



平成25年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年5月10日
上場取引所 東 大

上場会社名 日本エスリード株式会社
コード番号 8877 URL <http://www.eslead.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) 常務取締役管理本部長
定時株主総会開催予定日 平成25年6月27日
有価証券報告書提出予定日 平成25年6月28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 : 無

(氏名) 荒牧 杉夫
(氏名) 井上 祐造
配当支払開始予定日

TEL 06-6345-1880
平成25年6月28日

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年3月期の連結業績(平成24年4月1日～平成25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	%
25年3月期	28,656	34.2	2,459	△10.1	2,045	△7.1	1,100	△8.7
24年3月期	21,358	2.4	2,735	6.8	2,201	9.8	1,205	1.2

(注) 包括利益 25年3月期 1,142百万円 (△5.9%) 24年3月期 1,213百万円 (2.2%)

	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	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	%	%	%
25年3月期	71.34	—	4.1	4.0	8.6
24年3月期	78.13	—	4.6	4.3	12.8

(参考) 持分法投資損益 25年3月期 ー百万円 24年3月期 ー百万円

(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
25年3月期	51,429	27,414	53.3	1,776.55
24年3月期	52,001	26,658	51.3	1,727.50

(参考) 自己資本 25年3月期 27,414百万円 24年3月期 26,658百万円

(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
25年3月期	6,726	△25	△3,165	15,829
24年3月期	4,608	304	△3,660	12,293

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	%	%
24年3月期	—	12.50	—	12.50	25.00	385	32.0	1.5
25年3月期	—	12.50	—	12.50	25.00	385	35.0	1.4
26年3月期(予想)	—	12.50	—	12.50	25.00		20.3	

3. 平成26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26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		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)	13,500	84.3	900	290.1	750	—	400	—	25.92
通期	31,000	8.2	3,500	42.3	3,200	56.5	1,900	72.6	123.12

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
② ①以外の会計方針の変更 : 無
③ 会計上の見積りの変更 : 有
④ 修正再表示 : 無

(注)「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第14条の7(会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合)に該当するものであります。詳細は、添付資料16ページ「4. 連結財務諸表(5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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

25年3月期	15,465,600 株	24年3月期	15,465,600 株
25年3月期	34,164 株	24年3月期	33,916 株
25年3月期	15,431,662 株	24年3月期	15,431,742 株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成25年3月期の個別業績(平成24年4月1日～平成25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	%
25年3月期	26,625	36.0	1,973	△14.7	1,583	△11.8	837	△13.4
24年3月期	19,579	1.8	2,312	8.1	1,794	12.1	966	1.3

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
25年3月期	54.25	—
24年3月期	62.62	—

(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
25年3月期	47,940	24,760	51.6	1,604.53
24年3月期	48,891	24,267	49.6	1,572.56

(参考) 自己資本 25年3月期 24,760百万円 24年3月期 24,267百万円

2. 平成26年3月期の個別業績予想(平成25年4月1日～平成26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		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	%	円 銭
第2四半期(累計)	12,500	95.3	500	—	300	—	19.44
通期	28,500	7.0	2,700	70.5	1,650	97.1	106.92

※ 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

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社が発表日現在において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、今後様々な要因によって予想数値と異なる可能性があります。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	57,190千円	89,233千円
賞与引当金	61,322千円	64,536千円
退職給付引当金	44,577千円	48,855千円
役員退職慰労引当金	92,337千円	82,747千円
会員権評価損	29,201千円	30,066千円
投資有価証券評価損	20,331千円	20,331千円
たな卸資産評価損	1,107,485千円	1,502,961千円
その他	52,752千円	43,895千円
繰延税金資産小計	1,465,199千円	1,882,628千円
評価性引当額	△158,606千円	△158,370千円
繰延税金資産合計	1,306,592千円	1,724,257千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△119千円	△16,142千円
繰延税金負債合計	△119千円	△16,142千円
繰延税金資産の純額	1,306,473千円	1,708,115千円

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
流動資産－繰延税金資産	1,240,235千円	1,664,496千円
固定資産－繰延税金資産	66,237千円	43,618千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
法定実効税率	40.7%	38.0%
(調整)		
留保金課税	—	2.5
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.7	2.2
住民税均等割	0.2	0.2
評価性引当額の増減	△0.3	△0.0
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	4.4	—
その他	△1.3	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.4	43.1

(賃貸等不動産関係)

当社グループは、大阪府その他の地域において、主として賃貸用マンション（土地を含む。）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損益は66,111千円（賃貸収益は売上高に、主要な賃貸費用は売上原価に計上）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損益は69,597千円（賃貸収益は売上高に、主要な賃貸費用は売上原価に計上）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、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,907,656	1,858,427
期中増減額	△49,228	△31,547
期末残高	1,858,427	1,826,879
期末時価	2,181,535	2,168,823

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 前連結会計年度減少額（△49,228千円）は、不動産取得（1,560千円）、一部の賃貸用店舗の売却による減少（△15,290千円）及び減価償却による減少額（△35,498千円）によるものであります。当連結会計年度減少額（△31,547千円）は、減価償却による減少額（△31,547千円）によるものであります。
3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

(セグメント情報等)

1. 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、当社及び連結子会社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループはマンションの販売から管理・リフォーム等、顧客ニーズに応じたそれぞれのサービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社グループは製品・サービス別のセグメントから構成されており、とりわけマンション分譲事業に特化した経営を行っているため、「不動産販売事業」を報告セグメントとしております。

(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」における記載の方法と同一であります。

報告セグメントの利益は、経常利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益は、第三者取引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23年4月1日 至 平成24年3月31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
	不動産 販売事業	計				
売上高						
外部顧客への売上高	19,075,090	19,075,090	2,283,724	21,358,815	—	21,358,815
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	28,141	28,141	△28,141	—
計	19,075,090	19,075,090	2,311,866	21,386,956	△28,141	21,358,815
セグメント利益	2,653,983	2,653,983	555,639	3,209,622	△1,008,299	2,201,322
セグメント資産	32,244,231	32,244,231	5,137,711	37,381,943	14,619,854	52,001,797
その他の項目						
たな卸資産評価損	128,223	128,223	—	128,223	—	128,223
減価償却費	371	371	61,559	61,930	61,352	123,282
受取利息	—	—	2,180	2,180	1,564	3,744
支払利息	485,851	485,851	2,997	488,848	62,743	551,592
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	64,698	64,698	29,425	94,124

(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、不動産賃貸事業、不動産管理事業、電力管理事業、建設・リフォーム事業及び不動産仲介事業等を含んでおります。

2. (1) セグメント利益の調整額△1,008,299千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,008,299千円が含まれております。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。

(2) セグメント資産の調整額14,619,854千円には、全社資産14,755,464千円及び内部取引消去△135,610千円が含まれております。全社資産の主なものは親会社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の経常利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(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
	不動産 販売事業	計				
売上高						
外部顧客への売上高	25,802,298	25,802,298	2,854,288	28,656,587	—	28,656,587
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	19,726	19,726	△19,726	—
計	25,802,298	25,802,298	2,874,015	28,676,313	△19,726	28,656,587
セグメント利益	2,426,204	2,426,204	611,389	3,037,594	△992,410	2,045,183
セグメント資産	27,819,590	27,819,590	5,490,677	33,310,267	18,119,234	51,429,502
その他の項目						
たな卸資産評価損	1,157,114	1,157,114	—	1,157,114	—	1,157,114
減価償却費	348	348	66,002	66,350	59,084	125,434
受取利息	—	—	1,028	1,028	1,086	2,114
支払利息	411,353	411,353	3,395	414,748	42,006	456,755

(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、不動産賃貸事業、不動産管理事業、電力管理事業、建設・リフォーム事業及び不動産仲介事業等を含んでおります。

2. (1) セグメント利益の調整額△992,410千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△992,410千円が含まれております。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。
 - (2) セグメント資産の調整額18,119,234千円には、全社資産18,256,247千円及び内部取引消去△137,013千円が含まれております。全社資産の主なもの親会社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益は、連結財務諸表の経常利益と調整を行っております。

2. 関連情報

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高の金額が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

特定の顧客への外部売上高が連結損益計算書の売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

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

本邦の外部顧客への売上高の金額が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

特定の顧客への外部売上高が連結損益計算書の売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

3. 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23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

4. 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23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

5. 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23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

1. 関連当事者との取引

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

記載すべき事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

記載すべき事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

(直接) 森トラスト株式会社（非上場）

(間接) 株式会社森トラスト・ホールディングス（非上場）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	1,727.50円	1,776.55円
1株当たり当期純利益金額	78.13円	71.34円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
当期純利益金額（千円）	1,205,624	1,100,819
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）	1,205,624	1,100,819
期中平均株式数（千株）	15,431	15,431

(重要な後発事象)

重要な後発事象はありません。

5. 個別財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 10,319,231	※1 13,571,692
売掛金	311,882	23,061
販売用不動産	※1 12,717,694	※1 10,052,524
仕掛販売用不動産	※1 18,904,104	※1 17,075,275
販売用不動産前渡金	—	401,060
前払費用	177,914	134,407
繰延税金資産	1,224,868	1,646,730
その他	207,464	63,436
流動資産合計	43,863,161	42,968,188
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,410,945	2,411,195
減価償却累計額	△899,748	△966,173
建物(純額)	※1 1,511,196	※1 1,445,022
構築物	52,675	52,675
減価償却累計額	△39,302	△40,908
構築物(純額)	※1 13,373	※1 11,767
機械及び装置	135,658	135,658
減価償却累計額	△114,879	△118,990
機械及び装置(純額)	※1 20,779	※1 16,667
車両運搬具	18,574	18,574
減価償却累計額	△15,926	△16,770
車両運搬具(純額)	2,648	1,803
工具、器具及び備品	180,231	187,950
減価償却累計額	△175,075	△179,217
工具、器具及び備品(純額)	※1 5,155	※1 8,732
土地	※1 2,876,971	※1 2,876,971
リース資産	15,177	15,177
減価償却累計額	△5,783	△8,313
リース資産(純額)	9,394	6,864
有形固定資産合計	4,439,518	4,367,828
無形固定資産		
ソフトウェア	9,526	7,998
電話加入権	9,683	9,683
リース資産	24,709	19,683
無形固定資産合計	43,918	37,365
投資その他の資産		
投資有価証券	148,492	210,168
関係会社株式	105,000	105,000
関係会社長期貸付金	20,000	20,000
長期前払費用	66,207	42,654
差入保証金	93,087	99,262
繰延税金資産	62,140	39,804
その他	49,696	49,944
投資その他の資産合計	544,625	566,834
固定資産合計	5,028,062	4,972,028
資産合計	48,891,223	47,940,216

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	4,312,294	5,010,153
短期借入金	500,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※1 4,686,410	※1 8,432,150
リース債務	7,932	7,932
未払金	179,809	302,001
未払法人税等	687,121	1,073,161
未払消費税等	—	35,155
前受金	477,080	659,474
賞与引当金	139,305	146,246
その他	414,867	288,909
流動負債合計	11,404,823	15,955,185
固定負債		
長期借入金	※1 12,434,314	※1 6,462,801
リース債務	27,875	19,942
退職給付引当金	120,003	131,017
役員退職慰労引当金	257,562	232,437
その他	379,368	378,696
固定負債合計	13,219,124	7,224,895
負債合計	24,623,947	23,180,080
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,983,000	1,983,000
資本剰余金		
資本準備金	2,870,350	2,870,350
その他資本剰余金	1,146	1,021
資本剰余金合計	2,871,496	2,871,371
利益剰余金		
利益準備金	31,593	31,593
その他利益剰余金		
別途積立金	18,600,000	18,800,000
繰越利益剰余金	832,030	1,083,371
利益剰余金合計	19,463,623	19,914,964
自己株式	△61,898	△62,043
株主資本合計	24,256,221	24,707,292
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	11,055	52,844
評価・換算差額等合計	11,055	52,844
純資産合計	24,267,276	24,760,136
負債純資産合計	48,891,223	47,940,216

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
売上高		
不動産売上高	18,260,106	25,102,646
その他の事業収入	1,319,049	1,522,744
売上高合計	19,579,155	26,625,391
売上原価		
不動産売上原価	※1 13,231,457	※1 19,743,764
その他の事業原価	596,427	888,933
売上原価合計	13,827,884	20,632,697
売上総利益	5,751,271	5,992,693
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	630,379	853,827
給料及び賞与	1,489,986	1,600,739
賞与引当金繰入額	139,305	146,246
退職給付費用	60,275	62,480
役員退職慰労引当金繰入額	19,250	6,750
法定福利及び厚生費	177,860	197,345
租税公課	218,124	273,192
通信交通費	151,105	180,544
支払手数料	109,038	84,804
減価償却費	61,723	59,432
地代家賃	50,434	76,738
その他	330,988	476,713
販売費及び一般管理費合計	3,438,471	4,018,815
営業利益	2,312,800	1,973,878
営業外収益		
受取利息	2,024	1,545
受取配当金	1,419	3,101
解約違約金収入	6,100	5,777
保証金敷引収入	17,472	16,425
受取事務手数料	※2 18,000	※2 18,000
受取賃貸料	※2 15,329	※2 16,564
その他	9,957	12,536
営業外収益合計	70,303	73,949
営業外費用		
支払利息	549,054	453,818
その他	39,113	10,704
営業外費用合計	588,168	464,522
経常利益	1,794,935	1,583,305

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	※3 5,764	—
特別利益合計	5,764	—
特別損失		
固定資産売却損	※4 705	—
公開買付関連費用	—	109,923
特別損失合計	705	109,923
税引前当期純利益	1,799,994	1,473,381
法人税、住民税及び事業税	671,610	1,051,768
法人税等調整額	162,062	△415,519
法人税等合計	833,673	636,248
当期純利益	966,321	837,132

売上原価明細書

① 不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地売上原価					
1. 用地代		4,745,032		6,863,880	
2. 仲介手数料		101,512		155,233	
3. その他		308,060		300,963	
土地売上原価計		5,154,605	38.9	7,320,076	37.1
II 建物売上原価					
1. 建築工事費		7,660,110		10,912,843	
2. 設計監理料		263,507		279,716	
3. その他		25,010		74,013	
建物売上原価計		7,948,628	60.1	11,266,573	57.1
III たな卸資産評価損		128,223	1.0	1,157,114	5.8
不動産売上原価		13,231,457	100.0	19,743,764	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

② その他の事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
1. 支払家賃・管理費		342,110	57.4	649,121	73.0
2. 賃貸営業費		53,931	9.0	58,457	6.6
3. 減価償却費		35,498	6.0	31,547	3.6
4. 租税公課		89,746	15.0	76,833	8.6
5. 修繕保守費		17,872	3.0	11,539	1.3
6. 水道光熱費		54,109	9.1	58,624	6.6
7. 保険料		3,157	0.5	2,808	0.3
その他の事業原価		596,427	100.0	888,933	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,983,000	1,983,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,983,000	1,983,000
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	2,870,350	2,870,350
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	2,870,350	2,870,350
その他資本剰余金		
当期首残高	1,159	1,146
当期変動額		
自己株式の処分	△13	△124
当期変動額合計	△13	△124
当期末残高	1,146	1,021
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	31,593	31,593
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	31,593	31,593
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	16,600,000	18,600,000
当期変動額		
別途積立金の積立	2,000,000	200,000
当期変動額合計	2,000,000	200,000
当期末残高	18,600,000	18,800,000
繰越利益剰余金		
当期首残高	2,251,502	832,030
当期変動額		
別途積立金の積立	△2,000,000	△200,000
剰余金の配当	△385,793	△385,791
当期純利益	966,321	837,132
当期変動額合計	△1,419,472	251,341
当期末残高	832,030	1,083,371

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
自己株式		
当期首残高	△61,832	△61,898
当期変動額		
自己株式の取得	△87	△348
自己株式の処分	21	203
当期変動額合計	△65	△145
当期末残高	△61,898	△62,043
株主資本合計		
当期首残高	23,675,773	24,256,221
当期変動額		
剰余金の配当	△385,793	△385,791
当期純利益	966,321	837,132
自己株式の取得	△87	△348
自己株式の処分	8	79
当期変動額合計	580,447	451,071
当期末残高	24,256,221	24,707,292
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	2,914	11,055
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,140	41,789
当期変動額合計	8,140	41,789
当期末残高	11,055	52,844
評価・換算差額等合計		
当期首残高	2,914	11,055
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,140	41,789
当期変動額合計	8,140	41,789
当期末残高	11,055	52,844
純資産合計		
当期首残高	23,678,687	24,267,276
当期変動額		
剰余金の配当	△385,793	△385,791
当期純利益	966,321	837,132
自己株式の取得	△87	△348
自己株式の処分	8	79
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,140	41,789
当期変動額合計	588,588	492,860
当期末残高	24,267,276	24,760,136

(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

移動平均法による原価法を採用しております。

(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、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

・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。

② たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

(2) 仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

③ 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（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）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（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。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(4) 長期前払費用

法人税法の規定による均等償却を採用しております。

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検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員への賞与支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務に基づき計上しております。

(4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

⑤ ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引について特例処理を行っております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

(3) ヘッジ方針

金利変動リスク軽減のための取引に限定し、借入債務を伴わない取引は一切行わない方針としております。

(4) ヘッジの有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているため有効性の評価を省略しております。

⑥ 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

消費税等の会計処理は、税抜方式を採用しております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は「繰延消費税（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。

(会計方針の変更)

(減価償却方法の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる損益への影響は軽微であります。

(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24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
現金及び預金	418,118千円	439,490千円
販売用不動産	11,712,312千円	9,353,438千円
仕掛販売用不動産	12,397,615千円	10,105,108千円
建物(純額)	1,477,723千円	1,412,995千円
構築物(純額)	7,209千円	6,279千円
機械及び装置(純額)	2,390千円	1,900千円
工具、器具及び備品(純額)	3,058千円	1,673千円
土地	2,786,952千円	2,786,952千円
計	28,805,381千円	24,107,837千円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	4,686,410千円	8,432,150千円
長期借入金	12,434,314千円	6,462,801千円
計	17,120,724千円	14,894,951千円

2. 保証債務

以下の連結子会社について、リース会社からのリース契約及び延払売買契約並びに金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

債務保証

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
綜電株式会社	97,832千円	綜電株式会社 83,673千円
エスリード住宅流通株式会社	17,714千円	エスリード住宅流通株式会社 8,846千円
計	115,547千円	計 92,520千円

(損益計算書関係)

※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
128,223千円	1,157,114千円

※2 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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
関係会社からの受取事務手数料	18,000千円	18,000千円
関係会社からの受取賃借料	15,329千円	16,564千円

※3 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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
建物	5,764千円	—

※4 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
土地	705千円	—

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数(千株)	当事業年度増加株式数(千株)	当事業年度減少株式数(千株)	当事業年度末株式数(千株)
普通株式	33	0	0	33
合計	33	0	0	33

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加は単元未満株式の買取りによる増加であり、減少は単元未満株式の買増し制度に基づく処分による減少であります。

当事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数(千株)	当事業年度増加株式数(千株)	当事業年度減少株式数(千株)	当事業年度末株式数(千株)
普通株式	33	0	0	34
合計	33	0	0	34

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加は単元未満株式の買取りによる増加であり、減少は単元未満株式の買増し制度に基づく処分による減少であります。

(リース取引関係)

ファイナンス・リース取引 (借主側)
所有権移転外ファイナンス・リース取引

1. リース資産の内容

(1)有形固定資産

主として複合機 (工具、器具及び備品) であります。

(2)無形固定資産

ソフトウェアであります。

2. リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「③ 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	21,825	13,750	8,074
合計	21,825	13,750	8,074

(単位：千円)

	当事業年度 (平成25年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	21,825	16,868	4,956
合計	21,825	16,868	4,956

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	3,117	3,117
1年超	4,956	1,838
合計	8,074	4,956

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
支払リース料	5,898	3,117
減価償却費相当額	5,898	3,117

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

(有価証券関係)

子会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は105,000千円、前事業年度の貸借対照表計上額は105,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	50,151千円	79,676千円
賞与引当金	52,935千円	55,573千円
退職給付引当金	42,815千円	46,836千円
役員退職慰労引当金	92,337千円	82,747千円
会員権評価損	29,201千円	30,066千円
投資有価証券評価損	20,305千円	20,305千円
たな卸資産評価損	1,107,485千円	1,502,961千円
その他	48,480千円	40,323千円
繰延税金資産小計	1,443,714千円	1,858,492千円
評価性引当額	△156,596千円	△155,854千円
繰延税金資産合計	1,287,117千円	1,702,637千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△108千円	△16,102千円
繰延税金負債合計	△108千円	△16,102千円
繰延税金資産の純額	1,287,009千円	1,686,534千円

(注) 前事業年度及び当事業年度における繰延税金資産の純額は、貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
流動資産－繰延税金資産	1,224,868千円	1,646,730千円
固定資産－繰延税金資産	62,140千円	39,804千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
法定実効税率 (調整)	40.7%	38.0%
留保金課税	—	2.2
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.1	2.9
住民税均等割	0.2	0.3
評価性引当額の増減	△0.3	△0.1
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	5.3	—
その他	△1.7	△0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.3	43.2

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	1,572.56円	1,604.53円
1株当たり当期純利益金額	62.62円	54.25円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
当期純利益金額 (千円)	966,321	837,132
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)	966,321	837,132
期中平均株式数 (千株)	15,431	15,431

(重要な後発事象)

重要な後発事象はありません。

6. その他

役員の変動

新任取締役候補（平成25年6月27日付就任予定）

取締役 箭本浩一（現 総務部長）

取締役 小松裕邦（現 事業第二部長）