

平成21年3月期(第63期)

決算説明会



株式会社 R I S E

(<http://www.rise-i.co.jp>)

JASDAQ(8836)

平成21年3月期(第63期) 決算概要

平成21年3月期業績報告

連結業績

単位:百万円

	平成20年3月期	平成21年3月期				
	通期実績	通期実績	計画額	前期比増減額	前期比増減率	計画達成率
売上高	15,413(▲13.8%)	6,250	10,500	▲9,163	▲59.5%	59.5%
営業利益	▲3,217 (一)	▲3,215	690	2	—	—
経常利益	▲4,182 (一)	▲3,515	420	666	—	—
当期純利益	▲5,303 (一)	▲4,399	410	903	—	—

(注) ()内は前期比増減率、計画額は期初時点

単独業績

単位:百万円

	平成20年3月期	平成21年3月期				
	通期実績	通期実績	計画額	前期比増減額	前期比増減率	計画達成率
売上高	15,451(▲11.4%)	6,250	10,500	▲9,201	▲59.5%	59.5%
営業利益	▲3,076 (一)	▲3,213	690	▲136	—	—
経常利益	▲3,965 (一)	▲3,512	420	452	—	—
当期純利益	▲5,846 (一)	▲4,396	410	1,449	—	—

(注) ()内は前期比増減率、計画額は期初時点

平成21年3月期 業績の概要(連結)①

● 経済情勢

- 米国発金融危機が国際金融市場の混乱と世界規模での不況へと波及
- 円高・株安、雇用情勢深刻化、企業収益・個人消費とも減退、景気悪化が鮮明に

● 不動産事業環境

- 買い手の資金調達難、市況の下落、マンション販売の不振、売買取引の停滞
オフィスの縮小化等 → 事業環境の厳しさ増 → 淘汰される企業が続出

● 売上面のポイント

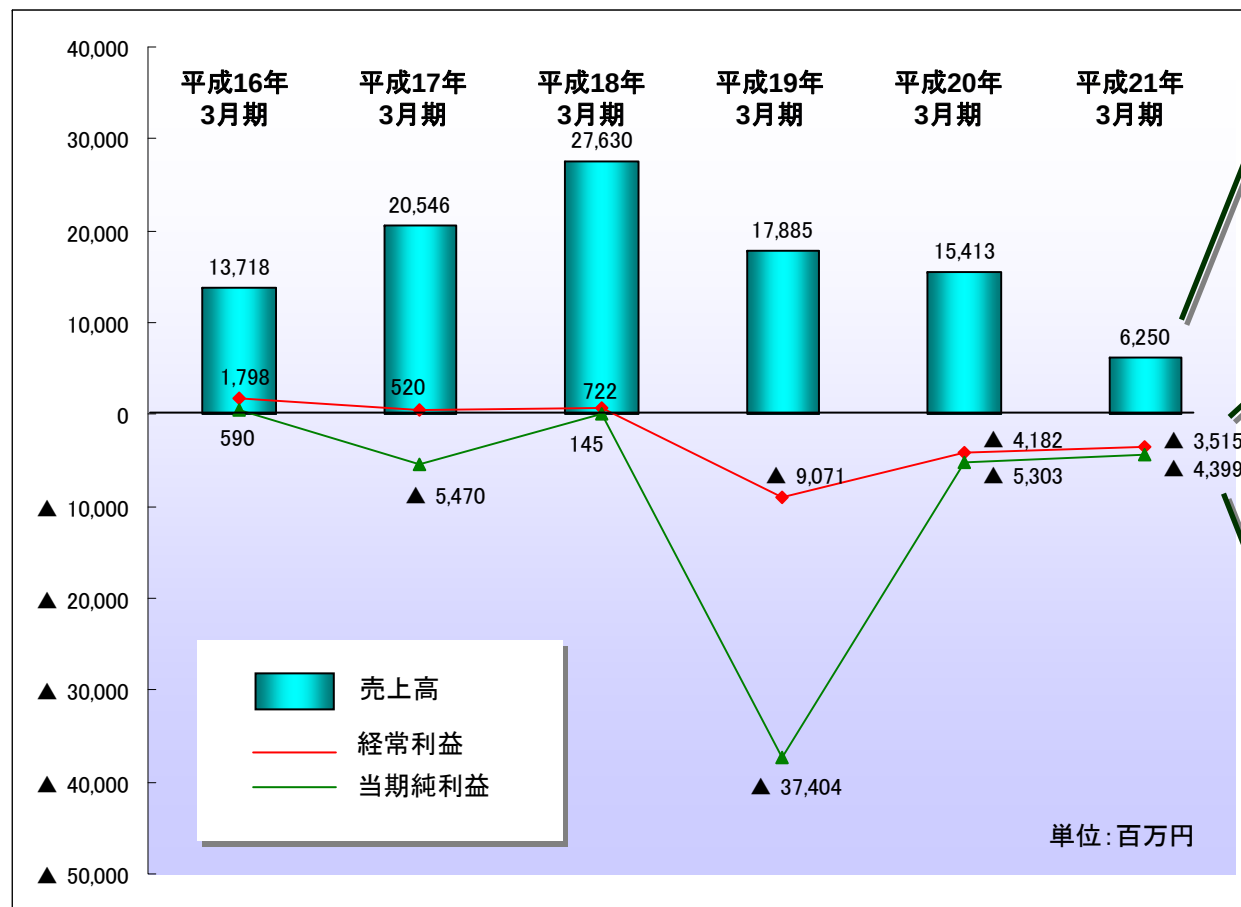
- + 群馬県高崎市のマンション分譲がほぼ計画通りの販売状況(全116戸中61戸契約済み)
- + 東京都中央区の商業ビル及び賃貸収益マンション4棟を販売(借入期限前に完了)
- 不動産市況悪化に伴い物件販売価額が計画値から軒並み低下(売上計画比約60%)
- 買い手減少・販売時期遅延による借入金利負担等が計画に比して増加
- ファンドへの販売・流動化案件はゼロ、開発型案件の停滞

平成21年3月期 業績の概要(連結)②

● 利益面のポイント

営業損益	経常損益	特別損益												
➖ 売上計画の未達 (計画達成率:60%)による コスト圧迫度の上昇 ➖ 不動産市況の下落傾向を踏まえた 「たな卸資産」の薄価切下げ (当期:2,934百万円) ➕ 前々期からの事業構造改革によ り、「販管費」が大きく縮減 (百万円) <table> <tr> <th>前々期</th><th>前 期</th><th>当 期</th></tr> <tr> <td>6,036</td><td>1,669</td><td>968</td></tr> </table>	前々期	前 期	当 期	6,036	1,669	968	➖ 営業損失3,215百万円の計上 ➖ 投資残高減少により、受取利息・配当金 が前年比89.2%減 ➕ 有利子負債を4,448百万円圧縮 (前期比82.6%減) 金利負担の低減 (百万円) <table> <tr> <th>前々期</th><th>前 期</th><th>当 期</th></tr> <tr> <td>1,169</td><td>877</td><td>280</td></tr> </table>	前々期	前 期	当 期	1,169	877	280	➕ 滞留債権の一部回収等により、 「貸倒引当金戻入益」64百万円を 計上 ➖ 経済情勢の後退と不動産市況の 低迷等を踏まえて慎重に資産評 価等の見積を行った結果、合計 945百万円の特別損失を計上 (内訳) (1) 不動産市場の変動に伴い収益性の低下が 認識された賃貸用不動産について減損損失 410百万円 (2) 開発型不動産プロジェクトに対する共同事 業出資について進捗遅延により予想される 将来損失に備えるための営業出資金評価損 165百万円 (3) 販売済み戸建分譲住宅の補修費用見積り の差額補充として補償損失引当金繰入額 72百万円 (4) その他有価証券の時価が取得価額に比べ て50%以上下落したことによる投資有価証 券評価損26百万円、出資金評価損12百 万円 (5) 物件取得契約解除手続が完了したことに伴 う契約解除損259百万円
前々期	前 期	当 期												
6,036	1,669	968												
前々期	前 期	当 期												
1,169	877	280												

業績の推移(連結)

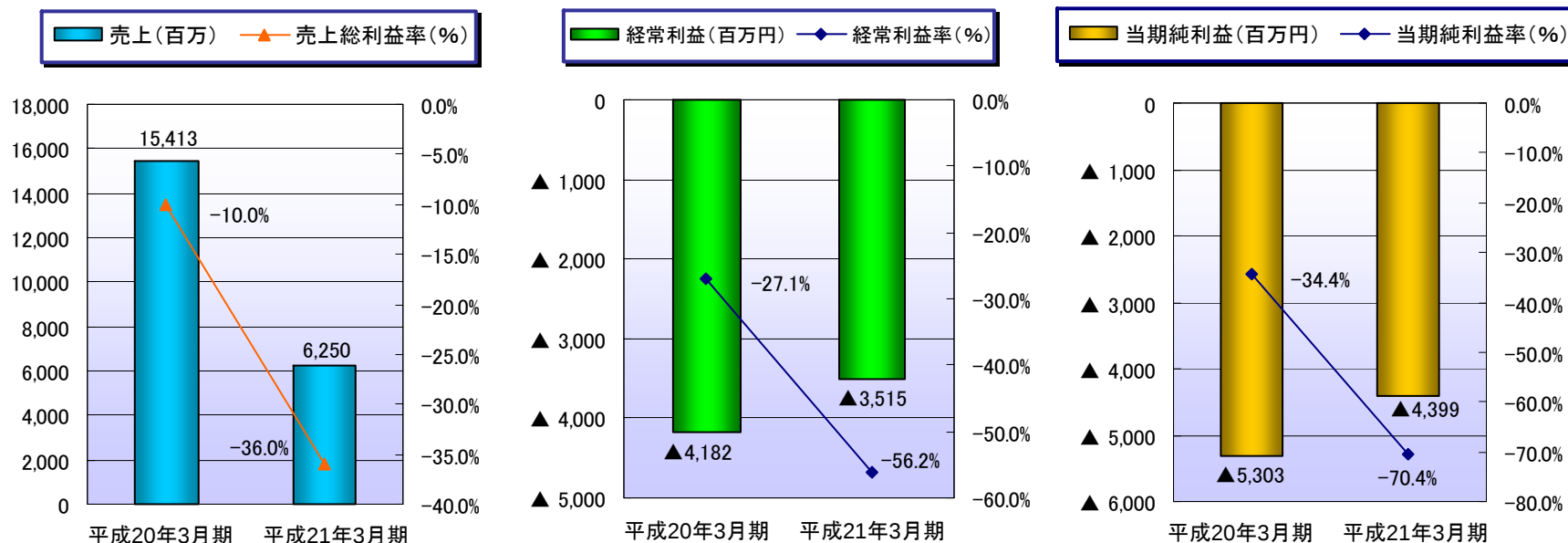


連結売上高 : 6,250百万円
 前期比増減額 : ▲9,163百万円
 前期比増減率 : ▲59.5%

連結経常利益 : ▲3,515百万円
 前期比増減額 : 666百万円
 前期比増減率 : —

連結当期純利益 : ▲4,399百万円
 前期比増減額 : 903百万円
 前期比増減率 : —

平成21年3月期 連結業績サマリー P/L



単位: 百万円

	平成20年3月期	平成21年3月期	前期比増減率	主要ポイント
売上高	15,413	6,250	▲59.5%	販売環境の悪化に物件販売条件の変化等が重なり、計画達成率が約60%
売上総利益	▲1,548	▲2,247	—	市況の下落により薄価切下げ2,934百万円、売上低下で利益マイナス
販管費	1,669	968	▲42.0%	前々期以降の「事業構造改革」により、費用構造も確実にスリム化
営業利益	▲3,217	▲3,215	—	売上低下、「たな卸資産」の簿価切下げが圧迫要因
経常利益	▲4,182	▲3,515	—	有利子負債削減、金利負担低減顕在化
特別損失	1,920	945	—	市況低下に伴う「固定資産」の減損損失、その他の評価損等計上
当期純利益	▲5,303	▲4,399	—	
当期純利益率	▲34.4%	▲70.4	—	

平成21年3月期 連結B／S&C／F

単位:百万円

貸借対照表	平成20年 3月期	平成21年 3月期	増減額
流動資産	12,994	2,839	▲10,155
現金・預金	1,240	307	▲932
受取手形・売掛金	1	0	▲1
たな卸資産	9,972	2,111	▲7,861
営業出資金	779	165	▲614
その他流動資産	1,010	254	▲755
貸倒引当金	▲9	▲0	9
固定資産	2,454	2,920	466
うち有形固定資産	1,549	2,643	1,093
資産合計	15,449	5,759	▲9,689
流動負債	5,747	904	▲4,843
うち短期借入金(※1)	4,571	324	▲4,247
固定負債	1,523	1,074	▲449
うち長期借入金	50	30	▲19
うち社債(※2)	762	579	▲182
純資産	8,177	3,780	▲4,396
負債純資産合計	15,449	5,759	▲9,689

(※1) 1年内返済予定の長期借入金を含む

(※2) 1年内償還予定の社債を含む

単位:百万円

	平成20年3月期	平成21年3月期
営業活動による キャッシュ・フロー	21,378	2,701
投資活動による キャッシュ・フロー	▲600	808
財務活動による キャッシュ・フロー	▲20,641	▲4,449
現金および現金同等物 期末残高	1,117	301

— キャッシュ・フロー変動のポイント —

【営業活動によるキャッシュ・フロー】

■販売用不動産の販売進展等によるキャッシュ・インが主因→「たな卸資産」の減少

【投資活動によるキャッシュ・フロー】

■貸付金回収610百万円等が主因

【財務活動によるキャッシュ・フロー】

■短期借入金の減少511百万円、
長期借入金返済による支出3,755百万円。
社債の償還による支出182百万円が主因。

平成22年3月期(第64期) 業績計画

平成22年3月期計画(連結)

平成22年3月期 — 通期計画

単位:百万円

	平成21年 3月期	平成22年3月期		
	通期実績	通期 計画額	前期比 増減額	前期比 増減率
売上高	6,250	2,700	▲3,550	▲56.8%
営業利益	▲3,215	140	3,355	—
経常利益	▲3,515	130	3,645	—
当期純利益	▲4,399	130	4,529	—

平成22年3月期 — 上期・下期計画

単位:百万円

	上期	下期	通期
売上高	1,400 (▲23.4%)	1,300 (▲70.6%)	2,700 (▲56.8%)
営業利益	40 (—)	100 (—)	140 (—)
経常利益	30 (—)	100 (—)	130 (—)
当期純利益	30 (—)	100 (—)	130 (—)

注: ()内は前年同期比増減率

《次期の見通しポイント》

1. 不動産市況の回復や金融情勢の好転に早期の期待が持てず、事業環境は大変厳しい状況が続くものと認識している。
2. 当社がこれまでに経済情勢や事業環境の変動に機敏に対処してきている状況を踏まえて引き続き不動産事業に経営資源を集中し、利益とキャッシュ・フローを重視して計画を確実に遂行していく。
3. 具体的な売上計画
マンション及び宅地分譲等の不動産物件の販売約2,400百万円
賃料収入及び手数料収入等約300百万円



ヒューニティ高崎

売上と費用構造の変化(連結)

【売上と固定費・変動費の推移】

単位:百万円

			61期 H19.3期	62期 H20.3期	63期 H21.3期	64期 H22.3期(計画)
売上高			17,885	15,413	6,250	2,700
販売費及び一般管理費	変動費	直接販売費 (対売上比)	323 1.8%	291 1.9%	353 5.7%	396 14.7%
		人件費	817	233	203	134
	固定費	物件費	4,171	1,077	410	206
		減価償却費	724	67	0	0
		計 (対売上比)	5,713 31.9%	1,378 8.9%	614 9.8%	341 12.6%

(注)変動費と固定費を厳密に区分することは困難であるため、上表の科目分類で区分している。
H20.3期から販売物件に係る支払手数料を変動費として集計しているが、
前期以前との比較のために固定費の支払手数料に含めている。

【支払利息の推移】

単位:百万円

	H19.3期	H20.3期	H21.3期	(計画) H22.3期
支払利息	1,169	877	280	18

【賃貸収益の推移】

単位:百万円

		H19.3期	H20.3期	H21.3期	(計画) H22.3期
賃貸収益	売上	1,389	1,067	724	231
	原価	737	747	506	94
	粗利	652	319	217	136