



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

上場会社名 株式会社イントランス 上場取引所 東
 コード番号 3237 URL <http://www.intrance.jp/>
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)麻生 正紀
 問合せ先責任者 (役職名)財務・法務部部长 (氏名)島田 勝博 (TEL) 03-6803-8100
 定時株主総会開催予定日 平成26年6月18日 配当支払開始予定日 —
 有価証券報告書提出予定日 平成26年6月19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・アナリスト向け)

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)

(百万円未満切捨て)

(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	2,984	93.3	464	33.7	362	149.4	399	232.5
25年3月期	1,544	△9.3	347	0.7	145	△50.4	120	△63.8
(注) 包括利益	26年3月期 399百万円 (232.5%)		25年3月期 120百万円 (△63.8%)					

	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	10.99	10.80	25.2	7.1	15.6
25年3月期	4.16	3.46	10.7	3.7	22.5

(参考) 持分法投資損益 26年3月期 -百万円 25年3月期 -百万円

(注) 平成26年1月1日を効力発生日として、普通株式1株を200株に株式分割いたしました。1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して計算しております。

(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
26年3月期	5,044	1,984	39.3	53.52
25年3月期	5,101	1,277	23.3	41.14

(参考) 自己資本 26年3月期 1,984百万円 25年3月期 1,187百万円

(注) 平成26年1月1日を効力発生日として、普通株式1株を200株に株式分割いたしました。1株当たり純資産につきましては、当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して計算しております。

(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
26年3月期	748	△20	△612	379
25年3月期	△1,767	△4	1,958	264

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

(注) 平成27年3月期の期末配当については、現時点において未定であるため記載しておりません。

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)	4,500	663.1	900	—	700	—	700	—	18.88
通期	5,300	77.6	800	72.1	500	37.9	480	20.3	12.95

※ 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 : 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）	26年3月期	37,131,000 株	25年3月期	28,924,600 株
② 期末自己株式数	26年3月期	60,400 株	25年3月期	60,400 株
③ 期中平均株式数	26年3月期	36,321,147 株	25年3月期	28,837,000 株

(注) 平成26年1月1日を効力発生日として、普通株式1株を200株に株式分割いたしました。

(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	2,912	97.6	464	33.7	362	149.7	399	232.7
25年3月期	1,473	△1.5	347	0.6	145	△50.4	119	△63.8

	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	10.99	10.81
25年3月期	4.16	3.46

(注) 平成26年1月1日を効力発生日として、普通株式1株を200株に株式分割いたしました。1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、当該株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定して計算しております。

(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	%	百万円	%	円 銭	
26年3月期	4,860		1,984	40.8			53.53	
25年3月期	4,976		1,228	23.9			41.14	

(参考) 自己資本 26年3月期 1,984百万円 25年3月期 1,187百万円

(注) 平成26年1月1日を効力発生日として、普通株式1株を200株に株式分割いたしました。1株当たり純資産につきましては、当該株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定して計算しております。

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)	2,000	261.3	700	—	700	—	18.88
通期	2,800	△3.9	500	37.8	480	20.2	12.95

※ 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の見直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2ページ「1. 経営成績(1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

・当社は、平成26年5月13日（火）に機関投資家・アナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会の資料については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○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	2
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	6
3. 経営方針	6
(1) 会社の経営の基本方針	6
(2) 目標とする経営指標	6
(3) 中長期的な会社の経営戦略	7
(4) 会社の対処すべき課題	7
(5) その他、会社の経営上重要な事項	7
4. 連結財務諸表	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(セグメント情報等)	14
(1株当たり情報)	16
(重要な後発事象)	16

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、政府による各種政策、日本銀行による金融緩和策や日本における2020年夏季五輪の開催決定などにより経済成長への期待感が高まり、企業収益の回復や個人消費に改善の動きが見られるなど国内景気は好転の兆しが現れております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、売買市場では良好な資金調達環境や景気回復への期待からJ-REITやファンドを中心に新規物件取得の動きが活発化しております。また、賃貸市場においても新築オフィスビルの大量供給が一巡したことを背景に空室率の低下、都心3区の大規模ビルの賃料上昇等の改善傾向が見られ、業界を取り巻く環境は回復基調で推移しております。

このような状況下、当社グループはプリンシパルインベストメント事業において積極的な物件の仕入活動及び企画力を活かしてバリューアップした物件の売却活動に注力してまいりました。また、ソリューション事業において取引先に対し付加価値の高いソリューションを提供してまいりました。

この結果、当連結会計年度の売上高は2,984,144千円(前年同期比93.3%増)、営業利益は464,790千円(前年同期比33.7%増)、経常利益は362,672千円(前年同期比149.4%増)、当期純利益は399,033千円(前年同期比232.5%増)となりました。

事業部門別の業績は以下のとおりであります。

(プリンシパルインベストメント事業)

プリンシパルインベストメント事業におきましては、開発計画を進めていた販売用不動産を売却したことなどにより売上高は2,544,220千円(前年同期比233.9%増)、セグメント利益は670,101千円(前年同期比549.9%増)となりました。

(ソリューション事業)

- ① 賃貸管理事業におきましては、子会社が保有する販売用不動産において賃料収入が大きく寄与したことにより売上高は247,747千円(前年同期比53.8%増)となりました。
- ② プロパティマネジメント事業におきましては、営業部門間の連携によるシナジー効果により管理物件数が36棟から61棟に増加し売上高は137,363千円(前年同期比9.2%増)となりました。
- ③ コンサル事業におきましては、不動産売買仲介業務等のフィービジネスにより売上高は54,813千円(前年同期比88.9%減)となりました。

これらによりソリューション事業の売上高は439,924千円(前年同期比43.7%減)、セグメント利益は252,177千円(前年同期比55.9%減)となりました。

(次期の見通し)

当社グループが属する不動産業界におきましては、2014年1月1日時点での全国の公示地価は、東京、大阪、名古屋の三大都市圏平均で住宅地、商業地ともに上昇に転換し、商業地においては全ての都道府県で下落率が縮小しております。また、アベノミクスによる景気回復、耐震建替え需要、東日本大震災からの復興需要を背景に不動産市場の回復基調が鮮明となってまいりました。特に首都圏においては2020年東京オリンピック・パラリンピック開催に向けたバリューアップ案件への不動産投資拡大も見込まれております。

このような事業環境下、次期(平成27年3月期)の連結業績見通しにつきましては、バリューアップが完了した物件の売却により、売上高5,300百万円、営業利益800百万円、経常利益500百万円、当期純利益480百万円を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産状況

(資産)

当連結会計年度末の資産につきましては、流動資産は前連結会計年度末に比べ111,921千円減少し4,934,859千円となりました。これは主として現金及び預金が125,023千円、営業出資金が260,000千円増加したものの、販売用不動産が575,461千円減少したことによるものです。固定資産は前連結会計年度末に比べ54,383千円増加し109,284千円となりました。これは主としてのれんが61,421千円発生したことによるものです。この結果、資産合計は前連結会計年度末に比べ57,537千円減少し5,044,143千円となりました。

(負債)

当連結会計年度末の負債につきましては、前連結会計年度末に比べ763,705千円減少し3,059,992千円となりました。これは主として販売用不動産の取得に係る借入金が872,404千円減少したことによりものです。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産につきましては、前連結会計年度末に比べ706,168千円増加し1,948,151千円となりました。これは主として当期純利益の計上399,033千円、及び新株予約権の権利行使により資本金及び資本剰余金が397,626千円増加したことによるものです。

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、前連結会計年度に比べ115,023千円増加し379,700千円となりました。

また、当連結会計年度における各キャッシュ・フロー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)

営業活動の結果得られた資金は748,783千円(前連結会計年度は1,767,506千円の使用)となりました。これは主として税金等調整前当期純利益362,672千円を計上し、たな卸資産の減少575,461千円等があったことによるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は20,981千円(前連結会計年度は4,657千円の使用)となりました。これは主として定期預金の預入による支出10,000千円、及び貸付けによる支出10,000千円等があったことによるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果使用した資金は612,779千円(前連結会計年度は1,958,295千円の獲得)となりました。これは主として短期借入れによる収入1,404,000千円等があったものの、短期借入金の返済による支出820,000千円、及び長期借入金の返済による支出1,618,000千円等があったことによるものです。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	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 (%)	37.9	23.3	39.3
時価ベースの自己資本比率 (%)	146.3	140.6	153.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	—	—	358.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	8.4

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

1. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数(自己株式を除く)により算出しております。
2. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。
3. 有利子負債は、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すべての負債を対象としております。また、利払いについては、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。
4. 平成24年3月期及び平成25年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスであったため記載しておりません。
5. 平成24年3月期より連結財務諸表を作成しているため、平成23年3月期以前の数値について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

当社グループは、株主に対する利益還元を経営の重要課題のひとつとして位置付けております。しかしながら当期の期末配当につきましては、399,033千円の当期純利益を計上したものの、当社が配当を行うためには、当社単体の貸借対照表における利益剰余金が△49,572千円であり、配当を行うことができないため、誠に遺憾ではございますが、当連結会計年度の配当は無配とさせていただきます。

次期の配当につきましては、業績予想を達成することにより、繰越損失を解消し、配当性向30%を目途に復配を予定しております。

(4) 事業等のリスク

以下において、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主な事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資家の投資判断において重要であると考えられる事項については、積極的な情報開示の観点から開示しております。

当社グループは、これらの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、以下の記載事項及び本項以外の記載事項を慎重に検討した上で行われる必要があると考えられます。

なお、以下の記載は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ので、この点にご留意ください。また、将来に関する事項につきましては、当連結会計年度末現在において当社が入手できる情報等に基づいて判断したものであります。

① 景気動向・経済情勢等の影響について

当不動産業界におきましては、景気動向・経済情勢、金利動向、税制等の影響を受けやすい特性があります。そのため、景気動向・経済情勢等の大幅な悪化や大幅な金利の上昇、税制等の変動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。

② 競合について

当社グループは、東京都内23区を主要な営業エリアとし、基準に合った物件に対して自己勘定による投資を行っております。当該地区は、一般に人気の高い地域であるため、今後、競合企業の増加並びに競合が激化する可能性があります。当社グループは、不動産に対する再生力の強化及びソリューション事業とのシナジー効果によってプリンシパルインベストメント事業の強化を図り、競合他社との差別化を進め優位性の確保に努めますが、この優位性が保たれない場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ プリンシパルインベストメント事業について

(i) プリンシパルインベストメント事業の特性

プリンシパルインベストメント事業は、不稼動または低収益の事業用ビル等をバリューアップすることにより収益を具現化する事業であり、投資家及び証券化市場向けの事業であります。低金利は継続しておりますが、将来金利が上昇する等の金融情勢、あるいは不動産市況の上昇による投資利回りの低下並びに金融収縮等により不動産取得に対しての金融機関の融資姿勢が厳格化される等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(ii) 有利子負債への依存度について

当社グループは、物件取得時に仕入価格相当額を主に金融機関からの借入れにより調達しているため、総資産に対する有利子負債への依存度が比較的高くなる可能性があります。(平成26年3月末時点53.1%)

今後は、株主資本の充実、取引金融機関数の増加及び資金調達手法の多様化による有利な条件での資金調達等に注力してまいります。金融情勢の変化等により金利水準が上昇した場合には、資金調達コストが増加し当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、資金調達については、特定の金融機関に依存することなく、案件毎に複数の金融機関と交渉しプロジェクトを進めておりますが、金融環境の変化等により資金調達が不十分な場合には、案件の取り進めが実施できなくなる等、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。

(iii) 在庫リスクについて

当社グループは、物件情報の入手、不動産の仕入段階から市況等のマーケット分析や販売候補先等を勘案

した上で営業戦略を立て、物件を取得しております。取得後は、計画に則って主に1年以内の売却を目処に活動を行っておりますが、突発的な市況の変動等、何らかの理由により計画どおりに売却が進まずに在庫として滞留した場合、並びに在庫評価の見直しに伴い棚卸資産評価損を計上する場合があります等、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。

(iv) 資金繰りリスクについて

当社グループは、販売用不動産を計画を大きく下回る価格にて売却せざるをえない場合、または売却そのものが難しい場合には、資金繰りが著しく悪化し、借入金の返済に支障をきたす可能性があります。

(v) 外注・業務委託について

当社グループは、不動産の再生を行っており、設計、建築工事等を設計会社、建築会社等に外注・業務委託しております。

当社グループは物件個々に最適な再生を行うことを特徴としているため、再生手法も物件個々により異なり、設計、建築工事等を標準化してコストダウンを図ることは現状では難しい状況にあります。そのため、物件個々の再生に適した設計及び建築工事を行うために、その都度、設計能力・設計実績、建築能力・建築実績、コスト及び財務内容等を総合的に勘案した上で、最適な外注・業務委託先を選定しております。

しかしながら、外注・業務委託先が経営不振に陥った場合や設計、建築工事に問題が発生した場合には、不動産の再生に支障をきたすことや再生物件の売却後の品質保証が受けられなくなる等の可能性があります、その場合には、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。

(vi) 物件の売却時期による業績の変動について

当社グループは、保有物件のバリューアッププラン策定若しくはバリューアップ完了後に投資家に対して売却を行います。当該事業の売上高及び売上原価は物件の売却時に計上されます。また、一取引当たりの金額が非常に高額となっていること及び年間の売却物件数が少ないこと等から、売却時期による業績の変動は大きいものとなっております。従いまして、物件の売却時期により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

④ 法的規制について

当社グループは、不動産流通業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、不動産の流通、賃貸業務等を行っており、当該免許は当社の主要な事業活動に必須であります。当連結会計年度末現在、当社グループには、当該免許の取消事由・更新欠格事由に該当する事実は存在していません。しかしながら、今後、何らかの理由により、当該免許が取消されるまたは更新が認められない場合には、当社グループの事業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。また、当社グループ保有物件において増改築、大規模修繕、大規模な模様替え等の工事を伴うバリューアップを実施する際には、当社グループは建築主として「建築基準法」等の規制を受けます。そのため、これらの関係法規の改廃や新たな法的規制の新設等によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。なお、当社は「金融商品取引法」に基づく第二種金融商品取引業に登録しており、関連する各種法令により規制を受けております。

(宅地建物取引業者免許の概要)

免許証番号：国土交通大臣(2)第7500号

有効期間：平成24年5月31日から平成29年5月30日まで

(第二種金融商品取引業者登録の概要)

登録番号：関東財務局長(金商)第1732号

登録年月日：平成20年2月7日

⑤ 訴訟の可能性について

当連結会計年度末現在、当社グループが関係する重大な訴訟はありません。しかしながら、当社グループが売却した物件における瑕疵の発生、当社グループが管理する物件における管理状況に対する顧客からのクレーム、入退去時のテナント等とのトラブル等を起因とする、またはこれらから派生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。

⑥ 不動産の欠陥・瑕疵について

当社グループは、基準に合った物件に対し自己勘定による投資を行っております。販売用不動産の取得に際しては、当社にてデューデリジェンスを行うほか、原則として第三者機関からエンジニアリングレポート(専門家が建物を診断し、その物理的な状況を評価した報告書)を取得した上で、不動産の欠陥・瑕疵等(権利、地盤地質、構造、環境等)のリスク回避に努めております。

しかしながら、万一、当社グループ取扱物件において何らかの事情によって欠陥・瑕疵が判明した場合には、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。

⑦ 偶然不測の事故・自然災害について

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電氣的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、当社グループが保有する物件について滅失、劣化または毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。また、偶然不測の事故・自然災害により不動産に対する投資マインドが冷え込んだ結果、不動産需要が減り、当社グループの事業が影響を受ける可能性があります。こうした場合には、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。

⑧ 個人情報保護について

当社グループは、事業活動を行う上で顧客の個人情報を取り扱うことがあります。個人情報の管理については、当社グループが策定した個人情報保護マニュアルに則り、施錠管理及びパスワード入力によるアクセス制限等の管理を行い、厳重に管理をしております。また、役職員に対しましては、個人情報保護の重要性並びに当該マニュアルの運用について継続的に周知徹底を図っております。しかしながら、万一、当社グループの保有する個人情報が外部に漏洩した場合あるいは不正使用された場合には、当社グループの信用の失墜、または損害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す。

⑨ 事業体制について

当社グループは、当事業年度末現在、取締役3名、監査役3名、連結従業員25名と組織が小さく、内部管理体制も当該組織規模に応じたものとなっております。今後の事業拡大に伴い、内部管理組織の一層の強化・充実を図っていく方針であります。しかし、事業拡大に人的・組織的対応が伴わず管理体制の強化・充実が予定どおりに進まない場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

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、有限会社ムーアゲイト・インベストメント及び株式会社大多喜ハーブガーデンで構成されており、プリンシパルインベストメント事業及びソリューション事業等に取り組んでおります。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、不動産の特性を活かし、その潜在価値を具現化し最大限に高めることが、不動産所有者と利用者の双方の満足度の向上、さらには地域社会及び業界の発展に繋がるとの考えに立脚し、ビジネスを展開してまいりました。

今後もこうした理念のもと、不動産所有者及び利用者のニーズをよりの確に把握し、ニーズに合った不動産を提供するためにビジネスモデルを成長・進化させ、不動産所有者及び利用者双方のさらなる満足度の向上を追及し続けてまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、継続的な事業の成長を通じて、企業価値の向上及び財務体質の強化を経営の目標としておりますが、現時点では事業基盤の強化を優先すべき時期であるとの認識から、目標とする経営指標としては、事業の収益力を表す各利益項目の伸びを重視し、これらの拡大を目指しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは当期より「中期経営計画～新たな成長ステージへの3か年計画(2015年3月期～2017年3月期)～」をスタートいたしました。平成26年1月1日時点での全国の公示地価は、東京、大阪、名古屋の三大都市圏平均で住宅地、商業地ともに上昇に転換し、商業地においては全ての都道府県で下落率が縮小しております。また、アベノミクスによる景気回復、耐震建替え需要、東日本大震災からの復興需要を背景に不動産市場の回復基調が鮮明となってまいりました。特に首都圏においては2020年東京オリンピック・パラリンピック開催に向けたバリューアップ案件への不動産投資拡大も見込まれております。当社では、このような経営環境の変化を好機ととらえ、当社の持つ不動産の開発力・プロデュース力、金融ノウハウを活用し都市価値の創造を図ることにより、企業価値の拡大に取り組んでまいります。

中期経営計画においては以下の点を基本方針として、「利用者満足度の向上→不動産の付加価値向上→不動産オーナーの満足度向上」という価値の連鎖を実現し、収益の拡大、株主価値の向上を追求いたします。

- ① フォローの外部環境を最大限に活かした積極経営
- ② 開発力(Value-UP)と金融力により価値ある不動産を創造
- ③ 少数精鋭かつ外部アライアンス企業との連携
- ④ M&Aの積極推進

(4) 会社の対処すべき課題

① プリンシパルインベストメント事業の基盤強化

当社グループは、不動産再生事業において、「流動化」「価値創造」「金融」のファクターを融合した難易度の高いバリューアップが必要となるため、ノウハウの蓄積、人材育成や組織力強化を図ってまいります。

また、当該事業においては、資金需要が旺盛であり、かつ機動的な資金も必要であるため、多様な資金調達手段を確保して更なる財務基盤の強化を図ってまいります。

② 事業毎の連携強化

当社グループは、プリンシパルインベストメント事業とシナジー効果があるプロパティマネジメント事業を展開しております。同事業において不動産所有者や投資家とのさらなる信頼関係を構築することにより、管理物件数を着実に積み上げ、事業毎のシナジー効果を一層強化、拡大してまいります。

(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	264,677	389,700
売掛金	13,058	21,150
営業投資有価証券	130,709	127,733
営業出資金	-	260,000
販売用不動産	4,357,124	3,781,662
その他のたな卸資産	-	8,678
繰延税金資産	39,534	103,748
その他	241,677	242,186
流動資産合計	5,046,780	4,934,859
固定資産		
有形固定資産		
建物	9,171	36,266
減価償却累計額	△5,309	△8,272
建物(純額)	3,861	27,993
工具、器具及び備品	7,469	8,519
減価償却累計額	△6,367	△7,147
工具、器具及び備品(純額)	1,102	1,372
有形固定資産合計	4,963	29,365
無形固定資産		
ソフトウェア	560	816
のれん	-	61,421
その他	48	48
無形固定資産合計	608	62,286
投資その他の資産		
その他	49,329	17,632
投資その他の資産合計	49,329	17,632
固定資産合計	54,900	109,284
資産合計	5,101,681	5,044,143
負債の部		
流動負債		
買掛金	-	6,587
短期借入金	-	585,800
1年内返済予定の長期借入金	368,000	95,132
未払法人税等	6,271	31,129
賞与引当金	7,780	7,574
その他	231,646	309,104
流動負債合計	613,698	1,035,328
固定負債		
長期借入金	3,210,000	2,024,664
固定負債合計	3,210,000	2,024,664
負債合計	3,823,698	3,059,992
純資産の部		
株主資本		
資本金	934,391	1,133,205
資本剰余金	704,391	903,204
利益剰余金	△448,815	△49,782

自己株式	△2,476	△2,476
株主資本合計	1,187,491	1,984,151
新株予約権	40,491	—
少数株主持分	50,000	—
純資産合計	1,277,982	1,984,151
負債純資産合計	5,101,681	5,044,143

(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	1,544,021	2,984,144
売上原価	868,668	2,061,866
売上総利益	675,353	922,278
販売費及び一般管理費	327,727	457,487
営業利益	347,625	464,790
営業外収益		
受取利息	184	2,479
還付加算金	58	-
受取手数料	-	359
その他	-	6
営業外収益合計	243	2,845
営業外費用		
支払利息	75,974	89,049
資金調達費用	126,458	14,563
その他	30	1,350
営業外費用合計	202,463	104,964
経常利益	145,405	362,672
特別損失		
関係会社整理損	21,306	-
特別損失合計	21,306	-
税金等調整前当期純利益	124,098	362,672
法人税、住民税及び事業税	3,805	27,853
法人税等調整額	267	△64,214
法人税等合計	4,073	△36,360
少数株主損益調整前当期純利益	120,025	399,033
少数株主利益	-	-
当期純利益	120,025	399,033

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	120,025	399,033
その他の包括利益		
その他の包括利益合計	-	-
包括利益	120,025	399,033
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	120,025	399,033
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					新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	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	931,877	701,877	△568,841	△2,476	1,062,436	41,348	990,000	2,093,785
当期変動額								
新株の発行	2,514	2,514			5,028			5,028
当期純利益			120,025		120,025			120,025
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						△856	△940,000	△940,856
当期変動額合計	2,514	2,514	120,025	-	125,054	△856	△940,000	△815,802
当期末残高	934,391	704,391	△448,815	△2,476	1,187,491	40,491	50,000	1,277,982

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					新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	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	934,391	704,391	△448,815	△2,476	1,187,491	40,491	50,000	1,277,982
当期変動額								
新株の発行	198,813	198,812			397,626			397,626
当期純利益			399,033		399,033			399,033
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						△40,491	△50,000	△90,491
当期変動額合計	198,813	198,812	399,033	-	796,659	△40,491	△50,000	706,168
当期末残高	1,133,205	903,204	△49,782	△2,476	1,984,151	-	-	1,984,151

(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	124,098	362,672
減価償却費	2,791	1,854
賞与引当金の増減額(△は減少)	77	△205
受取利息	△184	△2,479
支払利息	75,974	89,049
資金調達費用	126,458	14,563
関係会社整理損	21,306	-
売上債権の増減額(△は増加)	△2,914	△655
前渡金の増減額(△は増加)	△86,340	-
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	3,777	2,975
営業出資金の増減額(△は増加)	-	△260,000
たな卸資産の増減額(△は増加)	△2,022,782	575,461
前受金の増減額(△は減少)	24,375	△1,151
その他の資産の増減額(△は増加)	△45,436	1,574
その他の負債の増減額(△は減少)	49,789	57,603
その他	653	2,239
小計	△1,728,355	843,504
利息の受取額	167	846
利息の支払額	△49,500	△89,892
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	10,181	△5,674
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,767,506	748,783
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	-	△10,000
無形固定資産の取得による支出	-	△980
関係会社の整理による収入	28,393	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	△841
貸付けによる支出	△50,000	△10,000
貸付金の回収による収入	20,000	-
その他	△3,051	840
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,657	△20,981
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,970,000	1,404,000
短期借入金の返済による支出	△2,270,000	△820,000
長期借入れによる収入	3,767,078	130,000
長期借入金の返済による支出	△438,591	△1,618,000
株式の発行による収入	4,142	355,784
少数株主への払戻による支出	△940,000	△50,000
手数料の支払額	△134,333	△14,563
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,958,295	△612,779
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	186,131	115,023
現金及び現金同等物の期首残高	78,545	264,677
現金及び現金同等物の期末残高	264,677	379,700

(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。

(セグメント情報等)

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、事業部を基礎としたセグメントから構成されており、「プリンシパルインベストメント事業」及び「ソリューション事業」の2つを報告セグメントとしております。

「プリンシパルインベストメント事業」は、不動産を取得し、バリューアップの実施若しくはプランの策定を行い、販売をしております。「ソリューション事業」は、賃貸管理事業、プロパティマネジメント事業及びコンサル事業をしております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債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、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であり、報告セグメントの利益は、売上総利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債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	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	プリンシパル インベスト メント事業	ソリューション 事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	762,020	782,000	1,544,021	—	1,544,021
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	762,020	782,000	1,544,021	—	1,544,021
セグメント利益	103,110	572,242	675,353	—	675,353
セグメント資産	4,713,660	19,113	4,732,774	368,906	5,101,681
その他の項目					
減価償却費	—	1,344	1,344	1,447	2,791
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	—	—	—

(注) 1 セグメント資産又はその他の項目の調整額は、報告セグメントに帰属しない本社の資産又は費用であります。

2 セグメント利益の合計は、連結損益計算書の売上総利益と一致しております。

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)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
	プリンシパル インベスト メント事業	ソリューション 事業	計			
売上高						
外部顧客への売上高	2,544,220	439,924	2,984,144	—	—	2,984,144
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	2,544,220	439,924	2,984,144	—	—	2,984,144
セグメント利益	670,101	252,177	922,278	—	—	922,278
セグメント資産	4,352,546	16,852	4,369,398	49,773	624,970	5,044,143
その他の項目						
減価償却費	—	560	560	—	1,294	1,854
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	—	—	980	980

(注) 1 セグメント資産の項目のその他は、報告セグメントに帰属しない株式会社大多喜ハーブガーデンの資産であります。

2 セグメント資産又はその他の項目の調整額は、報告セグメントに帰属しない本社の資産又は費用であります。

3 セグメント利益の合計は、連結損益計算書の売上総利益と一致しております。

(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	41円14銭	53円52銭
1株当たり当期純利益	4円16銭	10円99銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	3円46銭	10円80銭

(注) 1 平成26年1月1日を効力発生日として、普通株式1株を200株に株式分割いたしました。1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益並びに潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたとみなして計算しております。

2 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	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株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	120,025	399,033
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)	120,025	399,033
普通株式の期中平均株式数(株)	28,837,000	36,321,147
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	5,849,000	611,545
(うち新株予約権)(株)	(5,849,000)	(611,545)
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		—

3 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。

項目	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)	1,277,982	1,984,151
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)		
(うち新株予約権)(千円)	(40,491)	—
(うち少数株主持分)(千円)	(50,000)	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	1,187,491	1,984,151
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)	28,864,200	37,070,600

(重要な後発事象)

該当事項はありません。