



平成28年9月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年10月27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28年12月21日 有価証券報告書提出予定日 平成28年12月21日
配当支払開始予定日 —
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9月期の連結業績(平成27年10月1日～平成28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		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年9月期	5,862	2.8	465	△11.2	381	△5.7	323	△10.1
27年9月期	5,705	63.8	523	140.7	404	222.7	359	119.1

(注)包括利益 28年9月期 323百万円 (△12.2%) 27年9月期 367百万円 (122.7%)

	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	%	%	%
28年9月期	13.66	—	25.6	6.9	7.9
27年9月期	15.21	15.20	39.1	7.6	9.2

(参考) 持分法投資損益 28年9月期 一百万円 27年9月期 一百万円

(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
28年9月期	5,276	1,425	27.0	60.25
27年9月期	5,752	1,102	19.2	46.59

(参考) 自己資本 28年9月期 1,425百万円 27年9月期 1,102百万円

(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
28年9月期	708	△3	△546	693
27年9月期	△602	△8	507	536

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	%	%
27年9月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
28年9月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
29年9月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 平成29年9月期の連結業績予想(平成28年10月1日～平成29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	7,415	26.5	679	45.9	503	31.9	417	29.2	17.64

(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

(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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

28年9月期	23,654,804 株	27年9月期	23,654,804 株
28年9月期	— 株	27年9月期	— 株
28年9月期	23,654,804 株	27年9月期	23,626,413 株

(参考)個別業績の概要

平成28年9月期の個別業績(平成27年10月1日～平成28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	%
28年9月期	5,860	3.0	459	△10.6	376	△4.7	318	△9.8
27年9月期	5,690	63.4	514	134.6	395	210.6	352	112.6

	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
28年9月期	13.46	—
27年9月期	14.94	14.93

(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	
28年9月期	5,279	26.8	1,413	26.8	—	—	59.78	
27年9月期	5,743	19.1	1,095	19.1	—	—	46.31	

(参考) 自己資本 28年9月期 1,413百万円 27年9月期 1,095百万円

※ 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および業績予測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 次期の見通し」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)	20
(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ます※。また、収益不動産市場では、東京都心5区において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、都市部を中心に地価は上昇基調にあり、今後の不動産業界を取り巻く環境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1棟、戸建（テラスハウスを含む）11棟及び賃貸アパート4棟等売却いたしました。また、不動産ソリューション事業において、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3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5,862百万円（前連結会計年度比：157百万円増）、営業利益465百万円（前連結会計年度比：58百万円減）、経常利益381百万円（前連結会計年度比：22百万円減）、親会社株主に帰属する当期純利益323百万円（前連結会計年度比：36百万円減）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。

(不動産開発事業)

当連結会計年度における売上高は4,269百万円（前連結会計年度比：1,200百万円増）、営業利益は566百万円（前連結会計年度比：56百万円増）となりました。

なお、当連結会計年度より、不動産開発事業内において量的重要性が増加した区分があるため、開発規模に応じ「分譲マンション開発」並びに、戸建、テラスハウス及び賃貸アパート開発を含む「小規模開発」に区分しており、前年同期比較については、前年同期の数値を変更後の区分に組み替えた数値で比較しております。その売上高及び営業損益は次のとおりであります。

分譲マンション開発

当連結会計年度における売上高は1,827百万円（前連結会計年度比：565百万円減）、営業利益は321百万円（前連結会計年度比：163百万円減）となりました。

「グラディス東京イースト」（販売戸数全46戸：共同事業）の引渡しを行っております。前連結会計年度においては自社ブランドマンションの引渡しを行いました。当連結会計年度においては共同事業によるマンションの引渡しを行っております。

小規模開発

当連結会計年度における売上高は2,441百万円（前連結会計年度比：1,766百万円増）、営業利益は245百万円（前連結会計年度比：219百万円増）となりました。

「ASCOTCASA代々木上原」、「FARE祐天寺」等を売却いたしました。当連結会計年度においては、前連結会計年度と比較して賃貸アパート開発物件の売却が増加しております。

(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1,580百万円（前連結会計年度比：1,013百万円減）、営業利益は143百万円（前連結会計年度比：156百万円減）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50百万円（前連結会計年度比：761百万円減）、営業利益は3百万円（前連結会計年度比：16百万円減）となりました。

前連結会計年度においては保有不動産の売却がありましたが、当連結会計年度においては、長期保有目的の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1,480百万円（前連結会計年度比：186百万円減）、営業利益は139百万円（前連結会計年度比：106百万円減）となりました。

バリューアップ物件4棟及び区分マンション3戸の売却並びに保有不動産からの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49百万円（前連結会計年度比：66百万円減）、営業利益は0百万円（前連結会計年度比：34百万円減）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12百万円（前連結会計年度比：29百万円減）、営業損失は3百万円（前連結会計年度：営業損失14百万円）となりました。

③ 次期の見通し

当社グループの平成29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7,415百万円（当連結会計年度：5,862百万円、増減率：26.5%増）、営業利益679百万円（当連結会計年度：営業利益465百万円、増減率：45.9%増）、経常利益503百万円（当連結会計年度：経常利益381百万円、増減率：31.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益417百万円（当連結会計年度：親会社株主に帰属する当期純利益323百万円、増減率：29.2%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、「ASCOTPARK森下」（住戸数31戸）、小規模開発では、「FARE代々木上原」を始めとした賃貸アパート「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、5,276百万円（前連結会計年度末：5,752百万円）となり、前連結会計年度末と比較して476百万円減少いたしました。

流動資産残高は、3,647百万円（前連結会計年度末：4,118百万円）となり、前連結会計年度末と比較して470百万円減少いたしました。主な要因として、不動産開発事業における開発用地の仕入及び建築工事の進捗等により仕掛販売用不動産が741百万円増加した一方、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により販売用不動産が1,444百万円減少したことによります。

固定資産残高は、1,628百万円（前連結会計年度末：1,634百万円）となり、前連結会計年度末と比較して6百万円減少いたしました。

2) 負債

当連結会計年度末の負債残高は、3,850百万円（前連結会計年度末：4,650百万円）となり、前連結会計年度末と比較して799百万円減少いたしました。流動負債残高は、3,132百万円（前連結会計年度末：3,220百万円）となり、前連結会計年度末と比較して88百万円減少いたしました。主な要因として、社債からの振替えにより1年内償還予定の社債が300百万円増加した一方、プロジェクトの進捗に伴う開発費用の支払い及び精算により買掛金が209百万円減少したこと、物件の売却に伴い借入金を返済したことにより短期借入金が196百万円減少したこと等によります。

固定負債残高は、718百万円（前連結会計年度末：1,429百万円）となり、前連結会計年度末と比較して711百万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た一方、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412百万円減少したこと、1年内償還予定の社債への振替えにより社債が300百万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、1,425百万円（前連結会計年度末：1,102百万円）となり、前連結会計年度末と比較して323百万円増加いたしました。要因として、当連結会計年度において親会社株主に帰属する当期純利益323百万円を計上したことによります。

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、708百万円の収入（前連結会計年度：602百万円の支出）となりました。主な要因として、税金等調整前当期純利益382百万円を計上したこと、不動産開発事業における開発用地の取得が進んだ一方、不動産開発事業及び不動産ソリューション事業における物件の売却が進捗したこと等によりたな卸資産の減少額が422百万円となっ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、3百万円の支出（前連結会計年度：8百万円の支出）となりました。主な要因として、有形固定資産の売却により2百万円の収入があった一方、敷金保証金の差入により5百万円を支出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、546百万円の支出（前連結会計年度：507百万円の収入）となりました。主な要因として、不動産開発事業における開発用地の取得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2,460百万円があった一方、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2,810百万円及び短期借入れによる支出196百万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27年9月期	平成28年9月期
自己資本比率 (%)	19.2	27.0
時価ベースの自己資本比率 (%)	71.5	192.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	5.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	6.4

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318百万円を計上したことにより純資産残高は1,413百万円、自己資本比率は26.8%と、財務体質の改善が進んでいるものの、利益剰余金は1,155百万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、親会社株主に帰属する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、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。

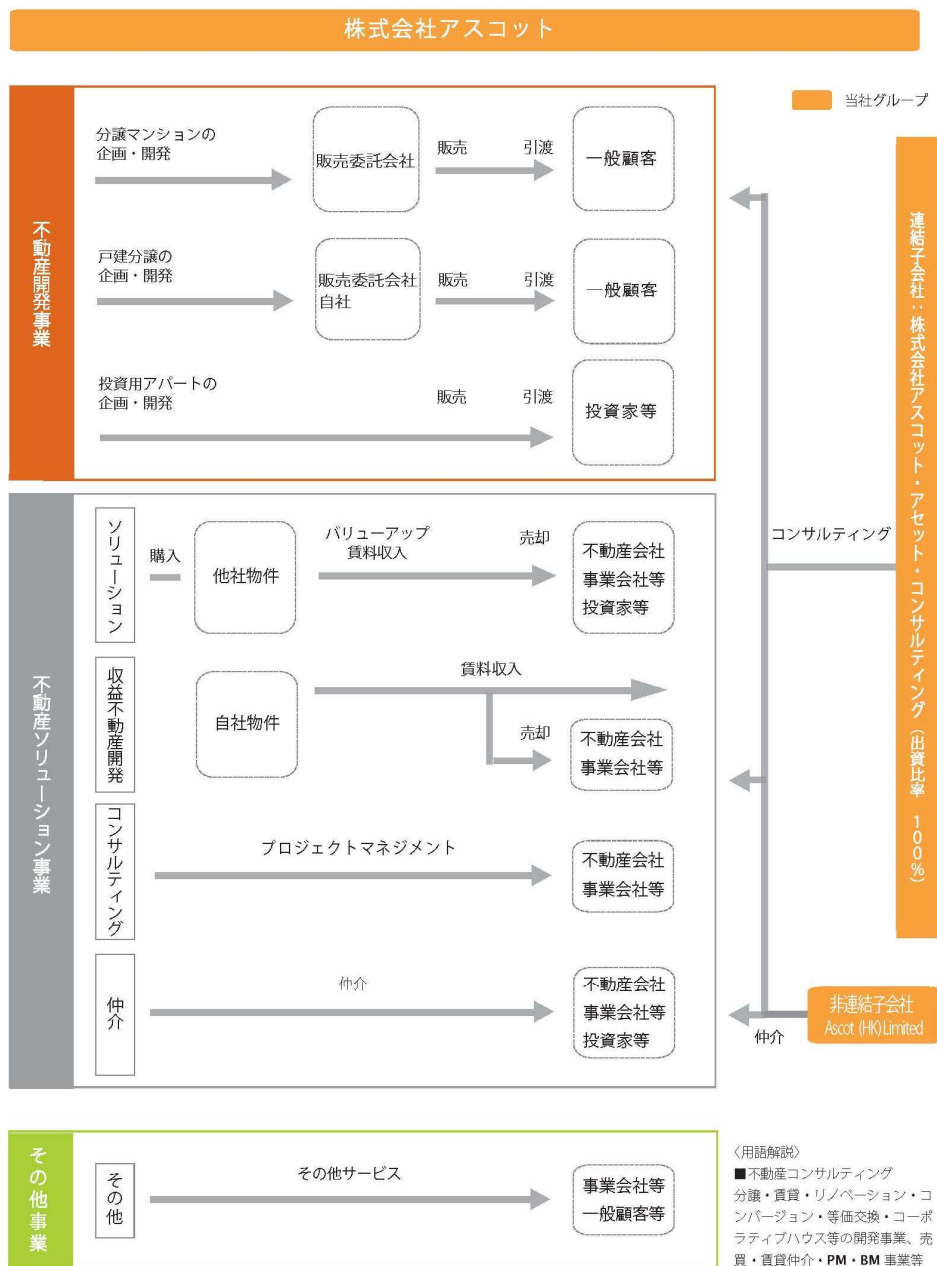
2. 企業集団の状況

当社グループは、当社（㈱アスコット）、連結子会社1社（㈱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平安ジャパン・インベストメント1号投資事業有限責任組合は、平成28年9月30日現在、当社株式に係る議決権割合32.27%を有しております。平安ジャパン・インベストメント1号投資事業有限責任組合の無限責任組合員である平安ジャパン・インベストメント株式会社は、中国平安グループ傘下の日本法人であります。当社は資金面や事業面等における重要な戦略的パートナーとして同グループと幅広く関係を構築していく予定であります。

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)

当社グループの不動産開発事業は、分譲マンション開発及び小規模開発に区分されております。

分譲マンション

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「ASCOTPARK」シリーズ*1の企画、開発を行っております。「ASCOTPARK」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、个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。

*1 「ASCOTPARK」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「ASCOTPARK」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。

小規模開発

東京都内を中心に、戸建分譲住宅ブランドである「ASCOTCASA」シリーズ*3、賃貸アパートブランドである「FARE」シリーズ*4の企画、開発を行っております。

*3 「ASCOTCASA」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29年9月期における売上高7,415百万円、営業利益679百万円、経常利益503百万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、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、これまで当社が得意としている東京都城東エリア（中央区、台東区、墨田区）から東京都23区内へと拡大した開発エリアにおいて、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ジビリティ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ジビリティの体制を確立し、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を進めてまいります。

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27年9月30日)	当連結会計年度 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	539,073	696,970
売掛金	11,108	30,601
販売用不動産	※1 2,259,555	※1 815,015
仕掛販売用不動産	※1 1,177,887	※1 1,919,097
貯蔵品	190	145
繰延税金資産	66,395	56,079
その他	65,376	131,682
貸倒引当金	△1,525	△1,657
流動資産合計	4,118,062	3,647,935
固定資産		
有形固定資産		
建物	250,181	251,320
減価償却累計額	△16,618	△24,337
建物（純額）	※1 233,562	※1 226,983
土地	※1 1,319,270	※1 1,319,270
その他	34,097	30,755
減価償却累計額	△24,864	△23,554
その他（純額）	※1 9,232	※1 7,200
有形固定資産合計	1,562,065	1,553,453
無形固定資産		
その他	5,065	2,918
無形固定資産合計	5,065	2,918
投資その他の資産		
投資有価証券	2,200	2,200
関係会社株式	※2 1,550	※2 1,550
その他	63,737	68,074
投資その他の資産合計	67,487	71,824
固定資産合計	1,634,618	1,628,197
資産合計	5,752,680	5,276,132

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年9月30日)	当連結会計年度 (平成28年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	374,936	165,576
短期借入金	※1 440,000	※1 244,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,236,877	※1 2,299,493
1年内償還予定の社債	-	300,000
未払法人税等	28,121	42,961
賞与引当金	7,587	7,000
その他	133,169	73,602
流動負債合計	3,220,691	3,132,633
固定負債		
社債	300,000	-
長期借入金	※1 1,091,342	※1 679,000
その他	38,479	39,318
固定負債合計	1,429,821	718,318
負債合計	4,650,513	3,850,952
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,436,177	1,436,177
資本剰余金	1,134,273	1,134,273
利益剰余金	△1,468,283	△1,145,270
株主資本合計	1,102,167	1,425,179
純資産合計	1,102,167	1,425,179
負債純資産合計	5,752,680	5,276,132

(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26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)
売上高	5,705,035	5,862,228
売上原価	4,394,294	4,666,706
売上総利益	1,310,740	1,195,522
販売費及び一般管理費	※1 786,835	※1 730,047
営業利益	523,905	465,474
営業外収益		
受取利息	78	52
受取配当金	224	301
違約金収入	-	30,700
助成金収入	1,288	-
その他	356	5,368
営業外収益合計	1,947	36,422
営業外費用		
支払利息	110,763	112,982
その他	10,331	7,025
営業外費用合計	121,094	120,008
経常利益	404,757	381,888
特別利益		
固定資産売却益	※2 -	※2 756
特別利益合計	-	756
税金等調整前当期純利益	404,757	382,644
法人税、住民税及び事業税	28,493	49,316
法人税等調整額	14,823	10,315
法人税等合計	43,317	59,632
当期純利益	361,440	323,012
非支配株主に帰属する当期純利益	2,009	-
親会社株主に帰属する当期純利益	359,431	323,012

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)
当期純利益	361,440	323,012
その他の包括利益		
持分法適用会社に対する持分相当額	6,338	-
その他の包括利益合計	※ 6,338	※ -
包括利益	367,778	323,012
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	365,769	323,012
非支配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				
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	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		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			
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	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

当連結会計年度（自 平成27年10月1日 至 平成28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	1,436,177	1,134,273	△1,468,283	1,102,167
当期変動額				
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	323,012	323,012
新株の発行（新株予約権の行使）	-	-	-	-
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	-	-	323,012	323,012
当期末残高	1,436,177	1,134,273	△1,145,270	1,425,179

	その他の包括利益累計額		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	-	-	1,102,167
当期変動額			
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	323,012
新株の発行（新株予約権の行使）	-	-	-
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	-	-	323,012
当期末残高	-	-	1,425,179

(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26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	404,757	382,644
減価償却費	28,009	34,467
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	711	131
賞与引当金の増減額 (△は減少)	6,652	△587
受取利息及び受取配当金	△302	△353
支払利息	110,763	112,982
為替差損益 (△は益)	695	1
有形固定資産売却損益 (△は益)	-	△756
売上債権の増減額 (△は増加)	7,835	△19,493
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,007,071	422,573
仕入債務の増減額 (△は減少)	△12,735	49,759
その他	△1,034	△124,703
小計	△461,717	856,666
利息及び配当金の受取額	241	299
利息の支払額	△124,149	△110,374
法人税等の支払額	△17,273	△38,239
営業活動によるキャッシュ・フロー	△602,899	708,352
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△8,874	△1,595
有形固定資産の売却による収入	-	2,350
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	△1,828	△5,530
敷金及び保証金の差戻による収入	7,602	48
その他	△2,089	761
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,591	△3,965
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	440,000	△196,000
長期借入れによる収入	3,342,500	2,460,400
長期借入金の返済による支出	△3,272,528	△2,810,126
新株予約権の行使による株式の発行による収入	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	△1,921	△763
財務活動によるキャッシュ・フロー	507,418	△546,489
現金及び現金同等物に係る換算差額	△695	△1
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△104,767	157,895
現金及び現金同等物の期首残高	640,839	536,071
現金及び現金同等物の期末残高	※ 536,071	※ 693,967

(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、親会社株主に帰属する当期純損益（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

- (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、親会社株主に帰属する当期純利益（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）並びに平成28年4月1日以降取得の建物附属設備及び構築物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)

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

これによる連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(追加情報)

(法人税等の税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正)

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は前連結会計年度の計算において使用した33.0%から平成28年10月1日に開始する連結会計年度及び平成29年10月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等については30.9%に、平成30年10月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等については、30.6%となります。

また、欠損金の繰越控除制度が平成28年10月1日以後に開始する連結会計年度から繰越控除前の所得の金額の100分の60相当額に、平成29年10月1日以後に開始する連結会計年度から繰越控除前の所得の金額の100分の55相当額に、平成30年10月1日以後に開始する連結会計年度から繰越控除前の所得の金額の100分の50相当額に控除限度額が改正されております。

これらの変更により、繰延税金資産の金額は9,004千円減少し、法人税等調整額が9,004千円増加しております。

(連結財務諸表に関する会計基準の適用)

「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)第39項に掲げられた定め等を適用し、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については連結財務諸表の組替えを行っております。

(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27年9月30日)	当連結会計年度 (平成28年9月30日)
販売用不動産	2,161,981千円	815,015千円
仕掛販売用不動産	794,779	1,537,850
建物	225,004	218,964
土地	1,319,270	1,319,270
有形固定資産(その他)	840	560
計	4,501,875	3,891,660

② 対応債務

	前連結会計年度 (平成27年9月30日)	当連結会計年度 (平成28年9月30日)
短期借入金	440,000千円	244,000千円
1年内返済予定の長期借入金	2,236,877	2,299,493
長期借入金	1,091,342	679,000
計	3,768,219	3,222,493

※2 非連結子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27年9月30日)	当連結会計年度 (平成28年9月30日)
関係会社株式	1,550千円	1,550千円

(連結損益計算書関係)

※1 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26年10月1日 至平成27年9月30日)	当連結会計年度 (自平成27年10月1日 至平成28年9月30日)
役員報酬	63,840千円	63,161千円
給与手当	145,103	181,644
広告宣伝費	101,146	64,243
仲介手数料	79,409	81,758
支払報酬	60,755	73,489
租税公課	87,297	49,020
販売代理手数料	66,442	23,580
賞与引当金繰入額	7,301	7,000
貸倒引当金繰入額	1,430	131

※2 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成26年10月1日 至平成27年9月30日)	当連結会計年度 (自平成27年10月1日 至平成28年9月30日)
その他(車両運搬具)	一千円	756千円

(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26年10月1日 至 平成27年9月30日)		当連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	
			千円	
持分法適用会社に対する持分相当額：				
当期発生額			—	千円
組替調整額			6,338	—
持分法適用会社に対する持分相当額			6,338	—
その他の包括利益合計			6,338	—

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (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。

当連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28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	23,654,804	—	—	23,654,804
合計	23,654,804	—	—	23,654,804
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

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26年10月1日 至 平成27年9月30日)	(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)
現金及び預金勘定	539,073千円	696,970千円
預入期間3ヵ月超の定期預金	△3,002	△3,003
現金及び現金同等物	536,071	693,967

(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)「ASCOTPARK」シリーズを中心とした分譲マンションの企画開発

(2)「ASCOTCASA」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。

当連結会計年度（自 平成27年10月1日 至 平成28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	4,269,182	1,580,316	5,849,499	12,728	5,862,228	-	5,862,228
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	18,368	18,368	△18,368	-
計	4,269,182	1,580,316	5,849,499	31,097	5,880,596	△18,368	5,862,228
セグメント利益又は損 失 (△)	566,803	143,043	709,846	△3,334	706,512	△241,037	465,474
セグメント資産	2,361,317	2,047,169	4,408,487	40,134	4,448,622	827,510	5,276,132
その他の項目							
減価償却費	5,819	22,182	28,002	75	28,078	6,388	34,467
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	-	-	-	-	-	2,290	2,290

(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△241,037千円は、セグメント間取引消去△166千円と全社費用△240,870千円です。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す。セグメント資産の調整額827,510千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産864,470千円、債権債務消去額△32,709千円等です。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す。なお、減価償却費の調整額6,388千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2,290千円は、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

当連結会計年度（自 平成27年10月1日 至 平成28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

本邦の外部顧客への売上高が連結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

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
アパホーム株式会社	730,000	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。

当連結会計年度（自 平成27年10月1日 至 平成28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。

当連結会計年度（自 平成27年10月1日 至 平成28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。

当連結会計年度（自 平成27年10月1日 至 平成28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26年10月1日 至 平成27年9月30日)		当連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	
1株当たり純資産額	46円59銭	1株当たり純資産額	60円25銭
1株当たり当期純利益金額	15円21銭	1株当たり当期純利益金額	13円66銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	15円20銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	—

(注) 1. 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 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26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	359,431	323,012
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	359,431	323,012
期中平均株式数 (株)	23,626,413	23,654,804
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	13,468	—
(うち新株予約権) (株)	(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1種類(新株予約権の目的となる株式の数6,800株)。

(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27年9月30日)	当事業年度 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	526,450	686,734
売掛金	11,108	30,601
販売用不動産	2,259,555	815,015
仕掛販売用不動産	1,177,887	1,919,597
貯蔵品	190	145
前渡金	24,000	82,456
前払費用	20,866	29,942
繰延税金資産	66,395	56,079
その他	20,660	30,084
貸倒引当金	△1,525	△1,657
流動資産合計	4,105,589	3,648,999
固定資産		
有形固定資産		
建物	250,181	250,181
減価償却累計額	△16,618	△24,261
建物(純額)	233,562	225,920
車両運搬具	10,582	4,949
減価償却累計額	△4,712	△2,381
車両運搬具(純額)	5,869	2,568
工具、器具及び備品	23,515	25,805
減価償却累計額	△20,152	△21,173
工具、器具及び備品(純額)	3,362	4,631
土地	1,319,270	1,319,270
有形固定資産合計	1,562,065	1,552,390
無形固定資産		
商標権	458	-
ソフトウェア	4,341	2,653
その他	265	265
無形固定資産合計	5,065	2,918
投資その他の資産		
投資有価証券	2,200	2,200
関係会社株式	5,800	5,800
出資金	15,310	15,320
その他	47,629	51,706
投資その他の資産合計	70,939	75,027
固定資産合計	1,638,070	1,630,336
資産合計	5,743,659	5,279,336

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年9月30日)	当事業年度 (平成28年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	374,936	183,962
短期借入金	440,000	244,000
1年内返済予定の長期借入金	2,236,877	2,299,493
1年内償還予定の社債	-	300,000
リース債務	763	763
未払金	68,656	20,191
未払費用	5,238	4,841
未払法人税等	27,144	42,609
未払消費税等	31,408	25,912
預り金	6,040	7,998
前受金	16,300	5,000
前受収益	3,354	5,252
賞与引当金	7,587	7,000
流動負債合計	3,218,307	3,147,026
固定負債		
社債	300,000	-
長期借入金	1,091,342	679,000
リース債務	2,099	1,335
長期預り保証金	31,682	36,902
その他	4,697	1,080
固定負債合計	1,429,821	718,318
負債合計	4,648,128	3,865,345
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,436,177	1,436,177
資本剰余金		
資本準備金	1,133,549	1,133,549
資本剰余金合計	1,133,549	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	△1,490,665	△1,172,205
利益剰余金合計	△1,474,195	△1,155,735
株主資本合計	1,095,531	1,413,991
純資産合計	1,095,531	1,413,991
負債純資産合計	5,743,659	5,279,336

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当事業年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)
売上高	5,690,171	5,860,432
売上原価	4,394,294	4,683,819
売上総利益	1,295,876	1,176,613
販売費及び一般管理費	781,822	716,864
営業利益	514,054	459,748
営業外収益		
受取利息	77	51
受取配当金	224	301
違約金収入	-	30,700
助成金収入	1,288	-
関係会社業務委託収入	333	333
その他	356	5,368
営業外収益合計	2,280	36,754
営業外費用		
支払利息	110,763	112,982
その他	10,331	7,025
営業外費用合計	121,094	120,008
経常利益	395,240	376,495
特別利益		
固定資産売却益	-	756
特別利益合計	-	756
税引前当期純利益	395,240	377,251
法人税、住民税及び事業税	27,516	48,475
法人税等調整額	14,823	10,315
法人税等合計	42,339	58,791
当期純利益	352,900	318,459

売上原価明細書

	前事業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)		当事業年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 用地費	1,690,245	38.5	3,315,762	27.5
II 建築費	2,609,691	59.4	1,287,327	70.8
III その他経費	94,358	2.1	80,729	1.7
計	4,394,294	100.0	4,683,819	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26年10月1日 至 平成27年9月30日）

(単位：千円)

	株主資本						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
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

当事業年度（自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日）

(単位：千円)

	株主資本						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	1,436,177	1,133,549	16,470	△1,490,665	△1,474,195	1,095,531	1,095,531
当期変動額							
当期純利益	-	-	-	318,459	318,459	318,459	318,459
新株の発行（新株予約権の行使）	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	-	-	318,459	318,459	318,459	318,459
当期末残高	1,436,177	1,133,549	16,470	△1,172,205	△1,155,735	1,413,991	1,413,991

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。