



平成25年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年5月9日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 イントランス
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) 取締役管理部門管掌兼経理・総務部長 (氏名) 濱谷 雄二 TEL 03-6803-8100

定時株主総会開催予定日 平成25年6月19日 有価証券報告書提出予定日 平成25年6月20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 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年3月期の連結業績(平成24年4月1日～平成25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	%
25年3月期	1,544	△9.3	347	0.7	145	△50.4	120	△63.8
24年3月期	1,702	—	345	—	293	—	331	—

(注) 包括利益 25年3月期 120百万円 (△63.8%) 24年3月期 331百万円 (—%)

	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	%	%	%
25年3月期	832.44	692.07	10.7	3.7	22.5
24年3月期	2,303.42	1,972.83	37.1	15.4	20.3

(参考) 持分法投資損益 25年3月期 ー百万円 24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
25年3月期	5,101	1,277	23.3	8,228.13
24年3月期	2,806	2,093	37.9	7,372.76

(参考) 自己資本 25年3月期 1,187百万円 24年3月期 1,062百万円

(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
25年3月期	△1,767	△4	1,958	264
24年3月期	△353	△1,157	1,411	78

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

(注) 平成26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26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26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)	600	9.2	20	△35.6	△20	—	△20	—	△112.46
通期	4,600	197.9	500	43.8	300	106.3	280	133.3	1,546.16

※ 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

25年3月期	144,623 株	24年3月期	144,405 株
25年3月期	302 株	24年3月期	302 株
25年3月期	144,487 株	24年3月期	144,014 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成25年3月期の個別業績(平成24年4月1日～平成25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	%
25年3月期	1,473	△1.5	347	0.6	145	△50.4	119	△63.8
24年3月期	1,495	△37.3	345	546.4	292	—	331	—

	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3月期	832.10	691.79
24年3月期	2,304.12	1,973.44

(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	
25年3月期	4,976	—	1,228	—	23.9	—	8,228.49	
24年3月期	2,740	—	1,103	—	38.8	—	7,373.46	

(参考) 自己資本 25年3月期 1,187百万円 24年3月期 1,062百万円

2. 平成26年3月期の個別業績予想(平成25年4月1日～平成26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)	480	△5.8	△90	—	△90	—	△506.06
通期	2,000	35.7	300	106.5	280	133.4	1,546.16

※ 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。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25年5月9日(木)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	3
(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	5
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	8
(1) 会社の経営の基本方針	8
(2) 目標とする経営指標	8
(3) 中長期的な会社の経営戦略	8
(4) 会社の対処すべき課題	9
(5) その他、会社の経営上重要な事項	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
(3) 連結株主資本等変動計算書	14
(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
(セグメント情報)	18
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	21

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、欧州債務問題による海外経済の減速等の影響により、景気の先行きは不透明なままに推移しましたが、昨年末に発足した新政権の各種政策への期待感から、円高傾向の修正や株式市場の活性化が進展し、輸出環境や企業の業況判断に改善の兆しが見られる等、景気回復への期待は高まっております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、資金調達環境は引き続き良好であり、J-R E I Tによる公募増資の増加及び新規上場等の動きの活性化に加え、新政権の大胆な金融緩和策等によるデフレ脱却への期待感により東証R E I T指数は昨年来大幅に上昇し、公示地価も上昇地点が増える等、業界を取り巻く環境は好転しております。

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企画力を活かしたバリューアップや金融機関からの資金調達による物件の購入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は賃料収入による収益源の多様化を図ってまいりました。

この結果、当連結会計年度の売上高は1,544,021千円(前年同期比9.3%減)、営業利益は347,625千円(前年同期比0.7%増)、経常利益は145,405千円(前年同期比50.4%減)、当期純利益は120,025千円(前年同期比63.8%減)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、再開発計画区域の権利関係を調整した販売用不動産等を売却したことにより売上高は762,020千円(前年同期比27.2%減)、セグメント利益は103,110千円(前年同期比59.0%減)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161,044千円(前年同期は1,636千円)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33棟から36棟に増加し売上高は125,846千円(前年同期比7.5%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のみならず、文教地区にふさわしい街づくりを企画したコンサルティング業務等のフィービジネスにより売上高は495,108千円(前年同期比7.7%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782,000千円(前年同期比19.3%増)、セグメント利益は572,242千円(前年同期比17.8%増)となりました。

事業部門別売上高

事業	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
プリンシパルインベストメント事業 (千円)	1,047,053	762,020
ソリューション事業 (千円)	655,246	782,000
合計 (千円)	1,702,299	1,544,021

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(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、資金調達環境は引き続き良好であり、J-R E I Tによる公募増資の増加及び新規上場等の動きの活性化に加え、新政権の大胆な金融緩和策等によるデフレ脱却への期待感により東証R E I T指数は昨年来大幅に上昇し、公示地価も上昇地点が増える等、業界を取り巻く環境は好転しております。

このような事業環境下、次期(平成26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4,600百万円、営業利益500百万円、経常利益300百万円、当期純利益280百万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2,315,895千円増加し5,046,780千円となりました。これは主として現金及び預金が186,131千円増加したこと、及び販売用不動産が2,022,782千円増加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21,094千円減少し54,900千円となりました。これは主として関係会社株式が49,700千円減少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2,294,801千円増加し5,101,681千円となりました。

(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3,110,603千円増加し3,823,698千円となりました。これは主として販売用不動産の取得に係る借入金が3,028,487千円増加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815,802千円減少し1,277,982千円となりました。これは主として当期純利益を120,025千円計上したものの、少数株主持分が940,000千円減少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186,131千円増加し264,677千円となりました。

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)

営業活動の結果使用した資金は1,767,506千円(前連結会計年度は353,853千円の使用)となりました。これは主として税金等調整前当期純利益124,098千円を計上したものの、たな卸資産の増加2,022,782千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4,657千円(前連結会計年度は1,157,456千円の使用)となりました。これは主として関係会社の整理による収入28,393千円、及び貸付金の回収による収入20,000千円等があったものの、貸付けによる支出50,000千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)

財務活動の結果得られた資金は1,958,295千円(前連結会計年度は1,411,631千円の獲得)となりました。これは主として短期借入金の返済による支出2,270,000千円、及び長期借入金の返済による支出438,591千円等があったものの、短期借入れによる収入1,970,000千円、及び長期借入れによる収入3,767,078千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
自己資本比率(%)	37.9	23.3
時価ベースの自己資本比率(%)	146.3	140.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(%)	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—

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、120,025千円の当期純利益を計上したものの、健全な財務体質の維持及び事業に必要な投資に備えるため資金確保を考慮した結果、当社グループの現状を鑑み誠に遺憾ながら見送りとさせていただきます。

次期の配当につきましては、早期復配を実現するべく業務に邁進する所存ではありますが、現時点では未定とし、今後の業績等を総合的に勘案した上で決定させていただきたく存じます。

(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をしております。

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25年3月末時点70.1%)

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。

当社グループはハンドメイドにて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おりません。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、その価値に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に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

当社は、当事業年度末現在、取締役3名、監査役3名、従業員13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1任意組合で構成されており、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

不動産市場においては、全国的に下落率は縮小し下落基調からの転換の動きが見られ、かかる状況は仕入れの好機と考えられます。そのため、当社は、ポテンシャルを活かせていない不動産を獲得し、価値最大化のための再生を行い、良質な不動産として供給することが当社の使命と考え、当社の収益拡大を企図し、ハンドメイド型不動産再生事業の強化に取り組んでまいります。

また、安定した収益基盤を構築するとともに、不動産売買仲介、プロパティマネジメント事業等によるフィービジネスを強化して、収益拡大に取り組んでまいります。

(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、ハンドメイド型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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	78,545	264,677
売掛金	10,143	13,058
営業投資有価証券	134,486	130,709
販売用不動産	2,334,341	4,357,124
繰延税金資産	39,801	39,534
その他	133,565	241,677
流動資産合計	2,730,884	5,046,780
固定資産		
有形固定資産		
建物附属設備	9,171	9,171
減価償却累計額	△4,446	△5,309
建物附属設備(純額)	4,724	3,861
工具、器具及び備品	7,469	7,469
減価償却累計額	△5,783	△6,367
工具、器具及び備品(純額)	1,686	1,102
有形固定資産合計	6,410	4,963
無形固定資産		
ソフトウェア	1,904	560
その他	48	48
無形固定資産合計	1,952	608
投資その他の資産		
関係会社株式	49,700	—
その他	17,932	49,329
投資その他の資産	67,632	49,329
固定資産合計	75,995	54,900
資産合計	2,806,880	5,101,681
負債の部		
流動負債		
短期借入金	300,000	—
1年内返済予定の長期借入金	85,844	368,000
賞与引当金	7,703	7,780
その他	155,878	237,917
流動負債合計	549,426	613,698
固定負債		
長期借入金	163,669	3,210,000
固定負債合計	163,669	3,210,000
負債合計	713,095	3,823,698

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	931,877	934,391
資本剰余金	701,877	704,391
利益剰余金	△568,841	△448,815
自己株式	△2,476	△2,476
株主資本合計	1,062,436	1,187,491
新株予約権	41,348	40,491
少数株主持分	990,000	50,000
純資産合計	2,093,785	1,277,982
負債純資産合計	2,806,880	5,101,681

(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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
売上高	1,702,299	1,544,021
売上原価	965,467	868,668
売上総利益	736,832	675,353
販売費及び一般管理費	391,531	327,727
営業利益	345,301	347,625
営業外収益		
受取利息	37	184
未払配当金除斥益	550	—
還付加算金	15	58
営業外収益合計	602	243
営業外費用		
支払利息	14,777	75,974
資金調達費用	37,626	126,458
その他	481	30
営業外費用合計	52,886	202,463
経常利益	293,017	145,405
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	293,017	124,098
法人税、住民税及び事業税	1,094	3,805
法人税等調整額	△39,801	267
法人税等合計	△38,706	4,073
少数株主損益調整前当期純利益	331,724	120,025
少数株主利益	—	—
当期純利益	331,724	120,025

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	331,724	120,025
その他の包括利益		
その他の包括利益合計	—	—
包括利益	331,724	120,025
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	331,724	120,025
少数株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	930,497	931,877
当期変動額		
新株の発行	1,379	2,514
当期変動額合計	1,379	2,514
当期末残高	931,877	934,391
資本剰余金		
当期首残高	700,497	701,877
当期変動額		
新株の発行	1,379	2,514
当期変動額合計	1,379	2,514
当期末残高	701,877	704,391
利益剰余金		
当期首残高	△900,565	△568,841
当期変動額		
当期純利益	331,724	120,025
当期変動額合計	331,724	120,025
当期末残高	△568,841	△448,815
自己株式		
当期首残高	△2,476	△2,476
当期末残高	△2,476	△2,476
株主資本合計		
当期首残高	727,953	1,062,436
当期変動額		
新株の発行	2,759	5,028
当期純利益	331,724	120,025
当期変動額合計	334,483	125,054
当期末残高	1,062,436	1,187,491
新株予約権		
当期首残高	41,819	41,348
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△471	△856
当期変動額合計	△471	△856
当期末残高	41,348	40,491

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
少数株主持分		
当期首残高	—	990,000
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	990,000	△940,000
当期変動額合計	990,000	△940,000
当期末残高	990,000	50,000
純資産合計		
当期首残高	769,772	2,093,785
当期変動額		
新株の発行	2,759	5,028
当期純利益	331,724	120,025
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	989,528	△940,856
当期変動額合計	1,324,012	△815,802
当期末残高	2,093,785	1,277,982

(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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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	293,017	124,098
減価償却費	3,302	2,791
賞与引当金の増減額 (△は減少)	2,968	77
受取利息	△37	△184
支払利息	14,777	75,974
資金調達費用	37,626	126,458
関係会社整理損	—	21,306
売上債権の増減額 (△は増加)	471,713	△2,914
前渡金の増減額 (△は増加)	△83,660	△86,340
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	△134,486	3,777
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△924,896	△2,022,782
前受金の増減額 (△は減少)	6,183	24,375
その他の資産の増減額 (△は増加)	8,328	△45,436
その他の負債の増減額 (△は減少)	△5,328	49,789
その他	1,061	653
小計	△309,427	△1,728,355
利息の受取額	37	167
利息の支払額	△32,160	△49,500
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△12,303	10,181
営業活動によるキャッシュ・フロー	△353,853	△1,767,506
投資活動によるキャッシュ・フロー		
関係会社株式の取得による支出	△49,700	—
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	△1,107,791	—
貸付けによる支出	—	△50,000
貸付金の回収による収入	—	20,000
その他	35	△3,051
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,157,456	△4,657
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	550,000	1,970,000
短期借入金の返済による支出	△250,000	△2,270,000
長期借入れによる収入	250,000	3,767,078
長期借入金の返済による支出	△100,487	△438,591
株式の発行による収入	1,872	4,142
少数株主からの払込みによる収入	1,140,000	—
少数株主への払戻による支出	△150,000	△940,000
手数料の支払額	△29,751	△134,333
その他	△1	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,411,631	1,958,295

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△99,678	186,131
現金及び現金同等物の期首残高	178,223	78,545
現金及び現金同等物の期末残高	78,545	264,677

(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)

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も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23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	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	1,047,053	655,246	1,702,299	—	1,702,299
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	1,047,053	655,246	1,702,299	—	1,702,299
セグメント利益	251,189	485,643	736,832	—	736,832
セグメント資産	2,612,365	13,935	2,626,300	180,579	2,806,880
その他の項目					
減価償却費	—	1,344	1,344	1,958	3,302
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、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	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、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)

項目	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	7,372円76銭	8,228円13銭
1株当たり当期純利益金額	2,303円42銭	832円44銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	1,972円83銭	692円07銭

(注) 1. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後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。

項目	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	331,724	120,025
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)	331,724	120,025
普通株式の期中平均株式数(株)	144,014	144,185
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	24,132	29,245
(うち新株予約権(株))	(24,132)	(29,245)
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めなかった潜在株式の概要	—	—

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。

項目	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
純資産の部の合計金額(千円)	2,093,785	1,277,982
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)	(41,348)	(40,491)
(うち少数株主持分)(千円)	(990,000)	(50,000)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	1,062,436	1,187,491
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)	144,103	144,321

(重要な後発事象)

新株予約権の行使による増資

平成25年5月1日に第3回新株予約権の全て(79個)について権利行使が行われております。当該新株予約権の権利行使の概要は、次のとおりであります。

1. 発行した株式の種類及び株式数	普通株式 39,500株
2. 増加した資本金の額	179,972千円
3. 増加した資本準備金の額	179,972千円