



平成28年3月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成28年5月12日

上場会社名 ケイアイスター不動産株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3465 URL http://www.ki-group.co.jp/
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名) 埴 圭二
 問合せ先責任者 (役職名)執行役員管理本部長 (氏名) 松澤 修 (TEL) 0495(27)2525
 定時株主総会開催予定日 平成28年6月27日 配当支払開始予定日 平成28年6月28日
 有価証券報告書提出予定日 平成28年6月28日
 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(機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年3月期の業績(平成27年4月1日～平成28年3月31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	%
28年3月期	38,749	20.0	2,734	81.1	2,447	112.1	1,653	170.2
27年3月期	32,295	19.6	1,510	7.8	1,153	△4.3	611	△6.4

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後1株当 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	%	%	%
28年3月期	260 19	—	21.5	8.0	7.1
27年3月期	106 75	—	10.2	3.7	4.7

(参考) 持分法投資損益 28年3月期 一百万円 27年3月期 一百万円

(注) 平成26年6月25日付で普通株式1株につき2,000株の株式分割を、また平成27年9月29日付で普通株式1株につき10株の株式分割を行っておりますが、平成27年3月期の期首に全ての株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
28年3月期	28,557	8,977	31.4	1,261 53
27年3月期	32,444	6,388	19.7	1,053 09

(参考) 自己資本 28年3月期 8,977百万円 27年3月期 6,388百万円

(注) 平成26年6月25日付で普通株式1株につき2,000株の株式分割を、また平成27年9月29日付で普通株式1株につき10株の株式分割を行っておりますが、平成27年3月期の期首に全ての株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産を算定しております。

(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
28年3月期	6,932	2,239	△5,829	5,197
27年3月期	△2,915	132	2,374	1,855

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			
27年3月期	—	—	—	300 00	300 00	181	28.1	2.9
28年3月期	—	—	—	70 00	70 00	498	26.9	6.0
29年3月期(予想)	—	—	—	85 00	85 00		31.8	

(注) 平成27年9月29日付で普通株式1株につき10株の株式分割を行っております。平成27年3月期の1株当たり配当金は当該分割の調整を行っておりません。

3. 平成29年3月期の業績予想(平成28年4月1日～平成29年3月31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)	19,240	3.9	1,200	△0.1	1,080	4.1	760	1.3	106 79
通期	42,070	8.6	3,040	11.2	2,760	12.8	1,900	14.9	266 99

(注) 当社は、平成29年3月期(平成28年4月～平成29年3月)より、連結決算に移行します。平成29年3月期第2四半期連結累計期間及び通期業績予想につきましては、同日発表の「連結決算開始に伴う連結業績予想に関するお知らせ」をご参照ください。

※ 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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

28年3月期	7,116,250 株	27年3月期	606,625 株
28年3月期	— 株	27年3月期	— 株
28年3月期	6,356,004 株	27年3月期	573,239 株

(注) 当社は、平成27年9月29日付で普通株式1株につき10株の株式分割を行っております。

※ 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

本資料に掲載されている業績予想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、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。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	1
(1) 経営成績に関する分析	1
(2) 財政状態に関する分析	2
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
(4) 事業等のリスク	3
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	6
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	8
(1) 会社の経営の基本方針	8
(2) 目標とする経営指標、中長期的な会社の経営戦略	8
(3) 会社の対処すべき課題	8
(4) 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. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	13
(3) 株主資本等変動計算書	15
(4) キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 財務諸表に関する注記事項	19
(継続企業の前提に関する注記)	19
(重要な会計方針)	19
(会計方針の変更)	20
(未適用の会計基準等)	20
(表示方法の変更)	20
(会計上の見積りの変更)	20
(追加情報)	20
(貸借対照表関係)	21
(損益計算書関係)	22
(株主資本等変動計算書関係)	23
(キャッシュ・フロー計算書関係)	25
(セグメント情報等)	26
(1株当たり情報)	29
(重要な後発事象)	30
6. その他	31
役員の異動	31

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

当事業年度におけるわが国経済は、個人消費が伸び悩んだものの、良好な企業収益を受け設備投資が持ち直すなど緩やかな回復基調となりました。また、景気回復の期待感から一時2万円台に回復した日経平均株価が、中国経済の不安を始めとした新興国経済の不振等から乱高下となり、当事業年度末にかけては下落傾向になるなど先行きが不透明になる場面も発生いたしました。

当社が所属する住宅業界は、消費税増税後の長引く低迷から、新築着工棟数の増加など、徐々に回復基調となりました。また、平成28年2月に日本銀行より発表されたマイナス金利政策により住宅ローン金利が低下するとの期待感から需要は高まってまいりました。

このような経済状況の中、当社は「『豊(ゆ)・楽(た)・快(か)』創造企業」の経営理念のもと、「デザインのケイアイ」を標榜しデザイン性を重視した商品の開発を行い出店地域の販売シェア拡大に努めるとともに、協力会社との連携を生かした経営を行うことで、住まいのデザイン性・機能性を重視しながらも、工期短縮や建築コストの低減を行うなど生産性の向上を図り、高品質だけど低価格な住宅の供給に取り組んでまいりました。

以上の結果、分譲住宅事業の売上高が増加したことを主な要因として、売上高は前事業年度と比較し6,454,349千円（前年同期比20.0%増）増加の38,749,367千円となりました。

営業利益は、分譲住宅の販売価格を戦略的に抑えたことを主因として売上総利益率が0.8%減少したものの、広告宣伝費を中心とした経費削減により販売費及び一般管理費が前事業年度と比較し290,988千円減少したことなどにより、前事業年度と比較し1,224,172千円（同81.1%増）増加の2,734,410千円となりました。

経常利益は、不動産取得税還付金の増加、借入金の減少などによる支払利息及び支払手数料の減少を主な要因として前事業年度と比較し1,293,713千円（同112.1%増）増加の2,447,598千円となりました。

当期純利益は、固定資産売却益及び投資有価証券売却益により特別利益が77,226千円となったこと、固定資産売却損を主因として特別損失が56,346千円となったこと、所得拡大促進税制の適用により税負担が軽減され法人税等が814,648千円となったことなどにより、前事業年度と比較し1,041,850千円（同170.2%増）増加の1,653,830千円となりました。

セグメント別の業績は、次のとおりであります。

① 分譲住宅事業

分譲住宅事業につきましては、「デザインのケイアイ」を標榜し「高品質だけど低価格」な住宅を安心・安全に提供することを目的として、土地の仕入れからアフターサービスまで自社で行う社内責任一貫体制を推進するとともに、工期短縮や工程改善などによりコスト低減を行い生産性の向上を図ってまいりました。また、新たな販売拠点として平成27年4月に「カーザスタイル高崎」を新規出店し、分譲住宅の拡販に努めてまいりました。また、分譲事業の拡大に合わせ自社販売だけでなく、地域不動産仲介業者との関係を強化し、アウトソースによる販売強化にも取り組んでまいりました。

以上の結果、当事業の売上高は、販売棟数が前事業年度より341棟増加し1,115棟（土地販売含む）となったことなどにより前事業年度と比較し7,637,675千円増加の29,457,743千円（前年同期比35.0%増）となりました。営業利益は、売上高の増加に加え経費の削減を行ったことなどにより前事業年度と比較し1,018,263千円増加の2,909,155千円（前年同期比53.9%増）となりました。

② 注文住宅事業

注文住宅事業につきましては、「無理しない。でも妥協しない。870万円からの家づくり」をコンセプトとした「はなまるハウス」を主力商品に据え、お客様のニーズにより高品質の「ケイアイカーザ」などを取り揃え受注拡大に努めるとともに、平成27年7月に、はなまるハウス小山展示場を出店し事業領域の拡大を図ってまいりました。また、「はなまるハウス」についてはフランチャイズによる事業展開を推進しており、平成27年5月にフランチャイズ1号店との契約を締結しております。

以上の結果、当事業の売上高は、販売棟数が前事業年度より4棟増加の314棟となりましたが、低価格な「はなまるハウス」に主力をシフトしたことから前事業年度と比較し277,021千円減少の4,619,930千円（前年同期比5.7%減）となりました。営業利益は、生産性の高い「はなまるハウス」に主力をシフトしたことに加え、経費の削減を行ったことなどにより前事業年度と比較し247,404千円増加の596,079千円（前年同期比71.0%増）となりました。

③ 中古住宅事業

中古住宅事業につきましては、市場環境を注視して優良物件を選定し、地場不動産仲介業者等の物件情報提供者を通じた仕入れを機動的に行い、リフォーム後に販売する一般中古住宅事業と、収益物件である賃貸マンションを取得し、リノベーション等を実施後に販売するオーナーチェンジマンション事業を推進してまいりました。

以上の結果、優良物件の選定を行ったことなどにより販売棟数は、前事業年度から14棟減少の68棟となり、当事業の売上高は、前事業年度と比較し212,050千円減少の1,957,481千円（前年同期比9.8%減）となりました。営業利益は、物件の選定を強化したことなどにより、前事業年度と比較し165,607千円増加の317,520千円（前年同期比109.0%増）となりました。

④ マンション販売事業

マンション販売事業につきましては、優良な土地を厳選し仕入れを行っており、当事業年度は、前事業年度に完工したヴィラーヌ川口、ヴィラーヌ高崎及び、平成27年4月に完工したヴィラーヌ前橋の販売に努めてまいりました。

以上の結果、新規物件が無かったことにより販売棟数は、前事業年度から37戸減少の79戸となり、当事業の売上高は、前事業年度と比較し805,223千円減少の2,303,029千円（前年同期比25.9%減）となりました。営業利益は、売上高の減少により、前事業年度と比較し97,236千円減少の173,812千円（前年同期比35.9%減）となりました。

⑤ その他事業

その他事業につきましては、賃貸事業、不動産仲介事業などの拡充に努めてまいりました。以上の結果、当事業の売上高は411,182千円（前年同期比37.0%増）、営業利益は90,229千円（前年同期比41.4%減）となりました。

（次期の見通し）

次期についても、引き続き当社のコンセプトを推し進め販売の拡大を図ってまいります。

翌事業年度につきましては、売上高42,070百万円、営業利益3,040百万円、経常利益2,760百万円、当期純利益1,900百万円を見込んでおります。また当社は、平成29年3月期（平成28年4月～平成29年3月）より、連結決算に移行します。平成29年3月期第2四半期連結累計期間及び通期業績予想につきましては、同日発表の「連結決算開始に伴う連結業績予想に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、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。業績に大きな影響を与える場合には、速やかに開示いたします。

（2）財政状態に関する分析

1. 財政状態の分析

当事業年度末の資産合計は、前事業年度末と比較して3,886,968千円減少し28,557,045千円となりました。その主な要因は、営業キャッシュ・フローにより現金及び預金が1,791,404千円増加したものの、回転期間を短縮したことにより販売用不動産及び仕掛販売用不動産が合計で3,134,488千円減少したこと、保有目的の変更により販売用不動産へ振替を行ったことを主因に有形固定資産が1,568,612千円減少したことなどによるものであります。

負債合計は、前事業年度末と比較して6,476,037千円減少し、19,579,633千円となりました。その主な要因は、短期借入金が3,474,900千円減少したこと及び長期借入金が3,439,993千円減少したことなどによるものであります。

純資産は、前事業年度末と比較して2,589,069千円増加し、8,977,412千円となりました。その主な要因は、新株の発行により資本金、資本剰余金が合計で1,165,500千円増加したこと、利益剰余金が配当により181,987千円減少したこと、当期純利益により利益剰余金が1,653,830千円増加したことなどによるものであります。

2. キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前事業年度末に比べ3,342,380千円増加し、5,197,573千円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因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）

当事業年度において営業活動により得られた資金は6,932,360千円で前事業年度は△2,915,494千円であったため9,847,854千円の増加となりました。

増加の主な要因は、利益の増加に伴い税引前当期純利益が1,386,735千円増加したこと及び、回転期間の短縮を図

ったことにより、たな卸資産の増減額で8,322,869千円の増加となったことなどによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において投資活動の結果得られた資金は、前事業年度と比べ2,107,089千円増加し2,239,246千円となりました。

増加の主な要因は、有形固定資産の売却による収入が450,470千円増加したこと、定期預金の払戻による収入が1,255,921千円の増加となったことなどによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において財務活動の結果使用した資金は5,829,226千円で前事業年度は2,374,375千円の調達であったため8,203,602千円の減少となりました。

減少の主な要因は、潤沢な営業活動によるキャッシュ・フローを背景に、短期借入金及び長期借入金による収入が合計で7,908,405千円減少したこと、長期借入金の返済による支出が1,716,533千円増加したことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期
自己資本比率	19.4%	19.7%	31.4%
時価ベースの自己資本比率	—	—	40.8%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	—	2.1倍
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—	23.5倍

(注) 1. 自己資本比率: 自己資本/総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率: 有利子負債/営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ: 営業キャッシュ・フロー/利払い

2. 有利子負債は、貸借対照表に計上されている債務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。

(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、株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策のひとつと位置付け、経営体質の強化と将来の事業展開のために内部留保を確保しつつ、株主の皆様へ安定的かつ継続的な配当を行うことを基本方針としております。

なお、利益剰余金からの配当は、連結による損益を基礎とし、特別な損益状態である場合を除き、連結配当性向30%程度を目途にしております。

配当の回数につきましては、当社定款において中間配当が可能である旨定めておりますが、年1回の期末配当を行うことを基本方針としております。なお、中間配当については取締役会、期末配当については株主総会を配当の決定機関としております。

また、基準日が第26期事業年度に属する剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
平成28年6月27日 株主総会決議予定	498,137	70

来期の配当予想については、連結の損益を基礎とするため、1株当たり85円としております。

(4) 事業等のリスク

投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、提出日現在において当社が判断したものであります。

① 景気動向、金利動向の影響について

当社の事業における主たる販売先は、個人のお客様であり住宅ローンの利用も多く、景気動向や金融情勢、住宅税

制などの変化に大きく影響を受けます。住宅取得者にとって不利な変化が生じた場合は、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。

② 競合について

当社は現在、東京都・埼玉県・群馬県・栃木県・茨城県の1都4県に営業拠点を設けて新築一戸建住宅・マンションの分譲・販売、注文住宅の請負、中古物件の販売並びに仲介事業を行っておりますが、大手建売住宅販売会社・ハウスメーカーから個人事業者に至るまでの大小様々な既存競合他社が多数存在しており、大変厳しい競争環境にあります。今後においても競合他社は多く、他地域からの新規参入など競争がさらに激化する可能性があり、それによる計画仕入れの変更、用地仕入価格及び販売価格の大幅な変動等により、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。

③ 資材調達等について

当社の販売する住宅は、主たる製品は木質系であることから、主要部材である木材・建材等の急激な市況の変化等により資材価格の急騰や想定通りの調達ができない場合、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。

④ 有利子負債への依存について

当社は事業用地の取得や運転資金の一部を主に金融機関からの借入金によって調達していることから、有利子負債への依存度が高く当事業年度末における負債純資産合計に対する借入金、社債及びリース債務合計の比率は51.8%となっております。そのため当初の計画通りに物件の引渡しができなくなった場合や金融情勢が大きく変化した場合に、円滑な資金調達が困難になることや、返済期限の延長が行えないこととなる可能性があります。かかる状況が出現した局面で、代替の資金調達手段が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。

⑤ 販売用不動産及び仕掛販売用不動産について

当社は、中期経営計画及び年度予算に基づいて、住宅用地を仕入れ、「高品質だけど低価格」な住宅等を企画販売しております。早期完売による在庫リスクの回避を図っておりますが、景気動向・不動産市況の悪化や競合激化で価格競争に巻き込まれた場合等、販売が長期化する可能性があります。かかる状況となった場合、販売価格の下落やたな卸資産の評価損発生などから、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。

⑥ 業績の季節変動及び物件の引渡し時期について

当社の不動産販売における売上の計上は、主に引渡基準によって行われるため、引渡時期により売上高に偏りが生じることとなります。一般的に住宅の引渡しは、当社における上期（第1四半期から第2四半期）に比較して下期（第3四半期から第4四半期）に引渡しが行われる割合が高く、それに比例して売上高は、上期に比較して下期に高くなる傾向があります。

また、物件の引渡しが当初想定より遅くなる場合には、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。

なお、平成27年3月期及び平成28年3月期における四半期ごとの売上高及び売上高比率は、以下のとおりであります。

平成27年3月期

会計期間	第1四半期	第2四半期	上期	第3四半期	第4四半期	下期	通期
売上高(千円)	5,217,307	8,342,635	13,559,943	9,152,600	9,582,475	18,735,075	32,295,018
売上高比率(%)	16.2	25.8	42.0	28.3	29.7	58.0	100.0

平成28年3月期

会計期間	第1四半期	第2四半期	上期	第3四半期	第4四半期	下期	通期
売上高(千円)	9,131,839	9,382,757	18,514,596	9,235,522	10,999,249	20,234,771	38,749,367
売上高比率(%)	23.6	24.2	47.8	23.8	28.4	52.2	100.0

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれません。

2. 上記平成27年3月期の金額については、監査法人によるレビューは受けておりません。

⑦ 外注管理について

当社は、新築一戸建住宅の建設に際して、施工監理業務（品質管理・安全管理・工程管理・予算管理）を除き、施工業務は主に協力業者に分離発注方式で外注しております。

このように施工業務の大部分を外注に依存しているため、販売戸数の増加に伴い発注量が急激に増大した場合、外注先を十分に確保できない、又は外注先の経営不振や繁忙等により工期が遅延した場合、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。また、住宅建築における職人については、将来減少することが予想されております。当該職人の不足に対応し、内製化比率を高めるため「クラフトマン制度」を設け当該職人の養成を行っておりますが、内製化の進捗を大きく上回る形で外注先の職人が減少した場合には、完工棟数の減少や外注費の高騰が予測され、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 瑕疵担保責任について

当社は、「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侵入を防止する部分について10年間、中古不動産については引渡し後2年間の瑕疵担保責任を負っております。また、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」に基づき、住宅の品質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当社は保険契約を交わしており、保険金の支払又は保険金の還付によって瑕疵の補修工事等に必要な資力を確保しております。しかしながら何らかの事情により当社の品質管理に不備が生じた場合には、クレーム件数の増加や補償工事の増加等により、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。

⑨ 法的規制について

当社は、不動産販売、住宅建設事業を展開していることから、遵守すべき法令・規制等は多岐にわたっております。具体的には、宅地建物取引業法、建設業法、建築士法、建築基準法、国土利用計画法、住宅品質確保促進法、廃棄物処理法（廃棄物の処理及び清掃に関する法律）、下請法、消費者契約法、個人情報保護法、など様々な法令・規制等があります。当社は法令遵守を事業の根幹に据え、関連する社内規程の整備、社内研修の実施、内部監査部門や監査役による法令遵守の確認等、積極的なコンプライアンス活動に取り組んでおります。しかしこれらの法令・規制等が改廃された場合や新たな法的規制が設けられる場合、又は何らかの事情により許認可が取消され又は、これらの更新が認められない場合には、不動産販売、住宅建設事業における営業活動に重大な支障をきたし、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、本有価証券届出書の提出日現在において、事業の継続に支障を来す事象は発生しておりません。

また、許認可、免許及び登録等の状況は以下のとおりであります。

取得年月	平成28年4月	平成23年8月	平成23年6月	平成25年12月
許認可等の名称	一級建築士事務所登録	二級建築士事務所登録	宅地建物取引業免許	一般建設業
所管官庁等	埼玉県	埼玉県	国土交通大臣	国土交通大臣
許認可等の内容	埼玉県知事登録 (2) 第10269号	埼玉県知事登録 (2) 第10320号	国土交通大臣免許 (4) 第5508号	国土交通大臣免許 (搬-24) 第22480号
有効期限	平成33年4月19日	平成28年8月8日	平成28年6月27日	平成29年12月25日
法令違反の要件及び主な許認可取消事由	免許取消事由 本人からの免許取り消し要請、死亡の届出、虚偽又は不正の事実に基づいて免許を受けたことが判明したとき、建築士法は建築物の建築に関する他の法律又はこれらに基づく命令若しくは条例の規定に違反したとき等。	免許取消事由 本人からの免許取り消し要請、死亡の届出、虚偽又は不正の事実に基づいて免許を受けたことが判明したとき、建築士法は建築物の建築に関する他の法律又はこれらに基づく命令若しくは条例の規定に違反したとき等。	免許取消事由 破産手続開始の決定がされたとき、暴力団員等に該当するとき、不正の手段により免許を受けたとき、業務停止処分に違反し業務を行った場合等。	免許取消事由 建設業法第7条に定める経營業務の管理責任者、専任技術者、財産的基礎、誠実性を満たさなくなったとき及び建設業法第8条に定める欠格要件に該当したとき。

⑩ 訴訟等の可能性について

当社では、現段階において業績に重大な影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありません。

しかしながら、当社の販売する住宅、不動産において、瑕疵等の発生、又は工事期間中における事故あるいは、近隣からの様々なクレーム等が発生した場合、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。

当社では、施工に当たり近隣対策や周辺環境への配慮を含めお客様の満足度を高めるために徹底した品質管理に努めておりますが、訴訟等が発生した場合には、当該状況に対応するために多額の費用の発生や当社の信用を大きく毀損する可能性があります、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。

⑪ 固定資産の減損について

当社は、損益管理の最小単位として、店舗を基本単位としたグルーピングを行っております。そのため、店舗環境の変化や経済的要因等により店舗ごとの事業の収益性が大幅に低下し、その事業に関連する固定資産の投資額の回収が見込めなくなった場合には、帳簿価額を回収可能額まで減損処理を行う必要があります。当該減損処理が必要となった場合、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。

⑫ 特定人物への依存について

当社の代表取締役社長である塙圭二氏は、最高経営責任者として経営方針や経営戦略の決定等、事業活動上の重要な役割を果たしております。当社においては、同人に過度に依存することがないように、合議制や権限委譲の推進を図っておりますが、現時点において同人が何らかの理由により経営者として業務を遂行できなくなった場合には、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。

⑬ 営業地域について

当社は東京都・埼玉県・群馬県・栃木県・茨城県の1都4県を主な営業地域としており、当該地域の中でも人口集積地域をターゲットに地域密着型の営業活動を展開しております。将来的には営業地域の拡大による収益規模の拡大を図り、営業エリアが一定地域に集中することのないようリスクを分散していく方針であります。当社の営業地域における不動産市況や人口動態、景況感の変動は、当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。また、当社の営業地域において地震や台風等の大規模な自然災害が発生した場合には、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。

⑭ 個人情報について

当社は、各事業を通して取得した個人情報を多数保有しております。これらの個人情報については、個人情報の保護に関する法律等により規制を受けていることから、個人情報保護規程を制定し細心の注意を払って管理しております。しかしながら、万が一、外部漏洩等の事態が発生した場合には、損害賠償や社会的信用を大きく毀損することとなり、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。

⑮ 消費税率の影響

消費税率については、平成27年度税制改正関連法が成立し、平成29年4月1日より現行の8%から10%に変更されることが見込まれております。当社の商品が住宅のため高額となることから一般消費者の購買行動に影響を与える可能性があり、消費税率の引上げにより一般消費者の購買意欲の減退が長期化した場合には、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。

⑯ 人材の確保

当社が事業を拡大し持続的な成長を達成するためには、人材の確保を行うことが重要な課題であると認識しております。当社では優秀な人材を獲得すべく、新卒・中途とも積極的な採用活動に努めておりますが、十分な人材の確保ができなかった場合には、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。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

該当事項はありません。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、当社に関わるすべての人を「豊・楽・快（ゆたか）」にするため“本当に豊かな住まいとは何か”を自らに問いかけ住まいづくりに取り組んでおり、下記のような基本理念を持っております。

【豊・楽・快（ゆたか）】創造企業

すべての人が豊かで、楽しく、快適な暮らしを実現するために当社は存在すると考えております。また、事業を通じて地球環境への配慮や社会的責任、業界の地位向上を意識して、社会から信頼される企業を目指すことを基本方針としております

(2) 目標とする経営指標、中長期的な会社の経営戦略

当社が所属する住宅不動産業界は、国内経済の状況や住宅ローン減税等の国策などの変化に伴い経営環境について大きな影響を受けることとなります。また、このような経営環境の変化に速やかに対応していくことが必要であると認識しております。当社は、前項の「会社の経営の基本方針」に記載した方針に基づき、毎日、毎月、毎年、着実に経営を行うことで売上、収益を成長させていくことに注力し、経営環境の変化にも対応しております。また、当面の目標として経常利益率8%以上、自己資本比率40%以上の達成を掲げております。

当事業年度において目標の達成状況は、経常利益率6.3%自己資本比率は31.4%となりました。

(3) 会社の対処すべき課題

当社は、今後の企業の成長を推進する上で以下の項目を重要な経営課題として認識しており、積極的に対処してまいります。

① 事業エリアと領域の拡充

当社は、北関東地域、埼玉県及び東京都を中心に分譲住宅事業、注文住宅事業をはじめとした各事業を行っております。

今後さらなる業容の拡大を推進するためには、北関東地域、埼玉県及び東京都以外の地域へ事業エリアの拡大と総合不動産事業会社として事業領域を充実する必要があると考えております。事業エリアの拡大については、当社のビジネスモデルがフィットする地域をマーケットリサーチの上選定し、営業拠点の出店を図ってまいります。また、特殊な地域性をもつ地域への業容拡大やシナジー効果による業容拡大については、M&Aにより推進する予定であります。事業領域の拡充については、現在分譲事業への依存度が高い水準にあることから、注文住宅事業における「はなまるハウス」について、営業拠点の出店に加えフランチャイズによる事業の拡大を図ってまいります。また、中古住宅事業、マンション販売事業についても情報収集力を強化し事業の着実な拡大を図ってまいります。

事業エリアと領域の拡充に合わせ、自社販売だけでなく当社と友好的協力関係にある地元不動産業者と連携を密にすることでWin-Winの関係を築くことにより仲介販売を促進し、更なる販売力の強化にも取り組んでまいります。

② 事業用地取得の強化

当社の主要な事業である分譲住宅事業を推進していく上で、優良な事業用地の取得が必要不可欠です。用地取得にあたっては、専任部署を設置して第一次不動産情報を有する業者と親密な関係強化を図ることで、必要な事業用地仕入れルートの拡張と安定化を促進しております。今後とも、好立地の事業用地を適正価格で取得できるよう、第一次不動産情報を有する業者との更なる関係強化に努め、仕入れの拡充を図ってまいります。

③ 新商品の開発

当社は、多様化するお客様のニーズや同業他社との差別化を図るため「デザインのKEIAI」を標榜し、デザイン性(建物、間取り、暮らしの動線、街づくり等)を重視するとともに、価格帯の異なる商品開発にも注力しております。また、環境に配慮した機能と設備の充実にも取り組んでおります。分譲住宅事業においては「ケイアイフィット」、「北欧ハウス」、「カーザスタイル」、友好的協力関係にある業者販売向けの「フレンズ」を、注文住宅事業においては「はなまるハウス」、「ケイアイカーザ」を、マンション販売事業においては「ヴィラーヌ」を自社ブランドとして開発してまいりました。今後とも、安心と安全、環境への配慮、機能性とコストパフォーマンスを追求し、新商品の開発に積極的に取り組んでまいります。

④ 財務管理の強化

当社は、事業用地の取得及び運転資金を主として金融機関からの借入金に依存してきたため、負債における有利子負債の占める割合が高く、金利動向に大きな影響を受ける財務体質となっております。今後の事業拡大及び競争力強化のためには、在庫管理と財務管理の徹底が必要であり、仕入・着工と販売のバランスや在庫管理を高度化し、合わせて厳密な財務管理による投下資本の回収早期化と収益力の強化に努めてまいります。

⑤ 内部管理体制の充実

当社は、内部管理体制の充実を図り、将来にわたって経営の健全性及び透明性を確保してまいります。内部統制システム等に関する基本方針について適時見直しを行いながら、その確実な運用の徹底に努めておりますが、今後とも、コンプライアンス体制、リスク管理体制並びに情報管理体制が有効に機能するように、コーポレート・ガバナンス体制の強化に取り組んでまいります。

⑥ 人材の確保及び育成

当社は、事業を拡大し持続的な成長を達成するために、人材の確保と育成を最も重要な経営課題と位置付けて、他社との差別化を図ってまいります。新卒者採用については早期の戦力化を図るための教育研修を実施するほか、職種別、階層別に教育計画を作成し、知識とスキルを高めるとともに、経営理念及び行動規範を体現した社員の育成を行ってまいります。また、有能で即戦力となる中途採用についても新卒者採用と同様に社内教育を実施し積極的に対応してまいります。

なお、住宅建築における職人については、将来減少することが予想されることから、当社では、当該職人の不足に対応し、内製化比率を高めるための「クラフトマン制度」を設け当該職人の養成を行っております。今後は、より多くの「クラフトマン」の養成に注力してまいります。

(注) クラフトマン制度とは、当社の特徴である自社責任一貫体制をより強固なものにするため、外注施工主体で行っている施工業務について、建設部クラフトマン推進課の人員により行えるよう教育を行っているものであります。具体的には、クラフトマンの研修施設を群馬県伊勢崎市に設置し、大工工事・基礎工事・内装工事・設備工事の各工程の若手職人を育成しております。

(4) 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

当社の事業は、平成28年5月12日現在、日本国内に限定されており、海外での活動がないことから、当面は日本基準を採用することとしておりますが、今後の外国人株主比率の推移及び国内他社の I F R S（国際財務報告基準）採用動向を踏まえつつ、I F R S 適用の検討をすすめていく方針であります。

5. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,772,373	6,563,778
売掛金	9,661	46,771
完成工事未収入金	18,012	2,778
販売用不動産	12,701,298	12,011,982
仕掛販売用不動産	8,757,845	6,312,672
未成工事支出金	449,640	254,283
貯蔵品	2,573	1,768
前渡金	206,395	299,102
前払費用	163,182	103,904
未収消費税等	359,686	3,382
繰延税金資産	73,165	129,891
未収還付法人税等	43,008	—
その他	68,016	148,214
貸倒引当金	△5,226	△5,431
流動資産合計	27,619,633	25,873,099
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,463,184	1,983,026
減価償却累計額	△840,892	△979,354
建物(純額)	1,622,292	1,003,672
構築物	126,852	124,173
減価償却累計額	△79,408	△87,019
構築物(純額)	47,443	37,153
車両運搬具	36,607	56,346
減価償却累計額	△27,342	△32,006
車両運搬具(純額)	9,265	24,340
工具、器具及び備品	136,326	144,370
減価償却累計額	△109,988	△123,921
工具、器具及び備品(純額)	26,338	20,448
土地	2,032,126	1,128,744
リース資産	206,043	214,278
減価償却累計額	△120,141	△154,129
リース資産(純額)	85,902	60,149
建設仮勘定	19,753	—
有形固定資産合計	3,843,120	2,274,508

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
無形固定資産		
ソフトウェア	56,756	58,036
その他	3,017	3,017
無形固定資産合計	59,774	61,053
投資その他の資産		
投資有価証券	245,894	36,404
出資金	25,630	26,640
長期前払費用	59,557	41,519
繰延税金資産	146,032	25,349
その他	444,369	218,469
投資その他の資産合計	921,485	348,384
固定資産合計	4,824,380	2,683,946
資産合計	32,444,014	28,557,045
負債の部		
流動負債		
工事未払金	2,514,478	2,711,949
短期借入金	9,665,850	6,190,950
1年内償還予定の社債	200,400	408,400
1年内返済予定の長期借入金	1,956,605	2,341,646
リース債務	32,591	27,973
未払金	321,874	276,744
未払費用	230,832	242,112
未払法人税等	293,014	556,818
未成工事受入金	823,756	492,352
預り金	61,418	61,690
前受収益	1,569	—
賞与引当金	119,601	210,881
その他	532	147,865
流動負債合計	16,222,525	13,669,384
固定負債		
社債	531,200	122,800
長期借入金	9,087,523	5,647,530
リース債務	59,582	38,965
資産除去債務	46,763	47,100
その他	108,076	53,852
固定負債合計	9,833,145	5,910,249
負債合計	26,055,671	19,579,633

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	238,300	821,050
資本剰余金		
資本準備金	151,300	734,050
その他資本剰余金	993,785	993,785
資本剰余金合計	1,145,085	1,727,835
利益剰余金		
利益準備金	21,750	21,750
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	4,940,607	6,412,450
利益剰余金合計	4,962,357	6,434,200
株主資本合計	6,345,743	8,983,086
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	42,598	△5,674
評価・換算差額等合計	42,598	△5,674
純資産合計	6,388,342	8,977,412
負債純資産合計	32,444,014	28,557,045

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
売上高	32,295,018	38,749,367
売上原価	26,015,897	31,537,062
売上総利益	6,279,121	7,212,305
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	1,008,796	688,072
給料及び手当	1,430,118	1,519,454
貸倒引当金繰入額	5,226	252
賞与引当金繰入額	88,684	151,019
減価償却費	255,783	175,173
その他	1,980,273	1,943,921
販売費及び一般管理費合計	4,768,882	4,477,894
営業利益	1,510,238	2,734,410
営業外収益		
受取利息	3,063	1,668
受取配当金	2,517	3,927
不動産取得税還付金	25,220	42,021
関係会社事業損失引当金戻入額	2,374	—
解約手付金収入	31,835	16,221
その他	42,110	57,598
営業外収益合計	107,122	121,437
営業外費用		
支払利息	379,708	347,884
社債利息	11,287	6,194
支払手数料	68,610	24,558
その他	3,870	29,612
営業外費用合計	463,476	408,250
経常利益	1,153,884	2,447,598
特別利益		
固定資産売却益	200	23,284
投資有価証券売却益	—	53,942
特別利益合計	200	77,226
特別損失		
固定資産売却損	—	41,421
固定資産除却損	19,016	—
投資有価証券売却損	—	2,014
減損損失	53,325	12,910
特別損失合計	72,341	56,346
税引前当期純利益	1,081,743	2,468,478
法人税、住民税及び事業税	464,728	728,671
法人税等調整額	5,035	85,977
法人税等合計	469,763	814,648
当期純利益	611,979	1,653,830

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 材料費	※1	13,052,925	43.6	11,730,150	43.4
II 労務費		860,387	2.9	983,513	3.6
III 経費	※2	766,876	2.5	1,153,408	4.3
IV 外注費		15,287,075	51.0	13,188,920	48.7
当期総製造費用		29,967,264	100.0	27,055,992	100.0
販売用不動産期首棚卸高		4,669,133		12,701,298	
仕掛販売用不動産期首棚卸高		11,917,657		8,757,845	
未成工事支出金期首棚卸高		738,271		449,640	
他勘定受入高	※3	582,577		987,713	
合計		47,874,904		49,952,490	
販売用不動産期末棚卸高		12,701,298		12,011,982	
仕掛販売用不動産期末棚卸高		8,757,845		6,312,672	
未成工事支出金期末棚卸高		449,640		254,283	
差引計		25,966,120		31,373,552	
V 貸貸原価		49,777		51,846	
VI 原材料売上原価		—		111,663	
売上原価		26,015,897		31,537,062	

原価計算の方法

原価計算の方法は個別原価計算によっております。

(注) ※1 材料費には分譲住宅用地及びマンション用地の仕入高並びに中古住宅の仕入高を含めております。

※2 主な内訳は、次のとおりであります。

項目	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
検査保証料	230,470	305,803
租税公課	160,141	200,745
報酬手数料	81,536	142,724

※3 他勘定受入高の内訳は、次のとおりであります。

項目	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
建物より受入	187,984	432,817
構築物より受入	406	—
土地より受入	394,186	554,896

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	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	87,000	—	993,785	993,785	21,750	4,524,587	4,546,337	5,627,123
当期変動額								
新株の発行	151,300	151,300		151,300				302,600
剰余金の配当						△195,960	△195,960	△195,960
当期純利益						611,979	611,979	611,979
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	151,300	151,300	—	151,300	—	416,019	416,019	718,619
当期末残高	238,300	151,300	993,785	1,145,085	21,750	4,940,607	4,962,357	6,345,743

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差 額等合計	
当期首残高	24,619	24,619	5,651,743
当期変動額			
新株の発行			302,600
剰余金の配当			△195,960
当期純利益			611,979
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	17,979	17,979	17,979
当期変動額合計	17,979	17,979	736,599
当期末残高	42,598	42,598	6,388,342

当事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	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	238,300	151,300	993,785	1,145,085	21,750	4,940,607	4,962,357	6,345,743
当期変動額								
新株の発行	582,750	582,750		582,750				1,165,500
剰余金の配当						△181,987	△181,987	△181,987
当期純利益						1,653,830	1,653,830	1,653,830
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	582,750	582,750	—	582,750	—	1,471,843	1,471,843	2,637,343
当期末残高	821,050	734,050	993,785	1,727,835	21,750	6,412,450	6,434,200	8,983,086

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差 額等合計	
当期首残高	42,598	42,598	6,388,342
当期変動額			
新株の発行			1,165,500
剰余金の配当			△181,987
当期純利益			1,653,830
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）	△48,273	△48,273	△48,273
当期変動額合計	△48,273	△48,273	2,589,069
当期末残高	△5,674	△5,674	8,977,412

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,081,743	2,468,478
減価償却費	300,734	215,946
長期前払費用償却額	23,909	15,432
減損損失	53,325	12,910
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	5,226	205
賞与引当金の増減額 (△は減少)	52,935	91,280
関係会社事業損失引当金の増減額 (△は減少)	△2,374	—
受取利息及び受取配当金	△5,580	△5,595
支払手数料	68,610	24,558
支払利息及び社債利息	390,995	354,079
投資有価証券売却及び評価損益 (△は益)	—	△51,927
固定資産除売却損益 (△は益)	18,816	18,136
売上債権の増減額 (△は増加)	△5,837	△21,875
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△4,001,144	4,321,725
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△136,604	263,009
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	85,760	20,534
その他	△160,349	△83,702
小計	△2,229,833	7,643,197
利息及び配当金の受取額	5,580	5,595
利息の支払額	△427,801	△294,573
法人税等の支払額	△323,017	△464,866
法人税等の還付額	59,578	43,008
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,915,494	6,932,360

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	△24,960	△19,239
投資有価証券の売却による収入	—	210,362
有形固定資産の取得による支出	△215,191	△116,328
有形固定資産の売却による収入	1,926	452,397
無形固定資産の取得による支出	△19,195	△18,906
定期預金の預入による支出	△822,505	△686,200
定期預金の払戻による収入	1,164,462	2,420,384
資産除去債務の履行による支出	△3,150	△2,690
出資金の払込による支出	△4,050	△1,010
短期貸付けによる支出	—	△248
短期貸付金の回収による収入	94,964	2,504
差入保証金の差入による支出	△44,587	△6,528
差入保証金の回収による収入	4,442	4,749
投資活動によるキャッシュ・フロー	132,157	2,239,246
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	16,593,650	10,806,150
短期借入金の返済による支出	△14,748,300	△14,281,050
長期借入れによる収入	9,507,347	7,386,441
長期借入金の返済による支出	△8,749,419	△10,465,952
社債の償還による支出	△300,400	△200,400
リース債務の返済による支出	△35,141	△33,579
株式の発行による収入	302,600	1,141,151
配当金の支払額	△195,960	△181,987
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,374,375	△5,829,226
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△408,960	3,342,380
現金及び現金同等物の期首残高	2,264,153	1,855,192
現金及び現金同等物の期末残高	1,855,192	5,197,573

(5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前題に関する注記)

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

(1) その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部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）を採用しております。

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 たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金

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により算定）を採用しております。

(2) 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法（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により算定）を採用しております。

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

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）を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物・構築物 7～50年

車両運搬具 2～6年

工具、器具及び備品 3～6年

(2) 無形固定資産

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

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については、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。

4 引当金の計上基準

(1) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度に見合う分を計上しております。

(2) 貸倒引当金

債権の貸倒等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、個別に回収不能額を算定しております。

5 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

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（工期がごく短期間のものを除く）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による）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。

6 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リスクしか負わない取得日から3ヶ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。

7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は当事業年度の費用として処理しております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(未適用の会計基準等)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(会計上の見積りの変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

- ※1 当社は運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行6行と当座貸越契約を締結しております。
事業年度末における当座貸越契約に係る借入金未実行残高等は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
当座貸越極度額	4,420,000千円	4,500,000千円
借入実行残高	2,907,350 "	1,894,300 "
差引額	1,512,650千円	2,605,700千円

- ※2 有形固定資産から販売用不動産への振替について
保有目的の変更に伴い、下記の有形固定資産を販売用不動産に振替えております。

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
建物	61,543千円	313,429千円
構築物	406 "	— "
土地	253,638 "	396,102 "
合計	315,588千円	709,532千円

(損益計算書関係)

※1 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
建物	100千円	19,596千円
車両運搬具	100 "	3,688 "
計	200千円	23,284千円

※2 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
建物	－千円	38,799千円
車両運搬具	－ "	2,622 "
計	－千円	41,421千円

※3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
建物	18,801千円	－千円
構築物	195 "	－ "
工具、器具及び備品	19 "	－ "
計	19,016千円	－千円

※4 減損損失

前事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類
東京都渋谷区	展示場	建物等

上記展示場については、当事業年度末現在において閉鎖したため、全額減損処理を行っております。

その内訳は、建物42,806千円、構築物860千円、工具、器具及び備品904千円、リース資産261千円、長期前払費用8,491千円であります。

回収可能価額は、使用価値又は正味売却価額により測定しておりますが、使用価値は将来キャッシュ・フローがマイナスであり、また、正味売却価額についても売却可能性が見込めないため、零として評価しております。

なお、当社は、原則として、管理会計上の事業区分に基づく事業所単位をキャッシュ・フローを生み出す最小の単位として、本社等の全社資産を共用資産としてグルーピングし、また、賃貸用資産は、個別物件ごとにグルーピングしております。

当事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類
埼玉県本庄市	展示場	建物等

埼玉県鴻巣市	店舗	建物等
--------	----	-----

上記展示場については、当事業年度末現在において閉鎖決定したため、全額減損処理を行っております。

その内訳は、建物11,318千円、構築物257千円、工具、器具及び備品169千円、リース資産158千円、長期前払費用1,006千円であります。

回収可能価額は、使用価値又は正味売却価額により測定しておりますが、使用価値は将来キャッシュ・フローがマイナスであり、また、正味売却価額についても売却可能性が見込めないため、零として評価しております。

なお、当社は、原則として、管理会計上の事業区分に基づく事業所単位をキャッシュ・フローを生み出す最小の単位として、本社等の全社資産を共用資産としてグルーピングし、また、賃貸用資産は、個別物件ごとにグルーピングしております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	284	606,341	—	606,625

(変動事由の概要)

増加の内容は、平成26年6月25日付けで普通株式1株につき普通株式2,000株の割合で株式分割を行ったことにより567,716株増加し、平成26年6月26日及び平成27年3月30日に第三者割当増資により新株発行を行ったことにより38,625株増加したことによるものであります。

2 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成26年6月27日 定時株主総会	普通株式	195,960	690,000	平成26年3月31日	平成26年6月30日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年6月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	181,987	300	平成27年3月31日	平成27年6月26日

当事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	606,625	6,509,625	—	7,116,250

(変動事由の概要)

増加の内容は、平成27年9月29日付けで普通株式1株につき10株の株式分割を行ったことにより5,459,625株増加し、平成27年12月22日付けで行われた公募増資により1,050,000株増加したことによるものであります。

2 自己株式に関する事項
該当事項はありません。

3 新株予約権等に関する事項
該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成27年6月25日 定時株主総会	普通株式	181,987	300	平成27年3月31日	平成27年6月26日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの(予定)

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	498,137	70	平成28年3月31日	平成28年6月28日

(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貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
現金及び預金	4,772,373千円	6,563,778千円
流動資産その他(預け金)	— "	40,507 "
預入期間が3か月を超える定期預金	△2,917,181 "	△1,406,712 "
現金及び現金同等物	1,855,192千円	5,197,573千円

(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。

当社は商品・サービス別の事業本部を置き、各事業本部は取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は事業本部を基礎とした商品・サービス別セグメントから構成されており、「分譲住宅事業」、「注文住宅事業」、「中古住宅事業」、「マンション販売事業」を報告セグメントとしております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「分譲住宅事業」は分譲住宅の販売や分譲住宅に係る追加工事などのサービスを提供しております。

「注文住宅事業」は注文住宅の販売や注文住宅に係る追加工事などのサービスを提供しております。

「中古住宅事業」は中古住宅の販売等を提供しております。

「マンション販売事業」はマンションの区分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

前事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注)1	調整額 (注)2	財務諸表 計上額 (注)3
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	中古住宅 事業	マンション 販売事業	計			
売上高								
外部顧客への売上高	21,820,067	4,896,952	2,169,531	3,108,252	31,994,804	300,214	—	32,295,018
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	21,820,067	4,896,952	2,169,531	3,108,252	31,994,804	300,214	—	32,295,018
セグメント利益	1,890,892	348,675	151,912	271,049	2,662,529	154,098	△1,306,389	1,510,238
セグメント資産	18,459,025	1,434,241	1,605,643	2,152,762	23,651,674	1,575,864	7,216,475	32,444,014
その他の項目								
減価償却費	33,345	61,384	—	101,605	196,335	35,250	69,149	300,734
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	123,340	138,616	—	2,402	264,359	5,063	34,405	303,827

(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、不動産賃貸業・不動産仲介事業等を含んでおります。

2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又はセグメント損失の調整額は、各セグメントに帰属しない全社費用であります。

(2) セグメント資産の調整額は、各セグメントに帰属しない全社資産であります。

(3) その他の項目の調整額は、各セグメントに帰属しない全社費用及び全社資産であります。

3. セグメント利益又はセグメント損失は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注)1	調整額 (注)2	財務諸表 計上額 (注)3
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	中古住宅 事業	マンション 販売事業	計			
売上高								
外部顧客への売上高	29,457,743	4,619,930	1,957,481	2,303,029	38,338,185	411,182	—	38,749,367
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	29,457,743	4,619,930	1,957,481	2,303,029	38,338,185	411,182	—	38,749,367
セグメント利益	2,909,155	596,079	317,520	173,812	3,996,567	90,229	△1,352,387	2,734,410
セグメント資産	16,912,170	997,468	1,557,936	596,524	20,064,098	566,853	7,926,092	28,557,045
その他の項目								
減価償却費	41,115	48,150	—	28,140	117,406	28,023	70,515	215,946
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	38,096	40,189	—	376	78,661	3,163	58,508	140,333

- (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、不動産賃貸業・不動産仲介事業等を含んでおります。
2. 調整額は以下のとおりであります。
- (1) セグメント利益の調整額は、各セグメントに帰属しない全社費用であります。
- (2) セグメント資産の調整額は、各セグメントに帰属しない全社資産であります。
- (3) その他の項目の調整額は、各セグメントに帰属しない全社費用及び全社資産であります。
3. セグメント利益は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31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

本邦以外の外部顧客への売上がないため、該当事項はありません。

(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は、ほとんどが一般顧客であり、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、該当事項はありません。

当事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31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

本邦以外の外部顧客への売上がないため、該当事項はありません。

(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は、ほとんどが一般顧客であり、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、該当事項はありません。

【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】

前事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					その他	全社・消去	合計
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	中古住宅 事業	マンション 販売事業	計			
減損損失	—	53,325	—	—	53,325	—	—	53,325

当事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					その他	全社・消去	合計
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	中古住宅 事業	マンション 販売事業	計			
減損損失	4,657	8,252	—	—	12,910	—	—	12,910

【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】

前事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31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】

前事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
1株当たり純資産額	1,053.09円	1,261.53円
1株当たり当期純利益金額	106.75円	260.19円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在していないため記載しておりません。

2. 当社は平成26年6月25日に普通株式1株につき普通株式2,000株の割合で株式分割を、また、平成27年9月29日に1株につき普通株式10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株式分割が行われたものと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

3. 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。

	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	611,979	1,653,830
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)	611,979	1,653,830
普通株式の期中平均株式数(株)	5,732,394	6,356,004

4. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	6,388,342	8,977,412
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)	6,388,342	8,977,412
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)	6,066,250	7,116,250

(重要な後発事象)

(株式取得による企業結合)

当社は、平成28年4月14日開催の取締役会において、当社フランチャイズ1号店である株式会社よかタウンの株式の過半数を取得し子会社化することを決議し、平成28年4月28日に株式を取得いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業内容

被取得企業の名称： 株式会社よかタウン

事業内容： 不動産の売買・仲介、建築の請負

(2) 企業結合を行った主な理由

福岡県福岡市を中心に戸建住宅の建築請負事業をコア事業として今後の成長見込みが高い企業を獲得することで、未開拓地域への進出及び当社との連携による戸建分譲事業の競争力を高め、企業価値の最大化を図るため。

(3) 企業結合日

平成28年4月28日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式の取得

(5) 結合後企業の名称

結合後の企業の名称に変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

企業結合直前に所有していた議決権比率 10.0%

企業結合日に追加取得した議決権比率 40.1%

取得後の議決権比率： 50.1%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価とした株式取得により被取得企業の議決権の過半数を所有したためであります。

2. 取得原価の算定等に関する事項

(1) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

企業結合直前に所有していた普通株式の企業結合日における時価	117,300千円
追加取得した普通株式の対価	469,203千円
取得原価	<u>586,503千円</u>

(2) 被取得企業の取得原価と取得するに至った取引ごとの取得原価の合計額との差額

段階取得に係る差益 92,340千円

(3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

デューデリジェンス費用等 3,850千円

6. その他

役員の異動

現時点において確定しておりません。確定次第開示いたします。