



## 平成27年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27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27年6月26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 : 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27年6月29日

(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	30,499	1.9	3,413	△1.0	3,259	1.5	1,995	10.4
26年3月期	29,916	4.4	3,447	40.2	3,213	57.1	1,806	64.1

(注) 包括利益 27年3月期 2,035百万円 (12.6%) 26年3月期 1,807百万円 (58.2%)

	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	%	%	%
27年3月期	129.30	—	6.7	6.4	11.2
26年3月期	117.08	—	6.4	6.4	11.5

(参考) 持分法投資損益 27年3月期 一百万円 26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
27年3月期	52,949	30,486	57.6	1,975.67
26年3月期	49,229	28,836	58.6	1,868.72

(参考) 自己資本 27年3月期 30,486百万円 26年3月期 28,836百万円

#### (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	4,179	△39	1,886	18,047
26年3月期	△1,388	229	△2,649	12,020

### 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	—	12.50	—	12.50	25.00	385	21.4	1.4
27年3月期	—	12.50	—	12.50	25.00	385	19.3	1.3
28年3月期(予想)	—	12.50	—	12.50	25.00		18.4	

### 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)	12,000	△10.5	370	△77.5	260	△83.5	280	△70.8	18.15
通期	36,000	18.0	3,500	2.5	3,300	1.2	2,100	5.3	136.09

※ 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3月期	15,465,600 株	26年3月期	15,465,600 株
② 期末自己株式数	27年3月期	34,662 株	26年3月期	34,432 株
③ 期中平均株式数	27年3月期	15,431,125 株	26年3月期	15,431,314 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	27,807	0.9	2,866	△1.9	2,858	5.1	1,791	19.0
26年3月期	27,551	3.5	2,922	48.0	2,719	71.8	1,505	79.9

	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
	円 銭	円 銭
27年3月期	116.11	—
26年3月期	97.58	—

(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3月期	48,730		27,327	56.1			1,770.95	
26年3月期	45,378		25,881	57.0			1,677.19	

(参考) 自己資本 27年3月期 27,327百万円 26年3月期 25,881百万円

2. 平成28年3月期の個別業績予想(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		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)	10,600	△13.1	130	△91.2	240	△75.0	15.55
通期	33,000	18.7	2,800	△2.1	1,850	3.3	119.89

※ 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及び対処すべき課題 .....	7
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	7
5. 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
(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
(貸貸等不動産関係) .....	24
(セグメント情報等) .....	25
(関連当事者情報) .....	30
(1株当たり情報) .....	30
(重要な後発事象) .....	30
6. 個別財務諸表 .....	31
(1) 貸借対照表 .....	31
(2) 損益計算書 .....	34
(3) 株主資本等変動計算書 .....	36
(4) 個別財務諸表に関する注記事項 .....	38
(継続企業の前提に関する注記) .....	38
7. その他 .....	39

## 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、政府が推し進める経済政策や日本銀行の金融緩和策を背景に企業収益の改善や雇用・所得環境に改善がみられるなど、消費税増税後の反動減はあったものの、全般的には緩やかな景気回復基調で推移しました。一方で円安等の影響による様々な商品物価の上昇、海外経済の下振れによる影響が懸念され、景気の先行きは依然として不透明な状況が継続しております。

当社グループの属する不動産業界の中でもマンション分譲業界におきましては、住宅価格・金利に対する先高感や各種政策支援策の効果等もあり比較的堅調に推移する一方、用地取得競争の激化に伴う土地代の上昇、技術者・労働者不足と建設資材・人件費高騰に伴う建築コストの上昇により予断を許さない状況が続いております。

このような事業環境のもと、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が好調に推移するとともに、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、エスリード塚本グラセントなど11棟1,250戸を引渡し、連結売上高は304億99百万円（前期比1.9%増）、連結営業利益は34億13百万円（前期比1.0%減）、連結経常利益は32億59百万円（前期比1.5%増）、連結当期純利益は19億95百万円（前期比10.4%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	26,447	86.7	0.2
その他	4,051	13.3	15.2
連結	30,499	100.0	1.9

## ② 次期の見通し

今後のわが国経済は、円安を背景とした輸出環境の改善や経済効果、雇用・所得環境の改善などを背景に引き続き緩やかに回復に向かっていくことが期待されますが、個人消費減速の懸念、エネルギーコストの上昇など、引き続き予断を許さない経営環境で推移するものと予想されます。

当不動産業界の中でもマンション分譲業界におきましては、平成26年（1～12月）の近畿圏におけるマンションの新規供給戸数は、当初24,000戸程度の供給が見込まれておりましたが、消費税増税の反動減と販売価格上昇により、前年に比べて23.8%減の18,814戸となりました。

平成27年（1～12月）は前年以上となる21,000戸程度の供給となる見通しであります。用地仕入競争の激化に伴う事業用地の高騰や建築コストの高止まりが見込まれることから、マンション分譲価格の引き上げを余儀なくされており、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く、今後の販売動向は予断を許さない状況が継続するものと思われま。

このような事業環境のもと、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、グループ全体で持続的な発展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360億円（前期比18.0%増）、連結営業利益は35億円（前期比2.5%増）、連結経常利益は33億円（前期比1.2%増）、連結当期純利益は21億円（前期比5.3%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37億20百万円増加し529億49百万円となりました。

資産の主な増加項目は現金及び預金60億31百万円及び仕掛販売用不動産40億92百万円、主な減少項目は販売用不動産52億6百万円及び繰延税金資産10億75百万円、負債・純資産の主な増加項目は利益剰余金16億9百万円及び借入金23億49百万円、前受金2億7百万円、主な減少項目は未払法人税等9億34百万円であります。

## 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60億26百万円増加し、当連結会計年度末には180億47百万円となりました。

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

営業活動の結果増加した資金は41億79百万円（前年同期は13億88百万円の減少）となりました。これは主に税金等調整前当期純利益32億59百万円によるものです。

## 2) 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動の結果減少した資金は39百万円（前年同期は2億29百万円の増加）となりました。これは主に有形固定資産の取得による支出28百万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

財務活動の結果増加した資金は18億86百万円（前年同期は26億49百万円の減少）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75億59百万円を借入れ、マンションが竣工したことに伴い借入金52億10百万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	53.3%	58.6%	57.6%
時価ベースの自己資本比率	32.4%	33.6%	34.8%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	2.2年	—	3.7年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	16.4倍	—	21.5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27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・電力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、システム上においては、個人情報のファイル保管の厳重化、OAシステム監視ソフトの導入、アクセス権限の制限を行っており、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。

## ⑧ 資産価値の下落による影響について

今後の景気動向や不動産市況の悪化等により、当社保有のたな卸資産及び固定資産の資産価値が低下した場合は、たな卸資産の簿価切り下げ並びに減損処理が適用され、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑨ 重要な訴訟について

訴訟等の対象となるリスクについては、取締役及び各部門のリスク管理委員で構成されるリスク管理委員会においてリスク状況の監視及び全社的情報共有をいたしております。将来、重要な訴訟等が提起された場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

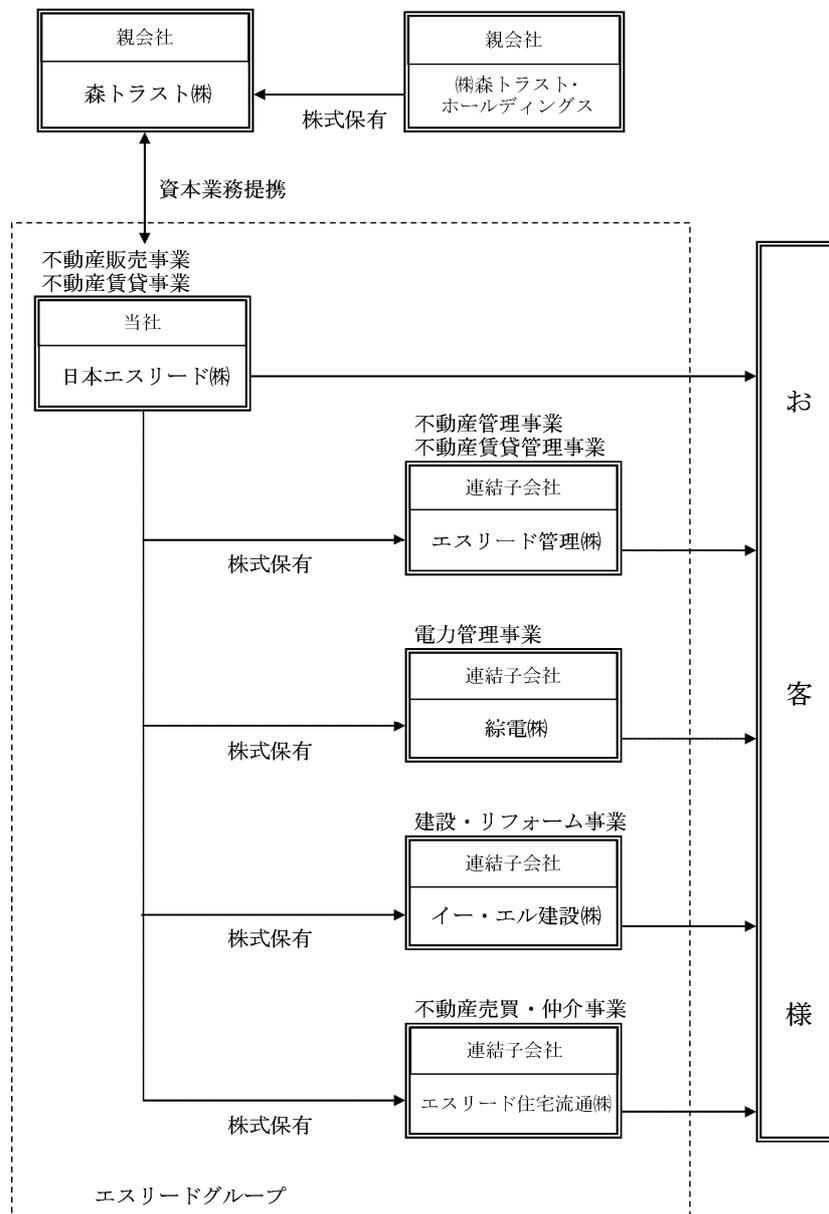
当社グループは、当社及び子会社4社により構成されており、事業はマンションの開発分譲を中心として、マンションの管理事業、賃貸関連事業、電力管理事業、リフォーム事業、仲介事業等を行っております。

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及びマンション周辺事業（中古マンション買取再販事業・仲介事業、マンション管理事業、リフォーム事業、電力管理事業等を含む）を中心に、「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。

また、当社グループは、永続的に発展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及び対処すべき課題

今後のわが国経済は、政府による規制緩和・構造改革・成長戦略等により消費税増税に伴う影響は一時的・限定的なものにとどまり、景気回復傾向が継続することが期待されております。

当社グループのコア事業であるマンション分譲事業におきましては、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されるものの、マンションディベロッパーによる供給環境は用地仕入競争の激化に伴う事業用地の高騰や建築費に高止まりが見込まれること、今後の少子高齢化に伴う需要の減退や財政赤字に伴う税負担の増加や将来の社会保障への不安、消費税増税など、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。当社グループを取り巻く今後の事業環境を展望いたしますと、少子高齢化・世帯構成の変化をはじめとする社会構造の変化や顧客ニーズの多様化、住宅のストック化、グローバル化の進行に合致した商品の企画・提供がより一層重要になってくるものと思われることから、従来からの新築マンション分譲事業だけでなく、グループ会社で取組みを行ってまいりました、中古マンションの買取再販事業をさらに強化するとともに、マンション周辺事業であるマンション管理事業・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。

また、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。

### 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、国内の同業他社と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。

なお、今後につきましては、同業他社の国際会計基準の適用動向を踏まえた上で、国際会計基準の適用について検討を進め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	12,640,383	18,671,658
売掛金	182,006	243,446
販売用不動産	※1 17,471,079	※1 12,264,759
仕掛販売用不動産	※1 11,673,275	※1 15,765,945
繰延税金資産	1,519,948	470,837
その他	570,928	358,999
流動資産合計	44,057,620	47,775,647
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,468,420	2,485,776
減価償却累計額	△1,069,849	△1,128,963
建物及び構築物(純額)	※1 1,398,571	※1 1,356,812
土地	※1 2,876,971	※1 2,876,971
リース資産	460,507	541,731
減価償却累計額	△128,955	△177,298
リース資産(純額)	331,551	364,433
その他	406,635	413,036
減価償却累計額	△323,520	△331,866
その他(純額)	※1 83,115	※1 81,170
有形固定資産合計	4,690,210	4,679,387
無形固定資産	39,643	32,312
投資その他の資産		
投資有価証券	212,679	269,240
繰延税金資産	55,154	28,507
その他	173,837	164,477
投資その他の資産合計	441,672	462,225
固定資産合計	5,171,526	5,173,925
資産合計	49,229,147	52,949,572

(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)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,317,471	4,131,946
短期借入金	※1 470,000	72,080
1年内返済予定の長期借入金	※1 5,464,449	※1 7,289,399
リース債務	62,404	71,246
未払法人税等	1,055,035	120,131
前受金	276,215	483,861
賞与引当金	153,027	161,977
その他	504,483	1,110,850
流動負債合計	12,303,087	13,441,494
固定負債		
社債	120,000	120,000
長期借入金	※1 6,765,400	※1 7,687,449
リース債務	304,812	327,330
退職給付に係る負債	143,877	151,672
役員退職慰労引当金	233,812	238,437
その他	521,565	496,780
固定負債合計	8,089,468	9,021,670
負債合計	20,392,555	22,463,164
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,983,000	1,983,000
資本剰余金	2,871,371	2,871,318
利益剰余金	23,990,405	25,599,827
自己株式	△62,348	△62,559
株主資本合計	28,782,429	30,391,587
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	54,162	94,819
その他の包括利益累計額合計	54,162	94,819
純資産合計	28,836,591	30,486,407
負債純資産合計	49,229,147	52,949,572

(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	29,916,728	30,499,004
売上原価	※1 22,425,812	※1 22,457,764
売上総利益	7,490,915	8,041,239
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	562,828	767,307
給料及び賞与	1,814,535	1,896,964
賞与引当金繰入額	151,670	160,654
退職給付費用	63,697	65,533
役員退職慰労引当金繰入額	4,375	4,625
租税公課	220,844	276,139
減価償却費	58,922	57,542
その他	1,167,022	1,398,602
販売費及び一般管理費合計	4,043,895	4,627,370
営業利益	3,447,020	3,413,868
営業外収益		
受取利息	2,341	2,396
解約違約金収入	7,700	4,560
保証金敷引収入	19,478	18,089
助成金収入	7,974	12,885
保険解約返戻金	15,156	—
その他	20,190	15,422
営業外収益合計	72,840	53,354
営業外費用		
支払利息	297,552	200,620
その他	9,105	6,676
営業外費用合計	306,658	207,297
経常利益	3,213,202	3,259,925
税金等調整前当期純利益	3,213,202	3,259,925
法人税、住民税及び事業税	1,270,916	200,787
法人税等調整額	135,625	1,063,937
法人税等合計	1,406,542	1,264,725
少数株主損益調整前当期純利益	1,806,660	1,995,200
当期純利益	1,806,660	1,995,200

(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	1,806,660	1,995,200
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,250	40,657
その他の包括利益合計	※1 1,250	※1 40,657
包括利益	1,807,910	2,035,857
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,807,910	2,035,857
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				
	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

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				
	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	23,990,405	△62,348	28,782,429
当期変動額					
剰余金の配当			△385,778		△385,778
当期純利益			1,995,200		1,995,200
自己株式の取得				△340	△340
自己株式の処分		△52		129	77
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	△52	1,609,422	△210	1,609,158
当期末残高	1,983,000	2,871,318	25,599,827	△62,559	30,391,587

	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	54,162	54,162	28,836,591
当期変動額			
剰余金の配当			△385,778
当期純利益			1,995,200
自己株式の取得			△340
自己株式の処分			77
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	40,657	40,657	40,657
当期変動額合計	40,657	40,657	1,649,815
当期末残高	94,819	94,819	30,486,407

## (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)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	3,213,202	3,259,925
減価償却費	128,577	138,995
たな卸資産評価損	397,142	698,791
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	7,409	7,794
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	1,375	4,625
受取利息及び受取配当金	△5,418	△6,312
支払利息	297,552	200,620
売上債権の増減額 (△は増加)	△570	△61,440
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△2,059,746	330,586
仕入債務の増減額 (△は減少)	△759,061	△185,524
前受金の増減額 (△は減少)	△387,377	207,646
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△33,632	494,010
その他	△525,219	426,139
小計	274,232	5,515,859
利息及び配当金の受取額	5,647	6,309
利息の支払額	△264,225	△194,641
法人税等の支払額	△1,404,246	△1,147,959
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,388,592	4,179,567
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△405,166	△628,068
定期預金の払戻による収入	653,349	623,666
有形固定資産の取得による支出	△5,966	△28,430
無形固定資産の取得による支出	△6,980	△2,311
投資有価証券の取得による支出	△3,722	△4,082
その他	△1,856	△309
投資活動によるキャッシュ・フロー	229,657	△39,535
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	461,153	△397,920
リース債務の返済による支出	△48,297	△65,161
割賦債務の返済による支出	△11,046	△10,408
長期借入れによる収入	8,263,230	7,382,000
長期借入金の返済による支出	△10,928,331	△4,635,000
自己株式の取得による支出	△304	△340
自己株式の処分による収入	—	77
配当金の支払額	△386,089	△386,404
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,649,687	1,886,841
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,808,622	6,026,873
現金及び現金同等物の期首残高	15,829,338	12,020,716
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,020,716	※1 18,047,589

(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

該当事項はありません。

(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。

(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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
販売用不動産	9,353,438千円	8,327,750千円
仕掛販売用不動産	7,340,571千円	10,641,264千円
建物及び構築物(純額)	1,247,423千円	769,003千円
土地	2,609,230千円	1,463,761千円
有形固定資産のその他(純額)	1,755千円	1,192千円
計	20,552,419千円	21,202,971千円

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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
短期借入金	470,000千円	－千円
1年内返済予定の長期借入金	5,464,449千円	7,289,399千円
長期借入金	6,765,400千円	7,687,449千円
計	12,699,849千円	14,976,849千円

(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)
	397,142千円	698,791千円

(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)
その他有価証券評価差額金:		
当期発生額	△1,363千円	52,477千円
組替調整額	－	－
税効果調整前	△1,363千円	52,477千円
税効果額	2,613千円	△11,820千円
その他有価証券評価差額金	1,250千円	40,657千円
その他の包括利益合計	1,250千円	40,657千円

(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

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. 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	0	34
合計	34	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26年5月15日 取締役会	普通株式	192,889	12.5	平成26年3月31日	平成26年6月30日
平成26年10月31日 取締役会	普通株式	192,888	12.5	平成26年9月30日	平成26年12月2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27年5月15日 取締役会	普通株式	192,886	利益剰余金	12.5	平成27年3月31日	平成27年6月29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)
現金及び預金勘定	12,640,383千円	18,671,658千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△619,666千円	△624,068千円
現金及び現金同等物	12,020,716千円	18,047,589千円

(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

(単位：千円)

	当連結会計年度 (平成27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	81,026	26,644
合計	107,671	81,026	26,644

(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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	10,767	10,767
1年超	26,644	15,877
合計	37,412	26,644

(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)
支払リース料	11,433	10,767
減価償却費相当額	11,433	10,767

## (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。

当連結会計年度（平成27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	146,064	57,060	89,003
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	82,256	51,090	31,165
	小計	228,320	108,151	120,169
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) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
	合計	228,320	108,151	120,169

(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くな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くな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。

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）

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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	74,143千円	11,323千円
賞与引当金	54,814千円	54,037千円
退職給付に係る負債	51,325千円	49,179千円
役員退職慰労引当金	83,237千円	76,776千円
会員権評価損	30,172千円	27,291千円
投資有価証券評価損	20,331千円	18,391千円
たな卸資産評価損	1,375,961千円	－千円
繰越欠損金	－千円	392,897千円
その他	55,796千円	45,638千円
繰延税金資産小計	1,745,782千円	675,535千円
評価性引当額	△157,150千円	△150,841千円
繰延税金資産合計	1,588,632千円	524,694千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△13,528千円	△25,349千円
繰延税金負債合計	△13,528千円	△25,349千円
繰延税金資産の純額	1,575,103千円	499,345千円

(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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
流動資産－繰延税金資産	1,519,948千円	470,837千円
固定資産－繰延税金資産	55,154千円	28,507千円

## 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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
法定実効税率	38.0%	35.6%
(調整)		
留保金課税	1.1	0.1
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.4	1.2
住民税均等割	0.1	0.1
評価性引当額の増減	△0.0	0.3
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	3.2	1.3
その他	0.0	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.8	38.8

## 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27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。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従来の35.6%から平成27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33.0%に、平成28年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、32.2%となります。

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39,242千円減少し、法人税等調整額が41,918千円、その他有価証券評価差額金が2,675千円、それぞれ増加しております。

## (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。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72,538千円（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)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,826,879	1,796,839
期中増減額	△30,040	△28,146
期末残高	1,796,839	1,768,692
期末時価	1,893,285	1,777,387

- (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（△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。当連結会計年度減少額（△28,146千円）は、減価償却による減少額（△28,146千円）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。

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	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	26,447,457	26,447,457	4,051,546	30,499,004	—	30,499,004
セグメント間の内部売上高又は振替高	52,361	52,361	23,285	75,647	△75,647	—
計	26,499,819	26,499,819	4,074,832	30,574,651	△75,647	30,499,004
セグメント利益	3,615,481	3,615,481	633,726	4,249,207	△989,282	3,259,925
セグメント資産	28,325,670	28,325,670	6,222,391	34,548,061	18,401,510	52,949,572
その他の項目						
たな卸資産評価損	698,791	698,791	—	698,791	—	698,791
減価償却費	317	317	85,394	85,711	53,283	138,995
受取利息	—	—	1,024	1,024	1,372	2,396
支払利息	176,544	176,544	3,502	180,047	20,573	200,620
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	92,701	92,701	29,435	122,136

(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△989,282千円には、セグメント間取引消去△259千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△989,022千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18,401,510千円には、全社資産18,608,083千円及び内部取引消去△206,573千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

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) 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。

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)

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。

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)

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。

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)

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。

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）  
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	1,868.72円	1,975.67円
1株当たり当期純利益金額	117.08円	129.30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)
当期純利益金額（千円）	1,806,660	1,995,200
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）	1,806,660	1,995,200
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. 個別財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,197,891	15,024,142
売掛金	20,364	2,462
販売用不動産	17,451,989	12,174,879
仕掛販売用不動産	11,673,335	15,766,065
販売用不動産前渡金	65,000	150,471
前払費用	117,704	114,726
繰延税金資産	1,501,922	453,296
その他	372,069	98,081
流動資産合計	40,400,276	43,784,125
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,415,745	2,419,295
減価償却累計額	△1,027,529	△1,084,946
建物(純額)	1,388,215	1,334,348
構築物	52,675	66,480
減価償却累計額	△42,319	△44,016
構築物(純額)	10,356	22,464
機械及び装置	135,658	135,658
減価償却累計額	△122,841	△125,930
機械及び装置(純額)	12,816	9,727
車両運搬具	18,574	18,574
減価償却累計額	△17,346	△17,645
車両運搬具(純額)	1,228	928
工具、器具及び備品	175,420	185,115
減価償却累計額	△169,233	△172,487
工具、器具及び備品(純額)	6,186	12,628
土地	2,876,971	2,876,971
リース資産	40,660	34,555
減価償却累計額	△11,224	△12,142
リース資産(純額)	29,436	22,412
有形固定資産合計	4,325,211	4,279,480
無形固定資産		
ソフトウェア	10,217	8,270
電話加入権	9,683	9,683
リース資産	14,658	9,632
無形固定資産合計	34,558	27,586

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	212,578	269,162
関係会社株式	165,000	165,000
関係会社長期貸付金	20,000	20,000
長期前払費用	21,622	11,115
差入保証金	95,734	94,963
繰延税金資産	51,002	24,454
その他	52,327	54,293
投資その他の資産合計	618,265	638,989
固定資産合計	4,978,035	4,946,056
資産合計	45,378,311	48,730,181
負債の部		
流動負債		
支払手形	4,253,067	4,035,403
短期借入金	470,000	15,480
1年内返済予定の長期借入金	5,464,449	7,289,399
リース債務	12,652	11,672
未払金	165,429	244,055
未払法人税等	949,644	8,956
未払消費税等	—	456,016
前受金	276,004	483,394
賞与引当金	126,194	133,683
その他	241,416	274,171
流動負債合計	11,958,858	12,952,233
固定負債		
長期借入金	6,765,400	7,687,449
リース債務	34,047	22,775
退職給付引当金	136,598	142,089
役員退職慰労引当金	233,812	238,437
その他	368,546	359,793
固定負債合計	7,538,405	8,450,546
負債合計	19,497,264	21,402,779

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27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	968
資本剰余金合計	2,871,371	2,871,318
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	19,200,000	20,200,000
繰越利益剰余金	1,803,304	2,209,251
利益剰余金合計	21,034,897	22,440,844
自己株式	△62,348	△62,559
株主資本合計	25,826,921	27,232,604
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	54,126	94,797
評価・換算差額等合計	54,126	94,797
純資産合計	25,881,047	27,327,401
負債純資産合計	45,378,311	48,730,181

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
売上高		
不動産売上高	25,772,231	25,912,333
その他の事業収入	1,779,372	1,894,935
売上高合計	27,551,603	27,807,268
売上原価		
不動産売上原価	19,706,149	19,319,394
その他の事業原価	1,242,405	1,405,415
売上原価合計	20,948,554	20,724,810
売上総利益	6,603,048	7,082,458
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	560,548	762,693
給料及び賞与	1,584,970	1,644,031
賞与引当金繰入額	126,194	133,683
退職給付費用	61,869	62,873
役員退職慰労引当金繰入額	4,375	4,625
法定福利及び厚生費	188,066	194,660
租税公課	218,468	267,883
通信交通費	197,153	210,907
支払手数料	154,544	211,758
減価償却費	53,531	53,601
地代家賃	64,264	85,180
その他	466,911	584,174
販売費及び一般管理費合計	3,680,898	4,216,072
営業利益	2,922,150	2,866,386
営業外収益		
受取利息	1,745	2,164
受取配当金	3,076	123,915
解約違約金収入	7,700	4,560
保証金敷引収入	19,478	17,874
受取事務手数料	25,200	25,200
受取賃貸料	16,168	16,207
保険解約返戻金	15,156	—
その他	12,716	7,637
営業外収益合計	101,242	197,559
営業外費用		
支払利息	295,516	197,909
その他	8,264	7,077
営業外費用合計	303,780	204,987
経常利益	2,719,612	2,858,958
税引前当期純利益	2,719,612	2,858,958
法人税、住民税及び事業税	1,077,689	3,889
法人税等調整額	136,204	1,063,344
法人税等合計	1,213,894	1,067,233
当期純利益	1,505,718	1,791,724

## 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25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27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		6,577,109		5,261,004	
2. 仲介手数料		160,893		116,456	
3. その他		293,023		217,801	
土地売上原価計		7,031,026	35.7	5,595,262	29.0
II 建物売上原価					
1. 建築工事費		11,722,094		12,523,669	
2. 設計監理料		272,409		358,504	
3. その他		283,476		143,166	
建物売上原価計		12,277,980	62.3	13,025,340	67.4
III たな卸資産評価損		397,142	2.0	698,791	3.6
不動産売上原価		19,706,149	100.0	19,319,394	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25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27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		990,178	79.7	1,162,019	82.7
2. 賃貸営業費		69,080	5.6	66,660	4.7
3. 減価償却費		30,040	2.4	28,146	2.0
4. 租税公課		69,256	5.6	69,266	4.9
5. 修繕保守費		14,083	1.1	4,923	0.4
6. 水道光熱費		64,422	5.2	70,406	5.0
7. 保険料		5,343	0.4	3,991	0.3
その他の事業原価		1,242,405	100.0	1,405,415	100.0

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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			利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計		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	2,871,371	31,593	18,800,000	1,083,371	19,914,964
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								
自己株式の処分								
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	1,119,933
当期末残高	1,983,000	2,870,350	1,021	2,871,371	31,593	19,200,000	1,803,304	21,034,897

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	△62,043	24,707,292	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			△385,784
当期純利益		1,505,718			1,505,718
自己株式の取得	△304	△304			△304
自己株式の処分					
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	△304	1,119,628	1,282	1,282	1,120,911
当期末残高	△62,348	25,826,921	54,126	54,126	25,881,047

当事業年度（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							
	資本金	資本剰余金			利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計		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	2,871,371	31,593	19,200,000	1,803,304	21,034,897
当期変動額								
別途積立金の積立						1,000,000	△1,000,000	—
剰余金の配当							△385,778	△385,778
当期純利益							1,791,724	1,791,724
自己株式の取得								
自己株式の処分			△52	△52				
株主資本以外の項目の当期変動 額（純額）								
当期変動額合計	—	—	△52	△52	—	1,000,000	405,946	1,405,946
当期末残高	1,983,000	2,870,350	968	2,871,318	31,593	20,200,000	2,209,251	22,440,844

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合 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	△62,348	25,826,921	54,126	54,126	25,881,047
当期変動額					
別途積立金の積立		—			—
剰余金の配当		△385,778			△385,778
当期純利益		1,791,724			1,791,724
自己株式の取得	△340	△340			△340
自己株式の処分	129	77			77
株主資本以外の項目の当期変動 額（純額）			40,671	40,671	40,671
当期変動額合計	△210	1,405,682	40,671	40,671	1,446,354
当期末残高	△62,559	27,232,604	94,797	94,797	27,327,401

- (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。

7. その他

役員の異動

退任予定取締役（平成27年6月26日付退任予定）

取締役 前田浩司