



平成25年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年5月14日
上場取引所 大

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25年6月25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25年6月26日

(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	2,352	△52.8	557	56.5	354	122.9	△291	—
24年3月期	4,981	—	356	—	158	—	76	—

(注) 包括利益 25年3月期 △291百万円 (—%) 24年3月期 76百万円 (—%)

	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	△11.44	—	△49.8	2.0	23.7
24年3月期	3.39	—	26.5	0.6	7.2

(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	12,969	844	6.5	26.82
24年3月期	23,349	325	1.4	14.47

(参考) 自己資本 25年3月期 844百万円 24年3月期 325百万円

(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	7,446	△244	△6,808	1,280
24年3月期	2,501	△56	△2,600	886

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	—	0.00	0.00	—	—	—

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)	1,160	1.1	240	△12.1	190	10.5	170	20.6	5.40
通期	2,350	△0.1	500	△10.2	400	13.0	350	—	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 : 有
④ 修正再表示 : 無

(注)「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第14条の7(会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合)に該当するものであります。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)	25年3月期	31,513,000 株	24年3月期	22,513,000 株
② 期末自己株式数	25年3月期	35,422 株	24年3月期	34,523 株
③ 期中平均株式数	25年3月期	25,478,277 株	24年3月期	22,479,362 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	1,207	△69.5	303	42.0	154	135.9	△389	—
24年3月期	3,959	—	213	—	65	—	34	—

	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	△15.29	—
24年3月期	1.54	—

(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	
25年3月期	12,239		702		5.7		22.33	
24年3月期	22,717		282		1.2		12.57	

(参考) 自己資本 25年3月期 702百万円 24年3月期 282百万円

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	%	
第2四半期(累計)	560	△8.9	120	18.8	130	21.5	4.13
通期	1,120	△7.2	250	62.3	270	—	8.58

※ 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
(未適用の会計基準等)	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)	18
(重要な後発事象)	18
4. その他	19
(1) 役員の異動	19
(2) その他	19

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、欧州債務危機の長期化、新興国経済の成長鈍化の影響により、景気の動向は不安定な状況が続きましたが、昨年末の政権交代後における経済、金融政策の転換により株価の上昇、為替水準の改善が進み、今後の実体経済への波及が期待されます。

当不動産業界におきましては、公示地価における三大都市圏の下落幅も縮小し、株価上昇を受けて不動産価格にも上昇気運が高まりつつある中、大規模金融緩和による不動産市場への資金流入と相俟って、今後の不動産取引の活性化が期待されます。

このような状況のもと、当社グループは、昨年11月に事業再構築計画を策定し、当社の主力事業であった新築分譲マンション事業から一時撤退することとし、分譲マンション事業用地として当社が保有していた開発用不動産等の売却等を行いました。

これにより純資産が大きく毀損することとなるため、当社親会社である森トラスト株式会社を引受先とする新株発行（普通株式）と同社からの借入金の一部について債務免除の支援を受けることで、有利子負債の大幅な圧縮及び根本的な財務基盤の強化を図りました。

一方で、当社グループは不動産賃貸事業、販売代理・仲介事業、不動産管理事業を中心とした事業構造に転換し、不動産賃貸事業におけるオフィス・住宅等の賃貸物件の稼働率の向上、販売代理・仲介事業における物件取扱件数の拡大、不動産管理事業における管理戸数の増加に注力しながら、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23億52百万円（前期比52.8%減）、営業利益5億57百万円（前期比56.5%増）、経常利益3億54百万円（前期比122.9%増）、当期純損失2億91百万円（前期は当期純利益76百万円）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、前連結会計年度において新規の不動産開発を一時休止し、完成在庫の早期完売や販売代理契約の新規獲得に注力し、あわせて安定収益拡大のため不動産賃貸事業の強化に取り組み、収益構造の転換を図りました。その結果、当社グループ全体の売上規模が縮小したことから当連結会計年度より、前連結会計年度までその他の事業に含めておりました、主に賃貸物件の管理等を行う不動産管理事業については、金額的重要性が増したため、その他の事業とは独立した単独の報告セグメントとして記載する方法に変更しており、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。

また、従来の賃貸事業を不動産賃貸事業に名称を変更しておりますが、名称変更のみであり、当該報告セグメントの事業内容の変更はありません。

[不動産販売事業]

不動産販売事業におきましては、前連結会計年度において完成在庫の販売が終了し、新築分譲マンション事業の一時撤退等により当連結会計年度における不動産の販売がなかったことから売上高の計上はありません。営業損失は、過年度販売物件のアフターサービス工事費用や販売用不動産の維持費等の発生により12百万円となりました（前期は、売上高28億56百万円、営業利益7百万円）。

[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）の稼働率向上のため積極的な営業活動を行い、かつ運営の効率化を図ってまいりました。また、前連結会計年度において実施した販売用不動産の所有目的変更により賃貸物件数が増加したことから、賃貸収入は12億64百万円（前期比8.4%増）、営業利益は4億96百万円（前期比21.0%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が前期に比して伸び悩んだものの、大型の仲介案件が複数成約に至ったことで、売買仲介全般の成約件数、取扱単価が増加したことにより、売上高は6億46百万円（前期比18.3%増）、営業利益は1億20百万円（前期比137.0%増）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、賃貸不動産所有者に管理受託増加のための営業努力を行うとともに、コスト削減に努めたことにより、売上高は2億28百万円（前期比0.3%減）、営業利益は46百万円（前期比111.0%増）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が発生したことにより、売上高は2億13百万円（前期比16.6%増）、営業利益は41百万円（前期比44.2%増）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よる安定的な収益の確保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、京阪神地域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、新規の販売代理契約の獲得と合わせて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23億50百万円、営業利益5億円、経常利益4億円、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103億80百万円（前期比44.5%）減少し、129億69百万円となりました。主たる要因としては、新築分譲マンション事業一時撤退にともなう保有事業用地の売却等に係るたな卸資産の減少によるものであります。

負債の残高は121億25百万円となり、前連結会計年度末と比較して108億99百万円（同47.3%）減少いたしました。主たる要因としては、借入金の返済や賃貸預り保証金の減少等によるものであります。

純資産は新株の発行8億10百万円、当期純損失2億91百万円の計上により、前連結会計年度末と比較して5億18百万円（同159.5%）増加し、8億44百万円となりました。

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3億93百万円増加し、「資金」の当連結会計年度末残高は、12億80百万円となりました。

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、74億46百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純損失2億60百万円と債務免除益30億円の計上があったものの、たな卸資産の減少101億85百万円による資金が増加したこと等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、2億44百万円となりました。これは主に、定期預金の新規預入による支出50百万円、国債の購入による支出1億33百万円、固定資産の取得による支出60百万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、68億8百万円となりました。これは主に、短期借入金の返済による支出76億円、株式の発行による収入7億92百万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21年12月期	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
自己資本比率（%）	1.0	1.0	1.0	1.4	6.5
時価ベースの自己資本比率（%）	3.7	5.0	4.9	9.8	25.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	4.0	6.9	20.4	8.6	1.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	12.3	7.3	19.3	11.3	39.0

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、自己資本比率の向上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。

なお、平成24年11月策定の事業再構築計画において、平成27年3月期の終了時点における財務諸表数値について、次の指標の達成を目指しております。

- ①平成27年3月期末における連結自己資本比率10%以上の確保
- ②平成27年3月期末における連結経常利益額5億円の確保

(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
- 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、株式市場の活況と大規模な金融緩和を背景に、不動産市場への資金流入が見込まれ、不動産取引がより活発化することが予想される一方、消費増税による需要の減退や海外経済の不振による景気の下振れリスクも懸念され、実体経済の回復が進むまでは予断を許さない状況が続くものと思われまます。

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行い、不動産賃貸事業の収益力向上、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より、安定的な利益確保に努めながら、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	936,088	1,380,001
受取手形及び売掛金	135,102	191,106
有価証券	—	30,420
販売用不動産	1,072,400	—
仕掛販売用不動産	17,475	—
開発用不動産	9,096,499	—
その他	117,116	86,789
貸倒引当金	△5,174	△4,775
流動資産合計	11,369,509	1,683,541
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,529,171	5,279,014
土地	5,435,037	5,377,248
その他（純額）	42,948	39,671
有形固定資産合計	11,007,157	10,695,935
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	32,211	29,812
無形固定資産合計	275,497	273,098
投資その他の資産		
投資有価証券	71,274	175,166
その他	626,410	141,455
投資その他の資産合計	697,684	316,622
固定資産合計	11,980,339	11,285,656
資産合計	23,349,849	12,969,198

(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)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	60,836	60,288
短期借入金	21,500,000	10,900,000
未払法人税等	9,144	38,221
前受金	210,079	191,641
預り金	333,682	245,339
その他	47,450	143,062
流動負債合計	22,161,194	11,578,553
固定負債		
退職給付引当金	176,173	195,704
繰延税金負債	469	603
その他	686,676	350,161
固定負債合計	863,319	546,468
負債合計	23,024,514	12,125,022
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,000,000	3,405,000
資本剰余金	307,631	712,631
利益剰余金	△2,975,846	△3,267,204
自己株式	△7,242	△7,312
株主資本合計	324,542	843,114
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	792	1,062
その他の包括利益累計額合計	792	1,062
純資産合計	325,334	844,176
負債純資産合計	23,349,849	12,969,198

(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	4,981,626	2,352,913
売上原価	3,400,919	801,868
売上総利益	1,580,707	1,551,045
販売費及び一般管理費	1,224,358	993,441
営業利益	356,348	557,603
営業外収益		
受取利息	1,456	1,752
受取賃貸料	13,961	2,917
違約金収入	3,295	—
貸倒引当金戻入額	2,615	—
その他	8,160	3,297
営業外収益合計	29,489	7,967
営業外費用		
支払利息	222,878	190,545
株式交付費	—	17,971
その他	3,973	2,703
営業外費用合計	226,852	211,219
経常利益	158,984	354,350
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		
退職給付費用	11,070	—
特別退職金	58,778	—
減損損失	6,223	—
固定資産除却損	1,946	—
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	78,018	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(△)	80,966	△260,384
法人税、住民税及び事業税	4,857	30,973
法人税等合計	4,857	30,973
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(△)	76,109	△291,357
当期純利益又は当期純損失(△)	76,109	△291,357

(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又は少数株主損益調整前当期純損失(△)	76,109	△291,357
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	365	269
その他の包括利益合計	365	269
包括利益	76,474	△291,088
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	76,474	△291,088
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	3,000,000	3,000,000
当期変動額		
新株の発行	—	405,000
当期変動額合計	—	405,000
当期末残高	3,000,000	3,405,000
資本剰余金		
当期首残高	307,631	307,631
当期変動額		
新株の発行	—	405,000
当期変動額合計	—	405,000
当期末残高	307,631	712,631
利益剰余金		
当期首残高	△3,051,956	△2,975,846
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失(△)	76,109	△291,357
当期変動額合計	76,109	△291,357
当期末残高	△2,975,846	△3,267,204
自己株式		
当期首残高	△7,084	△7,242
当期変動額		
自己株式の取得	△157	△70
当期変動額合計	△157	△70
当期末残高	△7,242	△7,312
株主資本合計		
当期首残高	248,590	324,542
当期変動額		
新株の発行	—	810,000
当期純利益又は当期純損失(△)	76,109	△291,357
自己株式の取得	△157	△70
当期変動額合計	75,951	518,571
当期末残高	324,542	843,114

(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)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	426	792
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	365	269
当期変動額合計	365	269
当期末残高	792	1,062
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	426	792
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	365	269
当期変動額合計	365	269
当期末残高	792	1,062
純資産合計		
当期首残高	249,017	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（△）	76,109	△291,357
自己株式の取得	△157	△70
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	365	269
当期変動額合計	76,317	518,841
当期末残高	325,334	844,176

(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又は税金等調整前当期純損失(△)	80,966	△260,384
減価償却費	170,147	173,290
減損損失	6,223	191,144
引当金の増減額(△は減少)	△74,624	13,378
受取利息及び受取配当金	△1,456	△1,752
支払利息	222,878	190,545
株式交付費	—	17,971
固定資産除却損	1,946	9,538
債務免除益	—	△3,000,000
売上債権の増減額(△は増加)	29,593	△56,003
たな卸資産の増減額(△は増加)	2,480,934	10,185,493
仕入債務の増減額(△は減少)	△4,494	△547
前受金の増減額(△は減少)	△55,646	△18,438
預り金の増減額(△は減少)	△58,163	△88,342
その他	△73,286	283,777
小計	2,725,018	7,639,670
利息及び配当金の受取額	1,615	1,591
利息の支払額	△222,371	△190,839
法人税等の支払額	△2,550	△4,153
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,501,712	7,446,268
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	△100,000	△200,000
定期預金の払戻による収入	100,000	150,000
投資有価証券の取得による支出	—	△133,900
固定資産の取得による支出	△62,129	△60,822
その他	5,879	409
投資活動によるキャッシュ・フロー	△56,250	△244,313
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)	△2,600,000	△7,600,000
株式の発行による収入	—	792,028
その他	△157	△70
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,600,157	△6,808,041
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△154,695	393,912
現金及び現金同等物の期首残高	1,040,783	886,088
現金及び現金同等物の期末残高	886,088	1,280,001

(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)

(減価償却方法の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純損失に与える影響は軽微であります。

(未適用の会計基準等)

- ・「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)
- ・「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)

(1) 概要

本会計基準等は、財務報告を改善する観点及び国際的な動向を踏まえ、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示の拡充を中心に改正されたものであります。

(2) 適用予定日

平成26年3月期の期末より適用予定であります。ただし、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

前連結会計年度まで不動産賃貸事業に係る債務は、「流動負債」の「その他」に含めて表示しておりましたが、当連結会計年度において不動産販売事業に係る不動産売上高がなく、不動産賃貸事業に係る売上高が大半を占めることになったため、当連結会計年度より「支払手形及び買掛金」に含めております。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貸借対照表において、「流動負債」の「その他」に含めて表示していた47,929千円は、「支払手形及び買掛金」として組み替えております。

(連結損益計算書)

前連結会計年度まで売上高は、「不動産売上高」及び「その他の事業収入」、また売上原価は、「不動産売上原価」及び「その他の事業原価」に区分して表示しておりましたが、当連結会計年度において不動産販売事業に係る不動産売上高がなく、不動産賃貸事業に係る売上高が大半を占めることになったため、当連結会計年度よりそれぞれ「売上高」及び「売上原価」として一括掲記しております。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、「売上高」の「不動産売上高」に表示していた2,856,887千円及び「その他の事業収入」に表示していた2,124,738千円は「売上高」として、また「売上原価」の「不動産売上原価」に表示していた2,616,738千円及び「その他の事業原価」に表示していた784,181千円は「売上原価」としてそれぞれ組み替えております。

(セグメント情報等)

a. 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、「不動産販売」、「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) 不動産販売 ……中高層集合住宅・ビル及び店舗の開発及び分譲等
- (2) 不動産賃貸 ……住宅・店舗及び駐車場の賃貸
- (3) 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
- (4) 不動産管理 ……賃貸物件の管理等
- (5) その他 ……分譲マンションに係る付帯事業等

当社グループは、前連結会計年度において新規の不動産開発を一時休止し、完成在庫の早期売却や販売代理契約の新規獲得に注力し、あわせて安定収益拡大のため不動産賃貸事業の強化に取り組み、収益構造の転換を図りました。その結果、当社グループ全体の売上規模が縮小したことから当連結会計年度より、前連結会計年度まで「その他」の事業に含めておりましたが、主に賃貸物件の管理等を行う「不動産管理」事業については、金額的重要性が増したため、「その他」の事業とは独立した単独の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。

また、従来の「賃貸」事業を「不動産賃貸」事業に名称を変更しておりますが、名称変更のみであり、当該報告セグメントの事業内容の変更はありません。

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」、「賃貸」、「販売代理・仲介」、「その他」の4事業区分から、当連結会計年度より「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. 2	連結財務諸表 計上額 (注)3
	不動産販売	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	2,856,887	1,166,359	546,808	228,670	182,900	4,981,626	—	4,981,626
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	12,318	80,142	24,859	21,600	138,920	(138,920)	—
計	2,856,887	1,178,678	626,950	253,529	204,500	5,120,546	(138,920)	4,981,626
セグメント利益	7,082	410,397	50,951	22,145	28,558	519,135	(162,787)	356,348
セグメント資産	10,189,624	11,483,535	146,344	19,953	228,893	22,068,350	1,281,498	23,349,849
その他の項目								
減価償却費	55	130,958	9,231	—	8,403	148,648	21,498	170,147
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	3,394,889	3,639	—	705	3,399,233	7,165	3,406,399

- (注) 1. セグメント利益の調整額△162,787千円には、セグメント間取引消去66,023千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△228,810千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1,281,498千円には、セグメント間取引消去△28,179千円、各報告セグメントに帰属しない全社資産1,309,677千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。
4. 当連結会計年度において、保有目的の変更により不動産販売事業に含まれる資産のうち、3,342,390千円を不動産賃貸事業に振替を行っております。なお、この振替による不動産賃貸事業の資産の増加額は、有形固定資産及び無形固定資産の増加額に含めております。この振替による損益に与える影響は軽微であります。

Ⅱ 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. 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産販売	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	△12,734	496,746	120,754	46,718	41,175	692,660	(135,056)	557,603
セグメント資産	48	11,007,438	181,815	17,436	69,977	11,276,715	1,692,482	12,969,198
その他の項目								
減価償却費	2	144,875	9,491	—	6,257	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。
4. 当連結会計年度において、保有目的の変更により不動産販売事業に含まれる資産のうち、882千円を不動産賃貸事業に振替を行っております。なお、この振替による不動産賃貸事業の資産の増加額は、有形固定資産及び無形固定資産の増加額に含めております。この振替による損益に与える影響は軽微であります。

b. 関連情報

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）

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。

c. 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23年4月1日 至 平成24年3月31日）

(単位：千円)

	不動産販売	賃貸	販売代理 ・仲介	その他	全社・消去	合計
減損損失	—	—	—	—	6,223	6,223

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)

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

d. 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23年4月1日 至 平成24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。

e. 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23年4月1日 至 平成24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。

（1株当たり情報）

	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)	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	14円47銭	26円82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(△)	3円39銭	△11円44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、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。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、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)
純資産の部の合計額(千円)	325,334	844,176
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)	325,334	844,176
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)	22,478,477	31,477,578

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)
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)	76,109	△291,357
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)	76,109	△291,357
普通株式の期中平均株式数(株)	22,479,362	25,478,277

（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25年6月25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

※高橋信氏は、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
土堤内 清嗣	非常勤監査役 <新任>	—

※土堤内清嗣氏は、社外監査役の候補者であります。

ハ. 退任予定監査役

氏名	現役職	退任後の予定
片山 紘三	非常勤監査役	—

※片山紘三氏は、社外監査役であります。

(2) その他

該当事項はありません。