



平成26年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年5月15日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 ゴールドクレスト

コード番号 8871 URL <http://www.goldcrest.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 安川 秀俊

問合せ先責任者 (役職名) 取締役

(氏名) 伊藤 正樹

TEL 03-3516-7111

定時株主総会開催予定日 平成26年6月20日

配当支払開始予定日

平成26年6月23日

有価証券報告書提出予定日 平成26年6月27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	30,247	△20.2	5,692	△12.9	5,011	△14.3	3,060	△15.1
25年3月期	37,921	△20.1	6,535	△10.2	5,845	△11.6	3,605	△4.4

(注) 包括利益 26年3月期 3,060百万円 (△15.1%) 25年3月期 3,605百万円 (△4.4%)

	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	85.82	—	3.0	3.1	18.8
25年3月期	101.09	—	3.6	3.5	17.2

(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	158,929	101,950	64.1	2,858.65
25年3月期	163,225	100,320	61.5	2,812.82

(参考) 自己資本 26年3月期 101,950百万円 25年3月期 100,320百万円

(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	5,866	△11,108	△6,379	33,835
25年3月期	10,396	△119	△3,550	45,457

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	—	20.00	—	20.00	40.00	1,426	39.6	1.4
26年3月期	—	20.00	—	20.00	40.00	1,426	46.6	1.4
27年3月期(予想)	—	20.00	—	20.00	40.00		47.6	

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、対前期増減率)

	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
通期	30,000	△0.8	5,400	△5.1	4,900	△2.2	3,000	△2.0	84.12

※ 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 : 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

26年3月期	35,784,000 株	25年3月期	35,784,000 株
26年3月期	120,208 株	25年3月期	118,543 株
26年3月期	35,664,396 株	25年3月期	35,667,725 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	27,638	△21.7	5,476	△11.3	4,793	△12.5	2,955	△12.7
25年3月期	35,294	△21.8	6,170	△12.1	5,478	△13.8	3,385	△7.3

	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	82.87	—
25年3月期	94.92	—

(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	157,076	100,367	63.9	2,814.26
25年3月期	161,341	98,842	61.3	2,771.38

(参考) 自己資本 26年3月期 100,367百万円 25年3月期 98,842百万円

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、対前期増減率)

	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
通期	26,300	△4.8	5,300	△3.2	4,800	0.1	3,000	1.5	84.12

※ 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

上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、様々な不確定要因によって、実際の業績が上記の予想数値と異なる可能性があります。なお、上記予想に関する事項は添付資料の2ページ及び28ページを参照してください。

添付資料の目次

1. 経営成績	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	3
2. 企業集団の状況	4
3. 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及び対処すべき課題	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
(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	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	12
(表示方法の変更)	14
(連結貸借対照表関係)	14
(連結損益計算書関係)	15
(連結包括利益計算書関係)	15
(連結株主資本等変動計算書関係)	16
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	17
(セグメント情報)	17
(賃貸等不動産関係)	20
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	21
5. 個別財務諸表	22
(1) 貸借対照表	22
(2) 損益計算書	24
(3) 株主資本等変動計算書	25
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	27
(継続企業の前提に関する注記)	27
(表示方法の変更)	27
6. その他	28

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

①当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国の経済は、生産、個人消費が増加し、企業収益、雇用情勢が改善するなど、景気は緩やかに回復しています。

当社が事業展開する新築分譲マンション市場におきましては、建築資材・人件費の高騰による建築価格の上昇が懸念されるものの、都心近郊のマンション需要には一定の需要があり、政府による各種政策の効果が発現する中で、企業収益・雇用情勢は改善しており、緩やかに回復していくことが期待されます。

このような環境のなか、当社は利益の見込める用地を選別して取得することに努め、都心部を中心に高品質で競争力の高い新築分譲マンションを供給してまいりました。

その結果、当連結会計年度における連結売上高は30,247百万円(前期比20.2%減)、連結営業利益は5,692百万円(前期比12.9%減)、連結経常利益は5,011百万円(前期比14.3%減)、連結当期純利益は3,060百万円(前期比15.1%減)となりました。

自己資本につきましては、当連結会計年度末では101,950百万円、自己資本比率は64.1%と高い水準になっております。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

セグメントの名称	売上高	構成比
不動産分譲事業	25,619	84.7%
不動産賃貸事業	1,977	6.5%
その他の事業	2,651	8.8%
合計	30,247	100.0%

(不動産分譲事業)

不動産分譲事業におきましては、「クレストフォルム武蔵小杉ブライトコート」(川崎市・総戸数91戸)の引渡し等により、売上高は25,619百万円(前期比23.3%減)となりました。

(不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業におきましては、売上高は1,977百万円(前期比12.7%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、不動産管理事業売上高が2,487百万円(前期比2.0%増)、その他付帯事業売上高が164百万円(前期比47.5%減)となっております。

②次期の業績の見通し

平成27年3月期の業績につきましては、連結売上高は30,000百万円(前期比0.8%減)、連結営業利益は5,400百万円(前期比5.1%減)、連結経常利益は4,900百万円(前期比2.2%減)、連結当期純利益は3,000百万円(前期比2.0%減)となる見通しであります。

また、セグメントの業績見通しは、次のとおりであります。

(単位：百万円)

セグメントの名称	売上高	構成比
不動産分譲事業	23,700	79.0%
不動産賃貸事業	2,500	8.3%
その他の事業	3,800	12.7%
合計	30,000	100.0%

(2) 財政状態に関する分析

①資産・負債・純資産の状況

当連結会計年度においては、総資産は前期末比 4,295 百万円減の 158,929 百万円となりました。負債は前期末比 5,925 百万円減の 56,979 百万円となり、純資産は前期末比 1,629 百万円増の 101,950 百万円となりました。

②キャッシュ・フローの状況

(イ) 営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益 5,016 百万円、たな卸資産の減少 4,190 百万円、仕入債務の減少 1,393 百万円、法人税等の支払 2,713 百万円を主な要因として、5,866 百万円の収入となりました。

(ロ) 投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の取得による支出 10,909 百万円を主な要因として、11,108 百万円の支出となりました。

(ハ) 財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、社債の発行による収入 18,850 百万円、社債の償還による支出 23,500 百万円、配当金の支払 1,425 百万円を主な要因として、6,379 百万円の支出となりました。

これらの結果、当連結会計年度における現金及び現金同等物の期末残高は、33,835 百万円となりました。

③キャッシュ・フロー指標の推移

項目	第 20 期 平成 23 年 3 月期	第 21 期 平成 24 年 3 月期	第 22 期 平成 25 年 3 月期	第 23 期 平成 26 年 3 月期
自己資本比率 (%)	55.4	56.6	61.5	64.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	33.7	31.1	49.8	48.9
債務償還年数 (年)	—	2.6	5.5	8.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	26.8	14.7	10.1

(注) 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

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

※ 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。

※ 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）により算出しております。

※ 営業キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。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。

※ 算出の結果数値がマイナスとなる場合には「—」で表記しております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様に対して継続的に安定した利益配当を実現することを基本方針としております。当期の配当につきましては、上記方針に基づき 1 株当たり 20 円の間配当及び 1 株当たり 20 円の期末配当により、1 株当たり 40 円の年間配当となります。

内部留保につきましては、一層の経営基盤の強化を図るとともに今後の事業拡大に活用し、安定した利益還元を実現することが株主の皆様へ報いることであると考えております。

なお、次期の配当につきましては、1 株当たり 40 円の年間配当を予定しております。

2. 企業集団の状況

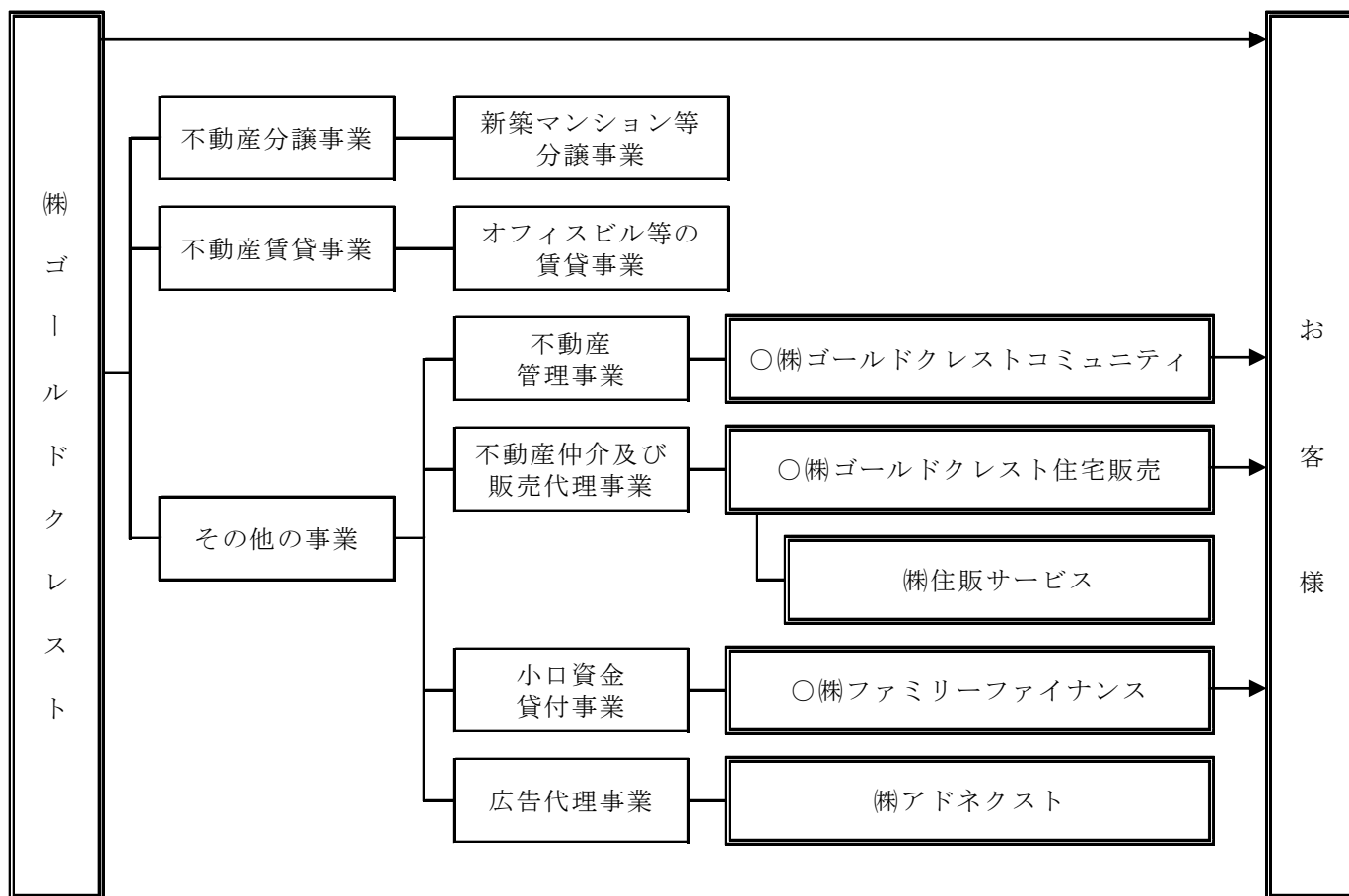
当社グループは、当社、連結子会社（株式会社ゴールドクレストコミュニティ、株式会社ファミリーファイナンス、株式会社ゴールドクレスト住宅販売）及び非連結子会社（株式会社アドネクスト、株式会社住販サービス、他1社）計7社で構成されており、首都圏の人気の高いエリアを中心に不動産分譲事業を展開しております。

当社グループの事業に係る位置付け及びセグメントとの関連は、次のとおりであります。

(1) 事業区分

セグメントの名称	区 分	事 業 の 内 容
不動産分譲事業	新築マンション等分譲事業	新築分譲マンション「クレストシティ」「クレストフォルム」シリーズ等の企画、開発、販売等
不動産賃貸事業	オフィスビル等の賃貸事業	オフィスビル、マンション等の賃貸
その他の事業	不動産管理事業	当社分譲マンションの総合管理サービス
	その他付帯事業	仲介・ローン事務・広告宣伝受託業務等

(2) 事業系統図



○印は、連結子会社

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は東京、神奈川、千葉等の首都圏エリアにおいて、「クレストシティ」「クレストフォルム」シリーズを中心とするファミリータイプマンションを提供しております。「夢・満足・安心」をテーマに、お客様の住環境をより豊かにする良質なマンションを、お客様にとって魅力的な価格で提供し続けることが、お客様から支持され、また信頼される企業グループになるものと考えております。

良質なマンションづくりのために、当社では専門の部署を通して設計・施工の各工程で積極的に関与し、品質管理を徹底しております。また、企画、販売からアフターフォローに至るまでのトータルサービスを行うことで、お客様のご意見を反映しやすい環境を作り、次のマンションづくりに生かすことで、お客様の満足度を高めるよう努力しております。そして、お客様にご満足いただける価格の実現のために、営業経費等を抑えた効率的な経営を追求しております。

また、高い利益率と盤石な財務基盤を維持し、安定した経営を継続することが、アフターサービスを含めたお客様との末永いお付き合いを可能にし、信頼を勝ち得ることにつながると考えております。

今後も、顧客第一主義を徹底することで、お客様に選んでいただける企業グループになるとともに、良質な住環境を継続的に提供することで、社会的責任を果たすべく、努力してまいります。

(2) 目標とする経営指標

① 売上高経常利益率 15%以上

当社では設立以来、売上高経常利益率 15%以上を維持しながら売上拡大を図ることを重要な経営課題として取り組んでおります。これは、当不動産業界の事業リスクの高さを鑑み、盤石な経営基盤の確保を図ると同時に、株主の皆様に対する安定した利益還元を可能にするためであります。

なお、当連結会計年度の売上高経常利益率は 16.6%となっております。

② 自己資本比率 30%以上

当社では、安定的かつ機動的な経営を行うために、自己資本比率 30%以上を維持することが望ましいと考えております。

なお、当連結会計期間末の自己資本比率は 64.1%となっております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

新築分譲マンション業界におきましては、建築資材・人件費の高騰による建築価格の上昇が懸念されるものの、政府による各種政策の効果が発現する中で、企業収益・雇用情勢は改善しており、緩やかに回復していくことが期待されます。

また、新築分譲マンションの購入は消費者のライフサイクルによるものが大きいと見られ、需要量は今後も一定の水準を維持するものと思われ、特に当社が注力している都心近郊部におきましては、一定の需要があります。

このような環境のなか、当社は引き続き新築マンション等分譲事業を経営の柱に据え、仕入競争力、営業力を一層高めるとともに、細やかなマーケティングにより顧客ニーズをいち早く取り入れ、お客様の求める「素敵なマンション」を具現化する商品開発力を充実させることが重要であると考えております。また、今後も当社の財務面の優位性を生かして積極的な用地仕入れを行い、事業拡大を目指してまいります。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位:百万円)

	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	45,468	33,842
売掛金	113	290
販売用不動産	39,473	28,165
仕掛販売用不動産	※2 51,920	※2 58,566
繰延税金資産	203	82
その他	1,270	1,559
貸倒引当金	△0	△1
流動資産合計	138,448	122,505
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2 14,667	※2 20,121
減価償却累計額	△2,502	△2,912
建物及び構築物(純額)	12,165	17,209
機械装置及び運搬具	36	29
減価償却累計額	△20	△21
機械装置及び運搬具(純額)	16	7
工具、器具及び備品	153	153
減価償却累計額	△131	△138
工具、器具及び備品(純額)	21	14
土地	※2 11,427	※2 17,350
有形固定資産合計	23,631	34,581
無形固定資産		
ソフトウェア	14	9
その他	2	2
無形固定資産合計	16	12
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 20	※1 10
繰延税金資産	350	388
その他	※2 758	※2 1,431
投資その他の資産合計	1,129	1,830
固定資産合計	24,776	36,424
資産合計	163,225	158,929

(単位:百万円)

	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	1,786	393
1年内償還予定の社債	※2 23,500	※2 12,550
1年内返済予定の長期借入金	※2 1,100	500
未払法人税等	1,700	889
前受金	※2 592	※2 347
賞与引当金	43	42
その他	696	553
流動負債合計	29,419	15,275
固定負債		
社債	※2 32,000	※2 38,450
長期借入金	500	※2 800
退職給付引当金	111	—
役員退職慰労引当金	534	497
退職給付に係る負債	—	110
その他	339	1,845
固定負債合計	33,485	41,703
負債合計	62,904	56,979
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,499	12,499
資本剰余金	12,190	12,190
利益剰余金	75,845	77,479
自己株式	△213	△218
株主資本合計	100,320	101,950
純資産合計	100,320	101,950
負債純資産合計	163,225	158,929

(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:百万円)

	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	37,921	30,247
売上原価	※1 26,976	20,647
売上総利益	10,945	9,600
販売費及び一般管理費	※2 4,409	※2 3,907
営業利益	6,535	5,692
営業外収益		
受取利息	14	15
契約収入	21	3
施設賃貸料	9	12
受取補償金	—	7
その他	26	19
営業外収益合計	72	58
営業外費用		
支払利息	699	570
社債発行費	20	149
支払手数料	42	8
その他	0	10
営業外費用合計	762	739
経常利益	5,845	5,011
特別利益		
固定資産売却益	—	※3 5
特別利益合計	—	5
特別損失		
固定資産売却損	—	※4 1
特別損失合計	—	1
税金等調整前当期純利益	5,845	5,016
法人税、住民税及び事業税	2,189	1,872
法人税等調整額	50	82
法人税等合計	2,240	1,955
少数株主損益調整前当期純利益	3,605	3,060
当期純利益	3,605	3,060

連結包括利益計算書

(単位:百万円)

	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	3,605	3,060
包括利益	3,605	3,060
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,605	3,060
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:百万円)

	株主資本					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	12,499	12,190	73,666	△208	98,146	98,146
当期変動額						
剰余金の配当			△1,426		△1,426	△1,426
当期純利益			3,605		3,605	3,605
自己株式の取得				△4	△4	△4
自己株式の処分				0	0	0
当期変動額合計			2,178	△4	2,174	2,174
当期末残高	12,499	12,190	75,845	△213	100,320	100,320

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:百万円)

	株主資本					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	12,499	12,190	75,845	△213	100,320	100,320
当期変動額						
剰余金の配当			△1,426		△1,426	△1,426
当期純利益			3,060		3,060	3,060
自己株式の取得				△4	△4	△4
自己株式の処分				0	0	0
当期変動額合計			1,634	△4	1,629	1,629
当期末残高	12,499	12,190	77,479	△218	101,950	101,950

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	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	5,845	5,016
減価償却費	395	427
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△0	—
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	4	△37
賞与引当金の増減額(△は減少)	△4	△1
貸倒引当金の増減額(△は減少)	0	0
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	—	△0
受取利息	△14	△15
支払利息	699	570
社債発行費	20	149
固定資産売却損益(△は益)	—	△4
売上債権の増減額(△は増加)	29	△177
前受金の増減額(△は減少)	△215	△244
たな卸資産の増減額(△は増加)	16,275	4,190
仕入債務の増減額(△は減少)	△9,135	△1,393
その他	△333	663
小計	13,567	9,142
利息の受取額	13	16
利息の支払額	△708	△579
法人税等の支払額	△2,476	△2,713
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,396	5,866
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△122	△10,909
有形固定資産の売却による収入	—	10
無形固定資産の取得による支出	△1	△1
その他	5	△207
投資活動によるキャッシュ・フロー	△119	△11,108
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	—	800
長期借入金の返済による支出	△100	△1,100
社債の発行による収入	2,979	18,850
社債の償還による支出	—	△23,500
社債の買入消却による支出	△5,000	—
自己株式の売却による収入	0	0
自己株式の取得による支出	△4	△4
配当金の支払額	△1,425	△1,425
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,550	△6,379
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	6,726	△11,621
現金及び現金同等物の期首残高	38,730	45,457
現金及び現金同等物の期末残高	※1 45,457	※1 33,835

(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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 3社

連結子会社の名称 (株)ゴールドクレストコミュニティ
(株)ファミリーファイナンス
(株)ゴールドクレスト住宅販売

(2) 非連結子会社の数 3社

非連結子会社の名称 (株)アドネクスト
(株)住販サービス
その他1社

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社はいずれも小規模であり、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用しない非連結子会社の名称 (株)アドネクスト
(株)住販サービス
その他1社

持分法を適用しない理由

持分法を適用しない非連結子会社は、当期純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

全ての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

棚卸資産の評価基準及び評価方法

a. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法に基づく原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

b. 貯蔵品

最終仕入原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定率法

平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)については、定額法

主な耐用年数

建物及び構築物 4年～56年

機械装置及び運搬具 2年～10年

工具、器具及び備品 2年～15年

② 無形固定資産

定額法

ソフトウェア(自社利用分)については社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法

③ 長期前払費用

均等償却

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等の特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

③ 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に満期日又は償還日の到来する短期投資からなっております。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっており、控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において表示していた「退職給付引当金」は「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。)の適用に伴い、当連結会計年度より、「退職給付に係る負債」として表示しております。

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、表示の組替えは行っておりません。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において区分掲記しておりました「受取販売手数料」は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度から営業外収益の「その他」に含めて表示することに変更しております。なお、当連結会計年度の営業外収益の「その他」に含まれる「受取販売手数料」は5百万円であります。

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社及び関連会社の株式等は次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)
投資有価証券(株式)	20百万円	10百万円

※2 担保に供している資産及びこれに対応する債務は次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	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)
仕掛販売用不動産	37,578百万円	37,578百万円
建物及び構築物	8,368 "	11,906 "
土地	5,737 "	8,961 "
投資その他の資産(その他)	302 "	302 "
計	51,986百万円	58,747百万円

(2) 上記に対応する債務

	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)
社債に対する銀行保証	49,501百万円	50,001百万円
長期借入金	1,000 "	500 "
前受金	298 "	48 "
計	50,799百万円	50,549百万円

※3 保証債務

当社顧客の住宅ローンに関して抵当権設定登記完了までの間、金融機関に対して連帯債務保証を行っております。

	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)
一般顧客	5,062百万円	1,852百万円

(連結損益計算書関係)

※1 たな卸資産の収益性の低下による簿価切下額は次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)
売上原価	566 百万円	—

※2 販売費及び一般管理費のうち、主要な費目及び金額は次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)
広告宣伝費	1,260 百万円	1,008 百万円
人件費	812 "	747 "
租税公課	617 "	647 "
販売促進費	685 "	592 "
賞与引当金繰入額	43 "	42 "
役員退職慰労引当金繰入額	14 "	△36 "

※3 固定資産売却益の内容は次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)
建物及び構築物	—	5 百万円
土地	—	0 "
計	—	5 百万円

※4 固定資産売却損の内容は次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)
機械装置及び運搬具	—	1 百万円

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

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. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	35,784,000	—	—	35,784,000

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	115,113	3,560	130	118,543

(変動事由の概要)

単元未満株式の買取りによる増加 3,560株

単元未満株式の売渡しによる減少 130株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年5月10日 取締役会	普通株式	713	20	平成24年3月31日	平成24年6月25日
平成24年10月25日 取締役会	普通株式	713	20	平成24年9月30日	平成24年12月10日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の 原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年5月9日 取締役会	普通株式	利益剰余金	713	20	平成25年3月31日	平成25年6月24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. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	35,784,000	—	—	35,784,000

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	118,543	1,765	100	120,208

(変動事由の概要)

単元未満株式の買取りによる増加 1,765株

単元未満株式の売渡しによる減少 100株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年5月9日 取締役会	普通株式	713	20	平成25年3月31日	平成25年6月24日
平成25年10月31日 取締役会	普通株式	713	20	平成25年9月30日	平成25年12月9日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の 原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年5月15日 取締役会	普通株式	利益剰余金	713	20	平成26年3月31日	平成26年6月23日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は次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)
現金及び預金	45,468百万円	33,842百万円
別段預金	△10 "	△6 "
現金及び現金同等物	45,457百万円	33,835百万円

(セグメント情報)

1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社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。

当社は、不動産分譲事業を主たる事業とするとともに、賃貸用不動産を所有しております。従いまして、当社は「不動産分譲事業」及び「不動産賃貸事業」の2つを報告セグメントとしております。

「不動産分譲事業」は、新築マンション等の分譲を行っております。「不動産賃貸事業」はオフィスビル等の賃貸を行っております。

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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

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:百万円)

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	不動産分譲 事業	不動産賃貸 事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	33,416	1,754	35,170	2,750	37,921
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	57	57
計	33,416	1,754	35,170	2,808	37,979
セグメント利益	5,072	981	6,053	481	6,535
セグメント資産	99,523	17,458	116,981	2,156	119,138
その他の項目					
減価償却費	95	295	390	4	395
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	10	355	365	5	371

(注)「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産管理事業及びその他付帯事業を含んでおります。

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:百万円)

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	不動産分譲 事業	不動産賃貸 事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	25,619	1,977	27,596	2,651	30,247
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	60	60
計	25,619	1,977	27,596	2,712	30,308
セグメント利益	4,333	1,103	5,436	256	5,692
セグメント資産	96,054	28,294	124,349	2,121	126,470
その他の項目					
減価償却費	87	335	423	3	426
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	210	11,168	11,378	0	11,379

(注)「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産管理事業及びその他付帯事業を含んでおります。

4 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:百万円)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	35,170	27,596
「その他」の区分の売上高	2,808	2,712
セグメント間取引消去	△57	△60
連結財務諸表の売上高	37,921	30,247

(単位:百万円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	6,053	5,436
「その他」の区分の利益	481	256
セグメント間取引消去	0	△0
連結財務諸表の営業利益	6,535	5,692

(単位:百万円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	116,981	124,349
「その他」の区分の資産	2,156	2,121
全社資産(注)	44,229	32,615
セグメント間取引消去	△143	△156
連結財務諸表の資産合計	163,225	158,929

(注)全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない当社の余資運用資金(現金及び預金)であります。

(単位:百万円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度
減価償却費	390	423	4	3	0	0	395	427
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	365	11,378	5	0	△0	△0	371	11,379

(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

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、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、該当事項はありません。

(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、該当事項はありません。

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)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、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、該当事項はありません。

(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、該当事項はありません。

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、記載はありません。

(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)

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)

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)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都等において、賃貸用のオフィスビル等を有しております。

平成25年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は981百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

平成26年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,103百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び当連結会計年度における主な変動並びに連結決算日における時価及び当該時価の算定方法は以下のとおりであります。

(単位:百万円)

		前連結会計年度	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)	(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	17,441	17,474
	期中増減額	32	12,835
	期末残高	17,474	30,309
期末時価		16,618	30,684

(注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は、販売用不動産から賃貸用不動産への振替342百万円であり、減少は、賃貸用のオフィスビル等の減価償却額296百万円であります。当連結会計年度の主な増加は、賃貸用の業務施設の取得10,666百万円、賃貸使用への用途変更2,005百万円であり、減少は、賃貸用のオフィスビル等の減価償却額336百万円であります。

3 時価の算定方法

主として外部鑑定により査定した金額であります。

(1株当たり情報)

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株当たり純資産額	2,812円82銭	2,858円65銭
1株当たり当期純利益金額	101円09銭	85円82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金額		
当期純利益(百万円)	3,605	3,060
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	3,605	3,060
期中平均株式数(株)	35,667,725	35,664,396

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストック・オプション等、税効果会計、資産除去債務、関連当事者情報に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	43,697	32,165
売掛金	34	91
販売用不動産	39,473	28,165
仕掛販売用不動産	51,920	58,566
前払費用	64	69
繰延税金資産	193	74
その他	1,156	1,490
貸倒引当金	△0	—
流動資産合計	136,540	120,624
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,146	17,192
構築物	5	3
機械及び装置	6	4
車両運搬具	8	1
工具、器具及び備品	19	13
土地	11,420	17,343
有形固定資産合計	23,606	34,559
無形固定資産		
ソフトウェア	9	6
電話加入権	1	1
無形固定資産合計	11	8
投資その他の資産		
関係会社株式	120	110
長期前払費用	0	0
繰延税金資産	338	375
敷金及び保証金	703	752
その他	20	646
投資その他の資産合計	1,182	1,884
固定資産合計	24,800	36,452
資産合計	161,341	157,076

(単位:百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	1,428	230
買掛金	180	8
1年内償還予定の社債	23,500	12,550
1年内返済予定の長期借入金	1,100	500
未払金	207	159
未払費用	59	42
未払法人税等	1,622	841
前受金	515	329
預り金	92	63
賞与引当金	29	26
その他	298	278
流動負債合計	29,036	15,029
固定負債		
社債	32,000	38,450
長期借入金	500	800
退職給付引当金	88	86
役員退職慰労引当金	534	497
その他	339	1,845
固定負債合計	33,462	41,679
負債合計	62,498	56,709
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,499	12,499
資本剰余金		
資本準備金	12,190	12,190
資本剰余金合計	12,190	12,190
利益剰余金		
利益準備金	69	69
その他利益剰余金		
別途積立金	40,000	40,000
繰越利益剰余金	34,297	35,826
利益剰余金合計	74,366	75,895
自己株式	△213	△218
株主資本合計	98,842	100,367
純資産合計	98,842	100,367
負債純資産合計	161,341	157,076

(2) 損益計算書

(単位:百万円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高	35,294	27,638
売上原価	25,212	18,773
売上総利益	10,081	8,864
販売費及び一般管理費	3,910	3,387
営業利益	6,170	5,476
営業外収益		
受取利息	14	15
その他	56	41
営業外収益合計	70	56
営業外費用		
支払利息	17	15
社債利息	681	554
社債発行費	20	149
支払手数料	42	8
その他	0	9
営業外費用合計	762	739
経常利益	5,478	4,793
特別利益		
固定資産売却益	—	5
特別利益合計	—	5
特別損失		
固定資産売却損	—	1
特別損失合計	—	1
税引前当期純利益	5,478	4,797
法人税、住民税及び事業税	2,042	1,759
法人税等調整額	50	82
法人税等合計	2,093	1,842
当期純利益	3,385	2,955

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金		利益剰余金
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金
当期首残高	12,499	12,190	12,190	69
当期変動額				
剰余金の配当				
当期純利益				
自己株式の取得				
自己株式の処分				
当期変動額合計				
当期末残高	12,499	12,190	12,190	69

	株主資本					純資産合計
	利益剰余金			自己株式	株主資本合計	
	その他利益剰余金		利益剰余金合計			
	別途積立金	繰越利益剰余金				
当期首残高	40,000	32,338	72,408	△208	96,888	96,888
当期変動額						
剰余金の配当		△1,426	△1,426		△1,426	△1,426
当期純利益		3,385	3,385		3,385	3,385
自己株式の取得				△4	△4	△4
自己株式の処分				0	0	0
当期変動額合計		1,958	1,958	△4	1,954	1,954
当期末残高	40,000	34,297	74,366	△213	98,842	98,842

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金		利益剰余金
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金
当期首残高	12,499	12,190	12,190	69
当期変動額				
剰余金の配当				
当期純利益				
自己株式の取得				
自己株式の処分				
当期変動額合計				
当期末残高	12,499	12,190	12,190	69

	株主資本					純資産合計
	利益剰余金			自己株式	株主資本合計	
	その他利益剰余金		利益剰余金合計			
	別途積立金	繰越利益剰余金				
当期首残高	40,000	34,297	74,366	△213	98,842	98,842
当期変動額						
剰余金の配当		△1,426	△1,426		△1,426	△1,426
当期純利益		2,955	2,955		2,955	2,955
自己株式の取得				△4	△4	△4
自己株式の処分				0	0	0
当期変動額合計		1,529	1,529	△4	1,524	1,524
当期末残高	40,000	35,826	75,895	△218	100,367	100,367

(4) 個別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。

(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

6. その他

(1) 部門別売上明細表

①新築マンション等分譲事業の状況

1. 引渡実績

区分	期別	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)		増減(△)	
		戸数 (戸)	金額 (百万円)	戸数 (戸)	金額 (百万円)	戸数 (戸)	金額 (百万円)
新築マンション等分譲事業		782	33,416	561	25,619	△221	△7,797

2. 期中契約高

区分	期別	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)		増減(△)	
		戸数 (戸)	金額 (百万円)	戸数 (戸)	金額 (百万円)	戸数 (戸)	金額 (百万円)
新築マンション等分譲事業		634	28,170	470	21,685	△164	△6,484

3. 契約残高

区分	期別	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)		増減(△)	
		戸数 (戸)	金額 (百万円)	戸数 (戸)	金額 (百万円)	戸数 (戸)	金額 (百万円)
新築マンション等分譲事業		115	5,070	24	1,136	△91	△3,933

②その他の事業の状況

区分	期別	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)		増減(△)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	増減率 (%)
不動産賃貸事業		1,754	38.9	1,977	42.7	223	12.7
不動産管理事業		2,437	54.1	2,487	53.7	49	2.0
その他付帯事業		313	7.0	164	3.6	△148	△47.5
合計		4,504	100.0	4,628	100.0	124	2.8

(2) 役員の異動

①代表者の異動

該当事項はありません。

②その他の役員の異動

該当事項はありません。