



平成29年3月期 決算短信(日本基準)(非連結)

平成29年5月10日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社イーグランド

コード番号 3294 URL <http://www.e-grand.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 江口 久

問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理部長 (氏名) 白惣 考史

TEL 03-3518-9779

定時株主総会開催予定日 平成29年6月28日

配当支払開始予定日

平成29年6月29日

有価証券報告書提出予定日 平成29年6月29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29年3月期の業績(平成28年4月1日～平成29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	%
29年3月期	18,487	8.4	1,233	11.7	1,011	14.2	707	29.5
28年3月期	17,051	10.7	1,103	23.2	885	28.8	1,003	100.9

	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	%	%	%
29年3月期	111.74	109.79	12.8	6.4	6.7
28年3月期	158.62	156.23	20.8	6.4	6.5

(参考) 持分法投資損益 29年3月期 百万円 28年3月期 百万円

(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
29年3月期	16,768	5,774	34.2	921.40
28年3月期	15,048	5,338	35.3	835.99

(参考) 自己資本 29年3月期 5,728百万円 28年3月期 5,308百万円

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
29年3月期	466	59	1,145	3,214
28年3月期	1,017	472	1,043	2,474

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	百万円	%	%
28年3月期		0.00		20.00	20.00	127	12.6	2.6
29年3月期		10.00		10.00	20.00	125	17.9	2.3
30年3月期(予想)		14.00		14.00	28.00		24.2	

(注) 平成28年3月期期末配当金の内訳 普通配当 15円00銭 記念配当 5円00銭

3. 平成30年3月期の業績予想(平成29年4月1日～平成30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)	9,542	12.5	575	7.6	439	1.2	301	2.3	48.47
通期	20,048	8.4	1,321	7.2	1,050	3.8	720	1.8	115.81

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

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更	: 無
以外の会計方針の変更	: 無
会計上の見積りの変更	: 無
修正再表示	: 無

(2) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)

期末自己株式数

期中平均株式数

29年3月期	6,362,000 株	28年3月期	6,350,000 株
29年3月期	145,000 株	28年3月期	株
29年3月期	6,332,734 株	28年3月期	6,328,153 株

決算短信は監査の対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因で大きく異なる可能性があります。

業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料3ページ「1. 経営成績等の概況(4) 今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
(6) 事業等のリスク	3
2. 企業集団の状況	7
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	11
4. 財務諸表及び主な注記	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 株主資本等変動計算書	16
(4) キャッシュ・フロー計算書	18
(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
(持分法損益等)	20
(セグメント情報等)	20
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	22

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当事業年度（平成28年4月1日～平成29年3月31日）におけるわが国経済は、企業収益や雇用情勢の改善が進み、全体としては緩やかな景気回復傾向が続いておりますが、新興国経済の低迷、米国新政権の政策動向、地政学リスクの上昇等により不確実性が増しており、先行きは不透明感が強まっております。

当社が属する不動産業界、とりわけ中古住宅流通市場におきましては、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によると、平成28年度における首都圏中古マンションの成約件数は、前年同期比6.7%の増加となりました。また、成約価格につきましては、平成25年1月以降51ヶ月連続で前年同月を上回って推移いたしました。

当社の主たる事業である中古住宅再生事業におきましては、競売物件数の減少、競合の増加、価格の高騰等による厳しい仕入環境が続く中で、当社では、利益率の確保に重点をおき物件を厳選する仕入方針を採用しております。この仕入方針のもと任売仕入件数が堅調に伸びたことにより、当事業年度における仕入件数は、前事業年度の892件から929件（前事業年度比4.1%増）となりました。

販売につきましては、首都圏エリアの販売件数は伸び悩んだものの、関西エリアの販売件数が大きく伸びた結果、当事業年度における販売件数は前事業年度の850件から867件（前事業年度比2.0%増）となりました。また、利益面につきましては、主力の居住用物件の利益率については概ね想定通りに進捗しましたが、収益用一棟マンション等の一部の物件について販売促進を目的とした価格見直しを行った結果、売上総利益率は前事業年度と同水準の15.9%となりました。

以上の結果、当事業年度の売上高は18,487百万円（前事業年度比8.4%増）、営業利益は1,233百万円（同11.7%増）、経常利益は1,011百万円（同14.2%増）、当期純利益は707百万円（同29.5%減）となりました。

事業別の状況は次のとおりであります。

<中古住宅再生事業>

中古住宅再生事業におきましては、居住用物件による売上が16,900百万円、収益用1棟マンションを含む収益用物件による売上が1,159百万円となり、物件販売による売上高は18,059百万円となりました。また、収益用物件の保有期間中の賃貸収入が120百万円となりました。その結果、当事業年度における同事業の売上高は18,234百万円（前事業年度比8.4%増）となりました。

<その他不動産事業>

その他不動産事業におきましては、賃貸等不動産の賃貸収入の増加により、当事業年度における同事業の売上高は252百万円（前事業年度比12.3%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当事業年度末における総資産は、16,768百万円となり、前事業年度末の15,048百万円から1,719百万円の増加となりました。

(流動資産)

当事業年度末における流動資産は、13,779百万円となり、前事業年度末の11,986百万円から1,793百万円の増加となりました。これは主に、現金及び預金が650百万円、販売用不動産が1,620百万円増加した一方で、仕掛販売用不動産が480百万円減少したことによりです。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産は、2,988百万円となり、前事業年度末の3,061百万円から73百万円の減少となりました。これは主に、有形固定資産が94百万円減少したことによりです。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債は、6,953百万円となり、前事業年度末の6,580百万円から372百万円の増加となりました。これは主に、短期借入金が445百万円、未払金が40百万円増加した一方で、未払法人税等が223百万円減少したことによりです。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債は、4,040百万円となり、前事業年度末の3,129百万円から911百万円の増加となりました。これは主に、社債が1,032百万円増加した一方で、長期借入金が100百万円減少したことによりです。

(純資産)

当事業年度末における純資産は、5,774百万円となり、前事業年度末の5,338百万円から435百万円の増加となりました。これは主に、利益剰余金が517百万円増加したことによりです。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前事業年度に比べて739百万円増加し、3,214百万円となりました。

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)

当事業年度の営業活動の結果、使用した資金は466百万円(前年同期は1,017百万円の使用)となりました。これは主に、税引前当期純利益が1,015百万円であった一方で、物件仕入の増加によりたな卸資産が1,140百万円増加し、法人税等の支払により529百万円を支出したことによります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度の投資活動の結果、獲得した資金は59百万円(前年同期は472百万円の獲得)となりました。これは主に、定期預金の預入により361百万円を支出した一方、定期預金の払戻により450百万円を得たことによります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度の財務活動の結果、獲得した資金は1,145百万円(前年同期は1,043百万円の獲得)となりました。これは主に、新規の短期借入19,250百万円、新規の長期借入992千円、社債の発行により1,084百万円を得た一方で、短期借入金18,804百万円、長期借入金1,063百万円を返済したことによります。

(4) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、主力の中古住宅再生事業におきましては、競売市場の縮小傾向に底打ちが見られるものの、多数の競合他社の参入をはじめ、依然として厳しい仕入環境が続くことが予想されます。その中で当社は、仕入物件を厳選し、利益率の向上を目指すとともに、事業エリアの拡大、営業拠点の再編・強化を含む効率的かつ機動的な仕入体制の拡充を図り、収益機会の拡大に努めてまいります。

以上により、通期の業績予想は、売上高20,048百万円(前年同期比8.4%増)、営業利益1,321百万円(同7.2%増)、経常利益1,050百万円(同3.8%増)、当期純利益720百万円(同1.8%増)を見込んでおります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主還元を経営の重要課題の一つと考えており、事業規模の拡大及び経営基盤の強化のために必要な内部留保を充実させるとともに、当社事業に継続して投資して頂く株主の皆様に対して、会社業績に応じた配当を安定的かつ継続的に実施していくことを基本方針としております。

また、株主の皆様への利益還元のための機会を充実させるため、中間配当及び期末配当として年2回の配当を実施しており、配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会である旨を定款に定めております。

当期の配当につきましては、上記方針に基づき、1株当たり年間配当額20円(中間配当として1株当たり10円、期末配当として1株当たり10円)、配当性向17.9%としております。

なお、次期の配当予想につきましては、上記方針及び次期の業績見通しを勘案し、1株当たり年間配当28円(中間配当14円、期末配当14円)を予定しております。これにより、配当性向は24.2%となる見込みであります。

(6) 事業等のリスク

以下には、当社の事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしもリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上重要と考えられる事項について、投資家に対する積極的情報開示の観点から記載しております。なお、当社は、これらのリスク発生の可能性を十分に認識したうえで、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に対する投資判断は、本項以外の記載内容も併せて、慎重に検討したうえで行われる必要があると考えます。また、以下の記載は、当社株式への投資に関するリスクをすべて網羅するものではありませんので、ご留意ください。

なお、文中の将来に関する事項は、本決算短信提出日(平成29年5月10日)現在において当社が判断したものであり、不確実性を内包しているため、実際の結果とは異なる場合があります。

－当社の事業に関連するリスクについて－

① 不動産市況等の動向と当社の業績について

当社は、不動産競売市場や一般の中古住宅市場から中古不動産を仕入れ、リフォームにより住宅としての機能を回復させて販売する中古住宅再生事業を主たる事業としております。一般に、景況感が悪化し不動産市況が低迷した場合には計画通りに物件の販売ができなくなり、販売価格の引下げが必要となる等のリスクが生じる一方で、中古不動産の仕入価格は低下する傾向があります。他方、景況感が改善し不動産市況が活況である際には、在庫不動産の回転が早期化することや販売価格が上昇する等のメリットが生じる一方で、中古不動産の仕入価格が上昇する可能性があります。また、消費税の改定や金利の高低が不動産を購入する顧客層の購買動機に影響を及ぼし、当社の物件販売にも影響を及ぼす可能性があります。

このように、当社の業績は景気動向や金利動向及び不動産市況の影響を受ける特徴があり、過年度の業績推移は、将来の業績を予測するうえで、必ずしも適切な指標とはならないと考えられます。

② 不動産に係る税制改正等の政策について

景気動向の変化による政府の経済政策の一環として、住宅ローン減税や住宅取得における贈与税の非課税枠等、不動産関連の税制の変更等が行われることがあり、政策の内容によっては、不動産を購入する顧客層の購買動機に影響を及ぼし、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ たな卸資産の長期在庫について

当社は、各地域での需要予測、近隣地域環境、お客様のニーズ等を慎重に分析調査を行ったうえで、物件の仕入、リフォーム、販売を行っております。しかし、不動産市況の悪化等によって物件の販売が滞った場合、物件保有期間の長期化に繋がる可能性があります。当社のビジネスモデルとして、長期在庫となった場合は販売価格等を見直しての売却処分やたな卸資産の評価損処理が必要となる場合があるほか、滞留在庫の増加により有利子負債が増加する等、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 不動産競売における明渡しについて

当社では、主たる事業である中古住宅再生事業において、不動産競売による物件仕入を行っております。当社が競売により落札取得した物件に占有者がいる場合には、当該物件の明渡し業務が発生する場合があります。民事執行法では、買受人が簡易かつ迅速に競売物件の引渡しを受けられるように、引渡命令の手続きが定められております。ただし同命令の申立は、代金納付から6か月以内（6か月猶予の適用のある賃借人のいる場合（注）は、9か月以内）に行わなければならないと、この期間を経過した場合は明渡し訴訟の提起が必要になります。この場合には、物件の明渡し期間が長期化することによって当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

（注）6か月猶予とは、抵当権に対抗できない賃貸借によって差押え前から使用または収益をしている物件について、抵当権の実行による競売が実施された場合でも、賃借人は競落人の買受の日から6か月間に限り、当該物件の明渡しを要求されないという制度であり、民法第395条（抵当建物使用者の引渡しの猶予）に定められております。

⑤ リフォーム工事について

当社では、取得した中古住宅のリフォーム工事を全てリフォーム工事業者に外注しておりますが、今後、仕入件数の増加に伴い、それに見合う外注先を十分に確保できなかった場合、また、外注先の経営状態の悪化等により工期の遅延が発生して早期の販売活動ができなくなった場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 販売方法について

当社では、物件の販売に関しては、各物件の地元の不動産仲介会社に販売の仲介を依頼しております。当社では、顧客にとって魅力ある物件の供給に努めておりますが、当社物件が近隣競合物件と比較して競争力を維持できない等により、不動産仲介会社が当社物件を積極的に取り扱わなくなった場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 有利子負債への依存と資金調達について

当社では、物件の仕入資金を主として金融機関からの借入によって調達しているため、有利子負債への依存度は比較的高い水準にあります。そのため、市場金利が上昇した場合には、支払利息が増加する等により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社では財務状態を良好に保つために自己資本の充実に注力しておりますが、財務状態の著しい悪化等により当社の信用力が低下し、資金調達に制約を受けた場合は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

さらに、物件の仕入資金は主に短期借入金で調達しているため、不動産市況の低迷等により想定した期間内で売却できない物件が多発し、リファイナンスができない場合には、当社の資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。また、一部の金融機関との間の当座貸越契約については、一定の財務維持要件が付されているものがあり、当該要件に抵触した場合には期限の利益を喪失することにより、当社の財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

	平成27年3月期	平成28年3月期	平成29年3月期
期末有利子負債残高 (千円)	7,706,920	8,805,034	10,253,768
期末総資産額 (千円)	12,748,900	15,048,259	16,768,098
有利子負債依存度 (%)	60.5	58.5	61.2

⑧ 競合他社の参入について

中古不動産の売買自体は、継続的に業として行う場合に宅地建物取引業免許の取得が必要となるほかは、新規参入に特段の制約はなく、新規参入の障壁自体は高いとは言えません。また、競売は各地方裁判所で行なわれる公的な制度であり、競売への応札に許認可や登録等は必要ありません。したがって、今後、競合他社の参入状況によっては、物件の仕入または販売において価格競争等が生じる、あるいは競売への応札者が増加し競売での落札数が減少するまたは落札価格が上昇する等の事象が生じた結果、仕入件数または販売件数が減少した場合、または仕入価格の上昇や販売価格の下落によって利益率が低下した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 固定資産の減損について

当社は、その他不動産事業として賃貸事業を営んでおります。現在の事業規模はまだ僅少であります。今後は賃貸用不動産の保有を増やしていく方針であります。これらの所有している賃貸用不動産について、地価の下落等の影響により固定資産の減損損失を計上することとなった場合には、当社の業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

－当社事業に関連する諸制度に関するリスクについて－

⑩ 法的規制や免許・許認可事項について

当社の事業は、宅地建物取引業法をはじめ、建築基準法、都市計画法等の各種法令による規制を受けております。当社では法令遵守の徹底を図るとともに、法令等の改廃等の情報を日頃より収集して社内に伝達しておりますが、今後これらの関係法規の改廃や、新たな法的規制が生じた場合には、当社の事業活動において制限を受ける可能性があります。その場合には当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、宅地建物取引業免許は、当社の主要な事業活動に必須の免許であります。現時点において当該免許の取消事由や更新欠格事由は発生しておりませんが、将来何等かの理由により、免許の取消や更新欠格による失効等があった場合は、当社の事業活動に大きく支障をきたし、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

当社の有する免許及び許可は以下のとおりであります。

許認可の名称	許認可番号	有効期限	取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通大臣(2) 第7977号	平成32年3月29日 (5年更新)	宅地建物取引業法 第66条、第67条
一般建設業許可	東京都知事(般-25) 第139885号	平成30年4月3日 (5年更新)	建設業法第29条

⑪ 不動産登記に公信力がないことについて

不動産については様々な権利義務が存在します。日本の不動産登記には公信力(公示を信頼して取引した者には、公示どおりの権利状態があったのと同様の保護を与える力)がないことから、登記を信頼して取引した場合でも保護されない場合があります。また登記から事前に不動産に係る権利義務を知りえない場合があります。したがって、当社が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、あるいは第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。当社は、仕入に際して登記内容を確認する他、物件の権利関係に関

する情報を可能な限り入手するようしておりますが、現実にこのような事態が発生した場合には、当社の財政状態及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑫ 瑕疵担保責任について

当社が任売により仕入れた物件について、当社が仕入れた後に何等かの瑕疵が見つかった場合には、原則として物件の売主が瑕疵担保責任を負いますが、その期間は通常、宅地建物取引業法に定める2年間に限定されております。また、不動産競売により仕入れた物件については、制度上、諸法令に定める瑕疵担保責任に関する規定は適用されません。当社が仕入れた物件について何等かの瑕疵があった場合、必ずしも瑕疵担保責任を追及できるとは限らず、重大な瑕疵があった場合には、瑕疵の修復のための費用が発生し、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社が販売した物件について重大な瑕疵があった場合、瑕疵の修復のための費用が発生するとともに、当社に責任があるか否かまたは実際の瑕疵の有無にかかわらず、当社の信用に悪影響を及ぼし、業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑬ 訴訟等について

当社は、事業活動の中で生じる各業務について、適法かつ適正な業務処理を行っており、現時点において業績に影響を及ぼす重要な訴訟を提起されている事実はありません。特に、不動産競売における明渡し業務については、社内でガイドラインを定めて、適法かつ適正な業務処理を行っております。しかしながら、業務手続に適法性や適正性を欠いた場合にはクレーム等を受ける可能性があり、また、そ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。現時点で、訴訟・係争ないしは請求が生じる或いは生じる可能性がある事象はありませんが、今後このような訴訟・係争、請求が発生した場合、それらの内容及び結果によっては、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑭ 個人情報等の管理について

当社は、お客様や取引先等の個人情報や重要な経営情報等の内部情報等の情報管理につきましては、「個人情報保護管理規程」「特定個人情報等取扱規程」及び「機密取扱規程」を制定、運用して、社員教育の徹底を図っております。また、マイナンバー制度にも対応した管理体制やシステムのセキュリティ対策の強化にも努めております。しかしながら、万が一、当社が保有する個人情報等が何等かの理由で社外に漏えいしてしまった場合には、当社の信用が失墜し、また、損害賠償による損失が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

－組織・人材に関連するリスクについて－

⑮ 人材の確保と育成について

当社では、主たる事業である中古住宅再生事業において業務を遂行するうえでは、宅地建物取引業法はもとより不動産に係る幅広い法令や業務に関する知識が求められます。したがって今後業容を拡大するうえで、優秀な人材の獲得と育成を図るために、良好な労働環境の整備と社内教育制度の拡充に努めております。また、マネージャー育成を強化し、事業拡大に伴う組織体制の整備に努めております。しかしながら、人材の確保・育成が計画通り進まない場合や、社外流出等何等かの事由により既存の人材が業務に就くことが困難になった場合は、当社の事業活動に支障が生じ、当社の業績に影響を与える可能性があります。

－その他のリスク－

⑯ 自然災害及び不測の事故等について

当社では、広域にわたって事業を展開することにより、特定エリアで発生する落雷、大雨及び地震等の自然災害や、火災、事件、暴動等、不測の事故等によるリスクの分散を図っております。また、原則として、当社が保有する不動産については火災保険等を付保して、不測の事態に備えております。しかしながら、万が一、事故・災害等が発生した場合、その発生した地域において当社が保有している物件について、滅失、劣化または毀損等が生じたり、保険でカバーできない事故・災害等が発生した場合や、消費者の不動産購入マインドが低下した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社は、不動産競売市場や一般の中古住宅流通市場から仕入れた中古住宅（中古マンション・中古戸建等）を、リフォームを施すことによって住宅としての機能を回復し、付加価値を向上させた中古再生住宅として販売する「中古住宅再生事業」を主たる事業としております。また、「中古住宅再生事業」以外の「その他不動産事業」として、不動産賃貸、リフォーム工事請負等の不動産関連事業を行っており、「中古住宅再生事業」と合わせて、不動産事業を事業内容とする単一セグメントであります。

(1) 中古住宅再生事業

当事業では、不動産競売市場や一般の中古住宅流通市場から仕入れた中古住宅（中古マンション・中古戸建等）を、リフォームを施すことによって住宅としての機能を回復し、付加価値を向上させた中古再生住宅として販売しております。

事業エリアは、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の一都三県の首都圏エリアを中核エリアとしております。首都圏以外におきましては、関西エリア等、継続的に事業を見込める地方都市で事業を展開しております。

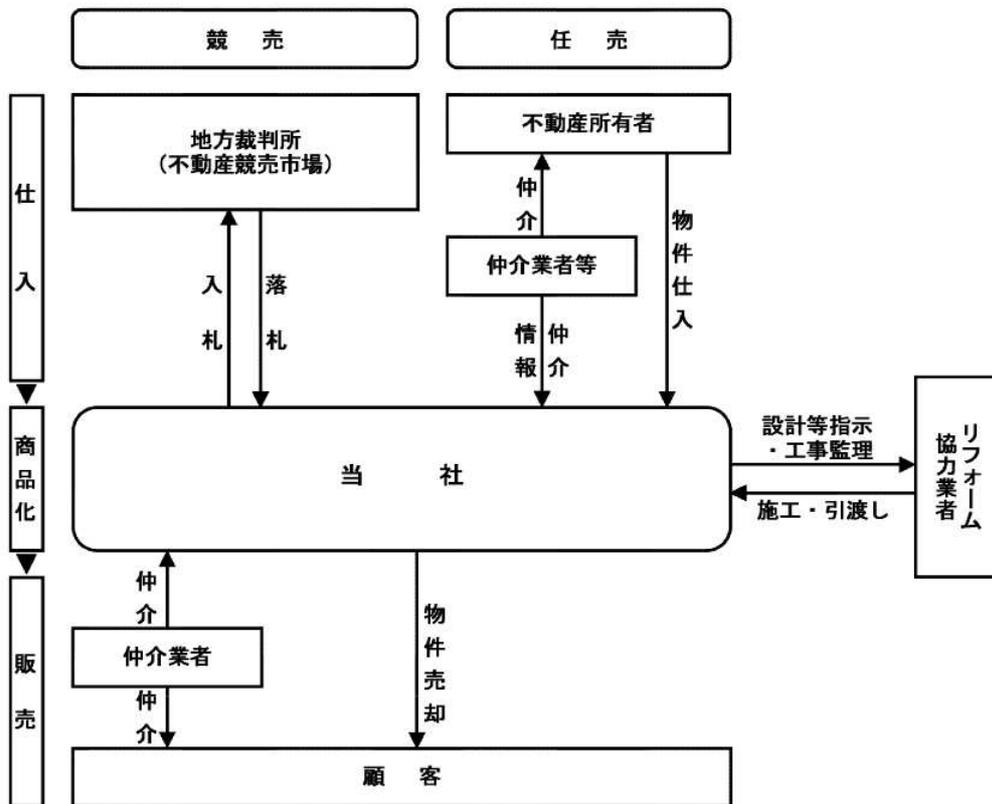
当社の取扱物件は、主として一次取得者層（若年のファミリー等、初めて住宅を購入する層）をメインターゲットとしたマンションや戸建等の居住用物件を中心としており、販売価格2,000万円以下の物件が約6割を占めております。

また、物件は基本的に1戸単位で地理的に分散して仕入れているため、価格変動、事故・自然災害等、リスクは対象の物件に限定されております。

物件の仕入は、裁判所が実施する不動産競売による仕入を主としておりますが、一般の中古住宅流通市場からの仕入も強化し、仕入の安定化を図っております。

「中古住宅再生事業」の事業系統図は次のとおりであります。

[事業系統図]



- (注) 1. 競売とは、住宅ローン等の債権者が延滞となった債権を回収するため、民事執行法に基づき、裁判所に申し立てを行うことにより、裁判所が入札による方法で担保不動産の売却を行う制度です。
 2. 任売とは、市中の不動産仲介会社等からの情報に基づき、一般の中古住宅流通市場における個人または法人からの一般買取りとしております。

① 仕入

物件の仕入は、大別して不動産競売による仕入と一般の中古住宅流通市場からの仕入を行っております。以下、不動産競売による仕入及び一般の中古住宅流通市場からの仕入の概要は次のとおりであります。

a. 不動産競売による仕入

不動産競売は、住宅ローン等の債権者が延滞となった債権を回収するため、民事執行法に基づき、裁判所に申し立てを行うことにより、裁判所が入札による方法で担保不動産の売却を行う制度であり、当社における主要な物件仕入ルートであります。

不動産競売による仕入には、物件の明渡しを受ける前に建物内部を確認できないという不動産競売に特有の事情がありますが、一般の中古住宅流通市場からの仕入と比較して、安価に物件を仕入れることができる可能性があるという大きなメリットがあります。これは、不動産競売で入札に参加する場合、不動産競売を実施する裁判所が、不動産鑑定士の評価に基づいて、市場価格よりも2～3割減価させた売却基準価額を定め、さらに売却基準価額を2割下回る価額を入札の下限価格（買受可能価額）と定めていること等によります。

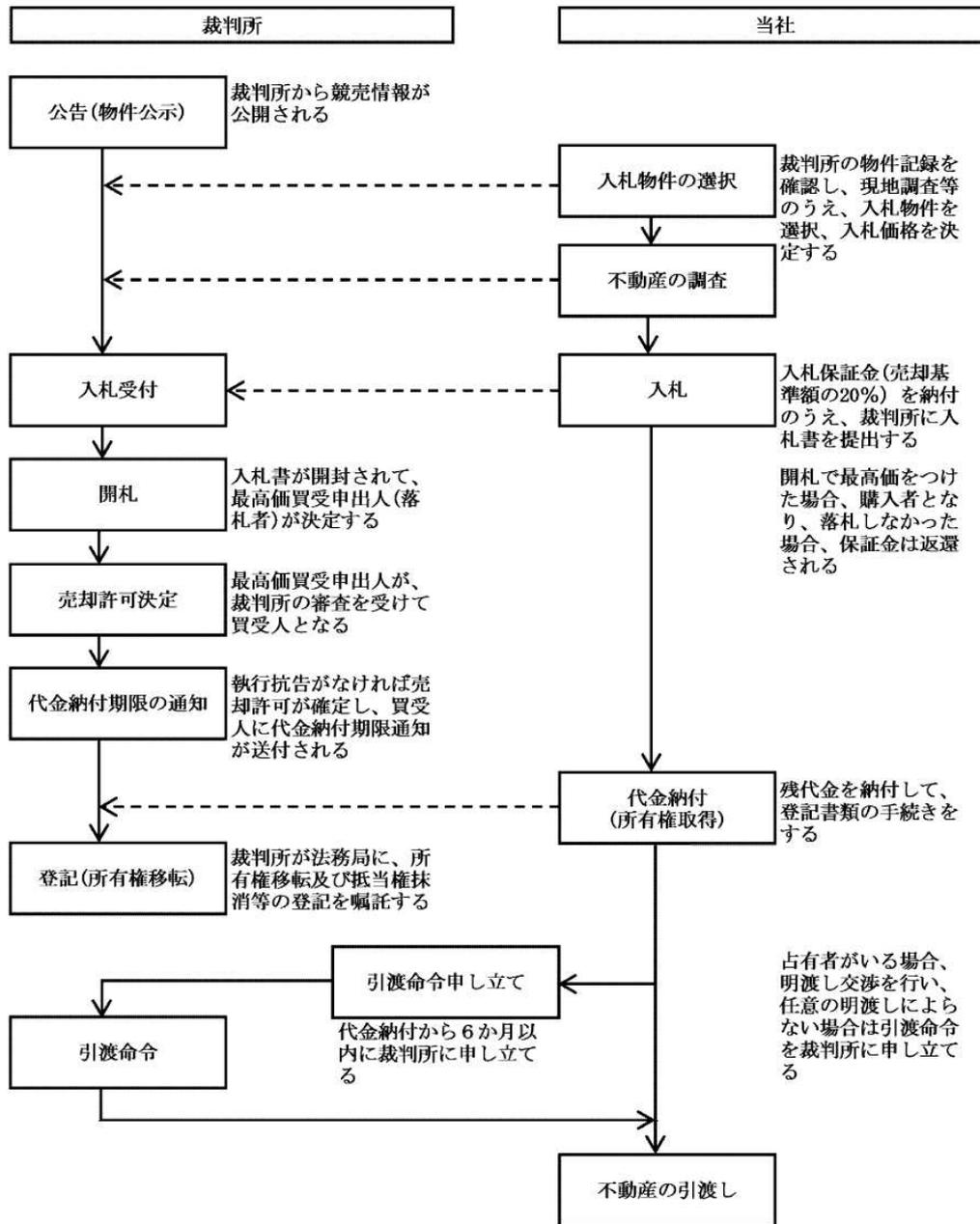
不動産競売による仕入の流れは次のとおりであります。

当社は、裁判所の公告（競売物件の公示）に基づき、裁判所から公開された競売物件情報（物件明細書、現況調査報告書及び評価書）を確認し、現地調査等を実施したうえで、入札物件の選択及び入札価格の決定を行います。入札を決定した物件については、裁判所に売却基準価額の20%相当額である入札保証金を納付のうえ、入札書を提出いたします。

開札の結果、当社が最高価買受申出人（落札者）に決定した場合、裁判所による審査を経て売却が許可され、売却許可の決定日をもって当社が買受人となります。売却許可の決定後に、当該物件に関わる債権者や債務者（物件所有者）から決定に不服を申し立てる執行抗告がなければ、売却許可が確定します。確定後、当社は裁判所からの代金納付期限通知に基づき、納付期限までに残代金を納付（代金納付）します。また、裁判所は、物件管轄の法務局に対して登記嘱託手続きを行い、当社への所有権移転登記及び抵当権抹消登記がなされ、当社は物件の所有権を取得することとなります。当社が所有権を取得後に、当該物件に占有者がある場合は、当社内で制定したガイドラインに基づき任意の明渡し交渉を行う、または民事執行法に基づき、裁判所に引渡命令を申し立てる等により、適正かつ適法な手続きによって物件の引渡しを受けることとなります。

以上の流れを図示しますと次のとおりとなります。

[不動産競売手続き]



b. 一般の中古住宅流通市場からの仕入

当社は、不動産競売による仕入のほか、市中の不動産仲介会社等からの情報に基づき、一般の中古住宅流通市場における個人や法人からの一般買取りによる仕入も行っております。このような仕入形態を当社では任売による仕入としております。

当社では、不動産競売のほか複数の仕入ルートを確認することによって仕入の安定化を図るため、任売による仕入を強化しております。

任売による仕入においては、市中の不動産仲介会社等との情報交換を密にし、仕入物件にかかる情報収集を図り、情報取得後は現地調査等を実施のうえ、迅速かつ適確に仕入可否や仕入価格を決定しております。

② 商品化 (リフォーム)

仕入れた物件はリフォームを施して、住宅としての機能を回復し、付加価値を高めた中古再生住宅に仕上げております。リフォーム工事は全てリフォーム協力会社へ発注して、当社はその設計、工事監理及び完了検査にあっております。リフォーム工事の内容については、建物の構造や築年数等、個々の物件の状況に応じて決定しており、物件毎に最適なリフォームを施しております。

③ 販売

物件の販売は、自社に直販部門を設けず、かつ特定の販売会社に依存することなく、各物件の地元の不動産仲介会社へ幅広く、物件販売の仲介を依頼する方法により行っております。これによって、少人数による広域事業展開を可能にしております。

直接の販売活動は、地元の不動産仲介会社を介して行っておりますが、当社の物件担当者は担当物件の管理状態や販売動向等を確認し、必要に応じて販売価格の見直しを行う等、販売期間の長期化を抑止するための施策を講じております。

また、当社がリフォームを施した全ての物件には、その工事箇所及び部位別に1年から最長10年のアフターサービス保証を実施しており、品質に対する安心を提供することによって顧客満足度の向上を図っております。

(2) その他不動産事業

その他不動産事業としては、不動産賃貸、リフォーム工事請負等の不動産関連事業を行っております。

当事業の事業規模はまだ僅少であります。将来の安定したストック収益(賃貸収入)基盤を構築するため、優良な賃貸用不動産の取得を進めております。

3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社の事業は現在日本国内に限定されており、海外での事業展開もないため、当面は日本基準を採用することとしております。

4. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,017,094	3,667,148
販売用不動産	5,926,263	7,546,931
仕掛販売用不動産	2,648,932	2,168,258
貯蔵品	736	801
前渡金	73,499	67,613
前払費用	93,937	109,217
繰延税金資産	53,367	44,011
競売保証金	141,449	165,164
その他	31,395	10,538
貸倒引当金	△117	△52
流動資産合計	11,986,558	13,779,633
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	1,121,755	1,027,843
工具、器具及び備品(純額)	2,043	5,685
土地	1,809,668	1,805,566
有形固定資産合計	2,933,467	2,839,095
無形固定資産		
ソフトウェア	13,519	12,928
無形固定資産合計	13,519	12,928
投資その他の資産		
出資金	83,060	82,060
長期前払費用	5,889	7,205
その他	26,077	47,459
貸倒引当金	△313	△284
投資その他の資産合計	114,713	136,440
固定資産合計	3,061,700	2,988,464
資産合計	15,048,259	16,768,098

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	251,192	281,635
短期借入金	5,286,548	5,732,296
1年内償還予定の社債	47,800	67,800
1年内返済予定の長期借入金	460,373	489,158
未払金	66,829	107,227
未払費用	25,579	28,900
未払賞与	70,254	77,645
未払法人税等	315,530	92,477
前受金	32,365	44,298
預り金	12,080	11,456
リース債務	4,063	2,737
完成工事補償引当金	7,225	7,372
その他	382	10,168
流動負債合計	6,580,224	6,953,172
固定負債		
社債	348,000	1,380,200
長期借入金	2,567,179	2,466,581
役員退職慰労引当金	66,893	66,893
繰延税金負債	59,043	60,121
その他	88,522	66,894
固定負債合計	3,129,638	4,040,689
負債合計	9,709,863	10,993,861
純資産の部		
株主資本		
資本金	831,145	832,495
資本剰余金		
資本準備金	806,145	807,495
資本剰余金合計	806,145	807,495
利益剰余金		
利益準備金	3,660	3,660
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	152,210	149,064
繰越利益剰余金	3,515,363	4,035,602
利益剰余金合計	3,671,234	4,188,326
自己株式	-	△99,942
株主資本合計	5,308,524	5,728,373
新株予約権	29,871	45,862
純資産合計	5,338,395	5,774,236
負債純資産合計	15,048,259	16,768,098

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
売上高	17,051,983	18,487,702
売上原価	14,348,758	15,554,911
売上総利益	2,703,225	2,932,790
販売費及び一般管理費	1,599,424	1,699,745
営業利益	1,103,801	1,233,045
営業外収益		
受取利息	387	147
受取配当金	1,501	1,391
契約収入	6,171	8,900
その他	1,214	1,597
営業外収益合計	9,275	12,036
営業外費用		
支払利息	170,663	166,367
支払手数料	56,289	49,789
社債発行費	-	15,477
その他	550	1,917
営業外費用合計	227,502	233,553
経常利益	885,573	1,011,528
特別利益		
固定資産売却益	616,822	4,403
特別利益合計	616,822	4,403
税引前当期純利益	1,502,395	1,015,931
法人税、住民税及び事業税	445,937	297,906
法人税等調整額	52,691	10,432
法人税等合計	498,628	308,339
当期純利益	1,003,767	707,592

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)		当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 販売用不動産取得費	※1	11,453,237	79.8	12,654,938	81.4
II 労務費		57,662	0.4	62,807	0.4
III 経費		2,840,282	19.8	2,829,644	18.2
IV たな卸資産の簿価切下額		△2,424	△0.0	7,522	0.0
当期売上原価		14,348,758	100.0	15,554,911	100.0

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 主な内訳は次のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)		当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	
外注費 (千円)	1,806,886		1,792,333	

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (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		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計		固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	827,095	802,095	802,095	3,660	-	2,726,947	2,730,607	4,359,797
当期変動額								
新株の発行 (新株予約権の行使)	4,050	4,050	4,050					8,100
剰余金の配当						△63,140	△63,140	△63,140
固定資産圧縮積立金の積立					152,210	△152,210	-	-
当期純利益						1,003,767	1,003,767	1,003,767
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)								
当期変動額合計	4,050	4,050	4,050	-	152,210	788,416	940,627	948,727
当期末残高	831,145	806,145	806,145	3,660	152,210	3,515,363	3,671,234	5,308,524

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	15,585	4,375,382
当期変動額		
新株の発行 (新株予約権の行使)		8,100
剰余金の配当		△63,140
固定資産圧縮積立金の積立		-
当期純利益		1,003,767
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	14,286	14,286
当期変動額合計	14,286	963,013
当期末残高	29,871	5,338,395

当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位: 千円)

	株主資本							自己株式
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金			
					固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	831,145	806,145	806,145	3,660	152,210	3,515,363	3,671,234	-
当期変動額								
新株の発行 (新株予約権の行使)	1,350	1,350	1,350					
剰余金の配当						△190,500	△190,500	
固定資産圧縮積立金の取崩					△3,146	3,146	-	
当期純利益						707,592	707,592	
自己株式の取得								△99,942
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)								
当期変動額合計	1,350	1,350	1,350	-	△3,146	520,238	517,092	△99,942
当期末残高	832,495	807,495	807,495	3,660	149,064	4,035,602	4,188,326	△99,942

	株主資本	新株予約権	純資産合計
	株主資本合計		
当期首残高	5,308,524	29,871	5,338,395
当期変動額			
新株の発行 (新株予約権の行使)	2,700		2,700
剰余金の配当	△190,500		△190,500
固定資産圧縮積立金の取崩	-		-
当期純利益	707,592		707,592
自己株式の取得	△99,942		△99,942
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		15,990	15,990
当期変動額合計	419,849	15,990	435,840
当期末残高	5,728,373	45,862	5,774,236

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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	1,502,395	1,015,931
減価償却費	93,147	109,799
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△188	△93
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	697	146
受取利息及び受取配当金	△1,889	△1,538
支払利息	170,663	166,367
社債発行費	-	15,477
固定資産除売却損益(△は益)	△616,822	△4,403
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,872,891	△1,140,058
前渡金の増減額(△は増加)	△10,850	5,885
競売保証金の増減額(△は増加)	158,961	△23,715
未払金の増減額(△は減少)	△4,087	907
未払又は未収消費税等の増減額	△19,591	30,131
仕入債務の増減額(△は減少)	△14,761	30,442
その他	42,415	18,910
小計	△572,800	224,192
利息及び配当金の受取額	1,889	1,538
利息の支払額	△170,203	△162,433
法人税等の支払額	△276,165	△529,304
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,017,279	△466,006
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△468,812	△361,621
定期預金の払戻による収入	507,997	450,988
有形固定資産の取得による支出	△551,813	△18,017
有形固定資産の売却による収入	987,329	14,093
無形固定資産の取得による支出	△2,550	△5,600
出資金の回収による収入	-	1,000
その他	△56	△21,382
投資活動によるキャッシュ・フロー	472,094	59,460
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	20,563,899	19,250,013
短期借入金の返済による支出	△19,953,658	△18,804,265
長期借入れによる収入	1,295,000	992,000
長期借入金の返済による支出	△843,647	△1,063,812
リース債務の返済による支出	△3,816	△3,866
延払売買契約による収入	100,803	101,890
延払売買契約による支出	△12,470	△75,228
社債の発行による収入	-	1,084,522
社債の償還による支出	△47,800	△47,800
株式の発行による収入	8,100	2,700
自己株式の取得による支出	-	△99,942
配当金の支払額	△62,950	△190,243
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,043,459	1,145,966
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	-
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	498,274	739,419
現金及び現金同等物の期首残高	1,976,683	2,474,958
現金及び現金同等物の期末残高	2,474,958	3,214,378

(5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1. たな卸資産の評価基準及び評価方法

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. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

主として定額法を採用しております。なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 2年～40年

工具、器具及び備品 3年～10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. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 完成工事補償引当金

販売済不動産に係る瑕疵担保等の費用に備えるため、過去の実績率に基づいた支出見込額を計上しております。

(3) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

4. 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。

5. 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

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しております。なお、控除対象外消費税については発生事業年度の期間費用として処理しております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

当社は、不動産事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

b. 関連情報

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以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

本邦以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

特定の顧客への売上高が、損益計算書の売上高の10%以上でないため、記載を省略しております。

c. 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

不動産事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

該当事項はありません。

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
1株当たり純資産額	835.99円	921.40円
1株当たり当期純利益金額	158.62円	111.74円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	156.23円	109.79円

(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。

	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(千円)	1,003,767	707,592
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)	1,003,767	707,592
期中平均株式数(株)	6,328,153	6,332,734
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)	96,655	112,107
(うち新株予約権)(株)	(96,655)	(112,107)
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	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。