

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我が国経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動も和らいできており、企業の前向きな投資スタンスの継続傾向や雇用・所得環境の着実な改善が見られるなど、景気は基調的に穏やかな回復を続けております。一方で、海外経済活動において、欧州の債務問題の展開や低インフレの長期化、米国経済の回復ペースなどにより、日本経済が影響を受けるリスクは少なくなく、依然として先行きには注意が必要な状況にあると思われれます。

当社グループが属する不動産業界におきましては、首都圏マンション供給戸数は前年と比べ20%程度減少しているものの、平均単価が緩やかに上昇する中で契約率は一定の水準を維持しており、不動産市況は底堅く推移しているものと思われれます。

このような事業環境のもと、当社グループは賃貸マンションの家賃管理業務を中心とした不動産管理事業を事業領域の中心に据え、それに関連する不動産仲介事業、不動産賃貸事業のさらなる収益向上を目指してまいりました。

その結果、当連結会計年度の売上高は2,163百万円（前連結会計年度比105.4%増）、営業利益150百万円（前連結会計年度比43.3%増）となり、また、新株発行費2百万円、新株予約権発行費9百万円を計上したことなどにより、経常利益174百万円（前連結会計年度比190.1%増）、当期純利益135百万円（前連結会計年度比145.9%増）となりました。

セグメントの業績は以下のとおりであります。

①不動産販売事業

新築投資用マンション（横浜市・36戸）の引渡し及びファンドに組入れていたビジネスホテル1棟（函館市）の引渡しを完了し、売上高は1,083百万円（前連結会計年度は売上高73百万円）、営業利益は107百万円（前連結会計年度は0百万円の営業利益）となりました。

②不動産管理事業

中国におけるサービスアパートメント管理事業の収入が加わり、売上高は528百万円（前連結会計年度比26.3%増）、営業利益は210百万円（前連結会計年度比2.5%減）となりました。

③不動産賃貸事業

当社所有物件の稼働率の維持に努め、売上高は367百万円（前連結会計年度比1.2%増）、営業利益は46百万円（前連結会計年度比26.8%増）となりました。

④不動産仲介事業

積極的に営業活動を行い、前連結会計年度より売上は増加したものの、原価が増加し、売上高は147百万円（前連結会計年度比0.5%増）、営業利益は11百万円（前連結会計年度比69.1%減）となりました。

⑤不動産ファンド事業

ファンド組入れ物件を売却したことにより、ファンドの運営収入が減少し、売上高は35百万円（前連結会計年度比26.7%減）、営業利益は14百万円（前連結会計年度比47.2%減）となりました。

⑥その他の事業

設計・監理業務の受託により、売上高は1百万円（前連結会計年度比63.6%減）、営業損失0百万円（前連結会計年度は1百万円の営業損失）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、営業活動による収入が683百万円、投資活動による支出が226百万円及び財務活動による支出が3百万円となり、また現金及び現金同等物に係る換算差額が33百万円計上されたことから、前連結会計年度末に比べ486百万円増加し、827百万円となりました。

①営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは、683百万円の収入（前連結会計年度は57百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益145百万円、たな卸資産の減少639百万円によるものであります。

②投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動によるキャッシュ・フローは、226百万円の支出（前連結会計年度は7百万円の支出）となりました。これは主に、新規連結子会社の取得による支出163百万円及び連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出55百万円によるものであります。

③財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動によるキャッシュ・フローは、3百万円の支出（前連結会計年度は87百万円の支出）となりました。これは主に、借入金の返済564百万円（純額）、株式の発行による収入567百万円（純額）によるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 契約の状況

当連結会計年度における不動産販売事業の契約実績は次のとおりであります。

前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)			
期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
数量(戸)	金額(千円)	数量(戸)	金額(千円)	数量(戸)	金額(千円)	数量(戸)	金額(千円)
5	73,142	36	460,000	6	618,428	—	—

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

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

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
	売上高(千円)	売上高(千円)
不動産販売事業	73,261	1,083,009
不動産管理事業	418,525	528,526
不動産賃貸事業	363,296	367,663
不動産仲介事業	146,850	147,633
不動産ファンド事業	48,000	35,200
その他の事業	3,300	1,200
合計	1,053,234	2,163,232

(注) 1 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 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
	売上高(千円)	割合(%)	売上高(千円)	割合(%)
SiS Japan Inn 特定目的会社	—	—	561,647	26.0
株式会社グリップ	—	—	462,879	21.4

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 前連結会計年度においては、連結損益計算書の売上高割合が10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

①不動産販売事業

a. 物件別販売状況

前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)		
物件名	数量(戸)	金額(千円)	物件名	数量(戸)	金額(千円)
(投資用マンション 新築)			(投資用マンション 新築)		
—	—	—	(仮称) 神奈川2丁目	36	462,879
小計	—	—	小計	36	462,879
(投資用マンション 中古等)			(投資用マンション 中古等)		
横浜市西区マンション他	4	48,646	横浜市西区マンション他	4	41,839
小計	4	48,646	小計	4	41,839
(実需用マンション 中古等)			(実需用マンション 中古等)		
横浜市中区マンション	1	24,614	横浜市西区マンション	1	16,642
小計	1	24,614	小計	1	16,642
(ホテル)			(ホテル)		
—	—	—	北海道函館市五稜郭ホテル	—	561,647
小計	—	—	小計	—	561,647
合計	5	73,261	合計	41	1,083,009

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

b. 地域別販売状況

前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
地域名	金額(千円)	地域名	金額(千円)
北海道函館市五稜郭	—	北海道函館市五稜郭	561,647
横浜市神奈川区	—	横浜市神奈川区	462,879
横浜市西区	22,622	横浜市西区	31,476
横浜市港北区	12,442	横浜市港北区	13,140
港区芝	—	港区芝	8,583
横浜市保土ヶ谷区	—	横浜市保土ヶ谷区	5,281
横浜市中区	24,614	横浜市中区	—
川崎市中原区	13,581	川崎市中原区	—
合計	73,261	合計	1,083,009

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

②不動産管理事業

a. 販売状況

前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
418,525千円	528,526千円

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

b. 物件形態別管理状況

前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
物件形態	数量 (戸)	物件形態	数量 (戸)
当社分譲物件	3,744	当社分譲物件	3,597
その他	966	その他	1,580
合計	4,710	合計	5,177

(注) 物件所有者に代行して入居者募集業務、賃貸契約代行業務、家賃管理業務を行っている物件の各期末における管理戸数を記載しております。

③不動産賃貸事業

前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
363,296千円	367,663千円

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

④不動産仲介事業

a. 販売状況

前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
146,850千円	147,633千円

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

b. 契約形態別仲介状況

前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
契約形態	数量 (戸・件)	契約形態	数量 (戸・件)
不動産賃貸	1,171	不動産賃貸	1,096
不動産売買	88	不動産売買	115
合計	1,259	合計	1,211

(注) 不動産仲介業における契約形態別の取扱戸数を記載しております。

⑤不動産ファンド事業

前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
48,000千円	35,200千円

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

⑥その他の事業

前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
3,300千円	1,200千円

- (注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
 2 セグメント間の取引については相殺消去しております。
 3 主な内容は、設計・監理事業であります。

3【対処すべき課題】

当社グループは、継続的かつ安定的に成長できる事業基盤の構築を目指し、不動産管理事業等の「ストック型フイービジネス」を強化してまいりました。そして、この事業基盤を土台としてさらに大きく飛躍するために、不動産販売事業の拡大、そして新たな収益の柱となる新規事業への取り組みを強化してまいります。そのための、当社グループの対処すべき課題及び対応策は次のとおりであります。

①不動産販売物件の仕入件数増加

不動産販売事業の拡大のために、中古の収益不動産及び居住用不動産の仕入れを積極的に進めてまいります。不動産仲介会社、信託銀行などの不動産仕入情報ルートの拡大、強化に努めるとともに、購入者ニーズを的確に捉えた商品の仕入を進めてまいります。

②賃貸管理戸数の増加

当社グループが開発、供給してまいりました「グリフィンシリーズ」は、横浜・川崎エリアに特化したドミナント戦略による供給展開をしてきたため、エリア集中による賃貸管理業務の効率化が図れており、それによって、マンションレンタカーサービスや入居者コミュニティサイトの開設など、独自の入居者サービスの提供が実現しております。このような競争優位性を活かして、当該エリアにおいて他社が開発・分譲した賃貸不動産の管理業務受託件数の増加を目指してまいります。

③金融機関への対応

当社グループは、不動産販売事業の資金調達のために、既存の取引金融機関との関係強化に努めるとともに、新規の取引金融機関の開拓を進めてまいります。

④建設会社への対応

当社グループは、建設会社等の事業パートナーの協力を得ながら、中古不動産のリノベーション再販事業を拡大していく予定であり、建設会社とのさらなる関係強化に努めてまいります。

4 【事業等のリスク】

以下におきまして、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、当社グループといたしましては必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項につきましても、投資判断の上で、あるいは当社グループの事業活動を理解する上で重要と考えられる事項につきましては、情報開示の観点から記載しております。当社グループは、これらリスクの発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に関する投資判断は、本項以外の記載内容も合わせて慎重に検討した上で行う必要があります。

なお、以下の記載につきましては、本有価証券報告書提出日現在における判断によるものであり、当社グループの事業等及び当社株式への投資に係るリスクを全て網羅するものではありません。また、将来に関する事項につきましては、本有価証券報告書提出日現在で当社グループが判断したものであります。

(1) 法的規制について

当社グループの事業におきまして関連する主な法的規制は以下のとおりであります。今後既存の法的規制が改廃されたり、関連する法令が新たに制定された場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

<主な法的規制>

宅地建物取引業法、建物の区分所有等に関する法律、住宅の品質確保の促進等に関する法律、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律、個人情報の保護に関する法律、国土利用計画法、都市計画法、建築基準法、建築業法、建築士法、土地基本法、地方公共団体の条例、借地借家法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、消防法、貸金業法、金融商品取引法、金融商品の販売等に関する法律、資産の流動化に関する法律、不動産特定共同事業法、犯罪による収益の移転防止に関する法律、不当景品類及び不当表示防止法、不動産の表示に関する公正競争規約

(2) 免許、登録

当社グループが得ている許可、登録は以下のとおりであります。

(当社)

・宅地建物取引業者免許

宅地建物取引業法第3条に基づき、宅地建物取引業者の免許（免許番号 神奈川県知事(1)第27989号 有効期間：平成23年9月6日から平成28年9月5日まで）を受けて、不動産の売買や賃貸又はこれらの媒介等を行っております。

・マンション管理業者登録

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第46条第1項に基づき、マンション管理業者の登録（登録番号 国土交通大臣(2)第033175号 有効期間：平成24年10月23日から平成29年10月22日まで）をして、マンション管理業を営んでおります。

・一級建築士事務所登録

建築士法第4条第1項及び第5条第1項に基づき、一級建築士事務所の登録（登録番号 神奈川県知事第14682号 有効期間：平成24年9月28日から平成29年9月27日まで）をして、設計、工事監理等を行っております。

(株式会社グリフィン・パートナーズ)

・宅地建物取引業者免許

宅地建物取引業法第3条に基づき、宅地建物取引業者の免許（免許番号 神奈川県知事(2)第27056号 有効期間：平成26年3月17日から平成31年3月16日まで）を受けて、不動産の売買や賃貸又はこれらの媒介等を行っております。

・金融商品取引業者登録

金融商品取引法第29条に基づき、第2種金融商品取引業者及び投資助言・代理業の登録（登録番号 関東財務局長(金商)第1540号）をしております。

(有限会社ヨーコー管財)

・貸金業

貸金業法第3条第1項に基づき、貸金業者の登録（登録番号 神奈川県知事(4)第03403号）をして貸金業を営んでおりました。しかし、新規貸付業務を行わず、既存貸付の回収業務のみを行うこととなったため、同法第44条に基づき、登録更新は行わず、当該貸金業登録は有効期限である平成17年7月1日をもって失効しております。

当社グループは主要な事業活動を行うにあたり、上記の免許、登録を必要とし、これらの規制を受けております。現時点におきまして、当社グループには、上記免許、登録の取消事由・更新欠格事由に該当する事実は存在いたしません。将来、これらの免許、登録の取消・更新欠格による失効等があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

(3) 住宅瑕疵担保責任について

住宅の品質確保の促進等に関する法律では、新築住宅の供給事業者に対して構造上の主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負うこと等を定めております。当社グループでは、自社開発物件におきましては、建築設計の段階から一貫して携わり、供給物件の品質管理に万全を期すとともに、他社開発物件の仕入・販売におきましては、仕入先の開発実績及び物件の選定に十分留意し、瑕疵のない物件を供給するよう努めております。さらに、同法対象の新築販売物件につきましては、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律において規定される住宅瑕疵担保責任保険を付保することにより、万一不測の事態が起こった場合でも、当該責任を当社グループの業績に影響なく履行できるよう対策を施しております。また、販売後のクレームに対しましても、法令上の責任に基づき、真摯な対応に努めております。

さらに、構造計算書偽造事件を教訓として、当社では、供給するマンションの構造計算の適正性につきまして細心の注意を払っております。例えば、建築確認の際には過去においてチェックミスが報告されていない実績のある住宅性能評価機関による住宅性能評価書の取得を義務づけております。当社グループでは、このように瑕疵のない物件を供給すべく、常に品質管理体制向上に努めております。

しかしながら、当社の供給物件に何らかの原因で瑕疵が発生した場合、クレーム件数と補償工事の増加等を招き、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 土地の仕入れについて

当社グループでは、マンション用地等の取得にあたり、売買契約前に綿密な事前調査を行っておりますが、契約後、稀に土壌汚染等の隠れた瑕疵が発見されることがあります。その場合、当社グループに追加費用が発生することがあり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 外注先の影響について

当社グループでは、マンションの建設につきましては、建設会社に一括発注し、主に民間（旧四会）連合会協定工事請負契約約款に基づく工事請負契約を締結しております。また、建築工事の進捗状況につきましては当社が定期的な監理を行っており、建設会社より当社に対して状況報告がなされる体制を構築しております。

工事請負契約の締結にあたりましては、外注先の財務状況、施工能力・実績、経営の安定性等を総合的に勘案の上決定しておりますが、外注先に信用不安等が発生し、工期遅延が生じた場合、当社の販売計画にも遅延が生じ、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、施工完了後、外注先に倒産等の事態が発生した場合には、本来外注先が負うべき瑕疵の補修責任等が履行されず、当社に想定外の費用負担が発生することによって、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) マンション建設に対する近隣住民の反対運動について

当社グループはマンション建設にあたり、建設地が属する自治体の条例等に従い、事前に周辺住民に説明会を実施する等の近隣への対策を講じております。マンションの立地につきましては、住宅密集地を避け、駅に近い商業地域を中心としてきたため、現在までのところ、近隣住民との摩擦は軽微なものに留まっております。

しかしながら、今後、建設中の騒音、電波障害、日照問題、景観変化等を理由に近隣住民に反対運動等が発生する可能性は否定できず、その解決に時間を要したり、計画の変更が必要となった場合、工期遅延や追加費用が発生することによって、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 資金調達について

当社グループは不動産販売事業を遂行するにあたり、用地や土地建物の取得資金及び建設費用等を金融機関からの融資を主体として資金調達しております。当社は取引金融機関と良好な関係を構築する一方で、新たな金融機関との取引開始、社債の発行等、資金調達の円滑化と多様化に努めております。

しかしながら、何らかの事情により、当社の希望する金額及び条件で金融機関からの融資を受けることができない場合、販売物件を計画どおりに確保できず、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 金利の上昇について

当社グループの有利子負債残高は、着工を見合わせていたマンション用地や完成物件の売却に伴って返済が進み、次表のとおり減少しておりますが、不動産販売物件の仕入に伴い、有利子負債が増加していくことも考えられます。市場金利が予想を超えて上昇し、有利子負債の金利負担が増加した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(連結)	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期
有利子負債残高(千円)(A)	846,380	761,400	197,050
総資産額(千円)(B)	1,988,579	2,013,494	2,017,136
有利子負債依存度(%) (A/B)	42.6	37.8	9.8

(9) 事業エリアの集中について

当社グループが販売していた投資用マンション「グリフィンシリーズ」は、次表のとおり、横浜市内の横浜みなとみらい21地区周辺のエリア(西区・中区・神奈川区)、J R新横浜駅周辺(港北区)、川崎市(幸区、中原区)に集中しており、今後も企業イメージの形成を勘案し、当該エリアを中心とした事業展開を図る方針であります。このことから特に横浜市、川崎市を中心とした神奈川県内の経済環境、雇用環境、賃貸需要、地価の動向等の影響を受ける可能性があります。

また、近年、首都圏ではワンルームマンションに対する規制を目的とした条例を制定する自治体が見られ、横浜市では「横浜市ワンルームマンション形式集合建築物に関する指導基準及び同施行細目」等の指導要綱等による規制が制定されており、管理員室の設置、住戸の最低専有面積、駐車・駐輪施設の設置の義務付け等が定められております。また、平成18年4月に「横浜都心機能誘導地区建築条例」が施行され、特別用途地区として都市計画で定める横浜都心機能誘導地区(業務・商業専用地区及び商住共存地区に区分)内の建築物の建築及び敷地に関する制限が定められております。現在、自治体の条例による規制が、当社の事業展開に与える影響は軽微であります、将来的に規制が変更もしくは強化された場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

エリア	棟数	構成比(%)	戸数	構成比(%)
横浜市西区・中区・神奈川区	73	70.2	3,354	70.9
横浜市港北区	7	6.7	404	8.5
横浜市内その他	4	3.8	139	2.9
横浜市内計	84	80.8	3,897	82.4
川崎市幸区	4	3.8	233	4.9
川崎市中原区	9	8.7	345	7.3
川崎市内その他	3	2.9	116	2.5
川崎市内計	16	15.4	694	14.7
神奈川県下計	100	96.2	4,591	97.0
東京都内計	4	3.8	140	3.0
総計	104	100.0	4,731	100.0

(注)平成26年12月31日現在の竣工棟数・戸数について記載しております。

(10) 投資用マンション販売事業について

①顧客からのクレームや訴訟提起等について

当社グループが販売したマンションは、主にマンション経営による資産運用を目的として購入されており、金融商品や他の投資運用手段と競合した商品との位置付けにあると考えております。当社は商品販売に際し、空室の発生、家賃相場下落、金利上昇による返済負担の増加等、マンション経営に関するリスクについて、顧客の十分な理解が得られる説明を行うよう努めております。また、販売後も集金の代行、建物の維持管理、入居者の募集及び賃貸仲介等、アフターサービスの充実に努めております。しかしながら、今後、何らかの事情により、顧客からクレームや訴訟提起等があった場合、事実の存否にかかわらず、当社グループの信用に影響を与え、業績に影響を及ぼす可能性があります。

②販売物件の入居率低下について

当社グループが販売した投資用マンションの賃貸入居率が低下した場合、賃料収入を見込む新規購入者の購買意欲が低下する可能性があります。当社グループでは、賃貸需要が高いと考えられる地域へ物件を建設し、当社グループ及び近隣の不動産業者による新規入居者の獲得に努め、良好な住環境を整備し、入居者の固定化に尽力しております。

しかしながら、既存物件の周囲で住環境が悪化する等、不測の事態により入居率が低下した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(11)人材の確保について

当社グループの退職者は、平成24年12月期に3名、平成25年12月期に8名、平成26年12月期に9名発生しております。

当社グループは、優秀な人材の確保と育成を重要な経営上の課題と捉え、入社した従業員に対しましては、当社グループ内での研修カリキュラムを整備し、OJTの実施により早期の職務技能習得を目指しております。また、個人ごとの業績評価につきましては、社内各部門ごとに適した評価制度を定め、目標管理考課と行動考課の2種類の人事考課を実施することで、優秀な人材の定着に努めております。特に、売買仲介及び賃貸仲介を担当する営業部門に所属する従業員につきましては、業務の成果が当社グループの業績に直結することから、その他の部門とは別の報酬体系を定め、成果に応じたインセンティブを付与しております。

しかしながら、こうした施策にもかかわらず、従業員の定着度が高まらない場合や、雇用の需給関係から当社が求める人材が十分に確保できない場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(12)個人情報の取扱について

当社グループでは、既存顧客・見込み顧客の個人情報を保有しております。平成17年4月1日より施行された個人情報保護法に鑑み、当社グループでは、グループ全体の役職員共通のプライバシーポリシーの制定等、同法を遵守する体制の構築を進めております。システム上においては、個人情報ファイル保管の厳重化・ITシステム監視ソフトの導入・アクセス権の制限などにより、個人情報の漏洩防止に備えております。

しかしながら、不測の事態により、個人情報が外部に漏洩するような事態となった場合、損害賠償等による費用が発生する可能性がある他、当社グループの信用低下を招く場合があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(13)株式価値の希薄化に関わるリスクについて

平成25年10月21日付で、第三者割当により徳威国際発展有限公司を割当先として第1回新株予約権2,800,000株及び株式会社ストライダーズを割当先として第1回新株予約権200,000株を発行し、同じく、当社取締役に対し第2回新株予約権(有償ストック・オプション)480,000株を発行いたしました。平成27年3月30日現在の第1回及び第2回新株予約権の未行使の株式数は980,000株となっております。平成26年7月14日付で、第三者割当によりHong Kong Wealthy Future Investment Co., Limitedを割当先とした第3回新株予約権2,400,000株及び株式会社ストライダーズを割当先とした第3回新株予約権100,000株を発行し、同じく、当社取締役及び従業員に対し第4回新株予約権(有償ストック・オプション)300,000株を発行いたしました。平成27年3月30日現在の第3回及び第4回の新株予約権の未行使の新株予約権の株式数は1,800,000株となっております。

また、平成27年2月20日開催の当社取締役会において、第三者割当により徳威国際発展有限公司を割当予定先とした新株式2,100,000株及び香港富心国際有限公司を割当予定先とした新株式770,000株の発行を行うことを決議し、平成27年3月27日付で、合計2,870,000株の新株を発行いたしました。

これらにより、未行使の新株予約権に係る議決権数27,800個については、当社の総議決権数159,242個(平成27年3月30日現在)に占める割合は17.5%に相当いたします。当該割合において当社株式に希薄化が生じる可能性があります。

(14)海外の不動産管理事業について

当社グループは、中国においてサービスアパートメントの運営及び管理を行っている会社を連結子会社化することにより、海外の不動産管理事業に進出しております。中国の経済状況の変化等の要因により、サービスアパートメントの管理収入などが減少し、採算が悪化した場合には当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

[子会社の異動]

(1) 株式の取得

当社は、平成26年1月17日開催の取締役会決議に基づき、柏雅資本集団控股有限公司（香港）（以下「香港柏雅」という。）の全株式を取得し、それに伴い、香港柏雅の子会社、孫会社である柏雅酒店管理（上海）有限公司（以下「酒店管理」という。）、上海柏雅投資管理有限公司（以下「投資管理」という。）の2社を含む合計3社（3社を総称して、以下「ベルグラビアグループ」という。）が当社の連結子会社となりました。

（株式取得の理由）

ベルグラビアグループは中国において2007年からサービスアパートメントの運営管理を行っており、今後も、上海市、無錫市などで新たなサービスアパートメントの管理を取得する計画を進めております。本件株式の取得により、ベルグラビアグループがこれまで築いてきた中国におけるサービスアパートメント管理事業の事業基盤を取得し、当社グループの事業規模拡大を図ることが見込まれること、当社がこれまで培ってきた日本のマンション賃貸管理事業のノウハウを活かすことによりベルグラビアグループのより一層の事業拡大が期待できること、さらには、ベルグラビアグループの中国における事業基盤を利用することで、中国における様々な事業機会を当社が獲得する可能性が広がることなどを勘案し、本件株式取得は、当社の中長期的な企業価値向上に資するものであると判断し、取得を決定いたしました。

(2) 株式の譲渡

当社は、平成26年5月30日開催の取締役会決議に基づき、当社連結子会社である投資管理の全株式を譲渡いたしました。

（株式譲渡の理由）

平成26年2月に連結子会社となった酒店管理、投資管理はともに中国におけるサービスアパートメントの運営管理事業を行っておりますが、その運営方法について、酒店管理が建物所有者への運営コンサルティングを行うことにより管理料収入を受領する方式を採用しているのに対し、投資管理は自社で物件を一括貸借し、すべての運営管理を投資管理自身が行う方式を採用しております。当社グループとしては、今後の事業運営方針について、市場の動向や入居稼働率の変動によって売上・利益が左右されない運営コンサルティング型の管理方式の管理物件を増やし、サービスアパートメント管理事業における経営資源を運営コンサルティング型の受託営業に集中させることが中長期的に当社及び当社グループの収益向上につながるものと判断し、投資管理の株式譲渡を決定いたしました。

(3) 異動する子会社の概要

名	称	柏雅資本集団控股有限公司（香港）							
所	在	地	79-81 Connaught Road West Hong Kong						
代	表	者	の	役	職	・	氏	名	董事長 吳 文偉
事	業	内	容	資産管理業					
資	本	金	の	額	100香港ドル				

名	称	柏雅酒店管理（上海）有限公司							
所	在	地	上海市長寧区虹橋路1438号						
代	表	者	の	役	職	・	氏	名	董事長 吳 文偉
事	業	内	容	ホテル管理・物業管理					
資	本	金	の	額	138万USドル				

[子会社への一部事業譲渡及び子会社の商号変更]

当社は、平成26年4月18日開催の取締役会決議に基づき、当社の100%連結子会社である株式会社陽光アセット・インベスターズ（以下「陽光アセット・インベスターズ」という。）へ当社事業の一部を譲渡し、また当該子会社の商号を変更いたしました。

(1) 事業譲渡の理由

陽光アセット・インベスターズは、不動産ファンドの組成、管理受託を主な事業としておりましたが、新たな不動産ファンド組成のための検討活動のみの赤字の状態であり、事業運営の見直しが必要な状況にありました。

当社は、当社グループの収益向上のため、事業の特性に合わせたグループ体制の見直しを行うこととし、当社の不動産仲介事業を当社から分離し当該子会社へ譲渡することにより、意思決定の迅速化、責任体制の明確化、業務の効率化を図ることが可能になるものと判断し、当該事業譲渡を決定いたしました。

(2) 事業譲渡先である子会社の概要

名 称	株式会社グリフィン・パートナーズ (旧社名：株式会社陽光アセット・インベスターズ)
所 在 地	神奈川県横浜市西区高島2丁目6番32号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 田中 忍
事 業 内 容	不動産仲介業
資 本 金 の 額	10,000千円

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】

文中における将来に関する事項は、本有価証券報告書提出日（平成27年3月30日）現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づいて作成されております。この連結財務諸表の作成にあたりまして、決算日における資産・負債の報告金額及び偶発資産・負債の開示、並びに報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積り及び予測を行っております。当該見積りにつきましては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる様々な要因に関して情報収集を行い、見積り金額を計算しておりますが、実際の結果はこれらの見積りと異なる場合があります。

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

①売上高・売上総利益

当連結会計年度における売上高は、前連結会計年度比105.4%増の2,163百万円となりました。不動産販売事業の売上が前連結会計年度比1378.3%増の1,083百万円となったことが増加の主な要因となっております。不動産管理事業におきましては、中国におけるサービスアパートメント管理事業の収入が加わり、売上高は前連結会計年度比26.3%増の528百万円となりました。不動産賃貸事業におきましては、稼働率の維持に努め、売上高は前連結会計年度比1.2%増の367百万円となりました。不動産仲介事業におきましては、売上高は前連結会計年度比0.5%増の147百万円となりました。不動産ファンド事業におきましては、ファンド組入れ物件を売却したことによりファンドの運営収入が減少し、売上高は前連結会計年度比26.7%減の35百万円となりました。その他の事業におきましては、設計・監理業務の受託のみの売上に留まり、売上高は前連結会計年度比63.6%減の1百万円となりました。

また、当連結会計年度における売上総利益につきましては、売上高の増加により、前連結会計年度比35.3%増の489百万円となりました。売上高総利益率は、前連結会計年度より11.7ポイント減の22.6%となりました。

②販売費及び一般管理費・営業利益

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は、事務所のレイアウト変更費などが計上され、前連結会計年度比32.0%増の338百万円となりました。

この結果、営業利益は150百万円（前連結会計年度比43.3%増）となりました。

③営業外損益・経常利益

当連結会計年度における営業外収益は、還付消費税等、債務勘定整理益などを計上し、前連結会計年度から46百万円増の67百万円となりました。また、営業外費用は新株予約権発行費9百万円、新株発行費2百万円を計上したものの、支払利息が減少し、前連結会計年度より22百万円減の43百万円となりました。

この結果、経常利益は174百万円（前連結会計年度比190.1%増）となりました。

④特別損益・法人税等（法人税等調整額含む）・当期純利益

当連結会計年度における特別損失は、減損損失16百万円、関係会社株式売却損13百万円を計上し、（前連結会計年度は特別損失・特別利益の計上なし）、税金等調整前当期純利益145百万円（前連結会計年度比141.1%増）となりました。また、当連結会計年度の法人税等（法人税等調整額含む）は9百万円となり、当期純利益135百万円（前連結会計年度比145.9%増）となりました。

(3) 当連結会計年度の財政状態の分析

当連結会計年度末の総資産は前連結会計年度末から3百万円増加し、2,017百万円となりました。自己資本比率は46.7%（前連結会計年度比37.7ポイント増）、自己資本当期純利益率は24.2%、総資産経常利益率は8.7%となっております。

①流動資産

当連結会計年度末の流動資産の残高は、前連結会計年度比13.9%減の950百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金827百万円、販売用不動産22百万円、仕掛販売用不動産13百万円であります。減少の要因といたしましては、主として販売用不動産が477百万円、仕掛販売用不動産が163百万円減少したことによるものであります。

②固定資産

当連結会計年度末の固定資産の残高は、前連結会計年度比17.3%増の1,066百万円となりました。その主な内訳は、投資不動産806百万円、のれん166百万円、投資その他の資産のその他51百万円であります。増加の要因といたしましては、主としてのれんが166百万円増加したことによるものであります。

③流動負債

当連結会計年度末の流動負債の残高は、前連結会計年度比52.9%減の613百万円となりました。その主な内訳は、預り金298百万円、前受金145百万円、1年内返済予定の長期借入金43百万円であります。減少の要因といたしましては、主として短期借入金が542百万円減少したことによるものであります。

④固定負債

当連結会計年度末の固定負債の残高は、前連結会計年度比12.2%減の457百万円となりました。その主な内訳は、長期借入金124百万円、長期預り保証金301百万円であります。減少の要因といたしましては、主として長期借入金が25百万円減少したことによるものであります。

⑤純資産

当連結会計年度末の純資産の残高は、前連結会計年度比397.4%増の946百万円となりました。増加の要因といたしましては、主として新株発行に伴い資本金及び資本剰余金がそれぞれ295百万円増加し、当期純利益が135百万円計上されたことによるものであります。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

「4 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

(5) 経営戦略の現状と見通し

当社グループは、継続的かつ安定的に成長できる事業基盤の構築を目指し、不動産管理事業等の「ストック型フィービジネス」を強化してまいりました。そして、この事業基盤を土台としてさらに大きく飛躍するために、不動産販売事業の拡大、そして、新たな収益の柱となる新規事業への取り組みを強化していくこととしており、以下の点を重要な戦略課題として、幅広い視野で有効的かつ効率的に経営資源を投入してまいります。

①不動産管理事業

当社グループの基幹事業であり、既に安定した収益基盤を形成しております。日本においては、マンションオーナーと入居者の双方へのサービスをより一層向上させることで、同業他社との差別化を図り、賃貸管理業務の受託戸数の増加につなげます。また、中国においては、過去の管理実績及び資本提携先である上海徳威企業発展有限公司を中心とした徳威グループの情報ネットワークを活かした営業活動により、サービスアパートメントの管理物件を増加させてまいります。

②不動産販売事業

約30年間に渡り、横浜・川崎エリアを中心に事業展開を行ってきた当社グループの特色を活かし、当該エリアの良質な中古の居住用不動産を競合他社に先駆けて取得し、建設会社等の事業パートナーの協力を得ながら、購入者のニーズに合致し、最先端の設備を取り入れたリノベーションを施した高品質の中古居住用不動産の販売を行ってまいります。

③不動産賃貸事業

当社所有不動産の運用につきましては、賃料水準、稼働状況ともに概ね好調であるため、この状態を継続していくことに注力してまいります。将来的には、資産運用の規模を拡大してまいります。また、中国において、中古のオフィス、工場を借り上げ、ワンルームマンションにコンバージョンを施して賃貸を行う事業の開始を検討してまいります。

④不動産仲介事業

事業内容は賃貸仲介と売買仲介に大別され、賃貸仲介につきましては、賃貸管理業務の受託物件が集中するエリアにおける取引件数及びシェアの拡大を目指します。売買仲介につきましては、投資用マンションオーナーの資産の現金化や組み換え等のニーズに的確に応えるため、購入希望者への斡旋業務を速やかに行ってまいります。また、投資用不動産だけではなく居住用不動産の売買仲介業務の営業を積極的に進めることで、顧客の幅広い不動産取引に関するニーズに応え、収益の拡充を図ります。

⑤新規事業

当社グループは、徳威グループとの事業協力を収益拡大の好機と捉え、様々な事業協力の可能性を追求し、新たな事業の取り組みを進めてまいります。

(6) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

①キャッシュ・フロー

当連結会計年度末におけるキャッシュ・フローの概況については、「1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フロー」をご参照ください。

②資金需要及び資金調達

当社グループの資金需要は、主に中古不動産の取得費用及びリノベーション等の工事費用であります。また、不動産管理事業拡大のため、既存の不動産管理会社のM&Aの手法等も検討してまいります。

調達手段といたしましては、主に金融機関からの借入及び第三者割当による株式発行によっておりますが、社債発行による調達も検討してまいります。

(7) 経営者の問題認識と今後の方針について

当社は、従来の主力事業でありました投資用マンションを中心とした不動産開発・販売事業を大幅に縮小し、不動産管理事業を中心とした「ストック型フィービジネス」に注力することを決定した事業体制の変換により、不動産市場の変動に左右されない安定した収益が見込める事業基盤の確立を進め、安定的で、堅実な収益体系の構築が実現できたものと判断しております。一方で、不動産開発・販売事業を縮小したため、不動産管理事業の売上・利益の増加に大きく影響する管理戸数を短期間で伸ばすことが難しくなり、結果として、当社の売上・利益を短期間で伸ばすことが難しくなっております。より一層の事業規模拡大を図ることを当社の経営課題と位置付け、日本国内不動産管理事業の管理戸数増加及び付加価値サービスの向上、中国における不動産関連事業の更なる邁進を進めるとともに、一旦縮小した不動産販売事業をあらためて拡大することに注力し、さらに、早期に売上、利益の増加に貢献できる事業買収・企業買収等を積極的に検討してまいります。すなわち、不動産管理事業の収益力の拡充、不動産販売事業の拡大、新規事業への取り組み強化を積極的に行ってまいります。