

平成24年9月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年11月9日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 ディア・ライフ
コード番号 3245 URL <http://www.dear-life.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) 取締役管理ユニット長
定時株主総会開催予定日 平成24年12月20日
有価証券報告書提出予定日 平成24年12月20日
決算補足説明資料作成の有無 : 無
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(氏名) 阿部 幸広
(氏名) 清水 誠一
配当支払開始予定日

TEL 03-5210-3721
平成24年12月21日

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年9月期の連結業績(平成23年10月1日～平成24年9月30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	%
24年9月期	1,915	38.5	131	186.1	121	—	122	381.0
23年9月期	1,383	7.5	45	24.9	10	△76.4	25	△66.1

(注) 包括利益 24年9月期 121百万円 (336.4%) 23年9月期 27百万円 (△62.4%)

	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	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	%	%	%
24年9月期	4,748.91	4,650.16	10.0	5.3	6.9
23年9月期	977.80	948.30	2.2	0.5	3.3

(参考) 持分法投資損益 24年9月期 ー百万円 23年9月期 △28百万円

(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
24年9月期	2,412	1,279	53.0	49,410.32
23年9月期	2,224	1,162	52.3	45,185.24

(参考) 自己資本 24年9月期 1,279百万円 23年9月期 1,162百万円

(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
24年9月期	△63	△37	25	749
23年9月期	△582	△30	488	825

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	%	%
23年9月期	—	0.00	—	300.00	300.00	7	30.7	0.7
24年9月期	—	0.00	—	1,430.00	1,430.00	37	30.1	3.0
25年9月期(予想)	—	0.00	—	1,700.00	1,700.00		30.1	

3. 平成25年 9月期の連結業績予想(平成24年10月 1日～平成25年 9月30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)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
通期	2,631	37.4	201	53.5	161	32.5	146	19.4	5,642.64

(注) 当社グループは、年次での業績管理を行っているため、第2四半期連結累計期間の業績見通しの記載を省略しております。

※ 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 ― 社 （社名） 、 除外 ― 社 （社名）
（注）詳細は、7ページ「企業集団の状況」をご覧ください。

(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 : 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）	24年9月期	29,916 株	23年9月期	29,412 株	
② 期末自己株式数	24年9月期	4,030 株	23年9月期	3,678 株	
③ 期中平均株式数	24年9月期	25,770 株	23年9月期	26,019 株	

(参考) 個別業績の概要

1. 平成24年9月期の個別業績（平成23年10月1日～平成24年9月30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	%	
24年9月期	1,643	43.2	71	—	80	—	116	—	
23年9月期	1,147	6.6	1	△69.5	△26	—	△32	—	

	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	
24年9月期	4,531.00		4,436.78	
23年9月期	△1,252.99		—	

(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	
24年9月期	2,061		1,170		56.7		45,199.14	
23年9月期	1,890		1,059		56.0		41,167.41	

(参考) 自己資本 24年9月期 1,170百万円 23年9月期 1,059百万円

2. 平成25年 9月期の個別業績予想（平成24年10月 1日～平成25年 9月30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)	—	—	—	—	—	—	—	
通期	2,286	39.1	110	37.0	124	6.4	4,799.39	

(注) 当社は、年次での業績管理を行っているため、第2四半期累計期間の業績見通しの記載を省略しております。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表監査手続は終了しておりません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記により記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、不確定要素を含んでおります。実際の業績等は、業績の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

○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	5
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	6
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標	9
(3) 中長期的な会社の経営戦略	9
(4) 会社の対処すべき課題	9
(5) その他、会社の経営上重要な事項	9
4. 連結財務諸表	10
(1) 連結貸借対照表	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
連結損益計算書	12
連結包括利益計算書	13
(3) 連結株主資本等変動計算書	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	16
(5) 継続企業の前提に関する注記	18
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	18
(7) 会計方針の変更	19
(8) 表示方法の変更	19
(9) 追加情報	20
(10) 連結財務諸表に関する注記事項	20
(連結貸借対照表関係)	20
(連結損益計算書関係)	21
(連結包括利益計算書関係)	21
(連結株主資本等変動計算書関係)	22
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	23
(セグメント情報等)	24
(企業結合等関係)	28
(1株当たり情報)	29
(重要な後発事象)	29
(開示の省略)	29
5. 個別財務諸表	30
(1) 貸借対照表	30
(2) 損益計算書	32
(3) 株主資本等変動計算書	35
(4) 継続企業の前提に関する注記	37
(5) 重要な会計方針	37
(6) 会計方針の変更	37
(7) 表示方法の変更	38
(8) 追加情報	39
(9) 個別財務諸表に関する注記事項	39
(貸借対照表関係)	39
(損益計算書関係)	40
6. その他	42
(1) 役員の異動	42

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当連結会計年度における成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、東日本大震災の復興需要等を背景に、生産や企業収益に持ち直しの動きが見られ、個人消費も緩やかな増加に転じるなど、景気回復の動きが現れているものの、欧州債務危機の影響による海外景気の減速感の広がりや、電力供給の制約、デフレの影響等により景気が下押しされるリスクも存在しており、加えて、各種の増税政策や保険料負担の増加等の動向により、消費の先行きの不透明感が残る状況にあります。

このような状況の中、不動産業界におきましては、オフィスビル市場では、空室率も高止まりしており、全体としては厳しい事業環境が続きましたが、住宅市場では、各種の住宅取得促進政策や大都市圏への人口流入の継続等を背景に、良好な需給環境が続きました。さらに、J-REIT 市場では2社の上場や既存銘柄の公募増資も継続して実施されるなど、不動産投資市場への資金流入も回復基調にあります。

このような事業環境の中、当社グループは、このような事業環境におきまして、当連結会計年度の経営成績は、単身者・DINKS層向け賃貸マンションの開発・引渡による売上が本格的に寄与したことや、セルフストレージ（レンタル収納スペース・トランクルーム）業界向けアウトソーシングサービスの受託件数が堅調に増加したこと等により、売上高は1,915,728千円（前年同期比38.5%増）、営業利益131,229千円（前年同期比186.1%増）、経常利益121,641千円（前年同期比1,009.0%増）となりました。当期純利益は、翌連結会計年度より連結納税制度の適用を受けることとなったため、連結納税制度の適用を前提に、業績の見通しを勘案して繰延税金資産を計上したこと等により122,382千円（前年同期比381.0%増）となりました。

事業の種類別セグメントの概況は次のとおりであります。

なお、当連結会計年度から、不動産開発・売買・仲介事業を主軸とした営業活動の効率化を目的に、プリンシパルインベストメント事業とアセットマネジメント事業の2事業部門をリアルエステート事業に統合する変更を行っております。なお、当連結会計年度の比較・分析は、変更の影響を含めております。

(リアルエステート事業)

リアルエステート事業は、主に都心部において、単身者・DINKSをターゲットとしたマンションの企画開発・販売、収益不動産等のリニューアル販売、仲介等のソリューション業務を行っております。

当事業につきましては、「水天宮前（東京都中央区）」「桜新町（東京都世田谷区）」「余丁町（東京都新宿区）」のマンションの引渡が進み、売上に寄与いたしました。そのほか、中古ファミリーマンション、オフィスビル、レンタル収納コンテナ等の物件を、実需層や投資家向けに再販いたしました。

加えて、「木場（東京都江東区）」「錦糸町（東京都墨田区）」「大崎（東京都品川区）」「東新宿（東京都新宿区）」において新たに事業用地を取得し、都市型マンションの開発を積極的に進めてまいりました。

以上により、売上高は1,573,789千円（前年同期比49.1%増）、営業利益は175,647千円（前年同期比53.0%増）となりました。

(セールスプロモーション事業)

当事業につきましては、主に、当社の主要領域である不動産業界において、マンション分譲・賃貸営業現場向け派遣案件の受注営業を進めてまいりましたが、厚生労働省による派遣職種適正化推進の影響などにより企業の派遣需要が抑制されたことや、企業側の直接雇用への移行が推進されるなど、長期稼働案件は減少いたしました。

以上により、売上高は62,668千円（前年同期比20.0%減）、営業利益は6,780千円（前年同期比382.8%増）となりました。

(アウトソーシングサービス事業)

当事業につきましては、当社子会社の株式会社パルマにおいて、主力のセルフストレージレンタル料入金管理・滞納保証サービスの受託は堅調に増加しました。加えて、レンタル契約受付代行を新たに開始するなど、アウトソーシングサービスメニューの拡充も推進してまいりました。

以上により、売上高は279,270千円（前年同期比11.9%増）、営業利益は58,730千円（前年同期比79.5%増）となりました。

②平成25年9月期 業績見通し

今後のわが国経済の見通しにつきましては、本格的な復興施策の進展により、内需の成長が期待され景気は緩やかに回復していくものと見込まれます。一方、欧州債務危機を巡る不確実性が依然として高い中で世界経済の減速感が広がりつつあることや円高やデフレ、日本国内の政治の混迷による先行き不透明感など、景気を下押しするリスクが内在し、予断を許さない状況で推移するものと思われます。

このような先行きの経済環境を踏まえ、当社グループは、トレンドを注視しながら、リアルエステート事業及びアウトソーシングサービス事業を核に、継続的な成長のための事業規模の拡大を図ってまいります。

リアルエステート事業におきましては、賃貸及び流通市場がいずれも堅調な、東京都心部の単身者・DINK向けマンションをメインに積極的に供給することにより事業を推進してまいります。具体的には、プロジェクト始動中の「錦糸町・木場・大崎（マンション建築後の売却について売買契約締結済み）・東新宿」の開発・分譲を進めるとともに、東京都心部及び主要駅へのアクセスが良い立地に所在する用地の確保を強化してまいります。

また、アウトソーシングサービス事業におきましては、主軸のレンタル収納料金管理・滞納保証サービスのさらなる受託シェアの拡大に加え、収納スペースレンタル契約業務の代行や契約手続きの省力化等、セルフストレージ事業者の営業面のサポートする新たなサービスを提案することにより、顧客企業との関係強化に努め、安定的収益の伸長を図ってまいります。

以上により、次期の業績見通しは、連結ベースでは、売上高2,631,530千円、営業利益201,468千円、経常利益161,142千円、当期純利益146,065千円を予想しております。単体ベースでは、売上高2,286,854千円、営業利益129,646千円、経常利益110,520千円、当期純利益124,237千円を予想しております。

なお、当社グループは、年次での業績管理を行っているため、第2四半期連結累計期間の業期見通しの記載を省略しております。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、2,273,901千円（前連結会計年度末比13.6%増）となりました。これは主に、販売用不動産が90,911千円減少した一方で、仕掛販売用不動産が241,725千円増加したことによるものであります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、138,648千円（前連結会計年度末比37.9%減）となりました。これは主に、保有目的の変更による振替により、工具、器具及び備品が20,004千円減少したことによるものです。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、682,866千円（前連結会計年度末比98.3%増）となりました。これは主に、一年内返済予定の長期借入金が324,545円増加したことによるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、450,647千円（前連結会計年度末比37.2%減）となりました。これは主に、返済や一年内返済予定の長期借入金への振替等により長期借入金が261,347千円減少したことによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は、1,279,035千円（前連結会計年度末比10.0%増）となりました。これは主に、当期純利益が122,382千円計上されたことによるものであります。この結果、自己資本比率は、53.0%となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前連結会計年度末に比べ75,618千円減少し、当連結会計年度末には749,971千円となりました。

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

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果使用した資金は63,535千円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益123,896千円があった一方で、たな卸資産の増加額147,360千円があったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は37,955千円となりました。これは主に、貸付金の回収による収入が53,821千円あった一方で、定期預金の預入による支出が79,000千円あったことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果得られた資金は25,872千円となりました。これは主に、短期借入金及び長期借入金返済による支出がそれぞれ344,000千円、618,802千円あった一方で、短期借入れ及び長期借入れによる収入がそれぞれ315,000千円、682,000千円あったことによるものであります。

なお、当社グループのキャッシュ・フロー指標のトレンドは下記のとおりであります。

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成20年9月期	平成21年9月期	平成22年9月期	平成23年9月期	平成24年9月期
自己資本比率 (%)	60.8	46.9	47.8	52.3	53.0
時価ベースの 自己資本比率 (%)	38.6	17.5	21.3	33.3	30.9
キャッシュ・フ ロー対有利子負 債比率 (%)	—	77.0	—	—	—
インタレスト・ カバレッジ・ レシオ (倍)	—	44.6	—	—	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

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

2. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。

3. 有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

4. 平成20年9月期・平成22年9月期・平成23年9月期・平成24年9月期におけるキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、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

当社では、企業価値を継続的に拡大し、株主の皆様に対する利益還元を行うことを重要な経営課題として認識しております。配当による利益還元につきましては、連結ベースの配当性向30%を目標に、各事業年度の経営成績を勘案しながら株主の皆様に対する利益還元を行うことを基本方針としております。

平成24年9月期の配当金につきましては、当連結会計年度の業績にもとづき、1株当たり1,430円とさせていただきます。予定であります。

平成25年9月期の配当につきましては、1株あたり1,700円の期末配当の実施を予定しております。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、当社グループとしては必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資家の投資判断上重要であると考えられる事項については積極的に情報開示しております。当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に関する投資判断は、本項及び本書中の本項以外の記載内容も合わせて、慎重に検討した上で行われる必要があると考えられます。

なお、文中の記載は、当社グループの事業等及び当社株式への投資に係るリスクを全て網羅しているものではありません。また、将来に関する事項につきましては、本書提出日現在において当社グループが入手可能な情報から判断したものであります。

①経済情勢の変動について

当社グループの主要事業であるリアルエステート事業が属する不動産業界は、景気動向、金利動向および地価動向等の経済情勢の影響を受けやすく、当社グループにおいてもこれらの経済情勢の変化により各事業の業績は影響を受けます。当社グループは、不動産開発・売買・運営において豊富な経験と高い専門知識を持った人材で構成された組織により事業展開しており、かかるリスクの軽減と同時に、最大限の収益が確保できるようマーケットの動きに注視しておりますが、不動産市況が当社グループの予測を超え、想定した以上の資産価値の下落を生じるような事態になった場合、当社グループの経営成績および財政状態に大きな影響を及ぼす可能性があります。

また、これらの変動は、不動産業界を始めとした各種業界向け人材派遣案件の減少、セルフストレージ利用者の減少や当該利用料滞納者の増加をもたらす可能性もあり、セールスプロモーション事業やアウトソーシングサービス事業の業績にも影響を及ぼす可能性があります。

②競合の状況

当社グループは、東京23区及びその周辺エリアにおいてリアルエステート事業を展開しておりますが、当該エリアは競合も多く、過度な価格競争が生じた場合には、物件の仕入や売却が計画どおりに進められないなど、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

③外部業者への工事の委託

当社グループは、特にリアルエステート事業において、設計・施工工事・賃貸管理・建物管理等を所定の審査を経た上で外部業者に委託しております。更に外部業者に業務を委託した後においても、品質及び工程監理のため当社社員が随時外部業者との会議に参加し、報告を受け、当社グループの要求する品質、工期に合致するように確認作業を適宜行っております。

しかしながら、施工工事における災害の発生、外部業者からの虚偽の報告、外部業者の契約不履行や倒産等、不測の事態が発生し工事が遅延若しくは停止した場合には、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。また、施工完了後、外部業者の破綻等の事態が発生したことにより、本来外部業者が負うべき瑕疵の補修責任等が履行されず、想定外の費用負担等が当社グループに発生した場合には、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。

④個人情報保護

当社グループでは業務遂行上の必要性から、特にセールスプロモーション事業やアウトソーシングサービス事業において登録派遣スタッフやセルフストレージ利用者等、多くの個人情報を取扱っております。これらの個人情報に関しては、「個人情報の保護に関する法律」をはじめとして、関連する諸法令の遵守と適正な取扱いの確保に努めており、「個人情報保護管理規程」を定めたうえ、当社グループ社員並びに登録派遣スタッフに対し教育・啓蒙を徹底し、個人情報の保護に取り組んでおります。

しかしながら、不測の事態により、万一、個人情報が外部へ漏洩した場合、当社グループ信用の失墜及びそれに伴う売上高の減少や損害賠償費用の発生等により、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。

⑤訴訟等の可能性

当社グループが仕入、施工、管理、販売する不動産物件において、建物の瑕疵や土壌汚染等による訴訟の発生やこれらに起因する建築計画の変更等が発生する可能性があった場合には、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。

⑥建設地の周辺住民の反対運動について

マンション・オフィスビル等の不動産の建設にあたっては、建設地の周辺環境に配慮し、関係する法律や自治体の条例などを検討して開発計画を立てるとともに、事前に周辺住民の方々に実施する説明会などで理解を頂戴するようにしておりますが、建設中の騒音や、日照問題、環境問題等を理由に周辺住民の方々の反対運動が起きる場合があり、その場合に建築計画の変更、工事期間の延長、追加費用の発生等が生じ当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

⑦リアルエステート事業における物件の引渡時期等による業績の変動について

リアルエステート事業にかかる売上高は、主に不動産物件の売却金額であるため、当社グループのその他の事業と比較して売上高が多額になる傾向があります。そのため、リアルエステート事業の売上高の動向により当社グループ全体の業績も大きく変動する可能性があります。また、当該事業は物件の引渡しを行った時点で売上計上を行う「引渡し基準」であることから、引渡時期遅延等により当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。特に四半期毎の経営成績においては、案件の引渡しの有無により売上高および収益が短期的に偏る可能性があります。

⑧有利子負債への依存及び金利水準の動向

不動産開発用地や収益物件の取得費、建築費の一部等の事業資金は、主に金融機関からの借入金によって調達しており、総資産に占める有利子負債の割合は、平成24年9月末時点において34.4%であります。また、主軸のマンション開発事業の事業期間が概ね2年以内であることから、大部分の借入金は返済期限は2年以内であります。しかしながら、これらの事業の規模拡大に伴う資金需要により、有利子負債の割合が上昇するとともに、金利水準の上昇により、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、当社グループは、特定の金融機関に依存することなく、新たな金融機関との新規取引や資金調達手段の多様化を推進しておりますが、何らかの理由により資金調達に支障が生じた場合には、事業計画が変更となり、当社グループの経営成績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑨当社グループの主要な事業にかかる法的規制について

当社グループの事業は、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、金融商品取引法、労働者派遣法等、各種法令のほか各自治体が制定した条例等による規制を受けております。これらの法的規制や条例等が新たに制定されたり、改定された場合には新たな負担が発生し、当社グループの業績や事業展開に影響を与える可能性があります。

また、平成19年6月20日に改正施行された建築基準法により、建築確認の長期化、確認申請図書の精度向上が必要となること、確認済後の変更申請が容易にできなくなること等の影響が生じ始めております。これらによる追加経費負担の発生等により、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社と連結子会社1社から構成されております。当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。なお、次の3事業は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント情報の区分と同一であります。

また、持分法適用関連会社でありました有限会社千鳥ヶ淵インベストメント、馬場先門インベストメント合同会社及び半蔵門インベストメント合同会社は不動産投資ビークルとしての事業を終了したことにより重要性が低下したため、第1四半期連結累計期間から持分法適用の範囲から除外しております。

なお、当連結会計年度より報告セグメントを「リアルエステート事業」、「セールスプロモーション事業」、「アウトソーシングサービス事業」の区分といたしました。変更の内容については、『第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項 セグメント情報等』に記載のとおりであります。

各セグメント別に行っている業務を整理すると以下のようになります。

セグメント	事業内容	会社名
(1) リアルエステート事業	不動産の開発・企画業務、収益不動産の投資・運用業務、アセットマネジメント業務、ソリューション業務 他	(株)ディア・ライフ
(2) セールスプロモーション事業	不動産業界向け販売支援職種等の人材派遣	(株)ディア・ライフ
(3) アウトソーシングサービス事業	セルフストレージ事業者向け入金管理・レンタル料滞納保証サービス 他	(株)パルマ

各セグメント別の業務内容は以下のとおりであります。

＜リアルエステート事業＞

不動産の開発・企画、収益不動産の投資・運用、アセットマネジメント業務、不動産仲介等の不動産に関連したサービスを提供するソリューション業務を行っております。

主に、東京都区部及びその周辺エリアにおいて、中小型規模の賃貸マンションや中古マンション等の不動産を開発・リニューアルし、マンション販売会社、デベロッパー、実需に伴う顧客等に販売しております。

さらに、不動産投資ファンド・REITから個人投資家に至るさまざまなマーケットでの取引を通じて蓄積された「目利き」能力、建物企画、コンストラクションマネジメント、不動産運営実績、市場における情報ネットワーク等を基に、投資家ニーズに合致した不動産の発掘、不動産投資・開発・運用等に関するアセットマネジメントや不動産仲介業務を行っております。

＜セールスプロモーション事業＞

当事業では、分譲マンションモデルルームや賃貸マンションリーシング現場スタッフ等の販売支援職種や事務系職種をメインに人材派遣事業を行っております。

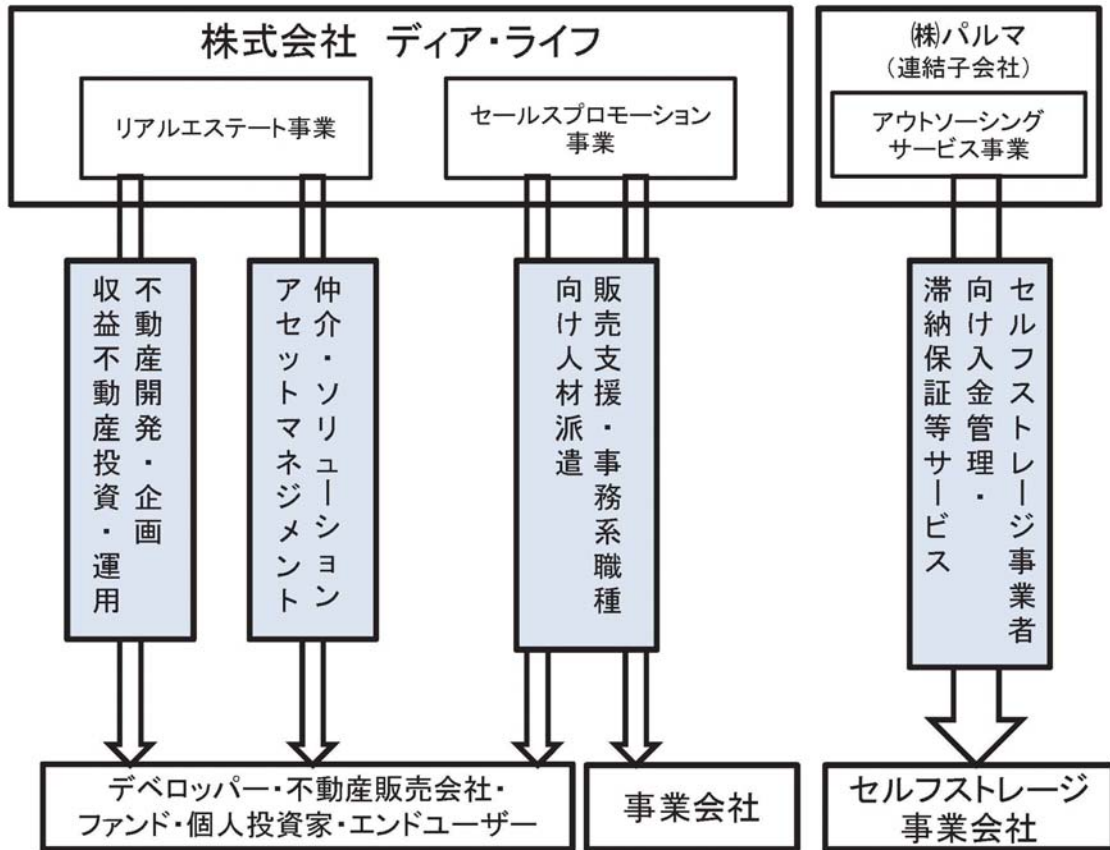
不動産業界向け派遣業務は、物件の規模、エリア（都心～郊外等）、タイプ（単身者～ハイエンド・サービスアパートメント）を問わず、さまざまなマンションプロジェクトにおける販売・賃貸促進のために人材支援を行っております。その実績から培われた経験を基に専門性の高い研修プログラムを実施した上で、不動産に関する専門的な知識と接客視点を持った人材を、派遣先のニーズに応じて配置しております。

＜アウトソーシングサービス事業＞

当事業は、連結子会社株式会社パルマにおいて、コンテナやトランクルーム等のセルフストレージ事業者向けに、レンタル収納料の収納・入金管理・滞納督促、契約受付等の業務代行と滞納保証サービスを行っております。

入金管理・滞納保証サービスは、セルフストレージ事業者の事務の効率化とセルフストレージ利用料回収リスクの軽減に貢献しております。

以上に述べた事項を事業系統図によって示すと以下のとおりとなります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「私たちと出会った全ての方々の＜大切な人生～d e a r l i f e～＞をもっと豊かにしていただきたい」との経営理念に基づき、さまざまな機会に存在し得る潜在価値を具現化し最大限に高めることにより、関係者の満足度の向上、さらには地域社会及び業界の発展に繋がると常に意識し、ビジネスに取り組んでおります。今後もこうした理念に立脚し、顧客のニーズをよりの確に把握し、さらなる満足度の向上を追求し続けてまいります。

また、単に事業規模の拡大を迫るのではなく、複数の事業を安定的に成長させ、それぞれの事業の強みを活かして最大のシナジー効果を発揮することにより、企業の継続的な発展と企業価値の拡大に努めてまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、健全性及び効率性とのバランスを重視しながら、永続的な成長を実現することを目指しております。収益面でもバランスの取れた事業ポートフォリオの構築を目指しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、創業以来、主に不動産市場において開発・投資運用・アセットマネジメント等の事業を展開してまいりました。さらに、経営の効率化や収益機会の多様化のために、固定費の見直しやストック型ビジネスを展開する株式会社パルマの着実な成長により、経営基盤の安定化が進んでおります。今後におきましても、不動産市場とセルフストレージ市場を核に、既存ビジネスの規模拡大と派生ビジネスの創出に努めてまいります。

リアルエステート事業につきましては、期間リスクを負う開発事業のみならず、高い事業回転性が見込める再販用マンション・戸建や小額の投資ながら中長期にわたり安定的な収益が期待できるレンタル収納物件への投資も推進し、多様な流通・運用プランを駆使しながら、事業規模の拡大に努めてまいります。

ストックビジネスとしての中心的役割を担うアウトソーシングサービス事業につきましては、事務所スペースのダウンサイジング化や空き地・駐車場の有効利用といった需給双方のニーズにより市場規模が拡大している「セルフストレージビジネス」市場における業務支援ニーズは今後も底堅く推移するものと捉え、既に約35,000室を超える収納物件を取扱い相応のサービスシェアを有する子会社(株)パルマのオペレーションノウハウを原動力に、競争力の高いサービスの開発・提案に努めることで、徹底した機能強化を図り、事業シェアの拡大につなげてまいります。

これらに加え、引き続き、新たな収益の柱と成り得る、当社グループが有するノウハウや事業基盤等を活かしたさらなる収益機会の創出に取り組み、経済環境の変化に適時適格に対応できる事業ポートフォリオの確立に努めてまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

①安定的な事業サイクルの構築

当連結会計年度は、主力事業のリアルエステート事業における都市型マンション開発案件が本格的に売上に寄与したことやアウトソーシングサービス事業が生み出すストック収入の伸長により業績を回復することができました。

今後も、リアルエステート事業の継続的な成長のために、物件情報ルートのさらなる拡充により多彩な物件仕入先の確保に努めるとともに、用地選定や価値向上及び事業コストの低減をもたらす事業企画力のさらなる進化を図ることにより、優良な物件の安定的な供給を進めてまいります。

加えて、当社グループのアウトソーシングサービス事業は、既にセルフストレージ業界において相応のシェアと信頼を獲得できているものと自負しておりますが、その優位性をさらに確固とするために、既存サービスの受託営業の強化やアウトソーシングサービスメニューの拡充を図り、さらなるシェア拡大と収益基盤の安定化を推進してまいります。

②資金調達力の強化

当社グループの事業の安定的な成長を実現させるためには、資金調達力のさらなる強化は不可欠であります。取引金融機関のさらなる拡大に加えて、直接金融も含めた資金調達手段の円滑化・多様化をさらに強化する必要であります。

③経営戦略を実践できる人材の確保

当社は、グループ規模の拡大、事業の多角化、新たな事業開発など、グループを取り巻く環境の変化に対応できる人材の確保は重要な課題であると認識しております。

当社グループでは、社員がその能力を十分発揮できるようOJT(オンザジョブトレーニング)を中心に、計画的な全社・部門別教育や育成異動を実施しております。加えて、知識、経験及び資格などが要求される人材につきましては、育成に時間を要するため即戦力の人材の確保も積極的に行っております。

今後も、人材の採用を積極的に進めるとともに、人事制度の拡充や社員のチャレンジを促進する企業風土の醸成に努めてまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

特記すべき事項はありません。

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23年9月30日)	当連結会計年度 (平成24年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	822,891	※2 821,871
売掛金	26,428	36,008
有価証券	2,794	13,567
商品	—	※2 13,299
販売用不動産	※2 490,163	※2 399,252
仕掛販売用不動産	※2 516,978	※2 758,703
繰延税金資産	39,087	72,432
その他	129,068	194,161
貸倒引当金	△25,844	△35,395
流動資産合計	2,001,568	2,273,901
固定資産		
有形固定資産		
建物	83,523	83,523
減価償却累計額	△8,264	△15,143
建物（純額）	75,258	68,379
機械装置及び運搬具	2,468	2,468
減価償却累計額	△1,051	△1,405
機械装置及び運搬具（純額）	1,416	1,062
工具、器具及び備品	36,652	※3 17,396
減価償却累計額	△12,633	△13,381
工具、器具及び備品（純額）	24,019	4,014
建設仮勘定	—	1,944
有形固定資産合計	100,694	75,401
無形固定資産	24,307	17,992
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 9,063	※1 4,823
長期貸付金	61,536	35,461
繰延税金資産	143	80
その他	※2 45,861	27,507
貸倒引当金	△18,219	△22,619
投資その他の資産合計	98,386	45,254
固定資産合計	223,388	138,648
資産合計	2,224,957	2,412,549

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年9月30日)	当連結会計年度 (平成24年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	9,121	13,986
短期借入金	※2 94,000	※2 65,000
1年内返済予定の長期借入金	※2 10,400	※2 334,945
未払法人税等	17,550	28,315
その他	213,245	240,619
流動負債合計	344,317	682,866
固定負債		
長期借入金	※2 692,100	※2 430,753
繰延税金負債	2,614	1,777
資産除去債務	7,594	6,599
その他	15,534	11,517
固定負債合計	717,843	450,647
負債合計	1,062,160	1,133,514
純資産の部		
株主資本		
資本金	328,475	333,956
資本剰余金	258,475	263,956
利益剰余金	629,916	744,578
自己株式	△54,545	△63,456
株主資本合計	1,162,322	1,279,035
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	474	—
その他の包括利益累計額合計	474	—
純資産合計	1,162,797	1,279,035
負債純資産合計	2,224,957	2,412,549

(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22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)
売上高	1,383,311	1,915,728
売上原価	963,665	※1 1,443,916
売上総利益	419,646	471,812
販売費及び一般管理費	※2 373,777	※2 340,582
営業利益	45,868	131,229
営業外収益		
受取利息	2,398	2,185
受取配当金	88	110
有価証券運用益	19,559	11,555
投資有価証券売却益	—	1,873
貸倒引当金戻入額	—	1,463
匿名組合分配益	498	—
その他	2,131	2,423
営業外収益合計	24,675	19,612
営業外費用		
支払利息	15,570	19,395
投資有価証券評価損	3,884	1,491
持分法による投資損失	28,918	—
貸倒引当金繰入額	10,406	4,517
その他	795	3,795
営業外費用合計	59,575	29,200
経常利益	10,968	121,641
特別利益		
貸倒引当金戻入額	4,416	—
固定資産売却益	—	※3 5,460
特別利益合計	4,416	5,460
特別損失		
固定資産除却損	※4 5,078	※4 3,205
関係会社出資金評価損	1,461	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	668	—
特別損失合計	7,208	3,205
税金等調整前当期純利益	8,176	123,896
法人税、住民税及び事業税	16,755	35,634
法人税等調整額	△33,701	△34,119
法人税等合計	△16,946	1,514
少数株主損益調整前当期純利益	25,123	122,382
少数株主損失(△)	△317	—
当期純利益	25,441	122,382

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)
少数株主損益調整前当期純利益	25,123	122,382
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,811	△474
その他の包括利益合計	2,811	※ △474
包括利益	27,935	121,907
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	28,253	121,907
少数株主に係る包括利益	△317	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	328,475	328,475
当期変動額		
新株の発行	—	5,481
当期変動額合計	—	5,481
当期末残高	328,475	333,956
資本剰余金		
当期首残高	258,475	258,475
当期変動額		
新株の発行	—	5,481
当期変動額合計	—	5,481
当期末残高	258,475	263,956
利益剰余金		
当期首残高	627,283	629,916
当期変動額		
剰余金の配当	△22,807	△7,720
当期純利益	25,441	122,382
当期変動額合計	2,633	114,661
当期末残高	629,916	744,578
自己株式		
当期首残高	△39,146	△54,545
当期変動額		
自己株式の取得	△15,398	△8,911
当期変動額合計	△15,398	△8,911
当期末残高	△54,545	△63,456
株主資本合計		
当期首残高	1,175,087	1,162,322
当期変動額		
新株の発行	—	10,962
剰余金の配当	△22,807	△7,720
当期純利益	25,441	122,382
自己株式の取得	△15,398	△8,911
当期変動額合計	△12,764	116,712
当期末残高	1,162,322	1,279,035

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△2,337	474
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,811	△474
当期変動額合計	2,811	△474
当期末残高	474	—
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△2,337	474
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,811	△474
当期変動額合計	2,811	△474
当期末残高	474	—
少数株主持分		
当期首残高	317	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△317	—
当期変動額合計	△317	—
当期末残高	—	—
純資産合計		
当期首残高	1,173,067	1,162,797
当期変動額		
新株の発行	—	10,962
剰余金の配当	△22,807	△7,720
当期純利益	25,441	122,382
自己株式の取得	△15,398	△8,911
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,494	△474
当期変動額合計	△10,270	116,238
当期末残高	1,162,797	1,279,035

(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22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30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	8,176	123,896
減価償却費	20,056	20,090
のれん償却額	2,048	2,048
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	8,872	13,904
受取利息及び受取配当金	△2,486	△2,295
支払利息	15,570	19,395
有価証券運用損益 (△は益)	△19,559	△11,555
投資有価証券売却及び評価損益 (△は益)	3,884	△382
匿名組合分配損益 (△は益)	△498	—
関係会社出資金評価損	1,461	—
持分法による投資損益 (△は益)	28,918	—
固定資産売却損益 (△は益)	—	△5,460
固定資産除却損	5,078	3,205
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	668	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△139	△9,579
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△639,029	△147,360
仕入債務の増減額 (△は減少)	6,634	4,865
前受金の増減額 (△は減少)	△4,924	77,517
その他	△3,602	△107,326
小計	△568,867	△19,035
利息及び配当金の受取額	3,596	3,253
利息の支払額	△16,761	△18,903
法人税等の支払額	△760	△28,849
営業活動によるキャッシュ・フロー	△582,791	△63,535
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△10,000	△79,000
定期預金の払戻による収入	—	30,000
有価証券の売買による収支 (純額)	19,559	△706
有形固定資産の取得による支出	△26,208	△25,586
有形固定資産の売却による収入	—	14,285
無形固定資産の取得による支出	△4,158	△4,412
投資有価証券の取得による支出	△425	△302
投資有価証券の売却による収入	—	4,450
貸付けによる支出	—	△22,789
貸付金の回収による収入	1,207	53,821
敷金の差入による支出	△10,468	△7,433
敷金の回収による収入	60	—
その他	△100	△280
投資活動によるキャッシュ・フロー	△30,534	△37,955

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	202,000	315,000
短期借入金の返済による支出	△108,000	△344,000
長期借入れによる収入	960,000	682,000
長期借入金の返済による支出	△503,576	△618,802
社債の償還による支出	△20,000	—
新株予約権の行使による株式の発行による収入	—	10,962
自己株式の取得による支出	△15,398	△8,911
配当金の支払額	△22,554	△7,663
その他	△4,286	△2,712
財務活動によるキャッシュ・フロー	488,184	25,872
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△125,142	△75,618
現金及び現金同等物の期首残高	959,961	※ 825,589
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△9,229	—
現金及び現金同等物の期末残高	※ 825,589	※ 749,971

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 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

(1) 連結子会社の数及び名称

連結子会社の数 1 社

連結子会社の名称

(株)パルマ

(2) 非連結子会社の名称等

(有)D L H

(同)ディア・キッズ

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除いております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社の数及び名称

持分法適用の関連会社の数 0 社

前連結会計年度までは持分法を適用しておりました馬場先門インベストメント(同)、半蔵門インベストメント(同)及び(有)千鳥ヶ淵インベストメントについては重要性が低下したため、当連結会計年度から持分法適用の範囲から除外しております。なお、当連結会計年度末において、これらの関連会社はすでに清算を結了しております。

(2) 持分法適用の非連結子会社の数及び名称

該当事項はありません。

(3) 持分法を適用していない非連結子会社の名称等

(有)D L H

(同)ディア・キッズ

(持分法を適用しない理由)

非連結子会社は、それぞれ当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用から除いております。

(4) 持分法を適用していない関連会社の名称等

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

① 有価証券

売買目的有価証券

時価法（売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

その他有価証券

<時価のあるもの>

決算期末日の市場価格等に基づく時価法を採用しております。

(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しております。)

② たな卸資産

仕掛販売用不動産、販売用不動産及び商品

個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）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

① 有形固定資産

定率法を採用しております。

ただし、建物（建物付属設備を除く）及び事業用工具、器具及び備品については、定額法によっております。

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	8～18年
機械装置及び運搬具	10年
工具、器具及び備品	3～15年

② 無形固定資産

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) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(4) のれんの償却に関する事項

のれんの償却については、5年間の均等償却を行っております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。控除対象外消費税額等については、販売費及び一般管理費に計上しており、固定資産に係るものは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。

(7) 会計方針の変更

該当事項はありません。

(8) 表示方法の変更

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「受取利息」及び「営業外費用」の「支払利息」「その他（営業外費用）」に含めて表示しておりました有価証券の運用に係る損益は、資金運用の成果をより明瞭にするため、「有価証券売却益」と合算し、当連結会計年度においては「有価証券運用益」として表示しております。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、「受取利息」「支払利息」「その他（営業外費用）」のうち、それぞれ2,830千円、18,078千円、5,125千円及び「有価証券売却益」に表示していた39,932千円については「有価証券運用益」として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度の連結損益計算書の表示方法の変更に伴い、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「税金等調整前当期純利益」に含めて表示していた、「その他（営業外費用）」のうち5,125千円については、「有価証券運用損益」に含めて表示し、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「有価証券の売買による収支」において支出額に含めております。また、「受取利息及び配当金」「支払利息」のうち、それぞれ、2,830千円、18,078千円及び「有価証券売却益」に表示していた39,932千円については、「有価証券運用損益」として組み替え、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「受取利息及び配当金の受取額」「利息の支払額」のうち、それぞれ2,830千円、18,078千円については、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「有価証券の売買による収支」として組み替えております。

(9) 追加情報

1. 会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用

当連結会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

2. 法人税率の変更等による影響

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることになりました。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従来の40.69%から、平成24年10月1日に開始する連結会計年度から平成26年10月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については38.01%に、平成27年10月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については35.64%となります。この法定実効税率の変更に伴う当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

3. 連結納税制度導入に伴う会計処理

当社及び連結子会社は、当事業年度中の連結納税制度の承認申請を行い、翌事業年度から連結納税制度が適用されることとなったため、当事業年度より「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い(その1)」(企業会計基準委員会実務対応報告第5号 平成23年3月18日)及び「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い(その2)」(企業会計基準委員会実務対応報告第7号 平成22年6月30日)に基づき、連結納税制度の適用を前提とした会計処理を行っております。

この変更により、繰延税金資産は20,303千円増加し、法人税等調整額は同額減少しております。

(10) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年9月30日)	当連結会計年度 (平成24年9月30日)
投資有価証券(株式)	0千円	0千円
投資有価証券(出資金)	0	0

※2 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23年9月30日)	当連結会計年度 (平成24年9月30日)
定期預金	一千円	45,000千円
仕掛販売用不動産	516,978千円	752,176千円
販売用不動産	472,661	258,377
その他(投資その他の資産)	15,000	—

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23年9月30日)	当連結会計年度 (平成24年9月30日)
短期借入金	69,000千円	25,000千円
1年内返済予定の長期借入金	3,000	302,095
長期借入金	649,500	375,905

※3 有形固定資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、当連結会計年度において、工具、器具及び備品から20,240千円を商品に振替えております。

(連結損益計算書関係)

※1 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額

前連結会計年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)
—	10,531千円

※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費用及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)
役員報酬	73,086千円	79,772千円
給料手当	75,837	79,081
支払手数料	80,956	37,074
貸倒引当金繰入	207	1,008

※3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)
—	工具、器具及び備品	5,460千円

※4 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)
建物	4,263千円	25千円
機械装置	464	3,179
工具、器具及び備品	351	

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金：

当期発生額	—千円
組替調整額	△474
税効果調整前	△474
税効果額	—
その他有価証券評価差額金	△474

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)

1 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	29,412	—	—	29,412

2 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(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	3,196	482	—	3,678

(変動事由の概要)

普通株式の株式数の増加482株は、取締役会決議に基づく自己株式の取得による増加であります。

3 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当する事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	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22年12月22日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	22,807	870	平成22年9月30日	平成22年12月24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	配当の原資	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23年12月21日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	7,720	300	平成23年9月30日	平成23年12月22日

当連結会計年度(自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)

1 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	29,412	504	—	29,916

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

新株予約権の行使による増加 504株

2 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(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	3,678	352	—	4,030

(変動事由の概要)

普通株式の株式数の増加352株は、取締役会決議に基づく自己株式の取得による増加であります。

3 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当する事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	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23年12月21日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	7,720	300	平成23年9月30日	平成23年12月22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	配当の原資	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12月20日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	37,016	1,430	平成24年9月30日	平成24年12月21日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲載されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)
現金及び預金	822,891千円	821,871千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び担保に供してい る定期預金	—	△74,000
預け金(流動資産その他)	2,697	2,100
現金及び現金同等物	825,589	749,971

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当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。

当社は、サービス別のセグメントから構成されており、不動産開発や不動産売買、アセットマネジメントや仲介等のソリューション業務を行う「リアルエステート事業」、不動産業界を中心とした販売業務や事務支援要員の派遣を行う「セールスプロモーション事業」、レンタル収納サービス事業者向け入金管理・滞納保証サービスを行う「アウトソーシングサービス事業」の3つを報告セグメントとしております。

なお、売上高、利益、資産、その他の項目の金額は、5、報告セグメントの変更等に関する事項に記載の変更に基づいて作り直しております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部収益及び振替高は市場価格を参考にして算定しております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日）

(単位：千円)

	リアル エステート事業	セールス プロモーション事 業	アウト ソーシング サービス事業	合計
売上高				
外部顧客への売上高	1,055,487	78,321	249,502	1,383,311
セグメント間の内部売上高又は振替高	11,161	10,728	19	21,909
計	1,066,648	89,049	249,522	1,405,220
セグメント利益	114,816	1,404	32,716	148,937
セグメント資産	1,164,883	44,951	336,742	1,546,577
その他の項目				
減価償却費	10,532	388	7,019	17,941
のれんの償却額	—	—	2,048	2,048
持分法による投資損失	28,918	—	—	28,918
特別利益				
貸倒引当金戻入額	4,415	—	—	4,415
特別損失				
関係会社出資金評価損	—	1,461	—	1,461
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	29,301	—	12,254	41,555

当連結会計年度（自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日）

(単位：千円)

	リアル エステート事業	セールス プロモーション事 業	アウト ソーシング サービス事業	合計
売上高				
外部顧客への売上高	1,573,789	62,668	279,270	1,915,728
セグメント間の内部売上高又は 振替高	—	7,381	1,212	8,594
計	1,573,789	70,050	280,482	1,924,322
セグメント利益	175,647	6,780	58,730	241,158
セグメント資産	1,328,019	19,176	351,159	1,698,355
その他の項目				
減価償却費	10,147	—	7,926	18,073
のれんの償却額	—	—	2,048	2,048
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	15,310	—	5,851	21,161

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

(単位：千円)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	1,405,220	1,924,322
セグメント間取引消去	△21,909	△8,594
連結財務諸表の売上高	1,383,311	1,915,728

(単位：千円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	148,937	241,158
セグメント間取引消去	11,910	952
全社費用（注）	△114,980	△110,881
連結損益計算書の営業利益	45,868	131,229

（注） 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の管理部門に係る費用であります。

(単位：千円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	1,546,577	1,698,355
セグメント間取引消去	△1,344	△577
全社資産（注）	679,724	714,771
連結財務諸表の資産合計	2,224,957	2,412,549

（注） 全社資産は、主に当社の余剰資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。

(単位：千円)

その他の項目	報告セグメント計		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	17,941	18,073	1,643	2,017	19,584	20,090
のれんの償却額	2,048	2,048	—	—	2,048	2,048
持分法による投資損失	28,918	—	—	—	28,918	—
特別利益						
貸倒引当金戻入額	4,415	—	0	—	4,416	—
特別損失						
関係会社出資金評価損	1,461	—	—	—	1,461	—
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	41,555	21,161	6,406	—	47,962	21,161

（注） 調整額は、主に本社の減価償却費及び設備投資額であります。

5. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社の主力事業の不動産事業分野におきまして、市場ニーズに対する対応力強化に向け、不動産開発・売買・仲介事業を主軸とした営業活動の効率化を目的に、「プリシンプアルインベストメントユニット」と「アセットマネジメントユニット」の2事業部門を「リアルエステートユニット」に統合しております。当該統合に伴い、従来の4つの報告セグメントのうち、「プリシンプアルインベストメント事業」と「アセットマネジメント事業」を「リアルエステート事業」に統合し、「セールスプロモーション事業」及び「アウトソーシングサービス事業」を含めた3つの報告セグメントに変更しております。

b. 関連情報

前連結会計年度（自 平成22年10月 1 日 至 平成23年 9 月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、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がないため、該当事項はありません。

(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ないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
ブロードレジデンシャルインベストメント(株)	425, 607	リアルエステート事業

当連結会計年度（自 平成23年10月 1 日 至 平成24年 9 月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、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がないため、該当事項はありません。

(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ないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
(株)B R I	541, 062	リアルエステート事業
(株)渡東	270, 343	リアルエステート事業

c. 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22年10月1日 至 平成23年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日）

該当事項はありません。

d. 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22年10月1日 至 平成23年9月30日）

(単位：千円)

	プリンシパ ルインベ ストメント事 業	アセットマ ネジメント 事業	セールスプ ロモーション 事業	アウトソー シングサー ビス事業	全社・消去	合計
当期末残高	—	—	—	5,634	—	5,634

(注) のれんの償却額に関しては、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。

当連結会計年度（自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日）

(単位：千円)

	リアルエステ ート事業	セールスプロモ ーション事業	アウトソーシ ングサービス事業	全社・消去	合計
当期末残高	—	—	3,585	—	3,585

(注) のれんの償却額に関しては、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。

e. 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22年10月1日 至 平成23年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日）

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

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22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)
1株当たり純資産額 45,185円24銭	1株当たり純資産額 49,410円32銭
1株当たり当期純利益 977円80銭	1株当たり当期純利益 4,748円91銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 948円30銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 4,650円16銭

(注) 算定上の基礎は、以下のとおりであります。

1 1株当たり純資産額

項目	前連結会計年度末 (平成23年9月30日)	当連結会計年度末 (平成24年9月30日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	1,162,797	1,279,035
連結貸借対照表の純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	—
普通株式に係る純資産額(千円)	1,162,797	1,279,035
普通株式の発行済株式数(株)	29,412	29,916
普通株式の自己株式数(株)	3,678	4,030
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	25,734	25,886

2 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益

項目	前連結会計年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)
1株当たり当期純利益金額		
連結損益計算書上の当期純利益(千円)	25,441	122,382
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	25,441	122,382
普通株式の期中平均株式数(株)	26,019	25,770
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額	—	—
普通株式増加数(数)	809	547
(うち新株予約権にかかる増加数)	(809)	(547)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストック・オプション等、税効果会計、資産除去債務、賃貸等不動産、関連当事者に関する注記事項については、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、開示を省略しています。

5. 個別財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年9月30日)	当事業年度 (平成24年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	626,225	※1 645,108
売掛金	11,367	8,653
有価証券	2,794	13,133
商品	—	※2 13,299
販売用不動産	※1 490,163	※1 399,252
仕掛販売用不動産	※1 516,978	※1 758,703
前渡金	21,000	50,000
前払費用	3,514	4,189
繰延税金資産	—	30,103
その他	71,517	30,170
貸倒引当金	△45,219	△3,922
流動資産合計	1,698,342	1,948,692
固定資産		
有形固定資産		
建物	77,770	77,770
減価償却累計額	△7,925	△13,531
建物（純額）	69,844	64,238
機械及び装置	1,619	1,619
減価償却累計額	△202	△556
機械及び装置（純額）	1,416	1,062
工具、器具及び備品	28,186	※2 8,031
減価償却累計額	△6,790	△6,787
工具、器具及び備品（純額）	21,395	1,244
建設仮勘定	—	1,944
有形固定資産合計	92,657	68,490
無形固定資産		
ソフトウェア	113	—
その他	22	—
無形固定資産合計	135	—
投資その他の資産		
投資有価証券	8,863	4,623
関係会社株式	2	2
出資金	50	50
関係会社出資金	0	0
長期預金	※1 25,000	—
関係会社長期貸付金	74,000	35,461
長期前払費用	3,676	3,515
差入保証金	16,904	23,753
貸倒引当金	△29,227	△22,619
投資その他の資産合計	99,269	44,787
固定資産合計	192,062	113,278
資産合計	1,890,404	2,061,970

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年9月30日)	当事業年度 (平成24年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	9,125	14,028
短期借入金	※1 69,000	※1 25,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 7,400	※1 314,120
未払金	13,920	5,609
未払費用	10,321	9,576
未払法人税等	1,103	1,206
前受金	7,775	85,371
預り金	2,758	8,465
その他	253	1,269
流動負債合計	121,659	464,646
固定負債		
長期借入金	※1 683,600	※1 407,405
繰延税金負債	2,614	1,777
資産除去債務	7,594	6,599
その他	15,534	11,517
固定負債合計	709,343	427,299
負債合計	831,002	891,945
純資産の部		
株主資本		
資本金	328,475	333,956
資本剰余金		
資本準備金	258,475	263,956
資本剰余金合計	258,475	263,956
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	526,521	635,568
利益剰余金合計	526,521	635,568
自己株式	△54,545	△63,456
株主資本合計	1,058,927	1,170,024
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	474	—
評価・換算差額等合計	474	—
純資産合計	1,059,402	1,170,024
負債純資産合計	1,890,404	2,061,970

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)
売上高		
リアルエステート事業売上高	1,058,714	1,573,789
セールスプロモーション事業売上高	89,049	70,050
売上高合計	1,147,764	1,643,840
売上原価		
リアルエステート事業売上原価	854,299	※1 1,342,652
セールスプロモーション事業売上原価	68,029	56,093
売上原価合計	922,328	1,398,745
売上総利益	225,436	245,094
販売費及び一般管理費		
役員報酬	54,796	52,572
給料手当	54,602	32,588
法定福利費	12,313	8,936
業務委託料	23,271	16,377
租税公課	12,293	7,556
支払手数料	29,413	19,903
地代家賃	7,798	8,101
減価償却費	2,032	2,020
貸倒損失	164	121
その他	26,888	25,492
販売費及び一般管理費合計	223,574	173,670
営業利益	1,861	71,424
営業外収益		
受取利息	3,007	2,152
受取配当金	85	20,096
有価証券運用益	19,559	10,325
投資有価証券売却益	—	1,873
貸倒引当金戻入額	—	742
その他	13,714	1,820
営業外収益合計	36,366	37,011
営業外費用		
支払利息	14,567	18,052
社債利息	271	—
投資有価証券評価損	3,884	1,491
貸倒引当金繰入額	45,292	4,517
長期前払費用償却	—	2,856
その他	795	863
営業外費用合計	64,812	27,780
経常利益又は経常損失 (△)	△26,584	80,655

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)
特別利益		
貸倒引当金戻入額	4,416	—
固定資産売却益	—	※2 5,460
特別利益合計	4,416	5,460
特別損失		
固定資産除却損	2,400	—
関係会社出資金評価損	4,461	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	668	—
特別損失合計	7,529	—
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	△29,697	86,115
法人税、住民税及び事業税	290	290
法人税等調整額	2,614	△30,940
法人税等合計	2,904	△30,650
当期純利益又は当期純損失 (△)	△32,601	116,766

売上原価明細書

1 リアルエステート事業売上原価

		前事業年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)		当事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地仕入		964,338	64.7	886,639	59.6
II 建物仕入		177,499	11.9	40,916	2.8
III 商品仕入		—	—	14,072	0.9
IV 労務費		3,460	0.2	7,553	0.5
V 外注費		207,018	13.9	401,050	27.0
VI 経費		139,173	9.3	136,292	9.2
リアルエステート事業費用		1,491,490	100.0	1,486,524	100.0
期首販売用不動産たな卸高		109,457		490,163	
期首仕掛販売用不動産たな卸高		260,493		516,978	
他勘定からの振替高		—		20,240	
小計		1,861,441		2,513,907	
期末販売用不動産たな卸高		490,163		399,252	
期末仕掛販売用不動産たな卸高		516,978		758,703	
期末商品たな卸高		—		23,831	
棚卸資産評価損		—		10,531	
リアルエステート事業売上原価		854,299		1,342,652	

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

2 セールスプロモーション事業売上原価

		前事業年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)		当事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 労務費		62,363	91.7	51,069	91.0
II 外注費		—	—	—	—
III 経費		5,666	8.3	5,023	9.0
セールスプロモーション事業売上原価		68,029	100.0	56,093	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日	当事業年度 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日
株主資本		
資本金		
当期首残高	328,475	328,475
当期変動額		
新株の発行	—	5,481
当期変動額合計	—	5,481
当期末残高	328,475	333,956
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	258,475	258,475
当期変動額		
新株の発行	—	5,481
当期変動額合計	—	5,481
当期末残高	258,475	263,956
資本剰余金合計		
当期首残高	258,475	258,475
当期変動額		
新株の発行	—	5,481
当期変動額合計	—	5,481
当期末残高	258,475	263,956
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	581,931	526,521
当期変動額		
剰余金の配当	△22,807	△7,720
当期純利益又は当期純損失(△)	△32,601	116,766
当期変動額合計	△55,409	109,046
当期末残高	526,521	635,568
利益剰余金合計		
当期首残高	581,931	526,521
当期変動額		
剰余金の配当	△22,807	△7,720
当期純利益又は当期純損失(△)	△32,601	116,766
当期変動額合計	△55,409	109,046
当期末残高	526,521	635,568
自己株式		
当期首残高	△39,146	△54,545
当期変動額		
自己株式の取得	△15,398	△8,911
当期変動額合計	△15,398	△8,911
当期末残高	△54,545	△63,456

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)
株主資本合計		
当期首残高	1,129,735	1,058,927
当期変動額		
新株の発行	—	10,962
剰余金の配当	△22,807	△7,720
当期純利益又は当期純損失 (△)	△32,601	116,766
自己株式の取得	△15,398	△8,911
当期変動額合計	△70,807	111,097
当期末残高	1,058,927	1,170,024
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△2,337	474
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	2,811	△474
当期変動額合計	2,811	△474
当期末残高	474	—
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△2,337	474
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	2,811	△474
当期変動額合計	2,811	△474
当期末残高	474	—
純資産合計		
当期首残高	1,127,398	1,059,402
当期変動額		
新株の発行	—	10,962
剰余金の配当	△22,807	△7,720
当期純利益又は当期純損失 (△)	△32,601	116,766
自己株式の取得	△15,398	△8,911
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	2,811	△474
当期変動額合計	△67,995	110,622
当期末残高	1,059,402	1,170,024

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) 重要な会計方針

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) 売買目的有価証券

時価法（売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

(3) その他有価証券

＜時価のあるもの＞

決算期末日の市場価格等に基づく時価法を採用しております。

（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しております。）

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

仕掛販売用不動産、販売用不動産及び商品

個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）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

定率法を採用しております。

ただし、建物（建物付属設備を除く）及び事業用工具、器具及び備品については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	8～18年
機械及び装置	10年
工具、器具及び備品	3～15年

(2) 無形固定資産

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。

4 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

5 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

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。控除対象外消費税額等については、販売費及び一般管理費に計上しており、固定資産に係るものは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。

(6) 会計方針の変更

該当事項はありません。

(7)表示方法の変更

(貸借対照表)

1. 前事業年度において、独立掲記しておりました「流動資産」の「未収収益」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。
この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」「未収収益」に表示していた11,731千円は、「その他」として組み替えております。
2. 前事業年度において、独立掲記しておりました「流動資産」の「関係会社短期貸付金」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。
この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」「関係会社短期貸付金」に表示していた55,320千円は、「その他」として組み替えております。
3. 前事業年度において、独立掲記しておりました「流動資産」の「預け金」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。
この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」「預け金」に表示していた2,697千円は、「その他」として組み替えております。

(損益計算書)

1. 前事業年度において、独立掲記しておりました「売上高」の「プリンシパルインベストメント事業売上高」「アセットマネジメント事業売上高」は、事業の統合により「リアルエステート事業」となったため、当事業年度においては「リアルエステート事業売上高」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。
この結果、前事業年度の損益計算書において、「売上高」「プリンシパルインベストメント事業売上高」「アセットマネジメント事業売上高」に表示していたそれぞれ1,001,380千円、57,334千円は、「リアルエステート事業売上高」として組み替えております。
2. 前事業年度において、独立掲記しておりました「売上原価」の「プリンシパルインベストメント事業売上原価」「アセットマネジメント事業売上原価」は、事業の統合により「リアルエステート事業」となったため、当事業年度においては「リアルエステート事業売上原価」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。
この結果、前事業年度の損益計算書において、「売上原価」「プリンシパルインベストメント事業売上原価」「アセットマネジメント事業売上原価」に表示していたそれぞれ849,892千円、4,407千円は、「リアルエステート事業売上原価」として組み替えております。
3. 前事業年度において、「営業外収益」の「受取利息」及び「営業外費用」の「支払利息」「その他（営業外費用）」に含めて表示しておりました有価証券の運用に係る損益は、資金運用の成果をより明瞭にするため、「有価証券売却益」と合算し、当事業年度においては「有価証券運用益」として表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。
この結果、前事業年度の損益計算書において、「受取利息」「支払利息」「その他（営業外費用）」のうち、それぞれ2,830千円、18,078千円、5,125千円及び「有価証券売却益」に表示していた39,932千円については「有価証券運用益」として組み替えております。
4. 前事業年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「受取出向料」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。
この結果、前事業年度の貸借対照表において、「営業外収益」「受取出向料」に表示していた11,243千円は、「その他」として組み替えております。

(8) 追加情報

1. 会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

2. 法人税率の変更等による影響

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることになりました。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従来の40.69%から、平成24年10月1日に開始する事業年度から平成26年10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38.01%に、平成27年10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35.64%となります。この法定実効税率の変更に伴う当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

3. 連結納税制度導入に伴う会計処理

当社及び連結子会社は、当事業年度中の連結納税制度の承認申請を行い、翌事業年度から連結納税制度が適用されることとなったため、当事業年度より「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い（その1）」（企業会計基準委員会実務対応報告第5号 平成23年3月18日）及び「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い（その2）」（企業会計基準委員会実務対応報告第7号 平成22年6月30日）に基づき、連結納税制度の適用を前提とした会計処理を行っております。

この変更により、繰延税金資産は20,303千円増加し、法人税等調整額は同額減少しております。

(9) 個別財務諸表に関する注記事項

(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23年9月30日)	当事業年度 (平成24年9月30日)
定期預金	一千円	10,000千円
仕掛販売用不動産	516,978千円	752,176千円
販売用不動産	472,661	258,377
その他（投資その他の資産）	15,000	—

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年9月30日)	当事業年度 (平成24年9月30日)
短期借入金	69,000千円	25,000千円
1年内返済予定の長期借入金	—	302,095
長期借入金	641,000	375,905

なお、前事業年度においては、上記債務のほか関係会社の借入金11,500千円について上記資産を担保に供しております。

※2 有形固定資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、当事業年度において、工具、器具及び備品から20,240千円を商品に振替えております。

(損益計算書関係)

※1 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額

前連結会計年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)
—	10,531千円

※2 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22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)
—	工具、器具及び備品 5,460千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)

1 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(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式	3,196	482	—	3,678

(変動事由の概要)

普通株式の株式数の増加482株は、取締役会決議に基づく自己株式の取得による増加であります。

当事業年度(自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)

1 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(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式	3,678	352	—	4,030

(変動事由の概要)

普通株式の株式数の増加352株は、取締役会決議に基づく自己株式の取得による増加であります。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)		当事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	
1株当たり純資産額	41,167円41銭	1株当たり純資産額	45,199円14銭
1株当たり当期純利益	△1,252円99銭	1株当たり当期純利益	4,531円00銭
		潜在株式調整後1株当たり当 期純利益金額	4,436円78銭
潜在株式調整後1株当たり当期純損失については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。			

(注) 算定上の基礎は、以下のとおりであります。

1 1株当たり純資産額

項目	前事業年度末 (平成23年9月30日)	当事業年度末 (平成24年9月30日)
貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	1,059,402	1,170,024
普通株式に係る純資産額(千円)	1,059,402	1,170,024
貸借対照表の純資産の部の合計額と1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式に係る事業年度末の純資産額との差額(千円)	—	—
普通株式の発行済株式数(株)	29,412	29,916
普通株式の自己株式数(株)	3,678	4,030
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	25,734	25,886

2 1株当たり当期純利益又は当期純損失及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益

項目	前事業年度 (自 平成22年10月1日 至 平成23年9月30日)	当事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)
1株当たり当期純利益又は当期純損失		
損益計算書上の当期純利益又は当期純損失(△)(千円)	△32,601	116,766
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又は当期純損失(△)(千円)	△32,601	116,766
普通株式の期中平均株式数(株)	26,019	25,770
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	—	547
(うち、新株予約権にかかる増加数)	—	(547)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	新株予約権方式によるストックオプション (新株予約権261個)	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の異動

決定次第、ご報告いたします。