

平成26年9月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年11月6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26年12月18日
有価証券報告書提出予定日 平成26年12月18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)

(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26年12月19日

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年9月期の連結業績(平成25年10月1日～平成26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	%
26年9月期	2,304	△31.6	219	△13.4	253	△6.6	152	△23.9
25年9月期	3,369	75.9	253	93.3	271	123.2	200	63.7

(注) 包括利益 26年9月期 155百万円 (△23.6%) 25年9月期 202百万円 (66.4%)

	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	%	%	%
26年9月期	45.68	44.97	8.4	5.4	9.5
25年9月期	71.42	70.20	11.0	8.1	7.5

(参考) 持分法投資損益 26年9月期 一百万円 25年9月期 一百万円

(注) 当社は、平成25年4月1日付けで普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年9月期	5,119	1,799	34.9	557.85
25年9月期	4,285	1,828	42.7	536.15

(参考) 自己資本 26年9月期 1,787百万円 25年9月期 1,828百万円

(注) 当社は、平成25年4月1日付けで普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産金額を算定しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年9月期	△1,088	△5	656	782
25年9月期	△1,126	△6	1,602	1,219

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			
25年9月期	—	0.00	—	18.00	18.00	61	30.6	4.0
26年9月期	—	0.00	—	14.00	14.00	44	29.4	2.5
27年9月期(予想)	—	0.00	—	35.00	35.00	—	30.0	—

3. 平成27年9月期の連結業績予想(平成26年10月1日～平成27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	5,084	120.6	703	219.8	612	141.3	373	144.6	116.39

(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 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
 ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	26年9月期	3,410,900 株	25年9月期	3,410,900 株
② 期末自己株式数	26年9月期	206,086 株	25年9月期	— 株
③ 期中平均株式数	26年9月期	3,338,744 株	25年9月期	2,805,001 株

(注) 当社は、平成25年4月1日付けで普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に株式分割が行われたと仮定して株式数を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

平成26年9月期の個別業績(平成25年10月1日～平成26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	%
26年9月期	1,837	△39.1	139	△23.5	175	△21.6	110	—
25年9月期	3,018	83.6	195	173.2	236	193.1	197	69.1

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
26年9月期	33.06	32.55
25年9月期	70.38	69.17

(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	%	円 銭	
26年9月期	4,739		1,635	34.5	509.77			
25年9月期	3,856		1,716	44.5	503.33			

(参考) 自己資本 26年9月期 1,633百万円 25年9月期 1,716百万円

(注) 当社は、平成25年4月1日付けで普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前会計年度の期首に株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

※ 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

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	5
(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) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	18
(会計方針の変更)	19
(連結貸借対照表関係)	20
(連結損益計算書関係)	20
(連結包括利益計算書関係)	20
(連結株主資本等変動計算書関係)	21
(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
(1株当たり情報)	28
(重要な後発事象)	29
(開示の省略)	29
5. その他	30
(1) 役員の変動	30

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

(単位：千円)

項目	平成25年9月期末		平成26年9月期末		増減額
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	3,369,591	100.0%	2,304,696	100.0%	△1,064,895
売上総利益	686,882	20.3%	712,234	30.9%	25,351
販売費及び一般管理費	433,173	12.9%	492,396	21.4%	59,222
営業利益	253,709	7.5%	219,837	9.5%	△33,871
営業外収益	64,635	1.9%	80,875	3.5%	16,239
営業外費用	46,879	1.4%	47,108	2.0%	228
経常利益	271,465	8.1%	253,604	11.0%	△17,860
税金等調整前当期純利益	264,338	7.8%	256,299	11.1%	△8,039
当期純利益	200,347	5.9%	152,521	6.6%	△47,825

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府と日銀による経済政策により円安及び株高基調が継続し、個人消費の伸長や企業業績の回復が見られましたが、円安による原材料や原油価格の上昇、消費税増税後の消費減退への懸念などから、実体経済の先行きには不透明感が残りました。

当社グループが属する不動産業界におきましては、三大都市圏の公示地価が6年ぶりに上昇に転じていることや、東京オリンピック開催や震災復興に伴い、旺盛な建設需要が工事費を押し上げていること等、事業コストの管理に留意すべき環境ではありますが、不動産売買市場においては、良好な資金調達環境を背景に、不動産オーナーから国内外の投資ファンドやJ-REITに至るまで各セクターともに活発な取引が行われております。

このような事業環境におきまして、当社グループは、東京都心部を中心としたエリアにおける顧客のニーズに合致した都市型マンションを中心とした不動産の開発・供給と、セルフストレージ（トランクルーム等のレンタル収納ボックス）ビジネス向けBPO（ビジネス・プロセス・アウトソーシング）サービスのシェア拡大・商品力の拡充を進めてまいりました。

当連結会計年度の経営成績は、年度内の売却を予定しておりましたマンション開発物件の引渡し及び、竣工時期の延期を理由により翌連結会計年度となったことが影響し、売上高は2,304,696千円（前年同期比△31.6%減）、営業利益は219,837千円（前年同期比△13.4%減）、経常利益は253,604千円（前年同期比△6.6%減）、当期純利益は152,521千円（前年同期比△23.9%減）となりました。

セグメントの概況は次のとおりであります。

(リアルエステート事業)

当連結会計年度は、「大崎（東京都品川区）」、「東新宿（東京都新宿区）」2棟の都市型マンションが売した他、開発用として取得した「神楽坂（東京都新宿区）」に実需層向け分譲マンションを共同で開発するために、事業持分の一部を双日新都市開発株式会社に譲渡いたしました。

加えて、次期以降の収益源の確保のために、墨田区・江東区・品川区・川崎市等のエリアにおいて、10物件の都市型マンション開発用地を取得いたしました。

以上により、売上高は1,725,076千円（前年同期比△40.8%減）、営業利益は256,622千円（前年同期比△18.0%減）となりました。

(セールスプロモーション事業)

当連結会計年度は、良好な不動産市況が継続する中、主軸のマンション分譲・賃貸営業サポート人材派遣案件を中心に受注件数の増加や案件の大型化が進み、収益が伸長いたしました。

以上により、売上高は107,189千円（前年同期比7.0%増）、営業利益は19,451千円（前年同期比104.4%増）となりました。

(アウトソーシングサービス事業)

当連結会計年度は、レンタル収納料入金管理・滞納保証サービスを中心に、セルフストレージ事業者向けアウトソーシングサービスの提携企業数・サービス受託件数がともに堅調に推移いたしました。加えてITを活用した業務効率・営業支援サービスの提供を開始するなど、さらなるユーザビリティレベルの向上に向けた投資や営業活動も積極的に進めてまいりました。

以上により、売上高は471,299千円（前年同期比32.1%増）、営業利益は79,602千円（前年同期比46.7%増）となりました。

(その他事業)

その他付随事業として、第2四半期連結会計期間より、新たに商業店舗（「カレーの王様 浅草橋店」）の出店支援事業に取り組んでおります。当連結会計年度は、売上高は1,130千円、営業利益は1,129千円となりました。

②平成27年9月期 業績見通し

次期の国内経済の見通しにつきましては、政府による各種政策効果の発現による景気回復基調の継続が期待されるものの、消費税増税による消費マインド低下の長期化や世界経済の減速への懸念など、国内景気の下押しリスクが残ることから、依然として景気動向は不透明であると見ております。

一方、不動産業界においては、さまざまな投資主体による物件取得意欲は引き続き高く、活発な不動産取引が継続していくことが見込まれます。一方で、今後も日本銀行による積極的な金融緩和政策により不動産市場に対する資金供給は良好に推移すると考えております。こうした中、当社グループは、平成27年9月期を初年度とする3ヵ年の中期経営計画「“Action” ～For Growth 2017～」に従い、「中期的な収益の源泉となる事業用地や収益不動産物件の仕入のさらなる強化」「都市型マンションの供給促進」「滞納保証・入金管理サービスのさらなる受託シェア拡大」「ITを活用した業務効率及び集客支援サービスの普及推進」等の重点施策を進めることにより、事業を展開してまいります。

次期の連結業務の見通しといたしましては、連結ベースでは、売上高5,083,000千円、営業利益703,000千円、経常利益612,000千円、当期純利益375,000千円を見込んでおります。

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

(単位：千円)

項目	平成25年9月期末		増加額	減少額	平成26年9月期末	
	金額	構成比			金額	構成比
現金及び預金	1,261,579	29.4%	△375,126		886,452	17.3%
仕掛販売用不動産 及び販売用不動産	2,492,690	58.2%	2,593,304	1,395,845	3,690,150	72.1%
その他	531,036	12.4%	11,424		542,460	10.6%
資産合計	4,285,306	100%	833,756		5,119,063	100.0%
有利子負債	2,103,157	49.1%	2,784,000	1,929,744	2,957,413	57.8%
前受収益	127,380	3%	△9,636		117,743	2.3%
その他	226,000	5.3%	18,666		244,666	4.8%
負債合計	2,456,537	57.3%	863,285		3,319,823	64.9%
純資産合計	1,828,768	42.7%	△29,528		1,799,239	35.1%
負債・純資産合計	4,285,306	100%	833,756		5,119,063	100.0%

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、4,902,945千円（前連結会計年度末比19.9%増）となりました。これは主に、2棟の都市型マンションの完売により販売用不動産が642,817千円減少した一方で、開発用地の取得やマンション開発の進行等により、仕掛販売用不動産が1,840,277千円増加したことによるものです。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、216,117千円（前連結会計年度末比11.0%増）となりました。これは主に、長期性預金や長期前払費用等のその他（投資その他の資産）が33,395千円増加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、1,867,042千円（前連結会計年度末比100.4%増）となりました。これは主に、不動産開発用地取得のための新規借入れ等により短期借入金、1年内返済予定の長期借入金がそれぞれ、97,000千円、830,099千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、1,452,780千円（前連結会計年度末比△4.7%減）となりました。これは主に、長期借入金が72,843千円減少したことによるものです。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は、1,799,239千円(前連結会計年度末比△1.6%減)となりました。これは主に、当期純利益が152,521千円計上された一方で、剰余金の配当を61,396千円及び自己株式を134,453千円取得したこと等によるものであります。この結果、自己資本比率は、34.9%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437,704千円減少し、当連結会計年度末には782,202千円となりました。

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1,088,324千円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益256,299千円があった一方で、たな卸資産の増加額1,197,781千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5,971千円となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入が177,000千円、有価証券の売買による収入が115,862千円あった一方で、定期預金の預入による支出が285,200千円あったことによるものです。

(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656,590千円となりました。これは主に、短期借入金及び長期借入金の返済による支出がそれぞれ1,090,000千円、839,744千円あった一方で、短期借入れ及び長期借入れによる収入がそれぞれ1,187,000千円、1,597,000千円ことによるものです。

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22年9月期	平成23年9月期	平成24年9月期	平成25年9月期	平成26年9月期
自己資本比率 (%)	47.8	52.3	53.0	42.7	34.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	21.3	33.3	30.9	43.8	54.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	—	—	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—	—	—

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22年9月期・平成23年9月期・平成24年9月期・平成25年9月期・平成26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26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14円とさせていただきます予定であります。

平成27年9月期の配当につきましては、1株あたり35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を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等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不動産開発・収益不動産投資などの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、労務費・資材費高騰による開発コストの上昇、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。

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に実施する説明会などで理解を頂戴するようしておりますが、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の反対運動が起きる場合があります、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等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、引渡時期の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26年9月末時点において57.8%であります。当社グループでは、金利等の動向を注視しつつ、将来の環境変化にも柔軟な対応が可能な調達形態の維持・構築に努めております。しかしながら、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。

(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。

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	主な事業内容	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BPO (ビジネス・プロセス・アウトソーシング) サービス	(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、都市型マンション(単身者・DINKS層向け賃貸マンション)や中古マンション・収益ビル等の収益不動産を投資・開発し、マンション販売会社、デベロッパー、実需に伴う顧客、不動産オーナー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セクターと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、主に不動産業界において、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。

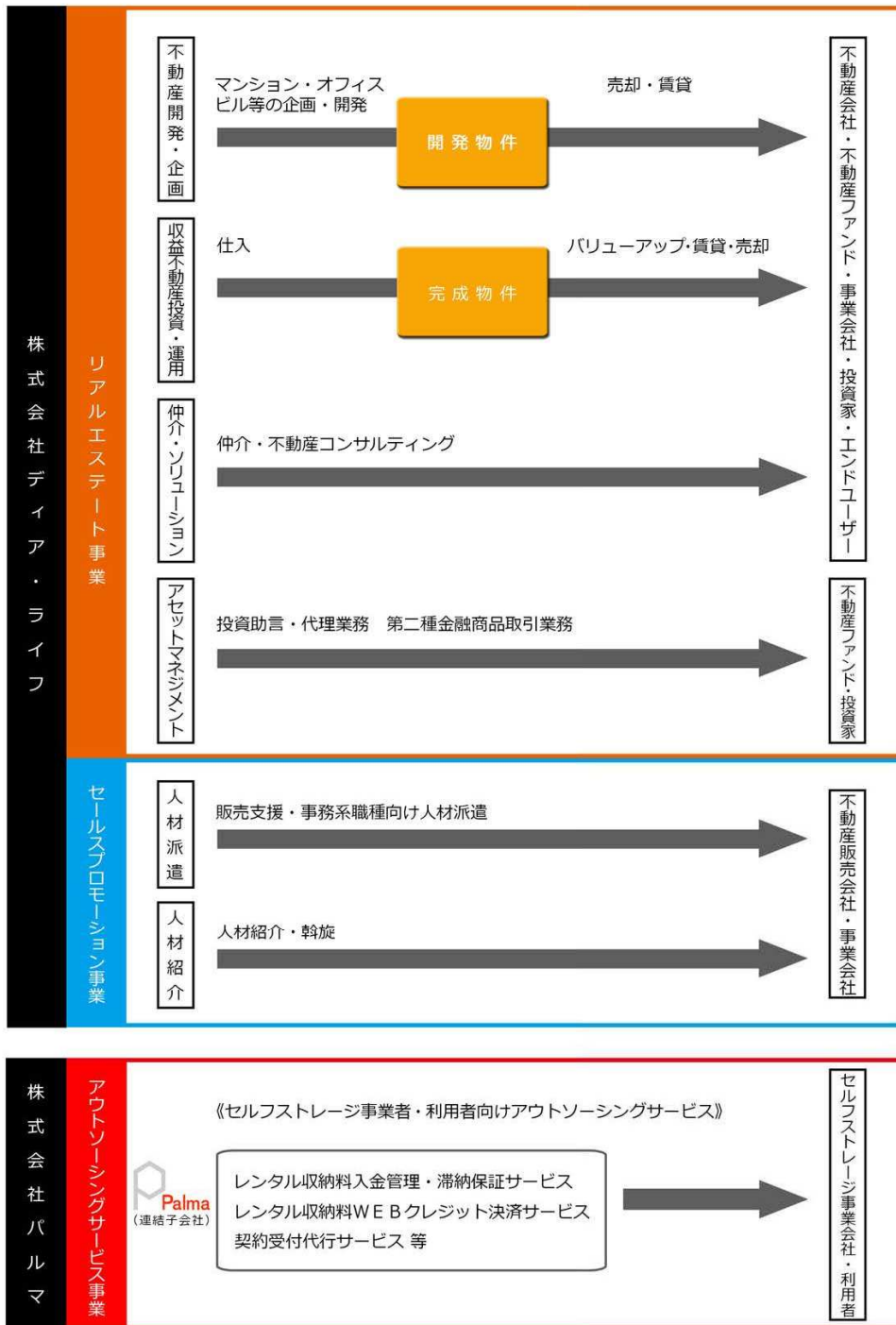
不動産業界向け派遣業務は、物件の規模、エリア(都心～郊外等)、タイプ(単身者～ハイエンド・サービスアパートメント)を問わず、さまざまなマンションプロジェクトにおける販売・賃貸促進のために人材支援を行っております。その実績から培われた経験を基に専門性の高い研修プログラムを実施した上で、不動産に関する専門的な知識と接客視点を持った人材を、派遣先のニーズに応じて配置しております。

<アウトソーシングサービス事業>

当事業は、連結子会社である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、レンタル収納料の滞納保証・滞納督促、入金管理、契約受付・レンタル料決済等、運営上の業務やビジネスプロセスのアウトソーシングサービスを行っております。

当事業は、セルフストレージ事業者の業務効率化や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へ大切な人生～dear life～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、健全性や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。

当社グループは、平成29年9月期までの中期経営計画「“Action” ～For Growth 2017～」を策定しております。本計画にもとづき、計画最終年度の平成29年9月期に売上高100億円・経常利益10億円を目標といたします。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、リアルエステート事業とセルフストレージ業界向けアウトソーシングサービス事業を軸に、事業規模の拡大を進めております。今後におきましても、当社グループは中期経営計画「“Action” ～For Growth 2017～」にもとづき、不動産とセルフストレージビジネスにて蓄積された事業基盤を活かし、市場の発展に貢献していくとともに、中長期的な成長の道筋を確立することにより、企業価値の一層の向上を実現してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループは、中期経営計画「“Action” ～For Growth 2017～」にもとづき、中長期的な成長の源泉となる事業基盤の拡大と経営基盤の強化を図るために、以下の重点施策を推進してまいります。

- ・都市型マンション開発事業の安定成長
- ・優良な中小型不動産アセットへの積極投資による、中長期的な収益源の充実
- ・セルフストレージビジネス向けBPOサービスの拡充による、マーケットシェアのさらなる拡大
- ・不動産ビジネス向け人材派遣・業務代行案件の拡販の強化
- ・財務基盤と人材基盤の強化

(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25年9月30日)	当連結会計年度 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,261,579	886,452
金銭の信託	47,425	1,350
売掛金	57,988	64,486
有価証券	41,013	-
販売用不動産	682,856	40,038
仕掛販売用不動産	1,809,834	3,650,111
繰延税金資産	61,235	48,356
その他	187,284	281,718
貸倒引当金	△58,588	△69,568
流動資産合計	4,090,628	4,902,945
固定資産		
有形固定資産		
建物	118,238	114,384
減価償却累計額	△24,271	△30,285
建物(純額)	93,966	84,099
機械装置及び運搬具	2,468	848
減価償却累計額	△1,671	△848
機械装置及び運搬具(純額)	796	0
工具、器具及び備品	18,026	16,234
減価償却累計額	△13,758	△11,288
工具、器具及び備品(純額)	4,267	4,945
有形固定資産合計	99,031	89,044
無形固定資産	38,690	41,048
投資その他の資産		
投資有価証券	12,364	12,740
長期貸付金	15,800	-
繰延税金資産	198	98
その他	39,790	73,185
貸倒引当金	△11,197	-
投資その他の資産合計	56,955	86,024
固定資産合計	194,677	216,117
資産合計	4,285,306	5,119,063

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成25年9月30日)	当連結会計年度 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	74,243	30,217
短期借入金	390,000	487,000
1年内返済予定の長期借入金	218,744	1,048,843
未払法人税等	31,291	53,075
その他	217,211	247,906
流動負債合計	931,489	1,867,042
固定負債		
長期借入金	1,494,413	1,421,570
繰延税金負債	4,355	3,908
資産除去債務	15,144	15,218
その他	11,134	12,083
固定負債合計	1,525,048	1,452,780
負債合計	2,456,537	3,319,823
純資産の部		
株主資本		
資本金	416,472	416,472
資本剰余金	501,845	501,845
利益剰余金	907,908	999,034
自己株式	-	△134,453
株主資本合計	1,826,227	1,782,898
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,540	4,916
その他の包括利益累計額合計	2,540	4,916
新株予約権	-	1,466
少数株主持分	-	9,957
純資産合計	1,828,768	1,799,239
負債純資産合計	4,285,306	5,119,063

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
売上高	3,369,591	2,304,696
売上原価	2,682,708	1,592,461
売上総利益	686,882	712,234
販売費及び一般管理費	433,173	492,396
営業利益	253,709	219,837
営業外収益		
受取利息	2,008	519
受取配当金	48	89
有価証券運用益	57,275	74,728
投資有価証券売却益	1,057	—
貸倒引当金戻入額	—	1,980
その他	4,246	3,558
営業外収益合計	64,635	80,875
営業外費用		
支払利息	32,059	35,948
株式交付費	8,063	1,127
貸倒引当金繰入額	2,839	—
長期前払費用償却	3,786	8,082
その他	131	1,950
営業外費用合計	46,879	47,108
経常利益	271,465	253,604
特別利益		
持分変動利益	—	6,169
特別利益合計	—	6,169
特別損失		
固定資産除却損	7,126	3,475
特別損失合計	7,126	3,475
税金等調整前当期純利益	264,338	256,299
法人税、住民税及び事業税	50,333	91,118
法人税等調整額	13,658	12,531
法人税等合計	63,991	103,650
少数株主損益調整前当期純利益	200,347	152,648
少数株主利益	—	127
当期純利益	200,347	152,521

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
少数株主損益調整前当期純利益	200,347	152,648
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,540	2,375
その他の包括利益合計	2,540	2,375
包括利益	202,887	155,024
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	202,887	154,896
少数株主に係る包括利益	—	127

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成24年10月1日至平成25年9月30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	333,956	263,956	744,578	△63,456	1,279,035
当期変動額					
新株の発行	82,516	82,516			165,032
剰余金の配当			△37,016		△37,016
当期純利益			200,347		200,347
自己株式の取得				—	—
自己株式の処分		155,372		63,456	218,829
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	82,516	237,889	163,330	63,456	547,191
当期末残高	416,472	501,845	907,908	—	1,826,227

	その他の包括利益累計額		新株予約権	少数株主持分	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	—	—	—	—	1,279,035
当期変動額					
新株の発行					165,032
剰余金の配当					△37,016
当期純利益					200,347
自己株式の取得					—
自己株式の処分					218,829
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,540	2,540	—	—	2,540
当期変動額合計	2,540	2,540	—	—	549,732
当期末残高	2,540	2,540	—	—	1,828,768

(株)ディア・ライフ(3245)平成26年9月期決算短信〔日本基準〕(連結)

当連結会計年度(自平成25年10月1日至平成26年9月30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	416,472	501,845	907,908	—	1,826,227
当期変動額					
新株の発行					—
剰余金の配当			△61,396		△61,396
当期純利益			152,521		152,521
自己株式の取得				△134,453	△134,453
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	—	—	91,125	△134,453	△43,328
当期末残高	416,472	501,845	999,034	△134,453	1,782,898

	その他の包括利益累計額		新株予約権	少数株主持分	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	2,540	2,540	—	—	1,828,768
当期変動額					
新株の発行					—
剰余金の配当					△61,396
当期純利益					152,521
自己株式の取得					△134,453
自己株式の処分					—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,375	2,375	1,466	9,957	13,799
当期変動額合計	2,375	2,375	1,466	9,957	△29,528
当期末残高	4,916	4,916	1,466	9,957	1,799,239

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26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	264,338	256,299
減価償却費	19,940	19,810
持分変動損益(△は益)	—	△6,169
のれん償却額	2,048	1,536
貸倒引当金の増減額(△は減少)	27,217	10,401
受取利息及び受取配当金	△2,056	△608
支払利息	32,059	35,948
有価証券運用損益(△は益)	△57,275	△74,728
投資有価証券売却及び評価損益(△は益)	△1,045	—
固定資産除却損	7,126	3,475
売上債権の増減額(△は増加)	△21,979	△6,498
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,323,167	△1,197,781
仕入債務の増減額(△は減少)	60,256	△44,025
前受金の増減額(△は減少)	△68,814	5,304
金銭の信託の増減額(△は増加)	△47,425	46,075
その他	65,901	△33,063
小計	△1,042,876	△984,023
利息及び配当金の受取額	2,465	608
利息の支払額	△33,780	△36,536
法人税等の支払額	△51,810	△68,372
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,126,002	△1,088,324
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	△62,400	△285,200
定期預金の払戻による収入	67,000	177,000
有価証券の売買による収支(純額)	27,713	115,862
有形固定資産の取得による支出	△26,207	△4,746
有形固定資産の売却による収入	—	996
無形固定資産の取得による支出	△36,943	△7,705
投資有価証券の取得による支出	△5,000	△3,000
投資有価証券の売却による収入	3,040	5,000
貸付金の回収による収入	23,939	6,554
敷金の差入による支出	—	△10,976
その他	2,594	243
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,261	△5,971

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26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	1,940,500	1,187,000
短期借入金の返済による支出	△1,615,500	△1,090,000
長期借入れによる収入	1,738,000	1,597,000
長期借入金の返済による支出	△790,541	△839,744
新株予約権の行使による株式の発行による収入	37,699	—
株式の発行による収入	124,367	—
新株予約権の発行による収入	—	339
自己株式の処分による収入	213,731	—
自己株式の取得による支出	—	△134,453
配当金の支払額	△36,281	△60,617
少数株主からの払込みによる収入	—	16,000
その他	△9,775	△18,934
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,602,200	656,590
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	469,937	△437,704
現金及び現金同等物の期首残高	749,971	1,219,908
現金及び現金同等物の期末残高	1,219,908	782,204

(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

該当事項はありません。

なお、前連結会計年度において非連結子会社でありました(株)ディア・プラスは、当連結会計年度において清算を結了しております。

2 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

なお、前連結会計年度において持分法非適用の非連結子会社でありました(株)ディア・プラスは、当連結会計年度において清算を結了しております。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

(株)パルマの決算日は、当社の決算日と同じ9月30日であります。

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(売上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

仕掛販売用不動産及び販売用不動産

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) 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

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。

(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りスル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

①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。

②連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年9月30日)	当連結会計年度 (平成26年9月30日)
定期預金	45,000千円	30,000千円
販売用不動産	603,407	—
仕掛販売用不動産	1,809,214	3,617,351

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年9月30日)	当連結会計年度 (平成26年9月30日)
短期借入金	180,000千円	487,000千円
1年内返済予定の長期借入金	181,460	1,020,710
長期借入金	1,417,445	1,372,735

※2 金銭の信託は、子会社である㈱パルマにおいて、セルフストレージ事業者向けレンタル料の収納代行業務の一環として設定しているものであります。

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目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24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
役員報酬	85,198千円	98,325千円
給料手当	108,507	127,912
支払手数料	56,733	48,128

※2 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24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
建物	—千円	2,685千円
工具、器具及び備品	22	790
ソフトウェア	7,104	—

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	2,540千円	2,375千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	2,540	2,375
税効果額	—	—
その他有価証券評価差額金	2,540	2,375
その他の包括利益合計	2,540	2,375

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成24年10月1日至平成25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	29,916	3,380,984	—	3,410,900

(変動事由の概要)

株式分割により2,961,684株、公募増資による新株式の発行により200,000株、オーバーアロットメントによる第三者割当増資により34,500株、新株予約権の行使により184,800株増加しております。

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	4,030	398,970	403,000	—

(変動事由の概要)

株式分割により398,970株増加し、公募による自己株式の処分により403,000株減少しております。

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

(注) 平成25年4月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行っております。上記の1株当たり配当額については、株式分割前の金額であります。

(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25年12月19日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	61,396	18	平成25年9月30日	平成25年12月20日

(注) 平成25年4月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行っております。

当連結会計年度(自平成25年10月1日至平成26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	3,410,900	—	—	3,410,900

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	—	206,086	—	206,086

(変動事由の概要)

普通株式の自己株式数の増加246,086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

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結 会計年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結 会計年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	1,466
連結子会社	ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	—
合計		—	—	—	—	—	1,466

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25年12月19日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	61,396	18	平成25年9月30日	平成25年12月20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26年12月18日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	44,867	14	平成26年9月30日	平成26年12月19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24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
現金及び預金	1,261,579千円	886,452千円
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	△64,400	△159,000
預け金(流動資産その他)	22,729	54,751
現金及び現金同等物	1,219,908	782,204

(セグメント情報等)

【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。

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24年10月1日 至 平成25年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント			合計
	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	
売上高				
外部顧客への売上高	2,912,638	100,209	356,742	3,369,591
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	5,939	1,315	7,255
計	2,912,638	106,149	358,058	3,376,847
セグメント利益	312,955	9,514	54,278	376,748
セグメント資産	2,620,476	16,754	438,218	3,075,449
その他の項目				
減価償却費	9,335	—	9,225	18,561
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	36,565	—	36,906	73,472

当連結会計年度(自平成25年10月1日至平成26年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他	合計
	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	計		
売上高						
外部顧客への売上高	1,725,076	107,189	471,299	2,303,565	1,130	2,304,696
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	3,958	1,431	5,390	—	5,390
計	1,725,076	111,148	472,731	2,308,956	1,130	2,310,086
セグメント利益	256,622	19,451	79,602	355,675	1,129	356,805
セグメント資産	3,957,112	25,460	380,653	4,363,227	19,480	4,382,707
その他の項目						
減価償却費	8,239	—	10,571	18,811	—	18,811
のれんの償却額	—	—	1,536	1,536	—	1,536
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	184	—	17,483	17,668	—	17,668

(注) 1. 当連結会計年度より、商業店舗の出展支援事業を開始したことに伴い、「その他」を新たに追加しております。なお、当外追加による報告セグメントへの影響はありません。

2. 「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、商業店舗の出店支援事業を含んでおります。

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	3,376,847	2,308,956
「その他」の区分の売上高	—	1,130
セグメント間取引消去	△7,255	△5,390
連結財務諸表の売上高	3,369,591	2,304,696

(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	376,748	355,675
「その他」の区分の営業利益	—	1,129
セグメント間取引消去	4,288	563
全社費用(注)	△127,328	△137,530
連結財務諸表の営業利益	253,709	219,837

(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	3,075,449	4,363,227
「その他」の区分の資産	—	19,480
セグメント間取引消去	△8,965	△638
全社資産(注)	1,218,822	736,994
連結財務諸表の資産合計	4,285,306	5,119,063

(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		その他		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	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	18,561	18,811	—	—	1,379	998	19,940	19,810
のれんの償却額	2,048	1,536	—	—	—	—	2,048	1,536
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	73,472	17,668	—	—	—	—	73,472	17,668

(注) 調整額は、主に本社の減価償却費であります。

【関連情報】

前連結会計年度(自平成24年10月1日至平成25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

本邦以外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

本邦以外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
個人(不動産購入者)	800,224	リアルエステート事業
三菱地所(株)	534,139	リアルエステート事業 セールスプロモーション事業
ジェイレックス・コーポレーション(株)	437,787	リアルエステート事業
(株)イディアライズコーポレーション	352,432	リアルエステート事業

当連結会計年度(自平成25年10月1日至平成26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

本邦以外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

本邦以外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
双日新都市開発(株)	679,596	リアルエステート事業
(株)木下不動産	387,943	リアルエステート事業 セールスプロモーション事業
(株)シーラ	322,173	リアルエステート事業
バンズシティ(株)	218,920	リアルエステート事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成24年10月1日 至 平成25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25年10月1日 至 平成26年9月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 平成24年10月1日 至 平成25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	—	—	1,536	—	1,536

(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25年10月1日 至 平成26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	—	—	—	—	—

(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。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成24年10月1日 至 平成25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25年10月1日 至 平成26年9月30日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)		当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	
1株当たり純資産額	536円15銭	1株当たり純資産額	557円85銭
1株当たり当期純利益	71円42銭	1株当たり当期純利益	45円68銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	70円20銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	44円97銭

(注) 1. 当社は、平成25年4月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 算定上の基礎は、以下のとおりであります。

(1) 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。なお、平成25年4月1日付の株式分割(1株につき100株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

項目	前連結会計年度末 (平成25年9月30日)	当連結会計年度末 (平成26年9月30日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	1,828,768	1,799,239
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)	—	△11,424
普通株式に係る純資産額(千円)	1,828,768	1,787,815
普通株式の発行済株式数(株)	3,410,900	3,410,900
普通株式の自己株式数(株)	—	△206,086
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)	3,410,900	3,204,814

(2) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後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。なお、平成25年4月1日付の株式分割(1株につき100株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

項目	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26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)	200,347	152,521
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)	200,347	152,521
普通株式の期中平均株式数(株)	2,805,001	3,388,744
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)	49,085	52,603
(うち新株予約権にかかる増加数)	(49,085)	(52,603)
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及び条件付発行可能潜在株式の概要	(株)パルマ(子会社)の発行するストック・オプションの数、570個	第2回有償ストックオプションの数、685個 第3回有償ストックオプションの数、660個 (株)パルマ(子会社)の発行するストック・オプションの数、512個

(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くないと考えられるため、開示を省略しています。

5. その他

(1) 役員の変動

決定次第、ご報告いたします。