



平成29年3月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成29年5月8日

上場会社名 アグレ都市デザイン株式会社 上場取引所 東  
 コード番号 3467 URL http://agr-urban.co.jp/  
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)大林 竜一  
 問合せ先責任者 (役職名)取締役経営管理部長 (氏名)柿原 宏之 (TEL) 0422-27-2177  
 定時株主総会開催予定日 平成29年6月27日 配当支払開始予定日 平成29年6月28日  
 有価証券報告書提出予定日 平成29年6月27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	11,134	28.6	709	33.4	612	44.6	422	46.2
28年3月期	8,658	42.0	531	33.9	423	28.2	288	44.9

	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	150.47	148.13	21.3	7.6	6.4
28年3月期	162.78	143.56	20.2	7.3	6.1

(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  
 (注) 1. 当社は、平成27年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を、平成28年10月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割をそれぞれ行っております。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については、平成28年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。  
 2. 当社は、平成28年3月18日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)市場に上場したため、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は、新規上場日から平成28年3月期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
29年3月期	9,830	2,159	22.0	760.16
28年3月期	6,356	1,812	28.5	646.25

(参考) 自己資本 29年3月期 2,159百万円 28年3月期 1,812百万円  
 (注) 当社は、平成27年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を、平成28年10月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割をそれぞれ行っております。1株当たり純資産については、平成28年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。

(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
29年3月期	△2,125	△28	2,638	2,269
28年3月期	4	0	627	1,783

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			
28年3月期	—	0.00	—	90.00	90.00	84	18.4	4.8
29年3月期	—	0.00	—	45.00	45.00	127	29.9	6.4
30年3月期(予想)	—	0.00	—	47.00	47.00		29.7	

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)	5,491	23.6	218	△6.6	142	△25.7	96	△26.5	34.05
通期	13,872	24.6	801	12.9	657	7.3	450	6.6	158.38

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎となる期中平均株式数については、平成29年3月31日現在の発行済株式数を使用しております。

※ 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 | : | 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 |

(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）	29年3月期	2,841,600株	28年3月期	2,805,300株
② 期末自己株式数	29年3月期	135株	28年3月期	－株
③ 期中平均株式数	29年3月期	2,806,184株	28年3月期	1,774,772株

(注) 当社は、平成27年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を、平成28年10月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割をそれぞれ行っております。発行済株式数（普通株式）については、平成28年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。

※ 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

(将来に関する記述等についてのご注意)

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、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4ページの「1. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」をご参照下さい。

(決算補足説明資料の入手方法について)

当社は、平成29年5月11日（木）に機関投資家・アナリスト向けに決算説明会を開催する予定です。

当日使用する決算補足説明資料については、説明会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. 経営成績等の概況	1
(1) 当期の経営成績の概況	1
(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	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(6) 事業等のリスク	5
(7) 継続企業の前提に関する重要事項	8
2. 企業集団の状況	8
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
4. 財務諸表及び主な注記	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	13
(4) キャッシュ・フロー計算書	14
(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
(重要な会計方針)	15
(会計方針の変更)	16
(追加情報)	16
(貸借対照表関係)	16
(損益計算書関係)	16
(キャッシュ・フロー計算書関係)	16
(セグメント情報等)	17
(持分法損益等)	17
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17
5. その他	18
(1) 生産、受注及び販売の状況	18

## 1. 経営成績等の概況

## (1) 当期の経営成績の概況

当事業年度におけるわが国経済は、政府・日銀による財政・金融政策を背景に、大手企業を中心に緩やかな回復基調で推移した一方、米国新政権の自国第一主義への警戒感やアジア新興国経済の減速、イギリスのEU離脱問題などにより、為替や株式市場の不安定感が増すなど、依然として景気の先行きには不透明感が漂っております。

当社の属する不動産業界におきましては、低金利融資の継続や住宅取得に係る税制優遇策などにより、底堅い住宅需要が感じられる一方、用地取得の競争激化や建築コストの上昇、職人の高齢化などの懸念材料が見られ、今後の事業環境の先行きは楽観視できない状況にあります。

このような事業環境のもと、当社は引き続き良質な戸建用地の取得に注力するとともに、自社設計・自社施工管理によるデザイン性・機能性に優れた戸建住宅の供給に努め、お客様に対する商品訴求力の更なる強化を目的に、自社販売手法のブラッシュアップに努めてまいりました。

また、前事業年度に引き続き、個人のお客様からの注文住宅の建築請負や、同業他社からの戸建住宅の建築請負にも積極的に取り組んでまいりました。

この結果、当事業年度の経営成績は、売上高11,134,402千円（前年同期比28.6%増）、売上総利益1,747,167千円（同26.5%増）、営業利益709,494千円（同33.4%増）、経常利益612,888千円（同44.6%増）、当期純利益422,247千円（同46.2%増）と、大幅な増収増益となりました。

事業別の業績を示しますと、次のとおりであります。

## (戸建販売事業)

戸建販売事業においては、自社ブランドである「アグレスィオ・シリーズ」をはじめとする182棟（土地分譲18区画を含む）の引渡しにより、売上高10,636,535千円（前年同期比28.9%増）、売上総利益1,677,353千円（同28.6%増）を計上いたしました。

なお、商品ラインナップ別の引渡棟数・売上高は以下のとおりであります。

## &lt;商品ラインナップ別 引渡棟数・売上高&gt;

ブランド名	グレード	棟数	売上高（千円）	前年同期比（%）
アグレスィオ・シリーズ	標準グレード	110棟	5,498,283	+20.6
エグゼ・シリーズ	中～高級グレード	48棟	2,945,407	+47.8
イルピュアルト・シリーズ	最高級グレード	6棟	486,803	△48.7
小 計	—	164棟	8,930,494	+19.1
土地分譲	—	18区画	1,706,041	+127.7
合 計	—	182棟	10,636,535	+28.9

## (その他の事業)

その他の事業においては、売上高497,866千円（前年同期比22.1%増）、売上総利益69,814千円（同8.7%減）を計上いたしました。

## ① 注文住宅・戸建建築請負事業

注文住宅等の建築請負事業においては、31棟（注文住宅・5棟、法人建築請負・26棟）の引渡しにより、売上高495,476千円（前年同期比22.6%増）を計上いたしました。

## ② 不動産仲介・コンサルティング事業

不動産仲介・コンサルティング事業においては、売上高2,389千円（前年同期比36.3%減）を計上いたしました。

(2) 当期の財政状態の概況

当社の当事業年度における総資産は9,830,880千円となり、前事業年度末と比較して3,473,894千円・54.6%増加いたしました。

流動資産は9,714,458千円となり、前事業年度末と比較して3,416,007千円・54.2%増加いたしました。主な増加要因は、戸建用地の仕入れの進捗により、たな卸資産（販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金）が合計で2,993,933千円増加したことによるものであります。

固定資産は116,421千円となり、前事業年度末と比較して57,887千円・98.9%増加いたしました。これは主に、東京支店及びアグレ・デザインオフィス代官山の事務所賃貸借契約締結等により差入敷金保証金が21,857千円、アグレ・デザインオフィス代官山の開設準備を中心とした事務所造作工事等により建設仮勘定が19,063千円、CADソフトウェアのリース契約締結等によりリース資産が5,360千円それぞれ増加したことによるものであります。

流動負債は5,146,712千円となり、前事業年度末に比べ1,659,781千円・47.6%増加いたしました。主な増加要因は、1年内返済予定の長期借入金が1,061,456千円、工事未払金が256,827千円それぞれ増加したことによるものであります。

固定負債は2,524,186千円となり、前事業年度末に比べ1,467,053千円・138.8%増加いたしました。これは主に、長期借入金が1,236,077千円、社債が218,250千円それぞれ増加したことによるものであります。

純資産は2,159,981千円となり、前事業年度末に比べ347,060千円・19.1%増加いたしました。主な増加要因は、前事業年度末日を基準日とする剰余金の配当84,159千円を実施した一方、当期純利益422,247千円を計上したことによるものであります。

以上の結果、自己資本比率は、前事業年度末の28.5%から22.0%となりました。

(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、前事業年度末に比べ485,611千円増加し、2,269,294千円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度末における営業活動のキャッシュ・フローは2,125,156千円の資金の減少（前年同期は4,535千円の資金の増加）となりました。これは主に、税引前当期純利益612,888千円を計上した一方、戸建用地の仕入れが順調に推移したことにより、たな卸資産が2,993,933千円増加したことなどによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度末における投資活動のキャッシュ・フローは28,030千円の資金の減少（前年同期は370千円の資金の増加）となりました。これは主に、敷金保証金の差入による支出が22,529千円、有形固定資産の取得による支出が14,223千円それぞれあったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度末における財務活動によるキャッシュ・フローは2,638,798千円の資金の増加（前年同期は627,341千円の資金の増加）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出が2,614,476千円あった一方で、長期借入れによる収入が4,912,000千円あったことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関係指標の推移

	平成27年3月期	平成28年3月期	平成29年3月期
自己資本比率 (%)	20.1	28.5	22.0
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	39.0	32.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	799.0	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	0.1	—

(注) 各指標の算出方法は以下のとおりであります。なお、算出の結果、数値がマイナスとなる場合には「—」で表示しております。

- ・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

※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。

※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。

※有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち、利息を支払っているすべての負債を対象としております。

※平成27年3月期の時価ベースの自己資本比率は、当社株式が非上場であるため記載しておりません。

(4) 今後の見通し

今後の事業環境につきましては、景気の先行き不透明感は拭えないものの、当社の属する不動産業界におきましては、低金利融資の継続や住宅取得に係る税制優遇策などにより、当社がターゲットとするミドルからアッパーミドルの所得層の方の需要は底堅いものと考えております。

このような事業環境のなか、当社は商品訴求力の更なる強化及び自社販売手法のブラッシュアップに努め、また新規営業拠点の開設など事業エリアの拡大を進め、業容拡大を図ってまいります。

次事業年度の見通しにつきましては、売上高13,872百万円（当事業年度比24.6%増）、営業利益801百万円（同12.9%増）、経常利益657百万円（同7.3%増）、当期純利益450百万円（同6.6%増）を計画しております。

(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、株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策のひとつとして認識しており、現在及び今後の事業収益をベースに、将来の事業展開に必要な内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続していくことを基本方針とし、各期の業績や社会情勢を勘案して、利益配分を検討してまいります。

具体的には、当期純利益の30%を配当額の目途とし（配当性向30%）、各期の業績に応じた配当を実施してまいります。

なお、当期の期末配当につきましては、1株当たり配当額を45円として平成29年6月27日開催予定の定時株主総会に付議する予定であります。

また、次期の配当予想につきましては、1株当たり年間配当額47円（うち期末配当47円）を計画しており、現時点における当期純利益予想値から見た配当性向は29.7%となります。なお、次期の配当につきましては、業績予想が下期偏重であること、中間配当実施コスト等を総合的に勘案した結果、中間配当は実施せず全額期末配当とする計画といたしました。



(6) 事業等のリスク

① 不動産市況の悪化

当社の主要事業である戸建住宅の分譲は、消費者の需要動向に大きく左右される傾向にあります。そのため、景気動向、金利動向、地価動向及び物価動向の変動、消費税及び住宅減税等の税制変更、公的融資制度の変更・廃止、少子化による人口減少などにより、消費者の需要が低下した場合には、着工数の減少等が生じ、当社の事業展開及び経営成績に影響が生じる可能性があります。

② 事業エリアの集中について

当社の事業展開は、対象エリアを首都圏とし、その中でも特に多摩エリア及びそれに隣接する地域を中心としております。したがって、当社の業績は首都圏内の景気動向、経済環境、住宅需要、地価の動向等により、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

③ 競合について

当社の属する戸建販売業界は、技術の独自性等に基づくものではないため、参入障壁は高くありません。

当社は、企画設計から施工管理、販売、建築請負業務など不動産業、建築業の事業領域において様々なノウハウの蓄積に努めておりますが、競合他社の参入に伴い、差別化のための各種方策等が必要になった場合、又は、当社が提供する物件の競争力が低下した場合は、当社の事業展開及び経営成績に影響が生じる可能性があります。

④ 販売期間の長期化等について

当社の主要事業である戸建住宅の分譲における用地仕入決済日から全棟引渡までの平均事業期間は約10か月となっております。当社では、これまで販売期間の長期化等の理由により販売用不動産の評価損の計上等を行ったことはありませんが、景気動向・需要動向の悪化、競争激化等により販売が長期化した場合、販売価格の下落や棚卸資産の評価損の計上等により、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 季節変動について

当社の主要事業である戸建住宅の分譲においては、物件の完成・引渡しに9月、12月、3月に集中する傾向があり、そのため、当社の第1四半期の売上高は、他の四半期に比して少なくなり、また、第2四半期及び第4四半期の売上高が相対的に多くなる傾向があります。なお、平成28年3月期から平成29年3月期における四半期別の売上高及び営業損益の構成は、次のとおりであります。

(平成28年3月期)

	第1四半期		第2四半期		第3四半期		第4四半期	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
売上高	1,166,241	13.5	2,570,028	29.7	2,216,679	25.6	2,705,416	31.2
営業利益	31,516	5.9	194,676	36.6	136,032	25.6	169,689	31.9

(平成29年3月期)

	第1四半期		第2四半期		第3四半期		第4四半期	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
売上高	1,591,965	14.3	2,849,679	25.6	2,111,365	19.0	4,581,391	41.1
営業利益	54,025	7.6	179,296	25.3	104,920	14.8	371,252	52.3



⑥ 自然災害・人災等に係る影響について

地震や台風等の大規模な自然災害が発生した場合、当社において、物件の点検や応急措置等により、多額の費用が発生する可能性があります。また、建築用資材・部材については複数の発注先を確保するよう努めておりますが、社会インフラの大規模な毀損で建築現場の資材・部材の供給が一時的に途絶えた場合等には、完成引渡しの遅延等により当社の事業展開及び経営成績に影響が生じる可能性があります。

⑦ 用地取得について

当社の主要事業である戸建住宅の分譲においては、戸建住宅用の用地を、立地条件や周辺環境等に応じて、適正価格で継続的に取得することが必要です。当社としては、土地売却情報の入手先を複数確保するとともに、土地取得に際しては立地条件・周辺環境・面積等について調査の上、適正価格で取得するよう努めております。

しかしながら、他社との競合、情報収集の遅れ・不足等により相場よりも高価格で土地を購入することとなった場合や土地の仕入れが想定どおりに進捗しない場合には、当社の経営成績に影響が生じる可能性があります。

⑧ 外注先について

当社は、戸建分譲住宅における施工面の大部分を外注に依存しております。当社としては、外注先の確保に注力しておりますが、万が一、職人不足等に伴って外注先が減少した場合、販売棟数の増加に伴って選定基準に合致する外注先を十分に確保できない場合、または外注先の経営不振・繁忙等により工期が遅延した場合等には、当社の事業展開及び経営成績に影響が生じる可能性があります。

⑨ 資材価格の変動について

国内外の市場の動向等により、木材・建材等の資材価格が上昇した場合、当社又は外注先の原材料調達状況に影響が及ぶ可能性があります。また、当社としては適正な利益を確保するよう努めておりますが、資材価格の上昇分を販売価格へ転嫁することが困難な場合には、当社の利益が減少するなど、当社の事業展開及び経営成績に影響が生じる可能性があります。

⑩ 組織・人材・陣容の充実

当社は今後も戸建住宅の販売を中心に事業を展開してまいります。不動産業界の競争激化の中で業績拡大を図るためには、継続して優秀な人材を確保・育成していくことが最重要課題であると認識しております。そのため、中途・新卒採用の強化及び不動産関連の資格取得支援並びに当社の経営理念及び行動規範を理解した責任ある社員の育成を行っていく方針であります。しかしながら、当社の求める人材の確保が困難となった場合には、当社の事業展開及び経営成績に影響が生じる可能性があります。

⑪ 金融機関からの資金調達にかかるリスクについて

当社は戸建住宅の分譲用地の取得資金について、主に金融機関からの借入金により調達しているため、有利子負債への依存度が高い水準にあります（平成29年3月期末における総資産に占める有利子負債の割合は約64.8%）。今後、有利子負債の圧縮を図るとともに自己資本の充実に注力する方針ではありますが、金融政策や経済情勢等により金利水準及び金融環境等に変動があった場合、当社の事業展開及び経営成績に影響が生じる可能性があります。

⑫ 個人情報の管理について

当社は、事業の特性上、仕入先、顧客（潜在顧客含む。）等に関して、住所、氏名等の個人情報を多数お預かりしております。個人情報保護につきましては、個人情報の保護に関する法律に従い、全社的な対策を継続的に実施しておりますが、万一個人情報の漏えい等が発生した場合には、信用を大きく毀損することとなり、当社の事業展開及び経営成績に影響が生じる可能性があります。

⑬ 法的規制について

当社の業務は、分譲用地の仕入から企画設計業務、施工管理業務、販売業務、建築請負業務など不動産業、建築業に関連する業務を幅広く行っております。そのため、当社の事業に関連する法規は多岐にわたり、宅地建物取引業法、建設業法、国土利用計画法、都市計画法以外にも土地区画整理法、農地法、住宅の品質確保の促進等に関する

る法律、不当景品類及び不当表示防止法等の規制を受けております。今後これらの公的規制を強化する改正や、当社の事業に関連する法規の新設等がなされた場合には、当社の事業展開及び経営成績に影響が生じる可能性があります。

また、当社では、当社の主要事業の継続に必要となる、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者免許（国土交通大臣免許（1）第8859号）、建設業法に基づく特定建設業許可（国土交通大臣許可（特-28）第26417号）及び建築士法に基づく一級建築士事務所登録（東京都知事登録 第56852号）を行っておりますが、本書提出日までの間において、これらの免許、許可及び登録の取消事由は存在しておりません。しかしながら、将来においてこれら免許、許可及び登録の取消等があった場合には、主要な事業活動に支障をきたすとともに業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

なお、本書提出日現在における当社の許認可取得状況は以下のとおりです。

許認可等の名称	宅地建物取引業者免許	特定建設業許可	一級建築士事務所登録
所管官庁	国土交通大臣	国土交通大臣	東京都
登録番号等	国土交通大臣免許 （1）第8859号	国土交通大臣許可 （特-28）第26417号	東京都知事登録 第56852号
取得日	平成27年8月26日	平成28年11月7日	平成28年2月10日
有効期限	平成32年8月25日	平成33年11月6日	平成33年2月9日
主な許認可取消事由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・欠格事由等に該当するとき</li> <li>・不正の手段により免許を受けたとき</li> <li>・業務に関し取引の関係者に損害を与え又は公正を害する行為をした場合等において情状が特に重いとき</li> <li>・業務停止処分に違反したとき等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・欠格事由等に該当するとき</li> <li>・不正の手段により許可を受けたとき</li> <li>・建設工事を適切に施工しなかったために公衆に危害を及ぼした場合又は法令違反等があった場合等において情状が特に重いとき</li> <li>・営業停止処分に違反したとき等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・免許取消の申請</li> <li>・死亡等の届出</li> <li>・虚偽又は不正の事実に基づいて免許を受けたことが判明したとき</li> <li>・建築士法若しくは建築物の建築に関する他の法律又はこれらに基づく命令若しくは条例の規定に違反したとき</li> <li>・業務に関して不誠実な行為をしたとき等</li> </ul>

⑭ 住宅品質保証について

住宅供給業者は、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（以下「住宅瑕疵担保履行法」）により、新築住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分については、住宅の引渡日から10年間、瑕疵担保責任を負い、また、住宅の瑕疵担保責任履行のための資力の確保が義務付けられております。

当社では、当社が供給する住宅の品質確保のため、住宅の設計、施工及び監理に万全を期し、また、住宅瑕疵担保履行法による資力確保の方法として保険に加入しております。

しかしながら、万が一、当社の販売した物件に重大な瑕疵があることが判明した場合、売主としての瑕疵担保責任を負い、その結果として、当社が負担すべき費用の増加や信用の低下等が発生し、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑮ コンプライアンス体制について

当社は、コンプライアンス体制の整備及びその運用により訴訟及びクレーム等の発生の回避に努めております。

しかしながら、今後、戸建販売事業において当社が販売した物件における瑕疵の発生、建築に際しての近隣住民からのクレーム等、及びこれらに起因する訴訟やその他の請求が発生す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、当社の事業展開及び経営成績に影響が生じる可能性があります。

⑯ 特定人物への依存について

当社の代表取締役社長である大林竜一は、最高経営責任者として経営方針や経営戦略の決定等、事業活動上の重要な役割を果たしております。当社においては、同人に過度に依存することがないよう、合議制や権限委譲の推進を図っておりますが、現時点において同人が何らかの理由により経営者として業務を遂行できなくなった場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑰ 小規模組織であることについて

当社は社歴が浅く、また、組織規模が小さいため、内部管理体制もこのような事業規模に応じたものとなっております。今後、事業規模の拡大にともない人員の増強や内部管理体制の一層の強化・充実を図る方針ですが、事業の拡大及び人員の増加に適時適切に組織的対応ができなかった場合には、当社グループの事業遂行及び拡大に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

該当事項はありません。

3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、日本基準に基づき財務諸表を作成しております。

なお、国際会計基準の適用については、株主構成及び国内の同業他社の動向等を踏まえ、適切に対応していく方針であります。

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)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,788,883	2,269,294
売掛金	—	11,415
完成工事未収入金	88,351	24,759
販売用不動産	※1 757,553	※1 870,714
仕掛販売用不動産	※1 3,495,574	※1 6,361,209
未成工事支出金	14,112	29,250
前渡金	114,033	89,958
前払費用	17,664	27,095
繰延税金資産	21,939	28,851
その他	339	1,910
流動資産合計	6,298,451	9,714,458
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,905	12,724
減価償却累計額	△4,532	△5,556
建物(純額)	4,372	7,168
車両運搬具	26,408	37,269
減価償却累計額	△6,628	△12,641
車両運搬具(純額)	19,780	24,628
工具、器具及び備品	2,520	3,033
減価償却累計額	△1,120	△1,617
工具、器具及び備品(純額)	1,400	1,416
リース資産	16,540	—
減価償却累計額	△10,902	—
リース資産(純額)	5,637	—
建設仮勘定	—	19,063
有形固定資産合計	31,190	52,276
無形固定資産		
リース資産	—	6,564
減価償却累計額	—	△1,203
リース資産(純額)	—	5,360
ソフトウェア仮勘定	—	1,998
無形固定資産合計	—	7,358
投資その他の資産		
出資金	3,340	3,370
長期前払費用	3,058	8,037
繰延税金資産	387	777
差入敷金保証金	14,943	36,800
長期性預金	2,200	4,400
その他	3,413	3,400
投資その他の資産合計	27,342	56,786
固定資産合計	58,533	116,421
資産合計	6,356,985	9,830,880

(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)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	578,616	835,443
短期借入金	※1 2,013,715	※1 2,179,300
1年内償還予定の社債	16,500	76,750
1年内返済予定の長期借入金	※1 557,068	※1 1,618,524
リース債務	5,860	1,293
未払金	114,106	132,153
未払費用	20,947	28,491
未払法人税等	89,084	139,653
未払消費税等	6,230	9,687
未払配当金	—	186
前受金	34,000	23,700
未成工事受入金	10,050	39,580
賞与引当金	30,935	44,379
完成工事補償引当金	6,904	8,014
その他	2,912	9,554
流動負債合計	3,486,930	5,146,712
固定負債		
社債	25,250	243,500
長期借入金	※1 1,011,525	※1 2,247,602
リース債務	—	4,108
その他	20,358	28,975
固定負債合計	1,057,133	2,524,186
負債合計	4,544,063	7,670,898
純資産の部		
株主資本		
資本金	376,561	381,115
資本剰余金		
資本準備金	336,561	341,115
資本剰余金合計	336,561	341,115
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,099,799	1,437,887
利益剰余金合計	1,099,799	1,437,887
自己株式	—	△137
株主資本合計	1,812,921	2,159,981
純資産合計	1,812,921	2,159,981
負債純資産合計	6,356,985	9,830,880

(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)
<b>売上高</b>		
不動産売上高	8,250,522	10,636,535
完成工事高	404,091	495,476
その他	3,752	2,389
売上高合計	8,658,366	11,134,402
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	6,946,295	8,959,182
完成工事原価	331,191	427,531
その他	160	520
売上原価合計	7,277,646	9,387,234
売上総利益	1,380,719	1,747,167
販売費及び一般管理費	※1 848,805	※1 1,037,673
営業利益	531,914	709,494
<b>営業外収益</b>		
受取利息	215	26
受取配当金	102	99
受取手数料	4,114	3,434
不動産取得税還付金	—	1,146
デリバティブ評価益	1,549	—
違約金収入	3,000	3,000
受取補償金	—	1,702
その他	531	898
営業外収益合計	9,512	10,308
<b>営業外費用</b>		
支払利息	87,354	91,341
上場関連費用	18,651	—
その他	11,491	15,572
営業外費用合計	117,497	106,913
経常利益	423,929	612,888
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	2,347	—
特別利益合計	2,347	—
税引前当期純利益	426,277	612,888
法人税、住民税及び事業税	146,754	197,943
法人税等調整額	△9,371	△7,302
法人税等合計	137,383	190,641
当期純利益	288,894	422,247

売上原価明細書

① 不動産売上原価

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 用地費		5,207,410	75.0	6,795,565	75.8
II 外注費		1,663,718	23.9	2,065,206	23.1
III 完成工事補償引当金繰入額		6,630	0.1	7,213	0.1
IV 経費		68,534	1.0	91,196	1.0
合計		6,946,295	100.0	8,959,182	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

② 完成工事原価

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 外注費		318,972	96.3	409,648	95.8
II 完成工事補償引当金繰入額		273	0.1	325	0.1
III 経費		11,945	3.6	17,558	4.1
合計		331,191	100.0	427,531	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

③ その他

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 外注費		160	100.0	520	100.0
II 経費		—	—	—	—
合計		160	100.0	520	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。



(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31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			自己株式		株主資本合計
		資本準備金	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	138,805	98,805	98,805	—	810,904	810,904	—	1,048,514	1,048,514
当期変動額									
新株の発行	237,756	237,756	237,756					475,512	475,512
剰余金の配当								—	—
当期純利益					288,894	288,894		288,894	288,894
自己株式の取得							—	—	—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)								—	—
当期変動額合計	237,756	237,756	237,756	—	288,894	288,894	—	764,406	764,406
当期末残高	376,561	336,561	336,561	—	1,099,799	1,099,799	—	1,812,921	1,812,921

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							純資産合計	
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式		株主資本合計
		資本準備金	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	376,561	336,561	336,561	—	1,099,799	1,099,799	—	1,812,921	1,812,921
当期変動額									
新株の発行	4,554	4,554	4,554					9,109	9,109
剰余金の配当					△84,159	△84,159		△84,159	△84,159
当期純利益					422,247	422,247		422,247	422,247
自己株式の取得							△137	△137	△137
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)								—	—
当期変動額合計	4,554	4,554	4,554	—	338,088	338,088	△137	347,060	347,060
当期末残高	381,115	341,115	341,115	—	1,437,887	1,437,887	△137	2,159,981	2,159,981

(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)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	426,277	612,888
減価償却費	9,587	14,434
固定資産売却益	△2,347	—
賞与引当金の増減額 (△は減少)	9,192	13,444
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	6,904	1,110
受取利息及び受取配当金	△317	△125
支払利息	87,354	91,341
売上債権の増減額 (△は増加)	△88,351	52,176
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△342,426	△2,993,933
前渡金の増減額 (△は増加)	△52,391	24,075
仕入債務の増減額 (△は減少)	58,204	256,827
未払金の増減額 (△は減少)	59,892	6,133
前受金の増減額 (△は減少)	27,000	△10,300
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△4,950	29,530
前払費用の増減額 (△は増加)	5,281	△2,803
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△7,200	△9,082
未払又は未収消費税等の増減額	3,047	3,457
その他	23,543	33,010
小計	218,301	△1,877,815
利息及び配当金の受取額	319	146
利息の支払額	△87,888	△93,812
法人税等の支払額	△126,197	△153,675
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,535	△2,125,156
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期積金の払戻による収入	6,000	6,000
定期積金の預入による支出	△3,000	△3,000
有形固定資産の売却による収入	4,718	△14,223
有形固定資産の取得による支出	△2,696	5,465
敷金保証金の返還による収入	2,718	△22,529
敷金保証金の差入による支出	△7,369	287
その他	—	△30
投資活動によるキャッシュ・フロー	370	△28,030
<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)	268,315	165,585
長期借入れによる収入	2,051,500	4,912,000
長期借入金の返済による支出	△2,193,478	△2,614,467
社債の発行による収入	49,075	290,329
社債の償還による支出	△8,250	△21,500
株式の発行による収入	435,031	—
新株予約権の権利行使による収入	36,230	9,109
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,670	△7,021
割賦未払金の返済による支出	△8,412	△11,126
自己株式の取得による支出	—	△137
配当金の支払額	—	△83,972
財務活動によるキャッシュ・フロー	627,341	2,638,798
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	632,247	485,611
現金及び現金同等物の期首残高	1,151,435	1,783,683
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,783,683	※1 2,269,294

(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、未成工事支出金

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）

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。

ただし、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	10～15年
車両運搬具	6年
工具、器具及び備品	3～8年

(2) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

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. 繰延資産の処理基準

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 賞与引当金

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

(2) 完成工事補償引当金

引渡済建物に係る瑕疵担保の費用及びアフターサービス費用に備えるため、過去の補修・修繕実績等に基づく将来発生見込額を計上しております。

5. 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

完成工事高の計上基準は、当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期的な投資からなっております。

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(会計方針の変更)

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条 平成28年6月17日)を当事業年度に適用し、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。

なお、この変更による当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

(追加情報)

「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)を当事業年度から適用しております。

(貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	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)
販売用不動産	580,827 千円	633,666 千円
仕掛販売用不動産	3,452,575 〃	5,998,700 〃
計	4,033,402 千円	6,632,366 千円

担保付債務は次のとおりであります。

	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)
短期借入金	1,923,200 千円	2,142,500 千円
1年内返済予定の長期借入金	516,600 〃	1,588,500 〃
長期借入金	910,500 〃	2,181,000 〃
計	3,350,300 千円	5,912,000 千円
当該債務に係る根抵当権の極度額	3,663,400 千円	4,228,000 千円

(損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次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)
広告宣伝費	177,443千円	172,767千円
役員報酬	66,540 〃	72,540 〃
給料手当	150,308 〃	191,820 〃
賞与引当金繰入額	24,086 〃	34,280 〃
租税公課	114,675 〃	141,361 〃
減価償却費	9,587 〃	14,434 〃
おおよその割合		
販売費	30 %	26 %
一般管理費	70 〃	74 〃

(キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成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)
現金及び預金	1,788,883千円	2,269,294千円
預入期間が3ヶ月を超える定期積金	△5,200 〃	— 〃
現金及び現金同等物	1,783,683千円	2,269,294千円

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

当社の事業セグメントは、戸建販売事業のみの単一セグメントであり重要性が乏しいため、セグメント情報の記載を省略しております。

(持分法損益等)

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	646.25円	760.16円
1株当たり当期純利益金額	162.78円	150.47円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	143.56円	148.13円

- (注) 1. 当社は、平成27年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を、平成28年10月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。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については、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。
2. 当社は、平成28年3月18日に東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）市場へ上場したため、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は、新規上場日から前事業年度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。
3. 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(千円)	288,894	422,247
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)	288,894	422,247
普通株式の期中平均株式数(株)	1,774,772	2,806,184
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)	237,614	44,405
(うち新株予約権(株))	(237,614)	(44,405)
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まれ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。

5. その他

(1) 生産、受注及び販売の状況

① 生産実績

当事業年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）の生産実績は次のとおりであります。なお、当社の事業セグメントは単一であるため、業務区分別に記載しております。

業務区分	件数(棟)	生産高(千円)	前年同期比(%)
戸建販売事業	183	10,706,966	+23.7
その他の事業	31	479,936	+21.2
合計	214	11,186,903	+23.6

- (注) 1. 当事業年度中に完成した物件の販売価格を以て生産高としております。  
 2. 件数については、棟数で表示しております。なお、戸建販売事業の棟数には土地分譲18区画を含んでおります。  
 3. 上記の金額には、消費税等を含んでおりません。

② 受注実績

当事業年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）の受注実績は次のとおりであります。なお、当社の事業セグメントは単一であるため、業務区分別に記載しております。

業務区分	期首受注高		期中受注高		期末受注高	
	件数(棟)	受注高(千円)	件数(棟)	受注高(千円)	件数(棟)	受注高(千円)
戸建販売事業	17	1,000,761	181	10,483,526	16	847,752
その他の事業	6	97,160	37	600,470	12	199,763
合計	23	1,097,922	218	11,083,996	28	1,047,516

- (注) 1. 件数については、棟数で表示しております。なお、戸建販売事業の棟数には期首1区画、期中18区画、期末1区画の土地分譲を含んでおります。  
 2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

③ 販売実績

当事業年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）の販売実績は次のとおりであります。なお、当社の事業セグメントは単一であるため、業務区分別に記載しております。

業務区分	件数(棟)	販売高(千円)	前年同期比(%)
戸建販売事業	182	10,636,535	+28.9
その他の事業	31	497,866	+22.1
合計	213	11,134,402	+28.6

- (注) 1. 件数については、棟数で表示しております。  
 2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。なお、戸建販売事業の棟数には土地分譲18区画を含んでおります。  
 3. 主たる販売先は不特定多数の一般消費者であり、相手先別販売実績の総販売実績に対する割合が100分の10以上の販売先はありません。