



平成26年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成25年11月12日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社メッツ

コード番号 4744 URL <http://www.metscorp.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 秋山 賢一

問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役兼管理本部長 (氏名) 山賀 保仁

TEL 03-5733-5905

四半期報告書提出予定日 平成25年11月13日

配当支払開始予定日 —

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年3月期第2四半期の業績(平成25年4月1日～平成25年9月30日)

(1) 経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期第2四半期	620	—	△48	—	△77	—	△77	—
25年3月期第2四半期	49	—	△65	—	△65	—	△65	—

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
26年3月期第2四半期	△1.60	—
25年3月期第2四半期	△1.35	—

(注)当社は、平成25年10月1日付で普通株式1株につき普通株式100株の割合で株式分割を行っております。1株当たり四半期純利益につきましては、当該割合が、前事業年度の期首に行われたと仮定し算定しております。

(2) 財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	
	百万円	%	百万円	%	%	%
26年3月期第2四半期	664	—	158	—	23.8	—
25年3月期	355	—	236	—	66.5	—

(参考) 自己資本 26年3月期第2四半期 158百万円 25年3月期 236百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
26年3月期	—	0.00	—	—	—
26年3月期(予想)	—	—	—	0.00	0.00

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

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

(%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		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	3,500	137.6	224	366.7	193	407.9	176	417.6	3.61

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

平成26年3月期の業績予想における1株当たり当期純利益については、平成25年10月1日を効力発生日として普通株式1株を100株に分割する株式分割を考慮した額を記載しております。

※ 注記事項

(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 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 : 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3月期2Q	48,780,000 株	25年3月期	48,780,000 株
----------	--------------	--------	--------------

② 期末自己株式数

26年3月期2Q	— 株	25年3月期	— 株
----------	-----	--------	-----

③ 期中平均株式数(四半期累計)

26年3月期2Q	48,780,000 株	25年3月期2Q	48,780,000 株
----------	--------------	----------	--------------

当社は、平成25年10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。前事業年度の期首に当該分割が行われたと仮定して株式数を算定しております。

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

・この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、四半期財務諸表に対する四半期レビュー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および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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およ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4ページ「業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する定性的情報	2
(2) 財政状態に関する定性的情報	3
(3) キャッシュフローの状況	3
(4) 業績予想に関する定性的情報	4
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	5
(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	5
(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	5
3. 四半期財務諸表	6
(1) 四半期貸借対照表	6
(2) 四半期損益計算書	7
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期累計期間におけるわが国経済は、日銀による量的・質的金融緩和政策の継続や政府による経済対策の推進を背景に全体として回復基調が続いております。喫緊の課題でありました米国債務問題も一段落し、我が国の円安基調も当面続くことが予想されますので、輸出企業を中心にさらなる経常利益の増加が見込まれております。日経平均株価は、昨年の中間期、平成24年9月末の8,870円から今年の平成25年9月末は、14,455円と大幅に上昇しております。

当社の属する不動産業界におきましても、首都圏での9月のマンション発売戸数は5968戸と前年比77.3%増加しており、契約率も83.5%と好不調の分かれ目であります70%を8か月連続で上回っております。業界としましては、消費税増税後の需要動向に不透明感が残りますが、政府による消費税対策を意図した住宅減税の延長・拡充措置や長期優良住宅・低炭素住宅購入に対する減税措置、贈与税の税率軽減措置、リフォーム減税の拡充措置等各種政策により需要減退に歯止めがかかることも予想されております。

当社の主要なビジネスモデルは、首都圏の一棟中古オフィスビル・マンションを収益不動産再生事業として取得し、貸室内および共用部のリニューアル工事を実施の上、地場仲介業者との適切なリレーション、現場マーケティングに基づいた最適なソリューションを講じ、稼働率を向上させて販売することにあります。こうしたすでに資産として存在する中古物件に最適なソリューションを講じ、その資産価値を向上させる事業は、国内資産全体の健全化を図ることによる事業環境・住環境の改善・良化に資する事業と言えます。

当社は、引き続きストックビジネスに重きを置いた事業用収益不動産再生事業を推し進めてまいります。

当社の不動産事業におきまして、25年度上半期は、第3四半期以降の収益・利益の源泉となる販売用不動産の仕入ならびに不動産仲介業務が主たる活動であり、これらを軸とした事業を推進してまいりました。その結果、更なる不動産取得に向けた多数の案件交渉が進行中であり、今後の不動産取得に向けた足場固めが順調に進みました。また、資金調達につきましては、新たな金融機関との取引も開始しており、資金調達の円滑化、多様化に努めております。なお借入金等の有利子負債による資金調達においては、財務の安定性確保および将来の金利上昇リスクを回避する目的として、有利子負債の返済期限の分散並びに金利の固定化に留意した資金調達を財務の基本方針としています。

このように、当四半期におきましては、主に下半期の不動産事業の利益の源泉となる販売用不動産の取得を推進する期間として推移いたしました。

この結果、当第2四半期累計期間の売上高は620,747千円(前年同四半期比571,489千円の増加)となりました。営業損失は48,503千円(前年同四半期比16,807千円の減少)、経常損失は77,284千円(前年同四半期比12,191千円の増加)、四半期純損失は77,889千円(前年同四半期比12,191千円の増加)となりました。これにより1株当たり四半期純損失は1円60銭となりました。

セグメント別進捗は次のとおりであります。

(不動産事業)

当第2四半期累計期間における不動産事業の売上高は、620,747千円(前年同四半期比571,638千円の増加)、セグメント利益は36,989千円(前年同四半期比35,891千円の増加)となりました。

■不動産取得販売

当社は、東京駅を中心とする開発の増大に伴う地理的優位性に基づく都心3区および新名所の開業と住宅一次所得者層獲得を図る城東地区（葛飾区、墨田区、江東区、江戸川区等）、東京へのアクセスと住環境良好な東葛地区（千葉県松戸市、柏市、船橋市、市川市等）を事業対象の重点地区としております。この事業方針に沿って、当第2四半期は都心3区内の不動産販売案件により売上を計上をしております。

■不動産仲介

不動産売買仲介事業は、新規のキャッシュアウトを必要とせず、不動産事業の収益機会の追及を可能とし、仲介手数料の受領による利益を見込めます。当第2四半期は、マッチング業務を通じて着実に実績を上げております。

■ジョイントベンチャー展開および土地有効活用等のコンサルティング

ジョイントベンチャー展開については複数案件の交渉を続けており、今後も引き続き成約に向けて継続して取り組んでまいります。

(IT事業)

今期においては不動産事業に集中する方針をとっておりますが、IT事業につきましても、当社のコア事業である不動産事業とのシナジーを得られる業態において、拡大しているモバイル&タブレット端末を用いたエンタープライズソリューション事業を推進するため、それらのソリューション等とこれまでのネットワーク、ノウハウを用いた新規サービスの開発を進めております。

(2) 財政状態に関する説明

(資産の部)

流動資産は、前事業年度末に比べて89.5%増加し652,910千円となりました。これは主として販売用不動産の増加によるものです。

固定資産は、前事業年度末に比べて5.5%増加し11,327千円となりました。これは長期性預金及び敷金・保証金の増加によるものです。

(負債の部)

流動負債は、前事業年度末に比べて327.5%増加し505,906千円となりました。これは主に短期借入金増加によるものです。

(純資産の部)

純資産合計は、四半期純損失による利益剰余金の減少に伴い、前事業年度末に比べて33.0%減少し158,330千円となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期累計期間末における現金及び現金同等物は117,043千円（前年同四半期末は125,647千円）となりました。

なお、当第2四半期累計期間における各キャッシュ・フローの状況と主な増減の要因は次のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

税引前四半期純損失額77,284千円及び販売用不動産の増加額313,110千円等が影響し、380,952千円の支出（前年同四半期は65,306千円の支出）となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

定期預金の払出による収入10,000千円及び定期預金の預入による支出40,720千円等が影響し、31,199千円の支出(前年同四半期は9,110千円の支出)となりました。

(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627,000千円及び短期借入金の返済による支出249,788千円等が影響し、360,220千円の収入(前年同四半期は変動なし)となりました。

(4) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

今、日本の不動産市場は、中古市場の活性化に向けて大きく見直が図られております。政府の新成長戦略では2020年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増させ良質なストックの形成を図ることを目標としております。又、こうしたことを受け、国内の主要なハウスメーカーも建物の評価を従来の経過年数による評価減のみではなく、リフォーム後の利用価値にその資産価値を置いた新しい評価基準を採用し始めております。もとより当社の主たるビジネスモデルは、首都圏の一棟中古オフィスビル・マンションを収益不動産再生事業として取得し、貸室内および共用部のリニューアル工事を実施の上、地場仲介業者との適切なリレーション、現場マーケティングに基づいた最適なソリューションを講じ、稼働率を向上させて販売することにあります。こうしたすでに資産として存在する中古物件に最適なソリューションを講じ、その資産価値を向上させる事業は、国内資産全体の健全化を図ることによる事業環境・住環境の改善・良化に資する事業といえます。

当社は、引き続きストックビジネスに重きを置いた事業用収益不動産再生事業を推し進めてまいります。さらに保有不動産のある企業に対しましては、企業価値向上のためのCRE有効活用についてのコンサルティング支援業務を強化してまいります。

平成26年3月期の通期業績予想につきましては、平成25年5月14日に公表いたしました「平成25年3月期決算短信」における業績予想から変更はなく、通期売上高3,500百万円、営業利益224百万円、経常利益193百万円、当期純利益176百万円を目指してまいります。

なお、当社の業績は、売上構成比率の高い販売用不動産の売却時期によって大きく変動してまいります。通期業績予想は、既に取得済みの販売用不動産を含め、今後取得する販売用不動産を売却した場合を想定した上で算出しております。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

3. 四半期財務諸表
 (1) 四半期貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期会計期間 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	182,615	161,043
売掛金	180	838
販売用不動産	161,225	474,336
その他	544	16,899
貸倒引当金	—	△207
流動資産合計	344,565	652,910
固定資産		
有形固定資産		
有形固定資産合計	2,898	2,651
投資その他の資産合計	7,836	8,676
固定資産合計	10,735	11,327
資産合計	355,300	664,237
負債の部		
流動負債		
買掛金	—	37,163
短期借入金	49,500	426,711
未払法人税等	11,422	7,117
その他	57,423	34,913
流動負債合計	118,345	505,906
固定負債		
長期預り保証金	735	—
固定負債合計	735	—
負債合計	119,080	505,906
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,346,750	2,346,750
資本剰余金	3,120,187	3,120,187
利益剰余金	△5,230,716	△5,308,606
株主資本合計	236,220	158,330
純資産合計	236,220	158,330
負債純資産合計	355,300	664,237

(2) 四半期損益計算書
第2四半期累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
売上高	49,258	620,747
売上原価	43,781	529,802
売上総利益	5,476	90,944
販売費及び一般管理費	※ 70,788	※ 139,447
営業損失(△)	△65,311	△48,503
営業外収益		
受取利息	17	11
受取保険料	—	32
還付加算金	2	13
その他	198	8
営業外収益合計	218	64
営業外費用		
支払利息	—	11,817
融資関連費用	—	16,991
その他	—	36
営業外費用合計	—	28,845
経常損失(△)	△65,092	△77,284
税引前四半期純損失(△)	△65,092	△77,284
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
四半期純損失(△)	△65,697	△77,889

(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期純損失(△)	△65,092	△77,284
減価償却費	194	247
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△441	207
受取利息	△17	△11
支払利息	—	11,817
売上債権の増減額(△は増加)	537	△658
販売用不動産の増減額(△は増加)	△1,497	△313,110
仕入債務の増減額(△は減少)	—	37,164
未払金の増減額(△は減少)	1,073	△43,112
その他	528	20,083
小計	△64,715	△364,656
利息の受取額	14	11
利息の支払額	—	△11,853
法人税等の支払額	△605	△4,455
営業活動によるキャッシュ・フロー	△65,306	△380,952
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	△3,386	—
定期預金の払戻による収入	—	10,000
定期預金の預入による支出	—	△40,720
敷金の回収による収入	1,136	—
敷金及び保証金の差入による支出	△6,860	△350
その他	—	△129
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,110	△31,199
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	—	627,000
短期借入金の返済による支出	—	△249,788
その他	—	△16,991
財務活動によるキャッシュ・フロー	—	360,220
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△74,416	△51,932
現金及び現金同等物の期首残高	200,064	168,975
現金及び現金同等物の四半期末残高	※ 125,647	※ 117,043

(4) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当第2四半期累計期間(自平成25年4月1日至平成25年9月30日)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期累計期間(自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント			合計
	不動産事業	I T事業	計	
売上高				
外部顧客への売上高	49,108	150	49,258	49,258
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—
計	49,108	150	49,258	49,258
セグメント利益	1,098	22	1,120	1,120

2. 報告セグメントの利益の金額の合計額と四半期損益計算書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)

利益	金額
報告セグメント計	1,120
全社費用(注)	△66,432
四半期損益計算書の営業損失(△)	△65,311

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

Ⅱ 当第2四半期累計期間(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント			合計
	不動産事業	IT事業	計	
売上高				
外部顧客への売上高	620,747	—	620,747	620,747
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—
計	620,747	—	620,747	620,747
セグメント利益又は損失 (△)	36,989	△1,570	35,418	35,418

2. 報告セグメントの損失の金額の合計額と四半期損益計算書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)

利益	金額
報告セグメント計	35,418
全社費用(注)	△83,922
四半期損益計算書の営業損失(△)	△48,503

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。