

平成26年9月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年10月30日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社アスコット
 コード番号 3264 URL <http://www.ascotcorp.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) 経営管理部マネジャー
 定時株主総会開催予定日 平成26年12月17日
 配当支払開始予定日 —
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有

(氏名) 加賀谷 慎二
 (氏名) 中澤 智史
 TEL 03-5363-8426
 有価証券報告書提出予定日 平成26年12月17日

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年9月期の連結業績(平成25年10月1日～平成26年9月30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9月期	3,482	△54.5	217	△25.0	125	△21.1	164	2.2
25年9月期	7,654	154.7	290	—	158	—	160	—

(注) 包括利益 26年9月期 165百万円 (1.5%) 25年9月期 162百万円 (—%)

	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	%	%	%
26年9月期	6.94	6.94	25.1	2.8	6.2
25年9月期	6.80	6.79	32.9	2.7	3.8

(参考) 持分法投資損益 26年9月期 1百万円 25年9月期 △2百万円

(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9月期	4,909	735	15.0	31.12
25年9月期	4,090	569	13.9	24.12

(参考) 自己資本 26年9月期 735百万円 25年9月期 569百万円

(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9月期	△181	△198	306	640
25年9月期	4,141	△31	△3,667	714

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9月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
26年9月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
27年9月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 平成27年9月期の連結業績予想(平成26年10月1日～平成27年9月30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	7,037	102.1	689	217.0	505	302.7	466	184.7	19.77

※ 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9月期	23,620,604 株	25年9月期	23,620,004 株
26年9月期	— 株	25年9月期	— 株
26年9月期	23,620,408 株	25年9月期	23,620,004 株

(参考) 個別業績の概要

平成26年9月期の個別業績(平成25年10月1日～平成26年9月30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9月期	3,482	△54.5	219	△26.2	127	△23.6	166	0.3
25年9月期	7,653	155.0	297	—	166	—	165	—

	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9月期	7.03	7.02
25年9月期	7.00	7.00

(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9月期	4,914	739	15.0	31.31
25年9月期	4,093	573	14.0	24.28

(参考) 自己資本 26年9月期 739百万円 25年9月期 573百万円

※ 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、連結財務諸表及び財務諸表に対する監査手続が実施中です。

※ 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3ページ「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) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
(4) 事業等のリスク	5
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標	9
(3) 中長期的な会社の経営戦略	9
(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
連結損益計算書	12
連結包括利益計算書	13
(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	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	17
(会計方針の変更)	18
(追加情報)	18
(連結貸借対照表関係)	19
(連結損益計算書関係)	19
(連結包括利益計算書関係)	20
(連結株主資本等変動計算書関係)	20
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	21
(セグメント情報等)	21
(1株当たり情報)	24
(重要な後発事象)	24
5. 個別財務諸表	25
(1) 貸借対照表	25
(2) 損益計算書	27
(3) 株主資本等変動計算書	29
6. その他	30
(1) 生産、受注及び販売の状況	30
(2) 役員の異動	30

1. 経営成績・財政状態に関する分析

文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社が判断したものであります。

(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経済は、政府による経済政策及び日本銀行による金融緩和策を背景に円安・株高で推移するなど、景気回復基調が続いております。しかしながら、消費税増税等による影響や、新興国経済の低迷などの海外景気の下振れリスクから、先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、首都圏における分譲マンション市場では、好不調の目安とされる契約率70%を割り込む時期が見られたものの、概ね70%超で推移するなど底堅い需要が見られます^{*}。また、収益不動産市場では、東京都心5区において、引き続きオフィスビルの平均空室率は低下傾向、平均賃料は上昇傾向にあります^{*}。一方で、不動産価格や建築費上昇の影響から仕入コストが上昇傾向にあり、今後の市場の動向については予断を許さない状況となっております。

このような事業環境の中、当社グループは、不動産開発事業において、分譲マンションの自社ブランド「アスコットパーク」シリーズ1棟の竣工引渡、戸建分譲の自社ブランド「アスコットカーサ」シリーズ2棟の竣工引渡を行っております。また、不動産ソリューション事業において、収益不動産開発の1棟及びソリューションのバリューアップ物件3棟の売却、保有不動産の賃貸収入ならびに不動産コンサルティング及び不動産仲介のフィー収入等を獲得しております。前連結会計年度と比べ、収益実現までに相応の期間を要する不動産開発事業における物件の売却・引渡件数は減少したものの、不動産ソリューション事業におけるバリューアップ物件の売却・引渡数、並びに不動産コンサルティング及び不動産仲介の取扱い件数は増加いたしました。

この結果、当社グループの当連結会計年度における経営成績は、売上高3,482百万円（前連結会計年度比：4,171百万円減）、営業利益217百万円（前連結会計年度比：72百万円減）、経常利益125百万円（前連結会計年度比：33百万円減）、当期純利益164百万円（前連結会計年度比：3百万円増）となりました。

※民間調査機関調べ

② セグメントの概況

セグメントの業績の概要は、以下のとおりであります。なお、各セグメントの売上高の金額は、セグメント間の内部売上高を含めない数値を記載しております。また、当連結会計年度から、戸建開発を再開したこと等に伴い、従来の「分譲マンション開発事業」を「不動産開発事業」へ名称を変更しております。

(不動産開発事業)

当連結会計年度における売上高は1,015百万円（前連結会計年度比：2,235百万円減）、営業利益は15百万円（前連結会計年度比：547百万円減）となりました。

分譲マンション開発における「アスコットパーク 両国BLOOM」（販売戸数全20戸）及び戸建開発における「アスコットカーサ 浅草」（全2棟）の竣工引渡を行っております。

(不動産ソリューション事業)

当連結会計年度における売上高は2,451百万円（前連結会計年度比：1,946百万円減）、営業利益は427百万円（前連結会計年度比：224百万円増）となりました。当社グループの不動産ソリューション事業は、収益不動産開発及びソリューション等に分かれており、その売上高及び営業利益は次のとおりであります。

収益不動産開発

当連結会計年度における売上高は1,077百万円（前連結会計年度比：1,642百万円減）、営業利益は47百万円（前連結会計年度比：149百万円減）となりました。

店舗・オフィスビルの「AUSPICE元浅草」（東京都台東区）の売却及び長期保有目的の収益不動産からの賃貸収入を計上しております。

ソリューション

当連結会計年度における売上高は1,022百万円（前連結会計年度比：423百万円減）、営業利益は119百万円（前連結会計年度：営業損失62百万円）となりました。

収益力が低下している不動産を取得し二次投資による再生の後に売却するバリューアップ物件3棟の売却及び不動産保有における賃貸収入を獲得しております。

不動産コンサルティング、不動産仲介

当連結会計年度における売上高は352百万円（前連結会計年度比：120百万円増）、営業利益は261百万円（前連結会計年度比：191百万円増）となりました。

不動産開発・企画におけるコンサルティング収入及び不動産売買仲介における手数料等を計上しております。

(その他事業)

当連結会計年度における売上高は15百万円（前連結会計年度比：10百万円増）、営業損失は35百万円（前連結会計年度：営業損失305百万円）となりました。

賃貸管理業務、保険代理店業務等による収入を計上しております。

③ 次期の見通し

当社グループの平成27年9月期の連結業績見通しは、次のとおりになります。

通期の業績見通しにつきましては、売上高7,037百万円（当連結会計年度：3,482百万円、増減率：102.1%増）、営業利益689百万円（当連結会計年度：営業利益217百万円、増減率：217.0%増）、経常利益505百万円（当連結会計年度：経常利益125百万円、増減率：302.7%増）、当期純利益466百万円（当連結会計年度：当期純利益164百万円、増減率：184.7%増）を予定しております。

(連結業績予想の概要)

不動産開発事業における分譲マンション開発においては、「IORIS」（共同事業：販売戸数全20戸）、「アスコットパーク東京リバーサイド」（販売戸数全18戸）の竣工引渡を予定しております。また、戸建開発において、「アスコットカーサ江原町」等の竣工引渡を予定しております。さらに、賃貸アパート開発において、「ファールレ笹塚」、「ファールレ鷺宮」等の竣工引渡を予定しております。その他、不動産ソリューション事業におけるバリューアップ物件の売却並びに不動産コンサルティング及び不動産仲介のフィー収入等の計上を予定しております。

(2) 財政状態に関する分析

(資産、負債、純資産及びキャッシュ・フローの状況に関する分析)

① 当期における資産、負債、純資産の状況

(連結財政状態)

1) 資産

当連結会計年度末の資産残高は、4,909百万円（前連結会計年度末：4,090百万円）となり、前連結会計年度末と比較して819百万円増加いたしました。

流動資産残高は、2,529百万円（前連結会計年度末：1,908百万円）となり、前連結会計年度末と比較して620百万円増加いたしました。主な要因として、不動産ソリューション事業の収益不動産を売却したこと等により販売用不動産が414百万円減少したものの、不動産開発事業における開発用地の仕入れ及び不動産ソリューション事業のバリューアップ物件の仕入れ等により仕掛販売用不動産が1,106百万円増加したこと等によります。

固定資産残高は、2,380百万円（前連結会計年度末：2,181百万円）となり、前連結会計年度末と比較して198百万円増加いたしました。主な要因として、安定的な収益及びキャッシュ・フローを長期的に獲得することを目的として建築していた収益不動産が竣工したこと等により、建物（純額）が219百万円増加したこと等によります。

2) 負債

当連結会計年度末の負債残高は、4,174百万円（前連結会計年度末：3,520百万円）となり、前連結会計年度末と比較して653百万円増加いたしました。流動負債残高は、1,487百万円（前連結会計年度末：2,136百万円）となり、前連結会計年度末と比較して649百万円減少いたしました。主な要因として、開発プロジェクトの推進に伴う買掛金293百万円の増加、たな卸資産の取得に伴う新規借入を行った一方で、収益不動産開発の物件売却や長期借入金への振替え等により、1年内返済予定の長期借入金が788百万円減少したこと、1年内償還予定の社債200百万円を償還したこと等によります。

固定負債残高は、2,687百万円（前連結会計年度末：1,383百万円）となり、前連結会計年度末と比較して1,303百万円増加いたしました。主な要因として、社債の発行により社債が300百万円増加したこと及びたな卸資産の取得に伴う新規借入の増加等により、長期借入金が996百万円増加したこと等によります。

3) 純資産

当連結会計年度末の純資産残高は、735百万円（前連結会計年度末：569百万円）となり、前連結会計年度末と比較して165百万円増加いたしました。主な要因として、当連結会計年度において当期純利益164百万円を計上したこと等によります。

② 当期におけるキャッシュ・フローの状況

(連結キャッシュ・フローの状況)

1) 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは、181百万円の支出(前連結会計年度:4,141百万円の収入)となりました。主な要因として、税金等調整前当期純利益125百万円を計上いたしました。不動産開発事業におけるプロジェクトの推進及び不動産ソリューション事業におけるバリューアップ物件の取得等によりたな卸資産の増減額が301百万円減少したこと等によります。

2) 投資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・フローは、198百万円の支出(前連結会計年度:31百万円の支出)となりました。主な要因として、安定的な収益及びキャッシュ・フローを長期的に獲得することを目的として建築していた収益不動産の建築費の支払い等により有形固定資産の取得による支出201百万円があったこと等によります。

3) 財務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・フローは、306百万円の収入(前連結会計年度:3,667百万円の支出)となりました。主な要因として、たな卸資産の売却等に伴う長期借入金の返済による支出1,091百万円、及び社債の償還による支出200百万円があったものの、不動産開発事業におけるプロジェクトの推進及び不動産ソリューション事業におけるバリューアップ物件の取得に伴う長期借入れによる収入1,298百万円及び社債の発行による収入300百万円があったこと等によります。

③ キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成25年9月期	平成26年9月期
自己資本比率 (%)	13.9	15.0
時価ベースの自己資本比率 (%)	91.8	68.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	0.8	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	30.2	—

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. 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。

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

3. キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを利用しております。

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。

5. 平成26年9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るため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

① 利益配分に関する基本方針

当社は株主様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置づけ、内部留保とのバランスを図りながら安定的な配当水準を維持することを基本方針としております。利益配分につきましては、企業体質を強化し安定的な成長を可能にする内部留保の充実を図りながら、業績や資金需要見通し等を総合的に勘案し、利益配分を行う方針であります。

② 当期の配当

当事業年度において、当期純利益166百万円を計上したことにより純資産残高は739百万円、自己資本比率は15.0%と、財務体質は改善しているものの、利益剰余金は1,827百万円の欠損となっております。

当社は、既存株主様をはじめとするステークホルダーの利益を高めるため、経営基盤の強化、将来収益の源泉を獲得していくことが、当面果たすべき具体的な役割であると認識しております。当社が経営健全化に向け果たすべき課題について確実に実行し、利益剰余金の欠損を解消していくことが重要であると判断した結果、通期での1株当たりの配当金額は無配当とさせていただきます。

③ 次期の配当

次期の配当につきましては、内部留保を厚くした財務基盤により経営体質の強化を図ることを最優先課題とし、遺憾ながら無配当とさせていただくこと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内容その他に関するリスクについて、投資家の皆様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を記載しております。また、必ずしも事業内容その他のリスクに該当しない事項についても、投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家の皆様に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。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、その発生の予防又は回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。

① 経済状況及び不動産市況について

当社グループは、景気動向、金利動向、地価動向、不動産販売価格動向、不動産税制等の影響を受けやすいため、大幅な金利及び消費税の上昇等、諸情勢に変化があった場合には、用地及び収益不動産の仕入、販売価格や販売スケジュール及びたな卸資産評価損の計上等、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

② 法的規制等について

当社グループの属する不動産業界は、「建築基準法」、「国土利用計画法」、「都市計画法」、「宅地建物取引業法」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の法的規制を受けております。このため、将来におけるこれらの法的規制の改廃、大幅な変更、新法の制定等により、事業計画の見直しの必要が生じる場合やこれらの法的規制等に定める事項に違反した場合等には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

③ 業績の変動要因について

当社グループの不動産開発事業並びに不動産ソリューション事業の収益不動産開発及びソリューションにおける不動産の売却収入は、不動産売買契約締結後、顧客への引渡し完了した時点で売上を計上しております。そのため、当社グループの業績を四半期ごとに比較した場合、竣工や引渡しのタイミングにより売上高及び経常利益、当期純利益が変動するため、四半期ごとの業績は必ずしも他の四半期の業績と比較して均一にはならず、各四半期の業績の偏重の度合は過年度の四半期業績と同様になるとは限りません。また、仕入計画の未達、販売の不振、不動産売買契約締結後のキャンセル、建築工期の遅延や建築確認手続の遅延等により引渡し時期が各決算期末を越えた場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

④ たな卸資産の評価及び固定資産の減損に関する会計処理の適用等について

当社グループの不動産開発事業及び不動産ソリューション事業の収益不動産開発において開発した販売用不動産、開発中の仕掛販売用不動産並びに不動産ソリューション事業のソリューションにおいて取得した販売用不動産について、経済情勢や不動産市況の悪化等によりたな卸資産としての価値が帳簿価額を下回った場合には、たな卸資産の簿価切下げ処理に伴う損失が発生し、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループが安定的な収益及びキャッシュ・フローを長期的に獲得することを目的として保有している賃貸等不動産について、減損の兆候があり、当該保有不動産の生み出す割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回った場合は、減損損失が発生し、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

さらに、日本の会計制度は、国際財務報告基準導入に伴いそれまでの会計基準が大きく改訂される可能性があり、企業の財政状況及び業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 土壌汚染対策等について

土地の汚染調査や汚染の除去等の安全対策を義務付けた「土地汚染対策法」が平成15年2月15日に施行されています。当社グループの不動産開発事業及び不動産ソリューション事業の収益不動産開発における土地仕入に際しては、当該土地の過去の地目、所有者、住宅地図等から地歴を調査し、当該土地について土壌汚染の有無を検討しております。当該土地において過去に工場等の存在が確認され、汚染の可能性がある場合は土壌汚染調査を行い、土壌汚染が判明した場合には専門業者による汚染原因の除去等を実施しております。これらの土壌汚染対策費用については、原則として売主による費用負担として不動産売買契約書に定めておりますが、当該土地の近隣地からの汚染物質の流入による二次汚染等の売主の責に帰さない事由による土壌汚染については、当社で費用負担する場合があります。当社が取得を予定している土地や既に取得した事業用地において、土壌汚染が発見された場合、追加的な土壌汚染対策費用の発生や土壌汚染の除去工事による建築スケジュールの遅延等が、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 開発物件に対する周辺住民からの訴訟等について

当社グループが事業化する開発物件については、関係する法律、自治体の条例等を十分検討したうえで、周辺環境との調和を重視した開発計画を立案するとともに、周辺住民に対し事前に説明会を実施するなど十分な対応を講じております。しかしながら、事業化する開発物件において、土壌汚染、当該近隣地域の日照・眺望問題等の発生に起因する開発遅延や、開発段階における建設中の騒音、物件の瑕疵の発見、管理状況に対するオーナーからのクレーム、入退去時の居住者とのトラブル等の発生を理由とする又はこれらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります、その場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 物件に纏わる費用について

不動産には、権利、地盤、地質、構造などに関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。当社グループは、専門部署により品質チェックを行って事業を推進しておりますが、欠陥、瑕疵等の状態によっては、資産価値の低下を防ぐ為に、予定外の費用を負担せざるを得ない場合があります。

またプロジェクトは、設計及び建築工事等を設計事務所及び建設会社等に発注しております。設計会社及び建設会社の選定から工程の進捗に至るまで、入念に外注先管理をしておりますが、外注先の倒産や工事中の事故などが発生した場合に、工事の遅延・中止・建築費用の上昇などにより、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 個人情報の漏洩について

当社グループは、多数のお客様の個人情報等をお預かりしております。当社グループでは、プライバシーマーク(認定番号第10700010(04)JIS Q15001:2006準拠)を取得しており、個人情報については、厳重に管理しております。また、社内の情報管理システムを強化するとともに、従業員等に対する教育・研修等により情報管理の重要性の周知徹底を行っております。しかしながら、これらの対策にもかかわらず個人情報が外部に漏洩した場合には、当社グループの社会的信用等に影響を与え、業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 偶然不測の事故・自然災害について

火災、落雷、大雨及び地震等の天災や戦争、暴動、テロ等の人災により、当社グループの開発物件及び当社が保有している物件について滅失、劣化又は毀損等が生じた場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

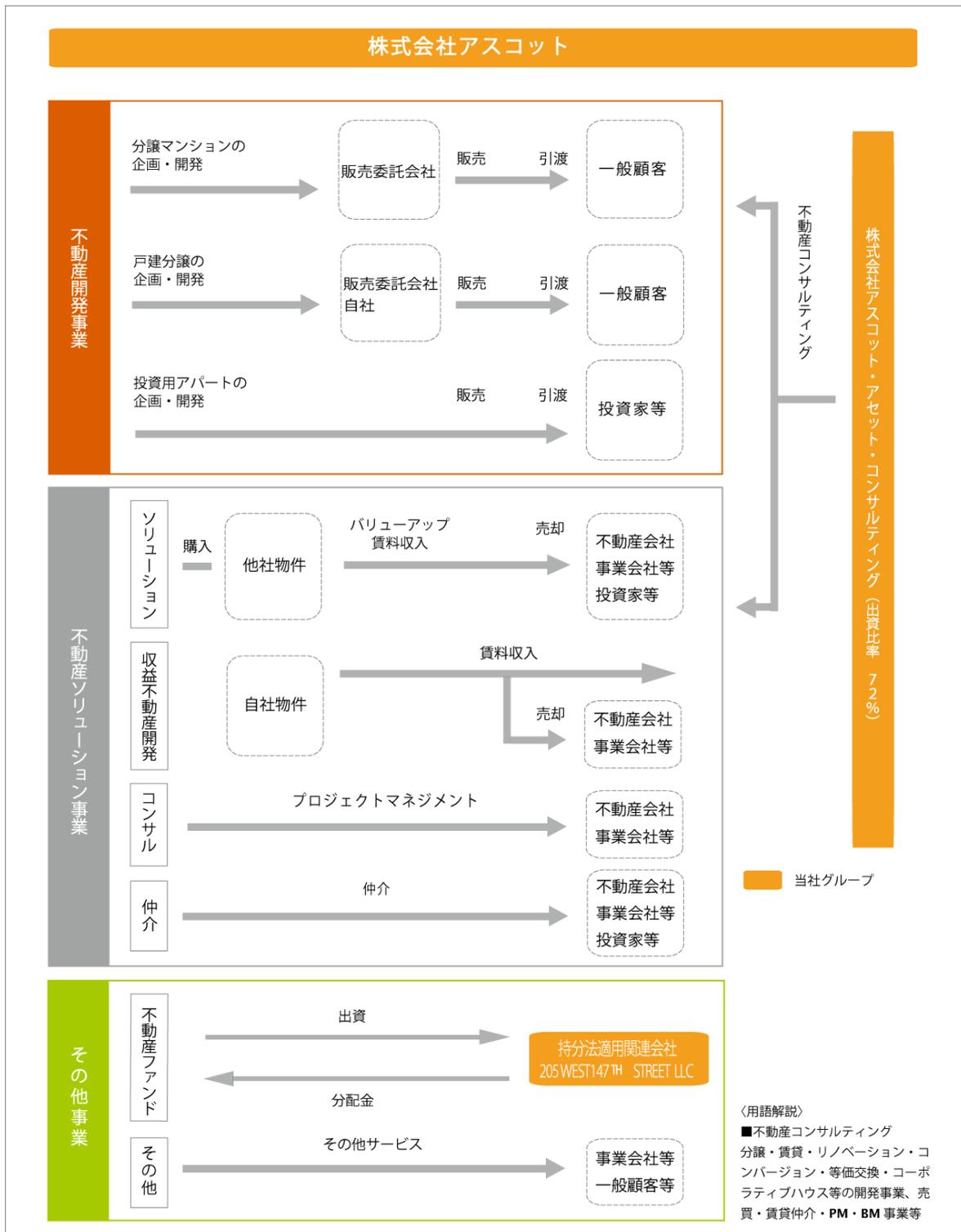
2. 企業集団の状況

当社グループは、当社（(株)アスコット）、連結子会社1社（(株)アスコット・アセット・コンサルティング）及び持分法適用関連会社1社より構成されており、東京都内を中心に「不動産開発」「不動産ソリューション」「その他」を主たる事業としております。

当社の主要株主であり筆頭株主である澤田ホールディングス(株)は、平成26年9月30日現在、当社株式に係る議決権割合42.33%を有しております。引き続き澤田ホールディングス(株)グループとの連携を強化してまいります。

当社グループの事業の位置付けと事業の種類別セグメントとの関連は次のとおりであります。

（事業系統図）



(不動産開発事業)

東京都内を中心に、当社グループブランドであるデザイナーズマンション「アスコットパーク」シリーズ*1の企画、開発を行っております。「アスコットパーク」の特徴といたしましては、多様なデザイナーやインテリアショップとのコラボレーションにより、個性的かつ高品質な生活空間を一般顧客に提供できるよう努めており、内装・設備を自由に選べる「セミオーダーポイントシステム」*2を採用することでお客様へ付加価値を提供し、20年・30年を経過しても色褪せることのない分譲マンション開発を追求しております。また、当社グループは、販売部門を設置しておらず、販売委託会社を通して一般顧客へ分譲販売を行っております。

さらに、物件の規模によっては、当社単独での事業化リスクを勘案の上、共同事業方式を行い、開発用地仕入等にかかる資金負担を軽減し、当社グループの長所である企画、開発に特化しております。

なお、当連結会計年度より、戸建開発を再開すると共に賃貸アパートの開発も行っております。

*1 「アスコットパーク」シリーズ

東京駅から主に半径1km～5km圏内であり都会生活を楽しめ、交通の利便性の高い東京都内を中心に中小規模の企画開発を行い、主に10階～15階建て総戸数15戸から60戸の分譲マンションシリーズであります。購入者のターゲット層は、20歳代から40歳代の一次取得者としており、最寄駅からの時間は、全てが徒歩10分以内、75%超が5分以内に位置しております。当社の企画開発する「アスコットパーク」シリーズは1物件ごとに個性を持たせる工夫をし、細部にこだわり、新しい価値・創造を提供しております。

*2 「セミオーダーポイントシステム」

お客様へ購入時にポイントを提供し、そのポイントを利用することでインテリアの設計変更や設備などのアイテムを自由に選択することができるシステムです。

(不動産ソリューション事業)

当社グループの不動産ソリューション事業は、収益不動産開発、ソリューション、不動産コンサルティング及び不動産仲介に区分されております。

収益不動産開発

東京都内及び地方主要都市において、分譲マンション開発で培った企画開発力を駆使して、賃貸マンション、オフィスビルを開発し、竣工後に不動産投資ファンドや不動産投資家等へ売却することを目的とした事業であります。なお、当社グループの収益戦略上、テナント募集を行った上で収益力を高め売却する場合もあり、当社グループ保有期間において借主より賃料を収受しております。

ソリューション

経年で資産価値の低下した収益性の改善が可能な既存の賃貸マンション、オフィスビルを取得し、土地や建物の潜在価値を見出し効率的な改装・改修を行うことや、リーシングにより稼働率の向上を図ることで総合的なバリューアップを行い事業会社や不動産投資家等へ売却しております。

具体的な事例といたしましては、老朽化とセキュリティに問題のある案件に対して、セキュリティ設備の強化、内装の改修を行い、更にペット共生型のコンセプトを付加することにより、資産価値を高めた事例があります。また、収益不動産開発と同様に、当社グループの収益戦略に基づいて、取得後、売却までの保有期間に借主より賃料を収受しております。

不動産コンサルティング

不動産開発を行っている事業会社等から、不動産開発プロジェクトの企画段階から関与しプロジェクト完了まで企画設計等をマネジメントしていくプロジェクトマネジメント業務を受託しております。

不動産仲介

事業会社、一般顧客への不動産物件の仲介業務を行っております。

(その他事業)

当社グループのその他事業は、不動産ファンドとその他に区分されております。

不動産ファンド

他社が組成する不動産ファンドに出資し、配当やキャピタルゲインを取得することを目的としております。

その他

賃貸管理業務、保険代理店業務等を行っております。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「人と人の間に豊かな空間を」をグループ共通の経営理念として掲げております。

場所ごとに最高の空間を生み出すために極限まで企画を追求し、日本最高レベルのプロジェクトマネジメントと品質管理能力によって、住む・働く・遊ぶ、人々の日常のあらゆる場面が快適で豊かになるための空間を創造することを目指しております。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、景気の動向に左右されないバランスのとれた継続的な事業の成長を通じて企業価値を向上していくことを経営の目標としており、現時点は事業基盤の強化を優先すべき段階であると認識しております。目標とする経営指標としては、平成27年9月期における売上高7,037百万円、営業利益689百万円、経常利益505百万円を目標としております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループを取り巻く環境は、2020年東京オリンピック・パラリンピック開催に向けたインフラ整備や消費税率の引き上げを始めとした税制改正等、経済環境の変化による景気の変動が予想されます。このような環境変化に備え着実な事業の成長を実現するために、景気変動に左右されないバランスのとれた事業ポートフォリオの構築を強化してまいります。

具体的には、これまで当社が得意としている東京都東エリア（中央区、台東区、墨田区）から、東京都23区内へと開発エリアを拡大するとともに、他社との差別化を図れる企画開発力・デザイン力を活かし、分譲マンション開発に加え戸建開発及びアパート開発並びにバリューアップ物件の供給拡大を図ってまいります。また、引き続き不動産コンサルティング及び不動産仲介を受注することにより、不動産の開発及び売却にかかるリードタイムを補い安定的な収益を確保し、中長期的にわたる継続的な収益向上を目指してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループは、新たな事業機会の創出を含めた収益基盤強化の推進により、環境変化に強く高収益な企業体質を確立してまいります。

事業別の対処すべき課題は、次のとおりであります。

1) 不動産開発事業

建築費及び用地費の上昇相場を見通した仕入れにシフトするとともに、東京都23区内へと開発事業エリアを拡大してまいります。また、他社が取り組まないような案件に対しても、場所ごとに最高の空間を生み出すために極限まで企画を追求することで、取得する用地情報を有効に活かし、分譲マンション開発、戸建開発及びアパート開発の供給拡大を行うと共にブランドを構築してまいります。

2) 不動産ソリューション事業

他社との差別化を図れる企画開発力・デザイン力を活かし、バリューアップの対象物件・手法の幅を広げ、分散投資による保有資産のポートフォリオを構築してまいります。また、仕入れから売却までを短期で回転させる等、保有時におけるリスクマネジメントを徹底してまいります。

3) その他事業

景気に左右されない安定的な事業の柱として、人々の日常のあらゆる場面が快適で豊かになるための空間を創造する経営理念に基づき、既存事業とシナジーのある事業の構築も進めてまいります。

当社グループは、以上のような経営方針の下、当社のオリジナリティを発揮した事業展開を推進することで、着実な企業価値の向上を実現してまいります。

(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9月30日)	当連結会計年度 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	716,772	642,714
売掛金	7,761	18,944
販売用不動産	※1 949,878	※1 535,649
仕掛販売用不動産	23,731	※1 1,130,567
貯蔵品	292	217
繰延税金資産	29,677	81,219
その他	※1 181,046	120,606
貸倒引当金	△857	△814
流動資産合計	1,908,302	2,529,103
固定資産		
有形固定資産		
建物	235,345	468,382
減価償却累計額	△22,703	△35,832
建物(純額)	※1 212,642	※1 432,549
土地	※1 1,860,772	※1 1,860,772
建設仮勘定	30,072	-
その他	26,443	28,062
減価償却累計額	△19,516	△21,831
その他(純額)	6,926	※1 6,230
有形固定資産合計	2,110,414	2,299,552
無形固定資産		
その他	1,823	4,630
無形固定資産合計	1,823	4,630
投資その他の資産		
投資有価証券	2,200	2,200
その他の関係会社有価証券	※2 6,322	※2 6,130
その他	61,068	※1 67,600
投資その他の資産合計	69,591	75,931
固定資産合計	2,181,829	2,380,114
資産合計	4,090,131	4,909,218

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年9月30日)	当連結会計年度 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	63,851	356,855
1年内償還予定の社債	200,000	-
1年内返済予定の長期借入金	※1 1,705,201	※1 916,478
未払法人税等	4,690	17,237
賞与引当金	2,283	934
その他	160,743	195,543
流動負債合計	2,136,770	1,487,048
固定負債		
社債	-	300,000
長期借入金	※1 1,345,448	※1 2,341,769
その他	38,090	45,380
固定負債合計	1,383,539	2,687,149
負債合計	3,520,309	4,174,197
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,434,611	1,434,638
資本剰余金	1,134,408	1,134,435
利益剰余金	△1,991,752	△1,827,714
株主資本合計	577,266	741,358
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△7,444	△6,338
その他の包括利益累計額合計	△7,444	△6,338
純資産合計	569,822	735,020
負債純資産合計	4,090,131	4,909,218

(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10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
売上高	7,654,608	3,482,922
売上原価	6,766,099	2,691,934
売上総利益	888,509	790,988
販売費及び一般管理費	※1 598,440	※1 573,360
営業利益	290,068	217,627
営業外収益		
受取利息	57	105
受取配当金	297	297
契約違約金収入	2,962	-
貸倒引当金戻入額	-	43
賞与引当金戻入額	708	503
その他	444	122
営業外収益合計	4,471	1,072
営業外費用		
支払利息	130,926	89,390
その他	4,638	3,873
営業外費用合計	135,565	93,263
経常利益	158,974	125,436
特別利益		
新株予約権戻入益	1,350	-
特別利益合計	1,350	-
特別損失		
固定資産除却損	※2 3,180	-
本社移転費用	5,451	-
特別損失合計	8,631	-
税金等調整前当期純利益	151,693	125,436
法人税、住民税及び事業税	1,130	12,940
法人税等調整額	△9,677	△51,541
法人税等合計	△8,547	△38,601
少数株主損益調整前当期純利益	160,240	164,038
少数株主損失(△)	△310	-
当期純利益	160,551	164,038

(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10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
少数株主損益調整前当期純利益	160,240	164,038
その他の包括利益		
持分法適用会社に対する持分相当額	※ 2,469	※ 1,106
その他の包括利益合計	2,469	1,106
包括利益	162,710	165,144
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	163,021	165,144
少数株主に係る包括利益	△310	-

(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10月1日 至 平成25年9月30日)

(単位:千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	1,434,611	1,134,408	△2,152,304	416,715
当期変動額				
当期純利益	—	—	160,551	160,551
新株の発行(新株予約権の行使)	—	—	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—
当期変動額合計	—	—	160,551	160,551
当期末残高	1,434,611	1,134,408	△1,991,752	577,266

	その他の包括利益累計額		新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	△9,914	△9,914	1,350	310	408,462
当期変動額					
当期純利益	—	—	—	—	160,551
新株の発行(新株予約権の行使)	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,469	2,469	△1,350	△310	808
当期変動額合計	2,469	2,469	△1,350	△310	161,359
当期末残高	△7,444	△7,444	—	—	569,822

当連結会計年度(自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)

(単位:千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	1,434,611	1,134,408	△1,991,752	577,266
当期変動額				
当期純利益	—	—	164,038	164,038
新株の発行(新株予約権の行使)	27	27	—	54
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—
当期変動額合計	27	27	164,038	164,092
当期末残高	1,434,638	1,134,435	△1,827,714	741,358

	その他の包括利益累計額		新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	△7,444	△7,444	—	—	569,822
当期変動額					
当期純利益	—	—	—	—	164,038
新株の発行(新株予約権の行使)	—	—	—	—	54
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,106	1,106	—	—	1,106
当期変動額合計	1,106	1,106	—	—	165,198
当期末残高	△6,338	△6,338	—	—	735,020

(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10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30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	151,693	125,436
減価償却費	37,313	23,062
差入保証金償却額	2,220	-
貸倒引当金の増減額(△は減少)	326	△43
賞与引当金の増減額(△は減少)	△392	△1,349
災害損失引当金の増減額(△は減少)	△1,295	-
受取利息及び受取配当金	△354	△403
支払利息	130,926	89,390
新株予約権戻入益	△1,350	-
固定資産除却損	3,180	-
持分法による投資損益(△は益)	2,475	1,298
売上債権の増減額(△は増加)	24,133	△11,182
たな卸資産の増減額(△は増加)	3,998,897	△301,057
仕入債務の増減額(△は減少)	△53,269	18,474
その他	△15,427	△33,937
小計	4,279,078	△90,312
利息及び配当金の受取額	354	321
利息の支払額	△137,041	△90,667
法人税等の支払額	△1,130	△1,130
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,141,261	△181,788
投資活動によるキャッシュ・フロー		
預け金の増減額(△は増加)	△10,000	10,000
有形固定資産の取得による支出	△17,367	△201,724
敷金及び保証金の差入による支出	△12,893	△7,190
敷金及び保証金の差戻による収入	9,853	2,872
その他	△1,202	△2,409
投資活動によるキャッシュ・フロー	△31,609	△198,452
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)	△385,000	-
長期借入れによる収入	-	1,298,900
長期借入金の返済による支出	△3,281,690	△1,091,301
社債の発行による収入	-	300,000
社債の償還による支出	-	△200,000
新株予約権の行使による株式の発行による収入	-	54
その他	△682	△1,348
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,667,372	306,303
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	442,278	△73,937
現金及び現金同等物の期首残高	272,497	714,776
現金及び現金同等物の期末残高	※ 714,776	※ 640,839

(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

連結子会社の数 1社

㈱アスコット・アセット・コンサルティング

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用の関連会社数 1社

205WEST147TH STREET LLC

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべ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

① 有価証券

その他有価証券

(イ) 時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

また、匿名組合出資金等については(6) ②匿名組合出資金等の会計処理に記載しております。

② たな卸資産

(イ) 販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)を採用しております。

また、賃貸中の建物については定額法にて減価償却を行っております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 24～30年

(ロ) 貯蔵品

最終仕入原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)を採用しております。

(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(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 8～39年

その他 4～15年

② 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

③ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

売上債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、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、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

(4) 重要な外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き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りリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限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

① 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

② 匿名組合出資金等の会計処理

匿名組合等の損益のうち当社グループに帰属する持分相当損益については、「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに匿名組合出資金等を加減する方法としております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保に提供している資産

① 担保提供資産

	前連結会計年度 (平成25年9月30日)	当連結会計年度 (平成26年9月30日)
販売用不動産	949,878千円	535,649千円
仕掛販売用不動産	—	724,400
流動資産(その他)	10,000	—
建物	199,708	422,005
土地	1,860,772	1,860,772
有形固定資産(その他)	—	1,259
投資その他の資産(その他)	—	15,000
計	3,020,359	3,559,087

② 対応債務

	前連結会計年度 (平成25年9月30日)	当連結会計年度 (平成26年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	1,242,000千円	477,860千円
長期借入金	1,172,709	2,327,249
計	2,414,709	2,805,109

※2 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年9月30日)	当連結会計年度 (平成26年9月30日)
その他の関係会社有価証券	6,322千円	6,130千円

3 偶発債務

当連結会計年度(平成26年9月30日)

当社は、当社保有の土地を売却したことに伴い、買主に対して、本物件についての土壌汚染、地下汚染、PCB、アスベスト等が存在した場合には、引渡日より2年間に限り、17,689千円を限度とする瑕疵担保責任を負担しておりますが、現時点では、当該損失が発生する可能性は不明であります。

(連結損益計算書関係)

※1 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10月1日 至平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自平成25年10月1日 至平成26年9月30日)
役員報酬	53,188千円	56,595千円
給与手当	110,597	134,961
広告宣伝費	113,449	72,908
販売代理手数料	76,179	35,655
賞与引当金繰入額	2,283	934

※2 固定資産除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10月1日 至平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自平成25年10月1日 至平成26年9月30日)
建物	3,180千円	—千円

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)		当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	
	持分法適用会社に対する持分相当額:			
当期発生額		2,469千円		1,106千円
持分法適用会社に対する持分相当額		2,469		1,106
その他の包括利益合計		2,469		1,106

(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10月1日 至 平成25年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数ならびに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 の株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 の株式数(株)
発行済株式数				
普通株式	23,620,004	—	—	23,620,004
合計	23,620,004	—	—	23,620,004
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	第5回新株予約権	普通株式	3,264,674	—	3,264,674	—	—
	合計	—	3,264,674	—	3,264,674	—	—

(注) 第5回新株予約権の当連結会計年度減少は、新株予約権の行使期間満了によるものであります。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成25年10月1日至平成26年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数ならびに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 の株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 の株式数(株)
発行済株式数				
普通株式	23,620,004	600	—	23,620,604
合計	23,620,004	600	—	23,620,604
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 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

	前連結会計年度 (自平成24年10月1日 至平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自平成25年10月1日 至平成26年9月30日)
現金及び預金勘定	716,772千円	642,714千円
流動資産(その他)	1,005	1,126
預入期間3ヵ月超の定期預金	△3,001	△3,001
現金及び現金同等物	714,776	640,839

(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す。

なお、当連結会計年度から、戸建開発を再開したこと等に伴い、従来の「分譲マンション開発事業」を「不動産開発事業」へ名称を変更しております。また、当連結会計年度より、「不動産ファンド事業」の重要性が乏しくなったため、当該事業を「その他」に含めております。

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

不動産開発事業・・・(1)「アスコットパーク」シリーズを中心とした分譲マンションの企画開発

(2)「アスコットカーサ」シリーズを中心とした戸建分譲の企画開発

(3)「ファーレ」シリーズを中心とした賃貸アパートの企画開発

不動産ソリューション事業・・・(1)収益不動産の企画開発業務及び保有時における賃貸収入

(2)資産価値の低下した不動産や収益性の改善が可能な既存の物件を取得し効率的な改装・改修によってバリューアップする不動産再生業務

(3)事業会社等から受託する不動産開発のプロジェクトマネジメント業務

(4)事業会社、一般顧客等への不動産物件の仲介業務

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」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業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、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10月1日 至 平成25年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産 開発事業	不動産 ソリューション事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	3,251,510	4,398,100	7,649,610	4,997	7,654,608	—	7,654,608
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	1,551	1,551	△1,551	—
計	3,251,510	4,398,100	7,649,610	6,549	7,656,160	△1,551	7,654,608
セグメント利益又は損失(△)	563,012	203,210	766,222	△305,179	461,042	△170,974	290,068
セグメント資産	167,119	3,061,353	3,228,472	12,945	3,241,418	848,713	4,090,131
その他の項目							
減価償却費	—	33,090	33,090	—	33,090	4,222	37,313
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	—	1,619	1,619	—	1,619	14,921	16,540

(注) 1. 「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ます。

2. セグメント利益の調整額△170,974千円は、セグメント間取引消去△1,551千円と全社費用△169,422千円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額848,713千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産等であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金、預金及び管理部門に係る資産であります。なお、減価償却費の調整4,222千円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整14,921千円は、管理部門の資産に係るものであります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表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25年10月1日 至 平成26年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産開発 事業	不動産 ソリューション事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	1,015,555	2,451,987	3,467,543	15,378	3,482,922	—	3,482,922
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	5,321	5,321	△5,321	—
計	1,015,555	2,451,987	3,467,543	20,700	3,488,243	△5,321	3,482,922
セグメント利益又は損失(△)	15,655	427,837	443,493	△35,338	408,155	△190,527	217,627
セグメント資産	1,177,063	2,831,789	4,008,853	20,328	4,029,182	880,036	4,909,218
その他の項目							
減価償却費	—	17,917	17,917	—	17,917	5,144	23,062
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	—	204,582	204,582	—	204,582	3,534	208,116

- (注) 1. 「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ます。
2. セグメント利益の調整額△190,527千円は、セグメント間取引消去△321千円と全社費用△190,206千円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。セグメント資産の調整額880,036千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産等であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金、預金及び管理部門に係る資産であります。なお、減価償却費の調整5,144千円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整3,534千円は、管理部門の資産に係るものであります。
3. セグメント利益は、連結財務諸表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24年10月1日 至 平成25年9月30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内容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

海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

海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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
サムティ株式会社	1,350,000	不動産ソリューション事業
東邦ハウジング株式会社	1,190,135	不動産ソリューション事業
株式会社MAM	950,000	不動産ソリューション事業
一建設株式会社	903,446	不動産開発事業

当連結会計年度(自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30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内容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

海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

海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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
ゼネラルエンタープライズ合同会社	1,020,000	不動産ソリューション事業
個人(不動産購入者)	517,612	不動産ソリューション事業

【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24年10月1日至平成25年9月30日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成25年10月1日至平成26年9月30日)
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】

前連結会計年度(自平成24年10月1日至平成25年9月30日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成25年10月1日至平成26年9月30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24年10月1日至平成25年9月30日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成25年10月1日至平成26年9月30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24年10月1日 至平成25年9月30日)		当連結会計年度 (自平成25年10月1日 至平成26年9月30日)	
1株当たり純資産額	24円12銭	1株当たり純資産額	31円12銭
1株当たり当期純利益金額	6円80銭	1株当たり当期純利益金額	6円94銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	6円79銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	6円94銭

(注) 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24年10月1日 至平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自平成25年10月1日 至平成26年9月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額 (千円)	160,551	164,038
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)	160,551	164,038
期中平均株式数 (株)	23,620,004	23,620,408
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)	10,447	14,036
(うち新株予約権) (株)	(10,447)	(14,036)
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権2種類(新株予約権の目的となる株式の数29,400株)。	新株予約権2種類(新株予約権の目的となる株式の数28,600株)。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年9月30日)	当事業年度 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	716,632	639,012
売掛金	7,761	18,944
販売用不動産	949,878	535,649
仕掛販売用不動産	23,731	1,130,888
貯蔵品	292	217
前渡金	117,304	14,010
前払費用	40,629	104,417
繰延税金資産	29,677	81,219
その他	23,368	7,132
貸倒引当金	△857	△814
流動資産合計	1,908,418	2,530,675
固定資産		
有形固定資産		
建物	235,345	468,382
減価償却累計額	△22,703	△35,832
建物(純額)	212,642	432,549
車両運搬具	5,632	5,632
減価償却累計額	△1,094	△2,605
車両運搬具(純額)	4,538	3,027
工具、器具及び備品	20,810	22,429
減価償却累計額	△18,422	△19,226
工具、器具及び備品(純額)	2,388	3,203
土地	1,860,772	1,860,772
建設仮勘定	30,072	—
有形固定資産合計	2,110,414	2,299,552
無形固定資産		
商標権	1,558	1,008
ソフトウェア	—	3,357
その他	265	265
無形固定資産合計	1,823	4,630
投資その他の資産		
投資有価証券	2,200	2,200
関係会社株式	540	540
その他の関係会社有価証券	10,194	10,194
出資金	15,190	15,240
その他	45,080	51,562
投資その他の資産合計	73,206	79,738
固定資産合計	2,185,444	2,383,921
資産合計	4,093,863	4,914,596

(単位:千円)

	前事業年度 (平成25年9月30日)	当事業年度 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	63,851	356,855
1年内償還予定の社債	200,000	—
1年内返済予定の長期借入金	1,705,201	916,478
リース債務	—	763
未払金	25,716	53,994
未払費用	8,378	5,170
未払法人税等	4,510	17,057
未払消費税等	90,176	32,853
預り金	4,552	8,956
前受金	25,000	87,800
前受収益	7,168	7,031
賞与引当金	2,283	934
流動負債合計	2,136,839	1,487,893
固定負債		
社債	—	300,000
長期借入金	1,345,448	2,341,769
リース債務	—	2,862
その他	38,090	42,517
固定負債合計	1,383,539	2,687,149
負債合計	3,520,378	4,175,043
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,434,611	1,434,638
資本剰余金		
資本準備金	1,131,983	1,132,010
資本剰余金合計	1,131,983	1,132,010
利益剰余金		
利益準備金	16,470	16,470
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△2,009,580	△1,843,565
利益剰余金合計	△1,993,110	△1,827,095
株主資本合計	573,484	739,553
純資産合計	573,484	739,553
負債純資産合計	4,093,863	4,914,596

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
売上高	7,653,813	3,482,848
売上原価	6,763,623	2,695,635
売上総利益	890,189	787,213
販売費及び一般管理費	592,960	568,125
営業利益	297,229	219,088
営業外収益		
受取利息	57	105
受取配当金	297	297
契約違約金収入	2,962	—
関係会社業務委託収入	342	338
貸倒引当金戻入額	—	43
賞与引当金戻入額	708	503
その他	444	121
営業外収益合計	4,813	1,409
営業外費用		
支払利息	130,926	89,390
その他	4,638	3,873
営業外費用合計	135,565	93,263
経常利益	166,477	127,234
特別利益		
新株予約権戻入益	1,350	—
特別利益合計	1,350	—
特別損失		
固定資産除却損	3,180	—
本社移転費用	6,590	—
関係会社株式評価損	1,330	—
特別損失合計	11,100	—
税引前当期純利益	156,727	127,234
法人税、住民税及び事業税	950	12,760
法人税等調整額	△9,677	△51,541
法人税等合計	△8,727	△38,781
当期純利益	165,454	166,015

売上原価明細書

	前事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)		当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
I 用地費	3,902,898	57.7	1,377,556	51.1
II 建築費	2,366,194	35.0	1,214,419	45.1
III その他経費	494,531	7.3	103,659	3.8
計	6,763,623	100.0	2,695,635	100.0

原価計算の方法

原価計算の方法は、個別原価計算を採用しております。

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)

(単位:千円)

	株主資本						新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金			株主資本合計		
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計			
				繰越利益剰余金				
当期首残高	1,434,611	1,131,983	16,470	△2,175,035	△2,158,565	408,029	1,350	409,380
当期変動額								
当期純利益	-	-	-	165,454	165,454	165,454	-	165,454
新株の発行(新株予約権の行使)	-	-	-	-	-	-	-	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	△1,350	△1,350
当期変動額合計	-	-	-	165,454	165,454	165,454	△1,350	164,104
当期末残高	1,434,611	1,131,983	16,470	△2,009,580	△1,993,110	573,484	-	573,484

当事業年度(自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)

(単位:千円)

	株主資本						新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金			株主資本合計		
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計			
				繰越利益剰余金				
当期首残高	1,434,611	1,131,983	16,470	△2,009,580	△1,993,110	573,484	-	573,484
当期変動額								
当期純利益	-	-	-	166,015	166,015	166,015	-	166,015
新株の発行(新株予約権の行使)	27	27	-	-	-	54	-	54
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	27	27	-	166,015	166,015	166,069	-	166,069
当期末残高	1,434,638	1,132,010	16,470	△1,843,565	△1,827,095	739,553	-	739,553

6. その他

(1) 生産、受注及び販売の状況

生産、受注及び販売の状況については、決算短信における開示の重要性が乏しいため、記載をしておりません。

(2) 役員の変動

開示内容が定まった時点で開示いたします。