



## 平成25年4月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年6月11日  
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 飯田産業  
コード番号 8880 URL <http://www.iidasangyo.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) 取締役専務執行役員経営企画部長  
定時株主総会開催予定日 平成25年7月30日  
有価証券報告書提出予定日 平成25年7月30日  
決算補足説明資料作成の有無 : 無  
決算説明会開催の有無 : 無

(氏名) 兼井 雅史  
(氏名) 千葉 雄二郎  
TEL 0422-36-8848  
配当支払開始予定日 平成25年7月31日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成25年4月期の連結業績(平成24年5月1日～平成25年4月30日)

	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4月期	156,398	13.7	14,348	17.4	13,769	20.8	8,650	35.4
24年4月期	137,507	14.3	12,226	△12.9	11,398	△14.7	6,390	△23.0

(注) 包括利益 25年4月期 13,254百万円 (86.9%) 24年4月期 7,091百万円 (10.5%)

	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	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4月期	145.44	—	15.1	10.2	9.2
24年4月期	107.43	—	13.1	10.0	8.9

(参考) 持分法投資損益 25年4月期 一百万円 24年4月期 一百万円

### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年4月期	149,792	63,645	42.1	1,059.52
24年4月期	120,161	51,787	42.8	864.18

(参考) 自己資本 25年4月期 63,020百万円 24年4月期 51,401百万円

### (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4月期	△2,287	△852	10,733	40,994
24年4月期	1,333	△825	4,350	33,398

### 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4月期	—	13.00	—	13.00	26.00	1,546	24.2	3.2
25年4月期	—	13.00	—	16.00	29.00	1,724	19.9	3.0
26年4月期(予想)	—	16.00	—	16.00	32.00		17.3	

### 3. 平成26年4月期の連結業績予想(平成25年5月1日～平成26年4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)	84,400	12.8	8,400	20.3	7,900	18.7	5,000	15.9	84.06
通期	187,700	20.0	18,700	30.3	17,600	27.8	11,000	27.2	184.94

※ 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 : 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

(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)  
② 期末自己株式数  
③ 期中平均株式数

25年4月期	60,000,000 株	24年4月期	60,000,000 株
25年4月期	520,466 株	24年4月期	520,465 株
25年4月期	59,479,535 株	24年4月期	59,479,594 株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成25年4月期の個別業績(平成24年5月1日～平成25年4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	%
25年4月期	129,216	13.4	12,141	21.8	11,809	22.9	7,566	38.6
24年4月期	113,956	9.6	9,966	△16.8	9,611	△17.0	5,460	△20.8

	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4月期	127.21	—
24年4月期	91.80	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
25年4月期	111,695		58,627	52.5			985.67	
24年4月期	89,191		48,853	54.8			821.34	

(参考) 自己資本 25年4月期 58,627百万円 24年4月期 48,853百万円

2. 平成26年4月期の個別業績予想(平成25年5月1日～平成26年4月30日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	68,500	10.8	6,100	8.3	3,800	1.4	63.89
通期	152,300	17.9	13,700	16.0	8,400	11.0	141.23

※ 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見通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であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は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「経営成績に関する分析」をご参照ください。

・当社は平成24年12月25日に一建設株式会社、株式会社東栄住宅、タクトホーム株式会社、株式会社アーネストワン及びアイディホーム株式会社と「経営統合に関する基本合意書」を締結いたしました。詳細につきましては、平成24年12月25日公表の「経営統合に関する基本合意書の締結について」をご覧ください。  
なお、上記平成26年4月期の配当予想、連結業績予想及び個別業績予想につきましては、現在の組織を前提に算定しており、経営統合による影響は見込んでおりません。

## ○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	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	7
(4) 事業等のリスク	7
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	10
(1) 会社の経営の基本方針	10
(2) 目標とする経営指標	10
(3) 中長期的な会社の経営戦略	11
(4) 会社の対処すべき課題	13
4. 連結財務諸表	14
(1) 連結貸借対照表	14
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	16
(3) 連結株主資本等変動計算書	18
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	20
(5) 継続企業の前提に関する注記	21
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	22
(7) 会計方針の変更	25
(8) 表示方法の変更	25
(9) 連結財務諸表に関する注記事項	26
(連結貸借対照表関係)	26
(連結損益計算書関係)	29
(連結包括利益計算書関係)	29
(連結株主資本等変動計算書関係)	30
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	31
(セグメント情報等)	32
(1株当たり情報)	36
(重要な後発事象)	36
5. 個別財務諸表	37
(1) 貸借対照表	37
(2) 損益計算書	40
(3) 株主資本等変動計算書	43
(4) 継続企業の前提に関する注記	45
(5) 重要な会計方針	46
(6) 会計方針の変更	48

## 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 当期成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国の経済は、アメリカにおいて緩やかな景気拡大が続いているものの、欧州においては景気の回復テンポが遅れ、中国においては成長下押し圧力が強くなり潜在成長率が低下してきている等、世界経済は停滞の傾向にある中で、アベノミクスの景気対策による効果とともに、円安・株高が続いて、景気は緩やかに持ち直していくものと期待されており、実質GDP成長率は、平成24年4～6月期、同7～9月期とマイナス成長ののち、平成24年10～12月期、平成25年1～3月期と2四半期連続でプラス成長となり、年明け後も順調に景気が持ち直していることが確認されました。（平成25年5月16日内閣府発表「2013（平成25）年1～3月期四半期別GDP速報（1次速報値）」）

日本経済は、株高や雇用情勢の改善等を受けての消費者マインドの改善を背景に、サービスへの支出の増加や、自動車販売の落ち込みが一巡したことなどにより、耐久財の消費が伸長するなど、個人消費が好調となっており、輸出にも持ち直しの傾向が見えてきましたが、一方で企業部門は設備投資に慎重な姿勢をとっており、また個人の所得改善が進まないと景気回復の期待も冷え込む可能性もあるなど、減速懸念もあり、先行きが不透明な面も残っています。

このような国内外の経済環境の下、当社グループが位置する戸建分譲住宅業界においては、住宅ローン金利の低位安定、資金調達環境の改善、消費税率の引き上げを見据えた駆け込み需要等を背景に、新設住宅着工戸数（分譲一戸建）は、平成24年8月を除いて前年実績を上回り、新築住宅の牽引役として、実績を上げてきました。

このような環境下、当社グループは、引き続き用地仕入の厳選、建設単価の抑制及び早期販売の徹底などを行うとともに、販売費及び一般管理費の節減にも努めてきました。

この結果、戸建分譲住宅については、当連結会計年度における決済棟数は、4,854棟となり、売上高は144,775百万円（前年同期比14.6%増）となりました。

分譲マンションにおいては、当連結会計年度における決済戸数は、97戸となり、売上高は3,737百万円（前年同期比23.3%減）となりました。

当連結会計年度の売上高は、156,398百万円、営業利益は14,348百万円、経常利益は13,769百万円、当期純利益は8,650百万円となりました。

なお、前期との比較では、売上高は13.7%増加し、営業利益は17.4%増加し、経常利益は20.8%増加し、当期純利益においては35.4%の増益となりました。

連結	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
当期 （平成25年4月期）	156,398百万円	14,348百万円	13,769百万円	8,650百万円
前期 （平成24年4月期）	137,507百万円	12,226百万円	11,398百万円	6,390百万円
増減率	13.7%	17.4%	20.8%	35.4%

事業種類毎の業績の概況は次のとおりであります。

[不動産事業]

イ. 戸建分譲住宅

戸建分譲住宅については、いままで通り住宅性能表示制度に対応しつつ、建売分譲事業の基本の徹底、すなわち地域密着・良質で安価な用地取得・建設単価のコストダウン・資金回転率向上・生産性向上の徹底など他社差別化を行った結果、低金利の住宅ローン、住宅取得減税や住宅エコポイント等政府の景気対策の後押しなどの効果もあり、毎月の住宅ローンの支払いが家賃より安い「良質で安価な」建売住宅を供給してまいりました。

この結果、当期においては、売上高は144,775百万円（前年同期比14.6%増）となりました。

ロ. 分譲マンション

分譲マンションについては、建売住宅との棲み分けを行い、ターゲットとしては、1次取得者層、特に「建売住宅は無理だが持家志向の若年層」を対象として、「将来の建売住宅顧客」として位置付けてまいりました。分譲マンションの企画にあたっては、優良・安価な用地厳選、建築コストダウンの徹底を図っており、分譲マンションの供給量は、年によって異なっております。

この結果、分譲マンションの当期の売上高は、3,737百万円（前年同期比23.3%減）となりました。

ハ. その他

請負工事収入については3,949百万円（前年同期比28.7%増）、不動産賃貸収入については396百万円（前年同期比5.4%減）、その他不動産収入については284百万円（前年同期比3.3%減）となりました。ゴルフ事業の売上高は272百万円（前年同期比10.9%減）、スパ温泉事業の売上高は351百万円（前年同期比12.5%増）となりました。

[その他事業]

貸金業他の当期の売上高は2,630百万円（前年同期比39.7%増）となりました。

## ②次期の見通し

国際的には、米国においては、緊縮財政の影響で、政府支出が減少して成長率が下がり、欧州においても、景気回復が遅れてマイナス成長の可能性があり、アジアにおいては、輸出主導で緩やかな景気回復が見込まれる中で、我が国においては、アベノミクスによる景気対策、円安や株高が追い風となり、消費者マインドの好転、主に賞与の増加などによる所得環境の改善や雇用環境の好転などにより、個人消費は緩やかに改善し、輸出も緩やかに増加するなど、内需・外需ともに回復が見込まれ、さらに後半においては、消費税引き上げ前の駆け込み需要が見込まれることから、日本経済は回復を持続していくものと思われま

す。今後とも仕入の厳選とともに、住宅性能表示制度に対応しつつ建設原価を削減して、顧客の購入意欲の喚起を促す低価格帯で良質の商品を提供することにより、住宅ローン金利の上昇や消費税の引き上げの影響を最小限に抑えて、毎月の住宅ローンの支払いが家賃より安い建売住宅を引き続き重点的に供給して、競争力の強化、顧客の購買意欲の喚起につなげていくとともに、耐震性能に対する需要の高まりの中で当社グループの耐震性能の高さを積極的にアピールするなど他社差別化戦略も一層強化して遂行してまいります。

来期の通期の連結業績の見通しについては、売上高1,877億円（前年同期比20.0%増）、営業利益187億円（前年同期比30.3%増）、経常利益176億円（前年同期比27.8%増）、当期純利益110億円（前年同期比27.2%増）を予想しております。

（注）なお、通期の連結業績見通しについては、その達成に向けて全力を尽くしてまいりますのは、当然のことではありますが、予期しない経済環境の変化などの様々な外部要因により、変動する可能性があります。

## ③連結業績予想に関する定性的情報

当社グループの四半期毎の業績の推移は、過去の実績によれば、上半期と下半期を比較すると、上半期においては、契約数・売上高が少なくなり、下半期においては契約数・売上高が上半期に比べて大きくなる季節変動傾向があります。契約数・売上高の過去の実績に占める割合は、上半期は約40%台、下半期は50%台となっております。

また、四半期毎に比較すると、第4四半期においては契約数・売上高が他の四半期に比べて大きくなる季節変動傾向があります。

なお、予期しない経済環境の変化などの様々な外部要因により変動する可能性があります。

※ なお、当社は平成24年12月25日開催の取締役会において、当社、一建設株式会社、株式会社東栄住宅、タクトホーム株式会社、株式会社アーネストワン及びアイディホーム株式会社の6社における経営統合を行うことについての基本合意書を締結することを決議し、同日、経営統合に関する基本合意書を締結いたしました。平成25年11月を目途に持株会社への株式移転を行う計画で、現在統合準備を進めております。詳細につきましては、平成24年12月25日公表の「経営統合に関する基本合意書の締結について」をご覧ください。なお、経営統合による影響は、現時点では見込んでおりません。

## (2) 財政状態に関する分析

### ①資産、負債及び純資産の状況

流動資産は、前期と比較して22,139百万円増加し、119,218百万円となりました。これは主に現金及び預金、営業貸付金及び営業未収金、たな卸資産が増加したことによるものであります。

有形固定資産は、前期と比較して92百万円増加し、17,751百万円となりました。これは主に土地の取得によるものであります。

無形固定資産は、前期と比較して90百万円増加し、225百万円となりました。これは主にソフトウェアが増加したことによるものであります。

投資その他の資産は、前期と比較して7,309百万円増加し、12,597百万円となりました。これは主に投資有価証券の時価が上昇したことによるものであります。

固定資産合計では、前期と比較して7,491百万円増加し、30,574百万円となりました。

資産合計では、流動資産及び固定資産がともに増加したことにより、前期と比較して29,631百万円増加し、149,792百万円となりました。

流動負債は、前期と比較して13,337百万円増加し、72,653百万円となりました。これは主に短期借入金が増加したことによるものであります。

固定負債は、前期と比較して4,435百万円増加し、13,494百万円となりました。これは主に長期借入金及び繰延税金負債の増加によるものであります。

負債合計では、前期と比較して17,773百万円増加し、86,147百万円となりました。

純資産は、前期と比較して11,858百万円増加し、63,645百万円となりました。これは主に利益剰余金及びその他有価証券評価差額金の増加によるものであります。

この結果、自己資本比率は前期の42.8%から42.1%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の期末残高は、前連結会計年度末と比較して7,596百万円増加し、40,994百万円となりました。

当期における各キャッシュ・フローの状況及び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)

営業活動によるキャッシュ・フローは2,287百万円の支出（前年同期は1,333百万円の収入）となりました。これは主に営業貸付金及び営業未収金の増加、棚卸資産の増加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)

投資活動によるキャッシュ・フローは852百万円の支出（前年同期は825百万円の支出）となりました。これは主に投資有価証券の取得による支出及び有形固定資産、無形固定資産の取得によるものであります。

#### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは10,733百万円の収入（前年同期は4,350百万円の収入）となりました。これは主に短期借入金及び長期借入金の増加によるものであります。

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

	平成23年4月期	平成24年4月期	平成25年4月期
自己資本比率 (%)	42.9	42.8	42.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	38.7	32.7	74.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	-	36.0	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	-	1.7	-

※自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー/ 利払い

- (注) 1. 各指標は、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、期末株価終値×期末発行済株式総数により算出しております。
3. 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている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、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。
4. 平成23年4月期及び平成25年4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

当社は、株主に対する利益還元を、経営の最重要課題と考えております。

今後も配当政策を第一義と考え、一層の自己資本の充実に努め、配当性向20%を目途に株主への利益還元をはかる方針であります。

バブル経済の崩壊やリーマンショックなどの金融不安を契機とした経済危機を克服してきた経験から、自己資本を充実することの重要性を更に痛感しております。このような経済危機において、企業を守り存続させ、成長させていくためには、内部留保の一層の充実が必要と考え、今後とも内部留保金につきましては、財務体質の強化を図ると共に運転資金に充当し、事業活動の深耕に努めてまいります。

当期の配当金につきましては、上記の基本方針に基づいて、1株あたり年間配当金を29円（配当性向19.9%、うち中間配当金13円）とさせていただくことといたしました。なお、次期の配当金につきましては、1株あたり年間配当金を32円（うち中間配当金16円）とさせていただくことを予定しております。

### (4) 事業等のリスク

当社グループの主要な事業である不動産事業は、土地価格や住宅建設原価などの分譲住宅の原価の動向や、顧客の需要動向、行政規制・法的制度や会計制度の改定動向などの影響を受けやすいといえます。

顧客の需要は、景気動向・金利動向・地価動向・税制の動向等に左右されやすく、大規模な自然災害・所得の減少・雇用の不安・金利の上昇・住宅減税措置の縮小・公的融資額の縮小・法的規制の強化等が発生した場合には、顧客の住宅購入意欲が衰える可能性があります。

土地価格や住宅建設原価の上昇は、分譲住宅の原価を押し上げ、販売価格の上昇や、販売価格に転嫁できない場合には利益率の低下をもたらす可能性があります。

また、建設・不動産業界は、免許業種であり法的規制や行政指導などを幅広く受けます。そして行政規制や法的制度の改定が行なわれることも多く、それらに対応するために、業務内容に制約を受けたり、原価の上昇につながる可能性があります。また、耐震偽装マンション問題を端緒として、住宅の瑕疵に関する規制強化や世論の関心が高まっており、土地または住宅に瑕疵があった場合の復旧に伴う費用および風評被害などの損害は、大きくなる可能性もあります。東日本大震災以来、日本各地において、巨大地震の発生可能性及びその被害想定について報道や議論がされていますが、当社グループは大震災時の液状化被害および大震災による建物被害を少なくしていくために、用地の厳選や、耐震性の追求を引き続き進めていきます。

## 2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社である株式会社ファミリーライフサービス、パラダイスリゾート株式会社、株式会社オリエンタル・ホーム、ビルトホーム株式会社、ホームトレードセンター株式会社並びに関連会社である住宅新興事業協同組合により構成されております。事業内容における当社グループの位置付けは以下のとおりであります。

### [不動産事業]

当社は、関東地方を中心に戸建分譲住宅及び分譲マンションの土地仕入及び設計施工販売、また注文住宅の工事請負及びリフォーム、不動産の賃貸等を行っております。

連結子会社であるパラダイスリゾート株式会社において、賃貸用不動産及び分譲マンションの土地仕入及び販売、並びに不動産の賃貸等を行っております。

同じく連結子会社である株式会社オリエンタル・ホームにおいて、関東地方、京阪神地方及び九州地方を中心に戸建分譲住宅の土地仕入及び設計施工販売、並びに注文住宅の工事請負を行っております。

同じく連結子会社であるビルトホーム株式会社において、関東地方を中心に戸建分譲住宅の土地仕入及び設計施工販売、並びに注文住宅の工事請負を行っております。

同じく連結子会社であるホームトレードセンター株式会社において、不動産の仲介事業などを行っております。

さらに、当社は、スパ温泉事業を運営し、パラダイスリゾート株式会社がスパ温泉施設等を管理しております。

パラダイスリゾート株式会社は、ゴルフ場施設等を保有し、ゴルフ場事業を行っております。

なお、株式会社飯田ホームは、株式会社オリエンタル・ホームと合併して、株式会社オリエンタル・ホームが存続会社となっております。

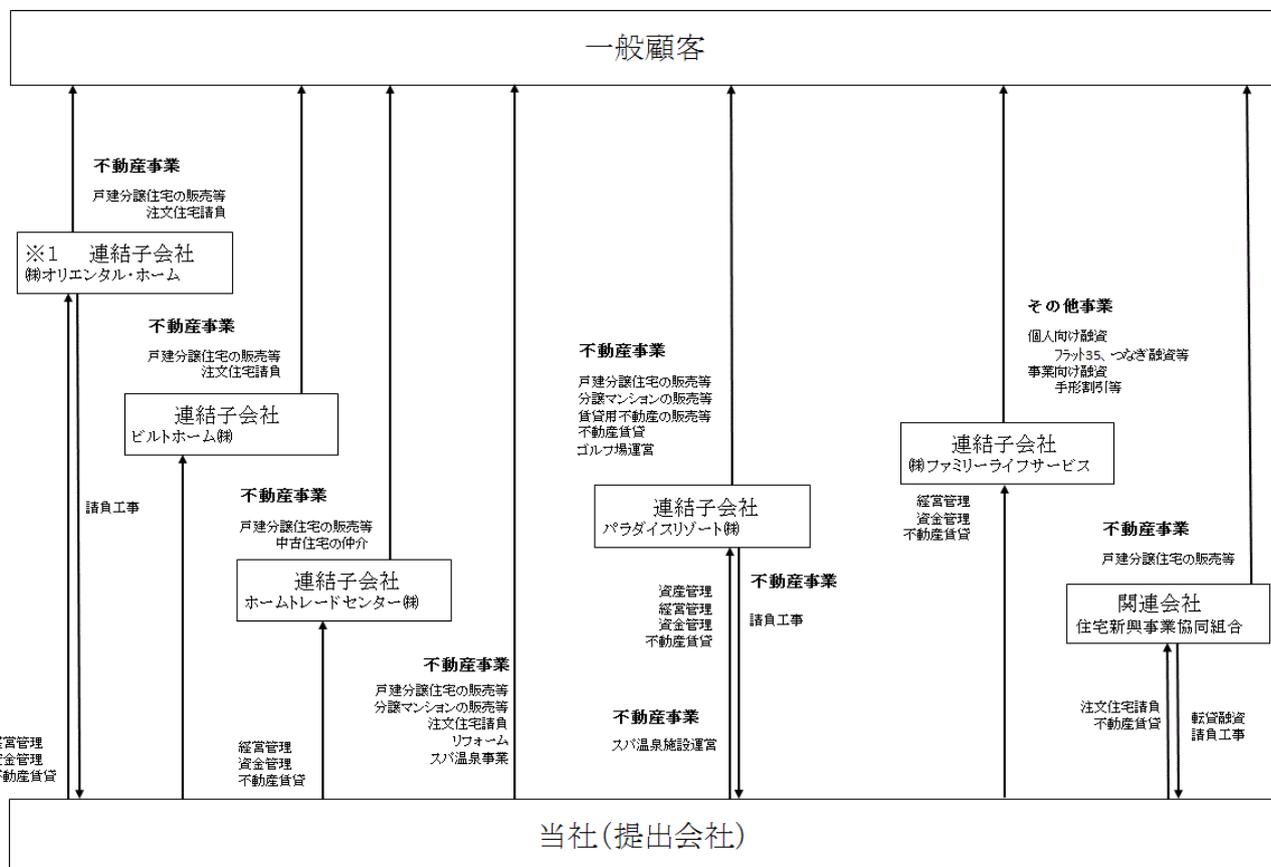
### [その他事業]

当社グループは、不動産事業に関連する事業に加えて、以下の事業を行っております。

連結子会社である株式会社ファミリーライフサービスは、住宅物件購入者へのフラット35等の住宅ローンの貸付及び融資の斡旋、手形割引を行っているほか、企業買収の仲介業務・事業融資などを行っております。

当社は商工組合中央金庫から借入を行うにあたり、住宅新興事業協同組合から転貸融資を受けております。

事業系統図を示すと次のとおりであります。



※1 平成24年9月1日付で株式会社オリエンタルホームは、株式会社飯田ホームを吸収合併しております。

平成25年3月8日付で株式会社オリエンタルホームは、商号を株式会社オリエンタル・ホームに変更しております。

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、昭和52年の創業以来一貫して、「他社差別化戦略」と「特化戦略」を実践してきており、不動産事業は当社グループを支える「大きく太い柱」となっております。

まず、「他社差別化戦略」に関しては、「より良質で安価な住宅を供給して社会に貢献する」という創業精神と「時代の変化をいち早く読んでいつでも対応できる企業を目指す」という経営方針を忠実に守り、常に他社よりも良質で安価な住宅を供給し、時代を先取りしたスピード経営を実践してきております。

次に「特化戦略」については、マーケットを東京・神奈川・埼玉・千葉・栃木の首都圏を中心として、中部地方、京阪神地方、仙台地域にも更に深耕を進めるとともに、首都圏以外の地域に対しては100万商圈をターゲットに展開し（九州地方、京阪神地方に対しては連結子会社である株式会社オリエンタル・ホームを通じて展開しております。）、分譲住宅事業、とりわけ戸建分譲住宅事業に特化して人・物・金の経営資源を集中的に投入し、地域密着のホームビルダーとして事業を拡大してまいりました。

また、当社グループは、株主・投資家の皆様に対して積極的に情報開示を行うことを通じて、株主・投資家の皆様によりご理解とご共感をいただけるように開かれた経営を目指してまいります。

#### (2) 目標とする経営指標

当社グループは株主価値の向上及び企業体質の強化を図ることを目指しており、目標とする経営指標は次のとおりです。

目標とする経営指標	目標値	平成24年4月期	平成25年4月期
売上高経常利益率	10%以上	8.3%	8.8%
自己資本当期純利益率	20%以上	13.1%	15.1%
自己資本比率	50%以上	42.8%	42.1%

### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、5ヵ年経営計画（平成25年4月期から平成29年4月期までの5期）を定めております。

#### 5ヵ年経営計画（平成25年4月期から平成29年4月期までの5期）

平成25年4月期	売上高1,656億円	経常利益154億円
平成26年4月期	売上高1,877億円	経常利益176億円
平成27年4月期	売上高2,208億円	経常利益207億円
平成28年4月期	売上高2,439億円	経常利益229億円
平成29年4月期	売上高2,690億円	経常利益253億円

#### ①事業を取り巻く環境認識

2011年度における住宅投資額の見通しは14.6兆円でGDP（名目）の3.08%を占めております。また、リフォーム、インテリア、物流などの関連産業に対する経済波及効果も大きく、製造業の生産拠点の海外移転が進んでいる状況においては、内需型である住宅産業の位置づけは益々大きくなっております。国土交通省の成長戦略では、2020年までに住宅投資額をGDP比で5%にまで引き上げることが目標として掲げられていることから、今後の国内経済のけん引役としての役割を担っているものと認識しております。

一方、国内における一般世帯数は2019年の5,307万世帯でピークを迎えて、その後減少に転ずるとの予測がありますが、まだ拡大するマーケットであるとみられております。また、欧州債務問題の先行きが不透明で消費全体に力強さは見られないものの、2014年以降の住宅ローン減税延長や控除額拡大の検討が進められていることは先行きの明るい材料です。

#### ②主要な成長戦略

当社グループはこれまで、分譲住宅事業、とりわけ戸建分譲住宅事業に特化して経営資源を集中的に投入し、地域密着のホームビルダーとして事業を拡大してまいりました。新たな5ヵ年経営計画においても、戸建分譲住宅事業が主要な成長エンジンであるとの位置付けに変わりありませんが、将来的な国内市場の縮小に備えて、戸建分譲住宅事業をはじめとする国内事業基盤の盤石化を行うと同時に、アジア地域への進出を視野に入れた新たな成長事業の育成も行います。

### ③国内における事業基盤の盤石化

#### イ. 既存商圏におけるシェア拡大

2012年度における全国の方譲戸建て供給数は124千戸であり、そのうち当社グループが出店している都府県の供給数は99千戸と約80%を占めております。このように、主要なエリアに対しては既に営業展開してはいるものの、これらの都府県内で年間500戸以上の方譲戸建てを供給している市区部の半分に出店しているに過ぎません。当社グループは、地域密着型の営業展開を行っていることから、既存商圏内においてもまだ十分な成長余力があります。既存商圏内で、より地域に密着した営業を行うことによって競争力を高め、シェア拡大を図ります。

#### ロ. 新たな工法開発による更なる商品力の向上

当社グループはこれまでも、顧客の購入意欲の喚起を促す価格帯の商品を提供するために、住宅性能表示に対応しつつ建設原価の低減を行ってきました。良質で安価な住宅の商品力は、当社グループの強みであり、今後も新しい工法の開発や原材料調達方法の見直しによって、更なるコストダウンと顧客に喜ばれる商品の開発を継続的に行っていきます。

#### ハ. マンション事業、注文住宅事業の強化

立地条件の良い土地を厳選しつつマンション事業の強化を図ります。また、自社設計部門に蓄積されたノウハウを活かして、多様な顧客ニーズに対応するための注文住宅事業の強化も図ります。

### ④海外における住宅関連事業の展開

今後の経済成長が期待されるアジア地域への進出を視野に入れて、具体的なターゲット市場の選定と、住宅関連事業のグローバル展開に対する事業性評価・参入戦略の立案等を早急に行います。

### ⑤自己資本の充実

依然として不安定な経済環境に備え、経営の健全性・安全性を高めるとともに、必要資金の外部依存度を下げることで、いかなる市場環境下においても機動的な経営意思決定ができ自由度の高い財務体制を構築します。また、新たな事業開発のための成長資金を確保するためにも自己資本の充実を図ります。

### ⑥高度な社員教育の確立

国内事業基盤の盤石化に向けた社員の育成プログラムを充実させ、国内事業展開の迅速化を図ります。また、将来的な海外事業展開を見据えた育成プログラムの開発も行います。

### ⑦魅力的で活力ある組織の構築

社員のワークライフバランスにも配慮した働きやすい職場環境を整備するとともに、社員一人一人が成長に向けてチャレンジできる活力に満ちた組織の構築を図ります。

#### (4) 会社の対処すべき課題

今後とも、「より良質で安価な住宅を供給して社会に貢献する」という創業精神と「時代の変化をいち早く読んでいつでも対応できる企業を目指す」という経営方針を忠実に守り、常に他社よりも良質で安価な住宅を供給し、時代を先取りしたスピード経営を実践していくことが、引き続き成長し業容を拡大していくための要になるものと考え、つぎの課題に対処してまいります。

##### [不動産事業]

第一に、いままでも住宅性能表示制度の積極的な全棟導入、S I（スケルトンインフィル）住宅化など着実に成果を上げてきました技術研究・開発力を住宅の品質の絶え間ない向上を目指して更に進める努力とともに、地域密着の営業体制の一層の強化、原価の一層の圧縮、資金回転効率、生産性の一層の向上等に努めてお求め易いお手ごろな価格設定を行って、皆様に安心していただける「より良質で安価な住宅」を供給してまいります。

第二に、エコロジー・省エネルギーなど自然環境へのやさしさの追求も大切です。省エネルギー性・二酸化炭素固定性能に優れた「自然環境に優しい木造住宅」の良さを最大限に生かして、エコロジー・省エネルギーに優れた住宅の供給を目指します。

第三に、住宅の性能が向上し、寿命が長くなっていくにともない、住宅の維持管理・ライフサイクルにあった管理の必要性が今まで以上に増加してきます。当社グループは、リフォームなど住宅の維持管理・ライフサイクルにあった管理サービスシステムの構築を目指してまいります。また、長期優良住宅にもお客様のご希望に応じられるようにオプションにて対応しております。

第四に、より豊かな暮らしを支える快適な住まいづくりとともに、より豊かなライフステージの演出を提供する目的でゴルフ場事業、スパ事業、飲食事業を行っており、今後ますますの伸展を図っていく所存であります。

##### [その他事業]

当社グループは、不動産事業との相乗効果をもとめて、独立行政法人住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）が提供する「フラット35」等の住宅ローンの貸付・融資の斡旋および手形割引などの金融サービスの拡大を目指しております。

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4月30日)	当連結会計年度 (平成25年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※2 33,436,896	※2 40,994,959
売掛金	10,351	10,849
営業貸付金及び営業未収金	※2 15,452,906	※2 17,044,383
たな卸資産	※1, ※2, ※6 46,644,259	※1, ※2, ※6 57,687,334
繰延税金資産	333,751	430,068
その他	1,211,811	※2 3,071,691
貸倒引当金	△11,243	△20,975
流動資産合計	97,078,732	119,218,310
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	※2, ※3 7,653,504	※2, ※3, ※6 7,532,479
機械装置及び運搬具（純額）	※3 85,420	※3 86,897
土地	※2, ※6 8,872,983	※2, ※6 9,083,516
建設仮勘定	19,769	※6 41,765
その他（純額）	※3 1,028,126	※3 1,007,336
有形固定資産合計	17,659,805	17,751,995
無形固定資産		
投資その他の資産		
投資有価証券	※4 4,616,300	※4 11,856,335
繰延税金資産	13,622	47,300
その他	※4 768,382	※4 797,347
貸倒引当金	△110,231	△103,688
投資その他の資産合計	5,288,073	12,597,294
固定資産合計	23,082,684	30,574,428
資産合計	120,161,417	149,792,739
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形、買掛金及び営業未払金	13,731,409	16,194,226
短期借入金	※2, ※5 40,791,953	※2, ※5 50,734,705
1年内償還予定の社債	※2 300,000	※2 300,000
未払法人税等	2,135,592	3,180,520
賞与引当金	350,699	365,930
その他	2,005,704	1,877,618
流動負債合計	59,315,358	72,653,001

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年4月30日)	当連結会計年度 (平成25年4月30日)
<b>固定負債</b>		
社債	※2 750,000	※2 450,000
長期借入金	※2 6,113,320	※2 8,600,724
繰延税金負債	768,191	3,054,126
退職給付引当金	433,521	467,713
保証工事引当金	48,000	39,000
その他	945,691	882,771
固定負債合計	9,058,724	13,494,335
<b>負債合計</b>	<b>68,374,082</b>	<b>86,147,337</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	2,000,000	2,000,000
資本剰余金	3,168	3,168
利益剰余金	47,141,505	54,245,673
自己株式	△296,561	△296,562
株主資本合計	48,848,112	55,952,279
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	2,552,995	7,067,722
その他の包括利益累計額合計	2,552,995	7,067,722
少数株主持分	386,227	625,399
<b>純資産合計</b>	<b>51,787,335</b>	<b>63,645,401</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>120,161,417</b>	<b>149,792,739</b>

(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 5月 1日 至 平成24年 4月 30日)	当連結会計年度 (自 平成24年 5月 1日 至 平成25年 4月 30日)
売上高	137,507,435	156,398,165
売上原価	※1 113,569,479	※1 128,668,593
売上総利益	23,937,956	27,729,571
販売費及び一般管理費	※2, ※3 11,711,464	※2, ※3 13,381,539
営業利益	12,226,491	14,348,032
営業外収益		
受取利息	3,719	4,806
受取配当金	148,614	160,775
その他	53,547	66,722
営業外収益合計	205,881	232,304
営業外費用		
支払利息	757,846	590,967
社債利息	15,687	12,540
融資手数料	139,611	125,615
その他	120,982	81,245
営業外費用合計	1,034,128	810,368
経常利益	11,398,245	13,769,969
特別利益		
投資有価証券売却益	36,637	—
特別利益合計	36,637	—
特別損失		
投資有価証券評価損	19,338	—
会員権評価損	23,564	—
特別損失合計	42,902	—
税金等調整前当期純利益	11,391,980	13,769,969
法人税、住民税及び事業税	4,565,855	5,371,248
法人税等調整額	357,220	△341,087
法人税等合計	4,923,076	5,030,161
少数株主損益調整前当期純利益	6,468,903	8,739,807
少数株主利益	78,863	89,172
当期純利益	6,390,040	8,650,635

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 5月 1日 至 平成24年 4月 30日)	当連結会計年度 (自 平成24年 5月 1日 至 平成25年 4月 30日)
少数株主損益調整前当期純利益	6,468,903	8,739,807
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	622,865	4,514,727
その他の包括利益合計	※1 622,865	※1 4,514,727
包括利益	7,091,769	13,254,535
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	7,012,906	13,165,363
少数株主に係る包括利益	78,863	89,172

## (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 5月 1日 至 平成24年 4月 30日)	当連結会計年度 (自 平成24年 5月 1日 至 平成25年 4月 30日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	1,130,500	2,000,000
当期変動額		
準備金から資本金への振替	869,500	—
当期変動額合計	869,500	—
当期末残高	2,000,000	2,000,000
<b>資本剰余金</b>		
当期首残高	872,668	3,168
当期変動額		
準備金から資本金への振替	△869,500	—
当期変動額合計	△869,500	—
当期末残高	3,168	3,168
<b>利益剰余金</b>		
当期首残高	42,297,934	47,141,505
当期変動額		
剰余金の配当	△1,546,469	△1,546,467
当期純利益	6,390,040	8,650,635
当期変動額合計	4,843,570	7,104,167
当期末残高	47,141,505	54,245,673
<b>自己株式</b>		
当期首残高	△296,501	△296,561
当期変動額		
自己株式の取得	△60	0
当期変動額合計	△60	0
当期末残高	△296,561	△296,562
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	44,004,602	48,848,112
当期変動額		
剰余金の配当	△1,546,469	△1,546,467
当期純利益	6,390,040	8,650,635
自己株式の取得	△60	0
当期変動額合計	4,843,510	7,104,166
当期末残高	48,848,112	55,952,279

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 5月 1日 至 平成24年 4月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年 5月 1日 至 平成25年 4月30日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	1,930,129	2,552,995
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	622,865	4,514,727
当期変動額合計	622,865	4,514,727
当期末残高	2,552,995	7,067,722
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,930,129	2,552,995
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	622,865	4,514,727
当期変動額合計	622,865	4,514,727
当期末残高	2,552,995	7,067,722
少数株主持分		
当期首残高	307,364	386,227
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	78,863	239,172
当期変動額合計	78,863	239,172
当期末残高	386,227	625,399
純資産合計		
当期首残高	46,242,096	51,787,335
当期変動額		
剰余金の配当	△1,546,469	△1,546,467
当期純利益	6,390,040	8,650,635
自己株式の取得	△60	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	701,728	4,753,899
当期変動額合計	5,545,238	11,858,066
当期末残高	51,787,335	63,645,401

## (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 5月 1日 至 平成24年 4月 30日)	当連結会計年度 (自 平成24年 5月 1日 至 平成25年 4月 30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	11,391,980	13,769,969
減価償却費	436,223	433,967
引当金の増減額 (△は減少)	332,897	43,611
受取利息及び受取配当金	△152,333	△165,581
支払利息及び社債利息	773,534	603,507
投資有価証券売却損益 (△は益)	△36,637	—
投資有価証券評価損益 (△は益)	19,338	—
会員権評価損	23,564	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△2,617	△498
営業貸付金及び営業未収金の増減額 (△は増加)	△5,830,417	△1,591,477
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,417,779	△11,050,790
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,958,351	2,462,817
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△108,329	△1,742,740
その他	△319,655	△242,540
小計	7,068,119	2,520,244
利息及び配当金の受取額	152,405	270,678
利息の支払額	△788,215	△715,651
法人税等の支払額	△5,099,096	△4,362,821
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,333,212	△2,287,548
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△33,600	—
定期預金の払戻による収入	—	38,700
投資有価証券の取得による支出	△7,315	△206,016
投資有価証券の売却による収入	61,637	12,950
有形固定資産の取得による支出	△644,661	△501,323
有形固定資産の売却による収入	8,076	3,061
無形固定資産の取得による支出	△22,877	△113,563
その他	△186,570	△86,185
投資活動によるキャッシュ・フロー	△825,310	△852,376
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	3,198,424	8,648,819
長期借入れによる収入	6,270,110	7,328,700
長期借入金の返済による支出	△3,271,814	△3,547,362
社債の償還による支出	△300,000	△300,000
少数株主からの払込みによる収入	—	150,000
自己株式の取得による支出	△60	0
配当金の支払額	△1,546,469	△1,546,467
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,350,189	10,733,688
現金及び現金同等物に係る換算差額	△235	3,000
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,857,856	7,596,763
現金及び現金同等物の期首残高	28,540,339	33,398,196
現金及び現金同等物の期末残高	※1 33,398,196	※1 40,994,959

- (5) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数

5社

連結子会社の名称

パラダイスリゾート(株)

(株)ファミリーライフサービス

(株)オリエンタル・ホーム

ビルトホーム(株)

ホームトレードセンター(株)

(注) 平成24年9月1日付で株式会社オリエンタルホームは、株式会社飯田ホームを吸収合併しております。

平成25年3月8日付で株式会社オリエンタルホームは、商号を株式会社オリエンタル・ホームに変更しております。

(2) 主要な非連結子会社名

サイバークローン(株)他4社

連結の範囲から除いた理由

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

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の名称

(非連結子会社)

サイバークローン(株)他4社

(関連会社)

住宅新興事業協同組合

持分法を適用しない理由

持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社は、それぞれ当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除いております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、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

期末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

③ たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金

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)により算定しております。

貯蔵品

最終仕入原価法

(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)

定率法によっております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)及び「江の島アイランドスパ」で使用している有形固定資産については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 3年～50年

② 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法によっております。

なお、ソフトウェア(自社利用)については社内における見込利用可能期間(5年)によっております。

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。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年4月30日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 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。

② 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度に見合う分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見込額に基づき計上しております。数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(3年)の定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。

④ 保証工事引当金

保証工事費の支出に備えるため、過去の実績を基礎として見積算出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

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、工期がごく短いもの等、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

(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。なお、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合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) 借入金の利息

③ ヘッジ方針

リスク管理に関する内部規程に基づき、金利変動リスクをヘッジしております。

④ ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の相場変動額等を基礎にして判断しております。なお、特例処理の要件を満たしている場合は、決算日における有効性の評価を省略しております。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは、20年以内にその効果の及ぶ期間にわたって均等償却しております。

(7) 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  
スクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税及び地方消費税の会計処理

① 税抜方式を採用しております。

② 控除対象外消費税等は、固定資産に係るものは投資その他の資産の「その他」に計上し5年間で均等償却を行っており、それ以外は発生年度の期間費用としております。

(7) 会計方針の変更

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

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5月1日以後に取得した有形固定資産については、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。

この変更による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に与える影響は軽微であります。

(8) 表示方法の変更

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「その他の流動資産の増減額(△は増加)」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法を変更させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた△427,984千円は、「その他の流動資産の増減額(△は増加)」△108,329千円、「その他」△319,655千円として組替えております。

(9) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

※1 たな卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年4月30日)	当連結会計年度 (平成25年4月30日)
販売用不動産	11,507,847千円	12,285,071千円
仕掛販売用不動産	31,717,064	41,285,955
未成工事支出金	3,349,917	4,042,418
貯蔵品	47,113	45,612
商品	22,315	28,276
計	46,644,259	57,687,334

※2 担保に供している資産及びこれに対する債務は次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成24年4月30日)	当連結会計年度 (平成25年4月30日)
たな卸資産	26,952,592千円	12,257,154千円
建物及び構築物	4,456,676	4,341,988
土地	4,050,182	4,050,182
計	35,459,451	20,649,325

(2) 担保権の設定が留保されている資産

	前連結会計年度 (平成24年4月30日)	当連結会計年度 (平成25年4月30日)
たな卸資産	2,876,883千円	21,823,980千円

(3) (1)及び(2)に対する債務額

	前連結会計年度 (平成24年4月30日)	当連結会計年度 (平成25年4月30日)
短期借入金	23,560,851千円	28,230,552千円
長期借入金	5,491,440	5,334,058
1年内償還予定の社債	150,000	150,000
社債	375,000	225,000
計	29,577,291	33,939,610

(前連結会計年度)

なお、上記担保のほか、将来回収予定の営業未収金(フラット35住宅ローン債権の住宅金融支援機構による買取代金)9,159,850千円を譲渡担保として差し入れております。

また、フラット35融資に係わるつなぎ融資資金の担保として、住宅金融支援機構の住宅融資保険の保険金請求権及び短期貸付金(当該貸付債権)2,382,060千円に質権が設定されております。さらに、フラット35住宅ローン及びフラット35融資に係わるつなぎ融資の担保として、現金及び預金(預金債権)200,638千円に質権が設定されております。

担保付債務は、当該業務(フラット35融資)に係わる短期借入金9,159,850千円、つなぎ融資に係わる短期借入金2,480,710千円であります。

(当連結会計年度)

なお、上記担保のほか、将来回収予定の営業未収金(フラット35住宅ローン債権の住宅金融支援機構による買取代金)7,587,160千円を譲渡担保として差し入れております。

また、フラット35融資に係わるつなぎ融資資金の担保として、住宅金融支援機構の住宅融資保険の保険金請求権及び短期貸付金(当該貸付債権)3,115,800千円に質権が設定されております。さらに、フラット35住宅ローン及びフラット35融資に係わるつなぎ融資の担保として、現金及び預金(預金債権)138,034千円に質権が設定されております。また、フラット35住宅ローン(保証型)の融資の担保として、流動資産のその他に含まれる信託営業貸付金1,769,959千円、現金及び預金5,288千円に質権が設定されております。

担保付債務は、当該業務(フラット35融資)に係わる短期借入金9,076,340千円、つなぎ融資に係わる短期借入金3,439,400千円であります。

※3 有形固定資産の減価償却累計額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年4月30日)	当連結会計年度 (平成25年4月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	5,826,488千円	6,148,623千円

※4 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年4月30日)	当連結会計年度 (平成25年4月30日)
投資有価証券(株式)	3,000千円	202,100千円
その他(投資その他の資産(出資金))	204,000千円	204,000千円

※5 借入金に関し、取引銀行1行とリボルビング・クレジット・ファシリティ契約、取引銀行7行（前連結会計年度においては取引銀行5行）と当座勘定貸越契約、取引銀行1行と貸出コミットメントライン契約を各々締結しております。各契約に係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年4月30日)	当連結会計年度 (平成25年4月30日)
リボルビング・クレジット・ ファシリティ契約	7,000,000千円	7,500,000千円
借入実行残高	3,140,000	4,426,000
借入未実行残高	3,860,000	3,074,000
	前連結会計年度 (平成24年4月30日)	当連結会計年度 (平成25年4月30日)
当座勘定貸越契約	22,350,000千円	34,549,970千円
借入実行残高	12,746,560	13,757,490
借入未実行残高	9,603,440	20,792,480
	前連結会計年度 (平成24年4月30日)	当連結会計年度 (平成25年4月30日)
貸出コミットメントライン契約	10,000,000千円	10,000,000千円
借入実行残高	2,709,310	4,691,330
借入未実行残高	7,290,690	5,308,670

※6 販売用不動産として保有していた資産を保有目的の変更により、下記のとおり固定資産に振り替えております。

	前連結会計年度 (平成24年4月30日)	当連結会計年度 (平成25年4月30日)
建物及び構築物	- 千円	35,918千円
土地	283,649	20,527
建設仮勘定	-	17,128
計	283,649	73,574

(連結損益計算書関係)

※1 前連結会計年度(自 平成23年5月1日 至 平成24年4月30日)

売上原価には、たな卸資産の評価損204,397千円、保証工事引当金繰入額31,679千円及び前連結会計年度末のたな卸資産の評価損の戻入額726,371千円が含まれております。

当連結会計年度(自 平成24年5月1日 至 平成25年4月30日)

売上原価には、たな卸資産の評価損35,038千円、保証工事引当金繰入額3,421千円及び前連結会計年度末のたな卸資産の評価損の戻入額204,397千円が含まれております。

※2 研究開発費の総額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年5月1日 至 平成24年4月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年5月1日 至 平成25年4月30日)
一般管理費に含まれる研究開発費	56,582千円	64,073千円

※3 販売費及び一般管理費の主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23年5月1日 至 平成24年4月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年5月1日 至 平成25年4月30日)
広告宣伝費	1,436,350千円	1,341,659千円
従業員給料手当	2,766,497	3,077,851
支払手数料	2,758,212	3,590,494
租税公課	727,070	868,278
退職給付費用	19,427	40,995
賞与引当金繰入額	278,767	287,130
貸倒引当金繰入額	7,265	3,189

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成23年5月1日 至 平成24年4月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年5月1日 至 平成25年4月30日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	713,406千円	7,042,432千円
組替調整額	19,338	—
税効果調整前	732,744	7,042,432
税効果額	△109,878	△2,527,704
その他有価証券評価差額金	622,865	4,514,727
その他の包括利益合計	622,865	4,514,727

(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5月1日 至 平成24年4月30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	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式				
普通株式(株)	60,000,000	-	-	60,000,000
合計	60,000,000	-	-	60,000,000
自己株式				
普通株式(株) (注)	520,367	98	-	520,465
合計	520,367	98	-	520,465

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加98株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

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7月22日 定時株主総会	普通株式	773,235	13	平成23年4月30日	平成23年7月25日
平成23年12月13日 取締役会	普通株式	773,234	13	平成23年10月31日	平成24年1月13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7月27日 定時株主総会	普通株式	773,233	利益剰余金	13	平成24年4月30日	平成24年7月30日

当連結会計年度(自 平成24年 5 月 1 日 至 平成25年 4 月30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	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式				
普通株式(株)	60,000,000	-	-	60,000,000
合計	60,000,000	-	-	60,000,000
自己株式				
普通株式(株) (注)	520,465	1	-	520,466
合計	520,465	1	-	520,466

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加1株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

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7月27日 定時株主総会	普通株式	773,233	13	平成24年4月30日	平成24年7月30日
平成24年12月11日 取締役会	普通株式	773,233	13	平成24年10月31日	平成25年1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7月30日 定時株主総会	普通株式	951,672	利益剰余金	16	平成25年4月30日	平成25年7月31日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成23年 5 月 1 日 至 平成24年 4 月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年 5 月 1 日 至 平成25年 4 月30日)
現金及び預金	33,436,896千円	40,994,959千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△38,700	-
現金及び現金同等物	33,398,196	40,994,959

(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

(1) 報告セグメントの決定方法

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。

当社グループは主に戸建分譲住宅事業、分譲マンション事業、その他に不動産賃貸事業、江の島事業、金融事業等を展開しており、報告セグメントについては、「戸建分譲住宅事業」、「金融事業」としております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「戸建分譲住宅事業」は、戸建分譲住宅の土地仕入及び設計施工販売をしております。

「金融事業」は、住宅物件購入者へのフラット35等の住宅ローンの貸付及び融資の斡旋、手形割引を行っております。

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。

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23年5月1日 至 平成24年4月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額	連結財務諸表 計上額
	戸建分譲 住宅事業	金融事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	128,456,787	1,590,021	130,046,808	7,460,627	137,507,435	—	137,507,435
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	128,456,787	1,590,021	130,046,808	7,460,627	137,507,435	—	137,507,435
セグメント利益(注) 2	11,537,541	609,640	12,147,182	79,309	12,226,491	—	12,226,491
その他の項目							
減価償却費(注) 3	70,453	7,215	77,668	123,829	201,498	—	201,498

(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、分譲マンション事業、不動産賃貸事業、江の島事業等の事業活動を含んでおります。

2. セグメント利益は、営業利益を記載しております。

3. 減価償却費には、長期前払費用の償却額を含んでおります。

4. 資産については、事業セグメントに配分しておりません。

当連結会計年度(自 平成24年5月1日 至 平成25年4月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額	連結財務諸表 計上額
	戸建分譲 住宅事業	金融事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	147,720,567	2,280,970	150,001,538	6,396,627	156,398,165	—	156,398,165
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	147,720,567	2,280,970	150,001,538	6,396,627	156,398,165	—	156,398,165
セグメント利益(注) 2	13,796,978	480,394	14,277,372	70,660	14,348,032	—	14,348,032
その他の項目							
減価償却費(注) 3	64,820	11,720	76,541	117,721	194,263	—	194,263

(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、分譲マンション事業、不動産賃貸事業、江の島事業等の事業活動を含んでおります。

2. セグメント利益は、営業利益を記載しております。

3. 減価償却費には、長期前払費用の償却額を含んでおります。

4. 資産については、事業セグメントに配分しておりません。

## 【関連情報】

前連結会計年度（自 平成23年 5月 1日 至 平成24年 4月30日）

### 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

### 2. 地域ごとの情報

#### (1) 売上高

本邦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、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度（自 平成24年 5月 1日 至 平成25年 4月30日）

### 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

### 2. 地域ごとの情報

#### (1) 売上高

本邦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、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

**【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】**

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23年5月1日 至 平成24年4月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年5月1日 至 平成25年4月30日)

重要性が乏しいため、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】**

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23年5月1日 至 平成24年4月30日)		当連結会計年度 (自 平成24年5月1日 至 平成25年4月30日)	
1株当たり純資産額	864円18銭	1株当たり純資産額	1,059円52銭
1株当たり当期純利益	107円43銭	1株当たり当期純利益	145円44銭

(注) 1 前連結会計年度及び当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成23年5月1日 至 平成24年4月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年5月1日 至 平成25年4月30日)
当期純利益(千円)	6,390,040	8,650,635
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)	6,390,040	8,650,635
期中平均株式数(株)	59,479,594	59,479,535

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

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4月30日)	当事業年度 (平成25年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	28,775,607	32,783,123
売掛金	4,270	5,331
販売用不動産	9,284,479	10,237,539
仕掛販売用不動産	24,746,919	31,955,718
未成工事支出金	2,571,541	3,379,604
貯蔵品	29,472	30,208
前渡金	425,284	529,380
前払費用	177,093	109,815
繰延税金資産	261,707	355,551
短期貸付金	171,000	3,250,400
その他	83,885	279,537
流動資産合計	66,531,261	82,916,210
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,802,572	7,855,083
減価償却累計額	△2,095,763	△2,265,693
建物(純額)	5,706,808	5,589,389
構築物	567,116	569,239
減価償却累計額	△200,154	△225,641
構築物(純額)	366,961	343,598
機械及び装置	110,055	139,557
減価償却累計額	△66,594	△81,454
機械及び装置(純額)	43,460	58,102
車両運搬具	50,258	53,174
減価償却累計額	△20,690	△32,406
車両運搬具(純額)	29,567	20,768
工具、器具及び備品	735,075	744,792
減価償却累計額	△601,718	△637,530
工具、器具及び備品(純額)	133,356	107,262
土地	5,909,615	6,120,148
建設仮勘定	14,789	41,765
その他	—	6,542
有形固定資産合計	12,204,559	12,287,577
無形固定資産		
借地権	25,000	25,000
ソフトウェア	16,633	42,616
電話加入権	7,751	7,751
温泉利用権	61,602	56,678
その他	2,529	744
無形固定資産合計	113,517	132,790

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年4月30日)	当事業年度 (平成25年4月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	3,861,561	9,694,343
関係会社株式	2,474,117	2,824,117
出資金	5,590	5,685
関係会社出資金	102,000	102,000
長期貸付金	28	28
関係会社長期貸付金	3,708,150	3,545,150
破産更生債権等	30,000	30,000
長期前払費用	11,450	12,563
その他	252,885	248,873
貸倒引当金	△103,688	△103,688
投資その他の資産合計	10,342,094	16,359,072
固定資産合計	22,660,170	28,779,440
資産合計	89,191,432	111,695,650
負債の部		
流動負債		
支払手形	5,362,547	6,420,717
買掛金	34,509	222,694
営業未払金	6,615,600	7,651,361
短期借入金	16,678,400	20,929,600
1年内返済予定の長期借入金	1,742,200	3,688,333
1年内償還予定の社債	300,000	300,000
未払金	565,579	488,307
未払費用	123,067	148,518
未払消費税等	107,080	15,239
未払法人税等	1,656,915	2,738,983
前受金	433,075	470,551
預り金	145,769	108,964
賞与引当金	262,289	275,985
その他	879	—
流動負債合計	34,027,913	43,459,258
固定負債		
社債	750,000	450,000
長期借入金	3,649,450	5,454,916
繰延税金負債	554,704	2,391,568
退職給付引当金	410,412	444,669
保証工事引当金	48,000	39,000
その他	897,843	829,005
固定負債合計	6,310,410	9,609,160
負債合計	40,338,324	53,068,418

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年4月30日)	当事業年度 (平成25年4月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,000,000	2,000,000
資本剰余金		
資本準備金	3,168	3,168
資本剰余金合計	3,168	3,168
利益剰余金		
利益準備金	172,212	172,212
その他利益剰余金		
別途積立金	3,000,000	3,000,000
繰越利益剰余金	41,854,637	47,874,784
利益剰余金合計	45,026,849	51,046,996
自己株式	△296,561	△296,562
株主資本合計	46,733,456	52,753,602
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,119,651	5,873,630
評価・換算差額等合計	2,119,651	5,873,630
純資産合計	48,853,108	58,627,232
負債純資産合計	89,191,432	111,695,650

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 5月 1日 至 平成24年 4月30日)	当事業年度 (自 平成24年 5月 1日 至 平成25年 4月30日)
売上高		
不動産販売高	108,955,964	123,863,569
請負工事収入	4,148,596	4,515,210
その他の売上高	851,476	837,318
売上高合計	113,956,037	129,216,098
売上原価		
不動産販売原価	91,600,343	103,406,082
請負工事原価	3,207,651	3,365,420
その他の原価	619,694	633,571
売上原価合計	95,427,689	107,405,074
売上総利益	18,528,348	21,811,023
販売費及び一般管理費		
支払手数料	2,513,323	3,121,347
広告宣伝費	1,160,059	1,061,676
役員報酬	154,080	156,000
従業員給料及び手当	1,703,780	1,872,859
役員賞与	118,749	124,021
従業員賞与	381,905	433,469
賞与引当金繰入額	200,725	211,902
退職給付費用	17,945	39,504
法定福利費	365,273	370,532
福利厚生費	111,112	178,522
人材募集費	13,134	29,571
寄付金	6,485	15,530
通信交通費	195,522	220,607
減価償却費	144,742	148,694
賃借料	229,525	277,608
租税公課	552,355	621,298
事業税	57,900	71,791
交際費	102,219	100,558
保険料	43,204	51,903
消耗品費	96,157	118,529
研究開発費	56,582	64,073
その他	337,208	379,635
販売費及び一般管理費合計	8,561,992	9,669,638
営業利益	9,966,355	12,141,385

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 5月 1日 至 平成24年 4月 30日)	当事業年度 (自 平成24年 5月 1日 至 平成25年 4月 30日)
営業外収益		
受取利息	73,995	97,914
受取配当金	126,359	135,448
その他	40,753	29,701
営業外収益合計	241,108	263,063
営業外費用		
支払利息	470,636	429,993
社債利息	15,687	12,540
融資手数料	66,152	91,089
その他	43,389	61,590
営業外費用合計	595,865	595,212
経常利益	9,611,598	11,809,236
特別利益		
投資有価証券売却益	36,637	—
特別利益合計	36,637	—
特別損失		
会員権評価損	23,564	—
投資有価証券評価損	19,338	—
特別損失合計	42,902	—
税引前当期純利益	9,605,333	11,809,236
法人税、住民税及び事業税	3,783,313	4,578,406
法人税等調整額	361,539	△335,784
法人税等合計	4,144,853	4,242,622
当期純利益	5,460,480	7,566,614

不動産販売原価明細書

科目	前事業年度 (自 平成23年5月1日 至 平成24年4月30日)		当事業年度 (自 平成24年5月1日 至 平成25年4月30日)	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 土地購入費	66,800,880	72.9	74,396,625	72.0
II 材料費	7,950,983	8.7	9,435,964	9.1
III 労務費	650,964	0.7	721,314	0.7
IV 外注費	16,276,906	17.8	18,620,187	18.0
V 経費	212,849	0.2	324,951	0.3
VI たな卸資産評価損 (注) 2	△322,281	△0.3	△95,910	△0.1
VII 保証工事引当金繰入額	30,040	0.0	2,949	0.0
計	91,600,343	100.0	103,406,082	100.0

(注) 1 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

2 前事業年度のたな卸資産評価損には、固定資産振替時に計上した176,732千円が含まれております。

請負工事原価明細書

科目	前事業年度 (自 平成23年5月1日 至 平成24年4月30日)		当事業年度 (自 平成24年5月1日 至 平成25年4月30日)	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 材料費	711,035	22.2	851,358	25.3
II 労務費	60,256	1.9	71,174	2.1
III 外注費	2,419,910	75.4	2,417,940	71.9
IV 経費	16,449	0.5	24,946	0.7
計	3,207,651	100.0	3,365,420	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

その他売上原価明細書

科目	前事業年度 (自 平成23年5月1日 至 平成24年4月30日)		当事業年度 (自 平成24年5月1日 至 平成25年4月30日)	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 外注費	178,117	28.8	181,327	28.6
II 減価償却費	191,035	30.8	187,772	29.6
III 経費	250,541	40.4	264,471	41.8
計	619,694	100.0	633,571	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 5月 1日 至 平成24年 4月 30日)	当事業年度 (自 平成24年 5月 1日 至 平成25年 4月 30日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	1,130,500	2,000,000
当期変動額		
準備金から資本金への振替	869,500	—
当期変動額合計	869,500	—
当期末残高	2,000,000	2,000,000
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
当期首残高	872,668	3,168
当期変動額		
準備金から資本金への振替	△869,500	—
当期変動額合計	△869,500	—
当期末残高	3,168	3,168
<b>資本剰余金合計</b>		
当期首残高	872,668	3,168
当期変動額		
準備金から資本金への振替	△869,500	—
当期変動額合計	△869,500	—
当期末残高	3,168	3,168
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
当期首残高	172,212	172,212
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	172,212	172,212
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
当期首残高	3,000,000	3,000,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	3,000,000	3,000,000
<b>繰越利益剰余金</b>		
当期首残高	37,940,627	41,854,637
当期変動額		
剰余金の配当	△1,546,469	△1,546,467
当期純利益	5,460,480	7,566,614
当期変動額合計	3,914,010	6,020,146
当期末残高	41,854,637	47,874,784
<b>利益剰余金合計</b>		
当期首残高	41,112,839	45,026,849
当期変動額		
剰余金の配当	△1,546,469	△1,546,467
当期純利益	5,460,480	7,566,614
当期変動額合計	3,914,010	6,020,146
当期末残高	45,026,849	51,046,996

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 5月 1日 至 平成24年 4月 30日)	当事業年度 (自 平成24年 5月 1日 至 平成25年 4月 30日)
<b>自己株式</b>		
当期首残高	△296,501	△296,561
当期変動額		
自己株式の取得	△60	0
当期変動額合計	△60	0
当期末残高	△296,561	△296,562
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	42,819,506	46,733,456
当期変動額		
剰余金の配当	△1,546,469	△1,546,467
当期純利益	5,460,480	7,566,614
自己株式の取得	△60	0
当期変動額合計	3,913,949	6,020,145
当期末残高	46,733,456	52,753,602
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
当期首残高	1,597,118	2,119,651
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	522,533	3,753,978
当期変動額合計	522,533	3,753,978
当期末残高	2,119,651	5,873,630
<b>評価・換算差額等合計</b>		
当期首残高	1,597,118	2,119,651
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	522,533	3,753,978
当期変動額合計	522,533	3,753,978
当期末残高	2,119,651	5,873,630
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	44,416,625	48,853,108
当期変動額		
剰余金の配当	△1,546,469	△1,546,467
当期純利益	5,460,480	7,566,614
自己株式の取得	△60	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	522,533	3,753,978
当期変動額合計	4,436,482	9,774,124
当期末残高	48,853,108	58,627,232

- (4) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

## (5) 重要な会計方針

### 1. 有価証券の評価基準及び評価方法

#### (1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

#### (2) その他有価証券

時価のあるもの：事業年度末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

### 3. たな卸資産の評価基準及び評価方法

#### (1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金

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）により算定しております。

#### (2) 貯蔵品

最終仕入原価法

### 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）

定率法によっております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）及び「江の島アイランドスパ」で使用している有形固定資産については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年～50年

#### (2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

なお、ソフトウェア（自社利用）については社内における見込利用可能期間（5年）による定額法によっております。

#### (3) 長期前払費用

定額法によっております。

#### (4) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年4月30日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

## 5. 引当金の計上基準

### (1) 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。

### (2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度に見合う分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見込額に基づき計上しております。数理計算上の差異は、各事業年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（3年）の定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。

### (4) 保証工事引当金

保証工事費の支出に備えるため、過去の実績を基礎として見積算出額を計上しております。

## 6. 収益及び費用の計上基準

### 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、工期がごく短いもの等、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

## 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。なお、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合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） 借入金の利息

### (3) ヘッジ方針

リスク管理に関する内部規程に基づき、金利変動リスクをヘッジしております。

### (4) ヘッジの有効性の評価方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の相場変動額等を基礎にして判断しております。なお、特例処理の要件を満たしている場合は、決算日における有効性の評価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

### 消費税及び地方消費税の会計処理

#### (1) 税抜方式を採用しております。

#### (2) 控除対象外消費税等は、固定資産に係るものは投資その他の資産の「その他」に計上し5年間で均等償却を行っており、それ以外は発生年度の期間費用としております。

(6) 会計方針の変更

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年5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。

なお、これによる当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。