



平成28年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年5月11日

上場会社名 株式会社イントランス 上場取引所 東
 コード番号 3237 URL http://www.intrance.jp/
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)麻生 正紀
 問合せ先責任者 (役職名)取締役管理本部部長 (氏名)濱谷 雄二 (TEL) 03-6803-8100
 定時株主総会開催予定日 平成28年6月23日 配当支払開始予定日 平成28年6月24日
 有価証券報告書提出予定日 平成28年6月24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28年3月期の連結業績 (平成27年4月1日～平成28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		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年3月期	2,321	△63.4	442	△57.0	360	△63.7	202	△79.0
27年3月期	6,334	112.3	1,027	121.2	993	173.9	966	142.2
(注) 包括利益	28年3月期 202百万円 (△79.0%)		27年3月期 966百万円 (142.2%)					

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
28年3月期	5.47	—	6.9	7.4	19.1
27年3月期	26.07	—	39.2	21.2	16.2
(参考) 持分法投資損益	28年3月期 △7百万円		27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
28年3月期	5,407	2,893	53.5	78.07
27年3月期	4,336	2,950	68.0	79.59
(参考) 自己資本	28年3月期 2,893百万円		27年3月期 2,950百万円	

(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
28年3月期	△2	△1,186	1,161	1,132
27年3月期	3,019	△3	△2,236	1,159

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			
27年3月期	—	0.00	—	7.00	7.00	259	26.9	5.3
28年3月期	—	0.00	—	2.00	2.00	74	36.6	2.5
29年3月期(予想)	—	0.00	—	3.00	3.00		26.5	

(注) 平成27年3月期期末配当金の内訳 普通配当 5円00銭 復配記念配当 2円00銭

3. 平成29年3月期の連結業績予想 (平成28年4月1日～平成29年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	2,300	112.9	650	23.9	550	8.0	370	6.3	9.98
通期	3,100	33.5	870	96.6	650	80.1	420	107.0	11.33

※ 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）：有
新規 1社（社名）株式会社蓮田ショッピングセンター、除外 1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：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）	28年3月期	37,131,000株	27年3月期	37,131,000株
② 期末自己株式数	28年3月期	60,400株	27年3月期	60,400株
③ 期中平均株式数	28年3月期	37,070,600株	27年3月期	37,070,600株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成28年3月期の個別業績（平成27年4月1日～平成28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	%
28年3月期	2,106	△41.3	527	△51.1	423	△58.2	276	△71.6
27年3月期	3,585	23.1	1,079	132.3	1,012	179.1	972	143.5

	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
28年3月期	7.46	—
27年3月期	26.22	—

(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	%	
28年3月期	6,041		2,973		49.2	80.21		
27年3月期	4,301		2,956		68.7	79.75		

(参考) 自己資本 28年3月期 2,973百万円 27年3月期 2,956百万円

※ 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の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- 本資料に記載されている業績の見道し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的と判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料2ページをご覧ください。
- 当社は、平成28年5月11日（水）に機関投資家・アナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会の資料については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	7
(1) 会社の経営の基本方針	7
(2) 目標とする経営指標	7
(3) 中長期的な会社の経営戦略	7
(4) 会社の対処すべき課題	8
(5) その他、会社の経営上重要な事項	8
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
5. 連結財務諸表	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(会計方針の変更)	15
(セグメント情報等)	16
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17

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

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府の経済政策と日本銀行による金融緩和政策を背景に、緩やかな回復基調が続いております。しかしながら、中国をはじめとする新興国の景気減速への警戒感に加え、円高・株安が進むなど、先行きが不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、投資対象物件の利回り低下が進んでおり、特に大都市圏都心部における利回り低下が顕著な状況となっております。金融機関による不動産業向けの新規貸し出しや融資残高が過去最高を更新するなか、日本銀行によるマイナス金利の導入により不動産市場への資金流入が更に加速しているものの、企業の業績に陰りが見え始めるなど、今後の事業環境については楽観視できない状況にあります。

このような状況下、当社グループはプリンシパルインベストメント事業において、物件の仕入及び売却活動に加えて、JV等を活用した各種開発プロジェクトに注力してまいりました。ソリューション事業においては、プリンシパルインベストメント事業と高いシナジー効果が期待できる新規の建物管理受託に加え、M&Aのコンサルティング活動に注力してまいりました。また、平成27年12月には埼玉県蓮田市に所在する株式会社蓮田ショッピングセンター（以下、「蓮田ショッピングセンター」）の株式を取得し、新たに当社の連結子会社となりました。

この結果、当連結会計年度の売上高は2,321,315千円(前年同期比63.4%減)、営業利益は442,468千円(前年同期比57.0%減)、経常利益は360,975千円(前年同期比63.7%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は202,890千円(前年同期比79.0%減)となりました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

(プリンシパルインベストメント事業)

プリンシパルインベストメント事業におきましては、マンション用地3物件を含む販売用不動産4物件を売却しました。また、平成27年4月には横浜中華街の中心地に立地する不動産を取得し、早期売却に向けた複雑な権利関係の調整にも注力してまいりました。更にJV等を通じて前期以前より出資していた開発プロジェクトの分配利益を計上いたしました。

この結果、売上高は1,079,004千円(前年同期比81.0%減)、セグメント損失(営業損失)は63,286千円(前年同期は1,122,232千円の営業利益)となりました。なお、当連結会計年度で営業損失となりましたのは、会計方針の変更に伴い、蓮田ショッピングセンターの株式取得関連費用を本セグメント事業にて計上した影響によるものであります。また、売上高及びセグメント利益が前年同期に対して大きく減少しましたのは、前第1四半期に大型プロジェクト(芝公園プロジェクト:オフィスビルを結婚式場へコンバージョン)の売却があったことによるものであります。

(ソリューション事業)

ソリューション事業におきましては、ビルオーナーの経営パートナーとして、物件ごとのニーズに合ったオーダーメイド型の入居者管理代行サービスを行うとともに、新規の建物管理受託に引き続き取り組んでまいりました。また、不動産分野でのM&Aコンサルティング活動及び信託受益権を仲介したことにより手数料収入を計上いたしました。

この結果、売上高は1,066,401千円(前年同期比132.6%増)、セグメント利益(営業利益)は827,083千円(前年同期比269.6%増)と大幅に増加いたしました。

(その他)

その他事業におきましては、ハーブガーデンの運営・企画をする大多喜ハーブガーデンにおいて、商社を介した取扱商品の流通ルート開拓を行うとともに、順天堂大学大学院医学研究科病院管理学との間でハーブの研究・商品開発等を目的とする産学共同研究を開始いたしました。

この結果、売上高は175,909千円(前年同期比9.9%減)、セグメント損失(営業損失)は15,409千円(前年同期は50,887千円の営業損失)となりました。

(次期の見通し)

当社を取り巻く事業環境を見渡しますと、中国経済の成長減速及び原油価格の下落、米国の利上げといった海外経済の先行き不透明感、東京オリンピック・パラリンピック開催決定を契機とする不動産価格及び建築費の上昇、新興アジアの継続的な成長など様々な状況変化が見込まれており、これらに柔軟かつ的確に対処していくことが求

められております。

このような事業環境のもと、平成29年3月期の連結業績見通しにつきましては、①JV等を活用した開発プロジェクトへの積極展開、②自己資金による積極投資により規模拡大、③保有販売用不動産の早期売却、④海外における各種開発事業の展開、⑤内部統制の充実と事業リスクへの対応といった各施策に取り組むことにより、売上高3,100百万円(前年同期比33.5%増)、営業利益870百万円(前年同期比96.6%増)、経常利益650百万円(前年同期比80.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は420百万円(前年同期比107.0%増)を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産状況

(資産)

当連結会計年度末の資産につきましては、流動資産は前連結会計年度末に比べ1,064,285千円増加し5,313,517千円となりました。これは主として現金及び預金が36,639千円、開発プロジェクトの一部が完了したことに伴う営業出資金が830,000千円減少したものの、株式会社蓮田ショッピングセンターの連結子会社化等による販売用不動産が1,963,187千円増加したこと等によるものです。この結果、資産合計は前連結会計年度末と比べ1,070,467千円増加し5,407,350千円となりました。

(負債)

当連結会計年度末の負債につきましては、流動負債は前連結会計年度末と比べ82,050千円減少し1,220,413千円となりました。これは主として短期借入金が214,500千円、1年内返済予定の長期借入金が62,062千円増加したものの、前受金が595,529千円減少したこと等によるものです。固定負債は前連結会計年度末に比べ1,209,122千円増加し1,292,989千円となりました。これは長期借入金が1,194,438千円増加したこと等によるものです。この結果、負債合計は前連結会計年度末に比べ1,127,071千円増加し2,513,402千円となりました。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産につきましては、前連結会計年度末に比べ56,603千円減少し、2,893,947千円となりました。

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。)の残高は、前連結会計年度に比べ26,639千円減少し1,132,769千円となりました。

また、当連結会計年度における各キャッシュ・フロー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2,239千円(前連結会計年度は3,019,607千円の獲得)となりました。これは主として営業出資金の減少830,000千円があったものの、たな卸資産の増加548,913千円及び前受金の減少609,720千円等があったことによるものです。

(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1,186,338千円(前連結会計年度は3,255千円の使用)となりました。これは主として連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出1,220,914千円等が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1,161,938千円(前連結会計年度は2,236,642千円の使用)となりました。これは主として長期借入れによる収入1,350,000千円等があったことによるものです。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期
自己資本比率	37.9	23.3	39.3	68.0	53.5
時価ベースの自己資本比率	146.3	140.6	153.6	303.4	186.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	—	358.0	16.6	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—	8.4	111.0	—

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

1. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数(自己株式を除く)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すべ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24年3月期、平成25年3月期及び平成28年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスであった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

当社グループは、中長期的に企業価値を向上させるとともに、将来の事業展開に必要な内部留保を確保しながらも、継続的かつ安定的な配当による株主還元を行い、バランスの取れた経営戦略が重要であると認識しております。

しかしながら、平成28年3月期連結業績の結果を踏まえ、平成28年3月期の配当金につきましては、平成26年4月に発表いたしました中期経営計画で定めております「配当性向30%」の指針に則り、1株配当金を従来予想の5円から2円へと修正させて頂くこととなりました。次期(平成29年3月期)の配当につきましては、通期業績及び財政状態、その他の状況を勘案した上で、内部留保の充実も図りつつ、1株当たり3円の普通配当を予定しております。

なお、当社株式への投資の魅力を高め、中長期的に当社株式を保有していただける株主様の増加を図ることを目的として株主優待制度を新たに導入することとなりました。毎年3月末現在において、当社株式3単元(300株以上)の株式を保有されている株主様を対象に、当社の連結子会社である大多喜ハーブガーデンの取扱商品2,000円相当を贈呈いたします。

(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主な事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資家の投資判断において重要であると考えられる事項については、積極的な情報開示の観点から開示をしております。

当社グループは、これらのリスクの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すが、当社株式に関する投資判断は、以下の記載事項及び本項以外の記載事項を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、以下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するものではありませんので、この点にご留意ください。また、将来に関する事項につきましては、当連結会計年度末現在において当社が入手できる情報等に基づいて判断したものであります。

① 景気動向・経済情勢等の影響について

当不動産業界におきましては、景気動向・経済情勢、金利動向、税制等の影響を受けやすい特性があります。そのため、景気動向・経済情勢等の大幅な悪化や大幅な金利の上昇、税制等の変動等が発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

② 競合について

首都圏近郊は不動産の価格が高騰するとともに、大手デベロッパー等との厳しい競合が考えられることから、当社グループでは全国を対象とした基準に合った物件に対して自己勘定による投資を行っております。今後、大手デベロッパー等が営業エリアを全国に拡大する際には、当社グループが優良な物件を取得できなくなった場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ プリンシパルインベストメント事業について

(i) プリンシパルインベストメント事業の特性

プリンシパルインベストメント事業は、不稼動または低収益の事業用ビル等をバリューアップすることにより収益を具現化する事業であり、投資家及び証券化市場向けの事業であります。低金利は継続しておりますが、将来金利が上昇する等の金融情勢、あるいは不動産市況の上昇による投資利回りの低下並びに金融収縮等により不動産取得に対しての金融機関の融資姿勢が厳格化される等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(ii) 有利子負債への依存度について

当社グループは、物件取得時に仕入価格相当額を主に金融機関からの借入れにより調達しているため、総資産に対する有利子負債への依存度が比較的高くなる可能性があります。

今後は、株主資本の充実、取引金融機関数の増加及び資金調達手法の多様化による有利な条件での資金調達等に注力してまいります。金融情勢の変化等により金利水準が上昇した場合には、資金調達コストが増加し当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、資金調達については、特定の金融機関に依存することなく、案件毎に複数の金融機関と交渉しプロジェクトを進めておりますが、金融環境の変化等により資金調達が不十分な場合には、案件の取り進めが実施できなくなる等、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。

(iii) 在庫リスクについて

当社グループは、物件情報の入手、不動産の仕入段階から市況等のマーケット分析や販売候補先等を勘案した上で営業戦略を立て、物件を取得しております。取得後は、計画に則って主に1年以内の売却を目処に活動を行っておりますが、突発的な市況の変動等、何らかの理由により計画どおりに売却が進まずに在庫として滞留した場合、並びに在庫評価の見直しに伴い棚卸資産評価損を計上する場合があります等、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。

(iv) 資金繰りリスクについて

当社グループは、販売用不動産を計画を大きく下回る価格にて売却せざるをえない場合、または売却そのものが難しい場合には、資金繰りが著しく悪化し、借入金の返済に支障をきたす可能性があります。

(v) 外注・業務委託について

当社グループは、不動産の再生を行っており、設計、建築工事等を設計会社、建築会社等に外注・業務委託しております。

当社グループは物件個々に最適な再生を行うことを特徴としているため、再生手法も物件個々により異なり、設計、建築工事等を標準化してコストダウンを図ることは現状では難しい状況にあります。そのため、物件個々の再生に適した設計及び建築工事を行うために、その都度、設計能力・設計実績、建築能力・建築実績、コスト及び財務内容等を総合的に勘案した上で、最適な外注・業務委託先を選定しております。

しかしながら、外注・業務委託先が経営不振に陥った場合や設計、建築工事に問題が発生した場合には、不動産の再生に支障をきたすことや再生物件の売却後の品質保証が受けられなくなる等の可能性があります。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。

(vi) 物件の売却時期による業績の変動について

当社グループは、保有物件のバリューアッププラン策定若しくはバリューアップ完了後に投資家に対して

売却を行います。当該事業の売上高及び売上原価は物件の売却時に計上されます。また、一取引当たりの金額が非常に高額となっていること及び年間の売却物件数が少ないこと等から、売却時期による業績の変動は大きいものとなっております。従いまして、物件の売却時期により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

④ 法的規制について

当社グループは、不動産流通業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、不動産の流通、賃貸業務等を行っており、当該免許は当社の主要な事業活動に必須であります。当連結会計年度末現在、当社グループには、当該免許の取消事由・更新欠格事由に該当する事実は存在していません。しかしながら、今後、何らかの理由により、当該免許が取消されるまたは更新が認められない場合には、当社グループの事業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。また、当社グループ保有物件において増改築、大規模修繕、大規模な模様替え等の工事を伴うバリューアップを実施する際には、当社グループは建築主として「建築基準法」等の規制を受けます。そのため、これらの関係法規の改廃や新たな法的規制の新設等によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。なお、当社は「金融商品取引法」に基づく第二種金融商品取引業に登録しており、関連する各種法令により規制を受けております。

(宅地建物取引業者免許の概要)

免許証番号：国土交通大臣(2)第7500号

有効期間：平成24年5月31日から平成29年5月30日まで

(第二種金融商品取引業者登録の概要)

登録番号：関東財務局長(金商)第1732号

登録年月日：平成20年2月7日

⑤ 訴訟の可能性について

当連結会計年度末現在、当社グループが関係する訴訟の事実はありません。しかしながら、当社グループが売却した物件における瑕疵の発生、当社グループが管理する物件における管理状況に対する顧客からのクレーム、入退去時のテナント等とのトラブル等を起因とする、またはこれらから派生する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によって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。

⑥ 不動産の欠陥・瑕疵について

当社グループは、基準に合った物件に対し自己勘定による投資を行っております。販売用不動産の取得に際しては、当社にてデューデリジェンスを行うほか、原則として第三者機関からエンジニアリングレポート(専門家が建物を診断し、その物理的な状況を評価した報告書)を取得した上で、不動産の欠陥・瑕疵等(権利、地盤地質、構造、環境等)のリスク回避に努めております。

しかしながら、万一、当社グループ取扱物件において何らかの事情によって欠陥・瑕疵が判明した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 偶然不測の事故・自然災害について

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電氣的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、当社グループが保有する物件について滅失、劣化または毀損し、その価値に影響を受ける可能性があります。また、偶然不測の事故・自然災害により不動産に対する投資マインドが冷え込んだ結果、不動産需要が減り、当社グループの事業に影響を受ける可能性があります。こうした場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 個人情報保護について

当社グループは、事業活動を行う上で顧客の個人情報を取り扱うことがあります。個人情報の管理については、当社グループが策定した個人情報保護マニュアルに則り、施錠管理及びパスワード入力によるアクセス制

限等の管理を行い、厳重に管理をしております。また、役職員に対しましては、個人情報保護の重要性並びに当該マニュアルの運用について継続的に周知徹底を図っております。しかしながら、万一、当社グループの保有する個人情報が外部に漏洩した場合あるいは不正使用された場合には、当社グループの信用の失墜、または損害賠償等により当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 事業体制について

当社グループは、当事業年度末現在、取締役4名、監査役3名、連結従業員34名と組織が小さく、内部管理体制も当該組織規模に応じたものとなっております。今後の事業拡大に伴い、内部管理組織の一層の強化・充実を図っていく方針であります。しかし、事業拡大に人的・組織的対応が伴わず管理体制の強化・充実が予定どおりに進まない場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループ(当社及び当社の関係会社)は、当社、連結子会社の株式会社大多喜ハーブガーデン及び株式会社蓮田ショッピングセンター、関連会社の株式会社アソルティの計4社で構成されており、プリンシパルインベストメント事業及びソリューション事業等に取り組んでおります。

(注) 株式会社アソルティは当期に株式を取得し、当社の持分法適用関連会社となっております。

株式会社蓮田ショッピングセンターは当期に株式を取得し、当社の連結子会社となっております。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、不動産の特性を活かし、その潜在価値を具現化し最大限に高めることが、不動産所有者と利用者の双方の満足度の向上、さらには地域社会及び業界の発展に繋がるとの考えに立脚し、ビジネスを展開してまいりました。

今後もこうした理念のもと、不動産所有者及び利用者のニーズをよりの確に把握し、ニーズに合った不動産を提供するためにビジネスモデルを成長・進化させ、不動産所有者及び利用者双方のさらなる満足度の向上を迫り続けてまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、継続的な事業の成長を通じて、企業価値の向上及び財務体質の強化を経営の目標としておりますが、現時点では事業基盤の強化を優先すべき時期であるとの認識から、目標とする経営指標としては、事業の収益力を表す各利益項目の伸びを重視し、これらの拡大を目指しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは国内外の急激な環境変化に対応すべく、“CREATION OF VALUE”、価値の創造により革新的な企画を生み出すことを経営方針とし、以下の5つを基本方針として収益の拡大に努めてまいります。

① J V等を活用した開発プロジェクトへの積極展開

J Vを活用することで、国内外における各種開発プロジェクトに参加してまいります。

② 自己資金による積極投資により規模の拡大

当社グループの再生事例に注目した事業会社より持ち込まれる案件が増加していることから、案件を精査したうえで、バリューアップが可能な中長期大型案件の発掘・育成をしてまいります。

③ 保有販売用不動産の早期売却

当社グループが保有する販売用不動産の早期売却を図り、得た資金を上記①及び②の施策へ投下してまいります。

④ 海外における各種開発事業の展開

成長著しいアジア地域を中心に、企画力を活かした開発プロジェクトの海外展開を行ってまいります。

⑤ 内部統制の充実と事業リスクへの対応

国内外においてJ V等を活用した各種開発プロジェクトやM&A等に取り組む場合、投資対象会社への積極的な経営参画を図ることで投資実行案件へのモニタリングを行い、継続的な評価体制を引き続き強化してまい

ります。

(4) 会社の対処すべき課題

① 財務基盤の強化

当社グループは、不動産再生事業において、「流動化」「価値創造」「金融」のファクターを融合した難易度の高いバリューアップが必要となるため、ノウハウの蓄積、人材育成や組織力強化を図ってまいります。

また、当該事業においては資金需要が旺盛であり、かつ機動的な資金も必要であるため、多様な資金調達手段を確保して更なる財務基盤の強化を図ってまいります。

② 事業間の連携強化

当社グループは、プリンシパルインベストメント事業とシナジー効果があるプロパティマネジメント事業を展開しております。同事業において不動産所有者や投資家とのさらなる信頼関係を構築することにより、管理物件数を着実に積み上げ、事業毎のシナジー効果を一層強化、拡大してまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当企業集団は、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、IFRSの適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,169,409	1,132,769
売掛金	46,840	70,374
営業投資有価証券	124,863	122,216
営業出資金	1,900,000	1,070,000
販売用不動産	718,276	2,681,463
その他のたな卸資産	8,862	10,930
繰延税金資産	218,766	125,998
その他	62,212	99,764
流動資産合計	4,249,231	5,313,517
固定資産		
有形固定資産		
建物	27,266	35,043
減価償却累計額	△11,103	△14,124
建物(純額)	16,162	20,919
工具、器具及び備品	9,565	9,565
減価償却累計額	△7,737	△8,474
工具、器具及び備品(純額)	1,827	1,091
リース資産	—	16,398
減価償却累計額	—	△3,180
リース資産(純額)	—	13,217
有形固定資産合計	17,990	35,227
無形固定資産		
のれん	49,137	36,853
ソフトウェア	620	—
その他	48	128
無形固定資産合計	49,806	36,981
投資その他の資産		
繰延税金資産	272	200
その他	19,582	21,422
投資その他の資産合計	19,854	21,623
固定資産合計	87,650	93,832
資産合計	4,336,882	5,407,350
負債の部		
流動負債		
買掛金	4,372	5,249
短期借入金	428,000	642,500
1年内返済予定の長期借入金	9,708	71,770
リース債務	—	3,421
未払法人税等	229	61,757
繰延税金負債	—	90,938
前受金	615,064	19,535
賞与引当金	12,724	10,663
その他	232,363	314,576
流動負債合計	1,302,464	1,220,413
固定負債		
長期借入金	83,867	1,278,305

リース債務	—	9,760
その他	—	4,923
固定負債合計	83,867	1,292,989
負債合計	1,386,331	2,513,402
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,133,205	1,133,205
資本剰余金	903,204	903,204
利益剰余金	916,617	860,014
自己株式	△2,476	△2,476
株主資本合計	2,950,550	2,893,947
純資産合計	2,950,550	2,893,947
負債純資産合計	4,336,882	5,407,350

(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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
売上高	6,334,008	2,321,315
売上原価	4,596,029	1,184,741
売上総利益	1,737,978	1,136,574
販売費及び一般管理費	710,028	694,106
営業利益	1,027,949	442,468
営業外収益		
受取利息	3,512	127
受取保険金	5,598	—
受取損害賠償金	27,319	—
その他	216	551
営業外収益合計	36,646	678
営業外費用		
支払利息	18,494	29,292
資金調達費用	52,622	45,317
持分法による投資損失	—	7,423
その他	11	138
営業外費用合計	71,129	82,171
経常利益	993,466	360,975
特別損失		
固定資産除却損	29	424
特別損失合計	29	424
税金等調整前当期純利益	993,437	360,550
法人税、住民税及び事業税	142,327	61,841
法人税等調整額	△115,290	95,818
法人税等合計	27,037	157,659
当期純利益	966,399	202,890
親会社株主に帰属する当期純利益	966,399	202,890

連結包括利益計算書

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
当期純利益	966,399	202,890
その他の包括利益		
その他の包括利益合計	—	—
包括利益	966,399	202,890
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	966,399	202,890
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本					純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	1,133,205	903,204	△49,782	△2,476	1,984,151	1,984,151
当期変動額						
剰余金の配当						
親会社株主に帰属する当期純利益			966,399		966,399	966,399
当期変動額合計	—	—	966,399	—	966,399	966,399
当期末残高	1,133,205	903,204	916,617	△2,476	2,950,550	2,950,550

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本					純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	1,133,205	903,204	916,617	△2,476	2,950,550	2,950,550
当期変動額						
剰余金の配当			△259,494		△259,494	△259,494
親会社株主に帰属する当期純利益			202,890		202,890	202,890
当期変動額合計	—	—	△56,603	—	△56,603	△56,603
当期末残高	1,133,205	903,204	860,014	△2,476	2,893,947	2,893,947

(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26年4月1日 至平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自平成27年4月1日 至平成28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	993,437	360,550
減価償却費	12,847	7,133
のれん償却額	12,284	12,284
賞与引当金の増減額(△は減少)	5,150	△2,061
受取利息	△3,512	△127
支払利息	18,494	29,292
資金調達費用	52,622	45,317
持分法による投資損益(△は益)	—	7,423
有形固定資産除却損	29	424
売上債権の増減額(△は増加)	△25,690	△23,534
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	2,870	2,646
営業出資金の増減額(△は増加)	△1,640,000	830,000
たな卸資産の増減額(△は増加)	3,063,201	△548,913
前渡金の増減額(△は増加)	140,600	△43,210
前受金の増減額(△は減少)	584,609	△609,720
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△97,375	6,480
その他の資産の増減額(△は増加)	45,585	2,689
その他の負債の増減額(△は減少)	60,275	△54,800
小計	3,225,431	21,876
利息の受取額	3,512	127
利息の支払額	△27,198	△29,690
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△182,137	5,447
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,019,607	△2,239
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	△260,000	△30,000
定期預金の払戻による収入	260,000	76,584
有形固定資産の取得による支出	△1,305	△7,777
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△1,220,914
貸付けによる支出	△600,000	—
貸付金の回収による収入	600,000	—
関係会社株式の取得による支出	—	△2,500
その他	△1,950	△1,731
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,255	△1,186,338
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	428,000	3,446,500
短期借入金の返済による支出	△585,800	△3,232,000
長期借入れによる収入	74,000	1,350,000
長期借入金の返済による支出	△2,100,219	△93,499
ファイナンス・リース債務の返済による支出	—	△4,104
配当金の支払額	—	△259,640
手数料の支払額	△52,622	△45,317
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,236,642	1,161,938
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	779,709	△26,639
現金及び現金同等物の期首残高	379,700	1,159,409
現金及び現金同等物の期末残高	1,159,409	1,132,769

(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。

(会計方針の変更)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、 「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)、 及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更いたしました。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更いたします。加えて、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

この結果、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ98,148千円減少しております。

当連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書においては、連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に係るキャッシュ・フローについては、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載し、連結範囲の変動を伴う子会社株式の取得関連費用もしくは連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に関連して生じた費用に係るキャッシュ・フローは、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載しております。

(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

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業部を基礎としたセグメントから構成されており、「プリンシパルインベストメント事業」及び「ソリューション事業」の2つを報告セグメントとしております。

「プリンシパルインベストメント事業」は、自己勘定による不動産購入及び売却、JV等による各種開発プロジェクトを行っております。「ソリューション事業」は、不動産運営による賃料収入、不動産取得による管理収入、不動産仲介による手数料収入、コンサルティング等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、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」における記載と概ね同一であり、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。

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26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
	プリンシパル インベスト メント事業	ソリューション 事業	計			
売上高						
外部顧客への売上高	5,680,245	458,504	6,138,750	195,258	—	6,334,008
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	5,680,245	458,504	6,138,750	195,258	—	6,334,008
セグメント利益又は 損失(△)	1,122,232	223,752	1,345,984	△50,887	△267,147	1,027,949
セグメント資産	2,784,779	45,196	2,829,976	87,342	1,419,563	4,336,882
その他の項目						
減価償却費	—	187	187	11,495	1,164	12,847
のれんの償却額	—	—	—	12,284	—	12,284
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	805	805	—	500	1,305

- (注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、ハーブガーデンの運営事業であります。
 2. セグメント利益又は損失(△)の調整額は、報告セグメントに帰属しない本社の費用であります。
 3. セグメント利益又は損失(△)の合計は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注)1	調整額 (注)2	連結財務諸表 計上額 (注)3
	プリンシパル インベスト メント事業	ソリューション 事業	計			
売上高						
外部顧客への売上高	1,079,004	1,066,401	2,145,406	175,909	—	2,321,315
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	1,079,004	1,066,401	2,145,406	175,909	—	2,321,315
セグメント利益又は 損失(△)	△63,286	827,083	763,796	△15,409	△305,919	442,468
セグメント資産	3,959,530	67,963	4,027,493	98,978	1,280,878	5,407,350
その他の項目						
減価償却費	—	5,974	5,974	2,698	4,188	12,861
のれんの償却額	—	—	—	12,284	—	12,284
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	—	7,777	16,398	24,175

- (注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、ハーブガーデンの運営事業であります。
2. セグメント利益又は損失(△)の調整額は、報告セグメントに帰属しない本社の費用であります。
3. セグメント利益又は損失(△)の合計は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
1株当たり純資産額	79円59銭	78円07銭
1株当たり当期純利益	26円07銭	5円47銭

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 2 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	966,399	202,890
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(千円)	966,399	202,890
普通株式の期中平均株式数(株)	37,070,600	37,070,600

(重要な後発事象)

該当事項はありません。