



平成26年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成26年2月13日

上場会社名 株式会社メッツ 上場取引所 東
 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26年2月14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 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 有

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年3月期第3四半期の業績(平成25年4月1日～平成25年12月31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3四期	659	523.9	△98	-	△144	-	△145	-
25年3月期第3四期	105	-	△90	-	△91	-	△91	-

	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3四半期	△2.98	-
25年3月期第3四半期	△1.89	-

(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、当該分割が、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3四半期	778	90	11.7
25年3月期	355	236	66.5

(参考) 自己資本 26年3月期第3四半期 90百万円 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3Q	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3Q	-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3Q	48,780,000株	25年3月期3Q	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おりません。

※ 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) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	4
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	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) 四半期財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(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3四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。国内景気につきましては、内閣府が1月の月例経済報告で景気の基調判断を8年ぶりに「増加して回復している」との表現に上方修正しています。またわが国を取り巻く世界の経済環境につきましては、平成26年1月に国際通貨基金が最新の世界経済見通しの中で、2014年～2015の経済成長率は前年比0.7%上振れて3.7%となるとの見通しをたてています。しかしながら今後の米国の金融緩和縮小にもとづく新興国経済先行きについての不安材料も見受けられております。

当社の属する不動産業界におきましても、首都圏の中古マンション成約件数は、昨年11月まで15ヶ月連続で前年同月を上回っており、収益不動産マーケットにおいても個人富裕層を中心とした購入需要が高まりつつあります。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・低炭素住宅購入者に対する減税措置、中古住宅購入に係る減税制等各種政策等により消費者の需要減退に歯止めがかかることが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ることにより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、国内ストック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。

国土交通省では中古物件に対する「資産価値を評価する手法」の見直しを進めております。また住宅に占める中古の割合についても現在の14%から2020年には25%まで高める目標を掲げております。当社は、こうした環境の変化に鑑み、引き続きストックビジネスに重きを置いた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年度第3四半期は、第4四半期での収益・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、平成25年12月26日に開示しました東京都江戸川区内20物件の仕入れ契約締結等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、主に第4四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。

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、江戸川区など）、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、市川市など）を事業対象の重点地区としておりますが、当第3四半期は、第2四半期の実績に加え新たに販売用不動産の仕入および仕入契約を当社の重点地域であります東葛地区及び都内から確保いたしました。

また更なる不動産取得に向けた多くの案件交渉が進行中であり、今後の不動産取得・販売に向けた足場固めが順調に進んでおります。一方、不動産仲介においても利益の獲得、案件の増大を実現しており、不動産販売および仲介事業において取引実績を着実に積み重ねております。

このように、当四半期におきましては、主に次四半期あるいは来期以降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重点的に推進する期間として推移いたしました。

この結果、当第3四半期累計期間の売上高は659,121千円(前年同四半期比553,478千円の増収)となりました。営業損失は98,680千円(前年同四半期比8,170千円の悪化)、経常損失は144,479千円(前年同四半期比53,404千円の悪化)、四半期純損失は145,386千円(前年同四半期比53,404千円の悪化)となりました。これにより1株当たり四半期純損失は2円98銭となりました。

セグメント別進捗は、次の通りであります。

(不動産事業)

当第3四半期累計期間における不動産事業の売上高は、659,121千円(前年同四半期比553,628千円の増加)、セグメント利益は28,726千円(前年同四半期比15,313千円の増加)となりました。

■不動産取得販売

主な案件として、東京都中野区、江東区において、マンション1棟および区分分譲マンション2戸を取得し、また、東京都江戸川区においては、平成25年12月26日付「不動産の仕入れにかかる重要な売買契約締結についてのお知らせ」の中で開示いたしましたように主に戸建・マンション向け用更地を20物件(全体面積で約10313.19㎡)の仕入れ契約の締結を完了しております。

以上のように不動産売買取引実績を積み上げておりますが、さらに、当事業年末の売上計上に向けた成約案件の交渉を進めております。

■不動産仲介

不動産売買仲介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ので、引き続き案件成約に向け取り組んでまいります。

■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進めておりますが、当四半期においては契約に至った案件はございません。成約に向けて今後も継続して取り組んでまいります。

(IT事業)

当第3四半期累計期間におけるIT事業の売上高は-1千円(前年同四半期比150千円の減少)、セグメント損失は3,322千円(前年同四半期は22千円の利益)となりました。

当事業年度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。すでに不動産事業の付加価値を最大化させるための新たなITシステムの企画・開発等をほぼ終え、活動開始に向けた準備を進めております。

(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122.7%増加し767,448千円となりました。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5.1%増加し11,281千円となりました。これは敷金の増加及び保証金の減少によるものです。

(負債の部)

流動負債は、前事業年度末に比べて481.3%増加し687,896千円となりました。これは主に販売用不動産仕入のための短期借入金が595,400千円増加したことによるものです。

(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が減少したことに伴い、前事業年度末に比べて61.5%減少の90,833千円となりました。

(3) 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。

当社は、引き続きストックビジネスに重きを置いた収益不動産再生事業を中心に企業活動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3四半期会計期間 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	182,615	80,454
売掛金	180	554
販売用不動産	161,225	682,234
その他	544	4,454
貸倒引当金	—	△249
流動資産合計	344,565	767,448
固定資産		
有形固定資産	2,898	2,527
投資その他の資産	7,836	8,753
固定資産合計	10,735	11,281
資産合計	355,300	778,729
負債の部		
流動負債		
買掛金	—	9,573
短期借入金	49,500	644,900
未払法人税等	11,422	1,976
その他	57,423	31,446
流動負債合計	118,345	687,896
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	687,896
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	△5,376,103
株主資本合計	236,220	90,833
純資産合計	236,220	90,833
負債純資産合計	355,300	778,729

(2) 四半期損益計算書
第3四半期累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
売上高	105,643	659,121
売上原価	92,207	562,306
売上総利益	13,435	96,814
販売費及び一般管理費	104,094	195,494
営業損失(△)	△90,659	△98,680
営業外収益		
受取利息	17	13
受取保険料	—	32
還付加算金	2	13
その他	212	8
営業外収益合計	232	66
営業外費用		
支払利息	648	21,341
融資関連費用	—	24,488
その他	—	36
営業外費用合計	648	45,866
経常損失(△)	△91,074	△144,479
税引前四半期純損失(△)	△91,074	△144,479
法人税、住民税及び事業税	907	907
法人税等合計	907	907
四半期純損失(△)	△91,981	△145,386

(3) 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3四半期累計期間(自平成25年4月1日至平成25年12月31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3四半期累計期間(自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は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	I T事業	計	
売上高				
外部顧客への売上高	105,493	150	105,643	105,643
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-
計	105,493	150	105,643	105,643
セグメント利益	13,413	22	13,435	13,435

2. 報告セグメントの利益又は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)

利益又は損失	金額
報告セグメント計	13,435
全社費用(注)	△104,094
四半期損益計算書の営業損失(△)	△90,659

(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3四半期累計期間(自平成25年4月1日至平成25年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は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	659,121	-	659,121	659,121
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-
計	659,121	-	659,121	659,121
セグメント利益又は損失 (△)	28,726	△3,322	25,403	25,403

2. 報告セグメントの利益又は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)

利益又は損失	金額
報告セグメント計	25,403
全社費用(注)	△124,084
四半期損益計算書の営業損失(△)	△98,680

(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。