



平成26年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年5月15日
上場取引所 東

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26年6月27日
有価証券報告書提出予定日 平成26年6月30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26年6月30日

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年3月期の連結業績(平成25年4月1日～平成26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	%
26年3月期	29,916	4.4	3,447	40.2	3,213	57.1	1,806	64.1
25年3月期	28,656	34.2	2,459	△10.1	2,045	△7.1	1,100	△8.7

(注) 包括利益 26年3月期 1,807百万円 (58.2%) 25年3月期 1,142百万円 (△5.9%)

	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3月期	117.08	—	6.4	6.4	11.5
25年3月期	71.34	—	4.1	4.0	8.6

(参考) 持分法投資損益 26年3月期 一百万円 25年3月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円銭
26年3月期	49,229	28,836	58.6	1,868.72
25年3月期	51,429	27,414	53.3	1,776.55

(参考) 自己資本 26年3月期 28,836百万円 25年3月期 27,414百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年3月期	△1,388	229	△2,649	12,020
25年3月期	6,726	△25	△3,165	15,829

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3月期	—	12.50	—	12.50	25.00	385	35.0	1.4
26年3月期	—	12.50	—	12.50	25.00	385	21.4	1.4
27年3月期(予想)	—	12.50	—	12.50	25.00		20.3	

3. 平成27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27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)	13,000	△5.0	1,200	10.2	1,100	13.0	700	26.3	45.36
通期	30,000	0.3	3,400	△1.4	3,200	△0.4	1,900	5.2	123.13

※ 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)	26年3月期	15,465,600 株	25年3月期	15,465,600 株
② 期末自己株式数	26年3月期	34,432 株	25年3月期	34,164 株
③ 期中平均株式数	26年3月期	15,431,314 株	25年3月期	15,431,662 株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成26年3月期の個別業績(平成25年4月1日～平成26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	%
26年3月期	27,551	3.5	2,922	48.0	2,719	71.8	1,505	79.9
25年3月期	26,625	36.0	1,973	△14.7	1,583	△11.8	837	△13.4

	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3月期	97.58	—
25年3月期	54.25	—

(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	
26年3月期	45,378		25,881		57.0		1,677.19	
25年3月期	47,940		24,760		51.6		1,604.53	

(参考) 自己資本 26年3月期 25,881百万円 25年3月期 24,760百万円

2. 平成27年3月期の個別業績予想(平成26年4月1日～平成27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	%	
第2四半期(累計)	12,000	△5.0	1,000	30.3	700	57.6	45.36
通期	26,500	△3.8	2,800	3.0	1,700	12.9	110.17

※ 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。

○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	6
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
4. 連結財務諸表	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
連結損益計算書	10
連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(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
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	15
(表示方法の変更)	16
(連結貸借対照表関係)	17
(連結損益計算書関係)	17
(連結包括利益計算書関係)	17
(連結株主資本等変動計算書関係)	18
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	20
(リース取引関係)	20
(金融商品関係)	20
(有価証券関係)	21
(デリバティブ取引関係)	22
(退職給付関係)	22
(ストック・オプション等関係)	22
(税効果会計関係)	23
(資産除去債務)	24
(賃貸等不動産関係)	24
(セグメント情報等)	25
(関連当事者情報)	29
(1株当たり情報)	29
(重要な後発事象)	29
5. 個別財務諸表	30
(1) 貸借対照表	30
(2) 損益計算書	33
(3) 株主資本等変動計算書	35
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	37
(継続企業の前提に関する注記)	37
6. その他	38

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円安や株価の回復が進み、企業収益や設備投資、個人消費も改善傾向にあるなど景気は緩やかに回復してきているものの、ウクライナ情勢の緊迫化、消費税率の引き上げの影響により、景気への先行きは不透明な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、各種住宅促進施策の効果や金利・住宅価格に対する先高感もあり、新築分譲マンションの契約率が堅調に推移するなど、都心部好立地のマンションを中心に販売環境は好調である一方、仕入環境におきましては、用地取得競争の激化に伴う土地代の上昇、震災復興の本格化、東京オリンピック開催決定に伴う建築費の上昇など予断を許さない状況が続いております。

このような状況のもと、当社の主力事業であります不動産販売事業におきましては、新規発売物件の販売に尽力するとともに、全社的コスト削減に継続して取り組み収益の確保に努めてまいりました。

これらの結果、当連結会計年度におきましては、エスリード西宮甲陽園など15棟1,051戸を引渡し、連結売上高は299億16百万円（前期比4.4%増）、連結営業利益は34億47百万円（前期比40.2%増）連結経常利益は32億13百万円（前期比57.1%増）、連結当期純利益は18億6百万円（前期比64.1%増）となりました。

セグメント業績は次のとおりであります。

(単位：百万円、%)

部門	売上高	構成比	前年同期比
不動産販売事業	26,400	88.2	2.3
その他	3,516	11.8	23.2
連結	29,916	100.0	4.4

② 次期の見通し

今後のわが国経済は、消費税率の引き上げに伴う一時的な影響が懸念されるものの、各種経済政策に下支えされ、景気は引き続き緩やかに回復していくものと思われまます。

当不動産業界におきましても、引き続き高水準の物件供給が見込まれ、住宅ローン減税制度の拡充などの影響も一部では見込まれることから、今後も当面は都心好立地の物件を中心に、販売は堅調に推移していくものと見られているものの、ディベロッパーの仕入環境におきましては、これまでに引き続き厳しい用地取得競争や建築コストの高止まりが想定されることから、購入見込顧客の所得環境に見合う適正な価格で供給可能なマンションプロジェクトを安定的に事業化していくことは容易ではないものと思われまます。

このような状況のもと、今後も近畿圏のトップディベロッパーとしての優位性を確立するため、当社グループの強みでありますマーケティング力、用地取得力、商品企画力、営業力を更に強固なものとし、不動産の価値を最大限に高めることで他社との差別化を図るとともに、優秀な人材の確保、育成を強化することにより、グループ全体で長期的な成長を可能とする企業集団の構築を目指してまいります。

これらにより、連結売上高は300億円（前期比0.3%増）、連結営業利益は34億円（前期比1.4%減）、連結経常利益は32億円（前期比0.4%減）、連結当期純利益は19億円（前期比5.2%増）を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末と比べ22億円減少し492億29百万円となりました。

資産の主な増加項目は販売用不動産73億99百万円、主な減少項目は現金及び預金38億56百万円、仕掛販売用不動産54億2百万円、長期預金2億円、繰延税金資産1億33百万円、負債・純資産の主な増加項目は利益剰余金14億200百万円、主な減少項目は支払手形及び買掛金7億59百万円、借入金22億3百万円、前受金3億87百万円であります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前連結会計年度末に比べ38億8百万円減少し、当連結会計年度末には120億20百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

1) 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果減少した資金は13億88百万円（前年同期は67億26百万円の増加）となりました。これは主に法人税等の支払額14億4百万円によるものです。

2) 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動の結果増加した資金は2億29百万円（前年同期は25百万円の減少）となりました。これは主に定期預金の払戻と預入に伴う純支出2億48百万円、無形固定資産の取得による支出6百万円等によるものです。

3) 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動の結果減少した資金は26億49百万円（前年同期は31億65百万円の減少）となりました。これは主にマンションプロジェクト資金として87億33百万円を借入れ、マンションが竣工したことに伴い借入金109億37百万円を返済したこと等によるものです。

③ キャッシュ・フロー指標の推移

	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期
自己資本比率	51.3%	53.3%	58.6%
時価ベースの自己資本比率	25.1%	32.4%	33.6%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	3.9年	2.2年	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	9.9倍	16.4倍	—

(注) 各指標の基準は以下のとおりであります。いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

1) 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) 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。

3) 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いにつきましては、連結キャッシュ・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26年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率とインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、利益配分につきましては、将来の事業展開と経営基盤の強化のために必要な内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続していくことを基本方針としております。

上記方針に基づき、当期末の利益配当につきましては、1株当たり12.5円とさせていただきたいと存じます。これにより中間配当金を含めた当期の年間配当金は、1株当たり25円となります。

また、次期につきましては、1株当たり25円（うち中間配当12.5円）の配当を予定しております。

内部留保金につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、今まで以上にコスト競争力を高めるとともに、安定収入の増加を図り、経営基盤の強化と安定化のために有効活用してまいりたいと考えております。

(4) 事業等のリスク

当社グループの経営成績、株価及び財務状況等に影響を及ぼす可能性のあるリスク要因となる主な事項及びその他の重要と考えられる事項を記載しております。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断、あるいは当社グループの事業活動を理解する上で重要であると考えられる事項については、投資家に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。

なお、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、発生の回避に努め、また、発生した場合には、その影響を最小限にとどめるよう対応に努めていく方針であります。当社株式に対する投資判断は、本項及び本書中の本項目以外の記載も併せて、慎重に検討したうえで行われる必要があると考えております。また、以下の記載は当社株式への投資に関連するリスクを全て網羅するものではありませんので、この点にご注意下さい。

本項における将来に関する事項は、平成26年5月15日現在において当社グループが判断したものであります。

① 不動産市況、金利動向等の影響について

当社グループの主力事業である不動産販売事業は、景気動向、金利動向、新規供給物件動向、不動産販売価格動向、住宅税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、あるいは供給過剰による販売価格の下落の発生等の諸情勢に変化があった場合には、購買者のマンション購入意欲を減退させる可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を受ける可能性があります。

さらに、上記経済情勢の変化は、事業用地の購入代金、建築費等の変動要因ともなり、これらが上昇した場合には、当社グループの事業利益が圧迫され、業績に影響を及ぼす可能性があります。

② 引渡時期による業績変動について

当社グループの主力事業である不動産販売事業においては、引渡基準を採用しており、マンションの売買契約成立時ではなく、マンションの顧客への引渡をもって売上が計上されます。例年、マンションの引渡時期が特定の四半期に偏重する傾向があり、各四半期の売上高及び利益水準は著しく相違する傾向にあります。今後においても同様の理由により業績の偏重は発生すると考えられることから、当社グループ業績を判断するにはご留意いただく必要があります。

なお、天災その他予想し得ない事態による建築工期の遅延等、不測の事態により引渡時期が各四半期末もしくは期末を超えて遅延した場合には、当社グループの業績が変動する可能性があります。

③ 法的規制について

当社グループの属する不動産関連業界における不動産取引については、「国土利用計画法」、「宅地建物取引業法」、「建築基準法」、「都市計画法」及び「住宅の品質確保の促進等に関する法律」などの法的規制があります。当社グループは不動産開発業者としてこれらの規制を受けており、「宅地建物取引業法」に基づく免許及び「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく登録を受け、不動産販売、不動産賃貸及び不動産管理等の事業を行っております。

今後、これらの規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合には、当社グループの業績に影響を受ける可能性があります。

④ 建築工事について

当社グループは、建築工事を外注しております。外注先の選定にあたっては品質、建築工期及びコスト等を勘案して決定しており、特定の外注先に依存しないように努めております。

当社グループは品質維持及び工期遅延防止のため、当社の設計室が定期的に現場監理を行い、外注先との定例会議を随時開催し、施工図及び工期スケジュール等の確認を行っております。しかしながら、工事中の事故、外注先の倒産や請負契約の不履行、その他予期せぬ事象が発生した場合、工事の中止又は遅延、建築コストの上昇等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、建築基準法の改正にともなう建築確認審査の厳格化等の外的要因により、建築工事そのものの計画が遅延した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 有利子負債への依存について

当社グループの主力事業である不動産販売事業においては、マンション分譲事業用地の取得資金を主として金融機関からの借入金により調達しているため、他業種に比べて有利子負債への依存度が高い水準にあります。今後、現行の金利水準が変動した場合には、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。

⑥ 営業エリアについて

マンション市場の販売環境は、地域間によってある程度の格差があるため、今後、当社グループの営業エリアである近畿圏におけるマンション市場の販売環境が他のエリアに比べて著しく悪化した場合には、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 個人情報の管理について

当社グループは、事業展開するに当たり、マンションをご購入いただいたお客様、もしくはご検討いただいたお客様、並びにマンション管理業務における区分所有者等の個人情報をお預かりさせていただいており、「個人情報の保護に関する法律」に定められる個人情報取扱事業者であります。当社グループといたしましては、個人情報の取扱いに関するルール（基本方針・規程・細則）を設け、体制整備を行い、また個人情報以外の情報の取扱いも含めて情報管理全般にわたる体制強化を図っております。

しかしながら、不測の事態により、万が一、個人情報が外部へ漏洩するような事態となった場合は、当社グループの信用失墜による売上の減少又は損害賠償による費用発生等の可能性も考えられ、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

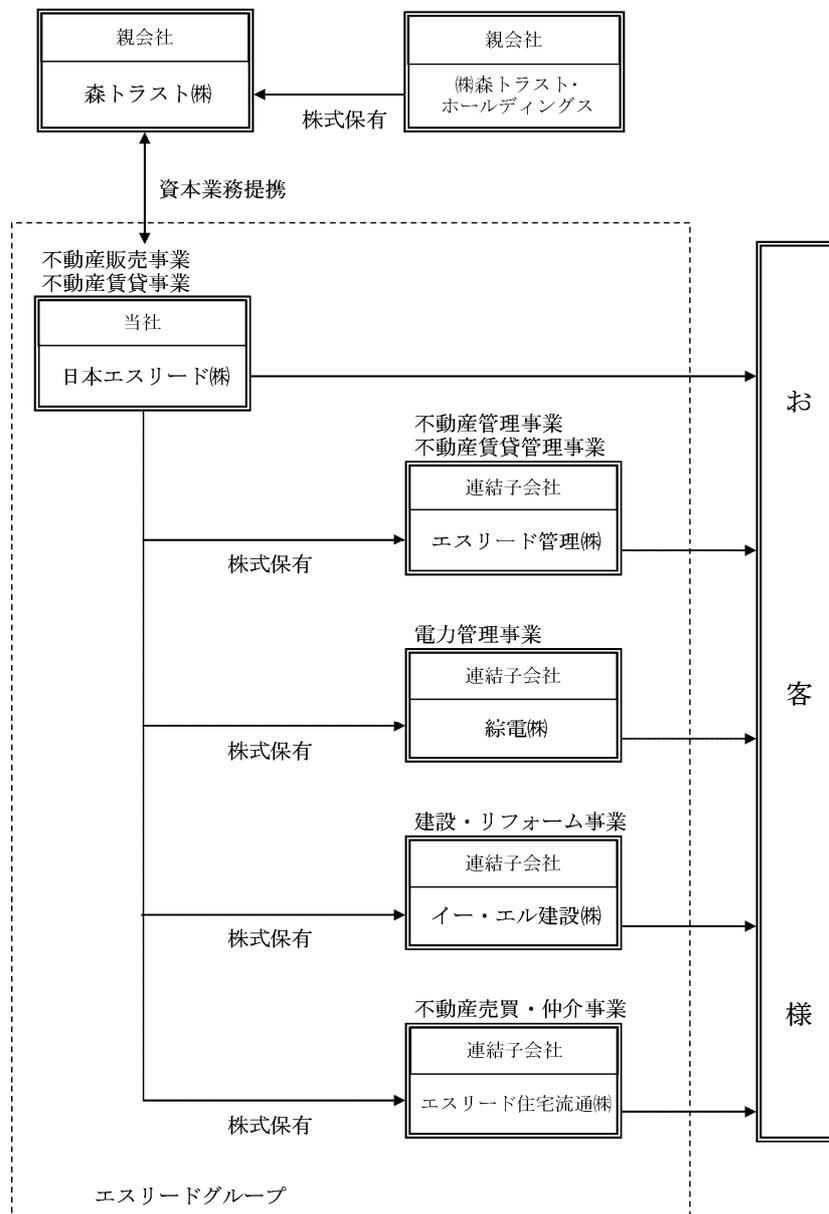
当社グループは、当社及び子会社4社により構成されており、事業はマンションの開発分譲を中心として、マンションの管理事業、賃貸関連事業、電力管理事業、リフォーム事業、仲介事業等を行っております。

事業内容と当社及び子会社の位置づけは、次のとおりであります。

区分	主要な事業内容	主要な会社
不動産販売事業	マンションの分譲事業	日本エスリード株式会社(当社)
その他	マンションの賃貸事業	日本エスリード株式会社(当社)
	マンションの管理事業	エスリード管理株式会社
	マンションの賃貸管理事業	エスリード管理株式会社
	マンションの電力管理事業	綜電株式会社
	建設・リフォーム事業	イー・エル建設株式会社
	不動産売買・仲介事業	エスリード住宅流通株式会社

(注) 上記の他、親会社として株式会社森トラスト・ホールディングス、森トラスト株式会社があります。

なお、事業内容と当社グループ及び親会社(株式会社森トラスト・ホールディングス、森トラスト株式会社)の位置づけは、次のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、マンション分譲事業（リフォーム事業等周辺業務を含む）に特化し、「快適なマンションライフ」を提案することによって、社会に貢献するとともに、効率経営に努め、不動産業界におけるグッドカンパニーになることを目標としております。

経営の基本的な視点として、販売・仕入・運営システム・会計処理の各分野において、「安全・確実」を重視したローリスク経営を行い、市況に左右されない強靱な組織づくりをしております。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは長期的な成長を実現することを目指し、財務の健全性・信頼性を堅持するとともに、収益性・安全性の観点から生産性の向上・資本効率の向上を目指して努力してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

わが国経済は、各種経済対策の効果もあって景気の緩やかな回復が期待されますが、中国をはじめとした新興国経済の停滞や長期化する欧州債務問題をはじめとした海外経済の下振れリスクも残るなど、先行きに一部不透明さを残しつつ推移していくものと想定しております。

当社グループのコア事業であるマンション分譲事業では、ディベロッパーによる住宅供給環境は用地仕入競争の本格化、建築価格高騰懸念など先行き不透明な状況ではあるものの、金融緩和策による住宅ローンの低金利、贈与税の非課税枠の延長、税制面の政策支援効果により、消費者の住宅取得環境は良好であり、引き続き新築分譲マンションへの需要は底堅いと想定しております。

また、今後の近畿圏の人口・世帯動向から判断すると、当面の間は住宅需要が大幅に減少することはないと思われませんが、家族構成・世帯構成の変化が予測されることから、従来にも増して顧客ニーズは多様化すると考えられ、これらのニーズに合致した商品の企画・提供がより一層重要になっていくものと思われま

す。このような状況下におきましては、当社グループは引き続きマンション分譲事業を経営の柱に捉え、資本関係をより強固なものとした森トラスト株式会社と相互に経営ノウハウを提供することにより、マーケティング力、用地取得力、商品企画力、営業力を一層充実させるとともに、エリア毎の需給バランスや適正価格水準等に留意し、厳選した用地取得を実践することで、購入見込顧客の所得環境に見合う適正価格で供給可能なマンションプロジェクトを安定的に事業化していくことに努めて参ります。

また、マンション周辺事業であるマンション管理事業・建て替え事業・リフォーム事業・賃貸仲介事業・中古マンション仲介事業・インテリア販売事業・引越サービス事業・電力管理事業・リノベーション事業等の、当社グループの販売したマンションがストックベースとなる諸事業を当社グループで拡大展開していく方針であります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループは、長期的に成長する企業体の構築を目指すため、迅速かつ適切な意志決定や経営の執行及び監督体制の強化に加え、CSR（企業の社会的責任）をはじめ、コンプライアンスやリスクマネジメントに誠実に取り組むことにより、会社経営の透明性と健全性を確保し、継続的な企業価値向上に取り組んでまいります。

当社グループを取り巻く今後の環境を展望いたしますと、平成25年の近畿圏におけるマンションの新規供給戸数は前年に比べて6.1%増の24,684戸、販売在庫数は前年末に比べて497戸減の2,260戸となり、平成26年は25,000戸程度の供給となる見通しであることから、引き続き前年と同程度の高水準の供給が行われる見込みではありますが、今後の少子高齢化に伴う需要の減退や財政赤字による将来の社会保障への不安、消費税増税、さらに電力不足によるエネルギー問題など、当社グループを取り巻く事業環境は依然として厳しい状況が継続するものと思われま

す。こうした環境の下、近畿圏のトップディベロッパーとしての優位性を確立するため、市場を取り巻く環境変化を適時的確に把握し、当社グループの強みでありますマーケティング力、用地取得力、商品企画力、営業力を更に強固なものとし、不動産の価値を最大限に高めることで他社との差別化を図るとともに、優秀な人材の確保、育成を強化することにより、グループ全体で長期的な成長を可能とする企業集団の構築を目指してまいります。

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3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 16,497,187	12,640,383
売掛金	181,435	182,006
販売用不動産	※1 10,071,614	※1 17,471,079
仕掛販売用不動産	※1 17,075,275	※1 11,673,275
繰延税金資産	1,664,496	1,519,948
その他	598,184	570,928
流動資産合計	46,088,194	44,057,620
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,463,870	2,468,420
減価償却累計額	△1,007,081	△1,069,849
建物及び構築物(純額)	※1 1,456,789	※1 1,398,571
土地	※1 2,876,971	※1 2,876,971
リース資産	304,448	460,507
減価償却累計額	△89,441	△128,955
リース資産(純額)	215,007	331,551
その他	420,537	406,635
減価償却累計額	△325,346	△323,520
その他(純額)	※1 95,191	※1 83,115
有形固定資産合計	4,643,959	4,690,210
無形固定資産	45,795	39,643
投資その他の資産		
投資有価証券	210,320	212,679
長期預金	200,000	—
繰延税金資産	43,618	55,154
その他	197,613	173,837
投資その他の資産合計	651,552	441,672
固定資産合計	5,341,307	5,171,526
資産合計	51,429,502	49,229,147

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,076,533	4,317,471
短期借入金	※1 8,846	※1 470,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 8,432,150	※1 5,464,449
リース債務	42,451	62,404
未払法人税等	1,192,137	1,055,035
前受金	663,592	276,215
賞与引当金	169,051	153,027
その他	725,904	504,483
流動負債合計	16,310,667	12,303,087
固定負債		
社債	120,000	120,000
長期借入金	※1 6,462,801	※1 6,765,400
リース債務	208,286	304,812
退職給付引当金	136,468	—
退職給付に係る負債	—	143,877
役員退職慰労引当金	232,437	233,812
その他	544,070	521,565
固定負債合計	7,704,064	8,089,468
負債合計	24,014,731	20,392,555
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,983,000	1,983,000
資本剰余金	2,871,371	2,871,371
利益剰余金	22,569,530	23,990,405
自己株式	△62,043	△62,348
株主資本合計	27,361,858	28,782,429
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	52,911	54,162
その他の包括利益累計額合計	52,911	54,162
純資産合計	27,414,770	28,836,591
負債純資産合計	51,429,502	49,229,147

(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4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高	28,656,587	29,916,728
売上原価	※1 21,848,782	※1 22,425,812
売上総利益	6,807,804	7,490,915
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	855,792	562,828
給料及び賞与	1,797,772	1,814,535
賞与引当金繰入額	168,335	151,670
退職給付費用	63,576	63,697
役員退職慰労引当金繰入額	6,750	4,375
租税公課	275,844	220,844
減価償却費	64,972	58,922
その他	1,115,329	1,167,022
販売費及び一般管理費合計	4,348,373	4,043,895
営業利益	2,459,431	3,447,020
営業外収益		
受取利息	2,114	2,341
解約違約金収入	5,777	7,700
保証金敷引収入	16,425	19,478
助成金収入	10,840	7,974
保険解約返戻金	635	15,156
その他	18,064	20,190
営業外収益合計	53,858	72,840
営業外費用		
支払利息	456,755	297,552
その他	11,350	9,105
営業外費用合計	468,105	306,658
経常利益	2,045,183	3,213,202
特別損失		
公開買付関連費用	109,923	—
特別損失合計	109,923	—
税金等調整前当期純利益	1,935,259	3,213,202
法人税、住民税及び事業税	1,252,105	1,270,916
法人税等調整額	△417,665	135,625
法人税等合計	834,440	1,406,542
少数株主損益調整前当期純利益	1,100,819	1,806,660
当期純利益	1,100,819	1,806,660

(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4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	1,100,819	1,806,660
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	41,838	1,250
その他の包括利益合計	※1 41,838	※1 1,250
包括利益	1,142,657	1,807,910
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,142,657	1,807,910
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24年4月1日 至 平成25年3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	1,983,000	2,871,496	21,854,501	△61,898	26,647,099
当期変動額					
剰余金の配当			△385,791		△385,791
当期純利益			1,100,819		1,100,819
自己株式の取得				△348	△348
自己株式の処分		△124		203	79
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△124	715,028	△145	714,758
当期末残高	1,983,000	2,871,371	22,569,530	△62,043	27,361,858

	その他の包括利益累計額		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	11,073	11,073	26,658,173
当期変動額			
剰余金の配当			△385,791
当期純利益			1,100,819
自己株式の取得			△348
自己株式の処分			79
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	41,838	41,838	41,838
当期変動額合計	41,838	41,838	756,596
当期末残高	52,911	52,911	27,414,770

当連結会計年度（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				
	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	1,983,000	2,871,371	22,569,530	△62,043	27,361,858
当期変動額					
剰余金の配当			△385,784		△385,784
当期純利益			1,806,660		1,806,660
自己株式の取得				△304	△304
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	－	1,420,875	△304	1,420,571
当期末残高	1,983,000	2,871,371	23,990,405	△62,348	28,782,429

	その他の包括利益累計額		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	52,911	52,911	27,414,770
当期変動額			
剰余金の配当			△385,784
当期純利益			1,806,660
自己株式の取得			△304
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,250	1,250	1,250
当期変動額合計	1,250	1,250	1,421,821
当期末残高	54,162	54,162	28,836,591

(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4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	1,935,259	3,213,202
減価償却費	125,434	128,577
たな卸資産評価損	1,157,114	397,142
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	11,705	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	—	7,409
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△25,125	1,375
受取利息及び受取配当金	△5,216	△5,418
支払利息	456,755	297,552
公開買付関連費用	109,923	—
売上債権の増減額 (△は増加)	253,218	△570
たな卸資産の増減額 (△は増加)	2,926,546	△2,059,746
仕入債務の増減額 (△は減少)	711,015	△759,061
前受金の増減額 (△は減少)	182,732	△387,377
未払消費税等の増減額 (△は減少)	39,315	△33,632
その他	91,706	△525,219
小計	7,970,386	274,232
利息及び配当金の受取額	5,585	5,647
利息の支払額	△410,568	△264,225
法人税等の支払額	△838,409	△1,404,246
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,726,993	△1,388,592
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	△654,349	△405,166
定期預金の払戻による収入	647,977	653,349
有形固定資産の取得による支出	△7,818	△5,966
無形固定資産の取得による支出	△3,813	△6,980
投資有価証券の取得による支出	△3,892	△3,722
その他	△3,904	△1,856
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,801	229,657
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)	△508,868	461,153
リース債務の返済による支出	△36,484	△48,297
割賦債務の返済による支出	△8,109	△11,046
長期借入れによる収入	3,875,000	8,263,230
長期借入金の返済による支出	△6,100,773	△10,928,331
自己株式の取得による支出	△269	△304
配当金の支払額	△386,337	△386,089
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,165,842	△2,649,687
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,535,349	△3,808,622
現金及び現金同等物の期首残高	12,293,988	15,829,338
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,829,338	※1 12,020,716

(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 4社

主要な連結子会社の名称

エスリード管理株式会社

綜電株式会社

イー・エル建設株式会社

エスリード住宅流通株式会社

なお、非連結子会社はありません。

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

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

④ 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

(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。

(ロ) たな卸資産

・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。

・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。

(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（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。

(ロ) 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。

(ハ) 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。

(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検討し、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。

(ハ)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。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

(イ)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。

(ロ)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

(ハ)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。

(ニ)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) のれんの償却方法及び償却期間

該当事項はありません。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、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。

(8) 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（投資その他の資産のその他）」に計上し5年間で均等償却しております。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において表示していた「退職給付引当金」は「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針（企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。）の適用に伴い、当連結会計年度より、「退職給付に係る負債」として表示しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、表示の組替えは行っておりません。

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「保険解約返戻金」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組み替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結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18,700千円は、「保険解約返戻金」635千円、「その他」18,064千円として組み替えております。

(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3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
現金及び預金	439,490千円	—千円
販売用不動産	9,372,528千円	9,353,438千円
仕掛販売用不動産	10,105,108千円	7,340,571千円
建物及び構築物(純額)	1,419,275千円	1,247,423千円
土地	2,786,952千円	2,609,230千円
有形固定資産のその他(純額)	3,573千円	1,755千円
計	24,126,928千円	20,552,419千円

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3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	8,846千円	470,000千円
1年内返済予定の長期借入金	8,432,150千円	5,464,449千円
長期借入金	6,462,801千円	6,765,400千円
計	14,903,797千円	12,699,849千円

(連結損益計算書関係)

※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)	当連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
	1,157,114千円	397,142千円

(連結包括利益計算書関係)

※1 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4月1日 至平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
その他有価証券評価差額金:		
当期発生額	57,861千円	△1,363千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	57,861千円	△1,363千円
税効果額	△16,023千円	2,613千円
その他有価証券評価差額金	41,838千円	1,250千円
その他の包括利益合計	41,838千円	1,250千円

(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4月1日 至 平成25年3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(千株)	当連結会計年度 増加株式数 (千株)	当連結会計年度 減少株式数 (千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	15,465	—	—	15,465
合計	15,465	—	—	15,465
自己株式				
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。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(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24年5月11日 取締役会	普通株式	192,896	12.5	平成24年3月31日	平成24年6月29日
平成24年10月26日 取締役会	普通株式	192,895	12.5	平成24年9月30日	平成24年12月3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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年5月10日 取締役会	普通株式	192,892	利益剰余金	12.5	平成25年3月31日	平成25年6月28日

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3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（千株）	当連結会計年度 増加株式数 （千株）	当連結会計年度 減少株式数 （千株）	当連結会計年度末 株式数（千株）
発行済株式				
普通株式	15,465	—	—	15,465
合計	15,465	—	—	15,465
自己株式				
普通株式	34	0	—	34
合計	34	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ます。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(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5月10日 取締役会	普通株式	192,892	12.5	平成25年3月31日	平成25年6月28日
平成25年10月25日 取締役会	普通株式	192,891	12.5	平成25年9月30日	平成25年12月3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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額（円）	基準日	効力発生日
平成26年5月15日 取締役会	普通株式	192,889	利益剰余金	12.5	平成26年3月31日	平成26年6月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 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4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
現金及び預金勘定	16,497,187千円	12,640,383千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△667,849千円	△619,666千円
現金及び現金同等物	15,829,338千円	12,020,716千円

(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

有形固定資産

主として、電力管理事業における受変電設備(機械及び装置)であります。

2. リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「④ 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却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及び期末残高相当額

(単位：千円)

	前連結会計年度 (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
機械及び装置	107,671	59,492	48,179
工具、器具及び備品	21,825	16,868	4,956
合計	129,496	76,360	53,136

(単位：千円)

	当連結会計年度 (平成26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
機械及び装置	107,671	70,259	37,412
工具、器具及び備品	4,662	4,662	—
合計	112,333	74,921	37,412

(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場合、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)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	13,885	10,767
1年超	39,251	26,644
合計	53,136	37,412

(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場合、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料及び減価償却費相当額

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
支払リース料	13,885	11,433
減価償却費相当額	13,885	11,433

(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。

(金融商品関係)

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開示を省略しております。

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成25年3月31日)

その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	113,946	46,687	67,258
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	30,683	23,879	6,804
	小計	144,629	70,567	74,062
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	2,264	2,651	△386
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	22,506	27,127	△4,621
	小計	24,770	29,778	△5,007
	合計	169,400	100,345	69,054

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 40,920千円)については、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、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度（平成26年3月31日）

その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	106,697	50,410	56,286
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	36,570	23,879	12,690
	小計	143,268	74,290	68,977
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	2,328	2,651	△322
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	26,163	27,127	△964
	小計	28,491	29,778	△1,286
合計		171,759	104,068	67,691

(注) 非上場株式（連結貸借対照表計上額 40,920千円）については、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、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(デリバティブ取引関係)

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開示を省略しております。

(退職給付関係)

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開示を省略しております。

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

該当事項はありません。

(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

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	89,233千円	74,143千円
賞与引当金	64,536千円	54,814千円
退職給付引当金	48,855千円	－千円
退職給付に係る負債	－千円	51,325千円
役員退職慰労引当金	82,747千円	83,237千円
会員権評価損	30,066千円	30,172千円
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	1,502,961千円	1,375,961千円
その他	43,895千円	55,796千円
繰延税金資産小計	1,882,628千円	1,745,782千円
評価性引当額	△158,370千円	△157,150千円
繰延税金資産合計	1,724,257千円	1,588,632千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△16,142千円	△13,528千円
繰延税金負債合計	△16,142千円	△13,528千円
繰延税金資産の純額	1,708,115千円	1,575,103千円

(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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
流動資産－繰延税金資産	1,664,496千円	1,519,948千円
固定資産－繰延税金資産	43,618千円	55,154千円

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率	38.0%	38.0%
(調整)		
留保金課税	2.5	1.1
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.2	1.4
住民税均等割	0.2	0.1
評価性引当額の増減	△0.0	△0.0
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	－	3.2
その他	0.2	0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.1	43.8

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.0%から35.6%になります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は102,732千円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

(資産除去債務関係)

当社グループは、賃貸借契約に基づく企業広告看板の契約終了時の原状回復に係る債務を有しておりますが、現在のところ解約を行う予定はなく、資産除去債務は発生しないと見込んでおります。

(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69,597千円（主要な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73,778千円（主要な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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,858,427	1,826,879
期中増減額	△31,547	△30,040
期末残高	1,826,879	1,796,839
期末時価	2,168,823	1,893,285

- (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（△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。当連結会計年度減少額（△30,040千円）は、減価償却による減少額（△30,040千円）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
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	105,052	105,052	11,781	116,833

(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	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	26,400,410	26,400,410	3,516,317	29,916,728	—	29,916,728
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	16,440	16,440	△16,440	—
計	26,400,410	26,400,410	3,532,757	29,933,168	△16,440	29,916,728
セグメント利益	3,512,620	3,512,620	617,984	4,130,604	△917,402	3,213,202
セグメント資産	29,462,971	29,462,971	5,875,488	35,338,459	13,890,687	49,229,147
その他の項目						
たな卸資産評価損	397,142	397,142	—	397,142	—	397,142
減価償却費	333	333	75,046	75,379	53,197	128,577
受取利息	—	—	1,059	1,059	1,282	2,341
支払利息	263,662	263,662	2,498	266,160	31,391	297,552
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	130,575	130,575	37,379	167,955

(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△917,402千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△917,402千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13,890,687千円には、全社資産14,082,685千円及び内部取引消去△191,997千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。

2. 関連情報

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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

(単位：千円)

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名
三井住友ファイナンス&リース株式会社	4,300,000	不動産販売事業

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。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	1,776.55円	1,868.72円
1株当たり当期純利益金額	71.34円	117.08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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
当期純利益金額 (千円)	1,100,819	1,806,660
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)	1,100,819	1,806,660
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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,571,692	9,197,891
売掛金	23,061	20,364
販売用不動産	10,052,524	17,451,989
仕掛販売用不動産	17,075,275	11,673,335
販売用不動産前渡金	401,060	65,000
前払費用	134,407	117,704
繰延税金資産	1,646,730	1,501,922
その他	63,436	372,069
流動資産合計	42,968,188	40,400,276
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,411,195	2,415,745
減価償却累計額	△966,173	△1,027,529
建物(純額)	1,445,022	1,388,215
構築物	52,675	52,675
減価償却累計額	△40,908	△42,319
構築物(純額)	11,767	10,356
機械及び装置	135,658	135,658
減価償却累計額	△118,990	△122,841
機械及び装置(純額)	16,667	12,816
車両運搬具	18,574	18,574
減価償却累計額	△16,770	△17,346
車両運搬具(純額)	1,803	1,228
工具、器具及び備品	187,950	175,420
減価償却累計額	△179,217	△169,233
工具、器具及び備品(純額)	8,732	6,186
土地	2,876,971	2,876,971
リース資産	15,177	40,660
減価償却累計額	△8,313	△11,224
リース資産(純額)	6,864	29,436
有形固定資産合計	4,367,828	4,325,211
無形固定資産		
ソフトウェア	7,998	10,217
電話加入権	9,683	9,683
リース資産	19,683	14,658
無形固定資産合計	37,365	34,558

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	210,168	212,578
関係会社株式	105,000	165,000
関係会社長期貸付金	20,000	20,000
長期前払費用	42,654	21,622
差入保証金	99,262	95,734
繰延税金資産	39,804	51,002
その他	49,944	52,327
投資その他の資産合計	566,834	618,265
固定資産合計	4,972,028	4,978,035
資産合計	47,940,216	45,378,311
負債の部		
流動負債		
支払手形	5,010,153	4,253,067
短期借入金	—	470,000
1年内返済予定の長期借入金	8,432,150	5,464,449
リース債務	7,932	12,652
未払金	302,001	165,429
未払法人税等	1,073,161	949,644
未払消費税等	35,155	—
前受金	659,474	276,004
賞与引当金	146,246	126,194
その他	288,909	241,416
流動負債合計	15,955,185	11,958,858
固定負債		
長期借入金	6,462,801	6,765,400
リース債務	19,942	34,047
退職給付引当金	131,017	136,598
役員退職慰労引当金	232,437	233,812
その他	378,696	368,546
固定負債合計	7,224,895	7,538,405
負債合計	23,180,080	19,497,264

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
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	1,021	1,021
資本剰余金合計	2,871,371	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	18,800,000	19,200,000
繰越利益剰余金	1,083,371	1,803,304
利益剰余金合計	19,914,964	21,034,897
自己株式	△62,043	△62,348
株主資本合計	24,707,292	25,826,921
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	52,844	54,126
評価・換算差額等合計	52,844	54,126
純資産合計	24,760,136	25,881,047
負債純資産合計	47,940,216	45,378,311

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高		
不動産売上高	25,102,646	25,772,231
その他の事業収入	1,522,744	1,779,372
売上高合計	26,625,391	27,551,603
売上原価		
不動産売上原価	19,743,764	19,706,149
その他の事業原価	888,933	1,242,405
売上原価合計	20,632,697	20,948,554
売上総利益	5,992,693	6,603,048
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	853,827	560,548
給料及び賞与	1,600,739	1,584,970
賞与引当金繰入額	146,246	126,194
退職給付費用	62,480	61,869
役員退職慰労引当金繰入額	6,750	4,375
法定福利及び厚生費	197,345	188,066
租税公課	273,192	218,468
通信交通費	180,544	197,153
支払手数料	84,804	154,544
減価償却費	59,432	53,531
地代家賃	76,738	64,264
その他	476,713	466,911
販売費及び一般管理費合計	4,018,815	3,680,898
営業利益	1,973,878	2,922,150
営業外収益		
受取利息	1,545	1,745
受取配当金	3,101	3,076
解約違約金収入	5,777	7,700
保証金敷引収入	16,425	19,478
受取事務手数料	18,000	25,200
受取賃貸料	16,564	16,168
保険解約返戻金	635	15,156
その他	11,900	12,716
営業外収益合計	73,949	101,242
営業外費用		
支払利息	453,818	295,516
その他	10,704	8,264
営業外費用合計	464,522	303,780
経常利益	1,583,305	2,719,612
特別損失		
公開買付関連費用	109,923	—
特別損失合計	109,923	—
税引前当期純利益	1,473,381	2,719,612
法人税、住民税及び事業税	1,051,768	1,077,689
法人税等調整額	△415,519	136,204
法人税等合計	636,248	1,213,894
当期純利益	837,132	1,505,718

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24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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		6,863,880		6,577,109	
2. 仲介手数料		155,233		160,893	
3. その他		300,963		293,023	
土地売上原価計		7,320,076	37.1	7,031,026	35.7
II 建物売上原価					
1. 建築工事費		10,912,843		11,722,094	
2. 設計監理料		279,716		272,409	
3. その他		74,013		283,476	
建物売上原価計		11,266,573	57.1	12,277,980	62.3
III たな卸資産評価損		1,157,114	5.8	397,142	2.0
不動産売上原価		19,743,764	100.0	19,706,149	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24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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		649,121	73.0	990,178	79.7
2. 賃貸営業費		58,457	6.6	69,080	5.6
3. 減価償却費		31,547	3.6	30,040	2.4
4. 租税公課		76,833	8.6	69,256	5.6
5. 修繕保守費		11,539	1.3	14,083	1.1
6. 水道光熱費		58,624	6.6	64,422	5.2
7. 保険料		2,808	0.3	5,343	0.4
その他の事業原価		888,933	100.0	1,242,405	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金		その他利益剰余金			
					別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	1,983,000	2,870,350	1,146	31,593	18,600,000	832,030	△61,898	24,256,221
当期変動額								
別途積立金の積立					200,000	△200,000		—
剰余金の配当						△385,791		△385,791
当期純利益						837,132		837,132
自己株式の取得							△348	△348
自己株式の処分			△124				203	79
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	△124	—	200,000	251,341	△145	451,071
当期末残高	1,983,000	2,870,350	1,021	31,593	18,800,000	1,083,371	△62,043	24,707,292

	評価・換算差額等		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	11,055	11,055	24,267,276
当期変動額			
別途積立金の積立			—
剰余金の配当			△385,791
当期純利益			837,132
自己株式の取得			△348
自己株式の処分			79
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	41,789	41,789	41,789
当期変動額合計	41,789	41,789	492,860
当期末残高	52,844	52,844	24,760,136

当事業年度（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							
	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	その他資本剰余金	利益準備金	その他利益剰余金			
					別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	1,983,000	2,870,350	1,021	31,593	18,800,000	1,083,371	△62,043	24,707,292
当期変動額								
別途積立金の積立					400,000	△400,000		—
剰余金の配当						△385,784		△385,784
当期純利益						1,505,718		1,505,718
自己株式の取得							△304	△304
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	—	—	—	—	400,000	719,933	△304	1,119,628
当期末残高	1,983,000	2,870,350	1,021	31,593	19,200,000	1,803,304	△62,348	25,826,921

	評価・換算差額等		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	52,844	52,844	24,760,136
当期変動額			
別途積立金の積立			—
剰余金の配当			△385,784
当期純利益			1,505,718
自己株式の取得			△304
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,282	1,282	1,282
当期変動額合計	1,282	1,282	1,120,911
当期末残高	54,126	54,126	25,881,047

- (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。

6. その他

該当事項はありません。