

※ 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) | 27年10月期 | 3,181,000 株 | 26年10月期 | 3,171,200 株 |
| ② 期末自己株式数 | 27年10月期 | 72 株 | 26年10月期 | 27 株 |
| ③ 期中平均株式数 | 27年10月期 | 3,171,986 株 | 26年10月期 | 3,171,173 株 |

(参考) 個別業績の概要

平成27年10月期の個別業績(平成26年11月1日～平成27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 | % |
| 27年10月期 | 3,773 | 10.6 | 388 | 0.4 | 376 | △1.6 | 239 | 0.7 |
| 26年10月期 | 3,413 | 2.6 | 386 | 7.9 | 383 | 6.1 | 238 | 5.2 |

| | 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10月期 | 75.62 | 75.39 |
| 26年10月期 | 75.14 | 74.88 |

(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 | % | 百万円 | % | 円 銭 | |
| 27年10月期 | 7,896 | | 2,305 | 29.2 | | | 724.50 | |
| 26年10月期 | 6,989 | | 2,123 | 30.4 | | | 669.17 | |

(参考) 自己資本 27年10月期 2,304百万円 26年10月期 2,122百万円

※ 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 | 2 |
| (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 |
| 4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 | 6 |
| 5. 連結財務諸表 | 7 |
| (1) 連結貸借対照表 | 7 |
| (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 | 9 |
| 連結損益計算書 | 9 |
| 連結包括利益計算書 | 10 |
| (3) 連結株主資本等変動計算書 | 11 |
| (4) 連結キャッシュ・フロー計算書 | 13 |
| (5) 連結財務諸表に関する注記事項 | 14 |
| (継続企業の前提に関する注記) | 14 |
| (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) | 14 |
| (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

①当期の経営成績

当連結会計年度(自平成26年11月1日至平成27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いております。しかしながら、中国経済の減速を始めとした海外景気の下振れリスクが増大するなど、先行きは不透明な状況で推移しております。

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、地価が三大都市圏で上昇を続けており、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や事業用地取得競争の激化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4,125,745千円(前期:3,731,767千円、前期比:10.6%増)、営業利益は441,757千円(前期:435,278千円、前期比:1.5%増)、経常利益は401,059千円(前期:401,988千円、前期比:0.2%減)、当期純利益は245,554千円(前期:239,418千円、前期比:2.6%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2,877,031千円(前期:2,945,258千円、前期比2.3%減)、セグメント利益は467,275千円(前期:527,940千円、前期比11.5%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51室、宅地7区画を販売しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は1,126,990千円(前期:669,430千円、前期比:68.4%増)、セグメント利益は159,200千円(前期:93,614千円、前期比:70.1%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121,723千円(前期:117,079千円、前期比:4.0%増)、セグメント損失は29,196千円(前期:セグメント損失39,752千円)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、企業収益の改善や雇用情勢の改善などにより、引き続き緩やかに回復していくとみられますが、中国経済の影響や個人消費の回復遅れに伴う投資意欲や採用意欲の慎重化が懸念され、不透明な事業環境が続くものと見込まれます。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4,150百万円(当期比0.6%増)、営業利益453百万円(同2.7%増)、経常利益405百万円(同1.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益260百万円(同6.2%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918,822千円増加して8,024,587千円(前連結会計年度末比12.9%増)となりました。流動資産は28,319千円増加して、3,062,667千円(前連結会計年度末比0.9%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184,459千円増加し、たな卸資産が131,491千円減少したことによるものであります。

また、固定資産は890,503千円増加して、4,961,920千円(前連結会計年度末比21.9%増)となりました。この主な要因は、船橋プロジェクトが完成したこと及び新規開発プロジェクトの増加等により、有形固定資産が847,767千円増加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、730,973千円増加して5,648,164千円(前連結会計年度末比14.9%増)となりました。流動負債は126,672千円減少して696,128千円(前連結会計年度末比15.4%減)となりました。これは短期借入金が82,250千円、未払法人税等が31,883千円減少したことが主な要因であります。固定負債は857,646千円増加して4,952,036千円(前連結会計年度末比20.9%増)となりました。長期借入金が868,456千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、187,849千円増加して2,376,422千円(前連結会計年度末比8.6%増)となりました。当期純利益を245,554千円計上し、配当金58,666千円を支払いし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184,459千円増加し、当連結会計年度末現在の残高は1,057,996千円となりました。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447,647千円(前年同期では198,608千円の増加)となりました。税金等調整前当期純利益399,671千円、減価償却費107,120千円の計上及び賃貸事業用マンションの売却によるたな卸資産の減少114,104千円の資金の増加に対し、法人税等の支払173,732千円をしたこと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980,014千円(前年同期では262,612千円の減少)となりました。これは、船橋プロジェクトの完成及び新規開発プロジェクトの増加等により有形固定資産の取得による支出を925,863千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716,826千円(前年同期では201,245千円の増加)となりました。これは、長期借入金の返済による支出684,298千円、短期借入金の増減額47,250千円及び配当金の支払額58,757千円がそれぞれ資金減少要因となった一方で、長期借入金の借入による収入が1,506,399千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23年10月 | 平成24年10月 | 平成25年10月 | 平成26年10月 | 平成27年10月 |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 自己資本比率(%) | 30.4 | 31.8 | 30.2 | 30.8 | 29.6 |
| 時価ベースの自己資本比率(%) | 21.6 | 20.9 | 29.1 | 29.2 | 26.6 |
| キャッシュ・フロー対有利子負債比率(%) | 342.5 | 947.4 | 3,083.9 | 2,059.2 | 1,086.7 |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍) | 18.3 | 6.9 | 3.2 | 4.7 | 10.0 |

(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27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28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ます。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26年10月 | 平成27年10月 |
|-------------------|-----------|-----------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 198,608 | 447,647 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △262,612 | △980,014 |
| (フリー・キャッシュ・フロー合計) | △64,004 | △532,367 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 201,245 | 716,826 |
| 短期借入金 | 170,000 | 87,750 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 298,053 | 286,698 |
| 長期借入金 | 3,621,746 | 4,490,203 |
| 有利子負債合計 A | 4,089,800 | 4,864,651 |
| 総資産額 B | 7,105,764 | 8,024,587 |
| 有利子負債依存度 A/B | 57.6% | 60.6% |
| たな卸資産残高 | 1,959,144 | 1,827,652 |
| 有形固定資産残高 | 3,846,817 | 4,694,585 |

⑥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。

⑦小規模組織であることについて

当社グループは平成27年10月31日現在、従業員33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。

⑧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27年1月27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

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まいります。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。

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、新規物件の獲得が振るわ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、人材の育成強化と新規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。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、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確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

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10月31日) | 当連結会計年度 (平成27年10月31日) |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 923,536 | 1,107,996 |
| 営業未収入金 | 70,356 | 52,777 |
| たな卸資産 | 1,959,144 | 1,827,652 |
| 繰延税金資産 | 54,296 | 39,599 |
| その他 | 36,974 | 43,890 |
| 貸倒引当金 | △9,959 | △9,248 |
| 流動資産合計 | 3,034,347 | 3,062,667 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 1,946,567 | 2,748,118 |
| 減価償却累計額 | △249,369 | △308,911 |
| 建物及び構築物(純額) | 1,697,198 | 2,439,206 |
| 車両運搬具 | 39,684 | 40,854 |
| 減価償却累計額 | △36,733 | △39,352 |
| 車両運搬具(純額) | 2,951 | 1,501 |
| 工具、器具及び備品 | 126,491 | 127,754 |
| 減価償却累計額 | △100,612 | △106,502 |
| 工具、器具及び備品(純額) | 25,878 | 21,251 |
| 土地 | 1,981,225 | 2,183,526 |
| 建設仮勘定 | 139,563 | 49,098 |
| 有形固定資産合計 | 3,846,817 | 4,694,585 |
| 無形固定資産 | | |
| ソフトウェア | 15,201 | 11,756 |
| その他 | 3,202 | 3,202 |
| 無形固定資産合計 | 18,404 | 14,958 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 3,971 | 4,706 |
| 繰延税金資産 | 4,558 | 7,625 |
| 敷金 | 70,424 | 71,700 |
| 差入保証金 | 80,053 | 77,715 |
| その他 | 47,187 | 90,627 |
| 投資その他の資産合計 | 206,195 | 252,376 |
| 固定資産合計 | 4,071,416 | 4,961,920 |
| 資産合計 | 7,105,764 | 8,024,587 |

(単位:千円)

| | 前連結会計年度 (平成26年10月31日) | 当連結会計年度 (平成27年10月31日) |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 57,630 | 47,603 |
| 短期借入金 | 170,000 | 87,750 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 298,053 | 286,698 |
| 未払費用 | 13,356 | 31,758 |
| 未払法人税等 | 96,082 | 64,199 |
| 未払消費税等 | 33,305 | 18,570 |
| 賞与引当金 | 9,500 | 9,500 |
| 前受金 | 46,287 | 54,364 |
| 営業預り金 | 91,710 | 90,309 |
| その他 | 6,874 | 5,375 |
| 流動負債合計 | 822,801 | 696,128 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 3,621,746 | 4,490,203 |
| 預り敷金 | 186,958 | 176,776 |
| 預り保証金 | 285,684 | 285,055 |
| 固定負債合計 | 4,094,389 | 4,952,036 |
| 負債合計 | 4,917,191 | 5,648,164 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 166,826 | 167,208 |
| 資本剰余金 | 65,676 | 66,058 |
| 利益剰余金 | 1,953,765 | 2,140,654 |
| 自己株式 | △17 | △50 |
| 株主資本合計 | 2,186,250 | 2,373,871 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 1,321 | 1,919 |
| その他の包括利益累計額合計 | 1,321 | 1,919 |
| 新株予約権 | 1,001 | 632 |
| 純資産合計 | 2,188,573 | 2,376,422 |
| 負債純資産合計 | 7,105,764 | 8,024,587 |

(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11月1日 至 平成26年10月31日) | 当連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日) |
|----------------|--|--|
| 売上高 | 3,731,767 | 4,125,745 |
| 売上原価 | 2,740,995 | 3,092,713 |
| 売上総利益 | 990,772 | 1,033,032 |
| 販売費及び一般管理費 | | |
| 役員報酬 | 87,264 | 89,634 |
| 給料及び手当 | 149,875 | 147,220 |
| 賞与 | 7,697 | 6,517 |
| 賞与引当金繰入額 | 9,500 | 9,500 |
| 法定福利費 | 30,067 | 31,081 |
| 地代家賃 | 57,310 | 57,923 |
| 租税公課 | 64,457 | 95,169 |
| 通信費 | 18,050 | 17,854 |
| 業務委託費 | 31,445 | 34,194 |
| 貸倒引当金繰入額 | 649 | — |
| その他 | 99,175 | 102,178 |
| 販売費及び一般管理費合計 | 555,493 | 591,274 |
| 営業利益 | 435,278 | 441,757 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 186 | 222 |
| 営業譲受債権回収益 | 1,000 | 403 |
| 保険返戻金 | 3,960 | 2,373 |
| 新株予約権戻入益 | 2,865 | — |
| 貸倒引当金戻入額 | — | 616 |
| その他 | 843 | 625 |
| 営業外収益合計 | 8,856 | 4,241 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 42,147 | 44,926 |
| その他 | — | 12 |
| 営業外費用合計 | 42,147 | 44,939 |
| 経常利益 | 401,988 | 401,059 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 261 | — |
| 特別利益合計 | 261 | — |
| 特別損失 | | |
| 固定資産除却損 | — | 1,387 |
| 特別損失合計 | — | 1,387 |
| 税金等調整前当期純利益 | 402,250 | 399,671 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 172,228 | 142,624 |
| 法人税等調整額 | △9,396 | 11,492 |
| 法人税等合計 | 162,831 | 154,117 |
| 少数株主損益調整前当期純利益 | 239,418 | 245,554 |
| 当期純利益 | 239,418 | 245,554 |

(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11月1日 至 平成26年10月31日) | 当連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日) |
|----------------|--|--|
| 少数株主損益調整前当期純利益 | 239,418 | 245,554 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 296 | 597 |
| その他の包括利益合計 | 296 | 597 |
| 包括利益 | 239,715 | 246,152 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る包括利益 | 239,715 | 246,152 |

(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 | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | △58,666 | | △58,666 |
| 当期純利益 | | | 239,418 | | 239,418 |
| 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 | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | △58,666 |
| 当期純利益 | | | | 239,418 |
| 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 |

当連結会計年度(自平成26年11月1日至平成27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 | 1,953,765 | △17 | 2,186,250 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 新株の発行 | 382 | 382 | | | 764 |
| 剰余金の配当 | | | △58,666 | | △58,666 |
| 当期純利益 | | | 245,554 | | 245,554 |
| 自己株式の取得 | | | | △32 | △32 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | | | | | |
| 当期変動額合計 | 382 | 382 | 186,888 | △32 | 187,620 |
| 当期末残高 | 167,208 | 66,058 | 2,140,654 | △50 | 2,373,871 |

| | 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 | 1,321 | 1,321 | 1,001 | 2,188,573 |
| 当期変動額 | | | | |
| 新株の発行 | | | | 764 |
| 剰余金の配当 | | | | △58,666 |
| 当期純利益 | | | | 245,554 |
| 自己株式の取得 | | | | △32 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | 597 | 597 | △368 | 229 |
| 当期変動額合計 | 597 | 597 | △368 | 187,849 |
| 当期末残高 | 1,919 | 1,919 | 632 | 2,376,422 |

(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11月1日 至 平成26年10月31日) | 当連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10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 | 402,250 | 399,671 |
| 減価償却費 | 97,247 | 107,120 |
| 貸倒引当金の増減額(△は減少) | 567 | △711 |
| 賞与引当金の増減額(△は減少) | 800 | — |
| 受取利息及び受取配当金 | △186 | △222 |
| 支払利息 | 42,147 | 44,926 |
| 有形固定資産除売却損益(△は益) | △261 | 1,363 |
| 営業債権の増減額(△は増加) | 1,556 | 21,078 |
| たな卸資産の増減額(△は増加) | △158,276 | 114,104 |
| 営業債務の増減額(△は減少) | 50 | △14,134 |
| 前受金の増減額(△は減少) | △11,765 | 8,077 |
| 未払消費税等の増減額(△は減少) | 32,110 | △14,735 |
| 未収消費税等の増減額(△は増加) | 14,631 | — |
| 預り敷金及び保証金の増減額(△は減少) | △14,191 | △11,996 |
| その他 | △13,199 | 11,652 |
| 小計 | 393,480 | 666,194 |
| 利息及び配当金の受取額 | 186 | 222 |
| 利息の支払額 | △42,361 | △45,036 |
| 法人税等の支払額 | △152,696 | △173,732 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 198,608 | 447,647 |
| 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 | △252,379 | △925,863 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △9,000 | △445 |
| 敷金及び保証金の回収による収入 | 5,530 | 2,464 |
| その他 | △6,763 | △56,170 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △262,612 | △980,014 |
| 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) | 170,000 | △47,250 |
| 長期借入れによる収入 | 484,948 | 1,506,399 |
| 長期借入金の返済による支出 | △394,853 | △684,298 |
| 株式の発行による収入 | — | 764 |
| 自己株式の取得による支出 | — | △32 |
| 配当金の支払額 | △58,848 | △58,757 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 201,245 | 716,826 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | 137,241 | 184,459 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 736,295 | 873,536 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 873,536 | 1,057,996 |

(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
㈱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。

(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收受及び管理業務、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 | 14,632 | 269,577 |

(注) 1. 「調整額」は以下のとおりであります。

- 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。
- 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。
- 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額14,632千円は、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の償却額及び増加額が含まれます。

当連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27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 | 2,877,031 | 1,126,990 | 121,723 | 4,125,745 | — | 4,125,745 |
| (2) セグメント間の内部売上高又は振 替高 | 4,629 | — | — | 4,629 | △4,629 | — |
| 計 | 2,881,660 | 1,126,990 | 121,723 | 4,130,375 | △4,629 | 4,125,745 |
| セグメント利益又はセグメント損失 (△) | 467,275 | 159,200 | △29,196 | 597,278 | △155,520 | 441,757 |
| セグメント資産 | 4,981,729 | 1,849,414 | 66,405 | 6,897,548 | 1,127,038 | 8,024,587 |
| その他の項目 | | | | | | |
| 減価償却費 | 97,110 | 4,403 | 4,453 | 105,967 | 1,152 | 107,120 |
| 有形固定資産及び無形固定資産の増 加額 | 973,114 | — | 2,074 | 975,189 | 1,445 | 976,634 |

(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△155,520千円は、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1,127,038千円は、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)減価償却費の調整額1,152千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の減価償却費であります。

(4)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額1,445千円は、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の償却額及び増加額が含まれます。

(1株当たり情報)

| 前連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日) | | 当連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日) | |
|--|---------|--|---------|
| 1株当たり純資産額 | 689円83銭 | 1株当たり純資産額 | 746円89銭 |
| 1株当たり当期純利益金額 | 75円50銭 | 1株当たり当期純利益金額 | 77円41銭 |
| 潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 | 75円23銭 | 潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 | 77円17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25年11月1日 至 平成26年10月31日) | 当連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日) |
|---|--|--|
| 1株当たり当期純利益金額 | | |
| 当期純利益(千円) | 239,418 | 245,554 |
| 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) | 239,418 | 245,554 |
| 期中平均株式数(株) | 3,171,173 | 3,171,986 |
| 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 | 11,375 | 9,852 |
| (うちストックオプション) | (11,375) | (9,852) |
| 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 | — | — |

(重要な後発事象)

該当事項はありません。