



平成27年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年5月13日

上場会社名 株式会社イントランス 上場取引所 東
 コード番号 3237 URL http://www.intrance.jp/
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)麻生 正紀
 問合せ先責任者 (役職名)財務・法務部部长 (氏名)島田 勝博 (TEL) 03-6803-8100
 定時株主総会開催予定日 平成27年6月26日 配当支払開始予定日 平成27年6月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成27年6月29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27年3月期の連結業績 (平成26年4月1日～平成27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	%
27年3月期	6,334	112.3	1,027	121.2	993	173.9	966	142.2
26年3月期	2,984	93.3	464	33.7	362	149.4	399	232.5
(注) 包括利益	27年3月期		966百万円 (142.2%)		26年3月期		399百万円 (232.5%)	

	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	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	%	%	%	
27年3月期	26.07	—	39.2	21.2	16.2	
26年3月期	10.99	10.80	25.2	7.1	15.6	
(参考) 持分法投資損益	27年3月期		—百万円	26年3月期		—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		
27年3月期	4,336	2,950	68.0	79.59		
26年3月期	5,044	1,984	39.3	53.52		
(参考) 自己資本	27年3月期		2,950百万円	26年3月期		1,984百万円

(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
27年3月期	3,019	△3	△2,236	1,159
26年3月期	748	△20	△612	379

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	%	%
26年3月期	—	0.00	—	0.00	—	—	—	—
27年3月期	—	0.00	—	7.00	7.00	259	26.9	5.3
28年3月期(予想)	—	0.00	—	5.00	5.00		23.8	

(注) 平成27年3月期期末配当金の内訳 普通配当 5円00銭 復配記念配当 2円00銭

3. 平成28年3月期の連結業績予想 (平成27年4月1日～平成28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		親会社株主に帰属 する当期純利益		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)	1,500	△72.7	500	△49.6	400	△58.7	200	△77.3	5.40
通期	8,100	27.9	1,300	26.5	950	△4.4	780	△19.3	21.04

※ 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）：有
新規 一社（社名） 除外 一社（社名）有限会社ムーアゲイト・インベストメント

(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）	27年3月期	37,131,000株	26年3月期	37,131,000株
② 期末自己株式数	27年3月期	60,400株	26年3月期	60,400株
③ 期中平均株式数	27年3月期	37,070,600株	26年3月期	36,321,147株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成27年3月期の個別業績（平成26年4月1日～平成27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	%
27年3月期	3,585	23.1	1,079	132.3	1,012	179.1	972	143.5
26年3月期	2,912	97.6	464	33.7	362	149.7	399	232.7

	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
27年3月期	26.22	—
26年3月期	10.99	10.81

(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		
27年3月期	4,301		2,956		68.7	79.75		
26年3月期	4,860		1,984		40.8	53.53		

(参考) 自己資本 27年3月期 2,956百万円 26年3月期 1,984百万円

※ 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、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- 本資料に記載されている業績の見だ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と判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料2ページ「1. 経営成績(1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。
- 当社は、平成27年5月13日（水）に機関投資家・アナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会の資料については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	7
(1) 会社の経営の基本方針	7
(2) 目標とする経営指標	7
(3) 中長期的な会社の経営戦略	7
(4) 会社の対処すべき課題	7
(5) その他、会社の経営上重要な事項	8
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
5. 連結財務諸表	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(セグメント情報等)	15
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府による経済政策や日本銀行の金融緩和策を背景に、輸出関連企業を中心とした企業業績の改善や、公共投資の増勢持続等から緩やかな回復基調となりました。一方、国内では輸入物価の上昇や、消費税増税を背景とした国内物価の上昇、個人消費の低迷等により、景気の持ち直しの動きは鈍い状況となっております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、内閣府の調査によると、消費税増税による影響は見られる一方、住宅取得に向けた補正予算や優遇措置の期間延長により、購買意欲は増加しています。また、建物業界全体ではオフィスや商業ビル等の新設需要が増加しているうえ、大規模改修工事も増加している環境下にあります。このように、日銀の長期金利低下や実質金利のマイナス化を受けた余剰マネーの流入により、不動産業界を取り巻く環境は回復基調で推移しております。

このような状況下、当社グループはプリンシパルインベストメント事業において、積極的な物件の仕入活動及び企画力を活かしてバリューアップした物件の売却活動に注力してまいりました。また、ソリューション事業においても、既存物件の管理強化を行うとともに、プリンシパルインベストメント事業と高いシナジー効果が期待できる新規の建物管理受託に注力してまいりました。

この結果、当連結会計年度の売上高は6,334,008千円(前年同期比112.3%増)、営業利益は1,027,949千円(前年同期比121.2%増)、経常利益は993,466千円(前年同期比173.9%増)、当期純利益は966,399千円(前年同期比142.2%増)となりました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

(プリンシパルインベストメント事業)

プリンシパルインベストメント事業におきましては、平成23年5月に購入した芝公園に所在するオフィスビルを結婚式場にコンバージョンし、高い賃料設定の一棟貸し収益物件として平成26年5月にREITへ売却しております。また、平成26年8月には、田園調布から徒歩12分に立地する宅地8区画の売却が全て完了するとともに、平成27年3月には東京都渋谷区に所在するビルの売却が完了いたしました。この結果、売上高は5,680,245千円(前年同期比123.3%増)、セグメント利益(営業利益)は1,122,232千円(前年同期比120.3%増)となりました。

なお、仕入活動につきましては、横浜中華街の中心地に立地する不動産の契約をはじめとして、6件の販売用不動産の取得に加え、JV(ジョイントベンチャー)やSPC等を通じた各種プロジェクトにも積極的に資金を投下し、事業のスピードアップと大型化を図っております。

(ソリューション事業)

ソリューション事業におきましては、既存物件の管理強化に加えて、新規の建物管理受託に引き続き取り組んでまいりました。また、上記に記載の販売用不動産のREITへの売却により当該物件の賃料収入が減少いたしましたが、第3四半期連結会計期間中に大型物件売買の仲介手数料収入が発生したことで、賃料収入の減少を補っております。この結果、売上高は458,504千円(前年同期比4.2%増)、セグメント利益(営業利益)は223,752千円(前年同期比10.4%増)となりました。

今後不動産オーナー様との長期的な取引関係を構築し、物件の購入及び売却ニーズを把握すると共に、買取や売買仲介サービスを提供し、引き続き不動産オーナーをトータルでサポートしてまいります。

(その他)

その他事業におきましては、ハーブガーデンの運営・企画をする株式会社大多喜ハーブガーデンにおいて、売上高は195,258千円、セグメント損失(営業損失)は50,887千円となりました。今後は希少種ハーブの生産に特化し、販路拡大に注力してまいります。

なお、第1四半期連結会計期間より、事業セグメントの利益(又は損失)の測定方法を変更しており、当連結会計年度の比較・分析は、変更後の事業セグメントの利益(又は損失)に基づいております。

(次期の見通し)

当社グループが属する不動産業界におきましては、平成27年1月1日時点での全国の公示地価は、東京、大阪、名古屋の三大都市圏平均で住宅地、商業地ともに上昇が継続しております。また、低金利を背景とした高い不動産投資意欲の高まり、住宅ローン減税等の施策による住宅地需要の下支えを背景として、不動産市場の回復基調が鮮

明となってまいりました。特に首都圏においては2020年東京オリンピック・パラリンピック開催に向けたバリューアップ案件への不動産投資拡大も見込まれております。

このような事業環境のもと、平成28年3月期の連結業績見通しにつきまして、当社では平成26年4月に中期経営3カ年計画を策定しております。不動産市場に吹くフォローの外部環境を最大限に活かした積極経営により、エリア・用途を限定せず、潜在的バリューがある不動産を取得し、当社の企画力により付加価値を高めたうえで売却を行ってまいります。また、当社ならではの情報網を活かした物件売買の仲介等により、売上高8,100百万円、営業利益1,300百万円、経常利益950百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は780百万円を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産状況

(資産)

当連結会計年度末の資産につきましては、流動資産は前連結会計年度末に比べ685,627千円減少し4,249,231千円となりました。これは主として現金及び預金が779,709千円、営業出資金が1,640,000千円増加したものの、販売用不動産が3,063,386千円減少したことによるものです。この結果、資産合計は前連結会計年度末に比べ707,261千円減少し4,336,882千円となりました。

(負債)

当連結会計年度末の負債につきましては、流動負債は前連結会計年度末と比べ267,135千円増加し1,302,464千円となりました。これは主として短期借入金が157,800千円、1年内返済予定の長期借入金が85,423千円減少したものの、前受金が584,609千円増加したこと等によるものです。固定負債は前連結会計年度末に比べ1,940,796千円減少しました。これは長期借入金の返済による減少1,940,796千円があったことによるものです。この結果、負債合計は前連結会計年度末に比べ1,673,661千円減少し1,386,331千円となりました。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産につきましては、前連結会計年度末に比べ966,399千円増加し2,950,550千円となりました。これは当期純利益の計上が966,399千円増加したことによるものです。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)の残高は、前連結会計年度に比べ779,709千円増加し1,159,409千円となりました。

また、当連結会計年度における各キャッシュ・フローは次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果得られた資金は3,019,607千円(前連結会計年度は748,783千円の獲得)となりました。これは主として税金等調整前当期純利益993,437千円を計上し、営業出資金増加による支出1,640,000千円及びたな卸資産の減少3,063,201千円等があったことによるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は3,255千円(前連結会計年度は20,981千円の使用)となりました。これは主として有形固定資産の取得による支出1,305千円等があったことによるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果使用した資金は2,236,642千円(前連結会計年度は612,779千円の使用)となりました。これは主として短期借入れによる収入428,000千円等があったものの、短期借入金の返済による支出585,800千円及び長期借入金の返済による支出2,100,219千円等があったことによるものです。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期
自己資本比率	37.9	23.3	39.3	68.0
時価ベースの自己資本比率	146.3	140.6	153.6	303.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	—	358.0	16.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—	8.4	111.0

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

1. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数(自己株式を除く)により算出しております。
2. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。
3. 有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いについては、キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。
4. 平成24年3月期及び平成25年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスであったため記載しておりません。
5. 平成24年3月期より連結財務諸表を作成しているため、平成23年3月期の数値については記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、中長期的に企業価値を向上させるとともに、株主の皆様へ利益還元することを重要な経営課題として取り組んでおります。当社グループは、さらなる事業拡大を目指しており、将来の事業展開に必要な内部留保を確保しながらも、継続的かつ安定的な配当による株主還元を行い、バランスの取れた経営戦略が重要であると認識しております。

このような方針のもと、平成27年3月期の配当金につきましては、平成21年3月期以降無配を継続しておりましたが、この期間に経営陣の一新、事業構造の再構築、営業力・収益力の向上に取り組み、復配ができる体制が整ったことから、1株あたり7円(普通配当5円、復配記念配当2円)として、平成27年6月26日開催予定の定時株主総会で決議を行う予定であります。次期の配当につきましては、通期業績及び財政状態、その他の状況を勘案した上で、内部留保の充実も図りつつ、1株当たり5円の普通配当を予定しております。

当社は引き続き企業価値を高め、継続的かつ安定的な配当により、株主の皆様への利益還元を図って参る所存であります。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性がある主な事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資家の投資判断において重要であると考えられる事項については、積極的な情報開示の観点から開示しております。

当社グループは、これらのリスクの発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に関する投資判断は、以下の記載事項及び本項以外の記載事項を慎重に検討した上で行われる必要があると考えられます。

なお、以下の記載は当社グループの事業等及び当社株式への投資に係るリスクを全て網羅するものではありませんので、この点にご留意ください。また、将来に関する事項につきましては、当連結会計年度末現在において当社が入手できる情報等に基づいて判断したものであります。

① 景気動向・経済情勢等の影響について

当不動産業界におきましては、景気動向・経済情勢、金利動向、税制等の影響を受けやすい特性があります。そのため、景気動向・経済情勢等の大幅な悪化や大幅な金利の上昇、税制等の変動等が発生した場合に

は、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

② 競合について

当社グループは従来、首都圏を中心とした営業エリアの物件を対象としておりましたが、当該首都圏近隣は特に大手デベロッパー等との厳しい競合が考えられ、現在は全国を対象とした基準に合った物件に対して自己勘定による投資を行っております。今後、大手デベロッパー等が営業エリアを全国に拡大する際には、当社グループが優良な物件を取得できなくなった場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ プリンシパルインベストメント事業について

(i) プリンシパルインベストメント事業の特性

プリンシパルインベストメント事業は、不稼動または低収益の事業用ビル等をバリューアップすることにより収益を具現化する事業であり、投資家及び証券化市場向けの事業であります。低金利は継続しておりますが、将来金利が上昇する等の金融情勢、あるいは不動産市況の上昇による投資利回りの低下並びに金融収縮等により不動産取得に対しての金融機関の融資姿勢が厳格化される等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(ii) 有利子負債への依存度について

当社グループは、物件取得時に仕入価格相当額を主に金融機関からの借入れにより調達しているため、総資産に対する有利子負債への依存度が比較的高くなる可能性があります。

今後は、株主資本の充実、取引金融機関数の増加及び資金調達手法の多様化による有利な条件での資金調達等に注力してまいります。金融情勢の変化等により金利水準が上昇した場合には、資金調達コストが増加し当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、資金調達については、特定の金融機関に依存することなく、案件毎に複数の金融機関と交渉しプロジェクトを進めておりますが、金融環境の変化等により資金調達が不十分な場合には、案件の取り進めが実施できなくなる等、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(iii) 在庫リスクについて

当社グループは、物件情報の入手、不動産の仕入段階から市況等のマーケット分析や販売候補先等を勘案した上で営業戦略を立て、物件を取得しております。取得後は、計画に則って主に1年以内の売却を目処に活動を行っておりますが、突発的な市況の変動等、何らかの理由により計画どおりに売却が進まずに在庫として滞留した場合、並びに在庫評価の見直しに伴い棚卸資産評価損を計上する場合があります等、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(iv) 資金繰りリスクについて

当社グループは、販売用不動産を計画を大きく下回る価格にて売却せざるをえない場合、または売却そのものが難しい場合には、資金繰りが著しく悪化し、借入金の返済に支障をきたす可能性があります。

(v) 外注・業務委託について

当社グループは、不動産の再生を行っており、設計、建築工事等を設計会社、建築会社等に外注・業務委託しております。

当社グループは物件個々に最適な再生を行うことを特徴としているため、再生手法も物件個々により異なり、設計、建築工事等を標準化してコストダウンを図ることは現状では難しい状況にあります。そのため、物件個々の再生に適した設計及び建築工事を行うために、その都度、設計能力・設計実績、建築能力・建築実績、コスト及び財務内容等を総合的に勘案した上で、最適な外注・業務委託先を選定しております。

しかしながら、外注・業務委託先が経営不振に陥った場合や設計、建築工事に問題が発生した場合には、不動産の再生に支障をきたすことや再生物件の売却後の品質保証が受けられなくなる等の可能性があります。その場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(vi) 物件の売却時期による業績の変動について

当社グループは、保有物件のバリューアッププラン策定若しくはバリューアップ完了後に投資家に対して売却を行いますが、当該事業の売上高及び売上原価は物件の売却時に計上されます。また、一取引当たりの金額が非常に高額となっていること及び年間の売却物件数が少ないこと等から、売却時期による業績の変動は大きいものとなっております。従いまして、物件の売却時期により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

④ 法的規制について

当社グループは、不動産流通業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、不動産の流通、賃貸業務等を行っており、当該免許は当社の主要な事業活動に必須であります。当連結会計年度末現在、当社グループには、当該免許の取消事由・更新欠格事由に該当する事実は存在していません。しかしながら、今後、何らかの理由により、当該免許が取消されるまたは更新が認められない場合には、当社グループの事業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。また、当社グループ保有物件において増改築、大規模修繕、大規模な模様替え等の工事を伴うバリューアップを実施する際には、当社グループは建築主として「建築基準法」等の規制を受けます。そのため、これらの関係法規の改廃や新たな法的規制の新設等によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。なお、当社は「金融商品取引法」に基づく第二種金融商品取引業に登録しており、関連する各種法令により規制を受けております。

(宅地建物取引業者免許の概要)

免許証番号：国土交通大臣(2)第7500号

有効期間：平成24年5月31日から平成29年5月30日まで

(第二種金融商品取引業者登録の概要)

登録番号：関東財務局長(金商)第1732号

登録年月日：平成20年2月7日

⑤ 訴訟の可能性について

当連結会計年度末現在、当社グループが関係する重大な訴訟はありません。しかしながら、当社グループが売却した物件における瑕疵の発生、当社グループが管理する物件における管理状況に対する顧客からのクレーム、入退去時のテナント等とのトラブル等を起因とする、またはこれらから派生する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 不動産の欠陥・瑕疵について

当社グループは、基準に合った物件に対し自己勘定による投資を行っております。販売用不動産の取得に際しては、当社にてデューデリジェンスを行うほか、原則として第三者機関からエンジニアリングレポート(専門家が建物を診断し、その物理的な状況を評価した報告書)を取得した上で、不動産の欠陥・瑕疵等(権利、地盤地質、構造、環境等)のリスク回避に努めております。

しかしながら、万一、当社グループ取扱物件において何らかの事情によって欠陥・瑕疵が判明した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 偶然不測の事故・自然災害について

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電氣的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、当社グループが保有する物件について滅失、劣化または毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。また、偶然不測の事故・自然災害により不動産に対する投資マインドが冷え込んだ結果、不動産需要が減り、当社グループの事業に影響を受ける可能性があります。こうした場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 個人情報保護について

当社グループは、事業活動を行う上で顧客の個人情報を取り扱うことがあります。個人情報の管理については、当社グループが策定した個人情報保護マニュアルに則り、施錠管理及びパスワード入力によるアクセス制限等の管理を行い、厳重に管理をしております。また、役職員に対しましては、個人情報保護の重要性並びに当該マニュアルの運用について継続的に周知徹底を図っております。しかしながら、万一、当社グループの保有する個人情報が外部に漏洩した場合あるいは不正使用された場合には、当社グループの信用の失墜、または損害賠償等により当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 事業体制について

当社グループは、当事業年度末現在、取締役3名、監査役3名、連結従業員30名と組織が小さく、内部管理体制も当該組織規模に応じたものとなっております。今後の事業拡大に伴い、内部管理組織の一層の強化・充実を図っていく方針であります。しかし、事業拡大に人的・組織的対応が伴わず管理体制の強化・充実が予定どおりに進まない場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループ(当社及び当社の関係会社)は、当社及び株式会社大多喜ハーブガーデンで構成されており、プリンシパルインベストメント事業及びソリューション事業等に取り組んでおります。

(注) 有限会社ムーアゲイト・インベストメントは平成27年1月22日付で解散し、清算手続きが完了しております。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、不動産の特性を活かし、その潜在価値を具現化し最大限に高めることが、不動産所有者と利用者の双方の満足度の向上、さらには地域社会及び業界の発展に繋がるとの考えに立脚し、ビジネスを展開してまいりました。

今後もこうした理念のもと、不動産所有者及び利用者のニーズをよりの確に把握し、ニーズに合った不動産を提供するためにビジネスモデルを成長・進化させ、不動産所有者及び利用者双方のさらなる満足度の向上を追及し続けてまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、継続的な事業の成長を通じて、企業価値の向上及び財務体質の強化を経営の目標としておりますが、現時点では事業基盤の強化を優先すべき時期であるとの認識から、目標とする経営指標としては、事業の収益力を表す各利益項目の伸びを重視し、これらの拡大を目指しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは平成27年3月期より「中期経営計画～新たな成長ステージへの3か年計画(平成27年3月期～平成29年3月期)～」をスタートいたしました。当社グループが属する不動産業界におきましては、平成27年1月1日時点での全国の公示地価は、東京、大阪、名古屋の三大都市圏平均で住宅地、商業地ともに上昇が継続しております。また、低金利を背景とした高い不動産投資意欲の高まり、住宅ローン減税等の施策による住宅地需要の下支えを背景として、不動産市場の回復基調が鮮明となってまいりました。特に首都圏においては東京オリンピック・パラリンピック開催に向けたバリューアップ案件への不動産投資拡大も見込まれております。当社では、このような経営環境の変化を好機ととらえ、当社の持つ不動産の開発力・プロデュース力、金融ノウハウを活用し都市価値の創造を図ることにより、企業価値の拡大に取り組んでまいります。

中期経営計画においては以下の点を基本方針として、「利用者満足度の向上→不動産の付加価値向上→不動産オーナーの満足度向上」という価値の連鎖を実現し、収益の拡大、株主価値の向上を追求いたします。

- ① フォローの外部環境を最大限に活かした積極経営
- ② 開発力(Value-UP)と金融力により価値ある不動産を創造
- ③ 少数精鋭かつ外部アライアンス企業との連携
- ④ M&Aの積極推進

(4) 会社の対処すべき課題

① 財務基盤の強化

当社グループは、不動産再生事業において、「流動化」「価値創造」「金融」のファクターを融合した難易度の高いバリューアップが必要となるため、ノウハウの蓄積、人材育成や組織力強化を図ってまいります。

また、当該事業においては資金需要が旺盛であり、かつ機動的な資金も必要であるため、多様な資金調達手段を確保して更なる財務基盤の強化を図ってまいります。

② 事業間の連携強化

当社グループは、プリンシパルインベストメント事業とシナジー効果があるプロパティマネジメント事業を展開しております。同事業において不動産所有者や投資家とのさらなる信頼関係を構築することにより、管理物件数を着実に積み上げ、事業毎のシナジー効果を一層強化、拡大してまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当企業集団は、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、I F R Sの適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

5. 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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	389,700	1,169,409
売掛金	21,150	46,840
営業投資有価証券	127,733	124,863
営業出資金	260,000	1,900,000
販売用不動産	3,781,662	718,276
その他のたな卸資産	8,678	8,862
繰延税金資産	103,748	218,766
その他	242,186	62,212
流動資産合計	4,934,859	4,249,231
固定資産		
有形固定資産		
建物	36,266	27,266
減価償却累計額	△8,272	△11,103
建物(純額)	27,993	16,162
工具、器具及び備品	8,519	9,565
減価償却累計額	△7,147	△7,737
工具、器具及び備品(純額)	1,372	1,827
有形固定資産合計	29,365	17,990
無形固定資産		
ソフトウェア	816	620
のれん	61,421	49,137
その他	48	48
無形固定資産合計	62,286	49,806
投資その他の資産		
繰延税金資産	—	272
その他	17,632	19,582
投資その他の資産合計	17,632	19,854
固定資産合計	109,284	87,650
資産合計	5,044,143	4,336,882
負債の部		
流動負債		
買掛金	6,587	4,372
短期借入金	585,800	428,000
1年内返済予定の長期借入金	95,132	9,708
未払法人税等	31,129	229
前受金	30,455	615,064
賞与引当金	7,574	12,724
その他	278,649	232,363
流動負債合計	1,035,328	1,302,464
固定負債		
長期借入金	2,024,664	83,867
固定負債合計	2,024,664	83,867
負債合計	3,059,992	1,386,331
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,133,205	1,133,205

資本剰余金	903,204	903,204
利益剰余金	△49,782	916,617
自己株式	△2,476	△2,476
株主資本合計	1,984,151	2,950,550
純資産合計	1,984,151	2,950,550
負債純資産合計	5,044,143	4,336,882

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
売上高	2,984,144	6,334,008
売上原価	2,061,866	4,596,029
売上総利益	922,278	1,737,978
販売費及び一般管理費	457,487	710,028
営業利益	464,790	1,027,949
営業外収益		
受取利息	2,479	3,512
受取手数料	359	—
受取保険金	—	5,598
受取損害賠償金	—	27,319
その他	6	216
営業外収益合計	2,845	36,646
営業外費用		
支払利息	89,049	18,494
資金調達費用	14,563	52,622
その他	1,350	11
営業外費用合計	104,964	71,129
経常利益	362,672	993,466
特別損失		
固定資産除却損	—	29
特別損失合計	—	29
税金等調整前当期純利益	362,672	993,437
法人税、住民税及び事業税	27,853	142,327
法人税等調整額	△64,214	△115,290
法人税等合計	△36,360	27,037
少数株主損益調整前当期純利益	399,033	966,399
当期純利益	399,033	966,399

連結包括利益計算書

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	399,033	966,399
その他の包括利益		
その他の包括利益合計	—	—
包括利益	399,033	966,399
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	399,033	966,399
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25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本					新株予約権	少数株主持分	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	934,391	704,391	△448,815	△2,476	1,187,491	40,491	50,000	1,277,982
当期変動額								
新株の発行	198,813	198,812			397,626			397,626
当期純利益			399,033		399,033			399,033
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						△40,491	△50,000	△90,491
当期変動額合計	198,813	198,812	399,033	—	796,659	△40,491	△50,000	706,168
当期末残高	1,133,205	903,204	△49,782	△2,476	1,984,151	—	—	1,984,151

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本					新株予約権	少数株主持分	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	1,133,205	903,204	△49,782	△2,476	1,984,151	—	—	1,984,151
当期変動額								
新株の発行								
当期純利益			966,399		966,399			966,399
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	966,399	—	966,399	—	—	966,399
当期末残高	1,133,205	903,204	916,617	△2,476	2,950,550	—	—	2,950,550

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27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	362,672	993,437
減価償却費	1,854	12,847
のれん償却額	—	12,284
賞与引当金の増減額(△は減少)	△205	5,150
受取利息	△2,479	△3,512
支払利息	89,049	18,494
資金調達費用	14,563	52,622
有形固定資産除却損	—	29
売上債権の増減額(△は増加)	△655	△25,690
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	2,975	2,870
営業出資金の増減額(△は増加)	△260,000	△1,640,000
たな卸資産の増減額(△は増加)	575,461	3,063,201
前渡金の増減額(△は増加)	—	140,600
前受金の増減額(△は減少)	△1,151	584,609
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	666	△97,375
その他の資産の増減額(△は増加)	1,574	45,585
その他の負債の増減額(△は減少)	56,936	60,275
その他	2,239	—
小計	843,504	3,225,431
利息の受取額	846	3,512
利息の支払額	△89,892	△27,198
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△5,674	△182,137
営業活動によるキャッシュ・フロー	748,783	3,019,607
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	△10,000	△260,000
定期預金の払戻による収入	—	260,000
有形固定資産の取得による支出	—	△1,305
無形固定資産の取得による支出	△980	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△841	—
貸付けによる支出	△10,000	△600,000
貸付金の回収による収入	—	600,000
その他	840	△1,950
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,981	△3,255
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,404,000	428,000
短期借入金の返済による支出	△820,000	△585,800
長期借入れによる収入	130,000	74,000
長期借入金の返済による支出	△1,618,000	△2,100,219
株式の発行による収入	355,784	—
少数株主への払戻による支出	△50,000	—
手数料の支払額	△14,563	△52,622
財務活動によるキャッシュ・フロー	△612,779	△2,236,642
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	115,023	779,709
現金及び現金同等物の期首残高	264,677	379,700
現金及び現金同等物の期末残高	379,700	1,159,409

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【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、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業部を基礎としたセグメントから構成されており、「プリンシパルインベストメント事業」及び「ソリューション事業」の2つを報告セグメントとしております。

「プリンシパルインベストメント事業」は、不動産を取得し、バリューアップの実施若しくはプランの策定を行い、販売をしております。「ソリューション事業」は、賃貸管理事業、プロパティマネジメント事業及びコンサル事業をしております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成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、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。

(事業セグメントの利益又は損失の測定方法の変更)

従来、事業セグメントの損益については売上総利益ベースの数値を利用しておりましたが、当連結会計年度より、経営管理上利用している損益を売上総利益から営業損益に変更しております。セグメント損益測定の高精度化を図ったことに伴い、第1四半期連結会計期間から、事業セグメントの損益を営業損益ベースの数値に変更しております。なお、前連結会計年度のセグメント情報は変更後の測定方法により作成したものを記載しております。

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25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注)1	調整額 (注)2	連結財務諸表 計上額 (注)3
	プリンシパル インベスト メント事業	ソリュー ション 事業	計			
売上高						
外部顧客への売上高	2,544,220	439,924	2,984,144	—	—	2,984,144
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	2,544,220	439,924	2,984,144	—	—	2,984,144
セグメント利益	509,508	202,683	712,191	—	△247,400	464,790
セグメント資産	4,352,546	16,852	4,369,398	111,195	563,549	5,044,143
その他の項目						
減価償却費	—	560	560	—	1,294	1,854
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	—	61,421	980	62,401

(注)1 セグメント資産のその他の項目は、報告セグメントに帰属しない株式会社大多喜ハーブガーデンの資産であります。

2 セグメント資産又はその他の項目の調整額は、報告セグメントに帰属しない本社の資産又は費用であります。

3 セグメント利益の合計は、連結損益計算書の営業利益と一致しております。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)1	調整額 (注)2	連結財務諸表 計上額 (注)3
	プリンシパル インベスト メント事業	ソリューション 事業	計			
売上高						
外部顧客への売上高	5,680,245	458,504	6,138,750	195,258	—	6,334,008
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	5,680,245	458,504	6,138,750	195,258	—	6,334,008
セグメント利益	1,122,232	223,752	1,345,984	△50,887	△267,147	1,027,949
セグメント資産	2,784,779	45,196	2,829,976	87,342	1,419,563	43,336,882
その他の項目						
減価償却費	—	187	187	11,495	1,164	12,847
のれんの償却額	—	—	—	12,284	—	12,284
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	805	805	—	500	1,305

(注) 1 セグメント資産のその他の項目は、報告セグメントに帰属しない株式会社大多喜ハーブガーデンの資産であります。

2 セグメント資産又はその他の項目の調整額は、報告セグメントに帰属しない本社の資産又は費用であります。

3 セグメント利益の合計は、連結損益計算書の営業利益と一致しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
1株当たり純資産額	53円52銭	79円59銭
1株当たり当期純利益	10円99銭	26円07銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	10円80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及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	399,033	966,399
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)	399,033	966,399
普通株式の期中平均株式数(株)	36,321,147	37,070,600
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	611,545	—
(うち新株予約権)(株)	(611,545)	(—)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。