



平成25年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成26年2月13日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 青山財産ネットワークス
 コード番号 8929 URL http://www.azn.co.jp/
 代表者 (役職名) 代表取締役社長執行役員 (氏名) 蓮見 正純
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員管理本部長 (氏名) 水島 慶和 TEL 03-6439-5800
 定時株主総会開催予定日 平成26年3月28日 配当支払開始予定日 平成26年3月31日
 有価証券報告書提出予定日 平成26年3月28日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年12月期の連結業績（平成25年1月1日～平成25年12月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年12月期	6,369	9.1	160	62.7	142	55.7	201	118.4
24年12月期	5,839	△23.4	98	△47.2	91	△44.8	92	△57.8
(注) 包括利益	25年12月期 579百万円 (412.7%)		24年12月期 113百万円 (105.9%)					

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
25年12月期	18.52	—	11.8	3.0	2.5
24年12月期	8.71	—	7.4	2.2	1.7

(注) 平成26年1月1日付にて、普通株式1株につき、100株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年12月期	4,698	2,151	45.7	183.17
24年12月期	4,769	1,941	26.5	119.47

(参考) 自己資本 25年12月期 2,144百万円 24年12月期 1,262百万円

(注) 平成26年1月1日付にて、普通株式1株につき、100株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年12月期	368	1,886	△425	2,577
24年12月期	227	△1,203	247	746

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
24年12月期	—	0.00	—	750.00	750.00	79	86.1	6.4
25年12月期	—	0.00	—	1,000.00	1,000.00	117	54.0	6.6
26年12月期(予想)	—	0.00	—	10.00	10.00		50.9	

(注) 平成26年1月1日付にて、普通株式1株につき、100株の割合で株式分割を行っております。平成26年12月期(予想)の年間配当金は、当該株式分割を考慮した額を記載しております。

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

(%表示は、通期は対前期、四半期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)	2,825	77.5	29	—	29	—	19	△38.6	1.62
通期	7,060	10.8	260	62.2	250	75.0	230	14.4	19.64

(注) 平成26年1月1日付にて、普通株式1株につき、100株の割合で株式分割を行っております。「1株当たり予想当期純利益」は、当該株式分割を考慮し算定しております。

※ 注記事項

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

新規 1社（社名：株式会社日本資産総研） 除外 1社（社名：渋谷第二任意組合）

（注）詳細は、添付資料7頁「企業集団の状況」をご覧ください。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

25年12月期	11,709,600株	24年12月期	10,570,500株
25年12月期	—株	24年12月期	—株
25年12月期	10,857,600株	24年12月期	10,570,500株

（注）平成26年1月1日付にて、1株につき100株の割合で株式分割しております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、株式数を算定しております。

（参考）個別業績の概要

1. 平成25年12月期の個別業績（平成25年1月1日～平成25年12月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年12月期	4,531	0.5	48	△55.1	34	△66.7	105	2.0
24年12月期	4,507	△31.5	107	△30.6	103	△40.4	103	△55.7

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
25年12月期	9.73	—
24年12月期	9.81	—

（注）平成26年1月1日付にて、普通株式1株につき、100株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」を算定しております。

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%		円 銭	
25年12月期	4,325		2,083		48.0		177.31	
24年12月期	3,426		1,280		37.4		121.10	

（参考）自己資本 25年12月期 2,076百万円 24年12月期 1,280百万円

（注）平成26年1月1日付にて、普通株式1株につき、100株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

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

(%表示は、通期は対前期、四半期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）	2,191	163.1	34	—	24	260.6	2.05	
通期	5,470	20.7	170	395.0	150	41.9	12.81	

※ 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はありますが、この決算短信の開示時点において、財務諸表に対する監査手続が実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に掲載されている業績見通し等の将来に関する記述は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づいて作成したものであり、今後の様々な要因により実際の業績が予想数値と異なる可能性があります。なお、上記予想に関する事項は、添付資料3頁（平成26年12月期の見通し）をご参照ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
(4) 事業等のリスク	5
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標	9
(3) 中長期的な会社の経営戦略	9
(4) 会社の対処すべき課題	9
4. 連結財務諸表	10
(1) 連結貸借対照表	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
連結損益計算書	12
連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	16
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	18
(表示方法の変更)	21
(追加情報)	21
(連結貸借対照表関係)	21
(連結損益計算書関係)	22
(連結包括利益計算書関係)	23
(連結株主資本等変動計算書関係)	23
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	24
(企業結合等関係)	25
(セグメント情報等)	27
(開示対象特別目的会社関係)	28
(1株当たり情報)	29
(重要な後発事象)	30
5. 個別財務諸表	31
(1) 貸借対照表	31
(2) 損益計算書	33
(3) 株主資本等変動計算書	36
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	38
(継続企業の前提に関する注記)	38

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、新政権発足以降、強い経済の再生を掲げ、デフレマインドを一掃するため大胆な金融政策、機動的な財政政策、民間投資を喚起する成長戦略を同時展開する中、円高修正や株価上昇の動きが見られ景気回復への期待感が高まっております。当社グループにとって影響の大きい不動産業界においても、都心5区のオフィスビルの空室率の高止まり傾向は概ね改善の動きが見られ、収益不動産市場においては、購入需要が高まりつつあり、回復の動きが見られております。

このような環境の中で、当社グループは、個人財産の運用、管理、承継のコンサルティングと、企業の事業承継コンサルティング、そして国民の財産の3分の2を占める不動産の有効活用、購入、売却等の不動産ソリューションなどの財産コンサルティングを、「財産は幸せな人生を送るための土台である。」という考え方に基づき行ってまいりました。激動する経済環境の中、「未来の約束されない時代」を乗り切るためには、将来の経済環境を予測し、財産の現状把握を行い、しっかりとした財産の運用および承継の管理プランや、最適な事業承継プランを立案し実行することが不可欠であります。そして、そのプランをもとに、PDCAを実行し続けることです。

当社グループは、「100年後もあなたのベストパートナー」を企業理念に掲げ、専門知識を身に付け、人間力を養い、いつでもお客様の期待に応えられる行動力を身に付け、独立系総合財産コンサルティング会社として、お客様に満足していただけるグループになれるよう、グループ一丸となって邁進してまいります。

また、当社が今後更に成長・発展していくためには、営業力の強化ならびに営業エリアの拡大、コンサルティング力の強化、ブランド力の向上が必要不可欠であると考えております。そこで、当社の全国ネットワークのパートナーであり「総合資産コンサルティング」を行う、当社と同じ志を有する株式会社日本資産総研(以下「NSS社」といいます。)と、シナジー効果を最大限に高め、両社が共に歩み、成長し続け、お客様に最も支持されるコンサルティング会社に成長することを目的とし、平成25年10月1日に株式交換(完全子会社化)を行いました。

以上の結果、当連結会計年度における営業収益6,369百万円(前連結会計年度比9.1%増)、営業利益は160百万円(前連結会計年度比62.7%増)、経常利益は142百万円(前連結会計年度比55.7%増)、当期純利益は201百万円(前連結会計年度比118.4%増)となりました。

当社グループは、財産コンサルティング事業のみの単一セグメントであります。当連結会計年度における営業収益の区別業績は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年12月期)		当連結会計年度 (平成25年12月期)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
財産コンサルティング収益	1,850	31.7	1,768	27.8
不動産取引収益	2,623	44.9	3,252	51.1
サブリース収益	1,317	22.6	1,295	20.3
その他収益	47	0.8	53	0.8
合計	5,839	100.0	6,369	100.0

① 財産コンサルティング収益

財産コンサルティングは、資産家を対象とする個人財産コンサルティングと法人を対象とする企業の事業承継コンサルティングに大別されます。

当連結会計年度における財産コンサルティング収益におきましては、1,768百万円(前連結会計年度比4.4%減)を計上いたしました。

② 不動産取引収益

不動産取引収益は、前連結会計年度は1件の組成に止まった不動産特定共同事業法に基づく不動産共同所有システム「ADVANTAGE CLUB」を3件の組成したことにともない3,252百万円(前連結会計年度比24.0%増)の計上となりました。

③ サブリース収益

サブリース収益は、1,295百万円(前連結会計年度比1.7%減)を計上いたしました。

④ その他収益

その他収益は、企業再生ファンドにおける買取債権の回収などにより53百万円(前連結会計年度比11.3%増)の計上となりました。

(平成26年12月期の見通し)

(連結)

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1株当たり 当期純利益 (円)
平成26年12月期	7,060	260	250	230	19.64
平成25年12月期	6,369	160	142	201	18.52
増減率(%)	10.8	62.2	75.0	14.4	6.0

(単体)

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1株当たり 当期純利益 (円)
平成26年12月期	5,470	190	170	150	12.81
平成25年12月期	4,531	48	34	105	9.73
増減率(%)	20.7	294.7	395.0	41.9	31.7

(平成26年12月期の業績全般の見通し)

(営業収益について)

当社グループは、新政権による景気浮揚政策が、不動産市場にも追い風となることを期待しつつ、今後資産家の財産運用ニーズの変化が起こるものと捉えております。税負担感の増大、資産の目減り、収入の減少等、各種政策の進展や経済環境の変化により、課題解決のニーズの増加と課題に直面する資産家の増加は目前であり、当社グループは総力を結集しサービスの提供の実現を目指してまいります。これらにより、コンサルティング収益については、1,908百万円(当連結会計年度比7.9%増)を見込んでおります。

不動産取引収益については、「不動産共同所有システム」の販売を中心に顧客向け不動産の提供を行ってまいります。2014年度は、昨年に引き続き新規供給が増加することが予見され、新規供給に刺激され顕在化する需要が相応に見込まれるため、不動産取引収益4,125百万円(当連結会計年度比26.8%増)を計画しております。

サブリース収益につきましては、既存物件の収益改善を一層推し進めるとともに、移転需要の高まりによる新規高収益物件獲得により、サブリース収益1,017百万円(当連結会計年度比21.5%減)を計画しております。

その他収益につきましては、書籍等の販売、ブランド使用料等により、10百万円(当連結会計年度比81.3%減)を計画しております。

(経費等について)

販売費及び一般管理費は、当連結会計年度における組織体制と経費の積極的な見直しを図ったことによる削減効果、また営業基盤拡充を目論んだ積極的な人材確保を計画しており1,440百万円(当連結会計年度比22.9%増)となる見込みであります。

(その他)

平成26年12月期においては引き続き財務体質改善を行い、磐石な体制作りに注力してまいります。

以上により、連結業績の見通しとして平成26年12月期の営業収益は7,060百万円(当連結会計年度比10.8%増)、営業利益260百万円(当連結会計年度比62.2%増)、経常利益は250百万円(当連結会計年度比75.0%増)、当期純利益は230百万円(当連結会計年度比14.4%増)を予定しております。

(注)当社は、平成25年12月31日現在の株主に対し平成26年1月1日付をもって、1株につき100株の割合で株式分割をしております。平成25年12月期の1株当たりの当期純利益は当該株式分割が当連結会計年度の期首に行われたと仮定して算出してあります。

(2)財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当連結会計年度の資産合計は、4,698百万円と、前連結会計年度比71百万円減少となりました。

流動資産は1,812百万円増加の2,966百万円、固定資産は1,883百万円減少の1,731百万円となっております。

流動資産の増加の主な変動要因は、一時取得しておりました渋谷第二任意組合の組合財産に対する共有持分150分の60をすべて譲渡、(株)うかい株式の約35万株の売却、NSS社の連結等による現金及び預金の1,841百万円の増加であります。

固定資産の減少の主な変動要因は、有料介護施設用不動産売却にともなう有形固定資産の減少718百万円、渋谷第二任意組合の組合財産に対する共有持分150分の60をすべて譲渡したことによる有形固定資産の減少1,126百万円、(株)うかい株式を約35万株売却したこと等による投資有価証券の減少371百万円などであります。

(負債)

当連結会計年度の負債合計は、2,546百万円と前連結会計年度比281百万円の減少となりました。

流動負債は294百万円の減少の854百万円、固定負債は13百万円の増加1,692百万円となっております。

流動負債の減少の主な変動要因は、借り換えによる短期借入金の減少600百万円、固定負債の増加の主な変動要因は社債の増加210百万円、有料介護施設用不動産売却等による長期借入金の減少84百万円、長期預り敷金保証金の減少90百万円などによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度の純資産は、2,151百万円と、前連結会計年度比210百万円の増加となりました。

純資産の増加の主な変動要因は、NSS社との株式交換にともなう資本準備金の増加402百万円、その他有価証券評価差額金の増加367百万円、渋谷第二任意組合の連結除外による少数株主持分678百万円の減少であります。

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。)の残高は、前連結会計年度末に比べ1,830百万円増加し、2,577百万円(前連結会計年度は746百万円)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ける営業活動による資金は、368百万円の収入(前連結会計年度は227百万円の収入)となりました。

これは主に、税金等調整前当期純利益の増加、売上債権の減少、棚卸資産の減少等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ける投資活動による資金は、1,886百万円の収入(前連結会計年度は1,203百万円の支出)となりました。

これは主に、有形固定資産売却による収入824百万円、投資有価証券売却による収入683百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社持分の売却による収入437百万円等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ける財務活動による資金は、425百万円の支出(前連結会計年度は247百万円の収入)となりました。

これは主に、長期借入金による収入1,000百万円、長期借入金返済による支出895百万円、短期借入金の減少が600百万円あったこと等によるものであります。

(キャッシュ・フロー関連指標の推移)

	前連結会計年度 (平成24年12月期)	当連結会計年度 (平成25年12月期)
自己資本比率(%)	26.5	45.7
時価ベースの自己資本比率(%)	86.7	104.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	6.6	3.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	10.7	12.6

(注) 自己資本比率 (純資産合計-少数株主持分) / 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

※各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

※株式時価総額は、期末株価終値に期末発行済株式数を乗じて算出しております。

※キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いにつきましては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

(3)利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、利益配分につきましては、将来の事業展開と経営体質の強化のために必要な内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続して実施していくことを基本方針としております。

当期(平成25年12月期)につきましては、上期は無配とさせて頂きました。期末は1株当たり1,000円の配当を実施する予定です。

次期(平成26年12月期)につきましては、上期につきましては見送らせていただく予定ではおりますが、期末配当につきましては、予想利益の達成を前提に実施していく方針であります。

なお、当社は、平成25年11月12日開催の当社取締役会決議に基づき、平成26年1月1日を効力発生日として株式1株につき100株の株式分割をするとともに100株を1単位とする単元株式制度を採用しており、次期(平成26年12月期)の年間配当につきましては、1株につき10円(期末配当:10円)、1単位(100株)あたり1,000円を予定しております。

(4)事業等のリスク

当社グループにおいて将来的に事業経営、財政状態に影響を及ぼす可能性があると認識しているリスクは以下のとおりであります。しかしながら、ここに掲げるリスクは必ずしも総てのリスクを網羅したのではなく、また将来発生し得る総てのリスクを網羅したものではありません。

1) 当社グループを取り巻く経営環境について

①不動産市況の動向

当社グループでは財産コンサルティング事業における「財産コンサルティング収益」として、不動産分野に関連する提案及び対策実行に係る報酬を得ております。また、財産コンサルティングの一環として生じる「不動産取引収益」「サブリース収益」を合わせると、不動産取引に関連する収益への依存度は高いものになっております。

従いまして、不動産市況悪化による不動産市場、不動産賃貸市場並びに賃料水準変動時には、当社グループにおける不動産取引の収益性が低下する可能性があります。

②税制について

当社グループの財産コンサルティング事業において、顧客の資産に係る相続税や租税特別措置法などの税制等は重要な要素であり、これら法律の範囲内で顧客がそのメリットを享受することを目的としてコンサルティングを実施しております。特に、顧客の税務負担軽減等に関する事項については、事前に税務当局と相談をすることにより重大な問題の発生を回避するように図っております。

③会計制度について

当グループは、不動産の販売を財産コンサルティングサービス提供先に対する収益物件の提供に限定し、極力不動産マーケットのリスクを負わないよう回転期間を短く設定する方針であります。ただし、平成26年に組成を予定しております不動産特定共同事業法に基づく不動産共同所有システム(ADVANTAGE CLUB)のように当社グループの不動産ソリューション能力を活かすための開発案件を手がけるため在庫保有期間が比較的長期にわたることもあり得ます。こういった場合に販売用不動産の評価次第では、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

④個人情報等の管理について

当社は、平成21年5月に国際規格である情報セキュリティマネジメントシステム(ISMS)適合性評価制度(JIS Q 27001:2006(ISO/IEC 27001:2005))の認証を取得し、個人情報等機密情報に関する管理体制の一層の強化を図っております。しかしながら、これらの対策にも関わらず重要な情報が外部に漏洩した場合には、当社グループの社会的信用等に影響を与え、その対応のための多額の費用負担やブランド価値の低下により当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

2) エリアカンパニー及びエリアパートナー戦略と当社ブランド管理について

平成25年12月31日現在において、当社グループのネットワーク網は当社を含め36拠点となりました。

各エリアカンパニー及び各エリアパートナーは、各地域有力会計事務所と「青山財産ネットワークスグループ全国ネットワーク加入契約」を締結しており、全国各地に拠点を広げております。財産コンサルティング事業を展開していく上で、全国の資産家及び財産を有する法人の囲い込みを図るには、この全国ネットワークが当社グループの経営戦略上重要なものとなっております。

また、当社ブランドの管理面においては、業務に係る指導やコンサルティングノウハウに関するデータベースの提供等の活動を通じて、当社ブランドの維持管理を行なっておりますが、万一不祥事等の事態が発生した場合には、当社のブランド価値が毀損し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

3) 法的規制について

当社グループが展開しております事業に関する主な法的規制は、次の通りです。

宅地建物取引業法(東京都知事(6)第62476号)

不動産特定共同事業法(東京都知事第21号)

金融商品取引法(関東財務局長(金商)第1017号)第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業

宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者免許の有効期間は平成25年2月15日から平成30年2月14日までとなっております。なお、更新についての障害は、現状においては認識しておりません。

不動産特定共同事業法に基づく許可については、許可の取消しとなる事由は現状においては認識しておりません。

金融商品取引法に基づく登録については、登録の取消しとなる事由は現状においては認識しておりません。

今後、これらの関係法規が改廃された場合や新たな法的規制が設けられる場合には、当社グループの事業が影響を受ける可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループ(当社及び当社の関係会社)は、当社、連結子会社8社により構成されており、資産家及び法人を対象とする総合財産・財務コンサルティング業務を主たる事業としております。

当社グループでは財産・財務コンサルティングに特化したサービスを提供する企業集団として、個人、企業オーナーの皆様を中心に個人の財産の保全と、企業の事業承継などの財産コンサルティングを手掛け報酬を得ております。業務の態様によっては、1) 財産コンサルティング収益以外に、2) 不動産取引収益、3) サブリース収益、4) その他収益を得ております。

1) 財産コンサルティング収益

個人・法人を含めた顧客からの財産の運用・管理・承継の相談から実行までをサポートする財産・財務コンサルティング業務から得られる収益。

2) 不動産取引収益

顧客向け収益物件の販売及び当社の開発した「不動産共同所有システム」の販売による収益。

3) サブリース収益

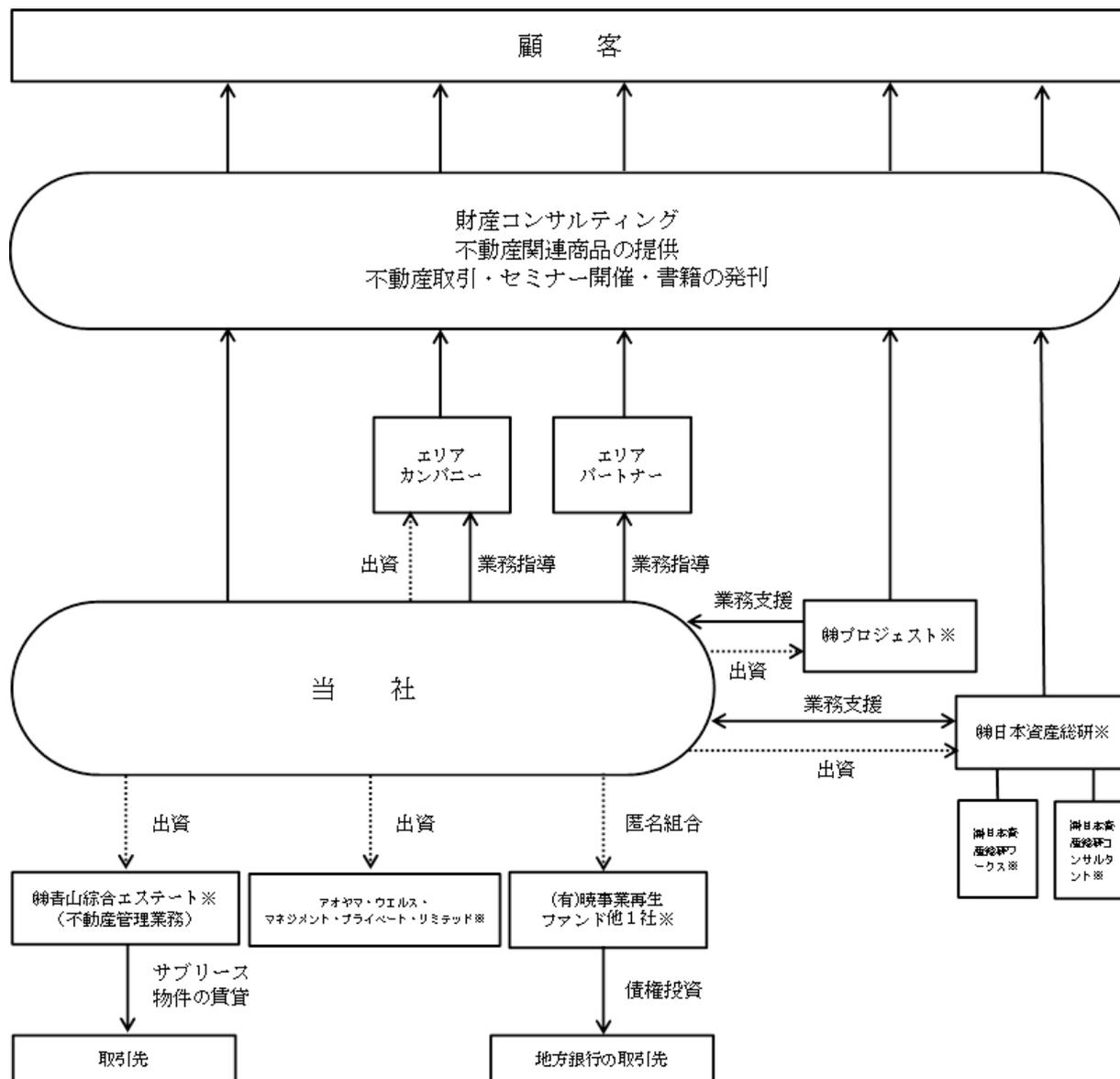
資産家等の保有する賃貸物件を当社グループが借受けて運用することにより得られる収益。

4) その他収益

企業再生ファンドに係る収益、セミナー開催、財産コンサルティングに関連する書籍の発刊などから得られる収益。

当社グループの事業系統図は、次頁の通りです。

[事業系統図]



- (注) 1. ※は、当社の連結子会社であります。
2. 第1四半期連結会計期間より、アオヤマ・ウエルス・マネジメント・プライベート・リミテッドは、重要性が増したため、連結の範囲に含めております。
3. 第2四半期連結会計期間において、渋谷第二任意組合はその組合財産に対する共有持分全てを譲渡したことにより、連結の範囲から除外しております。
4. 第3四半期連結会計期間において、当社の連結子会社である株式会社青山総合エステートは、株式会社青山総合エステートの子会社（当社間接所有の子会社）であるKRFコーポレーション株式会社に吸収合併されたため消滅いたしました。なお、KRFコーポレーション株式会社は平成25年7月1日付で株式会社青山総合エステートに商号変更しております。
5. 第3四半期連結会計期間において、株式会社日本資産総研の株式を取得したことから、株式会社日本資産総研及びその子会社2社（株式会社日本資産総研ワークス、株式会社日本資産総研コンサルタント）を連結の範囲に含めております。
- なお、当社は平成25年10月1日に、当社を株式交換完全親会社、株式会社日本資産総研を株式交換完全子会社とする株式交換により、株式会社日本資産総研を完全子会社化しております。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、全国の資産家ならびに企業経営者の様々な課題解決にワンストップで応えるべく、最高のソリューションの提供を通じ、財産の運用・管理・承継を通してお客様の幸せに貢献して参ります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、独立系総合財産コンサルティングという、コンサルティング分野の新しいビジネスモデルを構築し、顧客の幅広い支持を頂き現在に至っております。

激動する経済環境の中で、財産の保全と企業の価値の向上を実現するためには、顧客の財産の状況を把握し、様々な環境の違いの中におられる顧客に適切な情報の提供および解決策を提案できる、当社の財産コンサルティングが必要不可欠であります。また、財産コンサルティングには中立的な立場が求められます。

当社グループでは業界の独立系リーディングカンパニーとして、「個人資産家」や「企業経営者」に向けて、「圧倒的な情報量を、圧倒的な分析力で、圧倒的な提案力に」をもとに総合財産コンサルティングサービスを実現させ、長期的・継続的な顧客との関係の構築および新規顧客の獲得に努めることで、安定的かつ継続的な経営を目指してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループでは、「財産コンサルティング業界のリーディングカンパニー」として、高品質の総合財産コンサルティングサービスを実現していくために、中長期的な経営戦略として以下のとおり考えております。

(a) 品質の向上

独立系総合財産コンサルティング会社として、「100年後もあなたのベストパートナー」を実現するために、顧客のニーズを的確に捉え、高品質のサービスを提供する事が私達の最大の使命であると考えております。「未来が約束されない時代」を迎え、不安定な経済環境の中で顧客の課題解決に向け、最新の法規制や会計制度、金融業界および不動産業界をはじめとする様々な業界を熟知した上で、専門的な知識や経験とノウハウをもとに財産コンサルティングを行い顧客に満足していただく事であります。そのために当社グループでは、日常的なOJTに重点を置き、コンサルタントの技術的な知識の向上、様々な諸制度の情報やプロジェクトにおけるベストプラクティスの共有を図るため、経験豊富な有資格者やコンサルタントを中心として社内勉強会を開催しております。また、知識・経験はもとよりコンサルタント一人一人が高邁な精神と高潔な倫理観を絶えず保持し、普遍的な「社会良識」と高い「遵法意識」をもって行動し、サービスの品質向上を図ってまいります。

(b) 新商品・サービス開発体制

継続的な企業成長を実現するために、当社グループでは競合他社との差別化を図り、既存顧客や潜在顧客に向けた、独自の商品・サービスを継続的に提供する開発体制を強化する必要があります。

その強化策として、当社および全国35拠点あるネットワークグループ(全国ネットワーク)は、各社が保有する〈商品・サービス〉〈成功事例〉〈事業化相談事案〉を共有し、連携して事業を発展させる仕組みである、「知財ICHIBA」を平成24年7月に発足いたしました。「知財ICHIBA」に出展された商品・サービスは、常にフィードバックされ、販路拡大と収益拡大を目指し、日々ブラッシュアップが図られております。当連結会計年度は第5回目となる「知財ICHIBA」を7月に開催し、5案件の商品・サービスが出展されました。当社および全国ネットワークのノウハウを最大限に活かし、全国どこでも「財産承継」「事業承継」「財産運用」に係る総合的な財産コンサルティングを実現いたします。

(4) 会社の対処すべき課題

内部統制の強化及びコーポレート・ガバナンスの充実

顧客の財産保全・承継を図るためには、常に公正・中立の姿勢で顧客の立場に立った提案を行う必要があるとの方針に基づき、コンプライアンスを重視した経営及びこれを実践するためのコーポレート・ガバナンスの確立が肝要であります。これに対応する為にも組織体制の整備と共に内部管理体制の強化を図り、コーポレート・ガバナンスの充実及び向上に取り組んでまいります。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	746,749	2,588,371
売掛金	247,161	214,755
販売用不動産	90,284	14,900
その他のたな卸資産	16,111	11,407
買取債権	16,727	—
その他	60,669	147,583
貸倒引当金	△22,829	△10,031
流動資産合計	1,154,874	2,966,986
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	910,038	123,543
減価償却累計額	△54,432	△66,184
建物及び構築物(純額)	※2 855,606	57,359
土地	※2 1,012,806	1,406
その他	102,569	88,346
減価償却累計額	△48,287	△57,975
その他(純額)	54,281	30,371
有形固定資産合計	1,922,693	89,136
無形固定資産		
ソフトウェア	30,228	42,796
のれん	122,755	385,232
その他	2,980	3,266
無形固定資産合計	155,963	431,295
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 1,395,623	※2 1,024,181
関係会社株式	※1 3,260	※1 9,956
その他	136,906	176,716
投資その他の資産合計	1,535,790	1,210,853
固定資産合計	3,614,447	1,731,285
資産合計	4,769,322	4,698,271

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	67,078	51,492
短期借入金	※2 600,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※2 58,703	※2 248,400
1年内償還予定の社債	92,500	60,000
未払法人税等	8,766	—
その他の引当金	24,577	19,738
その他	297,237	474,627
流動負債合計	1,148,862	854,258
固定負債		
社債	—	210,000
長期借入金	※2 754,851	※2 670,000
長期預り金	60,539	20,703
長期預り敷金保証金	812,753	722,356
退職給付引当金	50,590	63,436
繰延税金負債	—	3,588
その他	—	2,167
固定負債合計	1,678,735	1,692,253
負債合計	2,827,597	2,546,511
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,030,817	1,030,817
資本剰余金	334,224	736,896
利益剰余金	258,446	372,062
株主資本合計	1,623,487	2,139,775
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△360,586	6,479
為替換算調整勘定	—	△1,428
その他の包括利益累計額合計	△360,586	5,050
少数株主持分	678,822	—
新株予約権	—	6,933
純資産合計	1,941,724	2,151,760
負債純資産合計	4,769,322	4,698,271

(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)
営業収益		
営業収入	3,216,389	3,117,936
不動産売上高	2,623,277	3,252,026
営業収益合計	5,839,666	6,369,962
営業原価		
営業原価	2,055,453	※1 1,976,891
不動産売上原価	※1 2,546,477	※1 3,061,330
営業原価合計	4,601,931	5,038,222
営業総利益	1,237,735	1,331,740
販売費及び一般管理費	※2 1,139,205	※2 1,171,419
営業利益	98,529	160,321
営業外収益		
受取利息	224	278
受取配当金	9,382	13,869
保険解約返戻金	2,914	—
未払配当金除斥益	1,898	—
為替差益	836	2,598
その他	2,515	5,097
営業外収益合計	17,771	21,845
営業外費用		
支払利息	20,957	26,908
社債発行費	—	6,287
その他	3,612	6,118
営業外費用合計	24,569	39,314
経常利益	91,731	142,851
特別利益		
投資有価証券売却益	203	500
固定資産売却益	※3 1,214	※3 71,279
段階取得に係る差益	—	31,060
特別利益合計	1,417	102,839
特別損失		
投資有価証券売却損	347	239
投資有価証券評価損	—	11,249
リース解約損	—	※4 4,885
特別損失合計	347	16,375
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	92,800	229,316

(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)
匿名組合損益分配額	△3,095	4,429
税金等調整前当期純利益	95,895	224,886
法人税、住民税及び事業税	7,861	10,709
法人税等還付税額	△10,119	—
法人税等合計	△2,257	10,709
少数株主損益調整前当期純利益	98,153	214,177
少数株主利益	6,057	13,046
当期純利益	92,095	201,130

(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	98,153	214,177
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	14,932	367,065
為替換算調整勘定(税引前)	—	△1,428
その他の包括利益合計	※ 14,932	※ 365,637
包括利益	113,085	579,814
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	107,027	566,767
少数株主に係る包括利益	6,057	13,046

(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				その他の包括利益累計額		少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,030,817	334,224	235,059	1,600,100	△375,518	△375,518	—	1,224,582
当期変動額								
剰余金の配当			△68,708	△68,708				△68,708
当期純利益			92,095	92,095				92,095
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					14,932	14,932	678,822	693,754
当期変動額合計	—	—	23,387	23,387	14,932	14,932	678,822	717,142
当期末残高	1,030,817	334,224	258,446	1,623,487	△360,586	△360,586	678,822	1,941,724

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				その他の包括利益累計額			少数株主持分	新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	1,030,817	334,224	258,446	1,623,487	△360,586	—	△360,586	678,822	—	1,941,724
当期変動額										
剰余金の配当			△79,278	△79,278						△79,278
当期純利益			201,130	201,130						201,130
株式交換による増加		402,671		402,671						402,671
連結範囲の変動			△8,235	△8,235						△8,235
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					367,065	△1,428	365,637	△678,822	6,933	△306,251
当期変動額合計	—	402,671	113,616	516,288	367,065	△1,428	365,637	△678,822	6,933	210,036
当期末残高	1,030,817	736,896	372,062	2,139,775	6,479	△1,428	5,050	—	6,933	2,151,760

(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	95,895	224,886
減価償却費	50,830	48,849
のれん償却額	163,692	143,030
株式報酬費用	—	6,933
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△29,099	△12,798
賞与引当金の増減額(△は減少)	—	△5,644
退職給付引当金の増減額(△は減少)	2,529	363
その他の引当金の増減額(△は減少)	2,417	△4,838
受取利息及び受取配当金	△9,606	△14,148
支払利息	20,957	26,908
社債発行費	—	6,287
投資有価証券評価損益(△は益)	—	11,249
有価証券及び投資有価証券売却損益(△は益)	144	△260
段階取得に係る差損益(△は益)	—	△31,060
固定資産売却損益(△は益)	△1,214	△71,279
リース解約損	—	4,885
売上債権の増減額(△は増加)	△20,348	133,036
買取債権の増減額(△は増加)	35,800	16,727
たな卸資産の増減額(△は増加)	△94,616	80,417
仕入債務の増減額(△は減少)	3,396	△15,585
前渡金の増減額(△は増加)	—	△65,000
未払金の増減額(△は減少)	△52,585	33,936
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	94,536	△92,650
長期預り金の増減額(△は減少)	△2,321	△20,886
その他	△42,170	△10,653
小計	218,237	392,708
利息及び配当金の受取額	9,606	12,795
利息の支払額	△21,407	△29,235
過年度消費税等の還付額	10,655	6,442
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	10,907	△14,618
営業活動によるキャッシュ・フロー	227,998	368,092

(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)
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	-	△11,000
有形固定資産の取得による支出	△752,643	△39,767
有形固定資産の売却による収入	1,934	824,324
無形固定資産の取得による支出	△11,485	△15,729
投資有価証券・出資金の取得による支出	△10,000	△116,010
投資有価証券・出資金の売却等による収入	11,001	683,908
関係会社株式の売却による収入	15,000	-
関係会社株式の取得による支出	-	△9,956
連結の範囲の変更を伴う子会社持分の取得による 支出	△458,190	-
連結の範囲の変更を伴う子会社持分の売却による 収入	-	437,217
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による 収入	-	133,911
その他	959	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,203,423	1,886,899
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金を増減額(△は減少)	-	△600,000
長期借入れによる収入	770,000	1,000,000
長期借入金の返済による支出	△48,045	△895,154
社債の発行による収入	-	293,398
社債の償還による支出	△395,000	△122,500
匿名組合等出資預り金の分配による支出	△4,260	△14,520
配当金の支払額	△67,903	△78,567
少数株主への配当金の支払額	△7,611	△7,806
財務活動によるキャッシュ・フロー	247,179	△425,150
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	△785
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△728,245	1,829,055
現金及び現金同等物の期首残高	1,474,995	746,749
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減 額(△は減少)	-	1,566
現金及び現金同等物の期末残高	※ 746,749	※ 2,577,371

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 8社

・連結子会社の名称

株式会社青山総合エステート

有限会社暁事業再生ファンド

有限会社ふるさと再生ファンド

株式会社プロジェクト

株式会社日本資産総研

株式会社日本資産総研ワークス

株式会社日本資産総研コンサルタント

アオヤマ・ウエルス・マネジメント・プライベート・リミテッド

第1四半期連結会計期間より、アオヤマ・ウエルス・マネジメント・プライベート・リミテッドは、重要性が増したため、連結の範囲に含めております。

第2四半期連結会計期間において、渋谷第二任意組合はその組合財産に対する共有持分全てを譲渡したことにより、連結の範囲から除外しております。

第3四半期連結会計期間において、当社の連結子会社である株式会社青山総合エステートは、株式会社青山総合エステートの子会社(当社間接所有の子会社)であるKRFコーポレーション株式会社に吸収合併されたため消滅いたしました。なお、KRFコーポレーション株式会社は平成25年7月1日付で株式会社青山総合エステートに商号変更しております。

また、第3四半期連結会計期間において、株式会社日本資産総研の株式を取得したことから、株式会社日本資産総研及びその子会社2社(株式会社日本資産総研ワークス、株式会社日本資産総研コンサルタント)を連結の範囲に含めております。

なお、当社は平成25年10月1日に、当社を株式交換完全親会社、株式会社日本資産総研を株式交換完全子会社とする株式交換により、株式会社日本資産総研を完全子会社化しております。

(2) 非連結子会社の状況

① 主要な非連結子会社の名称

青山財産ネットワークスUSA

② 非連結子会社について連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は、小規模であり、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲より除いております。

(3) 開示対象特別目的会社

開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。

2. 持分法の適用に関する事項

非連結子会社及び関連会社はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

全ての連結子会社の事業年度末日は、連結決算日と同じであります。

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

イ. その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法

なお、評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しています。

時価のないもの

移動平均法による原価法

ロ. 投資事業有限責任組合に類する出資の会計処理

投資事業有限責任組合に類する出資の会計処理は、当社の連結子会社が組合事業を推進し従事する営業者となっている匿名組合・任意組合への出資に係る損益は営業損益に計上し、当社の連結子会社が組合事業の営業者となっていない匿名組合・任意組合への出資に係る損益は営業外損益に計上するとともに投資有価証券に加減しております。

② たな卸資産

イ. 販売用不動産

個別法による原価法

なお、連結貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定しています。

ロ. その他のたな卸資産

移動平均法による原価法

なお、連結貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定しています。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法によっております。

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

なお、主な耐用年数は以下の通りであります。

建物及び構築物 8~47年

② 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法によっております。

なお、ソフトウェア(自社利用)については、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。

③ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討して回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に帰属する部分の金額を計上しております。

③ 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額(自己都合による当連結会計年度末要支給額の100%相当額)に基づき計上しております。

④ その他の引当金

転貸事業損失引当金

サブリース事業において転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い転貸物件にかかる損失見込み額を計上しております。

(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を適用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

イ. ヘッジ手段・・・金利スワップ

ロ. ヘッジ対象・・・借入金

③ ヘッジ方針

リスク管理方針に基づき、金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の債権債務とヘッジ手段の特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、5年間の定額法により償却を行っております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

① 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

② 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

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「為替差益」は営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。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損益計算書において「営業外収益」の「その他」に表示していた3,351千円は、「為替差益」836千円、「その他」2,515千円として組み替えております。

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外費用」の「支払保証料」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。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損益計算書において「営業外費用」の「支払保証料」に表示していた1,475千円は、「その他」として組み替えております。

(追加情報)

(確定拠出年金制度への移行)

当社は、退職一時金制度を設けておりましたが、平成26年1月1日に開始する連結会計年度の期首から、退職一時金制度を終了させ、確定拠出年金制度へ移行することを決定しております。

この制度の移行に伴い、退職一時金制度終了時点における退職金要支給額51,933千円を将来の退職時に支払うこととし、当該金額を翌連結会計年度において長期未払金に振り替えます。

なお、翌連結会計年度の損益に与える影響はありません。

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
関係会社株式	3,260千円	9,956千円

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
投資有価証券	1,267,656千円	872,100千円
建物及び構築物	606,222	—
土地	91,638	—
計	1,965,517	872,100

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
短期借入金	600,000千円	—千円
1年内返済予定の長期借入金	25,103	120,000
長期借入金	730,451	420,000
計	1,355,554	540,000

(連結損益計算書関係)

※1 期末販売用不動産及びその他のたな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の評価損が不動産売上原価又は営業原価に含まれております。

	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)
不動産売上原価	8,940千円	2,081千円
営業原価	—	5,380

※2 販売費及び一般管理費のうち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)
人件費	322,415千円	384,310千円
のれん償却額	163,692	143,030
貸倒引当金繰入額	13,128	△4,078
支払報酬	109,226	147,415

(表示方法の変更)

「支払報酬」は、販売費及び一般管理費の合計額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より主要な費目として表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度におきましても主要な費目として表示しております。

※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	—千円	9,087千円
建物及び構築物	—	62,191
車輛運搬具	1,214	—

※4 リース解約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)
車輛運搬具	—千円	4,885千円

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	14,932千円	370,654千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	14,932	370,654
税効果額	—	△3,588
その他有価証券評価差額金	14,932	367,065
為替換算調整勘定：		
当期発生額	—	△1,428
組替調整額	—	—
税効果調整前	—	△1,428
税効果額	—	—
為替換算調整勘定	—	△1,428
その他の包括利益合計	14,932	365,637

(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)
普通株式	105,705	—	—	105,705

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成24年2月14日 取締役会	普通株式	68,708	650	平成23年12月31日	平成24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	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年2月13日 取締役会	普通株式	79,278	利益剰余金	750	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)
普通株式	105,705	11,391	—	117,096

(変動理由の概要)

増加は、株式会社日本資産総研との株式交換に伴う新株発行(11,391株)によるものです。

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年2月13日 取締役会	普通株式	79,278	750	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	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年2月13日 取締役会	普通株式	117,096	利益剰余金	1,000	平成25年12月31日	平成26年3月31日

(注)当社は、平成25年11月12日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成26年1月1日付で1株につき100株の株式分割を行っております。当該株式分割を考慮した場合、1株当たり配当額は10円となります。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成24年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	746,749千円	2,588,371千円
預入期間が3か月を超える定期預金	-	△11,000
現金及び現金同等物	746,749	2,577,371

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

① 被取得企業の名称

株式会社日本資産総研及びその子会社2社(株式会社日本資産総研ワークス、株式会社日本資産総研コンサルタント)

② 事業の内容

財産コンサルティング事業(株式会社日本資産総研ワークスにおいては、財産活用に関する総合コンサルタント業、株式会社日本資産総研コンサルタントにおいては、不動産の売買及び賃貸の仲介、管理他)

(2) 企業結合を行った主な理由

株式会社日本資産総研は、総合資産コンサルティング事業とコンサルタント育成事業を基幹事業として京葉エリアを中心に事業拡大を進めております。当社と株式会社日本資産総研相互の融和によるコンサルティング力の拡充、営業基盤強化を図り、全国展開への足がかりとするため、また同じ志を有する両社のシナジー効果を最大限に高め、共に歩み、成長し続け、お客様に最も支持されるコンサルティング会社に成長することを目的としております。

(3) 企業結合日

平成25年9月26日

平成25年9月30日(みなし取得日)

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

名称の変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

企業結合日直前に所有していた議決権比率	18.8%
企業結合日に追加取得した議決権比率	30.9%
取得後の議決権比率	49.7%

なお、平成25年10月1日付で当社は、株式会社日本資産総研を当社の完全子会社とする株式交換を実施しております。内容につきましては「共通支配下の取引等 2. 当社と株式会社日本資産総研との株式交換による完全子会社化」に記載しております。

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したためであります。

2. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

平成25年10月1日から平成25年12月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	現金	413,490千円
取得に直接要した費用	アドバイザー費用等	5,500千円
取得原価		418,990千円

4. 被取得企業の取得原価と取得するに至った取引ごとの取得原価の合計額との差額

被取得企業の取得原価	418,990千円
取得するに至った取引ごとの取得原価の合計額	387,930千円
差額(段階取得に係る差益)	31,060千円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

211,959千円

(2) 発生原因

今後の事業展開、シナジー効果によって期待される将来の超過収益力により発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

5年間の定額法により償却を行っております。

共通支配下の取引等

1. 当社の100%連結子会社である株式会社青山総合エステートと、株式会社青山総合エステートの100%子会社(当社間接所有の子会社)であるKRFコーポレーション株式会社との合併

1) 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

① 結合企業(吸収合併存続会社)

名称	KRFコーポレーション株式会社(当社間接所有の子会社)
事業の内容	不動産賃貸管理

② 被結合企業(吸収合併消滅会社)

名称	株式会社青山総合エステート(当社の連結子会社)
事業の内容	不動産賃貸管理

(2) 企業結合日

平成25年7月1日

(3) 企業結合の法的形式

KRFコーポレーション株式会社を吸収合併存続会社、株式会社青山総合エステートを吸収合併消滅会社とする吸収合併。

(4) 結合後企業の名称

存続会社であるKRFコーポレーション株式会社は、合併日をもって、株式会社青山総合エステートに商号を変更しております。

(5) その他取引の概要に関する事項

当社を中心とする企業集団の中において重複する事業を統合し経営資源の集中を図ることにより、当該事業の経営効率化と顧客サービスの向上を図ることを目的としております。

2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)に基づき、共通支配下の取引として処理を行っております。

2. 当社と株式会社日本資産総研との株式交換による完全子会社化

1) 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

被結合企業の名称	株式会社日本資産総研
事業の内容	財産コンサルティング事業

(2) 企業結合日

平成25年10月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を株式交換完全親会社、株式会社日本資産総研を株式交換完全子会社とする株式交換

(4) 結合後企業の名称

名称の変更はありません。

(5) その他取引の概要に関する事項

当社と株式会社日本資産総研との融和によるコンサルティング力の拡充及び、営業基盤強化と共に、全国展開への足がかりとすることを目的としております。

(6) 子会社株式の追加取得に関する事項

① 取得した議決権比率

取得直前に所有していた議決権比率	49.7%
企業結合日に追加取得した議決権比率	50.3%
取得後の議決権比率	100.0%

② 取得原価及びその内訳

企業結合日に交付した当社の普通株式の時価	402,671千円
取得原価	402,671千円

(7) 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付した株式数

① 株式の種類別の交換比率

株式会社日本資産総研の普通株式1株に対し、当社の普通株式3株を交換

② 比率の算定方法

当社は、本株式交換の株式交換比率の算定にあたり、公平性・妥当性を確保するため、それぞれ個別に両社から独立した第三者算定機関に株式交換比率の算定を依頼することとし、当社は監査法人A&Aパートナーズを、株式会社日本資産総研は公認会計士前原事務所を選定しました。当該算定に当たっては、株式会社日本資産総研が未上場であることを考慮し、類似会社比較法とDCF法（ディスカунテッド・キャッシュ・フロー法）を採用しました。一方、当社の株式価値については、当社が上場会社であることから、平成25年7月23日を算定基準日として、算定基準日の終値及び算定基準日から遡る1カ月、3カ月、6カ月の各期間の株価終値平均を基準とする市場価格法により算定し、その算定結果を参考に、両社及び関係会社の財務の状況、資産の状況、将来の見通し等の要因を総合的に勘案し、両社で株式交換比率について慎重に協議し決定しました。

③ 交付した株式数：11,391株

(8) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

① 発生したのれんの金額

193,548千円

② 発生原因

子会社株式の追加取得分の取得価額と当該追加取得に伴う少数株主持分の減少額との差額によるものであります。

③ 償却方法及び償却期間

5年間の定額法により償却を行っております。

2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日）に基づき、共通支配下の取引として処理を行っております。

(セグメント情報等)

セグメント情報

当社グループは、財産コンサルティングに特化したサービスを提供する企業集団として、個人及び法人の財産承継、資産再生等のコンサルティングを手掛けており、財産コンサルティング事業という単一の事業セグメントであるため、記載を省略しております。

(開示対象特別目的会社関係)

1. 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社グループでは、財産コンサルティング事業の一環として、顧客の資産運用ニーズへの対応を図る目的から、不動産に関連した投資商品として、「不動産共同所有システム」（不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品）を開発し、当社顧客等に販売しております。

「不動産共同所有システム」は、投資家が不動産特定共同事業法に基づいて任意組合契約を締結し、この任意組合が事業用不動産を取得してその賃貸運用収益を投資家に配当として分配するものであります。

平成24年12月31日現在の不動産特定共同事業法に基づく任意組合は、23組合であります。

平成25年12月31日現在の不動産特定共同事業法に基づく任意組合は、21組合であります。

当社グループは、任意組合の組成、投資家の募集、投資対象物件の取得、任意組合の理事長（任意組合の業務執行組合員）としての任意組合の業務執行を行います。

株式会社青山総合エステートは、渋谷第二任意組合の組合財産に対する共有持分を平成25年1月1日において150分の60所有しておりましたが、当該共有持分を平成25年5月29日までにすべて譲渡いたしました。

当社グループは、これら一連の流れの中で、任意組合との間で以下の取引を行っております。

- ① 業務執行の対価としての理事長報酬を受領しております。
- ② 任意組合から事業用不動産を一括して賃借しテナントへ賃貸するサブリース業務を行う場合があります。
- ③ 任意組合に供給する事業用不動産について、権利関係の整理、優良テナントの誘致、リニューアルなどを行い高利回り物件に仕立て直す場合には当社グループで仕入を行い、当社グループのノウハウを注入し高付加価値物件として、任意組合に販売しております。

2. 不動産特定共同事業法に基づく任意組合との取引金額等

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）

	主な取引の金額（千円）	項目	金額（千円）
不動産譲渡高（注1）	1,278,181	不動産売上高	1,278,181
サブリース業務（注2）	1,152,281	営業原価	1,152,281
理事長業務（注3）	31,878	営業収入	31,878

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）

	主な取引の金額（千円）	項目	金額（千円）
不動産譲渡高（注1）	1,677,350	不動産売上高	1,677,350
サブリース業務（注2）	1,106,654	営業原価	1,106,654
	1,201	営業収入	1,201
理事長業務（注3）	29,347	営業収入	29,347

(注1) 不動産譲渡高は、譲渡時点の譲渡価額によって記載しております。なお、不動産譲渡高は連結損益計算書上の不動産売上高で計上されております。

(注2) 譲渡した不動産についてサブリース取引を行っている場合があり、当該賃貸借取引は、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて会計処理されております。なお、当該賃貸借取引は、解約不能なオペレーティング・リース取引に該当いたします。

サブリース業務に係るサブリース原価は連結損益計算書上の営業原価で計上されております。

サブリース業務に係るサブリース収益は連結損益計算書上の営業収益で計上されております。

(注3) 理事長業務に係る報酬は、連結損益計算書上の営業収入で計上されております。

3. 不動産特定共同事業法に基づく任意組合の直近の決算日（平成24年12月末・23組合）における資産総額（単純合算）は26,411,929千円、負債総額（単純合算）は78,295千円であります。

(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	119円47銭	1株当たり純資産額	183円17銭
1株当たり当期純利益	8円71銭	1株当たり当期純利益	18円52銭
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、潜在株式が存在していないため記載していません。		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、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いません。	

(注) 当社は、平成25年11月12日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成26年1月1日付で1株につき100株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して「1株当たり純資産額」、「1株当たり当期純利益」を算定しております。

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下の通りであります。

	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)
当期純利益(千円)	92,095	201,130
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)	92,095	201,130
期中平均株式数(株)	10,570,500	10,857,600
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の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	第3回ストック・オプション (株式換算数 299,900株) (注1. 2)

(注1) 当社は、平成25年11月12日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成26年1月1日付で1株につき100株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して「期中平均株式数」、「株式換算数」を算定しております。

(注2) 平成25年3月28日付株主総会の特別決議に基づく新株予約権であります。

(重要な後発事象)

(株式分割及び単元株制度の採用)

当社は平成25年11月12日開催の取締役会の決議に基づき、平成26年1月1日付で、株式分割、単元株制度の採用を行っております。

(1) 株式分割及び単元株制度の採用の目的

全国証券取引所が公表した「売買単位の集約に向けた行動計画」の趣旨を鑑み、当社株式の売買単位を100株とするため、株式を分割するとともに、単元株制度を採用します。

(2) 株式分割の概要

① 分割の方法

平成25年12月31日を基準日として、同日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主が有する普通株式を1株につき100株の割合をもって分割します。

② 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数 117,096株

今回の分割により増加する株式数 11,592,504株

株式分割後の発行済株式総数 11,709,600株

株式分割後の発行可能株式総数 28,800,000株

③ 分割の日程

基準日設定公告日 平成25年12月13日

基準日 平成25年12月31日

効力発生日 平成26年1月1日

(3) 単元株制度の採用

① 新設する単元株式の数

単元株制度を採用し、単元株式数を100株としております。

② 新設の日程

効力発生日 平成26年1月1日

(4) その他

① 今回の株式の分割に際して、当社の資本金の額の変更はありません。

② 今回の株式分割は、平成26年1月1日を効力発生日としておりますので、平成25年12月期の期末配当につきましては、株式分割前の株式数を基準に実施しております。

③ なお、「1株当たり情報に関する注記」は、当該株式分割が当連結会計年度の期首に行われたと仮定して算出しております。

5. 個別財務諸表

(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	482,942	1,777,419
売掛金	268,020	190,881
販売用不動産	16,600	14,900
その他のたな卸資産	16,111	10,414
前渡金	—	65,000
前払費用	14,255	17,030
未収還付法人税等	—	32,955
その他	36,362	59,690
貸倒引当金	△16,094	△17,552
流動資産合計	818,197	2,150,739
固定資産		
有形固定資産		
建物	660,848	83,134
減価償却累計額	△42,248	△39,091
建物(純額)	618,600	44,042
構築物	24,740	—
減価償却累計額	△2,458	—
構築物(純額)	22,282	—
工具、器具及び備品	100,442	61,663
減価償却累計額	△46,779	△38,634
工具、器具及び備品(純額)	53,662	23,029
土地	93,044	1,406
有形固定資産合計	787,590	68,478
無形固定資産		
のれん	122,755	—
ソフトウェア	30,069	31,814
その他	1,797	1,692
無形固定資産合計	154,622	33,507
投資その他の資産		
投資有価証券	1,395,623	1,024,181
関係会社株式	135,605	936,163
その他の関係会社有価証券	24,404	2,689
敷金及び保証金	109,957	109,957
投資その他の資産合計	1,665,589	2,072,991
固定資産合計	2,607,802	2,174,977
資産合計	3,426,000	4,325,716

(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	67,078	51,492
短期借入金	600,000	—
関係会社短期借入金	230,000	600,000
1年内返済予定の長期借入金	58,703	248,400
1年内償還予定の社債	92,500	60,000
未払金	150,707	208,931
未払消費税等	30,535	59,555
未払法人税等	3,230	—
前受金	3,609	4,986
預り金	29,946	43,829
その他	6,762	2,782
流動負債合計	1,273,074	1,279,977
固定負債		
社債	—	210,000
長期借入金	754,851	670,000
長期預り金	42,052	27,061
退職給付引当金	50,590	51,933
長期預り敷金保証金	25,350	—
繰延税金負債	—	3,588
固定負債合計	872,844	962,583
負債合計	2,145,918	2,242,560
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,030,817	1,030,817
資本剰余金		
資本準備金	113,516	516,188
その他資本剰余金	220,707	220,707
資本剰余金合計	334,224	736,896
利益剰余金		
利益準備金	13,620	21,548
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	262,006	280,480
利益剰余金合計	275,627	302,029
株主資本合計	1,640,668	2,069,742
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△360,586	6,479
評価・換算差額等合計	△360,586	6,479
新株予約権	—	6,933
純資産合計	1,280,082	2,083,155
負債純資産合計	3,426,000	4,325,716

(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)
営業収益		
営業収入	1,885,990	1,609,589
不動産売上高	2,621,080	2,922,268
営業収益合計	4,507,070	4,531,857
営業原価		
営業原価	763,065	728,030
不動産売上原価	2,538,681	2,773,371
営業原価合計	3,301,747	3,501,402
営業総利益	1,205,323	1,030,455
販売費及び一般管理費	1,098,109	982,320
営業利益	107,213	48,134
営業外収益		
受取利息	204	260
受取配当金	9,382	13,869
受取事務手数料	19,113	22,617
保険解約返戻金	2,914	—
その他	2,545	1,568
営業外収益合計	34,159	38,315
営業外費用		
支払利息	31,727	38,815
社債利息	2,873	2,873
支払保証料	1,475	2,465
社債発行費	—	6,287
その他	2,136	1,663
営業外費用合計	38,213	52,104
経常利益	103,159	34,344
特別利益		
投資有価証券売却益	203	500
固定資産売却益	1,214	71,279
特別利益合計	1,417	71,779
特別損失		
投資有価証券売却損	347	239
投資有価証券評価損	—	11,249
関係会社株式評価損	5,999	—
特別損失合計	6,347	11,489

(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)
匿名組合損益分配前税引前当期純利益	98,228	94,634
匿名組合損益分配額	△530	△470
税引前当期純利益	98,758	95,104
法人税、住民税及び事業税	△4,895	△10,576
法人税等合計	△4,895	△10,576
当期純利益	103,654	105,681

【営業原価明細書】

営業原価

		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 外部委託費		25,481	3.3	7,273	1.0
II 人件費		510,049	66.9	463,074	63.6
III 経費		227,535	29.8	257,682	35.4
(うち賃借料)	(注1)	(47,045)		(15,271)	
(うち支払手数料)		(155,311)		(197,508)	
当期営業原価		763,065	100.0	728,030	100.0

(注) 1. サブリース(不動産の転貸)収益に対応する賃借料であります。

不動産売上原価

		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 直接原価		2,437,341	96.0	2,641,901	95.3
(うち建物)		(668,091)		(587,303)	
(うち土地)		(1,543,809)		(1,864,529)	
(うち借地権)		(75,694)		(-)	
(うち販売用不動産評価損)		(1,754)		(2,081)	
II 人件費		101,340	4.0	131,469	4.7
当期不動産売上原価		2,538,681	100.0	2,773,371	100.0

(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							株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
当期首残高	1,030,817	113,516	220,707	334,224	6,750	233,930	240,680	1,605,721
当期変動額								
剰余金の配当						△68,708	△68,708	△68,708
剰余金の配当に伴う積立て					6,870	△6,870	-	-
当期純利益						103,654	103,654	103,654
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	-	-	6,870	28,075	34,946	34,946
当期末残高	1,030,817	113,516	220,707	334,224	13,620	262,006	275,627	1,640,668

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△375,518	△375,518	1,230,203
当期変動額			
剰余金の配当			△68,708
剰余金の配当に伴う積立て			-
当期純利益			103,654
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	14,932	14,932	14,932
当期変動額合計	14,932	14,932	49,878
当期末残高	△360,586	△360,586	1,280,082

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							株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		利益剰余金 合計	
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益 剰余金 繰越利益剰 余金		
当期首残高	1,030,817	113,516	220,707	334,224	13,620	262,006	275,627	1,640,668
当期変動額								
剰余金の配当						△79,278	△79,278	△79,278
剰余金の配当に伴う積立て					7,927	△7,927	—	—
当期純利益						105,681	105,681	105,681
株式交換による増加		402,671		402,671				402,671
株主資本以外の項目の当期 変動額(純額)								
当期変動額合計	—	402,671	—	402,671	7,927	18,474	26,402	429,074
当期末残高	1,030,817	516,188	220,707	736,896	21,548	280,480	302,029	2,069,742

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	△360,586	△360,586	—	1,280,082
当期変動額				
剰余金の配当				△79,278
剰余金の配当に伴う積立て				—
当期純利益				105,681
株式交換による増加				402,671
株主資本以外の項目の当期 変動額(純額)	367,065	367,065	6,933	373,999
当期変動額合計	367,065	367,065	6,933	803,073
当期末残高	6,479	6,479	6,933	2,083,155

- (4) 個別財務諸表に関する注記事項
(継続企業の前提に関する注記)
該当事項はありません。