



平成26年3月期 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 アーバンライフ株式会社
 コード番号 8851 URL <http://www.urbanlife.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) 取締役
 定時株主総会開催予定日 平成26年6月24日
 配当支払開始予定日 —
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 無

(氏名) 許斐 信男
 (氏名) 山本 敏之
 TEL 078-452-0668
 有価証券報告書提出予定日 平成26年6月25日

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年3月期の連結業績(平成25年4月1日～平成26年3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	%
26年3月期	2,209	△6.1	454	△18.4	368	3.9	335	—
25年3月期	2,352	△52.8	557	56.5	354	122.9	△291	—

(注) 包括利益 26年3月期 335百万円 (—%) 25年3月期 △291百万円 (—%)

	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	%	%	%
26年3月期	10.67	—	33.4	2.8	20.6
25年3月期	△11.44	—	△49.8	2.0	23.7

(参考) 持分法投資損益 26年3月期 一百万円 25年3月期 一百万円

(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3月期	12,891	1,169	9.1	37.15
25年3月期	12,969	844	6.5	26.82

(参考) 自己資本 26年3月期 1,169百万円 25年3月期 844百万円

(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
26年3月期	577	△94	△500	1,262
25年3月期	7,446	△244	△6,808	1,280

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	%	%
25年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
26年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
27年3月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 平成27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27年3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)	1,140	5.6	200	△16.3	150	△21.5	140	△21.3	4.45
通期	2,400	8.6	470	3.5	380	3.3	350	4.5	11.12

※ 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) : 無
 新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(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 : 有
 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

(注) 詳細は、添付資料P. 13「3. 連結財務諸表(5)連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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

26年3月期	31,513,000 株	25年3月期	31,513,000 株
26年3月期	37,287 株	25年3月期	35,422 株
26年3月期	31,477,201 株	25年3月期	25,478,277 株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成26年3月期の個別業績(平成25年4月1日～平成26年3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	%
26年3月期	1,153	△4.5	352	16.1	265	71.6	273	—
25年3月期	1,207	△69.5	303	42.0	154	135.9	△389	—

	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
26年3月期	8.70	—
25年3月期	△15.29	—

(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		
26年3月期	12,027		976		8.1	31.03		
25年3月期	12,239		702		5.7	22.33		

(参考) 自己資本 26年3月期 976百万円 25年3月期 702百万円

2. 平成27年3月期の個別業績予想(平成26年4月1日～平成27年3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)	570	1.2	125	0.0	125	△7.4	3.97	
通期	1,200	4.1	280	5.7	290	6.2	9.21	

※ 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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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 P. 2 「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」をご覧ください。

○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) 事業等のリスク	4
2. 経営方針	5
(1) 会社の経営の基本方針	5
(2) 目標とする経営指標	5
(3) 中長期的な会社の経営戦略	5
(4) 会社の対処すべき課題	5
3. 連結財務諸表	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(会計方針の変更)	13
(表示方法の変更)	13
(セグメント情報等)	14
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17
4. その他	18
(1) 役員の変動	18
(2) その他	18

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

①当連結会計年度の概要

当連結会計年度における我が国経済は、日銀による質的・量的金融緩和実施により、株高・円安トレンドが生まれ、浮き沈みはあるものの株価も比較的高水準を維持しております。実体経済においても、企業業績が全体として好調に推移し、国内景気は内需をけん引役として回復傾向にあります。

当不動産業界におきましては、大規模金融緩和により不動産市場への投資資金の流入が続いており、不動産取引は一層活発化し、不動産価格の上昇も顕著になっております。消費税増税前の駆け込み需要や改正相続税を見据えた相続対策、現状の低金利下における住宅ローン利用促進等により昨年度の新築マンションの新規発売戸数は6年ぶりに10万戸に達し、平均分譲価格は9.2%上昇しましたが、契約率は70%を超えており全体として順調に推移しております。

また、賃貸物件では近畿圏のオフィスビルの空室率は低下しつつあり、需要の改善が見られますが、賃料相場の上昇にまでは至らず横ばいで推移していくものと考えられます。

このような状況のもと、当社グループは、不動産賃貸事業における保有物件の稼働率向上、販売代理・仲介事業における地元密着型の営業展開、不動産管理事業の管理戸数拡大等に注力しながら、各事業における収益力の向上に努めました。

その結果、当連結会計年度の売上高は22億9百万円（前期比6.1%減）、営業利益4億54百万円（前期比18.4%減）、経常利益3億68百万円（前期比3.9%増）、当期純利益3億35百万円（前期は当期純損失2億91百万円）となりました。

当連結会計年度の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。

なお、当社グループは、当連結会計年度より、不動産販売事業の金額的重要性が乏しくなったため、報告セグメントの区分については、当該事業をその他の事業に含めて記載する方法に変更しております。前期比較については、前期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

〔不動産賃貸事業〕

不動産賃貸事業におきましては、東神戸センタービル（神戸市東灘区）の稼働率が向上したものの、転貸物件の転貸借契約終了による駐車場収入の減収等があったことから、売上高は12億37百万円（前期比2.1%減）、営業利益は5億12百万円（前期比3.2%増）となりました。

〔販売代理・仲介事業〕

販売代理・仲介事業におきましては、販売代理部門の新規受託物件の契約数増加により売上高が増加したものの、前期に大型物件の取引があった売買仲介部門については取扱単価が減少したことから、売上高は6億28百万円（前期比2.8%減）、営業利益は65百万円（前期比45.9%減）となりました。

〔不動産管理事業〕

不動産管理事業におきましては、管理戸数は増加したものの入居率が伸び悩み、売上高は2億8百万円（前期比8.6%減）、営業利益は25百万円（前期比44.6%減）となりました。

〔その他の事業〕

その他の事業におきましては、前連結会計年度にリゾートマンション付帯事業から撤退したこと等により、売上高は1億34百万円（前期比37.1%減）、営業利益は25百万円（前期比10.4%減）となりました。

②次期の見通し

不動産賃貸事業につきましては、当社の主力物件である東神戸センタービルの稼働率向上、住宅賃貸物件等の効率的運用に努めながら、新規収益資産の取得を進め、収益の絶対額の拡大を目指してまいります。

販売代理・仲介事業、不動産管理事業につきましては、新規の販売代理契約の獲得と合わせて、京阪神間に展開する地域密着型の仲介店舗により、物件仲介取扱件数の増加、賃貸物件管理受託の拡大を推進し、中古物件を自ら買取り、リフォーム等の付加価値を加えて販売する買取再販も行い、更なる収益力の向上に努めてまいります。

以上より、次期の連結業績は売上高24億円、営業利益4億70百万円、経常利益3億80百万円、当期純利益3億50百万円を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況に関する分析

当連結会計年度末の総資産残高は前連結会計年度末と比較して77百万円（前期比0.6%）減少し、128億91百万円となりました。主たる要因としては、有形固定資産の減価償却によるものであります。

負債の残高は117億22百万円となり、前連結会計年度末と比較して4億2百万円（同3.3%）減少いたしました。主たる要因としては、借入金の返済によるものであります。

純資産は、当期純利益3億35百万円の計上により、前連結会計年度末と比較して3億25百万円（同38.5%）増加し、11億69百万円となりました。

キャッシュ・フローの状況につきましては、以下のとおりであります。

②キャッシュ・フローの状況に関する分析

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、前連結会計年度末に比べ17百万円減少し、「資金」の当連結会計年度末残高は、12億62百万円となりました。

当連結会計年度におけるキャッシュ・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）

営業活動により得られた資金は、5億77百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益3億68百万円と減価償却費1億67百万円の計上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）

投資活動により使用した資金は、94百万円となりました。これは主に、国債の償還による収入30百万円、国債の購入による支出24百万円、有形固定資産の取得による支出1億2百万円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）

財務活動により使用した資金は、5億円となりました。これは主に、短期借入金の返済による支出5億円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22年12月期	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期
自己資本比率（%）	1.0	1.0	1.4	6.5	9.1
時価ベースの自己資本比率（%）	5.0	4.9	9.8	25.2	26.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	6.9	20.4	8.6	1.5	18.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	7.3	19.3	11.3	39.0	5.7

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）各指標はいずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

（注2）株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により計算しております。

（注3）キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

（注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おります。また、利払いについては、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。

（注5）平成23年3月期は、決算日変更の経過期間につき3ヶ月間の変則決算となっており、営業キャッシュ・フロー等の数値についても、3ヶ月間のものであります。

(3) 事業等のリスク

当社グループの経営成績及び事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、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には、次のようなものがあります。

なお、当社グループは、これらのリスク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所存であります。

また、文中における将来に関する記述は、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、すべてのリスクを網羅するものではありませんのでご留意下さい。

①不動産市況の動向について

当社グループは、京阪神地域を主要エリアとして、主に住宅及びオフィスの賃貸、販売代理・仲介事業を展開しておりますが、不動産相場、賃料水準の変動、競合他社の供給数や価格動向、景気の悪化や金利の上昇による購買力の低下等の影響により、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

②賃貸事業の稼働状況について

住居、オフィスビルの賃貸借契約は、概ね契約期間を2年とし、自動更新の定めを設定するのが一般的ですが、契約期間満了時に更新がなされない場合があります。また、契約期間中であっても一定期間の事前通知による中途解約がなされる場合もあります。

これらの契約解約等が増加し、稼働率の低下が長期化した場合には、賃料収入が減少することとなり当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③資産価値の下落による影響について

当社グループは「棚卸資産の評価に関する会計基準」並びに「固定資産の減損に係る会計基準」を適用しており、当社グループの棚卸資産及び固定資産等について、今後の経済状況、需給動向の関係によりその資産価値が下落した場合、棚卸資産の簿価切下げもしくは固定資産の減損が発生し、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

④不動産関連税制について

不動産関連税制が改正され、不動産の取得、売却、保有等に係るコストの増加が「一時取得層」や「買換層」のお客様の購入意欲、売却意欲を減退させる場合には当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑤法的規制について

当社グループの属する不動産業界は、「建築基準法」、「宅地建物取引業法」、「都市計画法」等、建築や不動産取引に関わる多数の法令及び各自治体で定められる建築に関する条例等、また広告宣伝に係る表示に関して「不当景品類及び不当表示防止法」、「不動産公正取引協議会連合会の公正競争規約」等の法的規制を受けております。

また、当社及び連結子会社でありますアーバンライフ住宅販売株式会社は、不動産業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受けておりますので、今後法規制の改廃や新設によっては、事業計画の見直しの発生等、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑥金利動向の影響について

不動産購入者の大半が住宅ローンを利用しておりますが、住宅ローン金利は金融情勢に応じて大きく変動するため、金利負担が増加する場合には、お客様の住宅購入意欲を減退させる可能性があります。

また、事業用地並びに賃貸等不動産の固定資産の取得資金は、主に借入金により調達しております。当社グループは、資金効率の向上、金融費用の軽減への取り組みに努めておりますが、今後、金利水準が想定を超えて大幅に変動した場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑦自然災害、人的災害等について

大規模な地震、風水害等の自然災害や突発的な事故、火災、テロやその他の人災が発生した場合には保有資産の毀損等により当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑧売主としての瑕疵担保責任について

当社グループは、過去に販売した分譲マンションにおいて、信頼しうる施工会社にマンションの建設工事を発注し、各工程での重要ポイントを確認し、体系的な品質管理による高品質なマンション建設、提供を行ってまいりましたが、万一、建物竣工後、設計・施工上の不具合等に起因する売主としての瑕疵担保責任を問われた場合には、売買契約の錯誤無効や損害賠償請求の訴訟の対象とされ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や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑨個人情報の管理について

当社グループは、住宅の購入者、購入検討者、賃貸借契約における貸主、借主等のご本人・ご家族の方々の多くの個人情報を保有しております。「個人情報の保護に関する法律」にしたがって、個人情報保護管理規程の制定、個人情報取扱マニュアルの整備、個人情報管理責任者の選任、対外対応窓口の設置等やメール、ファックス、廃棄書類等の管理、オフィス入退館システムの導入など個人情報が漏洩することが無いように社内体制を整備しております。

しかしながら、個人情報の取り扱いに関して細心の注意をもってしても、不測の事態により、万一、個人情報が外部へ流出、漏洩するような事態となった場合には、当社グループの信用失墜、損害賠償の発生等、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、住宅、事務所等の不動産賃貸、新築分譲マンションの販売代理、不動産の売買及び賃貸借の仲介、不動産管理まで、不動産に関するトータルなサービスを提供することを通じて、よりよい住環境を創造し、社会に貢献することを経営の基本方針にして事業展開を図っております。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、営業力の強化及び徹底したコスト削減による収益確保を最優先課題とし、平成25年11月策定の事業再構築計画を当面の目標として財務基盤の安定化を図ってまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、より良い住環境を創造し、社会に貢献することを経営方針のもと、不動産賃貸事業、販売代理・仲介事業、不動産管理事業を中心とした多種多様な不動産に関するサービスを提供することにより、社会や市場の変化に対応すべく中長期的な戦略として次のような取り組みを継続して推進してまいります。

- ①保有賃貸物件の稼働率向上・新規収益資産の取得
- ②販売代理・仲介事業の営業力強化・取扱件数の拡大
- ③賃貸管理の受託拡大
- ④顧客志向を重視したサービスの実現
- ⑤有効な内部統制の整備・運用の実施

(4) 会社の対処すべき課題

不動産業界におきましては、大規模な金融緩和が続く中、投資資金の流入が続いており、不動産取引は活況を呈しております。

しかしながら、こうした不動産取引の活発化が不動産価格の上昇を生み、資材価格、建築費の高騰も重なり、今後の新築物件の販売動向は予断を許さない状況にあります。一方で、中古住宅流通市場については、新築物件よりも値頃感があるため取引も活発であり、ストックの品質維持向上を図りたい国の施策と合致するため、今後ますますの市場規模拡大が見込まれます。

このような状況の中で当社グループは、京阪神地域において地元密着型の事業展開を図りながら、新たな収益資産の獲得による不動産賃貸事業のさらなる収益力向上を図り、販売代理・仲介事業の営業力強化、不動産管理事業の管理戸数拡大に努めることで、より高水準の利益確保を目指しながら、一層の財務基盤の健全化を図ってまいります。

3. 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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,380,001	1,362,729
受取手形及び売掛金	191,106	162,090
有価証券	30,420	—
販売用不動産	—	53,186
その他	86,789	72,255
貸倒引当金	△4,775	△4,274
流動資産合計	1,683,541	1,645,987
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	5,279,014	5,187,420
土地	5,377,248	5,406,175
その他(純額)	39,671	43,605
有形固定資産合計	10,695,935	10,637,202
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	29,812	24,666
無形固定資産合計	273,098	267,952
投資その他の資産		
投資有価証券	175,166	200,018
その他	141,455	140,695
投資その他の資産合計	316,622	340,713
固定資産合計	11,285,656	11,245,868
資産合計	12,969,198	12,891,855

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (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	60,288	60,623
短期借入金	10,900,000	10,400,000
未払法人税等	38,221	25,335
前受金	191,641	242,219
預り金	245,339	334,887
その他	143,062	55,991
流動負債合計	11,578,553	11,119,056
固定負債		
退職給付引当金	195,704	—
退職給付に係る負債	—	230,166
繰延税金負債	603	400
その他	350,161	373,043
固定負債合計	546,468	603,610
負債合計	12,125,022	11,722,666
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,405,000	3,405,000
資本剰余金	712,631	712,546
利益剰余金	△3,267,204	△2,931,458
自己株式	△7,312	△7,448
株主資本合計	843,114	1,178,639
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,062	724
退職給付に係る調整累計額	—	△10,175
その他の包括利益累計額合計	1,062	△9,450
純資産合計	844,176	1,169,188
負債純資産合計	12,969,198	12,891,855

(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4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高	2,352,913	2,209,275
売上原価	801,868	764,478
売上総利益	1,551,045	1,444,797
販売費及び一般管理費	993,441	989,970
営業利益	557,603	454,826
営業外収益		
受取利息	1,752	2,507
受取賃貸料	2,917	1,220
事業構造改善費用戻入額	—	5,514
受取手数料	—	1,904
受取和解金	—	1,625
投資有価証券清算益	—	2,719
還付加算金	1,035	784
その他	2,262	1,388
営業外収益合計	7,967	17,665
営業外費用		
支払利息	190,545	100,469
株式交付費	17,971	—
その他	2,703	3,867
営業外費用合計	211,219	104,337
経常利益	354,350	368,154
特別利益		
債務免除益	3,000,000	—
特別利益合計	3,000,000	—
特別損失		
事業構造改善費用	3,584,280	—
事務所移転費用	30,454	—
特別損失合計	3,614,735	—
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△260,384	368,154
法人税、住民税及び事業税	30,973	32,409
法人税等合計	30,973	32,409
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失(△)	△291,357	335,745
当期純利益又は当期純損失(△)	△291,357	335,745

(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4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失(△)	△291,357	335,745
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	269	△337
その他の包括利益合計	269	△337
包括利益	△291,088	335,408
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	△291,088	335,408
少数株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,000,000	307,631	△2,975,846	△7,242	324,542
当期変動額					
新株の発行	405,000	405,000			810,000
当期純利益又は当期純損失(△)			△291,357		△291,357
自己株式の取得				△70	△70
自己株式の処分					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	405,000	405,000	△291,357	△70	518,571
当期末残高	3,405,000	712,631	△3,267,204	△7,312	843,114

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	792	—	792	325,334
当期変動額				
新株の発行				810,000
当期純利益又は当期純損失(△)				△291,357
自己株式の取得				△70
自己株式の処分				
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	269	—	269	269
当期変動額合計	269	—	269	518,841
当期末残高	1,062	—	1,062	844,176

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,405,000	712,631	△3,267,204	△7,312	843,114
当期変動額					
新株の発行					
当期純利益又は当期純損失 (△)			335,745		335,745
自己株式の取得				△301	△301
自己株式の処分		△84		165	80
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）					
当期変動額合計	—	△84	335,745	△135	335,525
当期末残高	3,405,000	712,546	△2,931,458	△7,448	1,178,639

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価 差額金	退職給付に係る調整 累計額	その他の包括利益累 計額合計	
当期首残高	1,062	—	1,062	844,176
当期変動額				
新株の発行				
当期純利益又は当期純損失 (△)				335,745
自己株式の取得				△301
自己株式の処分				80
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	△337	△10,175	△10,512	△10,512
当期変動額合計	△337	△10,175	△10,512	325,012
当期末残高	724	△10,175	△9,450	1,169,188

(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4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3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又は税金等調整前当期純損失(△)	△260,384	368,154
減価償却費	173,290	167,441
減損損失	191,144	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△6,152	△1,108
退職給付引当金の増減額(△は減少)	19,530	△195,704
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	—	219,990
受取利息及び受取配当金	△1,752	△2,507
支払利息	190,545	100,469
株式交付費	17,971	—
固定資産除却損	9,538	—
投資有価証券清算益	—	△2,719
債務免除益	△3,000,000	—
売上債権の増減額(△は増加)	△56,003	29,015
たな卸資産の増減額(△は増加)	10,185,493	△53,186
仕入債務の増減額(△は減少)	△547	335
前受金の増減額(△は減少)	△18,438	50,577
預り金の増減額(△は減少)	△88,342	89,548
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△336,515	22,882
その他	620,293	△72,282
小計	7,639,670	720,906
利息及び配当金の受取額	1,591	2,266
利息の支払額	△190,839	△101,069
法人税等の支払額	△4,153	△45,050
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,446,268	577,053
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	△200,000	△200,000
定期預金の払戻による収入	150,000	200,000
有価証券の償還による収入	—	30,000
投資有価証券の取得による支出	△133,900	△24,962
投資有価証券の清算による収入	—	2,720
有形固定資産の取得による支出	△56,096	△102,732
その他	△4,316	869
投資活動によるキャッシュ・フロー	△244,313	△94,104
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△7,600,000	△500,000
株式の発行による収入	792,028	—
その他	△70	△220
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,808,041	△500,220
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	393,912	△17,271
現金及び現金同等物の期首残高	886,088	1,280,001
現金及び現金同等物の期末残高	1,280,001	1,262,729

(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。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を当連結会計年度末より適用し(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。)、退職給付債務を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識会計基準変更時差異を退職給付に係る負債に計上しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が230,166千円計上されるとともに、その他の包括利益累計額が10,175千円減少しております。

なお、1株当たり純資産額は0.32円減少しております。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「貸倒引当金戻入額」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「貸倒引当金戻入額」に表示していた9千円は、「その他」として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「引当金の増減額(△は減少)」に含めていた「貸倒引当金の増減額(△は減少)」及び「退職給付引当金の増減額(△は減少)」は明確に表示するため、当連結会計年度よりそれぞれ独立掲記することとしました。また、前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)」は金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。さらに、前連結会計年度において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「固定資産の取得による支出」に含めていた「有形固定資産の取得による支出」及び「無形固定資産の取得による支出」は明確に表示するため、当連結会計年度より金額的重要性の高い「有形固定資産の取得による支出」は独立掲記とし、金額的重要性の低い「無形固定資産の取得による支出」は「その他」に含めて表示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キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「引当金の増減額(△は減少)」に表示していた13,378千円は、「貸倒引当金の増減額(△は減少)」△6,152千円、「退職給付引当金の増減額(△は減少)」19,530千円として組み替え、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた283,777千円は、「預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)」△336,515千円、「その他」620,293千円として組み替え、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「固定資産の取得による支出」に表示していた△60,822千円及び「その他」409千円は、「有形固定資産の取得による支出」△56,096千円、「その他」△4,316千円として組み替えております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社グループは、住宅、事務所等の不動産賃貸、新築分譲マンションの販売代理、不動産の売買及び賃貸借の仲介、不動産管理まで、不動産に関するトータルなサービスを提供することを通じて、よりよい住環境を創造し、社会に貢献することを経営の基本方針にして事業展開を図っております。

したがって、当社グループは事業内容を基礎とした事業別のセグメントから構成されており、「不動産賃貸」、「販売代理・仲介」、「不動産管理」、「その他」を報告セグメントとしております。

なお、各報告セグメントの事業内容は以下のとおりであります。

- (1) 不動産賃貸 ……住宅・店舗・オフィスビル及び駐車場の賃貸
- (2) 販売代理・仲介 ……分譲マンション等の販売受託及び売買賃貸斡旋業務
- (3) 不動産管理 ……賃貸物件の管理等
- (4) その他 ……上記以外の不動産関連業務

当社グループは、当連結会計年度より、「不動産販売」事業の金額的重要性が乏しくなったため、報告セグメントの区分については、当該事業を「その他」の事業に含めて記載する方法に変更しております。

変更後の報告セグメントにつきましては、従来の「不動産販売」、「不動産賃貸」、「販売代理・仲介」、「不動産管理」、「その他」の5事業区分から、当連結会計年度より「不動産賃貸」、「販売代理・仲介」、「不動産管理」、「その他」の4事業区分としております。

なお、前連結会計年度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。

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」と同一であります。

また、報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であり、セグメント間の内部売上高又は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

I 前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					調整額 (注)1. 2	連結財務諸表 計上額 (注)3
	不動産賃貸	販売代理 ・仲介	不動産管理	その他	計		
売上高							
外部顧客への売上高	1,264,668	646,871	228,093	213,280	2,352,913	—	2,352,913
セグメント間の内部売上高又は振替高	8,271	—	19,558	27,980	55,809	(55,809)	—
計	1,272,939	646,871	247,651	241,260	2,408,723	(55,809)	2,352,913
セグメント利益	496,746	120,754	46,718	28,441	692,660	(135,056)	557,603
セグメント資産	11,007,438	181,815	17,436	70,025	11,276,715	1,692,482	12,969,198
その他の項目							
減価償却費	144,875	9,491	—	6,259	160,626	12,664	173,290
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	32,773	11,801	—	6,780	51,354	9,484	60,838

(注)1. セグメント利益の調整額△135,056千円には、セグメント間取引消去58,926千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△193,983千円が含まれております。全社費用は、主に管理部門の一般管理費であります。

2. セグメント資産の調整額1,692,482千円には、セグメント間取引消去△21,790千円、各報告セグメントに帰属しない全社資産1,714,273千円が含まれております。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)、長期投資資金(投資有価証券等)及び管理部門に係る資産等であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					調整額 (注)1. 2	連結財務諸表 計上額 (注)3
	不動産賃貸	販売代理 ・仲介	不動産管理	その他	計		
売上高							
外部顧客への売上高	1,237,977	628,649	208,416	134,232	2,209,275	—	2,209,275
セグメント間の内部売上高又は振替高	7,338	—	27,381	16,950	51,670	(51,670)	—
計	1,245,316	628,649	235,797	151,182	2,260,945	(51,670)	2,209,275
セグメント利益	512,878	65,377	25,896	25,477	629,630	(174,804)	454,826
セグメント資産	10,934,037	177,242	18,919	112,735	11,242,934	1,648,921	12,891,855
その他の項目							
減価償却費	146,074	12,097	—	—	158,171	9,270	167,441
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	76,615	14,821	—	—	91,436	15,765	107,202

(注)1. セグメント利益の調整額△174,804千円には、セグメント間取引消去1,978千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△176,782千円が含まれております。全社費用は、主に管理部門の一般管理費であります。

2. セグメント資産の調整額1,648,921千円には、セグメント間取引消去△18,682千円、各報告セグメントに帰属しない全社資産1,667,604千円が含まれております。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)、長期投資資金(投資有価証券等)及び管理部門に係る資産等であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報の内容と同一であるため、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、記載を省略しております。

(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、記載を省略しております。

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、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報の内容と同一であるため、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、記載を省略しております。

(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、記載を省略しております。

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、記載を省略しております。

【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】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(単位：千円)

	不動産賃貸	販売代理 ・仲介	不動産管理	その他	全社・消去	合計
減損損失	—	—	—	179,203	11,940	191,144

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3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】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3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】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	26円82銭	37円15銭
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額(△)	△11円44銭	10円67銭

(注) 1 当連結会計年度の潜在株式調整後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。なお、前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失金額であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	844,176	1,169,188
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	844,176	1,169,188
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	31,477,578	31,475,713

3 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
連結損益計算書上の当期純利益金額又は当期純損失金額(△)(千円)	△291,357	335,745
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金額又は当期純損失金額(△)(千円)	△291,357	335,745
普通株式の期中平均株式数(株)	25,478,277	31,477,201

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. その他

(1) 役員の変動（平成26年6月24日付）

①代表者の変動

該当事項はありません。

②取締役の変動

イ. 就任予定取締役

氏名	新役職	現役職
許斐 信男	代表取締役社長 〈重任〉	同左
山本 敏之	取締役 〈重任〉	同左
高橋 信	取締役 〈重任〉	同左
山地 進	取締役 〈新任〉	非常勤監査役

※山地進氏は、社外取締役の候補者であります。

ロ. 就任予定監査役

氏名	新役職	現役職
永廣 建志	非常勤監査役 〈新任〉	—

※永廣建志氏は、社外監査役の候補者であります。

(2) その他

該当事項はありません。