



平成29年9月期 決算短信(日本基準)(連結)

平成29年10月31日

上場会社名 株式会社アスコット

上場取引所 東

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 03-6721-0245

定時株主総会開催予定日 平成29年12月21日

有価証券報告書提出予定日 平成29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29年9月期の連結業績(平成28年10月1日～平成29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	%
29年9月期	7,520	28.3	425	8.5	408	6.9	333	3.4
28年9月期	5,862	2.8	465	11.2	381	5.7	323	10.1

(注) 包括利益 29年9月期 333百万円 (3.4%) 28年9月期 323百万円 (12.2%)

	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	%	%	%
29年9月期	8.55	8.39	5.5	3.7	5.7
28年9月期	13.66		25.6	6.9	7.9

(参考) 持分法投資損益 29年9月期 百万円 28年9月期 百万円

28年9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、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) 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
29年9月期	16,645	10,784	64.6	182.51
28年9月期	5,276	1,425	27.0	60.25

(参考) 自己資本 29年9月期 10,759百万円 28年9月期 1,425百万円

(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
29年9月期	2,990	203	10,492	7,992
28年9月期	708	3	546	693

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	%	%
28年9月期		0.00		0.00	0.00	0		
29年9月期		0.00		0.00	0.00	0		
30年9月期(予想)		0.00		0.00	0.00			

3. 平成30年9月期の連結業績予想(平成29年10月1日～平成30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	17,050	126.7	1,353	217.9	1,035	153.7	888	166.0	15.06

(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

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

(3) 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)	29年9月期	58,948,922 株	28年9月期	23,654,804 株
期末自己株式数	29年9月期	株	28年9月期	株
期中平均株式数	29年9月期	39,029,502 株	28年9月期	23,654,804 株

(参考)個別業績の概要

平成29年9月期の個別業績(平成28年10月1日～平成29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	%
29年9月期	7,484	27.7	420	8.5	403	7.1	330	3.8
28年9月期	5,860	3.0	459	10.6	376	4.7	318	9.8

	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
29年9月期	8.47	8.31
28年9月期	13.46	

28年9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、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) 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	%	円 銭
29年9月期	16,613	10,770	64.7	182.27
28年9月期	5,279	1,413	26.8	59.78

(参考) 自己資本 29年9月期 10,744百万円 28年9月期 1,413百万円

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、決算短信(添付資料)2ページ「1. 経営成績等の概況(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	9
4. 連結財務諸表及び主な注記	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	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(追加情報)	16
(セグメント情報等)	16
(1株当たり情報)	19
(重要な後発事象)	19
5. 個別財務諸表	20
(1) 貸借対照表	20
(2) 損益計算書	22
(3) 株主資本等変動計算書	24

1. 経営成績等の概況

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) 当期の経営成績の概況

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の継続を背景に、企業収益や雇用環境は堅調に推移し、緩やかな回復基調が続いております。しかしながら、米国の新政権の政策動向や英国のEU離脱問題等、海外経済におけるわが国経済を下押しするリスクがあり、予断を許さない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%を割り込む時期が多くみられる一方、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※。また、建築費は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留意が必要な状況にあります。

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賃貸マンションブランドのFAREシリーズ7棟、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10棟の売却等を行いました。

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7,520百万円（前連結会計年度比：1,657百万円増）、営業利益425百万円（前連結会計年度比：39百万円減）、経常利益408百万円（前連結会計年度比：26百万円増）、親会社株主に帰属する当期純利益333百万円（前連結会計年度比：10百万円増）となりました。

※民間調査機関調べ

② セグメントの概況

セグメントの業績の概要は、以下のとおりであります。なお、各セグメントの売上高の金額は、セグメント間の内部売上高を含めない数値を記載しております。

(不動産開発事業)

当連結会計年度における売上高は2,692百万円（前連結会計年度比：1,576百万円減）、営業利益は201百万円（前連結会計年度比：365百万円減）となりました。

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。

分譲マンション開発

当連結会計年度における売上高はなく（前連結会計年度比：1,827百万円減）、営業損失は105百万円（前連結会計年度比：426百万円減）となりました。

前連結会計年度においては分譲マンションの引渡（販売戸数全46戸：共同事業）がありましたが、当連結会計年度においては、分譲マンション「ASCOTPARK森下」（販売戸数全31戸）及び「ブランドン日本橋小伝馬町」（販売戸数全22戸：共同事業）の引渡しを予定したものの、引渡時期が翌連結会計年度にずれ込んだため、引渡はありませんでした。

小規模開発

当連結会計年度における売上高は2,692百万円（前連結会計年度比：250百万円増）、営業利益は306百万円（前連結会計年度比：60百万円増）となりました。

「FARE代々木上原」、「FARE東品川」等の小規模賃貸マンション7棟の売却等を行いました。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。なお、「FARE代々木上原」は、2017年度グッドデザイン賞を受賞し、昨年の「FARE祐天寺」に続き、FAREシリーズの賃貸マンションは2年連続の受賞となりました。

(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4,790百万円（前連結会計年度比：3,210百万円増）、営業利益は592百万円（前連結会計年度比：449百万円増）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61百万円（前連結会計年度比：10百万円増）、営業利益は4百万円（前連結会計年度比：1百万円増）となりました。

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4,642百万円(前連結会計年度比:3,162百万円増)、営業利益は584百万円(前連結会計年度比:444百万円増)となりました。

バリューアップ物件10棟の売却等を行いました。第4四半期において物件の売却が進捗し、前連結会計年度と比較し物件の売却数が増加いたしました。

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87百万円(前連結会計年度比:37百万円増)、営業利益は2百万円(前連結会計年度比:2百万円増)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36百万円(前連結会計年度比:24百万円増)、営業損失は6百万円(前連結会計年度:営業損失3百万円)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17,050百万円(当連結会計年度:7,520百万円、増減率:126.7%増)、営業利益1,353百万円(当連結会計年度:営業利益425百万円、増減率:217.9%増)、経常利益1,035百万円(当連結会計年度:経常利益408百万円、増減率:153.7%増)、親会社株主に帰属する当期純利益888百万円(当連結会計年度:親会社株主に帰属する当期純利益333百万円、増減率:166.0%増)を予定しております。

(連結業績予想の概要)

不動産開発事業では、自社開発ブランドマンションの「ASCOTPARK森下」(販売戸数全31戸)及び共同事業マンション2棟、並びに、「FARE梅ヶ丘」「FARE北品川」等の小規模賃貸マンションブランド「FARE(ファーレ)」シリーズ15棟(前連結会計年度比:8棟増)の竣工引渡を予定しております。また、不動産ソリューション事業では、バリューアップ物件の売却及び不動産コンサルティング収入等の計上を予定しております。

なお、期末までに竣工を迎える物件及び期首に保有している物件の売上高は約8,700百万円を想定しております。

バリューアップ物件については、当連結会計年度において次期に売却予定として仕入契約を締結した物件の売却を始め、次期において仕入予定の物件の売却を予定しております。

(2) 当期の財政状態の概況

(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、16,645百万円(前連結会計年度末:5,276百万円)となり、前連結会計年度末と比較して11,369百万円増加いたしました。

流動資産残高は、14,751百万円(前連結会計年度末:3,647百万円)となり、前連結会計年度末と比較して11,103百万円増加いたしました。主な要因として、第三者割当による新株式の発行により現金及び預金が9,000百万円増加したこと、不動産開発用地の取得を始めとした仕掛販売用不動産が3,105百万円増加したこと等によります。具体的には、分譲マンション開発のASCOTPARK森下の建築費、小規模賃貸マンションの開発用地及び建築費、並びに当連結会計年度より再開した中規模賃貸マンション(OZIO)開発用地の取得等による増加であります。

固定資産残高は、1,792百万円(前連結会計年度末:1,628百万円)となり、前連結会計年度末と比較して164百万円増加いたしました。主に事務所移転に伴う新事務所の敷金や内装工事等によるものであります。

繰延資産残高は、101百万円(前連結会計年度末:-百万円)となり、前連結会計年度末と比較して101百万円増加いたしました。第三者割当による新株式の発行及び新株予約権の発行にかかる発行費用を計上しております。

2) 負債

当連結会計年度末の負債残高は、5,861百万円(前連結会計年度末:3,850百万円)となり、前連結会計年度末と比較して2,010百万円増加いたしました。流動負債残高は、4,606百万円(前連結会計年度末:3,132百万円)となり、前連結会計年度末と比較して1,474百万円増加いたしました。主な要因として、1年内償還予定の社債を償還した一方、不動産開発に伴う建築費の計上により買掛金が増加したこと、たな卸資産の取得に伴い借入金が増加したこと等によります。

固定負債残高は、1,254百万円(前連結会計年度末:718百万円)となり、前連結会計年度末と比較して536百万円増加いたしました。主な要因として、たな卸資産の取得に伴う借入金の増加によるものであります。

3) 純資産

当連結会計年度末の純資産残高は、10,784百万円(前連結会計年度末:1,425百万円)となり、前連結会計年度末と比較して9,359百万円増加いたしました。要因として、第三者割当による新株式の発行により資本金4,517百万円、資本準備金が4,482百万円それぞれ増加したこと、第6回新株予約権の発行により25百万円増加したこと及び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333百万円を計上したことによります。

なお、平成29年4月19日開催の臨時株主総会において、繰越利益剰余金の欠損の填補、今後の株主還元の実施並びに財務戦略上の柔軟性及び機動性を確保することを目的として、資本金及び資本準備金の額の減少並びに剰余金の処分について付議し、承認可決されました。これに伴い、資本金及び資本準備金586百万円をそれぞれその他資本剰余金に振替え、その他資本剰余金1,172百万円を繰越利益剰余金に振替えております。

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、2,990百万円の支出(前連結会計年度:708百万円の収入)となりました。主な要因として、税金等調整前当期純利益390百万円を計上したこと、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一方、不動産開発事業における開発用地の取得が進んだこと等により、たな卸資産の増加額が3,398百万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、203百万円の支出(前連結会計年度:3百万円の支出)となりました。

主な要因として、事務所移転に伴い有形固定資産の取得による支出101百万円及び敷金保証金の差入による支出92百万円があっ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、10,492百万円の収入(前連結会計年度:546百万円の支出)となりました。主な要因として、たな卸資産の売却に伴う長期借入金の返済による支出4,352百万円及び社債の償還300百万円があったものの、たな卸資産の取得に伴う長期借入れによる収入6,184百万円、株式の発行による収入9,000百万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28年9月期	平成29年9月期
自己資本比率(%)	27.0	64.6
時価ベースの自己資本比率(%)	192.8	106.6
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29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

上記(2)①に記載のとおり、当社は平成29年4月19日開催の臨時株主総会の決議に基づき、資本剰余金から利益剰余金に欠損填補を実施しました。また、当事業年度において、当期純利益330百万円を計上したことにより繰越利益剰余金残高は330百万円となり、欠損は解消されております。

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、将来収益の源泉を獲得していくことが最優先課題であると認識しております。内部留保を厚くした財務基盤により、当社が果たすべき課題について確実に実行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、現時点において未定とさせていただきます。

(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

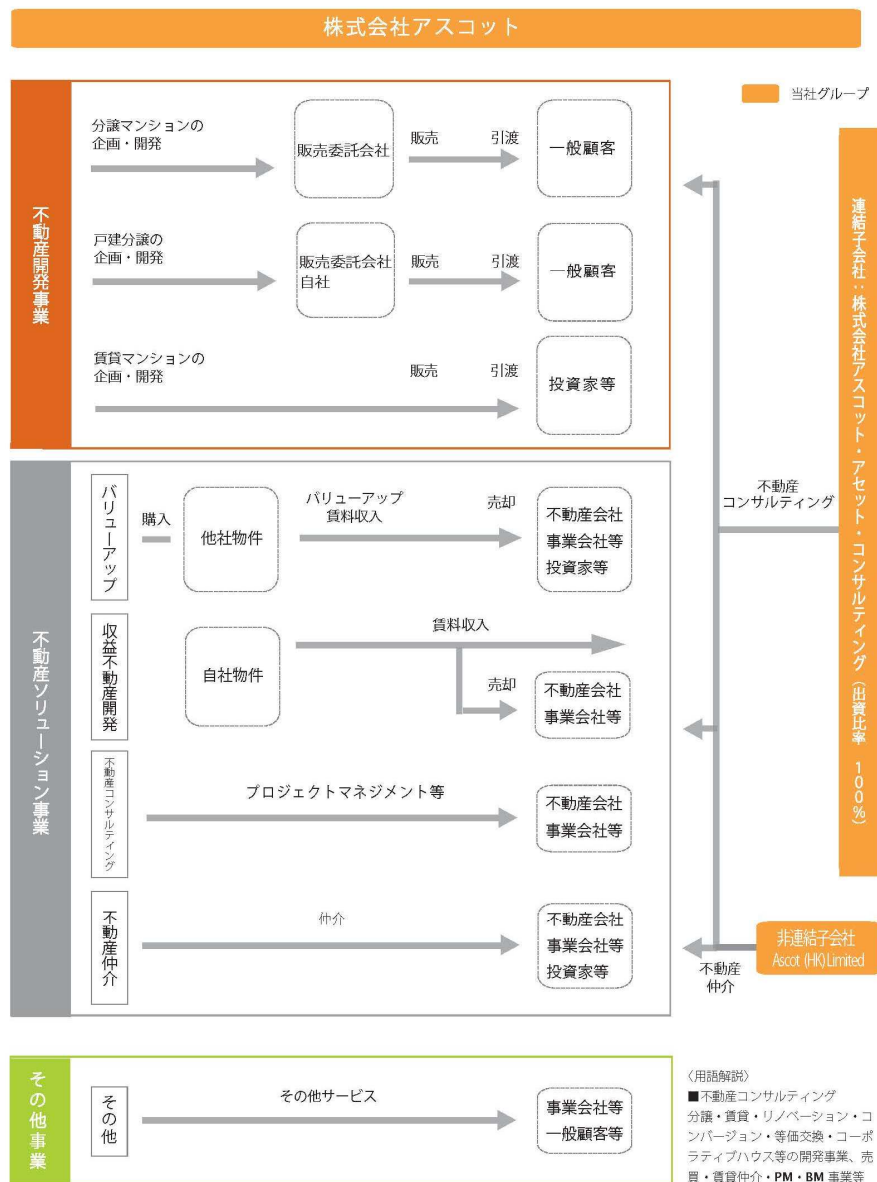
当社グループは、当社(㈱アスコット)、連結子会社1社(㈱アスコット・アセット・コンサルティング)及び非連結子会社1社(Ascot(HK)Limited)より構成されており、東京都内を中心に「不動産開発」「不動産ソリューション」「その他」を主たる事業としております。

当社の主要株主であり筆頭株主である森燐有限公司は、平成29年9月30日現在、当社株式に係る議決権割合59.87%を有しております。森燐有限公司はその発行済株式の全部を力創国際有限公司が所有し、力創国際有限公司はその発行済株式の全部を中国平安保険海外(控股)有限公司が所有し、中国平安保険海外(控股)有限公司はその発行済株式の全部を中国平安保険(集団)股份有限公司が所有しております。そのため、力創国際有限公司、中国平安保険海外(控股)有限公司及び中国平安保険(集団)股份有限公司も、割当先を通じて当社普通株式を間接的に保有することとなり、当社の親会社に該当することとなります。(以下、中国平安保険(集団)股份有限公司及びその子会社を総称して「中国平安グループ」という。)

また、平成29年9月30日現在、当社株式に係る議決権割合12.95%を有している平安ジャパン・インベストメント1号投資事業有限責任組合は、中国平安グループ傘下の日本法人である平安ジャパン・インベストメント株式会社が無限責任組合員であります。

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、小規模賃貸マンションブランド「FARE」シリーズ*3の企画、開発を行っております。

*3 「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、不動産仲介

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の受託、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. 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。

4. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年9月30日)	当連結会計年度 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	696,970	7,995,336
売掛金	30,601	38,542
販売用不動産	815,015	1,127,029
仕掛販売用不動産	1,919,097	5,024,139
貯蔵品	145	136
繰延税金資産	56,079	50,000
その他	131,682	518,151
貸倒引当金	△1,657	△1,740
流動資産合計	3,647,935	14,751,595
固定資産		
有形固定資産		
建物	251,320	284,459
減価償却累計額	△24,337	△24,894
建物(純額)	226,983	259,564
土地	1,319,270	1,319,270
その他	30,755	56,596
減価償却累計額	△23,554	△20,099
その他(純額)	7,200	36,496
有形固定資産合計	1,553,453	1,615,330
無形固定資産		
その他	2,918	14,320
無形固定資産合計	2,918	14,320
投資その他の資産		
投資有価証券	2,200	2,200
関係会社株式	1,550	1,550
その他	68,074	159,554
投資その他の資産合計	71,824	163,304
固定資産合計	1,628,197	1,792,956
繰延資産		
株式交付費	-	98,082
新株予約権発行費	-	3,315
繰延資産合計	-	101,398
資産合計	5,276,132	16,645,949

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年9月30日)	当連結会計年度 (平成29年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	165,576	334,805
短期借入金	244,000	301,800
1年内返済予定の長期借入金	2,299,493	3,601,639
1年内償還予定の社債	300,000	-
未払法人税等	42,961	76,948
賞与引当金	7,000	5,000
その他	73,602	286,536
流動負債合計	3,132,633	4,606,730
固定負債		
長期借入金	679,000	1,208,360
その他	39,318	46,157
固定負債合計	718,318	1,254,517
負債合計	3,850,952	5,861,247
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,436,177	5,367,721
資本剰余金	1,134,273	5,030,523
利益剰余金	△1,145,270	360,774
株主資本合計	1,425,179	10,759,019
新株予約権	-	25,682
純資産合計	1,425,179	10,784,701
負債純資産合計	5,276,132	16,645,949

(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27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
売上高	5,862,228	7,520,016
売上原価	4,666,706	6,139,796
売上総利益	1,195,522	1,380,219
販売費及び一般管理費	730,047	954,249
営業利益	465,474	425,969
営業外収益		
受取利息	52	53
受取配当金	301	466
違約金収入	30,700	116,822
その他	5,368	980
営業外収益合計	36,422	118,324
営業外費用		
支払利息	112,982	112,541
株式交付費償却	-	15,819
その他	7,025	7,775
営業外費用合計	120,008	136,136
経常利益	381,888	408,157
特別利益		
固定資産売却益	756	715
特別利益合計	756	715
特別損失		
固定資産売却損	-	1,042
固定資産除却損	-	7,728
本社移転費用	-	9,550
特別損失合計	-	18,320
税金等調整前当期純利益	382,644	390,552
法人税、住民税及び事業税	49,316	50,633
法人税等調整額	10,315	6,079
法人税等合計	59,632	56,713
当期純利益	323,012	333,839
親会社株主に帰属する当期純利益	323,012	333,839

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
当期純利益	323,012	333,839
包括利益	323,012	333,839
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	323,012	333,839
非支配株主に係る包括利益	-	-

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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				純資産合計
	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	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	323,012
当期変動額合計	-	-	323,012	323,012	323,012
当期末残高	1,436,177	1,134,273	△1,145,270	1,425,179	1,425,179

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

(単位:千円)

	株主資本				新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計		
当期首残高	1,436,177	1,134,273	△1,145,270	1,425,179	-	1,425,179
当期変動額						
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	333,839	333,839	-	333,839
新株の発行	4,517,647	4,482,352	-	9,000,000	-	9,000,000
減資	△586,102	586,102	-	-	-	-
欠損填補	-	△1,172,204	1,172,204	-	-	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	-	25,682	25,682
当期変動額合計	3,931,544	3,896,250	1,506,044	9,333,839	25,682	9,359,521
当期末残高	5,367,721	5,030,523	360,774	10,759,019	25,682	10,784,701

(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27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29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	382,644	390,552
減価償却費	34,467	40,701
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	131	83
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△587	△2,000
受取利息及び受取配当金	△353	△520
支払利息	112,982	112,541
為替差損益 (△は益)	1	△1
繰延資産償却額	-	16,354
有形固定資産売却損益 (△は益)	△756	-
有形固定資産除売却損益 (△は益)	-	8,055
売上債権の増減額 (△は増加)	△19,493	△7,940
たな卸資産の増減額 (△は増加)	422,573	△3,398,701
仕入債務の増減額 (△は減少)	49,759	130,146
その他	△124,703	△109,772
小計	856,666	△2,820,499
利息及び配当金の受取額	299	417
利息の支払額	△110,374	△116,829
法人税等の支払額	△38,239	△53,623
営業活動によるキャッシュ・フロー	708,352	△2,990,536
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	△1,595	△101,823
有形固定資産の売却による収入	2,350	5,666
無形固定資産の取得による支出	-	△13,780
敷金及び保証金の差入による支出	△5,530	△92,714
敷金及び保証金の差戻による収入	48	15,395
その他	761	△16,202
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,965	△203,459
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)	△196,000	57,800
長期借入れによる収入	2,460,400	6,184,000
長期借入金の返済による支出	△2,810,126	△4,352,494
社債の償還による支出	-	△300,000
株式の発行による収入	-	9,000,000
繰延資産の取得による支出	-	△121,801
新株予約権の発行による収入	-	25,682
その他	△763	△826
財務活動によるキャッシュ・フロー	△546,489	10,492,360
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1	1
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	157,895	7,298,365
現金及び現金同等物の期首残高	536,071	693,967
現金及び現金同等物の期末残高	693,967	7,992,332

(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。

(追加情報)

(連結財務諸表に関する会計基準の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当連結会計年度から適用しております。

(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)「ASCOT PARK」シリーズを中心とした分譲マンションの企画開発

(2)「FARE」シリーズを中心とした小規模賃貸マンションの企画開発

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. セグメント利益又は損失の調整額△241,037千円は、セグメント間取引消去△166千円と全社費用△240,870千円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。セグメント資産の調整額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△32,709千円等であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金、預金及び管理部門に係る資産であります。なお、減価償却費の調整額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. セグメント利益又は損失は、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28年10月1日至平成29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	2,692,227	4,790,844	7,483,072	36,943	7,520,016	-	7,520,016
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	4,792	4,792	△4,792	-
計	2,692,227	4,790,844	7,483,072	41,736	7,524,809	△4,792	7,520,016
セグメント利益又は損 失(△)	201,145	592,298	793,443	△6,765	786,678	△360,708	425,969
セグメント資産	5,772,073	2,397,669	8,169,743	82,992	8,252,735	8,393,213	16,645,949
その他の項目							
減価償却費	2,647	24,314	26,962	37	27,000	13,700	40,701
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	-	-	-	-	-	115,603	115,603

- (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. セグメント利益又は損失の調整額△360,708千円は、セグメント間取引消去△4,792千円と全社費用△355,916千円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。セグメント資産の調整額8,393,213千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産8,393,213千円であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金、預金及び管理部門に係る資産であります。なお、減価償却費の調整額13,700千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115,603千円は、管理部門の資産に係るものであります。
3. セグメント利益又は損失は、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

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29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
株式会社ヴェリタス・インベストメント	1,313,600	不動産ソリューション事業
株式会社BonProduction	820,000	不動産ソリューション事業

【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。

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29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。

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29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。

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29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27年10月1日 至 平成28年9月30日)		当連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)	
1株当たり純資産額	60円25銭	1株当たり純資産額	182円51銭
1株当たり当期純利益金額	13円66銭	1株当たり当期純利益金額	8円55銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	—	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	8円39銭

(注) 1. 前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27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29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)	323,012	333,839
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)	323,012	333,839
期中平均株式数 (株)	23,654,804	39,029,502
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)	—	772,025
(うち新株予約権) (株)	—	(772,025)
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。

5. 個別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9月30日)	当事業年度 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	686,734	7,941,293
売掛金	30,601	38,542
販売用不動産	815,015	1,127,029
仕掛販売用不動産	1,919,597	5,024,639
貯蔵品	145	136
前渡金	82,456	422,007
前払費用	29,942	73,334
繰延税金資産	56,079	50,000
その他	30,084	41,170
貸倒引当金	△1,657	△1,740
流動資産合計	3,648,999	14,716,413
固定資産		
有形固定資産		
建物	250,181	284,459
減価償却累計額	△24,261	△24,894
建物(純額)	225,920	259,564
車両運搬具	4,949	7,008
減価償却累計額	△2,381	△777
車両運搬具(純額)	2,568	6,230
工具、器具及び備品	25,805	49,587
減価償却累計額	△21,173	△19,321
工具、器具及び備品(純額)	4,631	30,265
土地	1,319,270	1,319,270
有形固定資産合計	1,552,390	1,615,330
無形固定資産		
商標権	-	393
ソフトウェア	2,653	13,662
その他	265	265
無形固定資産合計	2,918	14,320
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	15,320	30,320
その他	51,706	128,186
投資その他の資産合計	75,027	166,507
固定資産合計	1,630,336	1,796,158
繰延資産		
株式交付費	-	98,082
新株予約権発行費	-	3,315
繰延資産合計	-	101,398
資産合計	5,279,336	16,613,970

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年9月30日)	当事業年度 (平成29年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	183,962	334,620
短期借入金	244,000	301,800
1年内返済予定の長期借入金	2,299,493	3,601,639
1年内償還予定の社債	300,000	-
リース債務	763	763
未払金	20,191	45,557
未払費用	4,841	6,207
未払法人税等	42,609	76,710
未払消費税等	25,912	68,782
預り金	7,998	22,405
前受金	5,000	121,830
前受収益	5,252	5,059
賞与引当金	7,000	5,000
流動負債合計	3,147,026	4,590,376
固定負債		
長期借入金	679,000	1,208,360
リース債務	1,335	508
長期預り保証金	36,902	44,003
その他	1,080	447
固定負債合計	718,318	1,253,319
負債合計	3,865,345	5,843,696
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,436,177	5,367,721
資本剰余金		
資本準備金	1,133,549	5,029,800
資本剰余金合計	1,133,549	5,029,800
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	△1,172,205	330,599
利益剰余金合計	△1,155,735	347,069
株主資本合計	1,413,991	10,744,591
新株予約権	-	25,682
純資産合計	1,413,991	10,770,273
負債純資産合計	5,279,336	16,613,970

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
売上高	5,860,432	7,484,560
売上原価	4,683,819	6,134,348
売上総利益	1,176,613	1,350,212
販売費及び一般管理費	716,864	929,456
営業利益	459,748	420,755
営業外収益		
受取利息	51	53
受取配当金	301	466
違約金収入	30,700	116,822
助成金収入	-	373
関係会社業務委託収入	333	333
その他	5,368	565
営業外収益合計	36,754	118,615
営業外費用		
支払利息	112,982	112,541
株式交付費償却	-	15,819
その他	7,025	7,775
営業外費用合計	120,008	136,136
経常利益	376,495	403,234
特別利益		
固定資産売却益	756	715
特別利益合計	756	715
特別損失		
固定資産除却損	-	1,042
固定資産売却損	-	6,703
本社移転費用	-	9,550
特別損失合計	-	17,295
税引前当期純利益	377,251	386,654
法人税、住民税及び事業税	48,475	49,974
法人税等調整額	10,315	6,079
法人税等合計	58,791	56,054
当期純利益	318,459	330,599

売上原価明細書

	前事業年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)		当事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
I 用地費	3,315,762	70.8	3,556,771	58.0
II 建築費	1,287,327	27.5	2,488,884	40.6
III その他経費	80,729	1.7	88,692	1.4
計	4,683,819	100.0	6,134,348	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
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

当事業年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

(単位:千円)

	株主資本								新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			株主資本合計		
		資本準備金	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	1,436,177	1,133,549	-	1,133,549	16,470	△1,172,205	△1,155,735	1,413,991	-	1,413,991
当期変動額										
当期純利益	-	-	-	-	-	330,599	330,599	330,599	-	330,599
新株の発行	4,517,647	4,482,352	-	4,482,352	-	-	-	9,000,000	-	9,000,000
減資	△586,102	△586,102	1,172,205	586,102	-	-	-	-	-	-
欠損填補	-	-	△1,172,205	△1,172,205	-	1,172,205	1,172,205	-	-	-
新株予約権の発行	-	-	-	-	-	-	-	-	25,682	25,682
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	-	-	25,682	25,682
当期変動額合計	3,931,544	3,896,250	-	3,896,250	-	1,502,805	1,502,805	9,330,599	25,682	9,356,281
当期末残高	5,367,721	5,029,800	-	5,029,800	16,470	330,599	347,069	10,744,591	25,682	10,770,273