



平成27年6月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成27年8月11日

上場取引所 東

上場会社名 シード平和株式会社  
 コード番号 1739 URL <http://www.seedheiva.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 小池 信三  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理技術本部長 (氏名) 谷口 茂雄 (TEL)06-4866-5388  
 定時株主総会開催予定日 平成27年9月18日  
 有価証券報告書提出予定日 平成27年9月24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

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年6月期の業績(平成26年4月1日～平成27年6月30日)

(1) 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	%
27年6月期	8,072	—	291	—	240	—	315	—
26年3月期	2,173	△10.0	36	—	16	—	15	—

	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	%	%	%
27年6月期	236.99	—	29.4	4.8	3.6
26年3月期	12.62	—	—	—	—

- (注) 1. 平成27年6月期より非連結となっております。  
 2. 平成27年6月期は、平成26年4月1日から平成27年6月30日までの15ヶ月の変則決算となっております。そのため、対前期増減率は記載しておりません。  
 3. 当社は、平成25年10月付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、平成26年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益を算定しております。  
 4. 平成26年3月期の自己資本当期純利益率、総資産経常利益率及び売上高営業利益率につきましては、連結財務諸表を作成しているため、記載しておりません。

(2) 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	%
27年6月期	5,020	—	1,074	—	21.4	—	705.94	—
26年3月期	2,480	—	542	—	21.9	—	427.72	—

(参考) 自己資本 27年6月期 1,074百万円 26年3月期 542百万円

(3) 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
27年6月期	△1,787	40	1,950	733
26年3月期	—	—	—	—

(注) 平成26年3月期のキャッシュ・フローの状況につきましては、連結財務諸表を作成しているため、記載しておりません。

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	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			
26年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	0	—	—
27年6月期	—	0.00	—	0.00	0.00	0	—	—
28年6月期(予想)	—	0.00	—	5.0	5.0	—	1.7	—

3. 平成28年6月期の業績予想(平成27年7月1日～平成28年6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)	4,576	—	365	—	339	—	245	—	161.10
通期	10,011	—	658	—	603	—	436	—	286.66

(注) 決算期の変更(3月31日を6月30日)に伴い、平成27年6月期は15ヶ月の変則決算となっております。これにより、対前期増減率及び対前年同四半期増減率は記載しておりません。

※ 注記事項

(1) 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 |

(2) 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）	27年6月期	1,613,600株	26年3月期	1,360,000株
② 期末自己株式数	27年6月期	92,000株	26年3月期	92,000株
③ 期中平均株式数	27年6月期	1,330,288株	26年3月期	1,257,315株

※ 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、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「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」をご覧ください。

## ○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 .....	5
2. 企業集団の状況 .....	8
3. 経営方針 .....	9
(1) 会社の経営の基本方針 .....	9
(2) 目標とする経営指標 .....	9
(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題 .....	9
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	9
5. 財務諸表 .....	10
(1) 貸借対照表 .....	10
(2) 損益計算書 .....	12
(3) 株主資本等変動計算書 .....	13
(4) キャッシュ・フロー計算書 .....	15
(5) 財務諸表に関する注記事項 .....	16
(継続企業の前提に関する注記) .....	16
(重要な会計方針) .....	16
(セグメント情報等) .....	18
(1株当たり情報) .....	21
(重要な後発事象) .....	21

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

文中の将来に関する事項は、当事業年度の末日現在において当社が判断したものであります。なお、当社は、平成26年7月1日付で連結子会社でありました平和建設株式会社を吸収合併したため、当事業年度より連結財務諸表を作成しておりません。また、当社は決算期変更に伴い、当事業年度は15ヶ月の変則決算となっております。このため、前事業年度との比較は行っておりません。

### (1) 経営成績に関する分析

当事業年度におけるわが国経済は、政府の経済政策や日銀の金融緩和政策を背景に株価上昇と円安が進行し、企業収益の改善や雇用環境の好転がみられるなど、緩やかな景気の回復基調で推移しました。しかしながら海外景気の下振れ懸念など、わが国の景気を下押しするリスクには留意が必要な状況であります。

建設業界におきましては、公共投資、民間投資ともに堅調に推移しているものの、熾烈な受注競争に加え、技術労働者不足と建設資材の価格高騰に伴う建設コストの上昇により依然として厳しい経営環境が続いております。

このような状況の中で、工事利益率及び営業利益率の向上を目標に、受注時採算性の強化、原価管理及び施工管理の徹底、諸経費削減などの施策を実施してまいりました。また、これまで主として京都市及び滋賀県を事業基盤としておりましたが、大阪市における受注活動も精力的に行い、エリアの拡大を図るとともに、建築請負だけでなく分譲マンション事業を本格的に開始しました。

また、戸建分譲事業については、親会社（株式会社三栄建築設計）のノウハウを活かし、関西圏での知名度向上に努めた結果、高い利益率を確保することができました。

さらに、営業体制の強化、経営体制の強化を図り、経営資源の最適配置を推し進めるとともに、さらなるコスト削減、業務効率化・合理化を図ることが最良との判断から平成26年7月1日付で連結子会社であった平和建設株式会社を吸収合併いたしました。

その結果、売上高8,072,483千円となりました。利益面については、原価管理及び施工管理の徹底と全社をあげて取り組んでいる諸経費削減努力の結果、営業利益291,193千円、経常利益240,301千円、当期純利益315,268千円となり増収増益を達成することができました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

#### (建設事業)

建設事業につきましては、期首手持工事の完成工事高に加え、大阪市における受注活動を精力的に行いエリア拡大を図ったこと、及び営繕工事の受注が堅調に推移したことにより、売上高5,434,960千円となりました。また、原価管理及び施工管理の徹底による原価削減などで利益率が改善したことなどにより、セグメント利益227,843千円となりました。

#### (不動産事業)

不動産事業につきましては、所有不動産の販売及び不動産売買の仲介に加え、共同事業によるファミリーマンション（京都市右京区）を40戸販売いたしました。その結果、売上高1,048,052千円、セグメント利益58,352千円となりました。

#### (不動産賃貸管理事業)

不動産賃貸管理事業につきましては、安定的な収益確保のため、入居者誘致を積極的に行い、入居率・稼働率向上に向けて営業活動を行ってまいりました。その結果、売上高783,507千円、セグメント利益134,017千円となりました。

#### (戸建分譲事業)

戸建分譲事業につきましては、戸建分譲販売件数が23件となりました。その結果、売上高805,963千円、セグメント利益95,535千円となりました。

次期におけるわが国経済におきましては、政府の経済政策や日銀の金融緩和政策等を背景に、景気は緩やかに回復していくことが期待されます。一方で、依然として不安定要因もあり、厳しい経営環境が続くものと予想しております。建設業界においては、住宅や民間設備投資の回復は期待される一方で、原材料の高騰や労務費の逼迫等により、建設コストの上昇等が懸念されており、競合他社との厳しい受注競争が予想されます。

こうした状況の中、当社は、一般建築請負における更なるコストダウンに加え、大阪市における更なる営業活動の強化を図り、事業拡大に対して経営効率を高めるため本社を大阪市に移転（平成27年8月1日）し、組織の再構築と分譲マンション事業の確立を目指します。また、戸建分譲事業においては、阪神間・北摂エリアでの供給棟数の拡大及び新規業者開拓を行います。

以上のことにより、次期の売上高は10,011百万円、営業利益658百万円、経常利益603百万円、当期純利益436百万円を見込んでおります。

## （2）財政状態に関する分析

### ①資産、負債及び純資産の状況

#### （資 産）

流動資産は、前事業年度末に比べて203.5%増加し、3,948,285千円となりました。これは、現金及び預金が228,442千円、完成工事未収入金が241,633千円、建築事業における受注残高の増加などにより未成工事支出金が36,075千円、短期保有目的の収益物件の購入などにより販売用不動産が371,552千円、分譲マンション用地及び戸建分譲用地の仕入などにより仕掛販売用不動産が1,711,065千円それぞれ増加したことなどによります。

固定資産は前事業年度末に比べて9.1%減少し、1,072,083千円となりました。これは、減価償却費の計上により有形固定資産が37,379千円、連結子会社の吸収合併に伴い関係会社株式が50,000千円それぞれ減少したことなどによります。

この結果、資産合計は、前事業年度末に比べて102.4%増加し、5,020,369千円となりました。

#### （負 債）

流動負債は、前事業年度末に比べて88.7%増加し、2,645,365千円となりました。これは、事業資金及び戸建分譲用地の取得に伴う短期借入金と関係会社短期借入金がそれぞれ466,020千円、386,000千円増加したことに加え、未成工事受入金が113,325千円増加したことなどによります。

固定負債は、前事業年度末に比べて142.5%増加し、1,300,841千円となりました。これは、預り保証金が47,718千円、事業資金及び分譲マンション用地の取得に伴う長期借入金が730,340千円増加したことなどによります。

この結果、負債合計は、前事業年度末に比べて103.6%増加し、3,946,206千円となりました。

#### （純資産）

純資産合計は、前事業年度末に比べて98.1%増加し、1,074,162千円となりました。これは、利益剰余金が315,268千円増加したことに加え、第三者割当増資に伴う新株発行により資本金が109,428千円、資本準備金が109,428千円それぞれ増加したことなどによります。

## ②キャッシュ・フローの状況の分析

当事業年度末における現金及び現金同等物の残高は、733,082千円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況は、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1,787,251千円となりました。

その主な内訳は、税引前当期純利益を291,733千円計上しましたが、売上債権の増加額82,733千円、たな卸資産の増加額2,039,960千円などにより資金減少となりました。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、得られた資金は40,125千円となりました。

その主な内訳は、無形固定資産の取得による支出が5,776千円ありましたが、定期預金の払戻による収入46,830千円(同預入による支出との純額)などにより資金増加となりました。

## (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1,950,124千円となりました。

その主な内訳は、短期借入金及び長期借入金の増加額(同借入金の返済額との純額)がそれぞれ852,020千円、935,340千円あったことに加え、第三者割当増資による収入218,856千円などにより資金増加となりました。

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年6月期
自己資本比率	—	—	21.4
時価ベースの自己資本比率	—	—	26.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—	—

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

(注1) 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

(注2) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しています。

(注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全ての負債を対象としています。

(注4) 利払いについては、キャッシュ・フロー計算書における利息の支払額を使用しております。

(注5) 平成27年6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・フローがマイナスのため記載しておりません。

(注6) 平成26年3月期以前は連結財務諸表を作成しているため、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、安定した株主配当を基本とし、将来の事業展開と経営体質の強化のために必要な内部留保を確保しつつ、業績に対応した配当を継続していくことを経営の重要課題の一つとして認識することを基本方針としております。なお、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。中間配当は取締役会の決議により、毎年12月31日を基準日として配当を行うことができる旨を定款に定めております。

当期の期末配当につきましては、持続的に利益が計上できる収益基盤の確保が不透明な状況であったため未定としておりましたが、財務状況等を勘案し、無配とさせていただきます。

しかしながら、平成28年6月期の配当につきましては、上記方針及び業績予想等を勘案し、1株当たりの期末配当金5.0円の復配をさせていただく予定をしております。

#### (4) 事業等のリスク

以下において、当社の事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる事項を記載しております。

また、当社としては必ずしも事業上のリスクと考えていない事項についても、投資判断の上で、あるいは当社の事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の視点から記載しております。

なお、文中における将来に関する事項は、本書提出日現在において、入手可能な情報に基づいて当社が判断したものであります。

##### ①住宅市場の動向

当社が行っている建設事業及び不動産取引は、一般的に景気見通し・金利動向・物価や地価の動向等の景気動向・経済情勢に影響を受けます。また、消費者所得・住宅税制の改正等による消費者需要の動向にも大きな影響を受けます。したがって、これらの状況の変化により住宅需要が減少することとなった場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### ②営業地域

当社は、主として京都市及び滋賀県を事業基盤として、土地の有効利用を考える地主及び建築主に対して、賃貸マンションや共同住宅等の建設についての企画立案及びノウハウの提供を行い、設計・施工を一貫して請負を行うことを主たる事業としております。

また、平成25年5月1日付けで新たに親会社となりました株式会社三栄建築設計から、戸建分譲事業並びに分譲マンション事業及び不動産賃貸管理に関するノウハウの提供を受け、建設請負事業だけでなく、不動産のノウハウを活かした事業範囲を広げ大阪府内を含め関西圏に本格的に営業活動を展開しております。賃貸管理業務におきましては、建築主からの委託を受け、主に京都府並びに滋賀県で行っています。

このようなことから、営業地域が主に関西圏に集中しているため、当該地域における地価動向、景気動向等が当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、万が一局部的な大地震等の天災が発生して事業展開地域の住宅需要が減少した場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

##### ③用地仕入

当社は、不動産事業及び戸建分譲事業において分譲用地の仕入を行う際に、その土地の立地条件・周辺環境・面積・地盤・仕入価格等について調査を行うとともに周辺の販売状況を調査・検討し、その調査結果に基づいて土地仕入を行っております。

しかし、周到な調査にも関わらず周辺の仕入相場よりも高価格で土地を購入した場合には、当社の採算が悪化する可能性があります。また、他社との間で土地仕入の競合が生じた場合には、土地仕入が当初計画通り進まない可能性があります。さらに、土地売却情報を収集するに当たり他社に遅れをとる状況あるいは土地売却情報の収集漏れをしてしまう状況等が生じた場合にも、土地仕入が当初計画通り進まない可能性があります。したがって、上記の要因が生じた場合には当初販売計画にも支障が生じ、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### ④特定の取引先に対する依存度について

当社は、京都市農業協同組合との業務委託契約を締結しておりますが、独占契約ではないため、他業者が新規に同組合と契約することにより、当社の業績に影響を受ける可能性があります。

##### ⑤工事協力業者及び外注業者

建物の施工水準の維持・向上につきましては、当社の技術部及び工事本部で日々研鑽しており、また、熟練かつ高度の施工技術並びに安定的な施工能力を持つ良質な協力業者を組織し、建物の性能品質等を確保しております。

しかし、今後において良質な協力業者先の数が廃業・倒産等により減少した場合や、建物の受注増加に見合った良質な協力業者先を十分に確保できなくなった場合等には、性能品質の確保を前提とした当初販売計画に支障が生じ、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は主に自社で施工管理をしておりますが、一部の案件についてはゼネコン、設計事務所等に外注する場合がありますので、外注先の経営不振により工期が遅延した場合等には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑥住宅建材の調達

当社の建設用資材及び住宅設備機器等の取引先において、自然災害や事故災害が発生し、建築現場への部資材等の供給が遅延等した場合、建築工事の遅延により当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、国内外の政治的、経済的要因や、地震等の自然災害、テロ、ストライキ、為替変動等の要因により、原材料調達が困難になった場合や資材価格が上昇した場合、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑦販売方法

当社は、分譲住宅及びマンションの販売を行うに当たって物件現場周辺の仲介業者を積極的に活用しております。分譲住宅販売の大部分が仲介業者の利用によるものであり、自社による直接販売の比率は僅少となっております。これは、当社は顧客に直接販売するための人員を社内に抱えるよりも、販売力のある仲介業者へ委託する方が費用を抑えることが可能であるという考えの下、仲介業者を積極的に活用しております。

このような状況を踏まえて、当社は社内に仲介業者への営業販売担当者を設けて仲介業者との販売協力体制を整え、今後も当該販売方法を継続する方針であります。しかし、万が一当社と仲介業者との関係が悪化し販売力のある仲介業者を十分に確保できない場合には、当社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住宅保証

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、住宅供給者は新築住宅の構造上主要な部分並びに雨水の浸水を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負っております。当社では現場監督を自社に置き、常時施工管理を行っていることに加え、数多くの検査を実施することにより住宅の品質管理に万全を期しております。

また、自社保証に加え、平成21年10月1日以降に「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下「履行確保法」という。）」に基づき、住宅の品質確保の促進等に関する法律で定める新築住宅の売主等が負う10年間の瑕疵担保責任を確実に履行するための資金確保措置を確保するために国土交通大臣の指定する保険法人との保険契約を当社が交わすことで、10年間の瑕疵担保責任についての保証を受けております。

また、マンションについては「保険加入」制度を利用することにより、資力確保を行い、当社が提供する住宅に関し、その保証責任を十分履行できるような体制を整えております。

## ⑨法的規制について

当社は、建設事業及び不動産事業を行うにあたり、「建設業法」に基づく建築業の許可、「建築士法」に基づく一級建築士事務所の登録、「宅地建物取引業法」に基づく宅地建物取引業の免許を受けています。

従いまして、これらの法令の規制を受けていることに加えて、「建築基準法」「国土利用計画法」「都市計画法」「借地借家法」「住宅品質確保促進法」「住宅瑕疵担保責任履行法」「省エネルギー法」「宅地造成等規制法」「農地法」「消費者契約法」等の建設業並びに不動産業に関する法令による規制を受けております。

当社の主要な事業の継続には、これらの免許、許可及び登録が必要となり、将来において、これらの不動産関連法制案が変更された場合や法規制が設けられた場合には、新たな義務や費用の発生等により、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、本書提出日までの間において、主要な事業の継続に必要な免許、許可及び登録が取り消しになる事由は存在しておりません。しかしながら、将来、何らかの理由により免許、許可及び登録の取消が発生した場合や新たな法規制が設けられた場合、新たな義務や費用の発生等により、当社の事業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。

## ⑩有利子負債依存度

当社が行っている建設事業及び不動産取引は、建築資金及び分譲用地仕入決済資金を主に金融機関からの借入・社債発行等によって調達しております。今後、景気動向による金融政策の変更により金利が上昇した場合には支払利息の負担が増加する可能性があります。また、当社の財務信用力が低下することによって調達及び借入額に制約を受けた場合には、建築工事・分譲用地仕入決済に支障が生じて当社の業績に悪影響を与える可能性があります。

⑪保有資産の価格変動について

当社の保有資産のうち、販売用不動産、仕掛販売用不動産等の正味売却価額が取得原価よりも下落した場合には、業績及び財政状態に影響を受ける可能性があります。

⑫個人情報保護

当社は、当社物件をご購入いただいたお客様や事業を行うにあたり多数の取引先等の個人情報を保有しており、また各種の経営情報等の内部情報を有しております。これらの情報管理については、管理体制の構築、システムセキュリティ対策の強化、社内規程の整備、社員教育の徹底等に努めておりますが、万が一、これらの情報が社外流出した場合には、信用失墜や損害賠償により業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑬必要な人材の確保

当社の主要な事業においては、土地の情報収集から事業利益計画・区画割計画・建物の企画設計・土地仕入・開発申請・工事手配・工事管理・販売・事後補修手配等まで広範囲な業務を自社で行っております。したがって、当社の成長性及び優位性は不動産仕入・設計施工等に精通した優秀な人材の確保及び育成に大きく依存しております。そのため、当社では採用活動の強化並びに研修制度の充実に取り組んでおります。

しかし、不動産仕入・設計施工等の知識や資格、さらに経験を持った充分な数の優秀な人材の確保及び育成ができなかった場合あるいは現在在籍している人材が流出するような場合には、当社の業績に影響を与える可能性があります。

⑭訴訟

不動産の売買及び建設請負に関しては様々な制約・慣行があり、当社は正規の手続に則って売買を行っております。現時点において、当社の業績に影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありません。しかし、不動産売買は取引相手方の事情もあるため紛争を完全に排除することは難しい状況にあります。今後万が一訴訟が生じ金銭的・期間的に当社の事業運営に支障が生じた場合には、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

当社は、主に集合住宅の施工を行う「建設事業」、不動産売買や不動産仲介を行う「不動産事業」、保有不動産等の賃貸物件による管理業務を行う「不動産賃貸管理事業」、戸建分譲販売を行う「戸建分譲事業」を主な事業としております。各事業の具体的内容は次のとおりであります。

(建設事業)

1. 土地の有効活用を考える地主様に対して、土地を合理的に運用するノウハウを提供、税金・資金確保・経営・管理方法等のアドバイザーとして、提案営業の推進をしております。
2. 設計、施工、管理までを一貫して行っております。
3. グループにより、滋賀、京都、大阪、神戸までの幅広いエリアでの営業活動を行っております。

(不動産事業)

不動産事業としては、不動産の買付及び販売、不動産売買の仲介事業を行っております。

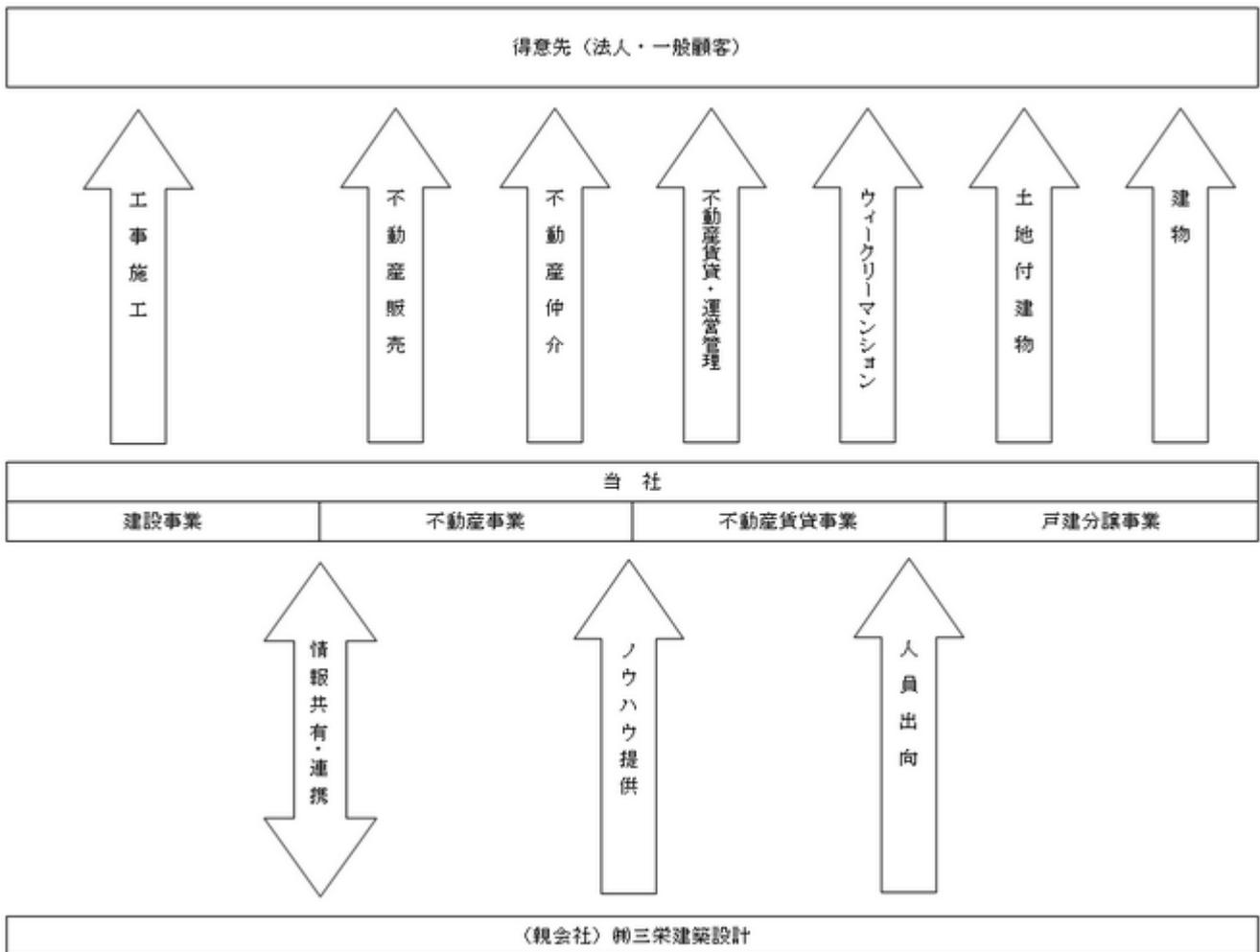
(不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業としては、安定的な収益確保のため、テナント誘致を積極的に行い、稼働率向上に向けて営業活動を行っております。

(戸建分譲事業)

戸建分譲事業としては、親会社（株式会社三栄建築設計）のノウハウを活かし、分譲戸建住宅を自社設計・施工を行う住宅事業を行っております。

事業の系統図は次のとおりであります。



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

① 当社は、人々のライフスタイルやライフステージに合った、自由かつ自然な営みができる生活空間の提案と供給ができる企業を目指し、安全性、耐久性、機能性を高める構造物を提供することを通じて、優れた社会資本の整備に役立つことにより、広く社会に貢献することを経営理念としています。

② 当社は、低採算の時代に収益性を重視した堅実経営により、健全な財務体質と経営の自主性を維持してまいりました。今後とも環境の変化に対応する強力な企業基盤を確立してまいります。

③ 事業の拡大に向け、新しい事業領域への進出を図るなど、積極的に事業の開発に取り組みながら、収益源の多様化を図ってまいります。

④ 透明性の高い経営体制の構築とコーポレート・ガバナンスの充実を一層強化し、継続的に取り組んでまいります。

#### (2) 目標とする経営指標

当社は、「効率化経営を目指し、財務体質の維持・強化を図る」ことを経営の一つに掲げており、収益性を重視する観点から「自己資本当期純利益率（ROE）」及び経常利益率の改善を図り、常にコストの削減意識をもって企業経営に取り組んでまいります。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

今後の経済見通しにつきましては、政府の経済政策や日銀の金融緩和政策等を背景に、景気は緩やかに回復していくことが期待されます。一方で、依然として不安定要因もあり、厳しい経営環境が続くものと予想しております。

建設業界においては、引き続き公共投資、民間投資ともに堅調に推移することが期待されますが、原材料の高騰や労務費の逼迫等により、建設コストの上昇等が懸念されており、競合他社との厳しい受注競争が予想されます。

当社といたしましては、平成20年3月期より連続して当期純損失を計上しておりましたが、平成26年3月期に黒字を達成することができました。この黒字を安定化させる為に一般建築請負の分野においては、より一層、原価低減並びに経営資源の最適化から業務効率化及び合理化にも努めてまいりました。また、これまで主として京都市及び滋賀県を事業基盤としておりましたが、大阪市における受注活動も精力的に行い、エリアの拡大を図るとともに、一般建築請負だけでなく分譲マンション事業を本格的に開始しました。

今後におきましては、「売上200億円企業のビジネスモデルの確立」を目標に、一般建築請負における更なるコストダウンに加え、組織の再構築・分譲マンション事業の確立を目指します。また、戸建分譲事業においては、阪神間・北摂エリアでの供給棟数の拡大及び新規業者開拓を行います。

従来的一般建築請負だけでなく、事業範囲を広げ売上構成に幅を持たせることによって事業基盤の確保を図り、売上及び利益を増加させるべく全社一丸となって邁進してまいります。

### 4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は連結財務諸表を作成しておらず、財務諸表の期間比較可能性も考慮の上、当面は日本基準に基づく財務諸表を作成する方針としております。国際会計基準（IFRS）の導入は、当社事業の業態や国内他社の動向を踏まえ、随時検討してまいります。

## 5. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	557,480	785,922
受取手形	-	1,190
完成工事未収入金	124,454	366,087
不動産事業未収入金	8,328	9,017
未成工事支出金	77,912	113,988
販売用不動産	-	371,552
仕掛販売用不動産	469,246	2,180,311
未収消費税等	33,534	-
前払費用	19,264	35,394
繰延税金資産	-	73,216
その他	12,170	14,499
貸倒引当金	△1,387	△2,896
流動資産合計	1,301,005	3,948,285
固定資産		
有形固定資産		
建物	830,517	834,556
減価償却累計額	△302,835	△335,438
建物(純額)	527,681	499,118
構築物	7,854	7,854
減価償却累計額	△6,234	△6,597
構築物(純額)	1,619	1,256
工具、器具及び備品	26,157	27,575
減価償却累計額	△24,505	△26,437
工具、器具及び備品(純額)	1,652	1,138
土地	333,355	333,355
リース資産	165,648	165,648
減価償却累計額	△28,311	△36,250
リース資産(純額)	137,336	129,397
有形固定資産合計	1,001,645	964,266
無形固定資産		
商標権	463	229
ソフトウェア	7,773	11,053
電話加入権	1,333	1,333
無形固定資産合計	9,570	12,616
投資その他の資産		
関係会社株式	50,000	-
長期前払費用	6,759	1,051
差入保証金	81,319	85,961
その他	38,596	16,219
貸倒引当金	△8,032	△8,032
投資その他の資産合計	168,643	95,200
固定資産合計	1,179,859	1,072,083
資産合計	2,480,864	5,020,369

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	331,675	286,089
不動産事業未払金	63,279	101,808
短期借入金	319,000	785,020
関係会社短期借入金	370,000	756,000
1年内返済予定の長期借入金	79,992	284,992
1年内償還予定の社債	50,000	-
リース債務	4,854	5,051
未払金	26,732	42,225
未払費用	6,086	13,394
未払法人税等	2,148	11,992
未払消費税等	-	3,079
未成工事受入金	97,493	210,818
不動産事業受入金	-	20,480
預り金	28,498	47,649
前受収益	8,997	23,050
賞与引当金	-	35,565
完成工事補償引当金	5,459	11,739
工事損失引当金	7,878	4,029
その他	-	2,379
流動負債合計	1,402,095	2,645,365
固定負債		
長期借入金	122,024	852,364
リース債務	140,929	134,640
長期前受収益	38,662	36,362
退職給付引当金	26,591	38,057
預り保証金	48,185	95,903
長期末払金	4,170	4,170
関係会社長期末払金	146,754	130,199
資産除去債務	8,237	8,429
繰延税金負債	871	715
固定負債合計	536,426	1,300,841
負債合計	1,938,522	3,946,206
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	285,878	395,306
資本剰余金		
資本準備金	251,378	360,806
資本剰余金合計	251,378	360,806
利益剰余金		
利益準備金	13,000	13,000
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	27,045	342,314
利益剰余金合計	40,045	355,314
自己株式	△34,960	△34,960
株主資本合計	542,342	1,076,467
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	-	△2,305
評価・換算差額等合計	-	△2,305
純資産合計	542,342	1,074,162
負債純資産合計	2,480,864	5,020,369

## (2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年6月30日)
売上高	2,173,679	8,072,483
売上原価	1,918,099	7,318,147
売上総利益	255,579	754,335
販売費及び一般管理費	218,971	463,142
営業利益	36,608	291,193
営業外収益		
受取利息	178	177
受取手数料	156	1,475
解約金収入	-	4,498
保険戻戻金	-	759
その他	702	1,748
営業外収益合計	1,037	8,660
営業外費用		
支払利息	17,153	39,959
社債利息	667	239
支払保証料	3,377	3,341
融資等手数料	-	12,223
株式交付費	-	3,765
貸倒引当金繰入額	△18	-
その他	-	22
営業外費用合計	21,180	59,551
経常利益	16,465	240,301
特別利益		
抱合せ株式消滅差益	-	51,431
特別利益合計	-	51,431
特別損失		
固定資産除却損	72	-
特別損失合計	72	-
税引前当期純利益	16,393	291,733
法人税、住民税及び事業税	610	49,832
法人税等調整額	△87	△73,367
法人税等合計	522	△23,534
当期純利益	15,870	315,268

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金		
				別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	260,782	226,282	226,282	13,000	101,600	△90,425	24,174
当期変動額							
新株の発行	25,096	25,096	25,096				
剰余金の配当						—	—
別途積立金の取崩					△101,600	101,600	—
当期純利益						15,870	15,870
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	25,096	25,096	25,096	—	△101,600	117,470	15,870
当期末残高	285,878	251,378	251,378	13,000	—	27,045	40,045

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	
当期首残高	△34,960	476,278	—	—	476,278
当期変動額					
新株の発行		50,193			50,193
剰余金の配当		—			—
別途積立金の取崩		—			—
当期純利益		15,870			15,870
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			—	—	—
当期変動額合計	—	66,063	—	—	66,063
当期末残高	△34,960	542,342	—	—	542,342

当事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年6月30日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金	繰越利益剰余金	
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	285,878	251,378	251,378	13,000	—	27,045	40,045
当期変動額							
新株の発行	109,428	109,428	109,428				
剰余金の配当						—	—
別途積立金の取崩					—	—	—
当期純利益						315,268	315,268
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	109,428	109,428	109,428	—	—	315,268	315,268
当期末残高	395,306	360,806	360,806	13,000	—	342,314	355,314

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	
当期首残高	△34,960	542,342	—	—	542,342
当期変動額					
新株の発行		218,856			218,856
剰余金の配当		—			—
別途積立金の取崩		—			—
当期純利益		315,268			315,268
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			△2,305	△2,305	△2,305
当期変動額合計	—	534,125	△2,305	△2,305	531,819
当期末残高	△34,960	1,076,467	△2,305	△2,305	1,074,162

## (4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)	
当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年6月30日)	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税引前当期純利益	291,733
減価償却費	55,039
抱合せ株式消滅差損益 (△は益)	△51,431
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	544
賞与引当金の増減額 (△は減少)	32,033
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△252
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	△2,457
工事損失引当金の増減額 (△は減少)	△8,219
受取利息及び受取配当金	△177
支払利息	40,198
売上債権の増減額 (△は増加)	△82,733
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△2,039,960
差入保証金の増減額 (△は増加)	6,908
仕入債務の増減額 (△は減少)	△103,590
未収消費税等の増減額 (△は増加)	37,452
未払消費税等の増減額 (△は減少)	3,079
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	72,655
預り保証金の増減額 (△は減少)	985
その他	50,192
小計	△1,698,001
利息及び配当金の受取額	326
利息の支払額	△49,502
法人税等の支払額	△40,073
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△1,787,251</b>
<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	△12,821
定期預金の払戻による収入	59,652
有形固定資産の取得による支出	△1,018
無形固定資産の取得による支出	△5,776
出資金の回収による収入	100
出資金の払込による支出	△10
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>40,125</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
短期借入金の増減額 (△は減少)	852,020
長期借入れによる収入	1,316,330
長期借入金の返済による支出	△380,990
社債の償還による支出	△50,000
第三者割当増資による収入	218,856
リース債務の返済による支出	△6,092
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,950,124</b>
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	202,998
現金及び現金同等物の期首残高	479,639
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	50,444
現金及び現金同等物の期末残高	733,082

(5) 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。

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のあるもの

決算末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は、部分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)

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

ただし、賃貸に供している販売用不動産については、定率法(平成10年4月1日以降に取得した建物については定額法)により減価償却を実施しております。

(2) 未成工事支出金

個別法による原価法

(3) 仕掛販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

(4) 原材料

最終仕入原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産は除く)

定率法

(ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)については定額法)

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 15~47年

また、事業用定期借地権が設定されている借地権上の建物については、当該契約期間に基づく定額法によっております。

(2) 無形固定資産

定額法

なお、ソフトウェア(自社利用分)については、社内における見込利用期間(5年間)に基づく定額法によっております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(4) 長期前払費用

均等償却

なお、償却期間については、事業用定期借地権の敷金は当該契約期間、その他は法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

4 繰延資産の処理方法

(1) 社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

(2) 株式交付費

支出時に全額費用として処理しております。

## 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

従業員の賞与の支給に備えるため、当期に負担すべき支給見込額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、当期末における退職給付債務の見込額(簡便法)に基づき計上しております。

### (4) 完成工事補償引当金

完成工事にかかる瑕疵担保の費用に充てるため、当事業年度末に至る1年間の完成工事高に対する将来の補償金額を見積り計上しております。

### (5) 工事損失引当金

受注工事の損失に備えるため、当事業年度末における未引渡工事のうち損失が発生すると見込まれ、かつ、損失額を合理的に見積ることが可能な工事について、当該損失見積額を計上しております。

## 6 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

完成工事高の計上は、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、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 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

ヘッジ手段として金利スワップ取引を行っており、借入金をヘッジ対象としております。

### (3)ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で、デリバティブ取引を行い、金利スワップ取引の想定元本は対象となる借入金の範囲内に限定しております。ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。

### (4)ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間におけるヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎として有効性を判定しております。

## 8 その他財務諸表作成のための重要な事項

### 消費税等の会計処理

税抜方式によっており、控除対象外消費税等については費用処理しております。

(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

## (1) 報告セグメントの決定方法

当社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。

当社は、業種別に区分された事業ごとに当社が各々独立した経営単位として主体的に各事業の事業戦略を立案し事業活動を展開しており、「建設事業」「不動産事業」「不動産賃貸管理事業」「戸建分譲事業」の4つを報告セグメントとしています。

## (2) 各報告セグメントに属する製品およびサービスの種類

「建設事業」は主に集合住宅の施工、「不動産事業」は不動産売買、「不動産賃貸管理事業」は保有不動産等の賃貸物件による管理業務、「戸建分譲事業」は主に戸建分譲販売を行っております。

## 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、「重要な会計方針」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

(単位：千円)

	建設事業	不動産事業	不動産賃貸 管理事業	戸建分譲事業	合計
売上高					
外部顧客への売上高	5,434,960	1,048,052	783,507	805,963	8,072,483
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	5,434,960	1,048,052	783,507	805,963	8,072,483
セグメント利益	227,843	58,352	134,017	95,535	515,749
セグメント資産	539,372	1,341,033	1,374,540	854,906	4,109,852
セグメント負債	572,015	84,515	495,727	59,260	1,211,518
その他の項目					
減価償却費	3,859	1,017	45,336	367	50,580
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	4,496	—	—	—	4,496

4 報告セグメント合計額と財務諸表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)

売上高	金額
報告セグメント計	8,072,483
その他の売上高	—
セグメント間取引消去	—
財務諸表の売上高	8,072,483

(単位：千円)

利益	金額
報告セグメント計	515,749
その他の利益	—
セグメント間取引消去	—
全社費用	△224,556
棚卸資産の調整額	—
財務諸表の営業利益または営業損失(△)	291,193

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない財務諸表提出会社の管理部門に係る費用であります。

(単位：千円)

資産	金額
報告セグメント計	4,109,852
その他の資産	—
全社資産	910,516
その他の調整額	—
財務諸表の資産合計	5,020,369

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない金融資産であります。

(単位：千円)

負債	金額
報告セグメント計	1,211,518
その他の負債	—
全社負債	2,734,688
財務諸表の負債合計	3,946,206

(注) 全社負債は、主に報告セグメントに帰属しない金融負債であります。

(単位：千円)

その他の項目	報告セグメント 計	調整額	財務諸表計上額
減価償却費	50,580	4,992	55,573
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	4,496	2,298	6,794

(関連情報)

## 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

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

## (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、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)

該当事項はありません。

(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)

1株当たり純資産額及び算定上の基礎、1株当たり当期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当事業年度 (平成27年6月30日)
(1) 1株当たり純資産額(円)	705.94
(算定上の基礎)	
純資産の部の合計額(千円)	1,074,162
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	1,074,162
1株当たり純資産額の算定に 用いられた期末の普通株式の数(株)	1,521,600

項目	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年6月30日)
(2) 1株当たり当期純利益(円)	236.99
(算定上の基礎)	
当期純利益(千円)	315,268
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)	315,268
普通株式の期中平均株式数(株)	1,330,288

(注) 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。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。