



## 平成26年10月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年12月12日  
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 アールエイジ  
コード番号 3248 URL <http://www.early-age.co.jp>  
代表者 (役職名) 代表取締役  
問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長兼情報管理部長  
定時株主総会開催予定日 平成27年1月27日  
有価証券報告書提出予定日 平成27年1月27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 (アナリスト向け)

(氏名) 向井山 達也  
(氏名) 佐藤 貴子  
配当支払開始予定日

TEL 03-5575-5590  
平成27年1月28日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成26年10月期の連結業績(平成25年11月1日～平成26年10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10月期	3,731	2.3	435	7.3	401	4.5	239	3.9
25年10月期	3,647	△7.3	405	△1.4	384	1.1	230	7.2

(注)包括利益 26年10月期 239百万円 (3.7%) 25年10月期 231百万円 (7.6%)

	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10月期	75.50	75.23	11.4	5.8	11.7
25年10月期	72.98	72.29	11.9	6.2	11.1

(参考) 持分法投資損益 26年10月期 ー百万円 25年10月期 ー百万円

(注)当社は、平成25年5月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っています。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

#### (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10月期	7,105	2,188	30.8	689.83
25年10月期	6,653	2,010	30.2	632.74

(参考) 自己資本 26年10月期 2,187百万円 25年10月期 2,006百万円

(注)当社は、平成25年5月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っています。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産を算定しております。

#### (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10月期	198	△262	201	873
25年10月期	124	△796	584	736

### 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10月期	—	700.00	—	10.00	—	53	23.3	2.8
26年10月期	—	8.50	—	10.00	18.50	58	24.5	2.8
27年10月期(予想)	—	8.50	—	10.00	18.50	—	23.7	—

(注)当社は、平成25年5月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っています。これに伴い、平成25年10月期の第2四半期末の配当金は当該分割前の配当金を記載しております。

### 3. 平成27年10月期の連結業績予想(平成26年11月1日～平成27年10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)	1,876	△3.8	188	△32.0	163	△37.8	96	△36.2	30.42
通期	4,000	7.2	454	4.3	400	△0.5	246	3.1	77.86

※ 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)

	26年10月期	3,171,200 株	25年10月期	3,171,200 株
① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	26年10月期	27 株	25年10月期	27 株
② 期末自己株式数	26年10月期	3,171,173 株	25年10月期	3,156,238 株
③ 期中平均株式数				

(注) 当社は、平成25年5月1日付けで普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して発行済株式数(普通株式)を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

平成26年10月期の個別業績(平成25年11月1日～平成26年10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10月期	3,413	2.6	386	7.9	383	6.1	238	5.2
25年10月期	3,328	△6.7	358	△0.3	361	△1.9	226	1.5

	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10月期	75.14	74.88
25年10月期	71.79	71.11

(注) 当社は、平成25年5月1日付けで普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っています。これに伴い、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(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10月期	6,989		2,123		30.4	669.17		
25年10月期	6,541		1,945		29.7	612.44		

(参考) 自己資本 26年10月期 2,122百万円 25年10月期 1,942百万円

(注) 当社は、平成25年5月1日付けで普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っています。これに伴い、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産を算定しております。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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連結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、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、決算短信(添付資料)1ページ「1. 経営成績・財政状況に関する分析 (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	1
(1) 経営成績に関する分析	1
(2) 財政状態に関する分析	1
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
(4) 事業等のリスク	3
2. 企業集団の状況	5
3. 経営方針	5
(1) 会社経営の基本方針	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
(5) その他、会社の経営上重要な事項	5
4. 連結財務諸表	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	13
(連結貸借対照表関係)	14
(連結損益計算書関係)	14
(連結包括利益計算書関係)	14
(連結株主資本等変動計算書関係)	15
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	17
(賃貸等不動産関係)	17
(セグメント情報等)	18
(関連当事者情報)	21
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	21
(開示の省略)	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	27
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	29
(継続企業の前提に関する注記)	29
(重要な会計方針)	29
(表示方法の変更)	29
(貸借対照表関係)	30
(損益計算書関係)	30
(1株当たり情報)	31
(重要な後発事象)	31
6. その他	32
(1) 役員の異動	32
(2) その他	32

## 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当期の経営成績

当連結会計年度(自平成25年11月1日至平成26年10月31日)における我が国経済は、政府による経済政策や日本銀行による金融緩和を背景に、企業収益の改善や投資の増加、雇用情勢の改善等、景気は緩やかな回復基調が続きました。一方、個人消費につきましては、一部持ち直しの動きもみられましたが、平成26年4月以降は消費税増税に伴う駆け込み需要の反動による冷え込みや物価上昇などの影響から、先行き不透明な状況で推移しました。

当社グループの事業領域である不動産業界におきましては、金融緩和による良好な資金調達環境を背景に収益不動産の取引が活発化している一方、建築に係る調達コストの高騰など懸念材料も内包しております。

このような状況の下、当社グループは、主軸である不動産管理運営事業で安定収益を確保する一方、優良な賃貸レジデンス開発用地の取得に努めてまいりました。また、不動産開発販売事業においては、優良物件の開発・販売に注力してまいりました。この結果、当連結会計年度の業績として、売上高は3,731,767千円(前期:3,647,313千円、前期比:2.3%増)、営業利益は435,278千円(前期:405,760千円、前期比:7.3%増)、経常利益は401,988千円(前期:384,636千円、前期比:4.5%増)、当期利益は239,418千円(前期:230,345千円、前期比:3.9%増)となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

#### <不動産管理運営事業>

当セグメントにおきましては、賃貸住宅のサブリース運営業務および賃貸管理業務を、顧客サービスの質の向上を主眼としてグループ一丸となり取り組んでまいりました。この結果、不動産管理運営事業の売上高は2,945,258千円(前期:2,948,362千円、前期比0.1%減)、セグメント利益は527,940千円(前期:529,388千円、前期比0.3%減)となりました。

#### <不動産開発販売事業>

当セグメントにおきましては、賃貸事業用マンション3棟36室、宅地7区画及び中古区分マンション1戸を引渡しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は669,430千円(前期:562,640千円、前期比:19.0%増)、セグメント利益は93,614千円(前期:40,134千円、前期比:133.3%増)となりました。

#### <不動産仲介コンサル事業>

当セグメントにおきましては、賃貸物件の仲介業務において契約時初期費用を低減するなど、稼働率重視で取り組んでまいりました。この結果、不動産仲介コンサル事業の売上高は117,079千円(前期:136,310千円、前期比:14.1%減)、セグメント損失は39,752千円(前期:セグメント損失17,341千円)となりました。

#### ②次期の見通し

今後の経済環境の見通しにつきましては、設備投資が企業収益の改善を背景に緩やかな増加基調が見込まれる他、個人消費についても、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減といった動きはあるものの、雇用・所得環境の改善に下支えされて底堅い推移が見込まれます。このような環境の中、当社グループは、基軸である不動産管理運営事業の強化に注力し、地域に密着した営業基盤の拡充に努めます。また、不動産開発販売事業においては、流動性の高い都内の賃貸事業用物件の他、優良な宅地の販売を中心に取り組んでまいります。

上記の取り組みによって、次期の業績は、売上高4,000百万円(当期比7.2%増)、営業利益454百万円(同4.3%増)、経常利益400百万円(同0.5%減)、当期純利益246百万円(同3.1%増)をそれぞれ見込んでおります。

※上記の予想は、本資料の発表時点において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に関わる発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後、様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

### (2) 財政状態に関する分析

当社グループにおける財政状態の分析は以下のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項については、本資料提出日現在において判断したものであります。

#### ①資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末より452,153千円増加して7,105,764千円(前連結会計年度末比6.8%増)となりました。流動資産は509,339千円増加して、3,034,347千円(前連結会計年度末比20.2%増)となりました。流動資産増加の主な要因は、賃貸事業用マンションの売却等により現金及び預金が137,241千円、新規開発プロジェクト5棟がスタートしたことにより、たな卸資産が368,565千円増加したことによるものであります。

また、固定資産は57,185千円減少して、4,071,416千円（前連結会計年度末比1.4%減）となりました。この主な要因は、船橋プロジェクトの進捗により建設仮勘定は増加しましたが、賃貸事業用マンション2棟をたな卸資産に振替したこと等により有形固定資産が57,362千円減少したことによるものであります。

当連結会計年度末の負債は、273,780千円増加して4,917,191千円（前連結会計年度末比5.9%増）となりました。流動負債は42,987千円増加して822,801千円（前連結会計年度末比5.5%増）となりました。これは短期借入金が170,000千円、未払法人税等が19,712千円増加し、1年内返済予定の長期借入金が166,268千円減少したことが主な要因であります。固定負債は230,792千円増加して4,094,389千円（前連結会計年度末比6.0%増）となりました。長期借入金が256,362千円増加したことが主な要因であります。

当連結会計年度末の純資産は、178,373千円増加して2,188,573千円（前連結会計年度末比8.9%増）となりました。当期純利益を239,418千円計上し、配当金58,666千円を支払ったことが主な要因であります。

## ②キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末から137,241千円増加し、当連結会計年度末現在の残高は873,536千円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況と変動の要因は以下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、1年間で増加した資金は198,608千円（前年同期では124,182千円の増加）となりました。税金等調整前当期純利益402,250千円及び減価償却費97,247千円の計上による増加に対し、たな卸資産の取得による支出158,276千円及び法人税等の支払152,696千円が主な要因であります。

### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、1年間で減少した資金は262,612千円（前年同期では796,159千円の減少）となりました。これは、船橋プロジェクトの進捗及び中古区分マンションを1戸取得したこと等により有形固定資産の取得による支出を252,379千円行ったことが主な要因であります。

### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、1年間で増加した資金は201,245千円（前年同期では584,765千円の増加）となりました。これは、長期借入金の返済による支出394,853千円及び配当金の支払額58,848千円がそれぞれ資金減少要因となった一方で、短期借入金の増減額170,000千円及び長期借入金の借入による収入が484,948千円あったことが主な要因であります。

なお、当社グループのキャッシュ・フロー指標のトレンドは次のとおりであります。

	平成22年10月	平成23年10月	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月
自己資本比率 (%)	27.9	30.4	31.8	30.2	30.8
時価ベースの自己資本比率 (%)	18.0	21.6	20.9	29.1	29.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	4,108.2	342.5	947.4	3,083.9	2,059.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	1.6	18.3	6.9	3.2	4.7

(注) 1. 上記指標の算出方法は下記の通りであります。

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/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

2. 上記はいずれも連結ベースの財務数値により計算しています。

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は株主様への利益還元を経営の重要な課題と位置付けており、配当政策については、中長期的な事業計画に基づき企業体質の強化と将来の事業展開のための内部留保の充実を図るとともに、業績に応じた安定的な配当を行うことを基本方針としております。

当社の剰余金の配当の回数は、当社定款に基づき、中間配当及び期末配当の年2回を基本としており、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

平成26年10月期につきましては、上記方針のもと、中間配当にて1株当たり8円50銭（実施済）、期末配当にて1株当たり10円とすることを予定しております。

平成27年10月期の配当につきましては、通期にて1株当たり18円50銭（1株当たり中間配当：8円50銭、1株当たり期末配当：10円）とさせていただきます予定であります。

## (4) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業の状況及び経理の状況等に関する事項のうち、リスク要因となる可能性があると考えられる主な事項及びその他投資者の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる事項を記載しております。

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、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。当社の有価証券に関する投資判断は、本項及び本書中の本項以外の記載内容も併せて、慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、本資料提出日現在において当社グループが判断したものであり、不確実性を内在しているため、実際の結果とは大きく異なる可能性があります。

## ①不動産市況について

不動産価格の下落している局面においては、買い控えにより下落に拍車がかかり、不動産の流動性の著しい低下、たな卸資産の評価損や固定資産の減損の発生により業績に影響が出る可能性があります。物件の仕入れについても、地価の乱高下が続いた場合や競合の激化により有用な情報の入手が困難になった場合には自社開発物件が計画どおり供給できない可能性があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ②市況の変動による不動産開発販売事業の在庫リスクについて

当社は独自のコンセプトに基づき、マーケット分析や事業計画を十分に検討した上で土地を厳選して取得し、収益物件、戸建物件等の企画、開発、販売を行っております。しかしながら、突発的な市況の変動、建物調達コストの変動、想定外の金利の上昇、金融市場の信用収縮等が生じた場合等には、当初計画通りの販売を行えない可能性があります。その場合は在庫として滞留することとなり、当社の業績及び資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

## ③物件の引渡時期等による業績の変動について

不動産開発販売事業における物件の販売について、各期において引渡しとなる物件数が多くないことから、引渡し時期及び規模により、当社の四半期毎の業績は大きく変動する可能性があります。

## ④法的規制について

## 1) 不動産関連法制の変更について

宅地建物取引業法、建築基準法・都市計画法その他不動産関連法制、建設業法、建築士法等建築に関する法令をはじめとして、当社グループの各事業の遂行に関連する法令の改廃や新たに法的規制が設けられた場合には、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

<提出会社が取得している免許・許可>

法令名等	免許・許可の内容	有効期間
宅地建物取引業法	国土交通大臣(5)第5209号	平成24年4月29日から平成29年4月28日まで
建設業法	東京都知事(般)17第125524号	平成23年3月30日から平成28年3月29日まで

## 2) 個人情報の管理について

当社グループが行っている事業においては、多くの顧客の個人情報を保有しています。当社グループでは、個人情報保護規程を制定し、情報管理に関する規程及び運用マニュアル等によって、個人情報管理の強化と徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により、当社グループが保有する顧客情報が社外へ漏洩した場合等には、顧客への信用低下やトラブル解決のための費用負担等により当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

## ⑤有利子負債依存度および資金調達について

当社グループは、不動産開発販売事業における土地・建物仕入資金および不動産管理運営事業における賃貸用自社所有不動産の取得資金を、主に金融機関からの借入金によって調達しております。したがって事業拡大の過程においては営業活動のキャッシュ・フローと投資活動のキャッシュ・フロー(以下、総称してフリー・キャッシュ・フローといいます。)がマイナスとなり、それを財務活動により補う傾向となるとともに、総資産に対する有利子負債の割合が高まる傾向があります。

また、当社はたな卸資産に建築中または販売中の物件以外に、賃貸で運用しながら3年以内に販売する予定の物件を含んでおります。そうした案件の増加も営業キャッシュ・フローのマイナス要因となるものであります。

たな卸資産及び賃貸用不動産への投資は当社の成長戦略に不可欠のものであり、フリー・キャッシュ・フローのマイナスを補うために次の方策を取っております。

1. 資金調達に関しては、特定の金融機関に偏ることなく、個別プロジェクトごとに金融機関と協議を行い、金融機関による客観的評価を経た上で借入を実施しております。
2. 常時3~4行のコアバンクを確保しながら、資金調達の裾野を広げる努力をいたしております。
3. 不動産開発販売に関するプロジェクトの規模は1案件当たり概ね30百万円から300百万円として、資金調達、販売活動両面で機動性が効くものとしております。

しかし、金融環境の変化や当社の信用力低下により資金調達が十分に行われない場合には個別プロジェクト進捗と当社の経営成績に影響を与える可能性があります。

当社グループのキャッシュ・フローおよび有利子負債の状況は下記の通りであります。

(単位：千円)

決算年月	平成25年10月	平成26年10月
営業活動によるキャッシュ・フロー	124,182	198,608
投資活動によるキャッシュ・フロー	△796,159	△262,612
(フリー・キャッシュ・フロー合計)	△671,976	△64,004
財務活動によるキャッシュ・フロー	584,765	201,245
短期借入金	—	170,000
1年内返済予定の長期借入金	464,322	298,053
長期借入金	3,365,384	3,621,746
有利子負債合計 A	3,829,706	4,089,800
総資産額 B	6,653,610	7,105,764
有利子負債依存度 A/B	57.6%	57.6%
たな卸資産残高	1,590,578	1,959,144
有形固定資産残高	3,904,179	3,846,817

## ⑥販売先の確保について

当社は、不動産開発販売事業において収益物件等の企画、開発を行い、不動産仲介コンサル事業及び不動産管理運営事業において信頼関係を培った不動産オーナーを始めとする購入者に対し販売を行っております。これらの既存事業における信頼関係に基づく顧客層は今後も拡大していくものと考えますが、万が一当社の企画物件数の増大に伴い十分な顧客の確保ができない場合は当社の業績及び資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

## ⑦人材の確保・育成について

当社グループの事業は、各事業の連携とそこから生まれる事業間のシナジーにより、顧客のニーズを具現化する商品・サービスの実現を目指しております。そのためには不動産事業は勿論、金融・法務・税務にわたる幅広い知識と経験を有する優秀な人材の確保・育成が不可欠となっております。

そうした中、当社グループでは採用から育成にいたる環境整備に積極的に取り組んでいく方針であります。今後、当社グループが求める人材の確保・育成が計画通り進まなかった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。

## ⑧小規模組織であることについて

当社グループは平成26年10月31日現在、従業員35名と小規模組織であり、内部管理体制についても組織の規模に応じたものとなっております。当社グループは今後、業容の拡大に応じて人材の採用を行うとともに社内管理体制の強化・充実に努める予定であります。しかしながら、当社グループが事業の拡大に対して適切かつ十分な対応ができなかった場合には、当社グループの事業遂行及び拡大に制約が生じ、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。

⑨代表取締役への依存について

当社の代表取締役である向井山達也は、当社グループの経営方針や事業戦略の立案、決定ならびに事業の推進において重要な役割を果たしております。

当社グループは事業の拡大とともに、同氏に過度に依存しない体制の構築を進めておりますが、何らかの事情により同氏の業務遂行が困難となった場合には、その後の当社グループの業績及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

最近の有価証券報告書（平成26年1月28日提出）における「事業系統図（事業の内容）」及び「関係会社の状況」から重要な変更がないため開示を省略しております。

3. 経営方針

(1) 会社経営の基本方針

当社グループは、創業以来徹底したお客様中心主義を掲げております。目先の利益を追い求めるのではなく、常にお客様の目線で物事を捉え、お客様の立場で物事を判断することを、全ての社員が心がけております。私達はお客様の声に真摯に耳を傾け、お客様の「あったらいいなあ」を社会に提供し続けていきたいと考えております。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、中核事業である不動産管理運営事業をベースに、お客様本位の使い方・住まい方のできる住空間を創造する企業を目指しつつ、長期的には売上高経常利益率の向上を重視して経営に取り組んでまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、自社店舗を活用した賃貸仲介サービス（不動産仲介コンサル事業）と、賃貸物件のサブリース及び管理物件のPM業務を行う不動産管理運営事業を基軸事業としており、このストック型の事業を、安定的かつ持続的に成長させて参ります。同時に物件オーナー様への有効活用コンサル及び企画の受注を増加させるべく推進していきます。また、不動産開発販売事業における開発事業はこうした関係を強める有効手段と考えており、3つの事業のシナジー効果を有効に生かしつつ推進していきます。

(4) 会社の対処すべき課題

不動産仲介コンサル事業は、当社が稼働率重視の政策をとり続けた事、優良物件の獲得が計画通り進まなかった事等によりセグメント損益がマイナスとなっております。今後は、人材の育成強化と優良物件の獲得を進める事により収益の改善を図ってまいります。

また、当社グループの安定的かつ持続的な成長には中核事業である居住用物件や駐車場等の管理受託ニーズの発掘は不可欠です。

上記の目的を達成するためにはオーナー様との厚い信頼関係が必須であり、またその関係を持続していくためには、不動産関連知識に加え、不動産経営に関する金融・法務・税務等広範囲に及ぶ高いコンサルティング能力が不可欠となっております。有能な社員の確保とともに、適材適所の人材配置と教育体制の充実により能力の向上に努めてまいります。また、サブリース、管理受託を受けている物件の稼働率を向上させるためには、全社員がお客様目線でサービスを捉え、その質を向上することが必須だと考えております。非営業部門も含めた全社員で空室物件の問題点の確認、清掃活動を定期的に行うなどのOJTを実施することによりサービスの質を一層向上させるべく努めてまいります。

(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10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	786,295	923,536
営業未収入金	75,644	70,356
たな卸資産	※1,※2,※3 1,590,578	※1,※2,※3 1,959,144
繰延税金資産	44,765	54,296
その他	37,117	36,974
貸倒引当金	△9,392	△9,959
流動資産合計	2,525,008	3,034,347
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,013,434	1,946,567
減価償却累計額	△215,133	△249,369
建物及び構築物(純額)	※1,※3 1,798,300	※1,※3 1,697,198
車両運搬具	45,491	39,684
減価償却累計額	△39,946	△36,733
車両運搬具(純額)	5,545	2,951
工具、器具及び備品	123,051	126,491
減価償却累計額	△91,366	△100,612
工具、器具及び備品(純額)	31,684	25,878
土地	※1,※3 2,063,748	※1,※3 1,981,225
建設仮勘定	4,900	※1 139,563
有形固定資産合計	3,904,179	3,846,817
無形固定資産		
ソフトウェア	9,547	15,201
その他	3,202	3,202
無形固定資産合計	12,749	18,404
投資その他の資産		
投資有価証券	3,566	3,971
繰延税金資産	4,801	4,558
敷金	69,296	70,424
差入保証金	84,915	80,053
その他	49,093	47,187
投資その他の資産合計	211,673	206,195
固定資産合計	4,128,602	4,071,416
資産合計	6,653,610	7,105,764

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	57,579	57,630
短期借入金	—	※1 170,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 464,322	※1 298,053
未払費用	14,795	13,356
未払法人税等	76,370	96,082
未払消費税等	—	33,305
賞与引当金	8,700	9,500
前受金	58,053	46,287
営業預り金	92,690	91,710
その他	7,303	6,874
流動負債合計	779,813	822,801
固定負債		
長期借入金	※1 3,365,384	※1 3,621,746
預り敷金	202,964	186,958
預り保証金	295,248	285,684
固定負債合計	3,863,597	4,094,389
負債合計	4,643,411	4,917,191
純資産の部		
株主資本		
資本金	166,826	166,826
資本剰余金	65,676	65,676
利益剰余金	1,773,014	1,953,765
自己株式	△17	△17
株主資本合計	2,005,499	2,186,250
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,024	1,321
その他の包括利益累計額合計	1,024	1,321
新株予約権	3,676	1,001
純資産合計	2,010,199	2,188,573
負債純資産合計	6,653,610	7,105,764

(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11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
売上高	3,647,313	3,731,767
売上原価	2,697,752	2,740,995
売上総利益	949,561	990,772
販売費及び一般管理費		
役員報酬	85,920	87,264
給料及び手当	151,110	149,875
賞与	5,509	7,697
賞与引当金繰入額	8,700	9,500
法定福利費	29,638	30,067
地代家賃	57,625	57,310
租税公課	61,159	64,457
通信費	18,931	18,050
業務委託費	31,727	31,445
貸倒引当金繰入額	—	649
その他	93,478	99,175
販売費及び一般管理費合計	543,801	555,493
営業利益	405,760	435,278
営業外収益		
受取利息	180	186
営業譲受債権回収益	14,283	1,000
保険返戻金	1,031	3,960
新株予約権戻入益	—	2,865
貸倒引当金戻入額	994	—
その他	1,809	843
営業外収益合計	18,299	8,856
営業外費用		
支払利息	38,983	42,147
その他	439	—
営業外費用合計	39,423	42,147
経常利益	384,636	401,988
特別利益		
固定資産売却益	—	※ 261
特別利益合計	—	261
税金等調整前当期純利益	384,636	402,250
法人税、住民税及び事業税	158,393	172,228
法人税等調整額	△4,102	△9,396
法人税等合計	154,290	162,831
少数株主損益調整前当期純利益	230,345	239,418
当期純利益	230,345	239,418

## (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11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	230,345	239,418
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	※ 913	※ 296
その他の包括利益合計	913	296
包括利益	231,259	239,715
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	231,259	239,715

## (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11月1日 至 平成25年10月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	166,046	64,896	1,618,296	—	1,849,239
当期変動額					
新株の発行	780	780			1,560
剰余金の配当			△75,628		△75,628
当期純利益			230,345		230,345
自己株式の取得				△17	△17
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	780	780	154,717	△17	156,259
当期末残高	166,826	65,676	1,773,014	△17	2,005,499

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	110	110	3,323	1,852,674
当期変動額				
新株の発行				1,560
剰余金の配当				△75,628
当期純利益				230,345
自己株式の取得				△17
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	913	913	352	1,265
当期変動額合計	913	913	352	157,525
当期末残高	1,024	1,024	3,676	2,010,199

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	166,826	65,676	1,773,014	△17	2,005,499
当期変動額					
新株の発行					
剰余金の配当			△58,666		△58,666
当期純利益			239,418		239,418
自己株式の取得					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	－	－	180,751	－	180,751
当期末残高	166,826	65,676	1,953,765	△17	2,186,250

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,024	1,024	3,676	2,010,199
当期変動額				
新株の発行				
剰余金の配当				△58,666
当期純利益				239,418
自己株式の取得				
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	296	296	△2,674	△2,377
当期変動額合計	296	296	△2,674	178,373
当期末残高	1,321	1,321	1,001	2,188,573

## (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11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	384,636	402,250
減価償却費	90,856	97,247
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,056	567
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1,100	800
受取利息及び受取配当金	△180	△186
支払利息	38,983	42,147
固定資産売却損益 (△は益)	—	△261
営業債権の増減額 (△は増加)	1,574	1,556
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△204,265	△158,276
営業債務の増減額 (△は減少)	14,002	50
前受金の増減額 (△は減少)	18,233	△11,765
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△2,583	32,110
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△14,631	14,631
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	32,580	△14,191
その他	△27,745	△13,199
小計	329,304	393,480
利息及び配当金の受取額	180	186
利息の支払額	△39,027	△42,361
法人税等の支払額	△166,275	△152,696
営業活動によるキャッシュ・フロー	124,182	198,608
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△50,000	—
有形固定資産の取得による支出	△762,453	△252,379
無形固定資産の取得による支出	△10,000	△9,000
敷金及び保証金の回収による収入	29,906	5,530
その他	△3,611	△6,763
投資活動によるキャッシュ・フロー	△796,159	△262,612
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	—	170,000
長期借入れによる収入	900,000	484,948
長期借入金の返済による支出	△241,352	△394,853
株式の発行による収入	1,560	—
自己株式の取得による支出	△17	—
配当金の支払額	△75,424	△58,848
財務活動によるキャッシュ・フロー	584,765	201,245
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△87,211	137,241
現金及び現金同等物の期首残高	823,507	736,295
現金及び現金同等物の期末残高	※ 736,295	※ 873,536

(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

連結子会社の名称

(株)アールエイジ・テクニカル・サービス

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

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

イ 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定)を採用しております。

ロ たな卸資産

販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

なお、賃貸等による収入が発生している販売用不動産に関しては、それぞれの耐用年数に応じた減価償却を行っております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産

定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)については、定額法を採用しております。なお、耐用年数及び残存価額については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

ロ 無形固定資産

定額法

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。

ハ 長期前払費用

定額法

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 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。

ロ 賞与引当金

従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額に基づき当連結会計年度の負担額を計上しております。

(4) 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ヶ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。

(5) 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

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。

ただし、固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、投資その他の資産の「その他」に含めて計上し、5年間で均等償却を行っております。



## (連結貸借対照表関係)

- ※1 担保資産及び担保付債務  
担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
たな卸資産	1,178,433千円	1,680,918千円
土地	2,062,495	1,979,972
建物及び構築物	1,769,575	1,645,037
建設仮勘定	—	139,563
計	5,010,504	5,445,492

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
短期借入金	—千円	170,000千円
1年内返済予定の長期借入金	464,322	298,053
長期借入金	3,365,384	3,621,746

- ※2 たな卸資産の内訳

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
販売用不動産	1,228,171千円	1,221,570千円
仕掛販売用不動産	362,406	737,574
計	1,590,578	1,959,144

- ※3 固定資産として保有していた資産を保有目的の変更により、下記のとおりたな卸資産に振り替えております。

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
たな卸資産	104,527千円	242,353千円
計	104,527	242,353

## (連結損益計算書関係)

- ※ 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11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
車両運搬具	—千円	261千円

## (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及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	1,540千円	404千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	1,540	404
税効果額	△626	△107
その他有価証券評価差額金	913	296
その他の包括利益合計	913	296

## (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11月1日至平成25年10月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並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)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	31,512	3,139,688	—	3,171,200
合計	31,512	3,139,688	—	3,171,200
自己株式				
普通株式(注)2	—	27	—	27
合計	—	27	—	27

(注) 1. 普通株式の発行済株式数の増加3,139,688株は、普通株式1株につき普通株式100株の株式分割による増加3,119,688株、新株予約権の権利行使による新株の発行による増加20,000株であります。

2. 普通株式の自己株式数の増加27株は、単元未満株式の買取りによる増加27株であります。

## 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	ストックオプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	3,676
	合計	—	—	—	—	—	3,676

## 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(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年1月29日 定時株主総会	普通株式	53,570	1,700	平成24年10月31日	平成25年1月30日
平成25年6月7日 取締役会	普通株式	22,058	700	平成25年4月30日	平成25年7月10日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの平成26年1月28日の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

## ・普通株式の配当に関する事項

(イ) 配当金の総額	31,711千円
(ロ) 配当の原資	利益剰余金
(ハ) 1株当たり配当額	10円
(ニ) 基準日	平成25年10月31日
(ホ) 効力発生日	平成26年1月29日

当連結会計年度(自平成25年11月1日至平成26年10月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並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)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	3,171,200	—	—	3,171,200
合計	3,171,200	—	—	3,171,200
自己株式				
普通株式	27	—	—	27
合計	27	—	—	27

## 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	ストックオプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	1,001
	合計	—	—	—	—	—	1,001

## 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(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年1月28日 定時株主総会	普通株式	31,711	10.00	平成25年10月31日	平成26年1月29日
平成26年6月6日 取締役会	普通株式	26,954	8.50	平成26年4月30日	平成26年7月10日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの平成27年1月27日の定時株主総会において、次のとおり決議する予定であります。

## ・普通株式の配当に関する事項

(イ) 配当金の総額	31,711千円
(ロ) 配当の原資	利益剰余金
(ハ) 1株当たり配当額	10円
(ニ) 基準日	平成26年10月31日
(ホ) 効力発生日	平成27年1月28日

(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11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
現金及び預金勘定	786,295千円	923,536千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△50,000	△50,000
現金及び現金同等物	736,295	873,536

(賃貸等不動産関係)

当社は、千葉県及びその他の地域において、賃貸事業用マンション（土地・建物）を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸等収入は311,742千円、賃貸費用は107,954千円、賃貸損益は203,788千円であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸等収入は319,372千円、賃貸費用は123,977千円、賃貸損益は195,395千円であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	3,236,796	3,832,070
期中増減額	595,274	△67,497
期末残高	3,832,070	3,764,573
期末時価	4,899,060	4,984,521

(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及び減損損失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額は、千葉県船橋市に事業用テナントビル1棟及び新規開発用土地を取得したことによる732,229千円であります。また、物件の保有目的変更に伴い104,527千円減少しております。当連結会計年度の主な増加は、船橋プロジェクトの進捗及び東京都千代田区に中古区分マンション1戸を取得したこと等による218,770千円であります。また、所有目的変更により242,353千円減少しております。

3. 期末の時価は、不動産鑑定評価基準に基づき社内で計算した評価額となっております。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、当社の取締役会が、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、事業本部及び連結子会社を基礎とした事業別のセグメントから構成されており「不動産管理運営事業」「不動産開発販売事業」「不動産仲介コンサル事業」の3つを報告セグメントとしております。

各セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

不動産管理運営事業	・ ・	賃貸マンションの一括借上げ（サブリース）、賃貸マンションの自社所有、居住用賃貸物件と駐車場の賃料収受及び管理業務、大型リフォーム
不動産開発販売事業	・ ・	賃貸マンション及び戸建住宅の企画、開発、販売
不動産仲介コンサル事業	・ ・	居住用賃貸物件及び駐車場の仲介業務

## 2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、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。

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。

セグメント間の内部収益及び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、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24年11月1日 至 平成25年10月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	連結財務諸 表計上額 (注) 2
	不動産管理 運営事業	不動産開発 販売事業	不動産仲介 コンサル事 業			
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	2,948,362	562,640	136,310	3,647,313	—	3,647,313
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	2,948,362	562,640	136,310	3,647,313	—	3,647,313
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	529,388	40,134	△17,341	552,181	△146,420	405,760
セグメント資産	4,137,490	1,600,713	69,075	5,807,280	846,330	6,653,610
その他の項目						
減価償却費	76,765	5,316	6,486	88,568	2,287	90,856
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	766,088	—	2,187	768,276	5,557	773,834

(注) 1. 「調整額」は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△146,420千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は主に親会社本社の管理部門に係る費用です。

(2) セグメント資産の調整額846,330千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産であります。

(3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額5,557千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の購入であります。

2. セグメント利益又はセグメント損失(△)は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれます。

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注)1	連結財務諸 表計上額 (注)2
	不動産管理 運営事業	不動産開発 販売事業	不動産仲介 コンサル事 業			
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	2,945,258	669,430	117,079	3,731,767	—	3,731,767
(2) セグメント間の内部売上高又は振 替高	—	—	—	—	—	—
計	2,945,258	669,430	117,079	3,731,767	—	3,731,767
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	527,940	93,614	△39,752	581,802	△146,524	435,278
セグメント資産	4,095,607	1,980,964	62,449	6,139,020	966,743	7,105,764
その他の項目						
減価償却費	84,937	4,565	6,078	95,581	1,666	97,247
有形固定資産及び無形固定資産の増 加額	253,635	—	1,309	254,944	2,658	257,603

(注) 1. 「調整額」は以下のとおりであります。

(1)セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△146,524千円は、各報告セグメントに配分してない全社費用であります。全社費用は主に親会社本社の管理部門に係る費用です。

(2)セグメント資産の調整額966,743千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産であります。

(3)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額2,658千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の購入であります。

2. セグメント利益又はセグメント損失(△)は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

3. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれます。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10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%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11月1日 至 平成26年10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%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】

前連結会計年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31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11月1日 至 平成25年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日）

該当事項はありません。

## (関連当事者情報)

前連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその他近親者	三井博子	—	—	当社役員の 近親者	—	—	不動産販売	109,249	—	—

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	
1株当たり純資産額	632円74銭	1株当たり純資産額	689円83銭
1株当たり当期純利益金額	72円98銭	1株当たり当期純利益金額	75円50銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	72円29銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	75円23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。

	前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	230,345	239,418
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)	230,345	239,418
期中平均株式数(株)	3,156,238	3,171,173
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	29,978	11,375
(うちストックオプション)	(29,978)	(11,375)
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	第3回新株予約権38.5個(7,700株)	—

## (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、退職給付、ストック・オプション等、税効果会計及び資産除去債務に関する注記事項は、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、記載を省略しております。



## 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10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	710,012	836,170
営業未収入金	29,635	33,181
販売用不動産	※1,※2 1,228,822	※1,※2 1,222,220
仕掛販売用不動産	※1 362,406	※1 737,574
前渡金	2,000	10,068
前払費用	7,234	7,914
繰延税金資産	42,653	52,105
立替金	12,698	12,544
未収消費税等	14,631	—
その他	2,262	5,933
貸倒引当金	△8,576	△9,217
流動資産合計	2,403,780	2,908,495
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,005,516	1,931,242
減価償却累計額	△207,804	△241,389
建物(純額)	※1,※2 1,797,712	※1,※2 1,689,852
構築物	6,768	14,175
減価償却累計額	△5,684	△6,213
構築物(純額)	1,084	7,962
車両運搬具	33,335	32,080
減価償却累計額	△28,421	△29,602
車両運搬具(純額)	4,913	2,477
工具、器具及び備品	122,639	125,873
減価償却累計額	△90,834	△100,058
工具、器具及び備品(純額)	31,805	25,815
土地	※1,※2 2,063,748	※1,※2 1,981,225
建設仮勘定	4,900	※1 139,563
有形固定資産合計	3,904,164	3,846,897
無形固定資産		
ソフトウェア	9,547	15,201
電話加入権	3,202	3,202
無形固定資産合計	12,749	18,404
投資その他の資産		
投資有価証券	3,566	3,971
関係会社株式	10,000	10,000
長期前払費用	17,419	17,190
繰延税金資産	4,801	4,558
敷金	69,296	70,424
差入保証金	84,710	79,848
その他	31,355	29,793
投資その他の資産合計	221,149	215,787
固定資産合計	4,138,063	4,081,088

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
資産合計	6,541,844	6,989,584
負債の部		
流動負債		
営業未払金	27,489	26,409
短期借入金	—	※1 170,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 464,322	※1 298,053
未払費用	10,476	10,059
未払法人税等	67,771	87,186
未払消費税等	—	29,923
賞与引当金	6,700	7,000
前受金	57,719	45,343
営業預り金	91,398	91,502
預り金	3,000	2,766
その他	3,549	3,879
流動負債合計	732,428	772,124
固定負債		
長期借入金	※1 3,365,384	※1 3,621,746
預り敷金	202,964	186,958
預り保証金	295,248	285,684
固定負債合計	3,863,597	4,094,389
負債合計	4,596,025	4,866,514
純資産の部		
株主資本		
資本金	166,826	166,826
資本剰余金		
資本準備金	65,676	65,676
資本剰余金合計	65,676	65,676
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,708,632	1,888,262
利益剰余金合計	1,708,632	1,888,262
自己株式	△17	△17
株主資本合計	1,941,117	2,120,747
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,024	1,321
評価・換算差額等合計	1,024	1,321
新株予約権	3,676	1,001
純資産合計	1,945,818	2,123,070
負債純資産合計	6,541,844	6,989,584

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
<b>売上高</b>		
不動産管理運営事業売上	2,629,275	2,627,280
不動産開発販売事業売上	562,640	669,430
不動産仲介コンサル事業売上	136,310	117,079
売上高合計	3,328,226	3,413,789
<b>売上原価</b>		
不動産管理運営事業原価	1,977,573	1,972,667
不動産開発販売事業原価	478,662	532,710
不動産仲介コンサル事業原価	48,614	51,309
売上原価合計	2,504,850	2,556,688
<b>売上総利益</b>	823,375	857,101
<b>販売費及び一般管理費</b>		
役員報酬	76,230	76,734
給料及び手当	121,811	115,946
賞与	4,524	6,006
賞与引当金繰入額	6,700	7,000
法定福利費	23,678	23,401
福利厚生費	3,897	4,020
地代家賃	48,840	48,683
租税公課	60,738	64,015
旅費及び交通費	9,041	8,346
通信費	16,087	15,210
支払手数料	8,952	9,726
業務委託費	27,567	27,547
採用費	4,573	5,611
減価償却費	19,713	23,461
貸倒引当金繰入額	692	723
その他	32,231	34,213
販売費及び一般管理費合計	465,279	470,646
<b>営業利益</b>	358,096	386,454
<b>営業外収益</b>		
受取利息	165	171
受取配当金	※1 30,000	※1 30,000
営業譲受債権回収益	9,222	1,000
保険返戻金	1,031	3,960
その他	1,569	3,656
営業外収益合計	41,989	38,789

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
営業外費用		
支払利息	38,983	42,147
その他	0	—
営業外費用合計	38,983	42,147
経常利益	361,102	383,096
特別利益		
固定資産売却益	—	※2 261
特別利益合計	—	261
税引前当期純利益	361,102	383,358
法人税、住民税及び事業税	139,409	154,378
法人税等調整額	△4,883	△9,316
法人税等合計	134,526	145,061
当期純利益	226,576	238,296

## 【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)		当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 不動産管理運営事業原価					
(1) 支払賃料等		1,741,592		1,696,757	
(2) 管理原価等		180,665		212,598	
(3) 減価償却費		55,314		63,311	
計		1,977,573	79.0	1,972,667	77.2
II 不動産開発販売事業原価					
(1) 土地建物原価		478,662		519,255	
(2) その他		—		13,455	
計		478,662	19.1	532,710	20.8
III 不動産仲介コンサル 事業原価					
(1) 支払仲介手数料		30,178		31,926	
(2) 販売広告費		18,436		19,383	
計		48,614	1.9	51,309	2.0
売上原価合計		2,504,850	100.0	2,556,688	100.0

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他利益剰余金		
			繰越利益剰余金		
当期首残高	166,046	64,896	1,557,685	—	1,788,628
当期変動額					
新株の発行	780	780			1,560
剰余金の配当			△75,628		△75,628
当期純利益			226,576		226,576
自己株式の取得				△17	△17
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	780	780	150,947	△17	152,489
当期末残高	166,826	65,676	1,708,632	△17	1,941,117

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	110	110	3,323	1,792,062
当期変動額				
新株の発行				1,560
剰余金の配当				△75,628
当期純利益				226,576
自己株式の取得				△17
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	913	913	352	1,265
当期変動額合計	913	913	352	153,755
当期末残高	1,024	1,024	3,676	1,945,818

当事業年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金		
当期首残高	166,826	65,676	1,708,632	△17	1,941,117
当期変動額					
新株の発行					
剰余金の配当			△58,666		△58,666
当期純利益			238,296		238,296
自己株式の取得					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	179,629	—	179,629
当期末残高	166,826	65,676	1,888,262	△17	2,120,747

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	1,024	1,024	3,676	1,945,818
当期変動額				
新株の発行				
剰余金の配当				△58,666
当期純利益				238,296
自己株式の取得				
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	296	296	△2,674	△2,377
当期変動額合計	296	296	△2,674	177,252
当期末残高	1,321	1,321	1,001	2,123,070

(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。

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

総平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定）を採用しております。

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

なお、賃貸等による収入が発生している販売用不動産に関しては、それぞれの耐用年数に応じた減価償却を行っております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については、定額法を採用しております。なお、耐用年数及び残存価額については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

(2) 無形固定資産

定額法

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) 長期前払費用

定額法

4. 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

従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額に基づき当事業年度の負担額を計上しております。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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、当事業年度の費用として処理しております。

ただし、固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めて表示しておりました「保険返戻金」は金額的重要性が増したため、当事業年度より「保険返戻金」として独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた1,031千円は、「保険返戻金」として組み替えております。



(貸借対照表関係)

## ※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
販売用不動産	1,124,294千円	1,222,220千円
仕掛販売用不動産	54,788	459,348
土地	2,062,495	1,979,972
建物	1,770,834	1,646,296
建設仮勘定	—	139,563
計	5,012,413	5,447,401

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
短期借入金	—千円	170,000千円
1年内返済予定の長期借入金	464,322	298,053
長期借入金	3,365,384	3,621,746

※2 固定資産として保有していた資産を保有目的の変更により、下記のとおり販売用不動産に振り替えております。

	前事業年度 (平成25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
販売用不動産	104,527千円	242,353千円
計	104,527	242,353

(損益計算書関係)

※1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
受取配当金	30,000千円	30,000千円
計	30,000	30,000

※2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
車両運搬具	—千円	261千円

## (1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)		当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	
1株当たり純資産額	612円44銭	1株当たり純資産額	669円17銭
1株当たり当期純利益金額	71円79銭	1株当たり当期純利益金額	75円14銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	71円11銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	74円88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。

	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (千円)	226,576	238,296
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)	226,576	238,296
期中平均株式数 (株)	3,156,238	3,171,173
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	29,978	11,375
(うちストックオプション)	(29,978)	(11,375)
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	第3回新株予約権38.5個 (7,700株)	—

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の変動

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。