



## 平成27年9月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年10月29日  
上場取引所 東

上場会社名 株式会社アスコット

コード番号 3264 URL <http://www.ascotcorp.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 加賀谷 慎二

問合せ先責任者 (役職名) 経営管理部マネジャー (氏名) 中澤 智史 TEL 03-5363-8426

定時株主総会開催予定日 平成27年12月18日 有価証券報告書提出予定日 平成27年12月18日

配当支払開始予定日 ー

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 期間投資家・アナリスト向け

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成27年9月期の連結業績(平成26年10月1日～平成27年9月30日)

#### (1) 連結経営成績

(%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9月期	5,705	63.8	523	140.7	404	222.7	359	119.1
26年9月期	3,482	△54.5	217	△25.0	125	△21.1	164	2.2

(注) 包括利益 27年9月期 367百万円 (122.7%) 26年9月期 165百万円 (1.5%)

	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	%	%	%
27年9月期	15.21	15.20	39.1	7.6	9.2
26年9月期	6.94	6.94	25.1	2.8	6.2

(参考) 持分法投資損益 27年9月期 ー百万円 26年9月期 1百万円

#### (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
27年9月期	5,752	1,102	19.2	46.59
26年9月期	4,909	735	15.0	31.12

(参考) 自己資本 27年9月期 1,102百万円 26年9月期 735百万円

#### (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
27年9月期	△602	△8	507	536
26年9月期	△181	△198	306	640

### 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	%	%
26年9月期	ー	0.00	ー	0.00	0.00	ー	ー	ー
27年9月期	ー	0.00	ー	0.00	0.00	ー	ー	ー
28年9月期(予想)	ー	0.00	ー	0.00	0.00	ー	ー	ー

### 3. 平成28年9月期の連結業績予想(平成27年10月1日～平成28年9月30日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 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	6,378	11.8	563	7.5	437	8.2	385	7.2	16.29

(注) 物件の引渡時期による業績変動が大きいことから、第2四半期(累計)の連結業績予想の開示は見合わせ、通期のみの開示とさせていただきます。

※ 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

(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 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(注)詳細は、添付資料18ページ「5. 連結財務諸表(5)連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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)	27年9月期	23,654,804 株	26年9月期	23,620,604 株
② 期末自己株式数	27年9月期	— 株	26年9月期	— 株
③ 期中平均株式数	27年9月期	23,626,413 株	26年9月期	23,620,408 株

(参考)個別業績の概要

平成27年9月期の個別業績(平成26年10月1日～平成27年9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	%
27年9月期	5,690	63.4	514	134.6	395	210.6	352	112.6
26年9月期	3,482	△54.5	219	△26.2	127	△23.6	166	0.3

	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
27年9月期	14.94	14.93
26年9月期	7.03	7.02

(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	
27年9月期	5,743	19.1	1,095	19.1	1,095	19.1	46.31	
26年9月期	4,914	15.0	739	15.0	739	15.0	31.31	

(参考) 自己資本 27年9月期 1,095百万円 26年9月期 739百万円

※ 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連結財務諸表及び財務諸表に対する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してい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については、添付資料3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 .....	5
(4) 事業等のリスク .....	5
2. 企業集団の状況 .....	7
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 .....	9
(4) 会社の対処すべき課題 .....	9
(5) その他、会社の経営上重要な事項 .....	9
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	9
5. 連結財務諸表 .....	10
(1) 連結貸借対照表 .....	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	12
連結損益計算書 .....	12
連結包括利益計算書 .....	13
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	16
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	17
(継続企業の前提に関する注記) .....	17
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	17
(会計方針の変更) .....	18
(追加情報) .....	18
(連結貸借対照表関係) .....	19
(連結損益計算書関係) .....	19
(連結包括利益計算書関係) .....	19
(連結株主資本等変動計算書関係) .....	20
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) .....	21
(セグメント情報等) .....	21
(1株当たり情報) .....	24
(重要な後発事象) .....	24
6. 個別財務諸表 .....	25
(1) 貸借対照表 .....	25
(2) 損益計算書 .....	27
(3) 株主資本等変動計算書 .....	29
7. その他 .....	30
(1) 生産、受注及び販売の状況 .....	30
(2) 役員の異動 .....	30

## 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、本書提出日現在において当社が判断したものであります。

### (1) 経営成績に関する分析

#### ① 当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府による経済対策や日銀による金融緩和策を背景に企業収益や雇用環境に改善の動きが見られるなど緩やかな回復基調が続いております。しかしながら、中国経済の減速を始めとした海外経済の下振れリスクが増大するなど、先行きは不透明な状況となっております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、首都圏における分譲マンション市場では、好不調の目安とされる契約率70%を割り込む時期が見られたものの、おおむね70%超で推移するなど、底堅い需要が見られます※。また、収益不動産市場では、東京都心5区において、引き続きオフィスビルの平均空室率は低下傾向、平均賃料は上昇傾向にあります※。一方で、建築費が高止まりの状況と見られるものの、都市部を中心に地価は引き続き上昇基調にあり、今後の市場の動向については予断を許さない状況となっております。

このような事業環境の中、当社グループは、不動産開発事業において、分譲マンション2棟、分譲マンション開発用地1物件、戸建(テラスハウスを含む)4棟及び賃貸アパート2棟を売却いたしました。また、不動産ソリューション事業において、収益不動産開発の1棟及びソリューションのバリューアップ物件4棟及び区分所有マンション2戸を売却いたしました。

この結果、当社グループの当連結会計年度における経営成績は、売上高5,705百万円(前連結会計年度比:2,222百万円増)、営業利益523百万円(前連結会計年度比:306百万円増)、経常利益404百万円(前連結会計年度比:279百万円増)、当期純利益359百万円(前連結会計年度比:195百万円増)となりました。

※民間調査機関調べ

#### ② セグメントの概況

セグメントの業績の概要は、以下のとおりであります。なお、各セグメントの売上高の金額は、セグメント間の内部売上高を含めない数値を記載しております。なお、当連結会計年度より、事業内容を明確に表示するために、従来の不動産ソリューション事業の「ソリューション」のセグメント名称を、「バリューアップ」に変更しております。

##### (不動産開発事業)

当連結会計年度における売上高は3,068百万円(前連結会計年度比:2,052百万円増)、営業利益は510百万円(前連結会計年度比:495百万円増)となりました。

分譲マンション開発では、「アスコットパーク東京リバーサイド」(販売戸数全18戸)及び「IORIS」(共同事業:販売戸数全20戸)の竣工引渡をしております。また、当社が取得した分譲マンション開発用地1物件を売却いたしました。

戸建、テラスハウス及びアパート開発(以下、「小規模開発」という。)では、「アスコットカーサ下高井戸」:戸建、「アスコットテラス桜新町」:テラスハウス及び「FARE笹塚」:アパート等を売却いたしました。

なお、翌連結会計年度以降の収益に寄与する開発物件を積極的に取得しており、引き続き将来収益源となる開発物件の取得を進めてまいります。

##### (不動産ソリューション事業)

当連結会計年度における売上高は2,593百万円(前連結会計年度比:141百万円増)、営業利益は299百万円(前連結会計年度比:128百万円減)となりました。当社グループの不動産ソリューション事業は、収益不動産開発及びバリューアップ等に分かれており、その売上高及び営業利益は次のとおりであります。

##### 収益不動産開発

当連結会計年度における売上高は811百万円(前連結会計年度比:265百万円減)、営業利益は19百万円(前連結会計年度比:28百万円減)となりました。

店舗ビルの「DAIMYO BEAUTY COMPLEX」(福岡市中央区)の売却及び長期保有目的の収益不動産からの賃貸収入を計上しております。

##### バリューアップ

当連結会計年度における売上高は1,666百万円(前連結会計年度比:643百万円増)、営業利益は246百万円(前連結会計年度比:126百万円増)となりました。

収益力が低下している不動産を取得し二次投資による再生の後に売却するバリューアップ物件4棟及び区分マンション2戸の売却並びに不動産保有における賃貸収入を計上しております。

不動産コンサルティング、不動産仲介

当連結会計年度における売上高は115百万円(前連結会計年度比:236百万円減)、営業利益は34百万円(前連結会計年度比:226百万円減)となりました。

不動産売買仲介における手数料及び不動産開発・企画におけるコンサルティング収入等を計上しております。

## (その他事業)

当連結会計年度における売上高は42百万円(前連結会計年度比:27百万円増)、営業損失は14百万円(前連結会計年度:営業損失35百万円)となりました。

投資先のLLC(アメリカ合衆国ニューヨーク州)が保有する不動産を売却したことに伴い、分配金として出資金全額を収受しております。

## ③ 次期の見通し

当社グループの平成28年9月期の連結業績見通しは、次のとおりになります。

通期の業績見通しにつきましては、売上高6,378百万円(当連結会計年度:5,705百万円、増減率:11.8%増)、営業利益563百万円(当連結会計年度:営業利益523百万円、増減率:7.5%増)、経常利益437百万円(当連結会計年度:経常利益404百万円、増減率:8.2%増)、当期純利益385百万円(当連結会計年度:当期純利益359百万円、増減率:7.2%増)を予定しております。

## (連結業績予想の概要)

不動産開発事業において、分譲マンション開発では、「グラディス東京イースト」(共同事業:販売戸数全46戸)、小規模開発では、「アスコットカーサ代々木上原」を始めとした戸建開発の自社ブランド「アスコットカーサ」シリーズ、「FARE下北沢」を始めとした賃貸アパート開発の自社ブランド「FARE(ファーレ)」シリーズの竣工引渡を予定しております。その他、不動産ソリューション事業におけるバリューアップ物件の売却並びに不動産コンサルティング及び不動産仲介のフィー収入等の計上を予定しております。

## (2) 財政状態に関する分析

(資産、負債、純資産及びキャッシュ・フローの状況に関する分析)

## ① 当期における資産、負債、純資産の状況

(連結財政状態)

## 1) 資産

当連結会計年度末の資産残高は、5,752百万円(前連結会計年度末:4,909百万円)となり、前連結会計年度末と比較して843百万円増加いたしました。

流動資産残高は、4,118百万円(前連結会計年度末:2,529百万円)となり、前連結会計年度末と比較して1,588百万円増加いたしました。主な要因として、不動産ソリューション事業のバリューアップ物件の売却等をしておりますが、売却物件数以上の物件数を仕入れたこと等により販売用不動産が1,723百万円増加したこと、不動産開発事業の分譲マンション開発の「アスコットパーク東京リバーサイド」の竣工引渡等を行いました。開発プロジェクトを推進していることにより仕掛販売用不動産が47百万円増加したこと等によります。

固定資産残高は、1,634百万円(前連結会計年度末:2,380百万円)となり、前連結会計年度末と比較して745百万円減少いたしました。主な要因として、長期保有目的として保有していた収益不動産の保有目的を販売目的に変更したこと等により、建物及び土地が減少したこと等によります。

## 2) 負債

当連結会計年度末の負債残高は、4,650百万円(前連結会計年度末:4,174百万円)となり、前連結会計年度末と比較して476百万円増加いたしました。流動負債残高は、3,220百万円(前連結会計年度末:1,487百万円)となり、前連結会計年度末と比較して1,733百万円増加いたしました。主な要因として、開発プロジェクトの竣工及び売却並びにバリューアップ物件の売却に伴い借入金を返済したものの、新たな開発物件及びバリューアップ物件の取得に伴う借入金の増加により、短期借入金が440百万円、一年内返済予定の長期借入金が1,320百万円増加したこと等によります。

固定負債残高は、1,429百万円(前連結会計年度末:2,687百万円)となり、前連結会計年度末と比較して1,257百万円減少いたしました。主な要因として、たな卸資産の取得に伴い新規借入をしておりますが、一年内返済予定の長期借入金への振替え等により長期借入金が1,250百万円減少したこと等によります。

## 3) 純資産

当連結会計年度末の純資産残高は、1,102百万円(前連結会計年度末:735百万円)となり、前連結会計年度末と比較して367百万円増加いたしました。主な要因として、当連結会計年度において当期純利益359百万円を計上したこと等によります。

② 当期におけるキャッシュ・フローの状況

(連結キャッシュ・フローの状況)

1) 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、602百万円の支出（前連結会計年度：181百万円の支出）となりました。主な要因として、税金等調整前当期純利益404百万円を計上いたしましたが、不動産開発事業におけるプロジェクトの推進及び不動産ソリューション事業におけるバリューアップ物件の取得等によりたな卸資産の増加額が1,007百万円を計上したこと等によります。

2) 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、8百万円の支出（前連結会計年度：198百万円の支出）となりました。主な要因として、有形固定資産の取得等により8百万円減少したこと等によります。

3) 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、507百万円の収入（前連結会計年度：306百万円の収入）となりました。主な要因として、たな卸資産の売却等に伴う長期借入金の返済による支出3,272百万円があったものの、不動産開発事業におけるプロジェクトの推進及び不動産ソリューション事業におけるバリューアップ物件の取得に伴う長期借入れによる収入3,342百万円及び短期借入れによる収入440百万円があったこと等によります。

③ キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成26年9月期	平成27年9月期
自己資本比率 (%)	15.0	19.2
時価ベースの自己資本比率 (%)	68.3	71.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—

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. 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. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。  
 3. キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを利用しております。  
 4. 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。  
 5. 平成26年9月期及び平成27年9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・フローがマイナスであ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

① 利益配分に関する基本方針

当社は株主様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置づけ、内部留保とのバランスを図りながら安定的な配当水準を維持することを基本方針としております。利益配分につきましては、企業体質を強化し安定的な成長を可能にする内部留保の充実を図りながら、業績や資金需要見通し等を総合的に勘案し、利益配分を行う方針であります。

② 当期の配当

当事業年度において、当期純利益352百万円を計上したことにより純資産残高は1,095百万円、自己資本比率は19.1%と、財務体質の改善が進んでいるものの、利益剰余金は1,474百万円の欠損となっております。

当社は、既存株主様をはじめとするステークホルダーの利益を高めるため、経営基盤の強化、将来収益の源泉を獲得していくことが、当面果たすべき具体的な課題であると認識しております。当社が堅実な経営基盤の確立に向け果たすべき課題について確実に実行し、利益剰余金の欠損を解消していくことが重要であると判断した結果、通期での1株当たりの配当金額は無配当とさせていただきます。

③ 次期の配当

次期の配当につきましては、内部留保を厚くした財務基盤により経営体質の強化を図ることを最優先課題とし、遺憾ながら無配当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

以下において、当社グループの事業内容その他に関するリスクについて、投資家の皆様の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしも事業内容その他のリスクに該当しない事項についても、投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家の皆様に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、その発生の予防又は回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。

① 経済状況及び不動産市況について

当社グループは、景気動向、金利動向、地価動向、不動産販売価格動向、不動産税制等の影響を受けやすいため、大幅な金利及び消費税の上昇等、諸情勢に変化があった場合には、用地及び収益不動産の仕入、販売価格や販売スケジュール及びたな卸資産評価損の計上等、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

② 法的規制等について

当社グループの属する不動産業界は、「建築基準法」、「国土利用計画法」、「都市計画法」、「宅地建物取引業法」等、建築や不動産取引に関わる多数の法令及び各自治体で定められる建築に関する条例等の法的規制を受けております。このため、将来におけるこれらの法的規制の改廃、大幅な変更、新法の制定等により、事業計画の見直しの必要が生じる場合やこれらの法的規制等に定める事項に違反した場合等には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

③ 業績の変動要因について

当社グループの不動産開発事業並びに不動産ソリューション事業の収益不動産開発及びバリューアップにおける不動産の売却収入は、不動産売買契約締結後、顧客への引渡し完了した時点で売上を計上しております。そのため、当社グループの業績を四半期ごとに比較した場合、竣工や引渡しのタイミングにより売上高及び経常利益、当期純利益が変動するため、四半期ごとの業績は必ずしも他の四半期の業績と比較して均一にはならず、各四半期の業績の偏重の度合は過年度の四半期業績と同様になるとは限りません。また、仕入計画の未達、販売の不振、不動産売買契約締結後のキャンセル、建築工期の遅延や建築確認手続の遅延等により引渡し時期が各決算期末を越えた場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

④ たな卸資産の評価及び固定資産の減損に関する会計処理の適用等について

当社グループの不動産開発事業及び不動産ソリューション事業の収益不動産開発において開発した販売用不動産、開発中の仕掛販売用不動産並びに不動産ソリューション事業のバリューアップにおいて取得した販売用不動産について、経済情勢や不動産市況の悪化等によりたな卸資産としての価値が帳簿価額を下回った場合には、たな卸資産の簿価切下げ処理に伴う損失が発生し、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループが安定的な収益及びキャッシュ・フローを長期的に獲得することを目的として保有している賃貸等不動産について、減損の兆候があり、当該保有不動産の生み出す割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回った場合は、減損損失が発生し、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

さらに、日本の会計制度は、国際財務報告基準導入に伴いそれまでの会計基準が大きく改訂される可能性があります。企業の財政状況及び業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 土壌汚染対策等について

土地の汚染調査や汚染の除去等の安全対策を義務付けた「土壌汚染対策法」が平成15年2月15日に施行されております。当社グループの不動産開発事業及び不動産ソリューション事業の収益不動産開発における土地仕入に際しては、当該土地の過去の地目、所有者、住宅地図等から地歴を調査し、当該土地について土壌汚染の有無を検討しております。当該土地において過去に工場等の存在が確認され、汚染の可能性がある場合は土壌汚染調査を行い、土壌汚染が判明した場合には専門業者による汚染原因の除去等を実施しております。これらの土壌汚染対策費用については、原則として売主による費用負担として不動産売買契約書に定めておりますが、当該土地の近隣地からの汚染物質の流入による二次汚染等の売主の責に帰さない事由による土壌汚染については、当社で費用負担する場合があります。当社が取得を予定している土地や既に取得した事業用地において、土壌汚染が発見された場合、追加的な土壌汚染対策費用の発生や土壌汚染の除去工事による建築スケジュールの遅延等が、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 開発物件に対する周辺住民からの訴訟等について

当社グループが事業化する開発物件については、関係する法律、自治体の条例等を十分検討したうえで、周辺環境との調和を重視した開発計画を立案するとともに、周辺住民に対し事前に説明会を実施するなど十分な対応を講じております。しかしながら、事業化する開発物件において、土壌汚染、当該近隣地域の日照・眺望問題等の発生に起因する開発遅延や、開発段階における建設中の騒音、物件の瑕疵の発見、管理状況に対するオーナーからのクレーム、入退去時の居住者とのトラブル等の発生を理由とする又はこれらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。その場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 物件に纏わる費用について

不動産には、権利、地盤、地質、構造などに関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。当社グループは、専門部署により品質チェックを行って事業を推進しておりますが、欠陥、瑕疵等の状態によっては、資産価値の低下を防ぐ為に、予定外の費用を負担せざるを得ない場合があります。

また、プロジェクトは、設計及び建築工事等を設計事務所及び建設会社等に発注しております。設計会社及び建設会社の選定から工程の進捗に至るまで、入念に外注先管理をしておりますが、外注先の倒産や工事中の事故などが発生した場合に、工事の遅延・中止・建築費用の上昇などにより、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 個人情報の漏洩について

当社グループは、多数のお客様の個人情報等をお預かりしております。当社グループでは、プライバシーマーク(認定番号第10700010(04)JIS Q15001:2006準拠)を取得しており、個人情報については、厳重に管理しております。また、社内の情報管理システムを強化するとともに、従業員等に対する教育・研修等により情報管理の重要性の周知徹底を行っております。しかしながら、これらの対策にもかかわらず個人情報が外部に漏洩した場合には、当社グループの社会的信用等に影響を与え、業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 偶然不測の事故・自然災害について

火災、落雷、大雨及び地震等の天災や戦争、暴動、テロ等の人災により、当社グループの開発物件及び当社が保有している物件について滅失、劣化又は毀損等が生じた場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 瑕疵担保責任について

当社グループが事業化する開発物件については、信頼しうる施工会社に建設工事を発注し、各工程での重要ポイントを確認し、体系的な品質管理による高品質な開発物件の提供を行っておりますが、万一、建物竣工後、設計・施工上の不具合等に起因する売主としての瑕疵担保責任を問われた場合には、売買契約の錯誤無効や損害賠償請求の訴訟の対象とされる可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、土地については土地の仕入時及び開発中において、一定の調査を行っておりますが、物件の引渡後瑕疵が発見され、当社グループが是正又は賠償する必要が生じた場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

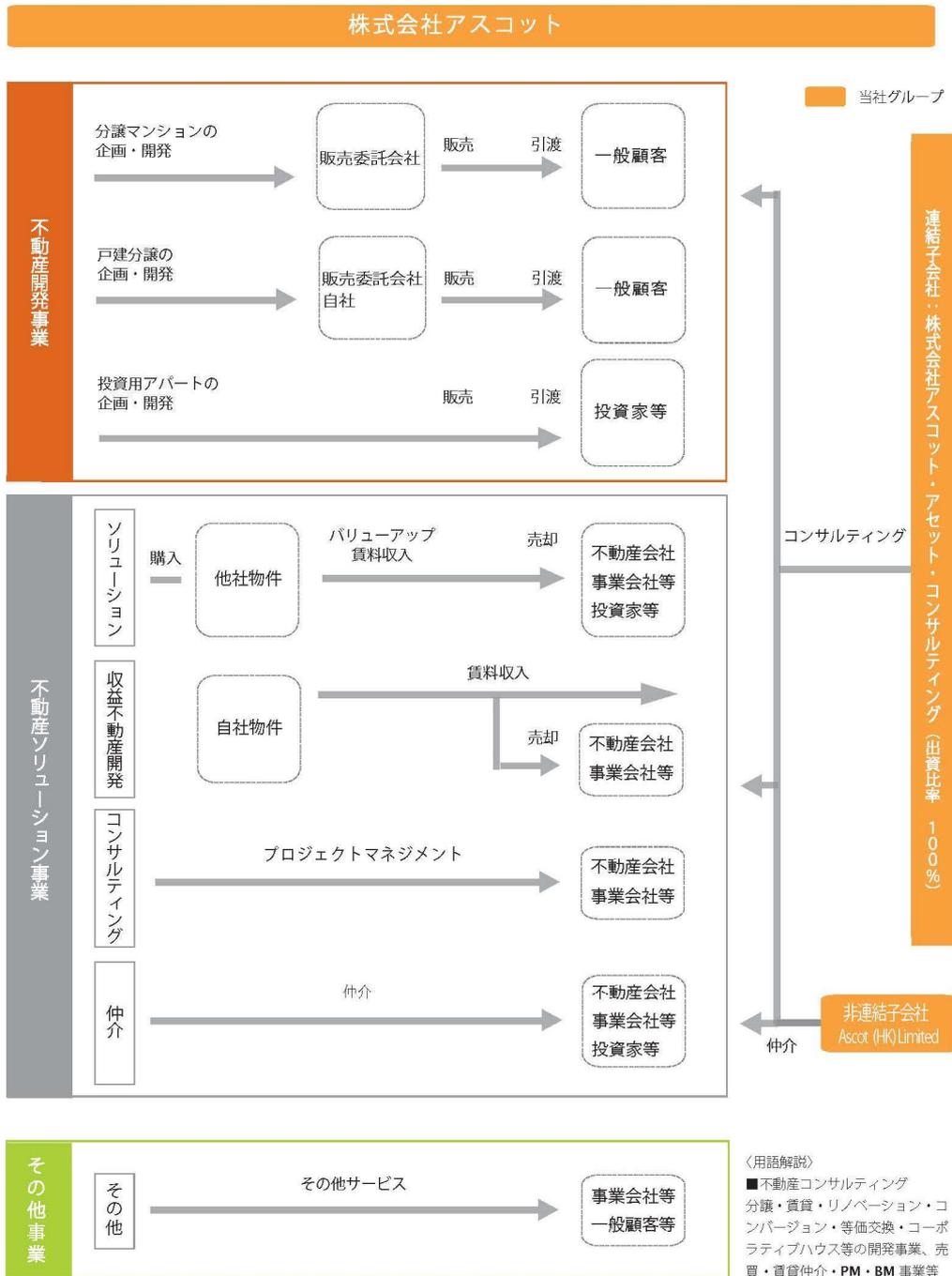
2. 企業集団の状況

当社グループは、当社（(株)アスコット）、連結子会社1社（(株)アスコット・アセット・コンサルティング）及び非連結子会社1社（Ascot (HK)Limited）より構成されており、東京都内を中心に「不動産開発」「不動産ソリューション」「その他」を主たる事業としております。

当社の主要株主であり筆頭株主である澤田ホールディングス(株)は、平成27年9月30日現在、当社株式に係る議決権割合42.27%を有しております。引き続き澤田ホールディングス(株)グループとの連携を強化してまいります。

当社グループの事業の位置付けと事業の種類別セグメントとの関連は次のとおりであります。

（事業系統図）



(不動産開発事業)

東京都内を中心に、当社グループブランドであるデザイナーズマンション「アスコットパーク」シリーズ\*1の企画、開発を行っております。「アスコットパーク」の特徴といたしましては、多様なデザイナーやインテリアショップとのコラボレーションにより、個性的かつ高品質な生活空間を一般顧客に提供できるよう努めており、内装・設備を自由に選べる「セミオーダーポイントシステム」\*2を採用することでお客様へ付加価値を提供し、20年・30年を経過しても色褪せることのない分譲マンション開発を追求しております。また、当社グループは、販売部門を設置しておらず、販売委託会社を通して一般顧客へ分譲販売を行っております。

さらに、物件の規模によっては、当社単独での事業化リスクを勘案の上、共同事業方式を行い、開発用地仕入等にかかる資金負担を軽減し、当社グループの長所である企画、開発に特化しております。

なお、当連結会計年度より、戸建開発（「アスコットカーサ」シリーズ\*3）を再開すると共に賃貸アパート（「FARE」シリーズ\*4）の開発も行っております。

\*1 「アスコットパーク」シリーズ

東京駅から主に半径1km～5km圏内であり都会生活を楽しめ、交通の利便性の高い東京都内を中心に中小規模の企画開発を行い、主に10階～15階建て総戸数15戸から60戸の分譲マンションシリーズであります。購入者のターゲット層は、20歳代から40歳代の一次取得者としており、最寄駅からの時間は、全てが徒歩10分以内、75%超が5分以内に位置しております。当社の企画開発する「アスコットパーク」シリーズは1物件ごとに個性を持たせる工夫をし、細部にこだわり、新しい価値・創造を提供しております。

\*2 「セミオーダーポイントシステム」

お客様へ購入時にポイントを提供し、そのポイントを利用することでインテリアの設計変更や設備などのアイテムを自由に選択することができるシステムです。

\*3 「アスコットカーサ」シリーズ

戸建分譲住宅ブランドとしてシリーズ化しております。1区画に2～5棟を開発し、一体のプロジェクトとして開発しており、土地がもつポテンシャルを最大限に引き出し、住みやすさを追求した装備を実装することにより、豊かなライフスタイルの提案を提供しております。

\*4 「FARE」シリーズ

小規模賃貸住宅としてシリーズ化しております。1棟に6～15戸程度の住戸を開発し、「すまう、つくる、たのしむ」をテーマに自分らしい暮らしができる住まいを提供しております。

(不動産ソリューション事業)

当社グループの不動産ソリューション事業は、収益不動産開発、バリューアップ、不動産コンサルティング及び不動産仲介に区分されております。

収益不動産開発

東京都内及び地方主要都市において、分譲マンション開発で培った企画開発力を駆使して、賃貸マンション、オフィスビルを開発し、竣工後に不動産投資ファンドや不動産投資家等へ売却することを目的とした事業であります。なお、当社グループの収益戦略上、テナント募集を行った上で収益力を高め売却する場合もあり、当社グループ保有期間において借主より賃料を収受しております。

バリューアップ

経年で資産価値の低下した収益性の改善が可能な既存の賃貸マンション、オフィスビルを取得し、土地や建物の潜在価値を見出し効率的な改装・改修を行うことや、リーシングにより稼働率の向上を図ることで総合的なバリューアップを行い事業会社や不動産投資家等へ売却しております。

具体的な事例といたしましては、老朽化とセキュリティに問題のある案件に対して、セキュリティ設備の強化、内装の改修を行い、更にペット共生型のコンセプトを付加することにより、資産価値を高めた事例があります。また、収益不動産開発と同様に、当社グループの収益戦略に基づいて、取得後、売却までの保有期間に借主より賃料を収受しております。

不動産コンサルティング

不動産開発を行っている事業会社等から、不動産開発プロジェクトの企画段階から関与しプロジェクト完了まで企画設計等をマネジメントしていくプロジェクトマネジメント業務を受託しております。

不動産仲介

事業会社、一般顧客への不動産物件の仲介業務を行っております。

(その他事業)

賃貸管理業務、保険代理店業務等を行っております。

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「空間は、もっと人の力になれる。」をグループ共通の経営理念として掲げております。

場所ごとに最高の空間を生み出すために極限まで企画を追求し、日本最高レベルのプロジェクトマネジメントと品質管理能力によって、住む・働く・遊ぶ、人々の日常のあらゆる場面が快適で豊かになるための空間を創造することを目指しております。

#### (2) 目標とする経営指標

当社グループは、景気の動向に左右されないバランスのとれた継続的な事業の成長を通じて企業価値を向上していくことを経営の目標としており、現時点は事業基盤の強化を優先すべき段階であると認識しております。目標とする経営指標としては、平成28年9月期における売上高6,378百万円、営業利益563百万円、経常利益437百万円を目標としております。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループを取り巻く環境は、2020年東京オリンピック・パラリンピック開催に向けたインフラ整備や消費税率の引き上げを始めとした税制改正等、経済環境の変化による景気の変動が予想されます。このような環境変化に備え着実な事業の成長を実現するために、景気変動に左右されないバランスのとれた事業ポートフォリオの構築を強化してまいります。

具体的には、これまで当社が得意としている東京都東エリア（中央区、台東区、墨田区）、東京都23区内へと拡大した開発エリアにおいて、他社との差別化を図れる企画開発力・デザイン力を活かし、分譲マンション、戸建、アパートといった多様なメニューの開発物件を供給し当社ブランドを浸透させることで、着実な成長を実現してまいります。また、中古不動産のバリューアップ事業をバランス良く拡大することで、不動産保有のリスク分散を図ってまいります。さらに、企画開発で培った不動産の総合的なプロデュース力により、不動産コンサルティング等のフィービジネスの体制を確立し事業の柱とすることで、不動産の売却に依存しない安定的な収益を確保し、中長期的にわたる継続的な収益向上を目指してまいります。

#### (4) 会社の対処すべき課題

当社グループは、新たな事業機会の創出を含めた収益基盤強化の推進により、環境変化に強く高収益な企業体質を確立してまいります。

事業別の対処すべき課題は、次のとおりであります。

##### 1) 不動産開発事業

建築費及び用地費等の原価を低減し利益率の向上を図ってまいります。また、他社が取り組まないような案件に対しても場所ごとに最高の空間を生み出すために極限まで企画を追求することで、取得する用地情報を有効に活かし、東京都23区内へと拡大した事業エリアでの開発物件の供給拡大を行うとともに、当社ブランドを浸透させてまいります。

##### 2) 不動産ソリューション事業

他社との差別化を図れる企画開発力・デザイン力を活かし、バリューアップの対象物件・手法の幅を広げ、分散投資による保有資産のポートフォリオを構築してまいります。また、仲介及びコンサルティング等のフィービジネスの体制を確立し、不動産の売買収入に依存しない収益構造を構築してまいります。

##### 3) その他事業

景気に左右されない安定的な事業の柱として、人々の日常のあらゆる場面が快適で豊かになるための空間を創造する経営理念に基づき、既存事業とシナジーのある事業の構築も進めてまいります。

当社グループは、以上のような経営方針の下、当社のオリジナリティを發揮した事業展開を推進することで、着実な企業価値の向上を実現してまいります。

#### (5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

### 4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

5. 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26年9月30日)	当連結会計年度 (平成27年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	642,714	539,073
売掛金	18,944	11,108
販売用不動産	※1 535,649	※1 2,259,555
仕掛販売用不動産	※1 1,130,567	※1 1,177,887
貯蔵品	217	190
繰延税金資産	81,219	66,395
その他	120,606	65,376
貸倒引当金	△814	△1,525
<b>流動資産合計</b>	<b>2,529,103</b>	<b>4,118,062</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	468,382	250,181
減価償却累計額	△35,832	△16,618
建物(純額)	※1 432,549	※1 233,562
土地	※1 1,860,772	※1 1,319,270
その他	28,062	34,097
減価償却累計額	△21,831	△24,864
その他(純額)	※1 6,230	※1 9,232
<b>有形固定資産合計</b>	<b>2,299,552</b>	<b>1,562,065</b>
<b>無形固定資産</b>		
その他	4,630	5,065
<b>無形固定資産合計</b>	<b>4,630</b>	<b>5,065</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	2,200	2,200
関係会社株式	※2 6,130	※2 1,550
その他	※1 67,600	63,737
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>75,931</b>	<b>67,487</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>2,380,114</b>	<b>1,634,618</b>
<b>資産合計</b>	<b>4,909,218</b>	<b>5,752,680</b>

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年9月30日)	当連結会計年度 (平成27年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	356,855	374,936
短期借入金	-	※1 440,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 916,478	※1 2,236,877
未払法人税等	17,237	28,121
賞与引当金	934	7,587
その他	195,543	133,169
流動負債合計	1,487,048	3,220,691
固定負債		
社債	300,000	300,000
長期借入金	※1 2,341,769	※1 1,091,342
その他	45,380	38,479
固定負債合計	2,687,149	1,429,821
負債合計	4,174,197	4,650,513
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,434,638	1,436,177
資本剰余金	1,134,435	1,134,273
利益剰余金	△1,827,714	△1,468,283
株主資本合計	741,358	1,102,167
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△6,338	-
その他の包括利益累計額合計	△6,338	-
純資産合計	735,020	1,102,167
負債純資産合計	4,909,218	5,752,680

(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25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)
売上高	3,482,922	5,705,035
売上原価	2,691,934	4,394,294
売上総利益	790,988	1,310,740
販売費及び一般管理費	※ 573,360	※ 786,835
営業利益	217,627	523,905
営業外収益		
受取利息	105	78
受取配当金	297	224
助成金収入	—	1,288
貸倒引当金戻入額	43	—
賞与引当金戻入額	503	—
その他	122	356
営業外収益合計	1,072	1,947
営業外費用		
支払利息	89,390	110,763
その他	3,873	10,331
営業外費用合計	93,263	121,094
経常利益	125,436	404,757
税金等調整前当期純利益	125,436	404,757
法人税、住民税及び事業税	12,940	28,493
法人税等調整額	△51,541	14,823
法人税等合計	△38,601	43,317
少数株主損益調整前当期純利益	164,038	361,440
少数株主利益	—	2,009
当期純利益	164,038	359,431

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)
少数株主損益調整前当期純利益	164,038	361,440
その他の包括利益		
持分法適用会社に対する持分相当額	1,106	6,338
その他の包括利益合計	※ 1,106	※ 6,338
包括利益	165,144	367,778
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	165,144	365,769
少数株主に係る包括利益	—	2,009

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)

(単位:千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	1,434,611	1,134,408	△1,991,752	577,266
当期変動額				
当期純利益	—	—	164,038	164,038
新株の発行(新株予約権の行使)	27	27	—	54
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	—	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—
当期変動額合計	27	27	164,038	164,092
当期末残高	1,434,638	1,134,435	△1,827,714	741,358

	その他の包括利益累計額		新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	△7,444	△7,444	—	—	569,822
当期変動額					
当期純利益	—	—	—	—	164,038
新株の発行(新株予約権の行使)	—	—	—	—	54
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,106	1,106	—	—	1,106
当期変動額合計	1,106	1,106	—	—	165,198
当期末残高	△6,338	△6,338	—	—	735,020

当連結会計年度(自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)

(単位:千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	1,434,638	1,134,435	△1,827,714	741,358
当期変動額				
当期純利益	—	—	359,431	359,431
新株の発行(新株予約権の行使)	1,539	1,539	—	3,078
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	△1,700	—	△1,700
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—
当期変動額合計	1,539	△161	359,431	360,808
当期末残高	1,436,177	1,134,273	△1,468,283	1,102,167

	その他の包括利益累計額		新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	△6,338	△6,338	—	—	735,020
当期変動額					
当期純利益	—	—	—	—	359,431
新株の発行(新株予約権の行使)	—	—	—	—	3,078
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	—	—	—	△1,700
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6,338	6,338	—	—	6,338
当期変動額合計	6,338	6,338	—	—	367,146
当期末残高	—	—	—	—	1,102,167

(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25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9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	125,436	404,757
減価償却費	23,062	28,009
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△43	711
賞与引当金の増減額(△は減少)	△1,349	6,652
受取利息及び受取配当金	△403	△302
支払利息	89,390	110,763
為替差損益(△は益)	-	695
持分法による投資損益(△は益)	1,298	-
売上債権の増減額(△は増加)	△11,182	7,835
たな卸資産の増減額(△は増加)	△301,057	△1,007,071
仕入債務の増減額(△は減少)	18,474	△12,735
その他	△33,937	△1,034
小計	△90,312	△461,717
利息及び配当金の受取額	321	241
利息の支払額	△90,667	△124,149
法人税等の支払額	△1,130	△17,273
営業活動によるキャッシュ・フロー	△181,788	△602,899
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
預け金の払戻による収入	10,000	-
有形固定資産の取得による支出	△201,724	△8,874
無形固定資産の取得による支出	-	△1,850
子会社株式の取得による支出	-	△1,550
敷金及び保証金の差入による支出	△7,190	△1,828
敷金及び保証金の差戻による収入	2,872	7,602
その他	△2,409	△2,089
投資活動によるキャッシュ・フロー	△198,452	△8,591
<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)	-	440,000
長期借入れによる収入	1,298,900	3,342,500
長期借入金の返済による支出	△1,091,301	△3,272,528
社債の発行による収入	300,000	-
社債の償還による支出	△200,000	-
新株予約権の行使による株式の発行による収入	54	3,078
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	-	△3,710
その他	△1,348	△1,921
財務活動によるキャッシュ・フロー	306,303	507,418
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	△695
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△73,937	△104,767
現金及び現金同等物の期首残高	714,776	640,839
現金及び現金同等物の期末残高	※ 640,839	※ 536,071

## (5) 連結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。

## (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 1社  
 (株)アスコット・アセット・コンサルティング
- (2) 非連結子会社の数 1社  
 Ascot (HK)Limited

(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、合計の総資産、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であります。

## 2. 持分法の適用に関する事項

- (1) 持分法適用の非連結子会社及び関連会社数 0社

前連結会計年度において、持分法適用関連会社でありました205WEST147<sup>TH</sup> STREET LLCは、当連結会計年度において、その全財産を出資者へ分配し清算したことにより、当該出資金全額の返還を受けております。これにより、当連結会計年度より持分法の適用範囲から除外しております。

- (2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の名称等

Ascot (HK)Limited

(持分法を適用しない理由)

持分法を適用しない非連結子会社は、当期純利益（持分法に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等が連結財務諸表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

すべての連結子会社の事業年度の末日は、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

(イ)時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

## ② たな卸資産

(イ)販売用不動産・仕掛販売用不動産

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）を採用しております。また、賃貸中の建物については定額法にて減価償却を行っております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	22～37年
----	--------

(ロ)貯蔵品

最終仕入原価法（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）を採用しております。

- (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）

定率法を採用しております。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）については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	8～39年
その他	4～15年

## ② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

## 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。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

売上債権等の貸倒損失に備えるため、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

役職員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

(4) 重要な外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

(5) 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リスクを負わない取得日から3ヵ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。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の早期適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、  
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)  
及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)  
等が平成26年4月1日以後開始する連結会計年度の期首から適用できることになったことに伴い、  
当連結会計年度からこれらの会計基準等(ただし、連結会計基準第39項に掲げられた定めを除く。)を適用し、  
支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、  
取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

これらの当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

なお、1株当たり情報に与える影響は、該当箇所に記載しております。

(追加情報)

(販売用不動産への振替)

従来、固定資産にて計上していた当社保有物件(建物:189,356千円、土地541,502千円)については、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振替えております。この変更による損益に与える影響はありません。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保に提供している資産

① 担保提供資産

	前連結会計年度 (平成26年9月30日)	当連結会計年度 (平成27年9月30日)
販売用不動産	535,649千円	2,161,981千円
仕掛販売用不動産	724,400	794,779
建物	422,005	225,004
土地	1,860,772	1,319,270
有形固定資産(その他)	1,259	840
投資その他の資産(その他)	15,000	—
計	3,559,087	4,501,875

② 対応債務

	前連結会計年度 (平成26年9月30日)	当連結会計年度 (平成27年9月30日)
短期借入金	—千円	440,000千円
1年内返済予定の長期借入金	477,860	2,236,877
長期借入金	2,327,249	1,091,342
計	2,805,109	3,768,219

※2 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26年9月30日)	当連結会計年度 (平成27年9月30日)
関係会社株式	6,130千円	1,550千円

(連結損益計算書関係)

※ 主要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25年10月1日 至平成26年9月30日)	当連結会計年度 (自平成26年10月1日 至平成27年9月30日)
役員報酬	56,595千円	63,840千円
給与手当	134,961	145,103
広告宣伝費	72,908	101,146
仲介手数料	32,407	79,409
租税公課	24,960	87,297
販売代理手数料	35,655	66,442
賞与引当金繰入額	934	7,301
貸倒引当金繰入額	—	1,430

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額

	前連結会計年度 (自平成25年10月1日 至平成26年9月30日)	当連結会計年度 (自平成26年10月1日 至平成27年9月30日)
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	1,106千円	—千円
組替調整額	—	6,388
持分法適用会社に対する持分相当額	1,106	6,388
その他の包括利益合計	1,106	6,388

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成25年10月1日至平成26年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数なら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 の株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 の株式数(株)
発行済株式数				
普通株式	23,620,004	600	—	23,620,604
合計	23,620,004	600	—	23,620,604
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

(注) 当連結会計年度増加株式数は、第1回新株予約権の権利行使に伴う増加であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成26年10月1日至平成27年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数なら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 の株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 の株式数(株)
発行済株式数				
普通株式	23,620,604	34,200	—	23,654,804
合計	23,620,604	34,200	—	23,654,804
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

(注) 当連結会計年度増加株式数は、第1回新株予約権の権利行使に伴う増加であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 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	当連結会計年度
	(自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	(自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)
現金及び預金勘定	642,714千円	539,073千円
流動資産(その他)	1,126	—
預入期間3ヵ月超の定期預金	△3,001	△3,002
現金及び現金同等物	640,839	536,071

(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

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す。

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

不動産開発事業・・・・・・・・(1)「アスコットパーク」シリーズを中心とした分譲マンションの企画開発  
(2)「アスコットカーサ」シリーズを中心とした戸建住宅の企画開発  
(3)「FARE」シリーズを中心とした賃貸アパートの企画開発

不動産ソリューション事業・・(1)収益不動産の企画開発業務及び保有時における賃貸収入  
(2)資産価値の低下した不動産や収益性の改善が可能な既存の物件を取得し効率的な改装・改修によってバリューアップする不動産再生業務  
(3)不動産開発を行っている事業会社等から受託するプロジェクトマネジメント業務  
(4)事業会社、一般顧客等への不動産物件の仲介業務

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、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、「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。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、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25年10月1日 至 平成26年9月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産 開発事業	不動産 ソリューション事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	1,015,555	2,451,987	3,467,543	15,378	3,482,922	—	3,482,922
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	5,321	5,321	△5,321	—
計	1,015,555	2,451,987	3,467,543	20,700	3,488,243	△5,321	3,482,922
セグメント利益又は損 失(△)	15,655	427,837	443,493	△35,338	408,155	△190,527	217,627
セグメント資産	1,177,063	2,831,789	4,008,853	20,328	4,029,182	880,036	4,909,218
その他の項目							
減価償却費	—	17,917	17,917	—	17,917	5,144	23,062
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	204,582	204,582	—	204,582	3,534	208,116

- (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ます。
2. セグメント利益の調整額△190,527千円は、セグメント間取引消去△321千円と全社費用△190,206千円であります。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。セグメント資産の調整額880,036千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産等であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金、預金及び管理部門に係る資産であります。なお、減価償却費の調整額5,144千円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額3,534千円は、管理部門の資産に係るものであります。
3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産 開発事業	不動産 ソリューション事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	3,068,420	2,593,947	5,662,368	42,667	5,705,035	—	5,705,035
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	3,068,420	2,593,947	5,662,368	42,667	5,705,035	—	5,705,035
セグメント利益又は損 失(△)	510,659	299,651	810,310	△14,635	795,675	△271,770	523,905
セグメント資産	1,726,320	3,304,967	5,031,288	16,586	5,047,874	704,805	5,752,680
その他の項目							
減価償却費	—	22,131	22,131	—	22,131	5,878	28,009
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	10,268	10,268

- (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ます。
2. セグメント利益の調整額△271,770千円は、セグメント間取引消去1,249千円と全社費用△273,019千円であります。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。セグメント資産の調整額704,805千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産等であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金、預金及び管理部門に係る資産であります。なお、減価償却費の調整額5,878千円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額10,268千円は、管理部門の資産に係るものであります。
3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成25年10月1日 至 平成26年9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内容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

海外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

海外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
ゼネラルエンタープライズ合同会社	1,020,000	不動産ソリューション事業
個人(不動産購入者)	517,612	不動産ソリューション事業

当連結会計年度(自平成26年10月1日至平成27年9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内容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

(単位：千円)

日本	中国	欧州	合計
5,117,684	483,872	103,478	5,705,035

(2) 有形固定資産

海外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
特定目的会社ウエスト・マウンテン	750,000	不動産ソリューション事業
西日本鉄道株式会社	660,250	不動産開発事業

【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】

前連結会計年度(自平成25年10月1日至平成26年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成26年10月1日至平成27年9月30日)

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25年10月1日至平成26年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成26年10月1日至平成27年9月30日)

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】

前連結会計年度(自平成25年10月1日至平成26年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成26年10月1日至平成27年9月30日)

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25年10月1日 至 平成26年9月30日)		当連結会計年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)	
1株当たり純資産額	31円12銭	1株当たり純資産額	46円59銭
1株当たり当期純利益金額	6円94銭	1株当たり当期純利益金額	15円21銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	6円94銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	15円20銭

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後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25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額 (千円)	164,038	359,431
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金額 (千円)	164,038	359,431
期中平均株式数 (株)	23,620,408	23,626,413
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	14,036	13,468
(うち新株予約権) (株)	(14,036)	(13,468)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権2種類(新株予約権の目的となる株式の数28,600株)。	新株予約権2種類(新株予約権の目的となる株式の数28,600株)。

(注) 「会計方針の変更」に記載のとおり、企業結合会計基準等を適用し、企業結合会計基準第58-2項(4)及び連結会計基準第44-5項(4)に定める経過的な扱いに従っております。

この結果、当連結会計年度の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に与える影響は軽微であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年9月30日)	当事業年度 (平成27年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	639,012	526,450
売掛金	18,944	11,108
販売用不動産	535,649	2,259,555
仕掛販売用不動産	1,130,888	1,177,887
貯蔵品	217	190
前渡金	14,010	24,000
前払費用	104,417	20,866
繰延税金資産	81,219	66,395
その他	7,132	20,660
貸倒引当金	△814	△1,525
流動資産合計	2,530,675	4,105,589
固定資産		
有形固定資産		
建物	468,382	250,181
減価償却累計額	△35,832	△16,618
建物(純額)	432,549	233,562
車両運搬具	5,632	10,582
減価償却累計額	△2,605	△4,712
車両運搬具(純額)	3,027	5,869
工具、器具及び備品	22,429	23,515
減価償却累計額	△19,226	△20,152
工具、器具及び備品(純額)	3,203	3,362
土地	1,860,772	1,319,270
有形固定資産合計	2,299,552	1,562,065
無形固定資産		
商標権	1,008	458
ソフトウェア	3,357	4,341
その他	265	265
無形固定資産合計	4,630	5,065
投資その他の資産		
投資有価証券	2,200	2,200
関係会社株式	540	5,800
その他の関係会社有価証券	10,194	-
出資金	15,240	15,310
その他	51,562	47,629
投資その他の資産合計	79,738	70,939
固定資産合計	2,383,921	1,638,070
資産合計	4,914,596	5,743,659

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年9月30日)	当事業年度 (平成27年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	356,855	374,936
短期借入金	—	440,000
1年内返済予定の長期借入金	916,478	2,236,877
リース債務	763	763
未払金	53,994	68,656
未払費用	5,170	5,238
未払法人税等	17,057	27,144
未払消費税等	32,853	31,408
預り金	8,956	6,040
前受金	87,800	16,300
前受収益	7,031	3,354
賞与引当金	934	7,587
流動負債合計	1,487,893	3,218,307
固定負債		
社債	300,000	300,000
長期借入金	2,341,769	1,091,342
リース債務	2,862	2,099
長期預り保証金	36,708	31,682
その他	5,809	4,697
固定負債合計	2,687,149	1,429,821
負債合計	4,175,043	4,648,128
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,434,638	1,436,177
資本剰余金		
資本準備金	1,132,010	1,133,549
資本剰余金合計	1,132,010	1,133,549
利益剰余金		
利益準備金	16,470	16,470
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△1,843,565	△1,490,665
利益剰余金合計	△1,827,095	△1,474,195
株主資本合計	739,553	1,095,531
純資産合計	739,553	1,095,531
負債純資産合計	4,914,596	5,743,659

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当事業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)
売上高	3,482,848	5,690,171
売上原価	2,695,635	4,394,294
売上総利益	787,213	1,295,876
販売費及び一般管理費	568,125	781,822
営業利益	219,088	514,054
営業外収益		
受取利息	105	77
受取配当金	297	224
助成金収入	-	1,288
関係会社業務委託収入	338	333
貸倒引当金戻入額	43	-
賞与引当金戻入額	503	-
その他	121	356
営業外収益合計	1,409	2,280
営業外費用		
支払利息	89,390	110,763
その他	3,873	10,331
営業外費用合計	93,263	121,094
経常利益	127,234	395,240
税引前当期純利益	127,234	395,240
法人税、住民税及び事業税	12,760	27,516
法人税等調整額	△51,541	14,823
法人税等合計	△38,781	42,339
当期純利益	166,015	352,900

## 売上原価明細書

	前事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)		当事業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
I 用地費	1,377,556	51.1	1,690,245	38.5
II 建築費	1,214,419	45.1	2,609,691	59.4
III その他経費	103,659	3.8	94,358	2.1
計	2,695,635	100.0	4,394,294	100.0

## 原価計算の方法

原価計算の方法は、個別原価計算を採用しております。

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)

(単位:千円)

	株主資本						新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金			株主資本合計		
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金 合計			
当期首残高	1,434,611	1,131,983	16,470	△2,009,580	△1,993,110	573,484	—	573,484
当期変動額								
当期純利益	—	—	—	166,015	166,015	166,015	—	166,015
新株の発行(新株予約権の行使)	27	27	—	—	—	54	—	54
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	—	—	—	—	—	—
当期変動額合計	27	27	—	166,015	166,015	166,069	—	166,069
当期末残高	1,434,638	1,132,010	16,470	△1,843,565	△1,827,095	739,553	—	739,553

当事業年度(自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)

(単位:千円)

	株主資本						新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金			株主資本合計		
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金 合計			
当期首残高	1,434,638	1,132,010	16,470	△1,843,565	△1,827,095	739,553	—	739,553
当期変動額								
当期純利益	—	—	—	352,900	352,900	352,900	—	352,900
新株の発行(新株予約権の行使)	1,539	1,539	—	—	—	3,078	—	3,078
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	—	—	—	—	—	—
当期変動額合計	1,539	1,539	—	352,900	352,900	355,978	—	355,978
当期末残高	1,436,177	1,133,549	16,470	△1,490,665	△1,474,195	1,095,531	—	1,095,531

7. その他

(1) 生産、受注及び販売の状況

生産、受注及び販売の状況については、決算短信における開示の重要性が乏しいため、記載をしておりません。

(2) 役員の異動

開示内容が定まった時点で開示いたします。