



平成27年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年5月12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27年6月23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27年6月24日

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年3月期の連結業績(平成26年4月1日～平成27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	%
27年3月期	2,574	16.6	477	4.9	388	5.4	449	33.8
26年3月期	2,209	△6.1	454	△18.4	368	3.9	335	—

(注) 包括利益 27年3月期 455百万円 (35.7%) 26年3月期 335百万円 (—%)

	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	%	%	%
27年3月期	14.28	—	32.2	2.9	18.5
26年3月期	10.67	—	33.4	2.8	20.6

(参考) 持分法投資損益 27年3月期 ー百万円 26年3月期 ー百万円

(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
27年3月期	13,440	1,624	12.1	51.60
26年3月期	12,891	1,169	9.1	37.15

(参考) 自己資本 27年3月期 1,624百万円 26年3月期 1,169百万円

(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
27年3月期	420	△761	99	1,022
26年3月期	577	△94	△500	1,262

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	%	%
26年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
27年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
28年3月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 平成28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28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		親会社株主に帰属する 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)	1,300	21.6	210	19.3	170	28.8	150	20.0	4.77
通期	2,700	4.9	480	0.6	390	0.5	320	△28.7	10.17

※ 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)
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

27年3月期	31,513,000 株	26年3月期	31,513,000 株
27年3月期	38,687 株	26年3月期	37,287 株
27年3月期	31,475,042 株	26年3月期	31,477,201 株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成27年3月期の個別業績(平成26年4月1日～平成27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	%
27年3月期	1,266	9.8	393	11.6	300	13.3	381	39.2
26年3月期	1,153	△4.5	352	16.1	265	71.6	273	—

	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
27年3月期	12.12	—
26年3月期	8.70	—

(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	
27年3月期	12,591		1,357	10.8			43.14	
26年3月期	12,027		976	8.1			31.03	

(参考) 自己資本 27年3月期 1,357百万円 26年3月期 976百万円

2. 平成28年3月期の個別業績予想(平成27年4月1日～平成28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)	650	4.8	140	3.7	130	3.2	4.13
通期	1,300	2.7	280	△6.7	260	△31.8	8.26

※ 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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
4. 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
(セグメント情報等)	13
(1株当たり情報)	16
(重要な後発事象)	16
5. その他	17
(1) 役員の異動	17
(2) その他	17

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、消費税率引き上げ実施による需要の低迷が続いたものの、日銀の追加緩和による株高進行、円安・原油安を背景とした企業収益の改善、賃上げ実施などにより消費者マインドも持ち直し、全体としてゆるやかな回復基調で推移しております。

当不動産業界におきましては、マンション市場において、事業用地の不足、建築コストの上昇等により、新築販売価格が上昇しているものの、70%前後の高い契約率を維持しております。また、新築マンションの価格上昇により、中古マンションの需要が一段と高まっており、都心部の利便性の高いエリアを中心に価格が上昇しております。賃貸オフィスビル市場においては、大阪主要エリアの空室率が前連結会計年度の10%台から8%前後に低下しており、中心部におけるオフィス需要は堅調に推移しております。

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いて、既存所有の賃貸物件の稼働率向上を推進しながら、新たな施策として一棟ワンルームマンションの取得を行い、その他賃貸中の区分所有マンションの買取りを進める等により賃貸収益の拡大に努めました。

販売代理・仲介事業においては、新築マンションの販売代理事業を進めながら、京阪神地域に展開する店舗にて、地元密着型の営業活動を展開し、仲介物件の受託と販売に注力いたしました。

不動産管理事業においては、物件オーナー様とのコミュニケーション機会を増やし、物件賃貸における様々な悩みや問題の掘り起し、解決策の提供を行うことで管理戸数の拡大に努めました。

不動産販売事業においては、中古物件の買取りを積極的に推進し、物件にあわせたリフォーム・リノベーションの実施により物件価値を高めることで、値頃感がありながらも高品質な住宅を取得できることが評価され、順調に販売が進捗いたしました。

また、これまで親会社からの借入れのみで資金調達を行っておりましたが、当連結会計年度において資金調達の多様化を図るため、金融機関からの借入れを実施いたしました。

その結果、当連結会計年度の売上高は25億74百万円（前期比16.6%増）、営業利益4億77百万円（前期比4.9%増）、経常利益3億88百万円（前期比5.4%増）、また、当連結会計年度の業績及び今後の業績動向を勘案し、繰延税金資産を92百万円計上したため、当期純利益4億49百万円（前期比33.8%増）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、当連結会計年度において、不動産販売事業として中古物件買取再販に本格参入したことで売上高が大幅に増加しました。これに伴い、当連結会計年度より、その他の事業に含めて記載していた不動産販売事業の売上高に係る量的な重要性が増したため、報告セグメントの区分については、当該事業を独立し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、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ものの、東神戸センタービル（神戸市東灘区）の稼働率向上及びフレアコート甲南（神戸市東灘区）をはじめとする新規取得賃貸物件による増収等により、売上高は13億11百万円（前期比5.9%増）、営業利益は5億82百万円（前期比13.6%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、販売代理部門で取引先の事業主が建築費高騰の影響等を受けて分譲時期の見直しを行ったために受託物件が減少したことや、売買仲介部門で消費税増税直後の市場低迷により取扱件数が減少したことから、売上高は5億56百万円（前期比11.5%減）、営業利益は43百万円（前期比32.9%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、営業努力により管理物件の入居率は改善したものの一般管理費が増加したことで、売上高は2億18百万円（前期比5.0%増）、営業利益は23百万円（前期比11.1%減）となりました。

〔不動産販売事業〕

不動産販売事業におきましては、中古物件を仕入れてからリフォームを施し、販売するまで、比較的短期間で回転したことで順調に推移しましたが、過年度に分譲した物件の補修工事等があったことから、売上高は3億96百万円（前期比594.2%増）、営業利益は0百万円（前期比61.6%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、販売人員の派遣料収入等が増加したことから、売上高は92百万円（前期比19.4%増）、営業利益は26百万円（前期比5.6%増）となりました。

②次期の見通し

次期の見通しにつきましては、新規賃貸資産の取得を継続的に行い、買取再販事業の更なる拡大を図るものの、賃貸物件管理コストの増加等の影響により、連結業績は売上高27億円（前期比4.9%増）、営業利益4億80百万円（前期比0.6%増）、経常利益3億90百万円（前期比0.5%増）を見込んでおります。また、次期においては繰延税金資産の新たな追加計上の予定がないことから親会社株主に帰属する当期純利益は3億20百万円（前期比28.7%減）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5億48百万円（前期比4.3%）増加し、134億40百万円となりました。主たる要因としては、賃貸事業用不動産の取得によるものであります。

負債の残高は118億16百万円となり、前連結会計年度末と比較して93百万円（同0.8%）増加いたしました。主たる要因としては、賃貸事業用不動産の取得に係る借入金の増加によるものであります。

純資産は、当期純利益4億49百万円の計上により、前連結会計年度末と比較して4億55百万円（同38.9%）増加し、16億24百万円となりました。

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2億40百万円減少し、「資金」の当連結会計年度末残高は、10億22百万円となりました。

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、4億20百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益3億97百万円と減価償却費1億71百万円の計上、預り金の減少額1億46百万円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、7億61百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出10億65百万円、有形固定資産の売却による収入3億6百万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、99百万円となりました。これは主に、短期借入金の返済による支出38億円、長期借入れによる収入40億円、長期借入金の返済による支出1億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	平成27年3月期
自己資本比率（%）	1.0	1.4	6.5	9.1	12.1
時価ベースの自己資本比率（%）	4.9	9.8	25.2	26.1	30.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	20.4	8.6	1.5	18.0	24.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	19.3	11.3	39.0	5.7	4.4

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

（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あります。また、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、中古物件の買取・再販まで、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、不動産賃貸事業における賃貸収益の最大化と販売代理・仲介事業等における一人当たりの生産性を重視することから、総資産利益率（ROA）および売上高営業利益率の向上を推進し、安定的な財務基盤構築の観点より自己資本比率の向上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、より良い住環境を創造し、社会に貢献することを企業理念としており、不動産賃貸事業、販売代理・仲介事業、不動産管理事業、不動産販売事業といっ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、地元地域における不動産の良きパートナーを目指しながら、今後は分譲事業の再開、中古物件の再活用ビジネス等、新たな事業分野への進出を模索し、当社グループの事業規模拡大を進めてまいります。

また、当社グループは、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中古物件の買取り再販事業の拡充
- ⑤顧客志向を重視したサービスの実現
- ⑥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、建築コストの高止まり、国内外の投資家や事業会社の旺盛な投資意欲により、当面、不動産価格は上昇基調で推移すると見込まれますが、取引価格の水準は非常に高くなっており、今後の物件取得にあたっては金融情勢や国内外の景気動向の影響を注視する必要があります。

当社グループにおきましては、不動産賃貸事業において、収益水準と物件価値を慎重に見極めながら新たな賃貸資産を獲得し、一方で、収益低下が見込まれる既存物件の売却を行い、保有賃貸資産の新陳代謝を図ることで賃貸資産全体の利回りをアップさせるとともに、計画的な物件の修繕、きめ細かなリーシング活動による高稼働率の維持および効率的な管理運営を行い、物件価値維持と収益力の向上に努めてまいります。

また、中古マンション市場への注目が集まる中、従来より京阪神地域において店舗展開を進めているアーバンライフ住宅販売株式会社において、地元密着型営業をさらに強化し、不動産仲介のみならず、新築マンションの販売、賃貸、管理、買取・リノベーション再販といった様々なサービスを横断的に提供し、顧客の不動産に係るあらゆる要望、課題を解決すべく取り組んでまいります。

これらにより、当社グループの利益額を増大させ、自己資本の更なる充実を図ることで、資金調達が多様化を推進し、事業規模の拡大を目指してまいります。

また、会社法改正、コーポレートガバナンス・コードの制定を踏まえ、グループ内部統制の充実を図り、実効的なコーポレートガバナンスの実現を図るための体制整備に取り組む所存でございます。

3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、IFRSの適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,362,729	1,122,360
受取手形及び売掛金	162,090	174,499
販売用不動産	53,186	147,830
繰延税金資産	—	86,879
その他	72,255	49,430
貸倒引当金	△4,274	△3,536
流動資産合計	1,645,987	1,577,464
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,187,420	5,452,647
土地	5,406,175	5,739,191
その他（純額）	43,605	41,642
有形固定資産合計	10,637,202	11,233,481
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	24,666	21,902
無形固定資産合計	267,952	265,188
投資その他の資産		
投資有価証券	200,018	200,063
繰延税金資産	—	5,230
その他	140,695	159,108
投資その他の資産合計	340,713	364,402
固定資産合計	11,245,868	11,863,072
資産合計	12,891,855	13,440,536

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	60,623	68,606
短期借入金	10,400,000	6,800,000
未払法人税等	25,335	33,109
前受金	242,219	296,814
預り金	334,887	188,092
賞与引当金	—	2,421
その他	55,991	103,892
流動負債合計	11,119,056	7,492,936
固定負債		
長期借入金	—	3,700,000
退職給付に係る負債	230,166	228,482
繰延税金負債	400	378
その他	373,043	394,512
固定負債合計	603,610	4,323,373
負債合計	11,722,666	11,816,309
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,405,000	3,405,000
資本剰余金	712,546	712,546
利益剰余金	△2,931,458	△2,482,144
自己株式	△7,448	△7,610
株主資本合計	1,178,639	1,627,792
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	724	796
退職給付に係る調整累計額	△10,175	△4,360
その他の包括利益累計額合計	△9,450	△3,564
純資産合計	1,169,188	1,624,227
負債純資産合計	12,891,855	13,440,536

（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25年4月1日 至 平成26年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）
売上高	2,209,275	2,574,995
売上原価	764,478	1,078,708
売上総利益	1,444,797	1,496,287
販売費及び一般管理費	989,970	1,019,231
営業利益	454,826	477,055
営業外収益		
受取利息	2,507	2,132
受取賃貸料	1,220	3,016
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	—
貸倒引当金戻入額	127	1,022
違約金収入	—	900
固定資産税等精算差額	24	1,105
その他	2,020	548
営業外収益合計	17,665	8,725
営業外費用		
支払利息	100,469	95,539
その他	3,867	2,042
営業外費用合計	104,337	97,581
経常利益	368,154	388,199
特別利益		
固定資産売却益	—	14,548
特別利益合計	—	14,548
特別損失		
減損損失	—	5,660
特別損失合計	—	5,660
税金等調整前当期純利益	368,154	397,086
法人税、住民税及び事業税	32,409	39,881
法人税等調整額	—	△92,109
法人税等合計	32,409	△52,227
少数株主損益調整前当期純利益	335,745	449,314
当期純利益	335,745	449,314

（連結包括利益計算書）

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）
少数株主損益調整前当期純利益	335,745	449,314
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△337	71
退職給付に係る調整額	—	5,814
その他の包括利益合計	△337	5,886
包括利益	335,408	455,200
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	335,408	455,200
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					
当期純利益			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				
当期純利益				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

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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	712,546	△2,931,458	△7,448	1,178,639
当期変動額					
当期純利益			449,314		449,314
自己株式の取得				△161	△161
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	449,314	△161	449,153
当期末残高	3,405,000	712,546	△2,482,144	△7,610	1,627,792

	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	724	△10,175	△9,450	1,169,188
当期変動額				
当期純利益				449,314
自己株式の取得				△161
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	71	5,814	5,886	5,886
当期変動額合計	71	5,814	5,886	455,039
当期末残高	796	△4,360	△3,564	1,624,227

（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25年4月1日 至 平成26年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成26年4月1日 至 平成27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	368,154	397,086
減価償却費	167,441	171,442
減損損失	—	5,660
賞与引当金の増減額（△は減少）	—	2,421
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△1,108	△1,022
退職給付引当金の増減額（△は減少）	△195,704	—
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	219,990	4,131
受取利息及び受取配当金	△2,507	△2,132
支払利息	100,469	95,539
固定資産売却損益（△は益）	—	△14,548
投資有価証券清算益	△2,719	—
売上債権の増減額（△は増加）	29,015	△12,409
たな卸資産の増減額（△は増加）	△53,186	△94,644
仕入債務の増減額（△は減少）	335	7,982
前受金の増減額（△は減少）	50,577	54,594
預り金の増減額（△は減少）	89,548	△146,794
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	22,882	21,469
その他	△72,282	58,002
小計	720,906	546,779
利息及び配当金の受取額	2,266	2,198
利息の支払額	△101,069	△95,538
法人税等の支払額	△45,050	△32,556
営業活動によるキャッシュ・フロー	577,053	420,882
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	200,000	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	△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	△102,732	△1,065,842
有形固定資産の売却による収入	—	306,078
その他	869	△1,325
投資活動によるキャッシュ・フロー	△94,104	△761,089
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）	△500,000	△3,800,000
長期借入れによる収入	—	4,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△100,000
その他	△220	△161
財務活動によるキャッシュ・フロー	△500,220	99,838
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△17,271	△240,368
現金及び現金同等物の期首残高	1,280,001	1,262,729
現金及び現金同等物の期末残高	1,262,729	1,022,360

(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)

【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、中古物件の買取再販まで、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」、「不動産販売」、「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) 不動産販売 ……中古物件の買取再販等
- (5) その他 ……上記以外の不動産関連業務

当社グループは、当連結会計年度において、不動産販売事業として中古物件買取再販に本格参入したことで売上高が大幅に増加しました。これに伴い、当連結会計年度より、「その他」の事業に含めて記載していた「不動産販売」事業の売上高に係る量的な重要性が増したため、報告セグメントの区分については、当該事業を独立し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「不動産賃貸」、「販売代理・仲介」、「不動産管理」、「その他」の4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」、「不動産販売」、「その他」の5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
前連結会計年度（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	不動産販売	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	1,237,977	628,649	208,416	57,083	77,148	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	57,083	94,098	2,260,945	△51,670	2,209,275
セグメント利益	512,878	65,377	25,896	376	25,101	629,630	△174,804	454,826
セグメント資産	10,934,037	177,242	18,919	54,905	57,830	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。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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	不動産販売	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	1,311,369	556,453	218,786	396,273	92,111	2,574,995	—	2,574,995
セグメント間の内部売上高又は振替高	7,477	3,491	29,175	—	16,200	56,344	△56,344	—
計	1,318,846	559,944	247,962	396,273	108,311	2,631,339	△56,344	2,574,995
セグメント利益	582,828	43,845	23,032	144	26,507	676,358	△199,302	477,055
セグメント資産	11,542,903	197,417	19,269	158,009	25,397	11,942,997	1,497,539	13,440,536
その他の項目								
減価償却費	152,212	10,837	—	—	—	163,049	8,393	171,442
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,055,139	2,233	—	—	—	1,057,372	5,058	1,062,430

(注)1. セグメント利益の調整額△199,302千円には、セグメント間取引消去4,683千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△203,985千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1,497,539千円には、セグメント間取引消去△21,349千円、各報告セグメントに帰属しない全社資産1,518,888千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。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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	不動産販売	その他	全社・消去	合計
減損損失	5,660	—	—	—	—	—	5,660

【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。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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25年4月1日 至 平成26年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）
1株当たり純資産額	37円15銭	51円60銭
1株当たり当期純利益金額	10円67銭	14円28銭

（注）1 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。

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26年3月31日）	当連結会計年度 （平成27年3月31日）
純資産の部の合計額（千円）	1,169,188	1,624,227
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）	1,169,188	1,624,227
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）	31,475,713	31,474,313

3 1株当たり当期純利益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25年4月1日 至 平成26年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）
連結損益計算書上の当期純利益金額（千円）	335,745	449,314
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（千円）	335,745	449,314
普通株式の期中平均株式数（株）	31,477,201	31,475,042

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

5. その他

(1) 役員の変動（平成27年6月23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 〈重任〉	同左

※山地進氏は、社外取締役の候補者であります。

ロ. 退任予定監査役

氏名	現役職	退任後の予定
柏木 忠之	非常勤監査役	—

(2) その他

該当事項はありません。