平成25年３月期　決算短信〔日本基準〕（連結）

平成25年５月９日

上場会社名　株式会社エフ・ジェー・ネクスト　　上場取引所　東
コード番号　8935　ＵＲＬ　http://www.fjnext.com
代表者　（役職名）代表取締役社長　（氏名）肥田　幸春
問合せ先責任者　（役職名）取締役 管理本部長 兼 経営企画室長　（氏名）永井　敦　ＴＥＬ　03-6733-7711

定時株主総会開催予定日　平成25年６月25日　配当支払開始予定日　平成25年６月26日
有価証券報告書提出予定日　平成25年６月26日
決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無　：有　（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

１．平成25年３月期の連結業績（平成24年４月１日～平成25年３月31日）

（１）連結経営成績

（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年３月期	31,153	2.0	3,897	△7.5	3,821	△6.7	2,203	3.2
24年３月期	30,545	29.9	4,212	169.5	4,096	187.3	2,136	215.4

（注）包括利益　25年３月期　2,223百万円（3.2%）　24年３月期　2,155百万円（216.6%）

	１株当たり当期純利益	潜在株式調整後１株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
25年３月期	141.61	―	11.5	11.9	12.5
24年３月期	137.26	―	12.5	13.2	13.8

（参考）持分法投資損益　25年３月期　－百万円　24年３月期　－百万円

（２）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年３月期	32,443	20,109	62.0	1,292.16
24年３月期	31,804	18,134	57.0	1,165.27

（参考）自己資本　25年３月期　20,109百万円　24年３月期　18,134百万円

（３）連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年３月期	646	△3,385	△257	8,130
24年３月期	5,238	△130	△656	11,126

２．配当の状況

	年間配当金					配当金総額（合計）	配当性向（連結）	純資産配当率（連結）
	第１四半期末	第２四半期末	第３四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
24年３月期	―	5.00	―	9.00	14.00	217	10.2	1.3
25年３月期	―	7.00	―	9.00	16.00	249	11.3	1.3
26年３月期（予想）	―	10.00	―	10.00	20.00		14.1	

（注）平成24年３月期期末配当金の内訳　普通配当７円00銭　特別配当２円00銭
　　平成25年３月期期末配当金の内訳　普通配当８円00銭　特別配当１円00銭

３．平成26年３月期の連結業績予想（平成25年４月１日～平成26年３月31日）

（%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		１株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第２四半期（累計）	15,500	4.5	1,100	△41.3	1,000	△45.5	900	△12.6	57.83
通期	35,500	14.0	3,400	△12.7	3,300	△13.6	2,200	△0.2	141.36

※　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

（２）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

①　会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：　有

②　①以外の会計方針の変更　　：　無

③　会計上の見積りの変更　　：　有

④　修正再表示　　：　無

（注）詳細は、添付資料P.18「４．会計処理基準に関する事項（会計方針の変更）」をご覧ください。

（３）発行済株式数（普通株式）

①　期末発行済株式数（自己株式を含む）	25年３月期	16,098,250株	24年３月期	16,098,250株
②　期末自己株式数	25年３月期	535,400株	24年３月期	535,400株
③　期中平均株式数	25年３月期	15,562,850株	24年３月期	15,562,850株

（参考）個別業績の概要

１．平成25年３月期の個別業績（平成24年４月１日～平成25年３月31日）

（１）個別経営成績　　（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年３月期	25,544	4.9	3,237	△12.4	3,528	△9.8	2,063	△7.0
24年３月期	24,362	21.9	3,694	187.4	3,910	159.4	2,217	234.9

	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
25年３月期	132.59	―
24年３月期	142.50	―

（２）個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年３月期	27,920	19,563	70.1	1,257.10
24年３月期	27,750	17,729	63.9	1,139.23

（参考）自己資本　　25年３月期　　19,563百万円　　24年３月期　　17,729百万円

※　監査手続の実施状況に関する表示

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の監査手続が実施中です。

※　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、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

なお、業績の見通しに関する注意事項は、この資料の７ページをご確認ください。

○添付資料の目次

１．経営成績・財政状態に関する分析 …… 2
（１）経営成績に関する分析 …… 2
（２）連結財政状態に関する定性的情報 …… 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
２．企業集団の状況 …… 8
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
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 …… 15
（５）連結財務諸表に関する注記事項 …… 16
(継続企業の前提に関する注記) …… 16
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) …… 16
(会計方針の変更) …… 18
(連結貸借対照表関係) …… 18
(連結損益計算書関係) …… 18
(連結株主資本等変動計算書関係) …… 19
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) …… 20
(セグメント情報等) …… 21
(税効果会計関係) …… 26
(開示の省略) …… 27
(１株当たり情報) …… 27
(重要な後発事象) …… 28
５．個別財務諸表 …… 29
（１）貸借対照表 …… 29
（２）損益計算書 …… 31
（３）株主資本等変動計算書 …… 34
（４）個別財務諸表に関する注記事項 …… 36
(継続企業の前提に関する注記) …… 36
(重要な会計方針) …… 36
(会計方針の変更) …… 37
(貸借対照表関係) …… 38
(損益計算書関係) …… 39
(株主資本等変動計算書関係) …… 39
(税効果会計関係) …… 40
(１株当たり情報) …… 41
(重要な後発事象) …… 41
６．その他 …… 42
（１）役員の異動 …… 42
（２）生産、受注及び販売の状況 …… 42
（３）その他 …… 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 当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、東日本大震災からの復興需要を背景に緩やかな回復が見られ、また、新政権による経済対策への期待感から株価の上昇や円安への転換等、一部に明るい兆しも出ております。しかし、欧州の財政不安や新興国の経済成長の鈍化懸念等もあり、実体経済は依然として不透明な状況で推移いたしました。

不動産業界におきましては、2012年の首都圏におけるマンションの新規供給戸数は前年比2.5%増の４万5,602戸に留まりましたが、2013年３月の販売戸数は前年同月比48.4%増の5,139戸（株式会社不動産経済研究所調べ）となるなど、年明け以降は、回復に向けた動きが顕著になっています。

当社グループの主要事業領域である資産運用型分譲マンション市場におきましては、景気低迷に伴う所得環境の悪化の影響は見られるものの、単身者を中心とした首都圏の賃貸需要は堅調であり、購入需要についても、安定した収益が期待できる運用商品として認知度が高まり、低金利にも後押しされ、堅調な状況が続いております。

このような経営環境のもと、当社グループは、首都圏において、資産運用として多彩なメリットを提供する「ガーラマンションシリーズ」の開発・販売の拡大、顧客サポート体制の充実、ブランド力の強化を図ってまいりました。また、中古マンション売買の拡充、ファミリーマンションの開発・販売にも積極的に取り組むとともに、販売費及び一般管理費の抑制を進め、グループ企業価値の向上に全力を尽くしてまいりました。

こうした結果、当連結会計年度は、売上高311億53百万円（前連結会計年度比2.0%増）、営業利益38億97百万円（前連結会計年度比7.5%減）、経常利益38億21百万円（前連結会計年度比6.7%減）、当期純利益22億３百万円（前連結会計年度比3.2%増）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

（不動産開発事業）

不動産開発事業におきましては、自社ブランド「ガーラマンションシリーズ」を積極的に営業展開するとともに、中古マンション323戸を販売した結果、ワンルームマンション売上高205億９百万円（1,064戸）、ファミリーマンション売上高35億77百万円（110戸）、その他収入36億95百万円となり、不動産開発事業の合計売上高277億82百万円（前連結会計年度比0.4%減）となりましたが、売上原価の増加等により、セグメント利益32億91百万円（前連結会計年度比10.3%減）となりました。

（不動産管理事業）

不動産管理事業は、管理物件の増加等により、売上高16億35百万円（前連結会計年度比8.6%増）、セグメント利益６億15百万円（前連結会計年度比10.0%増）となりました。

（建設事業）

建設事業は、厳しい受注環境が継続しているものの、地道な営業活動を続けた結果、売上高13億44百万円（前連結会計年度比65.0%増）、セグメント利益10百万円（前連結会計年度はセグメント損失71百万円）となりました。

（旅館事業）

旅館事業は、売上高３億90百万円（前連結会計年度比19.0%増）となったものの、昨年７月に取得し、９月に開業した新規旅館の開業準備費用等が発生した結果、セグメント損失28百万円（前連結会計年度はセグメント利益１百万円）となりました。

② 次期（平成26年３月期）の見通し

当社グループが主力とする首都圏マンション市場は、単身世帯数の増加傾向等を背景に、今後も底堅い需要が継続するものと考えております。

このような環境の下、当社グループは、今後も自社ブランド「ガーラマンションシリーズ」の継続的な開発、供給を行うとともに、販売・サービス体制の充実を図ってまいります。

次期（平成26年３月期）につきましても、主力のワンルームマンションの開発・販売を中心に、ファミリーマンションの開発・販売、中古マンションの売買にも積極的に取り組んでいく方針であり、年間販売戸数は、ワンルームマンション1,131戸、ファミリーマンション124戸、合計1,255戸（当連結会計年度比81戸増）を計画しております。これに不動産管理事業、及び建設事業、旅館事業の収入を加え、平成26年３月期の売上高は355億円（当連結会計年度比14.0%増）を見込んでおります。

利益面につきましては、当社グループ主力の不動産開発事業において、土地仕入価格及び建築費等の売上原価の上昇を見込み、営業利益34億円（当連結会計年度比12.7%減）、経常利益33億円（当連結会計年度比13.6%減）、当期純利益22億円（当連結会計年度比0.2%減）を予定しております。

（２）連結財政状態に関する定性的情報

①　資産、負債及び純資産の状況

（資産）

当連結会計年度末における流動資産は294億60百万円となり、前連結会計年度末に比べ３億37百万円増加いたしました。これは主に仕掛販売用不動産が７億61百万円、受取手形及び営業未収入金が５億47百万円増加した一方、販売用不動産が10億15百万円減少したことによるものであります。固定資産は29億82百万円となり、前連結会計年度末に比べ３億２百万円増加いたしました。これは主に投資その他の資産が２億16百万円、有形固定資産が63百万円増加したことによるものであります。

この結果、総資産は324億43百万円となり、前連結会計年度末に比べ６億39百万円増加いたしました。

（負債）

当連結会計年度末における流動負債は64億31百万円となり、前連結会計年度末に比べ18億３百万円減少いたしました。これは主に支払手形及び買掛金が８億70百万円、１年内返済予定の長期借入金が４億63百万円、未払法人税等が４億46百万円、未払消費税等が１億１百万円減少したことによるものであります。固定負債は59億２百万円となり、前連結会計年度末に比べ４億68百万円増加いたしました。これは主に長期借入金が４億64百万円増加したことによるものであります。

この結果、負債合計は123億34百万円となり、前連結会計年度末に比べ13億35百万円減少いたしました。

（純資産）

当連結会計年度末における純資産合計は201億９百万円となり、前連結会計年度末に比べ19億74百万円増加いたしました。これは主に当期純利益を22億３百万円計上したこと、及び配当金の支払い２億49百万円によるものであります。

この結果、自己資本比率は62.0％（前連結会計年度末は57.0％）となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ29億95百万円減少し、81億30百万円となりました。

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。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により獲得した資金は６億46百万円（前連結会計年度は52億38百万円の収入）となりました。主な収入は、税金等調整前当期純利益38億12百万円、たな卸資産の減少額２億54百万円であり、主な支出は、法人税等の支払額20億19百万円、仕入債務の減少額８億70百万円、売上債権の増加額５億47百万円であります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動により支出した資金は33億85百万円（前連結会計年度は１億30百万円の支出）となりました。主な支出は、定期預金の増加額30億77百万円であります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動により支出した資金は２億57百万円（前連結会計年度は６億56百万円の支出）となりました。主な収入は、事業用地の購入資金対応のための長期借入による収入36億45百万円であり、主な支出は、プロジェクトの完成等に伴う長期借入金の返済による支出36億44百万円、配当金の支払額２億48百万円であります。

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成21年３月期	平成22年３月期	平成23年３月期	平成24年３月期	平成25年３月期
自己資本比率（%）	53.6	56.6	53.6	57.0	62.0
時価ベースの自己資本比率（%）	11.6	18.7	17.9	27.5	45.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（%）	251.0	130.5	－	116.9	945.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	19.6	43.4	－	42.0	7.4

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．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。

２．株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

３．キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

４．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全ての負債を対象としております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つと認識し、積極的な事業展開のための内部留保、財務バランス等を総合的に勘案の上、継続的かつ利益に応じた安定的な利益の配分を行うことを基本方針としております。

この基本方針に基づき、当期の業績、及び次期以降の中長期的な事業展開等を慎重に検討いたしました結果、当連結会計年度（平成25年３月期）の期末配当につきましては、普通配当１株当たり７円を1円増配した８円に、特別配当１株当たり１円を加えた９円を予定しております。これにより、すでに実施済みの中間配当７円とあわせますと、年間配当は１株当たり16円となります。また、次期連結会計年度（平成26年３月期）の配当につきましては、中間、期末ともに１株当たり10円（年間配当１株当たり20円）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事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項についても、投資判断の上で重要と考えられる事項については、投資者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、これらリスクの発生の可能性を認識し事業活動を行っております。

当社に関する投資判断は、本項以外の記載内容も併せて、慎重に検討した上で行う必要があります。

なお、以下のリスクについては、決算短信発表日（平成25年５月９日）現在における当社の経営者の判断によるものであり、当社グループの事業展開におけるすべてのリスクを網羅するものではありません。また、文中における将来に関する事項は、決算短信発表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 法的規制等について

当社グループの属する不動産業界は、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、建設業法、建築士法、借地借家法、建物の区分所有等に関する法律、消防法、住宅の品質確保の促進などに関する法律、マンションの管理の適正化の推進に関する法律等により、法的規制を受けております。

また、当社グループの主要事業においては、事業活動に際して、以下の免許、許認可等を得ております。現在、当該免許及び許認可等が取消となる事由は発生しておりませんが、今後、何らかの理由によりこれらの免許、登録、許可の取消し等があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたすとともに業績に重大な影響を与える可能性があります。

許認可等の名称	会社名	許認可番号等／有効期間	規制法令	免許取消条項等
宅地建物取引業者免許	㈱エフ・ジェー・ネクスト ㈱エフ・ジェー不動産販売 ㈱レジテックコーポレーション	国土交通大臣（3）第5806号 平成20年９月26日～平成25年９月25日 国土交通大臣（6）第4351号 平成24年４月19日～平成29年４月18日 東京都知事（2）第86366号 平成23年８月26日～平成28年８月25日	宅地建物取引業法	第５条、第66条等
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マンション管理業者登録	㈱エフ・ジェー・コミュニティ	国土交通大臣（3）第031892号 平成24年９月10日～平成29年９月９日	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	第47条、第83条等
建設業許可 （特定建設業許可）	㈱レジテックコーポレーション	東京都知事（特-22）第125220号 平成23年１月20日～平成28年１月19日	建設業法	第29条等
一級建築士事務所登録	㈱レジテックコーポレーション	東京都知事登録　第51744号 平成23年１月20日～平成28年１月19日	建築士法	第23条、第26条等
賃貸住宅管理業者登録	㈱エフ・ジェー・コミュニティ	国土交通大臣(1)第731号 平成24年２月２日～平成29年２月１日	賃貸住宅管理業者登録規程（国土交通省告示第998号）	第12条、第13条

また、近年、東京特別区を中心に、ワンルームマンションの建設を規制する条例等が制定されております。具体的には、25㎡以上等への最低住戸面積の引き上げ、一定面積以上の住戸の設置義務付け、狭小住戸集合住宅税の導入等がありますが、当社グループでは、これらの条例等に沿った商品開発を行っているため、現時点において、かかる規制が当社グループの事業に影響を及ぼす可能性は少ないものと認識しております。しかしながら、今後さらに各自治体による規制強化が進められた場合は、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

② 資産運用型マンション販売事業について

当社グループが分譲するマンションは、主として資産運用を目的として購入されますが、一般的にマンションによる資産運用（いわゆるマンション経営）には、入居率の悪化や家賃相場の下落による賃貸収入の低下、金利上昇による借入金返済負担の増加など収支の悪化につながる様々な投資リスクが内在します。当社グループは、これらの投資リスクについて十分説明を行い、顧客に理解していただいた上で売買契約を締結するよう営業社員の教育を徹底しております。また、入居者募集・集金代行・建物維持管理に至るまで一貫したサービスを提供することで顧客の長期的かつ安定的なマンション経営を全面的にサポートし、空室の発生や資産価値下落等のリスク低減に努めております。しかしながら、今後、一部営業社員の説明不足等が原因で投資リスクに対する理解が不十分なままマンションが購入されたこと等により、顧客からの訴訟等が発生した場合、当社グループの信頼が損なわれることに繋がり、当社グループの事業に影響が及ぶ可能性があります。

また、社会情勢の変化により、入居率の悪化や家賃相場の大幅な下落、金融機関の融資姿勢の変化や急激な金利上昇等が発生した場合、顧客のマンション経営に支障をきたす可能性があります。その場合、顧客のマンション経営と密接な関係がある当社グループの事業にも影響を及ぼす可能性があります。

③ 経済状況等の影響について

当社グループの主力事業である不動産開発事業は、購買者の需要動向すなわち景気動向、金利動向、販売価格動向及び住宅税制やその他の税制等に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、税制の変更、あるいは供給過剰による販売価格の大幅な下落等が発生した場合には、購買者の購入意欲の低下につながり、その場合には、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。

また、当該事業は、土地の取得から建物の完成・販売まで通常１年半から３年程度を要するため、この間に、建築費の高騰や不動産市況の悪化等が生じた場合には、プロジェクトの収益性が低下し、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。

④ 有利子負債への依存について

当社グループは、事業用地の仕入資金を主として金融機関からの借入金によって調達しているため、当社グループでは、連結総資産に対する有利子負債の比率が、平成25年３月期は18.9%、平成24年３月期は19.3%となっております。このため、市場金利が上昇する局面や、不動産業界または当社のリスクプレミアムが上昇した場合には、支払利息等が増加し、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。

また、資金調達に際しては、特定の金融機関に依存することなく、案件ごとに金融機関に融資を打診し、融資の了解を得た後に各プロジェクトを進行させております。しかしながら、何らかの要因により当社が必要とする資金調達に支障が生じた場合には、当社グループの事業展開に影響が及ぶ可能性があります。

⑤ 引渡し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開発事業では、マンション等の売買契約成立後、顧客への引渡しをもって売上が計上されます。そのため、四半期ごとに当社グループの業績を見た場合、マンションの竣工や引渡しのタイミングにより売上高及び利益が変動するため、ある四半期の業績は必ずしも他の四半期の業績や年次の業績を示唆するものではないことに留意する必要があります。

また、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し時期が期末を越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。

⑥ 事業用地の仕入れについて

当社グループは、都心部を中心とした事業用地の取得を進め、成熟した都市住宅環境に適合したマンションの開発・分譲に努めております。当社グループにおけるそれらの事業の遂行は、十分な不動産関連情報に基づいておりますが、今後何らかの事情により十分な不動産関連情報の入手が困難となった場合や、事業用地取得に必要な資金が十分に調達できない場合には、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。

また、当社グループでは、事業用地の取得にあたり、売買契約前に土地履歴や土壌汚染対策法の指定区域か否かなど土壌汚染の有無について事前調査を実施し、必要に応じて対策工事を実施しております。

しかしながら、上記調査にて認識できない土壌汚染が契約後に発見された場合には、追加費用の発生や当初スケジュールの変更が発生する可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 建築工事の外注について

当社グループは、マンションの企画・開発及び分譲を主たる業務としておりますが、建築工事については建設会社へ発注しております。発注先である建設会社の選定にあたっては、施工能力、施工実績、財務内容等を総合的に勘案したうえで行っており、また、工事着工後においては、施工者、設計者及び当社グループによる工程ごとの管理を実施すること等により工事遅延防止や品質管理に努めております。しかしながら、発注先である建設会社が経営不安に陥った場合や物件の品質に問題が発生した場合には、計画どおりの開発に支障をきたす可能性があり、その場合には、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。

⑧ 訴訟などの可能性について

当社グループは、マンション建設にあたっては、関係する法律、自治体の条令等を十分検討したうえで、周辺環境との調和を重視した開発計画を立案するとともに、周辺住民に対し事前に説明会を実施するなど十分な対応を講じております。

しかしながら、当社グループが開発・分譲するマンションについては、開発段階における建設中の騒音、当該近隣地域の日照・眺望問題等の発生に起因する開発遅延や、分譲後における瑕疵等を理由とする訴訟問題などが提訴される可能性があり、その場合には、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。

⑨ 個人情報の管理について

当社グループが取得した個人情報については、データアクセス権限の設定、データ通信の暗号化、外部侵入防止システムの採用等により、流出の防止を図っております。また、セキュリティ委員会を設置し、情報セキュリティに関する社内規則を定め、規則遵守の徹底とセキュリティ意識の向上に努めております。個人情報の取り扱いについては、今後も、細心の注意を払ってまいりますが、今後、個人情報の不正使用、その他不測の事態によって外部流出が発生した場合、当社グループへの信用の低下や損害賠償請求等により、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。

〔業績の見通しに関する注意事項〕

この資料に記載されている当社グループの現在の計画、見通し、戦略、確信などのうち、歴史的事実でないものは、将来の業績に関する見通しです。将来の業績に関する見通しは、将来の事業活動や、業績、出来事、状況に関する説明における「確信」、「期待」、「計画」、「戦略」、「見込み」、「予測」、「予想」、「可能性」又はその類義語を用いたものに限定されるものではありません。口頭又は書面による見通し情報は、広く一般に開示される他の媒体にも度々含まれる可能性があります。これらの情報は、現在入手可能な情報から得られた当社の経営者の判断に基づくものであります。実際の業績は、様々な重要な要因により、これらの業績見通しとは大きく異なる結果となり得るため、これらの業績見通しのみに全面的に依拠することはお控えいただきますようお願い申し上げます。また、新たな情報、将来の事象その他の結果にかかわらず、常に当社グループが将来の見通しを見直すとは限りません。実際の業績に影響を与えるリスク又は不確実な要素には、主なものとして、「(4) 事業等のリスク」に記載しているものがありますが、業績に与え得る要素は、これらに限定されるものではありません。

２．企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社５社により構成されており、首都圏において不動産開発事業を中心として事業展開しております。

当社グループの主な事業内容及び事業の位置付けは、次のとおりであります。なお、平成25年５月１日付で当社を存続会社、株式会社エフ・ジェー不動産販売を消滅会社とする吸収合併を行い、株式会社エフ・ジェー不動産販売は解散いたしました。

(1) 不動産開発事業

当社は、主として資産運用を目的とした都市型マンション「ガーラマンションシリーズ」の企画、開発、分譲を行っております。また、株式会社エフ・ジェー不動産販売は、首都圏のマンションの販売代理・仲介及びファミリーマンションの分譲、並びに伊豆地域における土地・建物の分譲、販売、仲介業務を行っております。

株式会社アライドライフは購入者のつなぎ融資等の資金ニーズに対応しております。

(2) 不動産管理事業

株式会社エフ・ジェー・コミュニティは、主として当社が分譲したマンションの賃貸・建物管理事業を行っております。

(3) 建設事業

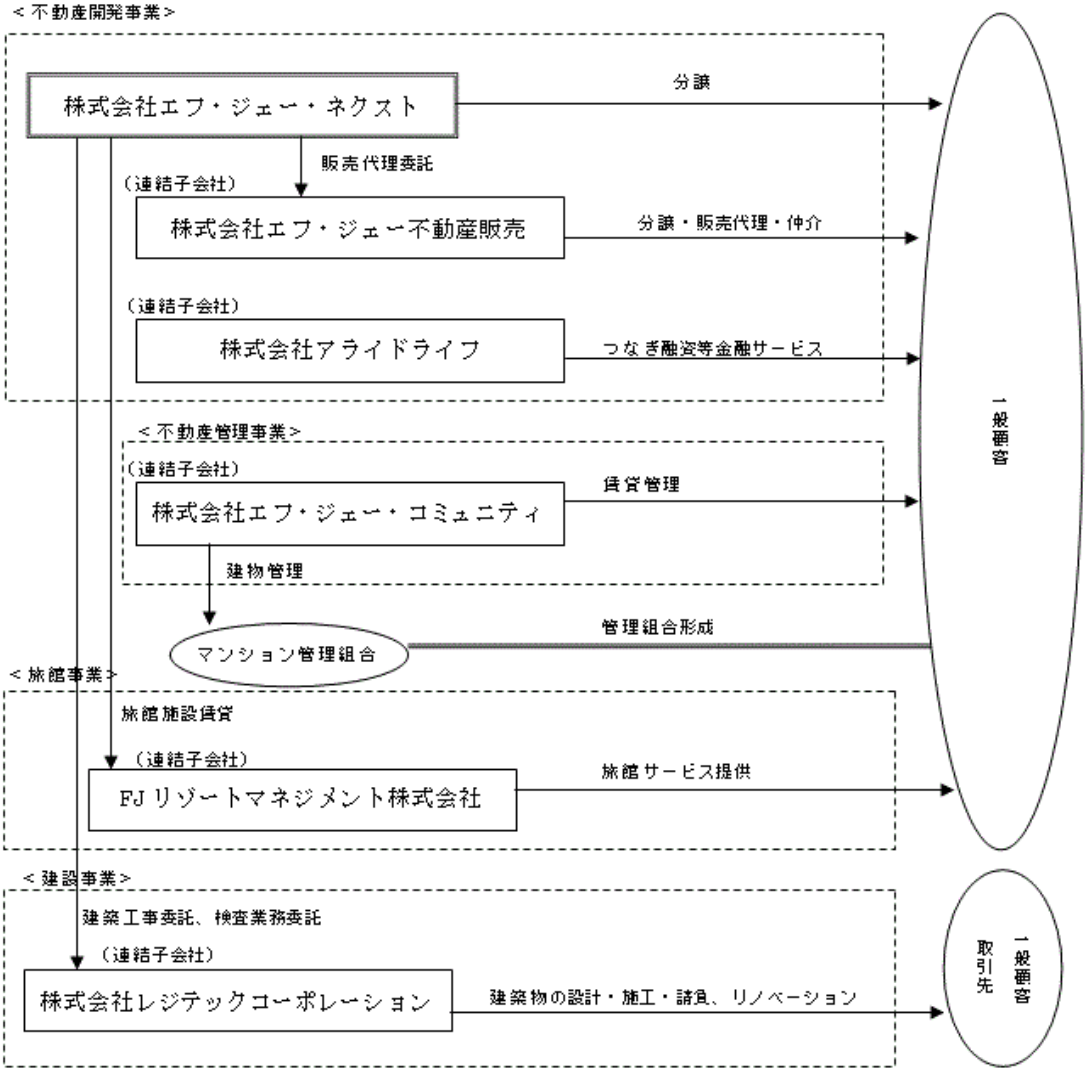
株式会社レジテックコーポレーションは、主として建築物の設計、施工、当社グループ開発物件の設計、施工、検査業務を行っております。

(4) 旅館事業

ＦＪリゾートマネジメント株式会社は、静岡県伊東市の温泉旅館「伊東遊季亭」の経営を行っております。

［事業系統図］

当社グループの事業系統図は次のようになります。



３．経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、「都市住空間への挑戦と創造を通して豊かな社会づくりに貢献していく」を経営理念として、資産運用を目的とする都市型マンションの企画、開発、販売を中心に事業活動を展開しております。事業を通して社会の発展に貢献し、利益をあげることで企業価値の向上を果たしてまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社は、長期・安定的に成長していくことを基本方針に、売上高経常利益率を重視しております。プロジェクトの推進にあたっては、不動産業界を取り巻く環境の変化に的確に対応しながら、安易な拡大路線をとることなく採算性を重視する方針をとり、売上高経常利益率10%以上の安定的な達成を目指しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループ主力のワンルームマンション及びコンパクトマンション事業は、単身者や少人数世帯の生活を支えるインフラとして、また、安定した収益を不動産に求める方への資産運用商品として、その社会的役割は一層高まっていくものと考えております。

当社グループは、今後も資産運用型のワンルームマンションをコア事業として、少人数世帯向けのコンパクトマンション、中古マンション売買に積極的に取り組んでいく方針であります。また、建築請負事業及び旅館事業における収益基盤の安定化を図るとともに、当社グループの経営資源に合った新規事業も積極的に進めてまいります。

主力のワンルームマンション事業につきましては、これまで一貫して採算性を重視し、事業環境の変化に柔軟に対応した的確な仕入活動を行ってまいりましたが、今後もこの基本方針の下、情報力の強化を図り、収益性の高い物件開発を進めてまいります。販売面におきましては、営業社員一人ひとりの提案力・コンサルティング力を高めるとともに販売チャネルの多様化を図り、販売戸数の伸張を図ってまいります。

また、不動産賃貸管理・建物管理事業におきましては、「ガーラマンションシリーズ」の新規管理受託を中心に収益力の向上を図ってまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループの主力事業である首都圏におけるワンルームマンション及びコンパクトマンション市場におきましては、単身者や少人数世帯を中心とした都心への人口移動の継続などを背景に、賃貸、実需ともに底堅い需要が続くものと予想され、資産運用に対する社会的関心が高まるなか、分散投資のひとつとして安定した収益を不動産に求める購入者層の一層の拡大が見込まれております。

用地仕入・開発面では、土地価格及び建築費が上昇傾向にあるため、収益性の見極めが一層重要になるものと考えられます。

当社グループは、持続的な成長へ向けて、経営環境の変化を的確に捉えながら、以下の経営課題に取り組んでまいります。

①　自社開発物件の安定的な供給の実現

新規物件の供給を安定的に供給していくため、仕入・開発力の一層の強化を図ってまいります。採算性重視を基本方針として、自社ブランド「ガーラ・マンションシリーズ」の開発用地の継続的・安定的な確保を実現することで、資産運用型マンション市場における地位を盤石なものにしてまいります。

②　お客様の立場やニーズを尊重した販売・サービス体制の構築

販売戸数、管理戸数の伸長に向け、業務システムの最適化と社員教育の強化を進め、お客様の立場を尊重し、ニーズに沿った販売・サービス体制の構築を図ってまいります。

③　財務基盤の維持・充実

新規物件を安定・継続的に供給していくため、また、顧客資産を長期的にサポートしていくために、財務基盤の維持・充実を図ってまいります。

④　コンプライアンス経営の推進

適切なコンプライアンス経営を推進し、コーポレートガバナンスの強化、内部統制システムの整備・充実を図り、企業の社会的責任を果たし、業界の優良企業と評価される企業グループを目指してまいります。

⑤　人材育成の強化・推進

当社グループのさらなる成長の源泉として、人材育成の強化・推進を最重要課題のひとつと認識し、次代を担う人材が確実に継続的に輩出されるよう、採用・教育制度の整備、充実を図ってまいります。

当社グループを取り巻く事業環境は、今後も厳しい状況が続くものと予想されますが、以上の経営課題に役員・従業員が一体となってスピードを上げて取り組み、持続的な企業価値の向上を図ってまいる所存であります。

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24年３月31日）	当連結会計年度 （平成25年３月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,411,451	11,368,793
受取手形及び営業未収入金	665,281	1,213,266
有価証券	5,606	2,964
販売用不動産	6,684,834	5,669,120
仕掛販売用不動産	※ 9,622,722	※ 10,384,021
未成工事支出金	12,653	6,201
原材料及び貯蔵品	16,730	7,492
前渡金	75,800	145,984
繰延税金資産	380,870	370,313
その他	253,468	297,670
貸倒引当金	△5,515	△4,917
流動資産合計	29,123,903	29,460,909
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	854,596	902,609
減価償却累計額	△335,096	△390,868
建物及び構築物（純額）	※ 519,499	※ 511,741
土地	※ 389,857	※ 467,264
その他	242,377	247,737
減価償却累計額	△184,546	△195,971
その他（純額）	57,830	51,765
有形固定資産合計	967,188	1,030,770
無形固定資産	70,824	93,068
投資その他の資産		
投資有価証券	170,663	228,141
繰延税金資産	424,709	393,851
その他	1,057,756	1,247,682
貸倒引当金	△10,843	△10,673
投資その他の資産合計	1,642,285	1,859,002
固定資産合計	2,680,298	2,982,841
資産合計	31,804,201	32,443,751

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成24年３月31日）	当連結会計年度 （平成25年３月31日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,258,790	388,341
1年内返済予定の長期借入金	※ 3,244,000	※ 2,781,000
未払金	387,886	322,017
未払法人税等	1,409,075	963,039
未払消費税等	213,274	111,509
預り金	1,256,247	1,333,304
賞与引当金	114,232	123,615
その他	352,135	409,060
流動負債合計	8,235,641	6,431,886
固定負債		
長期借入金	※ 2,868,000	※ 3,332,000
退職給付引当金	242,978	251,085
役員退職慰労引当金	614,830	646,480
長期預り敷金保証金	1,618,681	1,598,228
長期預り金	86,646	73,764
その他	2,551	661
固定負債合計	5,433,687	5,902,219
負債合計	13,669,328	12,334,106
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,858,970	1,858,970
資本剰余金	2,345,801	2,345,801
利益剰余金	14,160,040	16,114,927
自己株式	△232,351	△232,351
株主資本合計	18,132,460	20,087,347
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,412	22,297
その他の包括利益累計額合計	2,412	22,297
純資産合計	18,134,873	20,109,645
負債純資産合計	31,804,201	32,443,751

（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23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
売上高	30,545,586	31,153,121
売上原価	21,309,635	※1, ※2 21,991,243
売上総利益	9,235,950	9,161,878
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	525,373	508,548
給料手当及び賞与	1,812,354	1,859,392
賞与引当金繰入額	108,930	117,688
退職給付費用	54,932	52,654
役員退職慰労引当金繰入額	27,450	31,650
その他	2,494,836	2,693,950
販売費及び一般管理費合計	5,023,876	5,263,883
営業利益	4,212,074	3,897,995
営業外収益		
受取利息	4,089	5,143
受取配当金	4,790	1,647
違約金収入	6,265	8,271
助成金収入	3,972	2,100
その他	6,334	5,735
営業外収益合計	25,452	22,897
営業外費用		
支払利息	128,809	88,335
その他	11,876	11,522
営業外費用合計	140,685	99,857
経常利益	4,096,840	3,821,035
特別利益		
受取補償金	－	6,018
特別利益合計	－	6,018
特別損失		
固定資産売却損	※3 100	※3 55
固定資産除却損	※4 551	※4 216
投資有価証券売却損	3,268	－
投資有価証券評価損	24,950	－
会員権評価損	－	2,650
減損損失	－	※5 11,422
特別損失合計	28,870	14,344
税金等調整前当期純利益	4,067,970	3,812,709
法人税、住民税及び事業税	2,004,170	1,578,413
法人税等調整額	△72,355	30,403
法人税等合計	1,931,815	1,608,816
少数株主損益調整前当期純利益	2,136,155	2,203,892
当期純利益	2,136,155	2,203,892

（連結包括利益計算書）

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
少数株主損益調整前当期純利益	2,136,155	2,203,892
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	19,538	19,884
その他の包括利益合計	19,538	19,884
包括利益	2,155,693	2,223,777
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	2,155,693	2,223,777
少数株主に係る包括利益	－	－

（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23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,858,970	1,858,970
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	1,858,970	1,858,970
資本剰余金		
当期首残高	2,345,801	2,345,801
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	2,345,801	2,345,801
利益剰余金		
当期首残高	12,179,513	14,160,040
当期変動額		
剰余金の配当	△155,628	△249,005
当期純利益	2,136,155	2,203,892
当期変動額合計	1,980,526	1,954,887
当期末残高	14,160,040	16,114,927
自己株式		
当期首残高	△232,351	△232,351
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	△232,351	△232,351
株主資本合計		
当期首残高	16,151,934	18,132,460
当期変動額		
剰余金の配当	△155,628	△249,005
当期純利益	2,136,155	2,203,892
当期変動額合計	1,980,526	1,954,887
当期末残高	18,132,460	20,087,347
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	△17,126	2,412
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	19,538	19,884
当期変動額合計	19,538	19,884
当期末残高	2,412	22,297
純資産合計		
当期首残高	16,134,807	18,134,873
当期変動額		
剰余金の配当	△155,628	△249,005
当期純利益	2,136,155	2,203,892
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	19,538	19,884
当期変動額合計	2,000,065	1,974,772
当期末残高	18,134,873	20,109,645

（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23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
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	4,067,970	3,812,709
減価償却費	99,836	108,977
減損損失	－	11,422
貸倒引当金の増減額（△は減少）	959	△767
賞与引当金の増減額（△は減少）	4,949	9,383
退職給付引当金の増減額（△は減少）	34,672	8,107
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	27,450	31,650
受取利息及び受取配当金	△8,879	△6,791
支払利息	128,809	88,335
投資有価証券売却損益（△は益）	3,268	－
投資有価証券評価損益（△は益）	24,950	－
固定資産売却損益（△は益）	100	55
固定資産除却損	551	216
売上債権の増減額（△は増加）	△212,090	△547,985
たな卸資産の増減額（△は増加）	3,326,294	254,653
仕入債務の増減額（△は減少）	△660,259	△870,448
前渡金の増減額（△は増加）	△62,700	△70,184
前受金の増減額（△は減少）	96,237	△39,579
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	△39,580	△20,453
未払消費税等の増減額（△は減少）	320,627	△101,764
その他	△157,354	80,357
小計	6,995,812	2,747,892
利息及び配当金の受取額	8,906	6,794
利息の支払額	△124,688	△87,975
法人税等の支払額	△1,641,922	△2,019,726
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,238,108	646,985
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△34,822	△172,111
有形固定資産の売却による収入	40	108
無形固定資産の取得による支出	－	△98,334
投資有価証券の取得による支出	△103,904	△34,796
投資有価証券の売却による収入	59,141	－
定期預金の増減額（△は増加）	△34,557	△3,077,134
その他	△15,918	△3,114
投資活動によるキャッシュ・フロー	△130,020	△3,385,384
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	3,763,700	3,645,000
長期借入金の返済による支出	△4,254,600	△3,644,000
リース債務の返済による支出	△9,720	△9,810
配当金の支払額	△155,457	△248,225
財務活動によるキャッシュ・フロー	△656,077	△257,035
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	4,452,010	△2,995,434
現金及び現金同等物の期首残高	6,674,404	11,126,415
現金及び現金同等物の期末残高	11,126,415	8,130,980

(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

(1) 連結子会社の数　５社

主要な連結子会社の名称

㈱エフ・ジェー不動産販売

㈱エフ・ジェー・コミュニティ

㈱レジテックコーポレーション

ＦＪリゾートマネジメント㈱

㈱アライドライフ

(2) 非連結子会社の名称等

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

持分法を適用していない非連結子会社の名称

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

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）

時価のないもの

移動平均法による原価法

② デリバティブ

時価法

ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。

③ たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

未成工事支出金

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

原材料及び貯蔵品

最終仕入原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

(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（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（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、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物　11～44年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

ただし、ソフトウェア（自社利用）については、社内における利用可能期間（５年）に基づく定額法を採用しております。

③ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、将来の支給見込額のうち当連結会計年度負担額を計上しております。

③ 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。

④ 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

販売用不動産の売上高及び売上原価の計上は引渡基準によっておりますが、連結子会社の融資を伴う販売用不動産については、未回収の債権相当額に対応する販売利益を繰延処理しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には、特例処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段　金利スワップ

ヘッジ対象　借入金の支払利息

③ ヘッジ方針

借入金の金利の変動によるリスクを回避する目的で、金利スワップ取引を行っております。ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。

④ ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ対象及びヘッジ手段について、ヘッジ取引の事前、事後に個別取引ごとにヘッジ効果を検証しておりますが、契約内容等によりヘッジに高い有効性が認められている場合には有効性の判断を省略しております。

(6) 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。

(7) 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方法は、税抜方式によっております。また、控除対象外消費税等については、当連結会計年度の費用としております。

（会計方針の変更）

（減価償却方法の変更）

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

この変更が損益に与える影響は軽微であります。

（連結貸借対照表関係）

※　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24年３月31日）	当連結会計年度 （平成25年３月31日）
仕掛販売用不動産	7,308,801千円	7,221,407千円
建物及び構築物	356,567	327,094
土地	261,608	261,608
計	7,926,977	7,810,110

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24年３月31日）	当連結会計年度 （平成25年３月31日）
１年内返済予定の長期借入金	3,244,000千円	2,781,000千円
長期借入金	2,868,000	3,332,000

（連結損益計算書関係）

※１　売上原価には収益性の低下に伴うたな卸資産の簿価切下額が含まれております。

前連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
－千円	64,623千円

※２　売上原価には販売用不動産利益繰延額が含まれております。

前連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
－千円	110,285千円

※３　固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
車両運搬具	－千円	55千円
工具器具備品	100千円	－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23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
工具器具備品	551千円	216千円

※５　減損損失

前連結会計年度（自平成23年４月１日 至平成24年３月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成24年４月１日 至平成25年３月31日）

当社グループは以下の資産について減損損失を計上しました。

場所	用途	種類	減損損失（千円）
静岡県伊東市	事業用資産（支店）	建物	669
		土地	10,753
合計			11,422

当社グループは、賃貸用不動産については個々の物件を単位として、事業用不動産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。その結果、資産グループが使用されている営業活動から生じる損益またはキャッシュ・フローが継続してマイナスとなっている資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、固定資産税評価額に基づき評価しております。

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自平成23年４月１日　至平成24年３月31日）

１．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	16,098	－	－	16,098
合計	16,098	－	－	16,098
自己株式				
普通株式	535	－	－	535
合計	535	－	－	535

２．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23年６月24日定時株主総会	普通株式	77,814	5	平成23年３月31日	平成23年６月27日
平成23年11月４日取締役会	普通株式	77,814	5	平成23年９月30日	平成23年12月８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24年６月26日定時株主総会	普通株式	140,065	利益剰余金	9	平成24年３月31日	平成24年６月27日

当連結会計年度（自平成24年４月１日　至平成25年３月31日）

１．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	16,098	－	－	16,098
合計	16,098	－	－	16,098
自己株式				
普通株式	535	－	－	535
合計	535	－	－	535

２．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６月26日定時株主総会	普通株式	140,065	9	平成24年３月31日	平成24年６月27日
平成24年11月１日取締役会	普通株式	108,939	7	平成24年９月30日	平成24年12月10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６月25日定時株主総会	普通株式	140,065	利益剰余金	9	平成25年３月31日	平成25年６月26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23年４月１日　至　平成24年３月31日）	当連結会計年度（自　平成24年４月１日　至　平成25年３月31日）
現金及び預金勘定	11,411,451千円	11,368,793千円
有価証券勘定	5,606	2,964
預入期間が３か月を超える定期預金	△290,642	△3,240,777
現金及び現金同等物	11,126,415	8,130,980

（セグメント情報等）

ａ．セグメント情報

Ⅰ　前連結会計年度（自平成23年４月１日　至平成24年３月31日）

１．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、株式会社エフ・ジェー不動産販売及び株式会社アライドライフが「不動産開発事業」、株式会社エフ・ジェー・コミュニティが「不動産管理事業」、株式会社レジテックコーポレーションが「建設事業」、当社及びＦＪリゾートマネジメント株式会社が「旅館事業」を行っており、この４つを報告セグメントとしております。

「不動産開発事業」は、主に首都圏におけるワンルームマンション及びファミリーマンションの開発・販売・仲介・賃貸、並びに伊豆地域における不動産事業を行っております。「不動産管理事業」は、主にマンション区分所有者から賃貸管理、及び管理組合から建物管理の請負業務を行っております。「建設事業」は、マンション等建築物の設計・施工・検査・リノベーションを行っております。「旅館事業」は、静岡県伊東市の温泉旅館「伊東遊季亭」の経営を行っております。

２．報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

（単位：千円）

	報告セグメント					調整額（注）１	連結財務諸表計上額（注）２
	不動産開発事業	不動産管理事業	建設事業	旅館事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	27,895,775	1,506,736	814,691	328,382	30,545,586	－	30,545,586
セグメント間の内部売上高又は振替高	6,771	271,046	865,936	6,052	1,149,806	△1,149,806	－
計	27,902,546	1,777,782	1,680,627	334,435	31,695,392	△1,149,806	30,545,586
セグメント利益又はセグメント損失（△）	3,667,475	559,687	△71,116	1,181	4,157,227	54,846	4,212,074
セグメント資産	26,808,727	3,730,154	608,797	760,632	31,908,311	△104,109	31,804,201
その他の項目							
減価償却費	61,672	2,577	353	37,107	101,710	△1,874	99,836
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	110,552	2,626	－	8,653	121,831	△2,076	119,755

（注）１．調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益又はセグメント損失（△）　（単位：千円）

セグメント間取引消去	33,580
棚卸資産及び固定資産の調整額	21,266
合計	54,846

セグメント資産　（単位：千円）

セグメント間取引消去	△88,241
棚卸資産及び固定資産の調整額	△15,868
合計	△104,109

減価償却費　（単位：千円）

固定資産の調整額	△1,874

有形固定資産及び無形固定資産の増加額　（単位：千円）

固定資産の調整額	△2,076

２．セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

Ⅱ　当連結会計年度（自平成24年４月１日　至平成25年３月31日）

１．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、株式会社エフ・ジェー不動産販売及び株式会社アライドライフが「不動産開発事業」、株式会社エフ・ジェー・コミュニティが「不動産管理事業」、株式会社レジテックコーポレーションが「建設事業」、当社及びＦＪリゾートマネジメント株式会社が「旅館事業」を行っており、この４つを報告セグメントとしております。

「不動産開発事業」は、主に首都圏におけるワンルームマンション及びファミリーマンションの開発・販売・仲介・賃貸、並びに伊豆地域における不動産事業を行っております。「不動産管理事業」は、主にマンション区分所有者から賃貸管理、及び管理組合から建物管理の請負業務を行っております。「建設事業」は、マンション等建築物の設計・施工・検査・リノベーションを行っております。「旅館事業」は、静岡県伊東市の温泉旅館「伊東遊季亭」の経営を行っております。

２．報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

（単位：千円）

	報告セグメント					調整額（注）１	連結財務諸表計上額（注）２
	不動産開発事業	不動産管理事業	建設事業	旅館事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	27,782,054	1,635,751	1,344,508	390,807	31,153,121		31,153,121
セグメント間の内部売上高又は振替高	12,053	324,328	608,107	7,620	952,110	△952,110	－
計	27,794,107	1,960,080	1,952,615	398,428	32,105,232	△952,110	31,153,121
セグメント利益又はセグメント損失（△）	3,291,150	615,426	10,331	△28,234	3,888,673	9,321	3,897,995
セグメント資産	27,190,107	3,866,128	606,166	873,972	32,536,375	△92,624	32,443,751
その他の項目							
減価償却費	63,911	3,080	272	43,945	111,209	△2,231	108,977
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	9,047	1,423	928	184,135	195,535	△5,324	190,210

（注）１．調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益又はセグメント損失（△）　（単位：千円）

セグメント間取引消去	35,560
棚卸資産及び固定資産の調整額	△26,238
合計	9,321

セグメント資産　（単位：千円）

セグメント間取引消去	△55,443
棚卸資産及び固定資産の調整額	△37,180
合計	△92,624

減価償却費　（単位：千円）

固定資産の調整額	△2,231

有形固定資産及び無形固定資産の増加額　（単位：千円）

固定資産の調整額	△5,324

２．セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

ｂ．関連情報

前連結会計年度（自平成23年４月１日　至平成24年３月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社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

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高であって、連結損益計算書の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自平成24年４月１日　至平成25年３月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社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

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高であって、連結損益計算書の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

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23年４月１日 至平成24年３月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成24年４月１日 至平成25年３月31日）

（単位：千円）

	不動産開発事業	不動産管理事業	建設事業	旅館事業	合計
減損損失	11,422	－	－	－	11,422

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23年４月１日　至平成24年３月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成24年４月１日　至平成25年３月31日）

該当事項はありません。

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23年４月１日　至平成24年３月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成24年４月１日　至平成25年３月31日）

該当事項はありません。

（税効果会計関係）

前連結会計年度 （平成24年３月31日）	当連結会計年度 （平成25年３月31日）
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	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
（千円）	（千円）
繰延税金資産	繰延税金資産
（流動資産の部）	（流動資産の部）
未払事業税 95,085	未払事業税 62,026
賞与引当金 43,781	賞与引当金 47,412
減価償却の償却超過額 28,660	減価償却の償却超過額 13,927
たな卸資産評価損 38,340	たな卸資産評価損 57,006
預り家賃相当額否認 205,973	預り家賃相当額否認 227,493
その他 19,643	その他 55,029
小計 431,483	小計 462,895
評価性引当額 △50,613	評価性引当額 △92,582
計 380,870	計 370,313
（固定資産の部）	（固定資産の部）
土地評価損 25,869	土地評価損 25,869
減損損失 35,499	減損損失 37,695
会員権評価損 4,622	会員権評価損 5,570
退職給付引当金 87,384	退職給付引当金 90,260
役員退職慰労引当金 219,136	役員退職慰労引当金 230,427
減価償却の償却超過額 10,837	減価償却の償却超過額 13,913
預り家賃相当額否認 636,510	預り家賃相当額否認 531,722
繰越欠損金 696,209	繰越欠損金 685,537
その他 11,821	その他 11,064
小計 1,727,893	小計 1,632,062
評価性引当額 △1,301,848	評価性引当額 △1,225,863
計 426,045	計 406,198
繰延税金資産合計 806,915	繰延税金資産合計 776,511
繰延税金負債	繰延税金負債
その他有価証券評価差額金 △1,335	その他有価証券評価差額金 △12,347
計 △1,335	計 △12,347
繰延税金資産（負債）の純額 805,579	繰延税金資産（負債）の純額 764,164
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	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
（%）	（%）
法定実効税率 40.69	法定実効税率 38.01
（調整）	（調整）
交際費等永久に損金に算入されない項目 0.11	交際費等永久に損金に算入されない項目 0.11
留保金額に対する税額 4.40	留保金額に対する税額 4.15
住民税均等割 0.11	住民税均等割 0.12
評価性引当金の増減 0.80	評価性引当金の増減 △0.94
欠損金子会社の未認識税務利益（未実現利益） 0.22	欠損金子会社の未認識税務利益（未実現利益） △0.23
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正 1.42	復興特別法人税分の税率差異 0.31
その他 △0.26	その他 0.67
税効果会計適用後の法人税等の負担率 47.49	税効果会計適用後の法人税等の負担率 42.20

（開示の省略）

連結包括利益計算書関係、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、資産除去債務、賃貸等不動産、関連当事者との取引等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くないと考えられるため開示を省略いたします。

なお、上記の注記事項は、平成25年６月26日に提出予定の当社の「第33期有価証券報告書（平成24年４月１日から平成25年３月31日」）をご覧ください。

（１株当たり情報）

前連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
１株当たり純資産額　1,165.27円	１株当たり純資産額　1,292.16円
１株当たり当期純利益金額　137.26円	１株当たり当期純利益金額　141.61円
なお、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はしておりません。	なお、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はしておりません。

（注）　１株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
当期純利益（千円）	2,136,155	2,203,892
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）	2,136,155	2,203,892
普通株式の期中平均株式数（株）	15,562,850	15,562,850

（重要な後発事象）

当社は、平成25年３月26日開催の取締役会において、当社の100％連結子会社である株式会社エフ・ジェー不動産販売を吸収合併することを決議し、平成25年５月１日に合併いたしました。

１.合併の目的

株式会社エフ・ジェー不動産販売の主力であるファミリーマンション分譲事業において、当社の仕入面及び販売面における人材、ノウハウ、資金等の経営資源を効果的・効率的に活用することによって、安定的な収益基盤を確立することを目的としております。

２．合併する相手会社の名称

株式会社エフ・ジェー不動産販売

３．合併の方法、合併後の会社の名称

当社を存続会社、株式会社エフ・ジェー不動産販売を消滅会社とする吸収合併方式

４．合併による割当ての内容

株式会社エフ・ジェー不動産販売は、当社の100％子会社であるため、新株式の発行及び金銭等の交付は行いません。また本合併による当社の資本金の額及び準備金の額に変更はありません。

なお、本合併は、当社においては会社法第796条第3項に定める簡易合併であり、株式会社エフ・ジェー不動産販売においては会社法第784条第1項に定める略式合併であるため、それぞれ株主総会の承認決議を経ずに合併を決定しております。

５．相手会社の主な事業の内容、規模

商号	株式会社エフ・ジェー不動産販売
所在地	東京都新宿区西新宿六丁目５番１号
代表者の役職・氏名	代表取締役　肥田　幸春
事業内容	ファミリーマンションの分譲、資産運用型マンションの販売代理、仲介、伊豆地域における土地・建物の分譲、販売、仲介業務
資本金	50,000,000円
設立年月日	昭和61年１月28日
発行済株式数	1,000株
純資産　※	87百万円
総資産　※	1,798百万円
決算期	３月31日

※　平成25年３月31日現在

６．合併の時期

平成25年５月1日

７．会計処理の概要

この合併は「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号　平成20年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号　平成20年12月26日）に基づき、共通支配下の取引として処理いたします。

５．個別財務諸表
（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前事業年度 （平成24年３月31日）	当事業年度 （平成25年３月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,663,622	7,350,143
営業未収入金	33,652	41,987
有価証券	5,606	2,964
販売用不動産	5,719,202	5,566,161
仕掛販売用不動産	※1 8,768,838	※1 8,973,116
貯蔵品	7,422	960
前渡金	75,800	145,984
未収入金	6,253	9,971
前払費用	206,786	270,484
関係会社短期貸付金	1,370,000	870,000
繰延税金資産	356,155	342,023
その他	3,777	3,747
貸倒引当金	△4,266	△3,650
流動資産合計	24,212,851	23,573,896
固定資産		
有形固定資産		
建物	770,295	813,216
減価償却累計額	△294,549	△344,786
建物（純額）	※1 475,746	※1 468,429
構築物	64,666	72,584
減価償却累計額	△30,147	△35,873
構築物（純額）	34,519	36,711
車両運搬具	32,002	32,002
減価償却累計額	△27,785	△29,438
車両運搬具（純額）	4,216	2,563
工具、器具及び備品	179,932	182,423
減価償却累計額	△132,245	△142,739
工具、器具及び備品（純額）	47,687	39,683
土地	※1 302,913	※1 393,755
有形固定資産合計	865,083	941,143
無形固定資産		
借地権	6,300	6,300
ソフトウエア	61,107	48,679
その他	264	34,938
無形固定資産合計	67,672	89,917
投資その他の資産		
投資有価証券	170,663	228,141
関係会社株式	599,247	487,442
出資金	10	10
関係会社長期貸付金	400,000	1,020,000
長期前払費用	622,372	690,160
保険積立金	18,595	19,417
敷金及び保証金	271,741	270,790
繰延税金資産	406,118	373,373
その他	127,229	237,044
貸倒引当金	△10,701	△10,587
投資その他の資産合計	2,605,277	3,315,792
固定資産合計	3,538,033	4,346,853
資産合計	27,750,885	27,920,750

（単位：千円）

	前事業年度 （平成24年３月31日）	当事業年度 （平成25年３月31日）
負債の部		
流動負債		
支払手形	877,800	－
買掛金	53,449	4,334
1年内返済予定の長期借入金	※1 3,244,000	※1 2,781,000
未払金	300,979	224,046
未払費用	96,682	102,342
未払法人税等	1,266,725	821,971
未払消費税等	169,389	63,740
前受金	80,324	45,982
預り金	109,677	142,405
賞与引当金	84,826	89,609
その他	－	110,285
流動負債合計	6,283,854	4,385,717
固定負債		
長期借入金	※1 2,868,000	※1 3,082,000
退職給付引当金	182,061	189,478
役員退職慰労引当金	614,050	644,980
長期預り敷金保証金	9,989	9,992
長期預り金	63,217	44,585
固定負債合計	3,737,317	3,971,036
負債合計	10,021,171	8,356,753
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,858,970	1,858,970
資本剰余金		
資本準備金	2,345,801	2,345,801
資本剰余金合計	2,345,801	2,345,801
利益剰余金		
利益準備金	27,582	27,582
その他利益剰余金		
別途積立金	9,800,000	11,800,000
繰越利益剰余金	3,927,298	3,741,696
利益剰余金合計	13,754,880	15,569,278
自己株式	△232,351	△232,351
株主資本合計	17,727,301	19,541,698
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,412	22,297
評価・換算差額等合計	2,412	22,297
純資産合計	17,729,713	19,563,996
負債純資産合計	27,750,885	27,920,750

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当事業年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
売上高		
販売用不動産売上高	21,425,948	21,877,544
賃貸収入	2,905,087	3,601,268
販売代理手数料	10,392	3,141
その他の事業収入	21,396	62,471
売上高合計	24,362,824	25,544,425
売上原価		
販売用不動産原価	14,233,007	14,887,459
賃貸原価	2,681,286	3,462,931
売上原価合計	16,914,294	18,350,391
売上総利益	7,448,529	7,194,034
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	272,096	250,516
販売仲介手数料	46,873	43,830
役員報酬	224,268	253,120
給料手当及び賞与	1,432,448	1,455,014
法定福利費	206,739	211,602
雑給	24,564	17,311
賞与引当金繰入額	84,826	89,609
退職給付費用	41,196	34,618
役員退職慰労引当金繰入額	26,730	30,930
旅費及び交通費	298,870	317,408
通信費	49,570	51,876
租税公課	241,028	262,340
地代家賃	251,256	259,225
減価償却費	28,314	44,646
その他	524,778	634,641
販売費及び一般管理費合計	3,753,562	3,956,691
営業利益	3,694,967	3,237,343
営業外収益		
受取利息	※1 35,386	※1 27,464
受取配当金	※1 247,785	※1 295,644
経営指導料	※2 44,940	※2 47,100
違約金収入	5,165	8,271
その他	2,264	3,234
営業外収益合計	335,541	381,714
営業外費用		
支払利息	111,594	86,124
その他	8,501	4,696
営業外費用合計	120,095	90,821
経常利益	3,910,413	3,528,236

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当事業年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
特別利益		
受取補償金	－	901
債務保証損失引当金戻入額	※3　22,963	－
特別利益合計	22,963	901
特別損失		
固定資産除却損	※4　494	※4　143
投資有価証券売却損	3,268	－
投資有価証券評価損	24,950	－
会員権評価損	－	2,650
関係会社株式評価損	－	111,804
特別損失合計	28,713	114,598
税引前当期純利益	3,904,663	3,414,539
法人税、住民税及び事業税	1,757,373	1,315,271
法人税等調整額	△70,431	35,865
法人税等合計	1,686,942	1,351,136
当期純利益	2,217,721	2,063,403

売上原価明細書

（イ）販売用不動産原価

区分	注記番号	前事業年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日） 金額（千円）	構成比 （%）	当事業年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日） 金額（千円）	構成比 （%）
Ⅰ　用地費		4,033,509	28.3	4,352,374	29.5
Ⅱ　外注建築工事費		5,896,985	41.4	5,252,293	35.5
Ⅲ　設計監理費		188,710	1.3	158,987	1.1
Ⅳ　諸経費		320,988	2.3	341,049	2.3
Ⅴ　購入不動産		3,792,813	26.7	4,672,469	31.6
計		14,233,007	100.0	14,777,174	100.0
販売用不動産利益繰延額		－		110,285	
販売用不動産原価		14,233,007		14,887,459	

（注）　購入不動産は、マンション等の仕入によるものであります。

（ロ）賃貸原価

区分	注記番号	前事業年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日） 金額（千円）	構成比 （%）	当事業年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日） 金額（千円）	構成比 （%）
Ⅰ　支払家賃		2,403,556	89.7	3,125,814	90.3
Ⅱ　管理委託費		198,819	7.4	260,250	7.5
Ⅲ　減価償却費		67,772	2.5	43,636	1.3
Ⅳ　租税公課		510	0.0	520	0.0
Ⅴ　その他		10,628	0.4	32,709	0.9
賃貸原価		2,681,286	100.0	3,462,931	100.0

（３）株主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当事業年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,858,970	1,858,970
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	1,858,970	1,858,970
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	2,345,801	2,345,801
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	2,345,801	2,345,801
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	27,582	27,582
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	27,582	27,582
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	9,800,000	9,800,000
当期変動額		
別途積立金の積立	－	2,000,000
当期変動額合計	－	2,000,000
当期末残高	9,800,000	11,800,000
繰越利益剰余金		
当期首残高	1,865,205	3,927,298
当期変動額		
別途積立金の積立	－	△2,000,000
剰余金の配当	△155,628	△249,005
当期純利益	2,217,721	2,063,403
当期変動額合計	2,062,092	△185,602
当期末残高	3,927,298	3,741,696
利益剰余金合計		
当期首残高	11,692,787	13,754,880
当期変動額		
別途積立金の積立	－	－
剰余金の配当	△155,628	△249,005
当期純利益	2,217,721	2,063,403

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当事業年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
当期変動額合計	2,062,092	1,814,397
当期末残高	13,754,880	15,569,278
自己株式		
当期首残高	△232,351	△232,351
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	△232,351	△232,351
株主資本合計		
当期首残高	15,665,208	17,727,301
当期変動額		
剰余金の配当	△155,628	△249,005
当期純利益	2,217,721	2,063,403
当期変動額合計	2,062,092	1,814,397
当期末残高	17,727,301	19,541,698
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△17,126	2,412
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	19,538	19,884
当期変動額合計	19,538	19,884
当期末残高	2,412	22,297
純資産合計		
当期首残高	15,648,082	17,729,713
当期変動額		
剰余金の配当	△155,628	△249,005
当期純利益	2,217,721	2,063,403
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	19,538	19,884
当期変動額合計	2,081,631	1,834,282
当期末残高	17,729,713	19,563,996

(4) 個別財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1．有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法による原価法

2．デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ

時価法

ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。

3．たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

(2) 仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

(3) 貯蔵品

最終仕入原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

4．固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法

ただし、平成10年４月１日以降に取得した建物（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、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物　11～44年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

ただし、ソフトウェア（自社利用）については、社内における利用可能期間（５年）に基づく定額法を採用しております。

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

5．引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、将来の支給見込額のうち当事業年度負担額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。

(4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。

６．収益及び費用の計上基準

販売用不動産の売上高及び売上原価の計上は引渡基準によっておりますが、連結子会社の融資を伴う販売用不動産については、未回収の債権相当額に対応する販売利益を繰延処理しております。

７．ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には、特例処理を採用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利スワップ

ヘッジ対象：借入金の支払利息

(3) ヘッジ方針

借入金の金利の変動によるリスクを回避する目的で、金利スワップ取引を行っております。ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象及びヘッジ手段について、ヘッジ取引の事前、事後に個別取引ごとにヘッジ効果を検証しておりますが、契約内容等によりヘッジに高い有効性が認められる場合には有効性の判断を省略しております。

８．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理方法は、税抜方式によっております。また、控除対象外消費税等については、当事業年度の費用としております。

（会計方針の変更）

（減価償却方法の変更）

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

この変更が損益に与える影響は軽微であります。

（貸借対照表関係）

※１　担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 （平成24年３月31日）	当事業年度 （平成25年３月31日）
仕掛販売用不動産	7,308,801千円	6,874,078千円
建物	356,567	327,094
土地	261,608	261,608
計	7,926,977	7,462,781

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 （平成24年３月31日）	当事業年度 （平成25年３月31日）
１年内返済予定の長期借入金	3,244,000千円	2,781,000千円
長期借入金	2,868,000	3,082,000

２　偶発債務

債務保証

次の関係会社について、金融機関等からの借入等に対し債務保証を行っております。

(1) 借入債務

	前事業年度 （平成24年３月31日）	当事業年度 （平成25年３月31日）
㈱エフ・ジェー不動産販売	－千円	250,000千円

(2) リース債務

	前事業年度 （平成24年３月31日）	当事業年度 （平成25年３月31日）
ＦＪリゾートマネジメント㈱	12,757千円	2,551千円

（損益計算書関係）

※１　関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当事業年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
関係会社からの受取利息	33,781千円	22,976千円
関係会社からの受取配当金	243,000	294,000

※２　経営指導料は、全額関係会社からのものであります。

※３　債務保証損失引当金戻入額は、関係会社に対するものであります。

※４　固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当事業年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
工具器具備品	494千円	143千円

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自平成23年４月１日　至平成24年３月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数（千株）	当事業年度増加株式数（千株）	当事業年度減少株式数（千株）	当事業年度末株式数（千株）
普通株式	535	－	－	535
合計	535	－	－	535

当事業年度（自平成24年４月１日　至平成25年３月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数（千株）	当事業年度増加株式数（千株）	当事業年度減少株式数（千株）	当事業年度末株式数（千株）
普通株式	535	－	－	535
合計	535	－	－	535

（税効果会計関係）

前事業年度 （平成24年３月31日）	当事業年度 （平成25年３月31日）
１．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	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
（千円）	（千円）
繰延税金資産	繰延税金資産
（流動資産の部）	（流動資産の部）
未払事業税 82,865	未払事業税 49,204
賞与引当金 32,242	賞与引当金 34,060
減価償却の償却超過額 25,861	減価償却の償却超過額 9,889
貸倒引当金 1,523	貸倒引当金 1,303
預り家賃相当額否認 205,774	預り家賃相当額否認 227,236
その他 14,243	その他 49,414
小計 362,510	小計 371,108
評価性引当額 △6,355	評価性引当額 △29,085
計 356,155	計 342,023
（固定資産の部）	（固定資産の部）
土地評価損 25,869	土地評価損 25,869
減損損失 34,379	減損損失 33,261
会員権評価損 4,622	会員権評価損 5,570
退職給付引当金 64,886	退職給付引当金 67,529
役員退職慰労引当金 218,847	役員退職慰労引当金 229,870
貸倒引当金 86	貸倒引当金 40
減価償却の償却超過額 4,025	減価償却の償却超過額 5,326
預り家賃相当額否認 635,658	預り家賃相当額否認 530,853
関係会社株式評価損 558,657	関係会社株式評価損 598,504
その他 11,469	その他 10,437
小計 1,558,503	小計 1,507,265
評価性引当額 △1,151,049	評価性引当額 △1,121,544
計 407,454	計 385,721
繰延税金資産合計 763,609	繰延税金資産合計 727,744
繰延税金負債	繰延税金負債
その他有価証券評価差額金 △1,335	その他有価証券評価差額金 △12,347
計 △1,335	計 △12,347
繰延税金資産（負債）の純額 762,273	繰延税金資産（負債）の純額 715,396
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	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
（%）	（%）
法定実効税率 40.69	法定実効税率 38.01
（調整）	（調整）
交際費等永久に損金に算入されない項目 0.11	交際費等永久に損金に算入されない項目 0.13
留保金額に対する税額 4.58	留保金額に対する税額 4.52
住民税均等割 0.08	住民税均等割 0.10
受取配当金等永久に益金に算入されない項目 △2.54	受取配当金等永久に益金に算入されない項目 △3.28
評価性引当金の増減 △1.10	評価性引当金の増減 △0.21
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正 1.38	復興特別法人税分の税率差異 0.32
	その他 △0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率 43.20	税効果会計適用後の法人税等の負担率 39.57

（１株当たり情報）

前事業年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当事業年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
１株当たり純資産額　1,139.23円	１株当たり純資産額　1,257.10円
１株当たり当期純利益金額　142.50円	１株当たり当期純利益金額　132.59円
なお、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はしておりません。	なお、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はしておりません。

（注）　１株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当事業年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
当期純利益（千円）	2,217,721	2,063,403
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）	2,217,721	2,063,403
普通株式の期中平均株式数（株）	15,562,850	15,562,850

（重要な後発事象）

連結財務諸表「注記事項（重要な後発事象）」に記載しているため、注記を省略しております。

６．その他

(1) 役員の異動

該当事項はありません

(2) 生産、受注及び販売の状況

① 生産実績

該当事項はありません。

② 契約実績

当連結会計年度における不動産開発事業の契約実績は次のとおりであります。

区分	前連結会計年度 自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日				当連結会計年度 自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日			
	戸数 (戸)	前年同期比 (%)	金額 (千円)	前年同期比 (%)	戸数 (戸)	前年同期比 (%)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
ワンルームマンション	1,138	124.8	21,438,629	124.5	1,207	106.1	23,778,860	110.9
ファミリーマンション	197	469.0	5,351,800	362.3	125	63.5	4,106,133	76.7
その他不動産	－	－	213,597	109.1	－	－	54,737	25.6
合計	1,335	139.9	27,004,027	143.0	1,332	99.8	27,939,732	103.5

（注）上記金額には、消費税等は含んでおりません。

③ 販売実績

当連結会計年度の販売実績を報告セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

報告セグメントの名称	区分	前連結会計年度 自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日				当連結会計年度 自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日			
		戸数 (戸)	前年同期比 (%)	金額 (千円)	前年同期比 (%)	戸数 (戸)	前年同期比 (%)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
不動産開発事業	ワンルームマンション	1,051	114.9	19,826,305	115.3	1,064	101.2	20,509,408	103.4
	ファミリーマンション	143	310.9	4,944,318	309.6	110	76.9	3,577,233	72.4
	その他	－	－	3,125,151	115.1	－	－	3,695,414	118.2
	小計	1,194	124.2	27,895,775	129.7	1,174	98.3	27,782,054	99.6
不動産管理事業	－	－	－	1,506,736	111.9	－	－	1,635,751	108.6
建設事業	－	－	－	814,691	232.1	－	－	1,344,508	165.0
旅館事業	－	－	－	328,382	107.5	－	－	390,807	119.0
合計	－	－	－	30,545,586	129.9	－	－	31,153,121	102.0

（注）上記金額には、消費税等は含んでおりません。

(3) その他

該当事項はありません。