

平成26年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年5月13日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社 陽光都市開発
 コード番号 8946 URL <http://www.yoko.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役
 四半期報告書提出予定日 平成26年5月14日
 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(氏名) 田中 忍
 (氏名) 小坂 竜義

TEL 045-324-2444

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期第1四半期の連結業績(平成26年1月1日～平成26年3月31日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年12月期第1四半期	563	115.7	60	74.8	50	101.6	46	105.9
25年12月期第1四半期	261	△2.4	34	△2.3	25	7.1	22	2.3

(注) 包括利益 26年12月期第1四半期 46百万円 (105.5%) 25年12月期第1四半期 22百万円 (2.1%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
26年12月期第1四半期	3.95	3.95
25年12月期第1四半期	2.38	—

(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
26年12月期第1四半期	2,564	666	25.9	55.33
25年12月期	2,013	190	9.0	19.92

(参考) 自己資本 26年12月期第1四半期 665百万円 25年12月期 180百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
25年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00
26年12月期	—	—	—	—	—
26年12月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

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)	1,063	96.7	77	12.3	61	23.0	54	19.6	4.50
通期	1,760	67.1	129	22.6	100	66.0	90	62.8	7.50

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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 2社 (社名) 柏雅酒店管理(上海)有限公司、上海
柏雅投資管理有限公司、除外 1社 (社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 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

(4) 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(四半期累計)

26年12月期1Q	12,138,200 株	25年12月期	9,638,200 株
26年12月期1Q	83,200 株	25年12月期	83,200 株
26年12月期1Q	11,835,000 株	25年12月期1Q	9,555,000 株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は完了していません。

※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。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	3
3. 四半期連結財務諸表	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	8

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間(平成26年1月1日～平成26年3月31日)における我が国経済は、消費税増税の駆け込み需要による一時的な国内需要の振れを伴いつつも、企業収益や雇用・所得環境が改善するもとで基調的には緩やかな回復を継続しておりますが、新興国・資源国経済の動向、欧州債務問題の今後の展開や米国経済の回復ペースなど、今後の海外経済の動向により、日本経済の先行きが左右されるリスクは残されているものと思われま

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同期と比べやや減少しているものの、新築マンションの価格が上昇しつつも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ま

す。このような事業環境のもと、当社グループは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、不動産賃貸事業の更なる収益向上を目指してまいりました。

その結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は563百万円(前年同四半期比115.7%増)、営業利益60百万円(前年同四半期比74.8%増)、経常利益50百万円(前年同四半期比101.6%増)、四半期純利益46百万円(前年同四半期比105.9%増)となりました。なお、当第1四半期連結会計期間において新たに連結の範囲に含めました柏雅資本集団控股有限公司(Belgravia Capital Group Holdings Limited)(香港)、柏雅酒店管理(上海)有限公司、上海柏雅投资管理有限公司は、みなし取得日を当第1四半期連結会計期間の末日としているため、当該3社の業績は、当第1四半期連結累計期間の業績には含まれておりません。

(不動産販売事業)

1棟売却契約を締結しております新築投資用マンションの一部引渡し(36戸中23戸)を行い、売上高は295百万円(前年同四半期は売上なし)、営業利益は32百万円(前年同四半期は利益計上なし)となりました。

(不動産管理事業)

管理しております賃貸マンション等のリフォーム関連の売上が増加し、売上高は114百万円(前年同四半期比7.8%増)、営業利益は59百万円(前年同四半期比8.2%増)となりました。

(不動産賃貸事業)

当社所有不動産の賃貸稼働率の維持に努め、売上高は94百万円(前年同四半期比1.6%減)、営業利益は13百万円(前年同四半期比0.4%減)となりました。

(不動産仲介事業)

売買仲介の売上が増加したものの、賃貸仲介の売上が減少し、売上高は44百万円(前年同四半期比3.8%減)、営業利益は7百万円(前年同四半期比53.6%減)となりました。

(不動産ファンド事業)

ビジネスホテルファンド1物件の運営により、売上高は12百万円(前年同四半期比0.0%増)、営業利益は7百万円(前年同四半期比8.7%増)となりました。

(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(前年同四半期は売上なし)、営業利益は0百万円(前年同四半期は0百万円の営業損失)となりました。

※前連結会計年度より、(その他の事業)に含まれておりました(不動産ファンド事業)につきましても、量的な重要性が増したため報告セグメントとして区分して記載しております。そのため、前四半期連結累計期間との比較につきましては、前四半期連結累計期間のセグメント別の業績を、変更後の報告セグメント区分に基づき組み替えて比較しております。

(2) 財政状態に関する説明

(資産、負債及び純資産)

当第1四半期連結会計期間末の資産合計は、前連結会計年度末に比べ551百万円増加し、2,564百万円となりました。これは主に現金及び預金が301百万円増加し、のれんが新たに200百万円計上されたことによるものであります。

当第1四半期連結会計期間末の負債合計は、前連結会計年度末に比べ74百万円増加し、1,897百万円となりました。これは主に支払手形及び買掛金が162百万円増加し、前受金が100百万円減少したことによるものであります。

当第1四半期連結会計期間末の純資産合計は、前連結会計年度末に比べ476百万円増加し、666百万円となりました。これは主に新株予約権の行使により資本金、資本準備金が各々218百万円増加し、四半期純利益が46百万円計上されたことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成26年12月期の業績予想につきましては、平成26年2月28日に公表いたしました「平成26年12月期の業績予想(連結・個別)に関するお知らせ」における業績予想から変更はありません。

なお、実際の業績等は、業況の変化などにより予想数値と異なる可能性があります。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

当第1四半期連結会計期間において、柏雅資本集団控股有限公司(Belgravia Capital Group Holdings Limited)(香港)の株式を取得し、それに伴い、当該会社の子会社、孫会社であり、中国においてサービスアパートメントの運営及び管理事業を営んでいる柏雅酒店管理(上海)有限公司、上海柏雅投資管理有限公司の2社を含む合計3社が、当社の連結子会社となりました(当該3社のうち、柏雅酒店管理(上海)有限公司及び上海柏雅投資管理有限公司は特定子会社に該当します)。この結果、当社グループの不動産管理事業は、当社及び当該3社が営むこととなり、当社グループの事業規模拡大及び新たな事業機会の獲得に寄与していくものと判断しております。

平成26年3月31日現在において、当社グループは、当社及び連結子会社7社により構成されております。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

3. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	340,490	641,939
受取手形及び売掛金	46,118	87,479
商品及び製品	6,003	5,706
販売用不動産	499,715	648,062
仕掛販売用不動産	176,506	—
原材料及び貯蔵品	2,316	3,445
その他	67,878	97,941
貸倒引当金	△34,247	△38,366
流動資産合計	1,104,783	1,446,208
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	30,294	30,294
減価償却累計額	△19,565	△19,904
建物及び構築物(純額)	10,729	10,390
車両運搬具	1,537	5,559
減価償却累計額	△1,537	△3,950
車両運搬具(純額)	—	1,608
工具、器具及び備品	48,947	138,100
減価償却累計額	△46,223	△123,432
工具、器具及び備品(純額)	2,723	14,668
土地	12,451	12,451
リース資産	11,113	11,113
減価償却累計額	△8,890	△9,446
リース資産(純額)	2,222	1,667
有形固定資産合計	28,127	40,786
無形固定資産		
のれん	—	200,405
その他	510	410
無形固定資産合計	510	200,816
投資その他の資産		
投資有価証券	293	245
長期貸付金	4,785	4,785
繰延税金資産	4,727	4,691
投資不動産	1,011,027	1,011,027
減価償却累計額	△188,797	△192,167
投資不動産(純額)	822,229	818,860
その他	53,303	53,813
貸倒引当金	△5,266	△5,266
投資その他の資産合計	880,073	877,130
固定資産合計	908,711	1,118,732
資産合計	2,013,494	2,564,941

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	18,090	180,530
短期借入金	571,300	552,300
1年内返済予定の長期借入金	39,600	39,600
前受金	313,529	212,810
預り金	306,798	328,647
未払法人税等	7,708	8,248
賞与引当金	2,689	1,313
その他	42,640	46,158
流動負債合計	1,302,356	1,369,609
固定負債		
長期借入金	150,500	137,300
退職給付引当金	18,416	18,567
長期預り保証金	343,636	364,191
その他	8,280	8,280
固定負債合計	520,832	528,338
負債合計	1,823,189	1,897,947
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,146,418	1,365,168
資本剰余金	1,121,858	1,340,608
利益剰余金	△1,987,563	△1,940,826
自己株式	△99,912	△99,912
株主資本合計	180,801	665,038
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	23	△24
その他の包括利益累計額合計	23	△24
新株予約権	9,480	1,980
純資産合計	190,305	666,993
負債純資産合計	2,013,494	2,564,941

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年3月31日)
売上高	261,086	563,126
売上原価	157,282	431,370
売上総利益	103,803	131,755
販売費及び一般管理費	69,037	70,997
営業利益	34,765	60,758
営業外収益		
受取利息	3	14
保険解約返戻金	446	—
設備賃貸料	194	225
その他	463	713
営業外収益合計	1,107	953
営業外費用		
支払利息	10,617	6,790
支払手数料	—	1,596
為替差損	—	2,509
その他	206	323
営業外費用合計	10,823	11,220
経常利益	25,049	50,490
税金等調整前四半期純利益	25,049	50,490
法人税、住民税及び事業税	2,312	3,718
法人税等調整額	35	35
法人税等合計	2,347	3,754
少数株主損益調整前四半期純利益	22,702	46,736
少数株主利益	—	—
四半期純利益	22,702	46,736

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年3月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	22,702	46,736
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	19	△48
その他の包括利益合計	19	△48
四半期包括利益	22,721	46,688
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	22,721	46,688

(3) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当社が、平成25年10月21日に第三者割当により発行した第1回新株予約権につきまして、本新株予約権を所有する株式会社ストライダーズが平成26年1月8日付で本新株予約権4個(200,000株)の権利行使を行い、徳威国際発展有限公司が平成26年1月9日付で本新株予約権46個(2,300,000株)の権利行使を行いました。この結果、当第1四半期連結会計期間において資本金が218百万円、資本準備金が218百万円増加し、当第1四半期連結会計期間末において資本金が1,365百万円、資本準備金が1,340百万円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自平成25年1月1日至平成25年3月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント						その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	不動産 販売事業	不動産管 理事業	不動産賃 貸事業	不動産仲 介事業	不動産 ファンド 事業	計				
売上高										
外部顧客への売上高	—	106,584	96,337	46,164	12,000	261,086	—	261,086	—	261,086
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	2,400	—	—	—	2,400	—	2,400	△2,400	—
計	—	108,984	96,337	46,164	12,000	263,486	—	263,486	△2,400	261,086
セグメント利益	—	54,717	13,724	15,191	6,566	90,199	△3	90,196	△55,430	34,765

(注) 1. 「その他」の区分には、貸金業、設計監理事業等が含まれております。

2. セグメント利益の調整額△55,430千円は、セグメント間取引消去△2,400千円、各セグメントに配分していない全社費用△53,030千円であります。

3. セグメント利益の合計額は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整しております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

II 当第1四半期連結累計期間(自平成26年1月1日至平成26年3月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント						その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	不動産販 売事業	不動産管 理事業	不動産賃 貸事業	不動産仲 介事業	不動産 ファンド 事業	計				
売上高										
外部顧客への売上 高	295,809	114,900	94,789	44,426	12,000	561,926	1,200	563,126	—	563,126
セグメント間の内 部売上高又は振替 高	—	2,400	—	—	—	2,400	—	2,400	△2,400	—
計	295,809	117,300	94,789	44,426	12,000	564,326	1,200	565,526	△2,400	563,126
セグメント利益	32,959	59,212	13,669	7,045	7,138	120,025	688	120,714	△59,955	60,758

(注) 1. 「その他」の区分には、貸金業、設計監理事業等が含まれております。

2. セグメント利益の調整額△59,955千円は、セグメント間取引消去△2,400千円、各セグメントに配分して
いない全社費用△57,555千円であります。

3. セグメント利益の合計額は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整しております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

前連結会計年度より、「その他事業」に含まれていた「不動産ファンド事業」についても量的な重要性が増したため報告セグメントとして記載する方法に変更しております。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

3. 報告セグメントごとの資産に関する情報

当第1四半期連結会計期間において、柏雅資本集団控股有限公司(Belgravia Capital Group Holdings Limited)(香港)の株式を取得し、それに伴い柏雅酒店管理(上海)有限公司、上海柏雅投资管理有限公司を新たに連結の範囲に含めております。これにより、前連結会計年度の末日に比べ、当第1四半期連結会計期間末の報告セグメントの資産の金額は「不動産管理事業」において479百万円増加しております。

4. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(のれんの金額の重要な変動)

「不動産管理事業」セグメントにおいて、柏雅資本集団控股有限公司(Belgravia Capital Group Holdings Limited)(香港)の株式を取得したことに伴い、新たにのれんが発生し、当第1四半期連結累計期間において、のれんが200百万円増加しております。