



# 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

上場取引所 東

上場会社名 プロパティエージェント株式会社

コード番号 3464 URL <http://www.propertyagent.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 中西 聖

問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営統括部部長

(氏名) 岩瀬 晃二

TEL 03-6302-3627

定時株主総会開催予定日 平成28年6月28日

配当支払開始予定日

平成28年6月29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	9,446	9.0	886	0.2	715	1.0	430	△1.9
27年3月期	8,663	3.9	884	41.7	708	35.4	438	42.2

	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3月期	324.06	315.87	19.6	7.3	9.4
27年3月期	365.50	—	29.7	10.4	10.2

(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) 1. 当社は、平成26年12月1日付で普通株式1株につき普通株式3,000株の割合で株式分割を、平成27年9月23日付で普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を行っております。平成27年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益及び、潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。
2. 平成27年3月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は平成27年3月期においては、非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
3. 当社株式は平成27年12月22日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場しております。平成28年3月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益の計算においては、新規上場日から平成28年3月期の末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

### (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	10,877	2,705	24.9	1,630.06
27年3月期	8,717	1,695	19.4	1,412.50

(参考) 自己資本 28年3月期 2,705百万円 27年3月期 1,695百万円

当社は、平成26年12月1日付で普通株式1株につき普通株式3,000株の割合で株式分割を、平成27年9月23日付で普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を行っております。平成27年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり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	△593	128	1,028	1,662
27年3月期	△2,901	82	3,074	1,097

## 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	%	%
27年3月期	—	—	—	20.00	20.00	12	—	—
28年3月期	—	—	—	10.00	10.00	16	3.1	0.7
29年3月期(予想)	—	—	—	17.00	17.00	—	6.1	—

当社は、平成27年9月23日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。平成27年3月期までの配当金は、当該株式分割前の配当金額を記載しております。

## 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)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
通期	12,570	33.1	964	8.8	738	3.2	465	8.0	280.12

※第2四半期累計期間については、業績予想の開示を行っておりません。

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

28年3月期	1,660,000 株	27年3月期	1,200,000 株
28年3月期	71 株	27年3月期	— 株
28年3月期	1,328,188 株	27年3月期	1,200,000 株

(注) 当社は、平成26年12月1日付で普通株式1株につき普通株式3,000株の割合で株式分割を、平成27年9月23日付で普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を行っております。  
平成27年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数(普通株式)を算定しております。

※ 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、財務諸表に対する監査手続が実施中です。

※ 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により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料2ページ「1.経営成績・財政状態に関する分析 (1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

(決算補足説明資料及び決算説明会内容の入手方法について)

当社は、平成28年6月8日(水曜日)に機関投資家・アナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。その模様及び説明内容(動画)については、当日使用する決算補足説明資料とともに、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○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	4
2. 経営方針	6
(1) 会社の経営の基本方針	6
(2) 目標とする経営指標	6
(3) 中長期的な会社の経営戦略	6
(4) 会社の対処すべき課題	7
(5) その他、会社の経営上重要な事項	7
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
4. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 株主資本等変動計算書	12
(4) キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(持分法損益等)	15
(セグメント情報等)	16
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	20

## 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

#### ① 当事業年度の経営成績

当事業年度におけるわが国経済は、中国経済の減速やアジア新興国の景気減速懸念等に対し、企業は慎重姿勢をやや強めたものの、円安や原油安等に伴う企業業績の好調な推移等により、当初は緩やかな回復基調となりました。しかしながら、年明け以降、円高・株安に転じるなどの金融市場の混乱が見られ、インバウンド需要の伸びが緩やかになるなど消費関連に悪化の兆候が生じ、足元の景気は踊り場にある状況となりました。また、個人消費につきましては、失業率は低水準で推移したものの、名目賃金は前年比プラスを維持するも伸び悩みの状況が続いており、これに株安や商品市況の低迷など消費マインドを下押しする状況が重なり、停滞感が現れる状況となりました。

不動産業界におきましては、平成27年度の首都圏マンションの供給は14.4%減の3万8,139戸となったものの、地価の上昇や建設コストの高止まりの影響、都心部の物件の人気により、平均価格は10.4%アップの5,617万円、㎡単価は10.6%アップの79.3万円と平均価格、㎡単価のいずれも4年連続のアップという状況となり（(株)不動産経済研究所調べ）、また、中古マンションにつきましても、首都圏中古マンションの成約件数が2年ぶりに前年度を上回り、成約物件価格、㎡単価は3年連続で上昇するなど（公益財団法人東日本不動産流通機構調べ）、購入需要は堅調に推移し、業界全体としては、底堅い状況が続いているものと考えられます。

当社主要事業領域である資産運用型不動産市場におきましては、地価の上昇や建築費の高止まり等を背景に東京都中心部での供給数が減少しているものの、東京都23区への転入超過は依然として継続しており、これによる単独世帯や少人数世帯の増加を背景に賃貸需要は順調に推移し、住宅ローン金利の低下や首都圏の不動産市場への期待感、不動産投資の認知度の拡大等を背景に購入需要につきましても順調に推移いたしました。また、賃料の緩やかな上昇や住宅ローン金利の低下を受け、以前と変わらぬ投資資金収支を確保した上での販売価格の上昇が見込める状況となっているものと考えられます。

この結果、売上高は、9,446,754千円と前事業年度と比べ782,835千円(9.0%)の増収、営業利益は、886,131千円と前事業年度と比べ1,560千円(0.2%)の増益、経常利益は、715,262千円と前事業年度と比べ6,880千円(1.0%)の増益、当期純利益は、430,415千円と前事業年度と比べ8,188千円(1.9%)の減益となりました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

#### (不動産開発販売事業)

不動産開発販売事業は、前事業年度に引き続き、東京23区及び横浜において自社開発物件である「クレイシアシリーズ」の開発拡大に努め、11物件の開発用地を仕入れ、前事業年度以前から開発していた11物件が竣工いたしました。また、販売においても、国内の個人投資家への販売拡大のみならず、法人向けの1棟売却取引の実施や海外の個人投資家への積極的物件紹介を行なうことにより販売拡大に努めました。

この結果、「クレイシアシリーズ」261戸、その他114戸を販売し、売上高8,907,830千円（前事業年度比8.7%増）、営業利益828,647千円（前事業年度比0.2%増）となりました。

#### (プロパティマネジメント事業)

プロパティマネジメント事業は、主に自社開発物件の販売後の管理契約獲得により、管理物件が順調に増加し、売上高538,924千円（前事業年度比14.9%増）、営業利益57,484千円（前事業年度比0.1%増）となりました。

## ② 次期の業績見通し

当社の主力事業領域である不動産開発販売事業におきましては、当社が主に事業を展開する東京都区部への一極集中が依然として続くことが予想され、単独世帯や少数人世帯が増加することが予測されております。そのため、今後も東京23区及び横浜における賃貸需要は引き続き順調に推移するものと見込んでおり、購入需要につきましても、資産運用型不動産の認知度の拡大、低金利の継続等により、堅調な需要が続くものと見込んでおります。特に低金利は、投資家のレバレッジを効かせた投資を促すため、不動産への投資を促す要因となり、当事業の販売面での好要因となります。

一方、2020年の東京オリンピック・パラリンピックやアジアヘッドクォーター特区等の影響により、用地価格の高騰や建築費の高止まりが継続しており、物件開発の環境といたしましては、依然として厳しい状況が続くことが見込まれます。しかしながら、日本銀行が金融政策で量的・質的緩和のさらなる手法として「マイナス金利」を導入したことにより、金融市場における資金量が増加し、その投融資先として不動産への資金流入が期待できるため、物件開発時の資金調達面においては、当社の成長を後押しする好環境とも考えております。

当社は、このような事業環境のもと、自社開発物件「クレイシアシリーズ」の開発・販売を、引き続き東京23区及び横浜に集中して拡大していく方針であります。特に販売面においては、従来販売業者に卸売っていた、いわゆる都市型コンパクトマンション（東京23区を中心とした駅近かつ30～60㎡タイプの住戸）を、自社でユーザーに直接販売することを開始いたします。このユーザー直接販売は、都市型コンパクトマンションを最初に購入するマンションの選択肢の一つとして提供するという考え方と、都市型コンパクトマンションの立地特性を活かした将来における住み替え時の賃貸転用といったライフスタイルへの多様性（ダイバーシティ）を提案するという考え方から、「最初に購入するマンションの持ち方に多様性を提供する」というコンセプトのもと、「都市型ダイバーシティマンション」という商品カテゴリとして販売展開してまいります。これにより、物件開発時の企画力や将来的に賃貸する場合でも、高い入居率を誇る自社賃貸管理部門が管理受託可能な体制にあるなど、今まで培ってきた既存事業におけるノウハウ、経験がさらに発揮され、多様化する不動産ニーズにまた一つ対応する形となり、売上高の拡大、利益率の改善が図られることが見込まれます。加えて、今後は、1棟内にて資産運用タイプのマンションと混在で開発していたコンパクトタイプのマンション（都市型ダイバーシティマンション）について、1棟全ての住戸をコンパクトタイプとする専用物件を開発することを計画しております。なお、現時点において、秋葉原及び新宿の物件にてコンパクトタイプのユーザー直接販売を開始しており、東京都中央区において一物件、コンパクトタイプ専用物件の開発を開始し、平成30年3月期中の竣工を予定しております。

これらの販売拡大計画のもと、平成28年3月期販売総戸数375戸に対し、平成29年3月期販売総戸数は470戸、不動産開発販売事業の売上高としては前期比34.5%増の11,985百万円を見込んでおり、この販売拡大のレバレッジを高めるため、マーケティング戦略の強化コストも見込んでおります。また、顧客の資産価値の維持というアフターケアと販売後の収益獲得を可能にする賃貸管理や建物管理につきましても、当社が販売した物件について、自社で契約獲得することにより、順調に管理戸数が増加することを予定しており、プロパティマネジメント事業の売上高としては前期比8.5%増の585百万円を見込んでおります。

これらの見込みのもと、平成29年3月期の業績は、売上高12,570百万円（前期比33.1%増）、営業利益964百万円（前期比8.8%増）、経常利益738百万円（前期比3.2%増）、当期純利益465百万円（前期比8.0%増）を予定しております。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当事業年度末における流動資産は10,742,142千円となり、前事業年度末に比べ2,121,835千円増加いたしました。これは主に販売用不動産が1,907,745千円増加したことによるものであります。固定資産は135,718千円となり、前事業年度末に比べ38,406千円増加いたしました。これは主に有形固定資産が14,865千円、投資その他の資産が23,131千円増加したことによるものであります。

この結果、総資産は10,877,860千円となり、前事業年度末に比べ2,160,241千円増加いたしました。

(負債)

当事業年度末における流動負債は4,535,164千円となり、前事業年度末に比べ1,793,390千円増加いたしました。これは主に1年内返済予定の長期借入金が1,129,705千円、買掛金が760,530千円増加したことによるものであります。固定負債は3,636,910千円となり前事業年度末に比べ643,928千円減少いたしました。これは主に長期借入金736,952千円減少したことによるものであります。

この結果、負債合計は8,172,074千円となり、前事業年度末に比べ1,149,461千円増加いたしました。

(純資産)

当事業年度末における純資産は2,705,786千円となり、前事業年度末に比べ1,010,780千円増加いたしました。これは主に資本金が296,240千円、資本準備金が296,240千円、繰越利益剰余金が417,405千円増加したことによるものであります。

この結果、自己資本比率は24.9%（前事業年度末19.4%）となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物は1,662,021千円と前事業年度末と比べ564,650千円(51.5%)の増加となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、積極的な用地の仕入及び開発による棚卸資産の増加に伴う支出により△593,061千円と前事業年度と比べ支出が2,308,697千円の減少となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、定期預金の払戻による収入の増加及び預入による支出の減少により128,802千円と前事業年度と比べ収入が45,991千円の増加となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、借入金の返済による支出があるものの、これを新規借入が上回ったこと及び株式の発行による収入、社債の発行による収入があったことにより1,028,909千円と前事業年度と比べ収入が2,045,484千円の減少となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年3月期	平成25年3月期	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 (%)	25.9	29.7	25.8	19.4	24.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	—	—	—	27.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	—	—	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (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) 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。

(注2) 平成24年3月期、平成25年3月期、平成26年3月期及び平成27年3月期の時価ベースの自己資本比率については、当社株式は非上場であったため、記載しておりません。

(注3) キャッシュ・フローは営業キャッシュ・フローを利用しております。

(注4) 有利子負債は貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。

(注5) 平成24年3月期、平成25年3月期、平成26年3月期、平成27年3月期及び平成28年3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」については、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、記載しておりません。

## 2. 経営方針

### (1) 会社の経営の基本方針

当社は、「不動産と不動産サービスの価値を創造、向上し、人の未来を育み、最高の喜びを得ることを信条とする」という経営理念のもと、主に東京23区及び横浜地区において、不動産開発販売事業及びプロパティマネジメント事業を展開しております。

長期的に資産価値を維持する物件を顧客に提供するため、東京23区及び横浜地区に集中した用地仕入を行い、その中でも価値のある用地を選定し、入居者に長く支持される、魅力ある物件（商品）開発を行うことを物件開発の基本方針としております。

また、顧客に対し、最適な投資プランでの提案を行い、販売後の賃貸管理、建物管理までワンストップでサービスを提供することにより、顧客の利回りの維持及び建物品質の維持を目指し、顧客との継続的な信頼関係を醸成してまいります。この醸成された信頼関係のもと、既存顧客への追加販売や既存顧客からの紹介による顧客への販売につなげ、既存顧客の増加とともに販売を拡大していくことを販売の基本方針としております。

### (2) 目標とする経営指標

当社は、立地等の要因により物件ごとの販売単価が大きく変動することを考慮し、安定した堅実な成長をするために、経常利益成長率及び自社販売機能における販売戸数成長率を重視しております。事業の推進にあたっては、不動産業界を取り巻く環境の変化に的確に対応しながら、プロジェクトの採算性を最優先に考え、経常利益と自社販売機能における販売戸数の成長を每期着実かつ安定的に継続することを目標としております。また、これと同時に自己資本比率等の安全性の指標に注視し、財務基盤の維持・充実を図ってまいります。

### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社の主要事業領域である不動産開発販売事業における主力商品である資産運用型不動産は、今後首都圏を中心に増加することが想定される単独世帯や少数世帯の生活を支えるインフラとして、その社会的役割は一層高まっていくものと考えております。また、超低金利の状況が続く金融環境及び資産運用型不動産の認知度が拡大しつつある昨今において、安定した収益を求める投資家への資産運用商品としてのニーズも高まっていくものと考えております。

このような外部環境において、当社は、今後も資産運用型不動産の開発、販売に積極的に取り組んでいく方針があります。不動産開発販売事業の用地仕入・開発面におきましては、物件開発の基本方針を維持しつつ、採算性重視の事業環境の変化に柔軟に対応した的確な用地仕入・開発活動を行い、情報力の強化のもと、収益性の高い物件開発を進めてまいります。販売面におきましては、販売社員の提案力・コンサルティング力を高めるとともに投資意欲旺盛な海外投資家への販売等、販売チャネルの多様化を図り、販売戸数の伸長を図るだけでなく、これまで既存事業にて培ってきたノウハウ、経験とのシナジーを活かしつつ収益力拡大、利益率向上を図るため、外部の販売会社に卸売りしていた都市型コンパクトマンション（東京23区を中心とした駅近かつ30～60㎡タイプの住戸）を「最初に購入するマンションの持ち方に多様性（ダイバーシティ）を提供する」というコンセプトのもと、「都市型ダイバーシティマンション」という商品カテゴリとして、自社にて直接ユーザーに販売することを開始し、多様化する不動産ニーズにまた一つ対応する形を取ってまいります。

また、安定した経営基盤構築のため、プロパティマネジメント事業における新規管理戸数増加など、不動産開発販売事業以外の収益力向上を図り、既存事業とは別の収益源となる事業を創造するため、今後不動産サービス面での各種模索を行っていくことを予定しております。なお、当社が運営する不動産相場情報サイト「ふじたろう」につきましては、着々とユーザー数、会員数を増やしており、今後のサービス展開、ビジネスモデルを検討している状況ではありますが、現時点においては、業績に与える影響は軽微なもの判断しております。

#### (4) 会社の対処すべき課題

当社は、経営の基本方針のもと、目標を達成し、安定かつ堅実な成長をするため、環境の変化に敏感に対応するとともに、以下の経営課題に取り組んでまいります。

##### ① 販売活動の強化

販売戸数を増加させるために、販売部門における人員の増加を図り、投資プランの提案や顧客との信頼関係構築・継続のための知識習得やノウハウ共有等を目的とする社内研修の充実により、販売部門全体の販売戸数の増加、販売部門一人あたりの販売戸数の増加を同時に図ってまいります。加えて今後は、「都市型ダイバーシティマンション」の販売を開始するため、この販売人員を増強することにより、販売力の強化を図ってまいります。

##### ② 資産性の高い自社開発物件の安定供給

好立地の用地を調達し、資産性の高い資産運用型不動産を安定的に供給していくため、仕入・開発力の一層の強化を図ってまいります。プロジェクト単位での収益性を考慮しつつ、不動産投資家にとって資産性の高い資産運用型不動産を提供することにより、将来の販売拡大の基礎をつくり、一層の成長を図るため、自社開発物件である「クレシアシリーズ」の開発用地の安定的かつ継続的な確保を実現してまいります。また、今後は、東京23区内の一定の区において、条例による制限に対応するために副次的につくられてきたコンパクトタイプのマンションについて、収益性を考慮の上、1棟全ての住戸をコンパクトタイプとするような専用物件の開発の拡大を図ってまいります。

##### ③ ブランド力の強化及び知名度の向上

資産運用型不動産の販売及び都市型ダイバーシティマンションの販売とともに、販売戸数の拡大を図るため、モノ・サービスの品質にこだわり、インターネット等によるマーケティング戦略を強化することにより、ブランド力の強化及び知名度の向上を図ってまいります。

##### ④ 顧客本位のサービス体制の充実

顧客との信頼関係構築のため、顧客のニーズに応える投資プランの提案や魅力ある物件の提供をするとともに、顧客との信頼関係継続のため、業務フローの改善及び効果的な社員教育を行い、サービス体制の充実を常に図り、顧客満足度の向上を図ってまいります。

##### ⑤ 財務基盤の維持・充実

新規物件を安定的かつ継続的に供給していくには、金融機関からの資金調達が必要であるため、金融機関からの安定した評価を得るべく、財務基盤の維持・充実を図ってまいります。

##### ⑥ 優秀な人材の確保及び教育研修の実施

当社の安定的かつ継続的成長には、不動産の販売、仲介、管理、用地仕入、設計・施工管理といった専門的な知識及び経験を有する優秀な人材や宅地建物取引士、建築士等の専門的な資格を有する優秀な人材を継続して確保、育成することが重要だと考えております。また、採用後も教育研修実施の機会・内容を充実させ、当社の企業理念及び経営方針を理解した、当社の成長を支える社員の育成を行ってまいります。

##### ⑦ コンプライアンス経営の強化

当社では、コンプライアンス経営の重要性を認識しており、重要な経営課題の1つとしてコンプライアンス遵守体制及びコーポレート・ガバナンスの強化に努めております。その一環として、内部統制基本方針を定めており、同方針の適切な運用を行っております。また、役員・社員によるコンプライアンス関連規程の共有、遵守に加え、倫理観と社会的良識による行動により、社会から信頼される会社として認識されるよう努めてまいります。

#### (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。

3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、日本基準を適用しております。

なお、国際財務報告基準（I F R S）の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

4. 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)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,369,432	1,762,060
売掛金	1,518	1,547
販売用不動産	1,204,248	3,111,994
仕掛販売用不動産	5,959,113	5,566,013
貯蔵品	6,539	5,324
前渡金	17,500	104,403
前払費用	28,771	30,120
繰延税金資産	22,148	15,002
未収消費税等	—	123,934
その他	11,247	21,967
貸倒引当金	△212	△226
流動資産合計	8,620,307	10,742,142
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	10,241	15,743
構築物（純額）	10,453	9,802
車両運搬具（純額）	1,110	5,454
工具、器具及び備品（純額）	8,076	14,365
土地	10,848	10,848
リース資産（純額）	2,266	1,648
有形固定資産合計	42,996	57,862
無形固定資産		
ソフトウェア	9,239	9,649
その他	106	106
無形固定資産合計	9,345	9,755
投資その他の資産		
投資有価証券	4,600	4,600
関係会社株式	2,500	2,500
長期貸付金	2,168	1,998
破産更生債権等	2,794	1,880
長期前払費用	2,132	4,943
繰延税金資産	5,212	14,987
その他	30,401	41,069
貸倒引当金	△4,839	△3,879
投資その他の資産合計	44,969	68,100
固定資産合計	97,311	135,718
資産合計	8,717,619	10,877,860

(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)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	268,326	1,028,856
短期借入金	252,360	173,800
1年内償還予定の社債	—	30,000
1年内返済予定の長期借入金	1,683,232	2,812,937
リース債務	648	648
未払金	65,502	91,630
未払費用	57,679	55,165
未払法人税等	182,558	164,478
未払消費税等	46,283	—
前受金	33,700	11,650
預り金	122,388	115,543
前受収益	11,945	13,558
役員賞与引当金	7,500	29,000
アフターコスト引当金	9,648	7,894
流動負債合計	2,741,773	4,535,164
固定負債		
社債	100,000	205,000
長期借入金	4,123,052	3,386,100
リース債務	1,784	1,135
その他	56,002	44,674
固定負債合計	4,280,839	3,636,910
負債合計	7,022,613	8,172,074
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	50,000	346,240
資本剰余金		
資本準備金	—	296,240
資本剰余金合計	—	296,240
利益剰余金		
利益準備金	—	1,200
その他利益剰余金		
特別償却準備金	1,263	1,072
繰越利益剰余金	1,643,742	2,061,148
利益剰余金合計	1,645,005	2,063,420
自己株式	—	△114
株主資本合計	1,695,005	2,705,786
純資産合計	1,695,005	2,705,786
負債純資産合計	8,717,619	10,877,860

(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	8,663,919	9,446,754
売上原価	6,649,079	7,137,873
売上総利益	2,014,840	2,308,880
販売費及び一般管理費	1,130,268	1,422,748
営業利益	884,571	886,131
営業外収益		
受取利息	277	336
受取手数料	1,918	1,264
受取補償金	1,166	—
貸倒引当金戻入額	—	46
その他	667	35
営業外収益合計	4,030	1,682
営業外費用		
支払利息	123,085	133,749
社債利息	300	1,673
支払手数料	48,947	34,742
貸倒引当金繰入額	999	—
その他	6,886	2,386
営業外費用合計	180,219	172,552
経常利益	708,381	715,262
特別利益		
固定資産売却益	5,341	513
特別利益合計	5,341	513
税引前当期純利益	713,723	715,775
法人税、住民税及び事業税	285,201	287,989
法人税等調整額	△10,080	△2,629
法人税等合計	275,120	285,360
当期純利益	438,603	430,415

(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					純資産合計
	資本金	利益剰余金			株主資本合計	
		その他利益剰余金		利益剰余金合計		
		特別償却準備金	繰越利益剰余金			
当期首残高	50,000	234	1,206,167	1,206,402	1,256,402	1,256,402
当期変動額						
特別償却準備金の積立		1,069	△1,069	—	—	—
特別償却準備金の取崩		△41	41	—	—	—
当期純利益			438,603	438,603	438,603	438,603
当期変動額合計	—	1,028	437,575	438,603	438,603	438,603
当期末残高	50,000	1,263	1,643,742	1,645,005	1,695,005	1,695,005

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						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金		利益剰余金合計
					特別償却準備金	繰越利益剰余金	
当期首残高	50,000	—	—	—	1,263	1,643,742	1,645,005
当期変動額							
新株の発行	296,240	296,240	296,240				
剰余金の配当						△12,000	△12,000
剰余金の配当に伴う積立				1,200		△1,200	—
特別償却準備金の取崩					△190	190	—
自己株式の取得							
当期純利益						430,415	430,415
当期変動額合計	296,240	296,240	296,240	1,200	△190	417,405	418,415
当期末残高	346,240	296,240	296,240	1,200	1,072	2,061,148	2,063,420

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	—	1,695,005	1,695,005
当期変動額			
新株の発行		592,480	592,480
剰余金の配当		△12,000	△12,000
剰余金の配当に伴う積立		—	—
特別償却準備金の取崩		—	—
自己株式の取得	△114	△114	△114
当期純利益		430,415	430,415
当期変動額合計	△114	1,010,780	1,010,780
当期末残高	△114	2,705,786	2,705,786

(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	713,723	715,775
減価償却費	11,198	13,192
敷金償却額	3,002	738
長期前払費用償却額	7,034	1,693
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△425	△946
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△32,500	21,500
アフターコスト引当金の増減額 (△は減少)	9,648	△1,753
受取利息	△277	△336
支払利息	123,386	135,422
支払手数料	48,947	34,742
固定資産売却損益 (△は益)	△5,341	△513
売上債権の増減額 (△は増加)	1,821	△28
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△3,820,299	△1,513,431
前渡金の増減額 (△は増加)	110,589	△86,903
仕入債務の増減額 (△は減少)	213,265	760,530
その他	115,152	△183,755
小計	△2,501,074	△104,073
利息の受取額	255	369
利息の支払額	△126,444	△135,075
手数料の支払額	△48,947	△34,742
法人税等の支払額	△225,548	△319,539
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,901,759	△593,061

(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)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△84,500	△30,000
定期預金の払戻による収入	172,000	202,000
有形固定資産の取得による支出	△6,073	△25,150
有形固定資産の売却による収入	11,585	513
無形固定資産の取得による支出	△7,252	△3,097
関係会社株式の売却による収入	7,500	—
貸付金の回収による収入	135	449
差入保証金の差入による支出	△10,932	△11,506
その他	348	△4,406
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>82,811</b>	<b>128,802</b>
<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)	129,860	△78,560
長期借入れによる収入	5,347,500	3,433,477
長期借入金の返済による支出	△2,502,317	△3,040,724
社債の発行による収入	100,000	150,000
社債の償還による支出	—	△15,000
株式の発行による収入	—	592,480
自己株式の取得による支出	—	△114
配当金の支払額	—	△12,000
その他	△648	△648
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>3,074,394</b>	<b>1,028,909</b>
<b>現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)</b>	<b>255,446</b>	<b>564,650</b>
現金及び現金同等物の期首残高	841,924	1,097,370
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>1,097,370</b>	<b>1,662,021</b>

(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。

(持分法損益等)

前事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

1. 関連会社に関する事項

当社が有しているすべての関連会社は、利益基準及び剰余金基準からみて重要性の乏しい関連会社であるため、記載を省略しております。

2. 開示対象特別目的会社に関する事項

当社は、開示対象特別目的会社を有しておりません。

当事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

1. 関連会社に関する事項

当社が有しているすべての関連会社は、利益基準及び剰余金基準からみて重要性の乏しい関連会社であるため、記載を省略しております。

2. 開示対象特別目的会社に関する事項

当社は、開示対象特別目的会社を有しておりません。

(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あります。

当社は、資産運用タイプ及びコンパクトタイプの不動産の開発、販売を行う「不動産開発販売事業」及び賃貸管理、賃貸仲介、建物管理を行う「プロパティマネジメント事業」を中心に事業活動を展開しております。

したがって、当社は「不動産開発販売事業」及び「プロパティマネジメント事業」を報告セグメントとしております。

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、財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。また、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		合計	調整額 (注) 1	財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産開発 販売事業	プロパティ マネジメント事業			
売上高					
外部顧客への売上高	8,194,708	469,210	8,663,919	—	8,663,919
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	8,194,708	469,210	8,663,919	—	8,663,919
セグメント利益	827,140	57,430	884,571	—	884,571
セグメント資産	7,210,631	29,991	7,240,623	1,476,995	8,717,619
その他の項目					
減価償却費	1,276	1,070	2,346	8,851	11,198
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	700	700	6,716	7,416

(注) 1. セグメント資産の調整額1,476,995千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金であります。

2. セグメント利益は営業利益によっております。

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		合計	調整額 (注) 1	財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産開発 販売事業	プロパティ マネジメント事業			
売上高					
外部顧客への売上高	8,907,830	538,924	9,446,754	—	9,446,754
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	8,907,830	538,924	9,446,754	—	9,446,754
セグメント利益	828,647	57,484	886,131	—	886,131
セグメント資産	8,810,157	27,670	8,837,828	2,040,032	10,877,860
その他の項目					
減価償却費	1,336	919	2,255	10,936	13,192
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	300	120	420	28,346	28,766

(注) 1. セグメント資産の調整額2,040,032千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金であります。

2. セグメント利益は営業利益によっております。

【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

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高 (千円)	関連するセグメント名
株式会社シーラ	1,301,407	不動産開発販売事業
株式会社ミルフィーユ	1,034,288	不動産開発販売事業

**【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	1,412.50円	1,630.06円
1株当たり当期純利益金額	365.50円	324.06円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	—	315.87円

- (注) 1. 前事業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、潜在株式は存在するものの、前事業年度において当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。
2. 当社は、平成26年12月1日付で普通株式1株につき普通株式3,000株の割合で株式分割を、平成27年9月23日付で普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を行いました。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、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を算定しております。
3. 当社株式は平成27年12月22日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場しております。潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の計算においては、新規上場日から当事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
4. 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)	438,603	430,415
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)	438,603	430,415
普通株式の期中平均株式数(株)	1,200,000	1,328,188
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
普通株式増加数(株)	—	34,452
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。