動産)</td> <td style="text-align: right;">21千円</td> </tr> <tr> <td>土地(投資不動産)</td> <td style="text-align: right;">2,377千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">2,399千円</td> </tr> </table>	建物(投資不動産)	21千円	土地(投資不動産)	2,377千円	計	2,399千円	<p>※3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物(投資不動産)</td> <td style="text-align: right;">9,082千円</td> </tr> <tr> <td>土地(投資不動産)</td> <td style="text-align: right;">45,337千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">54,419千円</td> </tr> </table>	建物(投資不動産)	9,082千円	土地(投資不動産)	45,337千円	計	54,419千円				
建物(投資不動産)	21千円																
土地(投資不動産)	2,377千円																
計	2,399千円																
建物(投資不動産)	9,082千円																
土地(投資不動産)	45,337千円																
計	54,419千円																
<p>※4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">6,609千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具備品</td> <td style="text-align: right;">254千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">6,864千円</td> </tr> </table>	建物	6,609千円	工具、器具備品	254千円	計	6,864千円	<p>※4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">工具、器具備品</td> <td style="text-align: right;">31千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">31千円</td> </tr> </table>	工具、器具備品	31千円	計	31千円						
建物	6,609千円																
工具、器具備品	254千円																
計	6,864千円																
工具、器具備品	31千円																
計	31千円																
<p>※5 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">60千円</td> </tr> </table>	車両運搬具	60千円	<p>※5 _____</p>														
車両運搬具	60千円																
<p>※6 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。</p> <p>場 所：神奈川県横浜市鶴見区 用 途：賃貸用建物 種 類：建物 減損損失：1,817千円</p> <p>(注) 当社グループは、減損の兆候を把握するに当たり、重要な遊休資産、処分予定資産及び賃貸用資産、各社の管理会計上の区分に従ってグルーピングを行っております。</p> <p>当連結会計年度に、当社にて上記処分予定資産が発生したため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。なお、当該資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しておりますが、売却可能性が見込めないため零として評価しております。</p>	<p>※6 _____</p>																

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

※ 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

親会社株主に係る包括利益	301,075千円
<u>少数株主に係る包括利益</u>	<u>一千円</u>
計	301,075千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	120,000	—	—	120,000
合計	120,000	—	—	120,000

2 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成22年3月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	5,040	42.00	平成21年12月31日	平成22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23年3月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	15,600	130.00	平成22年12月31日	平成23年3月31日

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	120,000	6,780,000	—	6,900,000
合計	120,000	6,780,000	—	6,900,000

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

2 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
※1 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 (平成22年12月31日現在)	※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 (平成23年12月31日現在)
現金及び預金勘定 892,100千円 預入期間3か月超の定期預金 $\Delta$ 42,501千円 現金及び現金同等物 849,599千円	現金及び預金勘定 1,155,604千円 預入期間3か月超の定期預金 $\Delta$ 86,701千円 現金及び現金同等物 1,068,903千円

(セグメント情報等)

(事業の種類別セグメント情報)

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

(単位:千円)

	不動産 販売事業	建築事業	その他事業	計	消去又は 全社	連結
I 売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する 売上高	6,057,275	1,333,715	23,926	7,414,917	—	7,414,917
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	29,548	7,292	36,840	(36,840)	—
計	6,057,275	1,363,264	31,218	7,451,758	(36,840)	7,414,917
営業費用	4,958,283	1,344,241	45,470	6,347,996	412,352	6,760,348
営業利益又は 営業損失(△)	1,098,992	19,022	△14,252	1,103,762	(449,192)	654,569
II 資産、減価償却費、減 損損失及び資本的支出						
資産	5,463,755	574,403	19,887	6,058,047	743,333	6,801,381
減価償却費	23,413	17,875	486	41,774	5,794	47,569
減損損失	1,817	—	—	1,817	—	1,817
資本的支出	12,096	13,882	—	25,978	60,263	86,242

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、事業の性質及び市場の類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な業務

事業区分	主要な業務
不動産販売事業	不動産の販売
建築事業	戸建住宅の販売、リフォーム工事
その他事業	不動産の管理

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は447,255千円であり、その主なものは、管理部門にかかる費用その他であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は806,846千円であり、その主なものは、当社の余剰運用資金(現金及び預金)、管理部門の資産であります。

5. 会計方針の変更

(完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、当連結会計年度より、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を適用しております。

この変更がセグメント情報に与える影響はありません。

(所在地別セグメント情報)

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

該当事項はありません。

(海外売上高)

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

1 報告セグメントの概要

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

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

各事業の内容は下記のとおりであります。

- 「不動産販売事業」・・・不動産の販売
- 「建築事業」・・・・・・戸建住宅の販売、リフォーム工事
- 「その他事業」・・・・・・不動産の管理

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

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

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

従来までのセグメント情報の取り扱いに基づく連結財務諸表のセグメント情報として「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)等に準拠した場合と同様の情報が開示されているため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

(単位：千円)

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

(注) 1. 調整額は以下の通りであります。

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

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

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



- (3) 減価償却費の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
  - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. 不動産販売事業の減価償却費には投資不動産に係る減価償却費8,226千円、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には投資不動産の増加額404千円が含まれております。

(関連情報)

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

(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)

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12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)

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12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)

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

該当事項はありません。

(追加情報)

当連結会計年度より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

(関連当事者情報)

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

1. 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(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)
役員及び主要株主	松崎 隆司	—	—	当社 代表取締役	(被所有) 直接 26.3	債務保証	当社銀行借入等に対する債務被保証(注)2	374,506	—	—

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社は銀行等からの借入に対し、代表取締役松崎隆司より債務保証を受けております。なお、保証料の支払いは行っておりません。

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	
1株当たり純資産額	19,984.18円	1株当たり純資産額	469.71円
1株当たり当期純利益金額	2,508.97円	1株当たり当期純利益金額	73.50円
<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p>		<p>潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、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。</p> <p>当社は、平成23年8月31日付で普通株式1株に対し普通株式50株の割合で株式分割を行いました。 前期首に当該株式分割が行われたと仮定した場合における前連結会計年度の(1株当たり情報)の各数値は以下のとおりであります。</p>	
		1株当たり純資産額	399.68円
		1株当たり当期純利益金額	50.18円

(注) 算定上の基礎

1. 1株当たり純資産額

項目	前連結会計年度 (平成22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	2,398,102	3,240,968
普通株式に係る純資産額(千円)	2,398,102	3,240,968
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)	120,000	6,900,000

2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額

項目	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(千円)	301,075	444,466
普通株式に係る当期純利益(千円)	301,075	444,466
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式の期中平均株式数(株)	120,000	6,046,849
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	新株予約権1種類 (新株予約権の数10,460個) 新株予約権の目的となる株式の種類及び数 普通株式 523,000株

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)  
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)  
該当事項はありません。

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年12月31日)	当事業年度 (平成23年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	453,236	956,803
売掛金	13,719	12,619
販売用不動産	4,622,103	3,700,655
貯蔵品	1,130	1,312
前渡金	19,896	31,466
前払費用	21,246	24,501
繰延税金資産	147,199	159,474
その他	12,328	23,060
貸倒引当金	△1,366	△1,593
流動資産合計	5,289,495	4,908,298
固定資産		
有形固定資産		
建物	39,939	45,906
減価償却累計額	△6,290	△10,153
建物(純額)	33,649	35,752
車両運搬具	7,061	8,659
減価償却累計額	△4,243	△5,638
車両運搬具(純額)	2,817	3,020
工具、器具及び備品	52,666	56,513
減価償却累計額	△33,787	△39,503
工具、器具及び備品(純額)	18,879	17,009
土地	388	388
有形固定資産合計	55,735	56,170
無形固定資産		
ソフトウェア	—	79,066
ソフトウェア仮勘定	63,105	—
その他	8,110	1,962
無形固定資産合計	71,215	81,029
投資その他の資産		
投資有価証券	530	530
関係会社株式	36,650	25,650
出資金	3,950	3,950
長期貸付金	23,580	19,140
長期前払費用	3,886	2,220
投資不動産	703,143	527,307
減価償却累計額	△49,857	△55,637
投資不動産(純額)	653,286	471,669
長期預金	46,300	14,400

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年12月31日)	当事業年度 (平成23年12月31日)
差入保証金	80,790	87,981
繰延税金資産	6,215	8,451
その他	270	30
貸倒引当金	△1,304	△6,852
投資その他の資産合計	854,156	627,171
固定資産合計	981,106	764,372
資産合計	6,270,602	5,672,671
負債の部		
流動負債		
買掛金	219,026	190,919
1年内償還予定の社債	59,000	493,000
短期借入金	1,447,700	988,529
1年内返済予定の長期借入金	297,786	224,060
未払金	38,249	71,198
未払費用	35,152	44,000
未払法人税等	262,550	244,532
前受金	108,839	19,617
預り金	20,103	25,303
前受収益	6,588	5,381
賞与引当金	8,741	7,654
その他	19,715	—
流動負債合計	2,523,452	2,314,196
固定負債		
社債	558,500	65,500
長期借入金	774,620	32,110
受入保証金	38,923	22,880
固定負債合計	1,372,043	120,490
負債合計	3,895,496	2,434,686
純資産の部		
株主資本		
資本金	50,000	257,000
資本剰余金		
資本準備金	11,000	218,000
資本剰余金合計	11,000	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	2,211,906	2,660,784
利益剰余金合計	2,314,106	2,762,984

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年12月31日)	当事業年度 (平成23年12月31日)
株主資本合計	2,375,106	3,237,984
純資産合計	2,375,106	3,237,984
負債純資産合計	6,270,602	5,672,671

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
売上高	6,057,275	6,886,952
売上原価	4,163,622	4,727,779
売上総利益	1,893,653	2,159,173
販売費及び一般管理費	1,241,916	1,373,926
営業利益	651,737	785,246
営業外収益		
受取利息	1,316	1,231
受取配当金	68	110
生命保険金収入	10,000	—
還付金収入	4,624	—
違約金収入	2,160	128,700
損害保険金収入	1,004	—
業務受託料	179	251
その他	1,822	1,670
営業外収益合計	21,173	131,964
営業外費用		
支払利息	80,170	76,875
支払手数料	37,069	21,870
社債発行費	14,089	—
貸倒引当金繰入額	1,089	5,547
株式上場関連費用	—	22,616
その他	1,646	12,034
営業外費用合計	134,066	138,944
経常利益	538,844	778,266
特別利益		
固定資産売却益	2,399	54,419
特別利益合計	2,399	54,419
特別損失		
固定資産除却損	385	31
関係会社株式評価損	—	11,000
減損損失	1,817	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	2,533
特別損失合計	2,202	13,565
税引前当期純利益	539,041	819,121
法人税、住民税及び事業税	265,463	369,153
法人税等調整額	△37,152	△14,510
法人税等合計	228,310	354,642
当期純利益	310,731	464,478



売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)		当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地原価		3,822,156	91.8	4,585,190	97.0
II 建物原価		306,440	7.4	27,530	0.6
III 経費	※	24,139	0.5	20,681	0.4
IV たな卸資産評価損		10,885	0.3	94,376	2.0
合計		4,163,622	100.0	4,727,779	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	10,135	8,226
租税公課	4,030	4,456

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、実際原価による個別原価計算を採用しております。

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	50,000	50,000
当期変動額		
新株の発行	—	207,000
当期変動額合計	—	207,000
当期末残高	50,000	257,000
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	11,000	11,000
当期変動額		
新株の発行	—	207,000
当期変動額合計	—	207,000
当期末残高	11,000	218,000
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	11,000	11,000
当期変動額		
新株の発行	—	207,000
当期変動額合計	—	207,000
当期末残高	11,000	218,000
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
前期末残高	2,200	2,200
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	2,200	2,200
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
前期末残高	100,000	100,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	100,000	100,000
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	1,906,215	2,211,906
当期変動額		
剰余金の配当	△5,040	△15,600
当期純利益	310,731	464,478
当期変動額合計	305,691	448,878
当期末残高	2,211,906	2,660,784

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	2,008,415	2,314,106
当期変動額		
剰余金の配当	△5,040	△15,600
当期純利益	310,731	464,478
当期変動額合計	305,691	448,878
当期末残高	2,314,106	2,762,984
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	2,069,415	2,375,106
当期変動額		
新株の発行	—	414,000
剰余金の配当	△5,040	△15,600
当期純利益	310,731	464,478
当期変動額合計	305,691	862,878
当期末残高	2,375,106	3,237,984
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	2,069,415	2,375,106
当期変動額		
新株の発行	—	414,000
剰余金の配当	△5,040	△15,600
当期純利益	310,731	464,478
当期変動額合計	305,691	862,878
当期末残高	2,375,106	3,237,984

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

6. その他

(1) 生産、受注及び販売の状況

① 生産実績

生産実績を定義することが困難であるため「生産実績」は記載しておりません。

② 受注実績

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

事業の種類別セグメント	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
建築事業	1,155,107	83.1	266,475	114.7

- (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

事業の種類別セグメント	区画数	前年同期比(%)	仕入高(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業	455	76.6	3,785,650	56.4
うち底地	396	73.2	2,280,388	60.9
うち居抜き物件	21	51.2	984,360	50.4
うち所有権	38	316.7	520,900	51.4

- (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

事業の種類別セグメント	件数	前年同期比(%)	販売高(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業	430	131.1	6,886,952	113.7
うち底地	382	147.5	4,378,774	129.0
うち居抜き物件	32	188.2	1,990,746	225.7
うち所有権	16	30.8	281,652	18.1
その他の不動産販売事業	-	-	235,779	104.6
建築事業	175	123.2	1,121,031	84.1
その他事業	-	-	34,088	142.5
合計	-	-	8,042,072	108.5

- (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については、総販売実績に対する割合が100分の10未満であるため、記載を省略しております。

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

## (2) 役員の異動

該当事項はありません。