

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成28年6月29日
【事業年度】	第30期（自平成27年4月1日至平成28年3月31日）
【会社名】	明和地所株式会社
【英訳名】	Meiwa Estate Company Limited
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 原田 英明
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区神泉町9番6号 明和地所渋谷神泉ビル
【電話番号】	03（5489）0111（大代表）
【事務連絡者氏名】	取締役執行役員 義澤 俊介
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区神泉町9番6号 明和地所渋谷神泉ビル
【電話番号】	03（5489）0111（大代表）
【事務連絡者氏名】	取締役執行役員 義澤 俊介
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月
売上高 (百万円)	35,856	36,614	34,573	42,254	45,145
経常利益又は経常損失 () (百万円)	1,426	7,765	2,079	2,723	2,621
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失 () (百万円)	751	11,379	2,486	2,193	2,229
包括利益 (百万円)	751	11,379	2,486	2,135	2,233
純資産額 (百万円)	24,019	12,266	14,782	16,837	18,697
総資産額 (百万円)	87,043	70,349	57,015	55,218	59,588
1株当たり純資産額 (円)	964.88	492.75	593.81	676.39	751.11
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額 (円)	30.19	457.13	99.89	88.11	89.58
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	27.6	17.4	25.9	30.5	31.4
自己資本利益率 (%)	3.2	62.7	18.4	13.9	12.5
株価収益率 (倍)	14.3	-	4.2	5.5	7.2
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	6,204	29	2,223	11,537	378
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	5,185	15	617	1,949	941
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	4,374	2,285	7,333	14,106	4,652
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	20,493	18,222	9,283	8,664	11,995
従業員数 (人)	433	438	442	424	458
(外、平均臨時雇用者数)	(938)	(950)	(964)	(988)	(1,018)

(注) 1. 売上高には、消費税等(消費税及び地方消費税をいう。以下同じ。)は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在していないため、また、第27期は親会社株主に帰属する当期純損失を計上しているため記載しておりません。

3. 第27期の株価収益率については、親会社株主に帰属する当期純損失を計上しているため記載しておりません。

4. 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、当連結会計年度より、「当期純利益又は当期純損失」を「親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失」としております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成24年 3 月	平成25年 3 月	平成26年 3 月	平成27年 3 月	平成28年 3 月
売上高 (百万円)	31,011	31,816	29,558	36,241	38,664
経常利益又は経常損失 () (百万円)	990	8,019	1,668	2,414	2,282
当期純利益又は当期純損失 () (百万円)	645	11,373	2,319	2,150	2,125
資本金 (百万円)	3,537	3,537	3,537	3,537	3,537
発行済株式総数 (千株)	26,000	26,000	26,000	26,000	24,893
純資産額 (百万円)	22,659	10,912	13,232	15,303	17,054
総資産額 (百万円)	83,466	66,891	52,873	51,145	55,210
1株当たり純資産額 (円)	910.26	438.38	531.56	614.74	685.11
1株当たり配当額 (円)	15.00	-	5.00	15.00	30.00
(内1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額 (円)	25.91	456.88	93.18	86.40	85.37
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	27.1	16.3	25.0	29.9	30.9
自己資本利益率 (%)	2.9	67.8	19.2	15.1	13.1
株価収益率 (倍)	16.6	-	4.5	5.6	7.5
配当性向 (%)	57.9	-	5.4	17.4	35.1
従業員数 (人)	231	227	223	212	238
(外、平均臨時雇用者数)	(16)	(17)	(17)	(16)	(17)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在していないため、また、第27期は当期純損失を計上しているため記載しておりません。

3. 第27期の株価収益率及び配当性向については、当期純損失を計上しているため記載しておりません。

4. 第30期の1株当たり配当額には、記念配当15円を含んでおります。

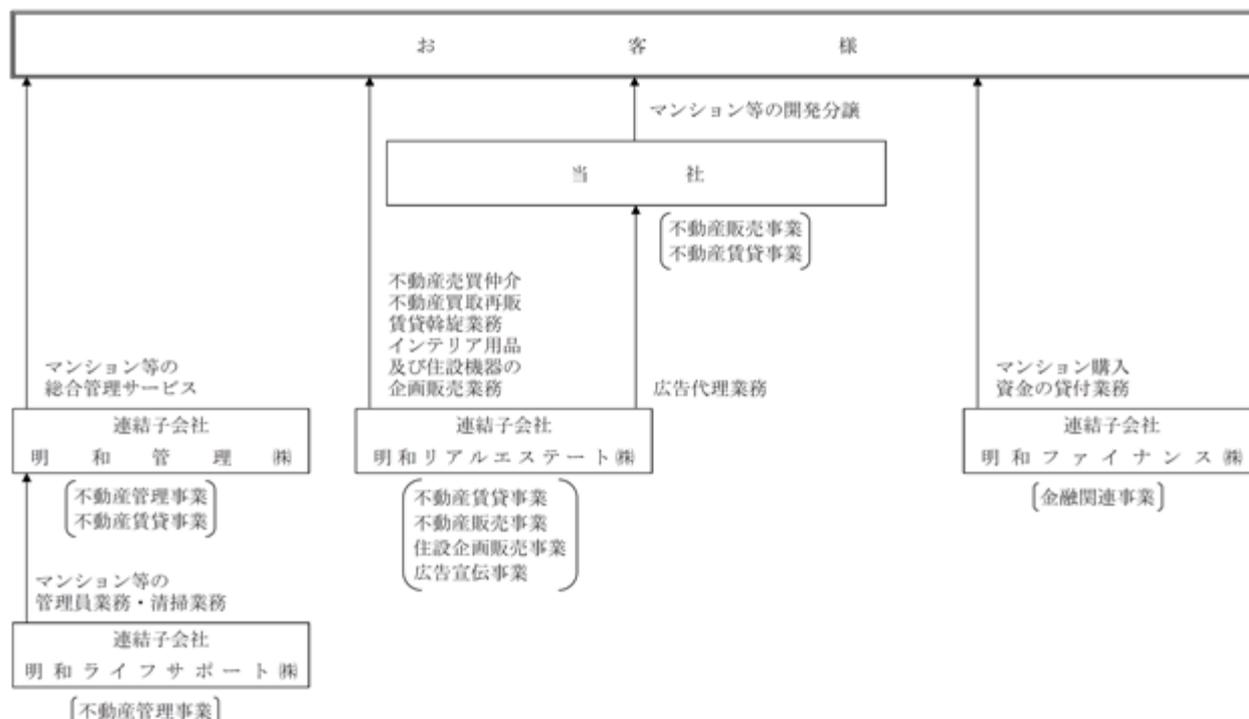
2【沿革】

年月	概況
昭和61年4月	明和地所株式会社を横浜市西区に設立
昭和61年6月	明和管理株式会社を設立
昭和62年7月	札幌市中央区に札幌営業所（現札幌支店）を開設
平成元年8月	東京都渋谷区に渋谷支店を開設
平成元年9月	明和ファイナンス株式会社を設立
平成2年3月	神奈川造機株式会社が宅地建物取引業免許（建設大臣免許）を取得
平成2年4月	株式額面変更のため神奈川造機株式会社に吸収合併されると同時に明和地所株式会社に社名変更
平成2年11月	東京都中央区に新橋支店を開設
平成4年10月	本社・渋谷支店・新橋支店の統合を目的とし東京都渋谷区の新本社ビルに移転
平成6年5月	供給戸数10,000戸を達成
平成8年9月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成9年6月	明和商事株式会社（現明和リアルエステート株式会社）を設立
平成9年9月	横浜市西区に横浜支店を開設
平成10年9月	東京証券取引所市場第一部に指定
平成10年12月	供給戸数20,000戸を達成
平成11年10月	明和商事株式会社は明和総合商事株式会社へ社名変更
平成11年12月	第2明和ビル完成
平成13年1月	東京都武蔵野市に西東京支店開設
平成13年7月	横浜支店、西東京支店を本社に統合
平成14年12月	明和地所住宅販売株式会社を設立
平成17年2月	供給戸数30,000戸を達成
平成17年8月	明和管理株式会社が明和ライフサポート株式会社を設立
平成18年12月	明和総合商事株式会社は明和リアルネット株式会社へ社名変更 明和リアルネット株式会社から住宅設備機器販売等の業務を引き継ぎ新会社の明和総合商事株式会社を設立
平成20年4月	明和リアルネット株式会社は明和総合商事株式会社を吸収合併 存続会社である明和リアルネット株式会社は明和地所住宅流通株式会社へ社名変更
平成26年7月	供給戸数40,000戸を達成
平成27年3月	福岡市中央区に福岡支店を開設
平成27年4月	当社グループの企業シンボル及びブランドロゴを改変
平成27年4月	明和地所住宅流通株式会社は明和リアルエステート株式会社へ社名変更

3【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社及び関係会社5社により構成されております。当社グループでは不動産販売事業を中心として、不動産賃貸事業、不動産管理事業、住設企画販売事業、金融関連事業及び広告宣伝事業等のその他の関連事業を展開しております。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る当連結会計年度末での位置付けは次のとおりであります。なお、非連結子会社1社は、重要性がないため以下の図及び文章には記載しておりません。



不動産販売事業

当社はマンション等の開発分譲事業を行っており、連結子会社である明和リアルエステート㈱は売買仲介業務、買取再販業務等を行っております。

不動産賃貸事業

当社及び連結子会社である明和管理㈱及び明和リアルエステート㈱はマンション等の賃貸を行っており、明和リアルエステート㈱は賃貸斡旋業務を行っております。

不動産管理事業

明和管理㈱は、当社が分譲したマンション等の総合管理サービスを主に行っており、連結子会社である明和ライフサポート㈱は、当社が分譲したマンション等の管理員業務・清掃業務を行っております。

その他事業

（住設企画販売事業）

明和リアルエステート㈱は、当社が分譲したマンションを購入したお客様に対して、より快適なマンションライフを演出するインテリア用品、住設機器の企画・販売業務を行っております。

（金融関連事業）

連結子会社である明和ファイナンス㈱は、当社が分譲したマンションを購入したお客様に対して購入資金の貸付業務等を主に行っております。

（広告宣伝事業）

明和リアルエステート㈱は、当社が分譲するマンションの広告代理業務を一部行っております。

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有 又は被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 明和管理株式会社 (注)2	東京都渋谷区	400	不動産管理事業	100.0	役員の兼任あり。
明和リアルエステート株式会社	東京都渋谷区	330	その他事業	100.0	役員の兼任あり。
明和ファイナンス株式会社	東京都渋谷区	200	その他事業	100.0	役員の兼任あり。 資金援助あり。
明和ライフサポート株式会社 (注)3	東京都渋谷区	10	不動産管理事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり。

- (注)1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。
 2. 特定子会社に該当しております。
 3. 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成28年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	216 (11)
不動産賃貸事業	14 (2)
不動産管理事業	155 (993)
報告セグメント計	385 (1,006)
その他事業	35 (5)
小計	420 (1,011)
全社(共通)	38 (7)
合計	458 (1,018)

- (注)1. 従業員数は就業人員数(当社グループ外から当社グループへの出向者を含んでおります。)であり、臨時雇用者数(契約社員、常用パート、パートタイマー、人材会社からの派遣社員を含んでおります。)は、年間の平均人員を()内に外数で記載しております。
 2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成28年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
238(17)	32.6	7.0	6,336

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	200 (10)
報告セグメント計	200 (10)
全社(共通)	38 (7)
合計	238 (17)

(注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数(契約社員を含んでおります。)は、年間の平均人員を()内に外数で記載しております。

2. 平均年間給与は税込支払給与額であり、基準外賃金、賞与及びその他の臨時給与を含めております。

3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満かつ良好に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府や日銀による経済政策や金融政策により企業収益、雇用環境、設備投資の改善が見られました。一方で、中国をはじめとした新興国経済の下振れ等により株価や為替レートが不安定な状態であることに加え、個人消費には停滞感がみられること等から、景気の先行きは不透明な状況が続いております。

当社の主力市場である首都圏マンション市場におきましては、都市部での地価及び建築費上昇により販売価格は強含みで推移しておりますが、低金利の住宅ローンや住宅取得時の各種税制優遇等が下支えとなって、新築マンション需要は堅調に推移いたしました。

このような環境下、当社グループにおきましては本業であるマンション販売において、期末に予定していた2物件(81戸)の引渡しが増期になったことにより、売上高は計画を下回ったものの、お客様のニーズを捉えた物件の供給を行ったことで販売は好調に推移しました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高451億45百万円(前期比6.8%増)、営業利益30億90百万円(前期比5.9%減)、経常利益26億21百万円(前期比3.8%減)、親会社株主に帰属する当期純利益22億29百万円(前期比1.7%増)となりました。

(連結)

区分	当期実績 (百万円)	前期実績 (百万円)	増減	
			金額(百万円)	増減率(%)
売上高	45,145	42,254	2,890	6.8
営業利益	3,090	3,285	194	5.9
経常利益	2,621	2,723	102	3.8
親会社株主に帰属する当期純利益	2,229	2,193	36	1.7

なお、当連結会計年度より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

(個別)

区分	当期実績 (百万円)	前期実績 (百万円)	増減	
			金額(百万円)	増減率(%)
売上高	38,664	36,241	2,423	6.7
営業利益	2,466	2,688	222	8.3
経常利益	2,282	2,414	132	5.5
当期純利益	2,125	2,150	25	1.2

(2)連結セグメント別の業績

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上を記載しております。

不動産販売事業(マンション等の開発分譲)

不動産販売事業におきましては、オフィスビル及びオフィスビル用地の売却を前期までに完了し、今期からコア事業であるマンション分譲事業に特化したことにより、前連結会計年度比422戸増となる924戸の引渡しを行いました。また、中古マンションの買取再販事業については45戸の引渡しを行いました。以上の結果、売上高は395億13百万円(前期比8.2%増)、セグメント利益は30億89百万円(前期比1.8%増)となりました。

また、翌期以降に売上計上される物件の販売にも注力し、期末契約残高は480億77百万円となっております。売上の状況、契約実績及び契約残高は次のとおりです。

区分	当期実績	構成比	
中高層住宅	戸数(戸)	969	
	売上高(百万円)	37,648	95.3%
土地・建物	戸数(戸)	-	
	売上高(百万円)	1,533	3.9%
手数料等	売上高(百万円)	331	0.8%
計	戸数(戸)	969	
	売上高(百万円)	39,513	100.0%

不動産賃貸事業（不動産賃貸及び付随業務）

不動産賃貸事業におきましては、売上高は9億3百万円（前期比15.5%減）、セグメント利益は2億83百万円（前期比15.5%減）となりました。

不動産管理事業（マンション等の総合管理サービス）

不動産管理事業におきましては、管理受託業務及び大規模修繕等の工事関連業務により、売上高は42億86百万円（前期比2.2%増）となりましたが、人件費等の要因によりセグメント利益は5億10百万円（前期比10.9%減）となりました。

その他事業

その他事業におきましては、住設企画販売事業を中心に、売上高は4億42百万円（前期比6.0%減）、セグメント利益は1億23百万円（前期比43.5%増）となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」といいます。）の残高は119億95百万円となり、前連結会計年度末比33億31百万円増加いたしました。

当連結会計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）

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益26億48百万円を計上した一方で、仕入債務が17億62百万円減少し、たな卸資産が8億30百万円増加したことにより、3億78百万円の資金の減少（前期は115億37百万円の増加）となりました。

（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、9億41百万円の資金の減少（前期は19億49百万円の増加）となりました。これは主として、定期預金の預入による支出8億26百万円、定期預金の払戻による収入4億86百万円及び有形固定資産の取得による支出5億22百万円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）

財務活動によるキャッシュ・フローは46億52百万円の資金の増加（前期は141億6百万円の減少）となりました。これは主として、新規プロジェクトの増加による長期借入れによる収入145億80百万円、プロジェクトの終了等に伴う長期借入金の返済による支出109億40百万円によるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 契約実績

当連結会計年度における不動産販売事業の契約状況を示すと次のとおりであります。

	契約高			契約残高		
	数量	金額(百万円)	前期比(%)	数量	金額(百万円)	前期比(%)
中高層住宅	戸 952	45,271	100.9	戸 976	48,077	118.8
土地・建物	戸 - m ² 2,372.01	632	9.43	戸 - m ² -	-	-
計	戸 952 m ² 2,372.01	45,903	72.5	戸 976 m ² -	48,077	116.3

- (注) 1. 土地・建物の数量m²は、土地の実測面積を記載しております。
2. 金額には消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	前期比(%)
不動産販売事業(百万円)	39,513	108.2%
不動産賃貸事業(百万円)	903	84.5%
不動産管理事業(百万円)	4,286	102.2%
報告セグメント計(百万円)	44,703	107.0%
その他事業(百万円)	442	94.0%
合計(百万円)	45,145	106.8%

- (注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。
2. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。なお、金額には消費税等は含まれておりません。

相手先	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
東光電気株式会社	4,864	11.5	-	-
株式会社ツカモトコーポレーション	6,862	16.2	-	-

3【対処すべき課題】

当社グループは、クリオブランドのマンション販売とその関連事業を展開しております。平成28年4月24日に創業30周年を迎えるにあたり新たに策定したステートメント及びブランドコンセプトに基づき、人々に愛される企業を目指してまいります。創業以来変わることのない住まいづくりに対する姿勢を貫きつつ、新しい住空間の価値創造に邁進していくことにより、グループ全体として高い成長性を実現するとともに、収益性を高め企業価値の一層の向上を目指します。

(ステートメント)

「想いをかなえ、時をかなでる。」

(ブランドコンセプト)

Message = 『共感』

明和地所グループは、多くの人に選ばれ、住む人の人生に深く関わることで共感が生まれ、人々に愛される企業を目指します。

Vision = 『共創』

私たちは、お客様の最良のパートナーとなり、かけがえのない時間と、笑顔が満ちる豊かな暮らしを共創し続けます。

Mission = 『信頼』

- ・ 誠実、そして真摯に、お客様の人生に積極的に関わっていくこと
- ・ スペシャリストとしての誇りを持ち、創造と困難の壁に立ち向かい挑戦し続けること
- ・ 人と住まいと地域の結びつきを深め、安心な社会を創造すること

Value

- ・ 愛情に満ちた笑顔と心やすらぐかけがえのない時間
- ・ 理想を超える空間の提供と、豊かなライフスタイルの実現
- ・ 高い品質と管理で、安全・安心な暮らしが続く住まい
- ・ 希望の地に住まいを持つ喜びと、永続的な価値

当社グループとして対処すべき課題は次のとおりであります。

第一の優先課題として、コア事業であるマンション分譲事業における仕入・供給・販売体制をさらに強化し、年間1,000~1,500戸程度の新規供給を継続的に実施するとともに、月間100戸程度の安定した販売を目指してまいります。

第二に、グループ会社間の連携を強化する中で、子会社の基幹業務である管理業務や仲介業務等不動産関連事業の拡大を図り、グループとしての収益力強化に努めてまいります。

第三に、ブランディングの推進により、従来掘り起しが不足していたと考えられる潜在顧客層の開拓を図るとともに、不動産をご購入いただいたお客様に対する入居後のサービス提供を強化することで顧客満足度の向上につなげ、そこから派生する様々なニーズをグループ全体として取り込む体制を早期に構築することを目指します。

第四に、札幌及び福岡を重点地域と位置付け、それぞれの地域で安定した事業展開をしてまいります。

こうした施策の推進により、当社個別の業績のみならず、グループ全体としての業績確保に資するものと考えております。

4【事業等のリスク】

当社グループの経営成績、株価及び財務状況等に影響を及ぼすリスクには以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末（平成28年3月31日）現在において、当社グループが判断したものであります。

(1) 経済環境の変化について

当社グループは不動産販売事業をコア事業と位置付けており、消費者向け高額商品あるいは投下元本の大きな投資商品という性格上、国内外経済の影響を大きく受けます。したがって、景気後退局面においては消費者心理の冷え込みからお客様の購入活動が低迷することとなり、これに伴う販売価格の低下や在庫の増加等の影響が発生する可能性があります。

また、不動産取得にかかる税制等が変更された場合にも、お客様の購入意欲に影響を与える可能性があります。当社グループは経済環境の変化に対応するための経営努力を行なっておりますが、経済環境の変化は当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 金融環境の変化について

当社グループの用地仕入れのための資金調達は、銀行借入を基本としております。金融環境の変化もしくは当社業績の変動により、新規資金調達やファイナンスが困難になった場合、あるいは金利水準が想定を上回った場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、住宅ローンを利用するお客様に対する金融機関の融資姿勢が著しく消極的になった場合にも、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 公的規制等について

当社グループは不動産販売事業を遂行する上で、用地取得、建設、販売という各プロセスにおいて種々の法的規制及び行政指導を受けることとなります。当社グループとしては、事前の調査を尽くすことによりプロジェクトの遂行可能性に関する確認を行っていますが、将来において現在予期できない法的規制が設けられることも皆無とは言えません。こうした規制が設けられた場合には、当社グループの事業活動が制約される可能性があるほか、これらの規制を遵守できなかった場合には、予測困難な事業コストの増加が生じる懸念があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 事業エリアによる影響について

当社グループは、首都圏、札幌及び福岡に事業エリアを限定し、経営資源を集中した効率的な事業展開を行っておりますが、当該事業エリアの地域経済に変化があった場合や当該事業エリアにおいて過度な価格競争が生じた場合には、販売活動の長期化及び想定価格での販売が困難となる等の可能性があります。その場合には当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 資産価値の下落による影響について

今後の景気動向や不動産市況の悪化等により、当社保有のたな卸資産及び固定資産の資産価値が低下した場合は、たな卸資産の簿価切り下げ及び減損処理が適用され、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 事業用地の仕入について

当社グループでは、不動産市況、不動産販売価格の動向が変化した場合、事業用地の取得価格が変動する場合があります。今後、事業用地の取得が計画どおりに進まない場合には、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。また、当社グループでは、事業用地の取得に際して、様々な調査を行い、用地取得の意思決定をしておりますが、用地取得時には予想がつかない土壌汚染や地中埋設物等の瑕疵が発見された場合や、工事中の騒音や竣工後の日影の影響等に近隣問題が発生した場合には、建築工期の遅延や、追加費用により、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) 災害による影響について

当社グループが建設中あるいは完成引渡し前のマンションが火災や地震、風水害等の災害に遭遇した場合、修復工事に加え、工期の延長を余儀なくされるため、マンションの引渡し時期が変動する等事業計画に大きな差異が生じます。また、大規模な修復工事を余儀なくされる事態の発生は多額の補償を伴うこともあり得ます。増加したコストについては保険により求償することとなりますが、最終的にすべての損失を補填できるとは限らず、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 建築工事について

当社グループの不動産販売事業におきましては、建築費は用地費とともに原価の主要項目であります。建築資材の価格や建築工事にかかる人件費が想定を上回って上昇した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、建築工事中の事故、施工会社の倒産や請負契約の不履行、設計・施工上の不具合、その他予期せぬ事象が発生した場合、建築工事の中止や遅延、建築コストの上昇あるいは工事完了分の補修責任不履行等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 瑕疵担保責任について

当社グループでは、建築工事に関して当社品質管理部による施工会社への指導や、検査体制の強化を図り、従前にも増して品質管理体制の向上に努めておりますが、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、損害賠償請求の訴訟が提起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。

(10) 引渡し時期について

当社グループの不動産販売事業におきましては、不動産売買契約締結後、お客様への引渡しが完了した時点で売上を計上しております。そのため、竣工や引渡しのタイミングにより、四半期ごとの業績は必ずしも他の四半期や過年度の四半期の業績と比較して均一になるとは限りません。また、不動産売買契約締結後のキャンセル、工期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。

(11) 繰延税金資産について

当社グループは、将来の収益見通しに基づく回収可能性を十分に検討したうえで繰延税金資産を計上しておりますが、将来の収益見通しの変更や税率変更が発生した場合には、繰延税金資産計上額の見直しが必要となり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 会計基準について

当社グループは、現行の法令及び会計基準に則り決算を行い適切に財務開示を行っておりますが、将来的に会計基準や税制が変更された場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 法令違反等について

当社グループでは、宅地建物取引業法等の改正による規制強化の中、法令違反が生じることのないように社内研修等による社員教育に努めておりますが、こうした法令等に対する違反が発生した場合には、社会的な信用失墜や規制当局による業務停止処分等を通じて、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 個人情報について

当社グループでは、マンション等の販売や管理等を行うにあたり、多くの個人情報を保有しております。個人情報の取扱い及び管理については、規程の整備、研修の実施等により周知徹底を図っておりますが、個人情報が漏洩した場合には、社会的な信用失墜や損害賠償の発生等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、次のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末（平成28年3月31日）現在において、当社グループが判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。連結財務諸表の作成にあたり、連結会計年度末日における資産・負債の報告数値及び偶発債権・債務の開示並びに連結会計期間における収入・費用の報告数値に影響を与える見積り、判断及び仮定を使用する必要があります。当社グループは、過去の実績や状況に応じ最も合理的と考えられる様々な要因に基づき、見積り及び判断を行っておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

当社グループは、重要な会計方針のうち、判断と見積りに重要な影響を及ぼすものは以下のものと考えております。

たな卸資産評価

当社グループは、通常の販売目的で保有するたな卸資産についての評価を実施し、評価額が簿価を下回った場合には評価損失を計上しております。たな卸資産の評価は、鑑定評価に基づくものの他、近隣売買事例や過去の価格推移等により行っております。

貸倒引当金

当社グループは、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、回収不能見込額を貸倒引当金として計上しております。取引先の財務状況が悪化し、その支払能力が低下した場合、追加引当が必要となる可能性があります。

繰延税金資産

当社グループは、企業会計上の資産又は負債の額と課税所得計算上の資産又は負債の額との間に生じる一時的な差異に係る税効果については、当該差異の解消時に適用される法定実効税率に基づいて繰延税金資産又は繰延税金負債を計上しております。

当社グループが計上している繰延税金資産は、将来減算される一時差異及び繰越欠損金等によるものであります。繰延税金資産のうち、将来において回収が不確実であると考えられる部分に対しては評価性引当額を計上して繰延税金資産を減額していますが、将来の課税所得の見込み額の変化や法人税率の変動等に基づき繰延税金資産の回収可能性の評価が変更された場合、繰延税金資産の増減により法人税等調整額が増減し、純利益が増減する可能性があります。

退職給付費用

当社グループは、従業員の退職給付費用及び債務を数理計算上で設定される前提条件に基づいて算出しております。これらの前提条件となる基礎率には、割引率、昇給率、退職率、死亡率、年金資産の長期期待運用収益率等が含まれ、これまでの実績及び将来の見通しを考慮して設定しておりますが、実際の基礎率との差異については数理計算上の差異額として、発生期の翌連結会計年度において一括費用処理することとしております。前提条件として使用する基礎率は、その算定の基となる統計数値等に重要な変動が生じていない限り見直しを行いません。

基礎率を変更した場合、割引率の減少（増加）は、退職給付債務が増加（減少）するため、数理計算上の差異の費用処理を通じて退職給付費用を増加（減少）させる可能性があります。長期期待運用収益率の引き下げ（引き上げ）は、退職給付費用を構成する期待運用収益を減少（増加）させることになり、その結果、退職給付費用は増加（減少）することになります。

賞与引当金

当社グループは、従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

役員賞与引当金

当社は役員賞与の支出に備えて、当連結会計年度における支給見込額を計上しております。

役員退職慰労引当金

当社及び一部の連結子会社は役員の退職慰労金の支出に備えて、内規に基づく期末要支給額の全額を計上しております。

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

売上高

不動産販売事業におきまして、今期からコア事業であるマンション分譲事業に特化したことにより、前連結会計年度比422戸増となる924戸の引渡しを行いました。また、中古マンションの買取再販事業については45戸の引渡しを行いました。以上の結果、売上高は451億45百万円（前期比6.8%増）となりました。

売上原価、販売費及び一般管理費

売上原価は、不動産販売事業における建築コストの上昇等から、355億71百万円（前期比8.8%増）となりました。

販売費及び一般管理費は、販売活動における広告宣伝費等及び人件費が増加したことにより64億82百万円（前期比3.2%増）となりました。

営業外損益

営業外収益は、売買契約の解約に伴う違約金収入が減少したこと等から1億3百万円（前期比39.8%減）となりました。

営業外費用は、借入金の返済により支払利息が減少したこと等から5億73百万円（前期比21.8%減）となりました。

特別損益

受取和解金29百万円等を特別利益に計上した一方で、ゴルフ会員権評価損1百万円等を特別損失として計上いたしました。

法人税等

税制改正の影響等から繰延税金資産を取崩した結果、法人税等調整額53百万円を計上いたしました。

以上の結果、当連結会計年度の売上高は451億45百万円（前期比6.8%増）、営業利益は30億90百万円（前期比5.9%減）、経常利益は26億21百万円（前期比3.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は22億29百万円（前期比1.7%増）となりました。

(3) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

資金の状況につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (3) キャッシュ・フローの状況」をご参照下さい。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループでは、主に賃貸マンションの取得に4億18百万円、ソフトウェア等に39百万円の設備投資を実施しました。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

平成28年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)				従業員数 (名)
			建物及び構 築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都渋谷区)	不動産販売・全社	事務所他	496	1,004 (11,040.24)	101	1,603	202 (16)
	不動産賃貸	賃貸マンション	2,088	4,419 (14,443.17)	28	6,535	- (-)
札幌支店 (札幌市中央区)	不動産販売	事務所	1	- (-)	2	4	24 (1)
福岡支店 (福岡市中央区)	不動産販売	事務所	14	- (-)	0	14	12 (-)

(2) 国内子会社

平成28年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)				従業員数 (名)
				建物及び構 築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
明和管理(株)	本社 (東京都渋谷区)	不動産賃貸	賃貸マンション	162	374 (1,316.30)	1	538	- (-)
		不動産管理	事務所他	17	35 (65.31)	45	99	149 (19)
明和リアルエステート(株)	本社 (東京都渋谷区)	不動産賃貸	賃貸マンション	86	161 (522.92)	-	247	14 (2)
明和ファイナンス(株)	本社 (東京都渋谷区)	不動産賃貸	賃貸マンション	62	146 (607.71)	-	209	- (-)

- (注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は車両運搬具、工具、器具及び備品、機械及び装置、リース資産であります。
2. 従業員数の()は臨時従業員数を外書きしております。
3. 土地の面積は公簿面積を記載しております。
4. 福利厚生施設の保養所等は本社に含めております。
5. 上記の他、主要な賃借設備として以下のものがあります。なお、金額には消費税等は含まれておりません。
- 提出会社
平成28年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	従業員数 (名)	建物 土地 (面積㎡)	年間賃借料 (百万円)
本社 (東京都渋谷区)	不動産販売・全社	事務所他	202(16)	7,542.39 1,962.57	336

3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	104,000,000
計	104,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成28年3月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成28年6月29日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	24,893,734	同 左	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	24,893,734	同 左	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
平成27年8月20日	1,106,266	24,893,734	-	3,537	-	5,395

(注) 自己株式の消却による減少であります。

(6)【所有者別状況】

平成28年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株 式の状況 (株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の法 人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	19	36	69	72	2	5,585	5,783	-
所有株式数 (単元)	-	20,067	6,605	107,451	19,260	5	95,507	248,895	4,234
所有株式数の 割合(%)	-	8.06	2.65	43.17	7.74	0.00	38.38	100	-

(注) 1. 自己株式50株は、「単元未満株式の状況」に含まれております。

2. 上記「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が21単元含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成28年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
(株)英興発	東京都武蔵野市吉祥寺南町2-28-10	8,396	33.73
原田 英明	東京都武蔵野市	2,100	8.44
(株)明建システム	東京都大田区田園調布3-22-30	1,710	6.87
高杉 仁	東京都大田区	1,299	5.22
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)	東京都中央区晴海1-8-11	1,283	5.16
高杉 純	東京都世田谷区	1,100	4.42
(株)スペース・P	東京都武蔵野市吉祥寺北町1-12-11	400	1.61
(株)みずほ銀行 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行(株))	東京都千代田区大手町1-5-5 (東京都中央区晴海1-8-12)	340	1.37
CBNY DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO (常任代理人 シティ銀行(株))	388 GREENWICH STREET, NY, NY 10013, USA (東京都新宿区新宿6-27-30)	325	1.31
(株)SBI証券	東京都港区六本木1-6-1	228	0.92
計	-	17,183	69.03

(注) 日本トラスティ・サービス信託銀行(株)の所有株式数は、全て信託業務に係るものであります。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成28年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 24,889,500	248,874	-
単元未満株式	普通株式 4,234	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	24,893,734	-	-
総株主の議決権	-	248,874	-

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が2,100株含まれております。また、「議決権の数」には証券保管振替機構名義の株式に係る議決権21個は含まれておりません。
 2. 「単元未満株式」の欄には、当社所有の自己株式50株が含まれております。

【自己株式等】

平成28年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(注)当社は、単元未満自己株式50株を所有しております。

(9)【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	50	28,300
当期間における取得自己株式	-	-

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	1,106,266	1,027,928,751	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	50	-	50	-

3【配当政策】

当社は、財務体質の強化に不可欠な内部留保を確保しつつ、長期安定配当を通じた株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題と認識しております。

当期につきましては、1株当たり15円の普通配当金に加え、当社設立30周年を記念して1株当たり15円の記念配当を実施し、年間配当金を30円とさせていただきました。

なお、翌期の期末配当金につきましては、コア事業における収益確保に努め、1株当たり30円の配当を予定しております。

当社は、取締役会の決議による中間配当と株主総会の決議による期末配当の年2回の剰余金配当が可能ですが、現状の収益状況や経営計画に鑑み、期末配当に重点を置くことが最適であると考えております。また、中間配当については、「取締役会の決議によって、毎年9月30日現在の株主に対し、中間配当を行うことができる。」旨定款に定めております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は次のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
平成28年6月29日 定時株主総会決議	746	30

4【株価の推移】

（1）【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月
最高（円）	514	666	888	550	692
最低（円）	318	327	355	385	445

（注） 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

（2）【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成27年10月	11月	12月	平成28年1月	2月	3月
最高（円）	551	574	563	525	653	690
最低（円）	503	517	492	445	481	608

（注） 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5【役員の状況】

男性9名 女性 - 名（役員のうち女性の比率 - %）

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長		原田 英明	昭和43年7月8日生	平成5年4月佐藤工業株式会社入社 平成11年5月当社入社 平成11年6月当社取締役 平成11年6月当社社長室長補佐 平成12年7月当社マンション事業部長 平成13年5月当社マンション事業二部長 平成15年10月当社マンション事業建設二部長 平成17年4月当社代表取締役社長（現任）	注3	2,100
取締役 執行役員	総務部担当	水野 雄介	昭和27年6月25日生	昭和52年4月株式会社レナウンルック（現株式会社ルック）入 社 平成12年2月当社入社 平成17年4月当社法務部長 平成19年6月当社取締役、法務部担当 平成23年4月当社社長室長 平成24年4月当社取締役執行役員（現任） 平成26年1月当社総務部担当（現任） 平成26年1月明和地所住宅販売株式会社代表取締役（現任）	注3	11
取締役 執行役員	開発事業本 部長	柿崎 宏治	昭和46年10月22日生	平成6年4月当社入社 平成19年4月当社営業推進部長 平成24年4月当社執行役員 平成24年8月当社マンション事業部長 平成25年2月当社マンション事業部、事業企画部、建設部管掌 兼マンション事業部長 平成25年6月当社取締役執行役員（現任） 平成26年7月当社マンション事業建設部、品質管理部担当兼マ ンション事業建設部長 平成28年4月当社開発事業本部長（現任）	注3	4
取締役 執行役員	管理本部 長、経理部 担当	義澤 俊介	昭和32年1月9日生	昭和54年4月株式会社日本債券信用銀行（現株式会社あおぞら 銀行）入行 平成17年9月同行仙台支店長 平成19年4月当社入社 平成23年4月当社経理部統括部長 平成24年4月当社執行役員経理部担当 平成24年8月当社経理部、関係会社担当 平成25年6月当社取締役執行役員（現任） 平成26年1月当社経理部、業務部、関係会社担当 平成26年1月明和ファイナンス株式会社代表取締役（現任） 平成28年4月当社管理本部長、経理部担当（現任）	注3	1
取締役 執行役員	経営企画本 部長、関係 会社担当	長尾 和	昭和45年3月6日生	平成5年4月伊藤忠商事株式会社入社 平成15年2月株式会社プロパティ・リスク・ソリューション代 表取締役 平成21年3月株式会社ファモット代表取締役 平成23年9月森和エナジー株式会社代表取締役 平成25年6月当社取締役 平成26年3月森和エナジー株式会社取締役（現任） 平成26年4月当社取締役執行役員経営企画部、法務部、関係会 社担当 平成28年4月当社経営企画本部長、関係会社担当（現任）	注3	3
取締役		小林 大祐	昭和44年3月3日生	平成5年4月イノテック株式会社入社 平成10年11月シスコシステムズ株式会社（現シスコシステムズ 合同会社）入社 平成13年5月ワコー電子株式会社入社取締役営業部長 平成18年4月同社代表取締役社長（現任） 平成20年4月株式会社グリーン電子非常勤取締役（現任） 平成27年6月当社取締役（現任）	注1 注3	0

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常勤監査役		山本 大介	昭和30年12月14日生	昭和54年4月 株式会社日本興業銀行（現株式会社みずほ銀行） 入行 平成15年4月 同行米州営業第二部長 平成20年6月 みずほ証券株式会社執行役員投資銀行グループ担 当 平成23年4月 興銀リース株式会社常務執行役員 平成27年6月 当社常勤監査役（現任）	注2 注4	0
監査役		中村 満	昭和10年11月25日生	昭和34年4月 毎日新聞社入社 昭和36年4月 日刊産業新聞社入社 昭和39年4月 株式会社神奈川建設産業通信社代表取締役（現 任） 昭和55年4月 株式会社ナカムラトレーディング（現株式会社ア レックプランニング）代表取締役（現任） 昭和61年4月 当社監査役（現任）	注2 注4	89
監査役		古藤 昇司	昭和13年9月21日生	昭和36年4月 代議士秘書 平成2年2月 同退職 平成2年4月 古藤事務所開設 平成8年6月 当社監査役（現任）	注2 注4	32
計						2,242

- (注) 1. 取締役 小林大[4]は、社外取締役であります。
2. 監査役 山本大介、中村満及び古藤昇司の3氏は、社外監査役であります。
3. 平成28年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
4. 平成27年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
5. 当社は、法令に定める監査役の数に欠ける場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数(千株)
小野 正典	昭和23年8月27日生	昭和50年4月 弁護士登録 平成13年8月 東京リベルテ法律事務所開設（現在に至る）	0

6. 当社は、経営の効率化と意思決定の迅速化を図るとともに、執行責任の明確化と執行機能の向上を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。執行役員は、上記の執行役員を兼務する取締役4名の他、次の3名であります。

執行役員 鈴木 真 営業本部長
執行役員 小林 也夫 開発事業本部事業管理部、支店担当
執行役員 川田 幸司 営業本部営業部プロジェクトマネージャー

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、社会への貢献や企業価値拡大等の経営目標を達成し、株主その他のステークホルダーに対する責任を果たしていく上で、経営の健全性・透明性・効率性を確保していくことが必要であると考えております。当社では、これらの要請を保証する体制としてのコーポレート・ガバナンスの整備・強化を重要課題の一つとして位置付け、関係会社を含むグループ全体としての取り組みを進めております。

企業統治の体制

・企業統治の体制の概要

当社は監査役会設置会社であります。また、事業環境の変化に対応するため、経営の効率化と意思決定の迅速化を図るとともに、執行責任の明確化と執行機能の向上を図ることを目的として、平成24年4月から執行役員制度を導入しております。執行役員の業務執行を取締役会、取締役及び監査役が監督することにより、責任がより明確になると考えております。こうした体制をより発展的に展開するために、平成28年4月から本部制を導入しております。会社の機関の概要は次のとおりであります。

取締役会

当社の取締役会是有価証券報告書提出日現在、社外取締役1名を含む6名で構成されております。取締役会は、毎月1回の定例開催に加え、必要に応じて臨時開催を実施し、重要な経営事項、業務執行に係る事項の決定及び業務執行の監督を行っております。取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

経営戦略会議

取締役、常勤監査役、執行役員、支店長及び部門長で構成され、毎月1回、当社の経営全般にかかわる重要事項の報告、協議及び検討を行っております。

部門長会議

取締役、執行役員及び部門長により構成され、毎週1回、部門間における業務遂行上の問題点のすり合わせ及び対応策の決定等を行うとともに、重要な事項に関してコンプライアンスを含めたあらゆる角度から審議し、意思決定を行っております。

関係会社会議

代表取締役社長、関係会社担当役員、常勤監査役及び関係会社の責任者で構成され、関係会社各社の経営全般にかかわる重要事項を報告、協議することにより、業務に関する当社グループ全体としての整合性やシナジーを確保し、グループ経営の推進を図っております。

監査役会

当社の監査役会は社外監査役3名で構成され、監査方針、監査計画を策定し監査役監査規程に基づき、会計監査人及び監査室と連携して監査を実施しております。上記のとおり、監査役が取締役会に出席するとともに、常勤監査役が経営戦略会議及び関係会社会議にも出席することで、関係会社を含めた当社グループに関する重要事項について把握できる体制をとっております。

内部統制部門

経営企画部

組織体制・機能の判断、経営計画の策定・統括、関係会社の統括

総務部

株式を含めた当社内部の重要な事項、規程・規範の策定

経理部

決算及び財務に関する事項（会計監査人等と連携）

法務コンプライアンス部

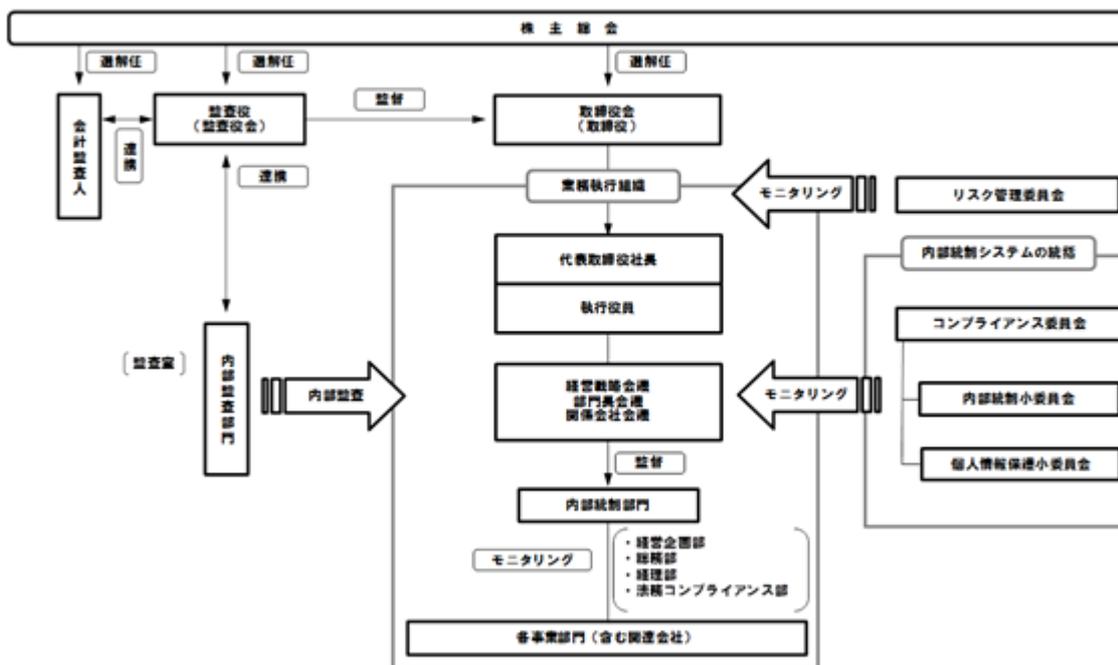
コンプライアンス・内部統制に関する事項、取引関係に関する事項（顧問弁護士等と連携）

内部監査部門

監査室

内部監査（監査役、会計監査人と連携）

会社の機関・内部統制の関係を分かりやすく示す図表



・企業統治の体制を採用する理由

当社は、従来、社外監査役3名で構成される監査役会により取締役会の監視・監督を行なってきましたが、平成27年6月に社外取締役1名を選任し、取締役(会)に対する監督機能の強化を図りました。

当社の社外取締役及び社外監査役は、経営者として幅広く高度な見識を有する社外取締役1名、財務及び会計に関する相当程度の知見を有する常勤監査役及び不動産業界に関する豊富な知見を有する監査役2名であり、経営の健全性及び透明性が十分に確保できる体制であると考えております。

・内部統制システムの整備の状況

当社は、業務執行がコンプライアンスの枠組みの中で適正かつ効率的に行われていること及びリスク管理が有効に機能していることを管理・監視することを内部統制と捉え、これを実践的に運用することが各ステークホルダーに対する責任を果たすことにつながっていくものと考えております。

当社では、取締役会にて決議いたしました「内部統制システム構築の基本方針」(最終改定 平成27年12月11日)に沿った社内体制の整備を進めております。また、平成21年3月期よりは「財務報告に係る内部統制」への対応を実施済みであり、会計監査人より適正意見を得ております。

基本方針と整備状況

(1) 職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

内部統制システムの統括は、執行役員を委員長とするコンプライアンス委員会が担当し、各部門での実践的運用体制を構築しております。

「コーポレート・ガバナンスに関する基本方針」及び「明和地所グループ 行動規範」を策定しております。

「ヘルプライン運用規程」に基づき、社内外に窓口を設置した内部通報制度を運用しております。

監査室を業務執行部門から独立した代表取締役直属の内部監査部門として運用しております。

(2) 当社グループにおける業務の適正を確保するための体制

関係会社の業務の適正を確保するため、「コーポレート・ガバナンスに関する基本方針」及び「明和地所グループ 行動規範」をグループにおいて共有し、各関係会社の実情に合わせた内部統制の体制を構築しております。

関係会社は経営企画部が統括し、監査室による監査を継続実施しております。

関係会社会議を定期的開催し、関係会社の経営全般に関わる重要事項について報告、協議を行い、関係会社担当役員が当社取締役会に報告しております。

(3) その他整備状況

職務執行の効率化のため職務分掌を明確化し、また経営戦略会議及び部門長会議を設置し、組織横断的かつ迅速な意思決定及び業務執行を行っております。

職務執行に係る情報については、「文書取扱規程」に基づき、適切に保存・管理を行っております。

監査役は、自らの監査業務に必要とする従業員に対して直接必要事項を指示することができ、当該従業員は当該事項については業務執行における指揮命令を受けません。

当社は、当社グループの役職員が監査役に報告するための体制を整備しております。

監査役と代表取締役は定例の意見交換を実施しております。

・リスク管理体制の整備の状況

当社は、リスク管理が実践的に実施される体制を構築するためにリスク管理委員会を設置しております。リスク管理委員会は、取締役によって構成され、基本方針、規程等を制定し、各部門におけるリスク管理の整備、運用を統括しております。また、関係会社においても規程等を整備し、リスクに対応するとともに、当社グループ全体への影響が予見される事項についてはリスク管理委員会が所管しております。

内部監査及び監査役監査の状況

当社は、業務執行部門から独立した代表取締役直属の内部監査部門として、監査室を設置しております。監査室は人員2名で構成されておりますが、コンプライアンス委員会及びその小委員会である内部統制小委員会と緊密に連携し、必要に応じてそれらの委員を活用することで内部監査の実効性を確保しております。内部統制小委員会は内部統制部門及び内部監査部門所属の人員で構成されております。

監査室は、監査役（会）及び会計監査人と協力しつつ、当社グループの監査を実施し、その結果を代表取締役及び監査役（会）に報告し、必要に応じ改善指導を行っております。

また、監査役監査の状況につきましては、監査役監査規程に基づき効率的な監査を実施するため、監査計画策定に際して内部監査部門と緊密な連携を取っており、監査業務に必要となる場合には、同部門の従業員及び必要と考える部門の従業員に対して直接指示を行うことができる他、内部統制部門に対するヒアリングの実施等により効率的な監査の遂行が可能な体制となっております。会計監査人より監査計画及び監査実施の報告・説明を受け、その内容について協議・意見交換を行っております。

社外取締役及び社外監査役

当社は、社外取締役1名及び社外監査役3名を選任しており、会社法第427条第1項、定款第30条第2項及び第41条第2項の規定に基づき、各社外役員との間で同法第423条第1項の損害賠償責任を法令が定める額を限度とする契約を締結しております。

社外取締役又は社外監査役を選任するに際して、当社は会社法上の要件に加え、当社独自の独立性判断基準を考慮しております。当社の社外取締役及び社外監査役は、いずれも高い見識と豊富な知見を有しており、当社株式を保有しておりますが、独立性判断基準に抵触しておらず、当社と特別な取引関係はないことから、取締役（会）に対する経営上の助言を行い、かつ独立した立場で取締役（会）に対する客観的・中立的な経営監視機能を果たすことが可能であると考えております。

社外取締役及び社外監査役は、取締役会への出席を通じて、独立した客観的な視点で取締役会に対する監督を行っております。

社外監査役は監査室と協同して監査にあたることは勿論、会計監査人と連携し、会計監査の状況の把握に努めております。また、社外取締役及び社外監査役ともに、必要に応じて内部統制部門や他事業部門に対するヒアリングを実施することで、内部統制の成果を踏まえた取締役（会）の監督機能を担っております。

会計監査の状況

当社は、会社法及び金融商品取引法に基づく会計監査についての監査契約を新日本有限責任会計監査人と締結しております。なお、同会計監査人及び当社監査に従事する同会計監査人の業務執行社員と当社の間には、特別の利害関係はありません。当期において業務を執行した公認会計士の氏名及び継続監査年数、監査業務に係る補助者の構成は次のとおりであります。

業務を執行した公認会計士の氏名、所属する会計監査人名及び継続監査年数

公認会計士の氏名等		所属する会計監査人
指定有限責任社員	矢田堀 浩明	新日本有限責任会計監査人
業務執行社員	根本 知香	

継続監査年数については、全員7年以内であるため、記載を省略しております。

会計監査業務にかかる補助者の構成

公認会計士	3名
会計士試験合格者等	2名
その他	1名

役員報酬等

イ.役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	260	171	74	14	5
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-
社外役員	41	38	-	2	5

ロ.提出会社の役員ごとの報酬等の総額等

氏名	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の額(百万円)			報酬等の総額 (百万円)
			基本報酬	賞与	退職慰労金	
原田 英明	代表取締役	提出会社	84	50	7	141

(注)連結報酬等の総額が1億円以上である者を記載しております。

ハ.役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

当社は役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針は定めておりません。

株式の保有状況

投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額
 4銘柄 5,650千円

取締役の定数

当社の取締役は20名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任の方法

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

株主総会決議事項を取締役会で決議することができる事項

当社は、以下の事項について株主総会の決議によらず、取締役会で決議することができる旨定款に定めております。

・自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。これは機動的に自己株式の取得を行うことを目的とするものであります。

・剰余金の配当等の決定機関

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準日として中間配当をすることができる旨定款に定めております。これは株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

・取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議によって同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の責任を法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

株主総会の特別決議事項

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	35	1	35	-
連結子会社	-	-	-	-
計	35	1	35	-

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容としましては、研修の実施によるものであります。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

監査契約の締結に際し、当社がその内容についての検討を実施するとともに、監査役会が監査計画や監査報酬等を含む契約内容を精査、判断し、その同意を得ることで適正性の確保を図っております。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号 以下「財務諸表等規則」という）に基づいて作成しております。
また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（自平成27年4月1日 至平成28年3月31日）の連結財務諸表及び事業年度（自平成27年4月1日 至平成28年3月31日）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、適時・的確な対応ができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 9,060	2 12,732
受取手形及び売掛金	192	143
販売用不動産	2 15,703	2 6,171
仕掛販売用不動産	2 18,102	2 27,970
営業貸付金	2 1,178	2 907
繰延税金資産	704	663
未収還付法人税等	85	-
その他	552	546
貸倒引当金	7	3
流動資産合計	45,573	49,131
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	8,118	8,795
減価償却累計額	5,742	5,854
建物及び構築物（純額）	2 2,375	2, 3, 4 2,941
土地	2 5,906	2, 3, 4 6,143
その他	508	526
減価償却累計額	404	430
その他（純額）	2 104	2, 4 95
有形固定資産合計	8,386	9,179
無形固定資産		
ソフトウェア	57	88
その他	41	39
無形固定資産合計	98	127
投資その他の資産		
投資有価証券	1 29	1 29
繰延税金資産	30	15
退職給付に係る資産	244	238
その他	927	938
貸倒引当金	72	72
投資その他の資産合計	1,158	1,150
固定資産合計	9,644	10,457
資産合計	55,218	59,588

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	11,904	4,120
電子記録債務	-	6,020
短期借入金	2 1,975	2 3,387
1年内返済予定の長期借入金	2 9,572	2 9,717
未払費用	140	157
未払法人税等	61	306
前受金	3,145	3,341
賞与引当金	192	220
役員賞与引当金	68	74
その他	3,013	1,735
流動負債合計	30,073	29,081
固定負債		
長期借入金	2 7,866	2 11,360
役員退職慰労引当金	143	161
退職給付に係る負債	137	151
その他	159	135
固定負債合計	8,307	11,809
負債合計	38,380	40,891
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,537	3,537
資本剰余金	5,395	5,395
利益剰余金	8,960	9,788
自己株式	1,027	0
株主資本合計	16,866	18,722
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	28	24
その他の包括利益累計額合計	28	24
純資産合計	16,837	18,697
負債純資産合計	55,218	59,588

【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：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
売上高	42,254	45,145
売上原価	1 32,689	1 35,571
売上総利益	9,564	9,573
販売費及び一般管理費	2 6,279	2 6,482
営業利益	3,285	3,090
営業外収益		
受取利息	0	1
違約金収入	24	20
助成金収入	39	46
貸倒引当金戻入額	6	6
その他	101	28
営業外収益合計	171	103
営業外費用		
支払利息	521	427
控除対象外消費税等	204	130
その他	7	15
営業外費用合計	733	573
経常利益	2,723	2,621
特別利益		
固定資産売却益	-	3 0
受取和解金	-	29
特別利益合計	-	29
特別損失		
固定資産売却損	4 218	4 0
固定資産除却損	0	0
ゴルフ会員権評価損	-	1
減損損失	5 39	-
特別損失合計	258	1
税金等調整前当期純利益	2,465	2,648
法人税、住民税及び事業税	93	364
法人税等調整額	178	53
法人税等合計	271	418
当期純利益	2,193	2,229
親会社株主に帰属する当期純利益	2,193	2,229

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
当期純利益	2,193	2,229
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	57	4
その他の包括利益合計	57	4
包括利益	2,135	2,233
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,135	2,233

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,537	5,395	6,847	1,027	14,753
会計方針の変更による累積的影響額			44		44
会計方針の変更を反映した当期首残高	3,537	5,395	6,891	1,027	14,797
当期変動額					
剰余金の配当			124		124
親会社株主に帰属する当期純利益			2,193		2,193
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	2,068	-	2,068
当期末残高	3,537	5,395	8,960	1,027	16,866

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	29	29	14,782
会計方針の変更による累積的影響額			44
会計方針の変更を反映した当期首残高	29	29	14,826
当期変動額			
剰余金の配当			124
親会社株主に帰属する当期純利益			2,193
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	57	57	57
当期変動額合計	57	57	2,011
当期末残高	28	28	16,837

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,537	5,395	8,960	1,027	16,866
当期変動額					
剰余金の配当			373		373
親会社株主に帰属する当期純利益			2,229		2,229
自己株式の消却		1,027		1,027	-
自己株式の取得				0	0
利益剰余金から資本剰余金への振替		1,027	1,027		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	828	1,027	1,856
当期末残高	3,537	5,395	9,788	0	18,722

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	28	28	16,837
当期変動額			
剰余金の配当			373
親会社株主に帰属する当期純利益			2,229
自己株式の消却			-
自己株式の取得			0
利益剰余金から資本剰余金への振替			-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4	4	4
当期変動額合計	4	4	1,860
当期末残高	24	24	18,697

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (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		
税金等調整前当期純利益	2,465	2,648
減価償却費	189	165
減損損失	39	-
貸倒引当金の増減額（は減少）	3	2
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	6	8
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	99	17
賞与引当金の増減額（は減少）	41	28
役員賞与引当金の増減額（は減少）	44	5
受取利息及び受取配当金	0	1
支払利息	521	427
固定資産除却損	0	0
固定資産売却損	218	0
ゴルフ会員権評価損	-	1
受取和解金	-	29
売上債権の増減額（は増加）	3	318
たな卸資産の増減額（は増加）	1,177	830
退職給付に係る資産の増減額（は増加）	24	20
その他の資産の増減額（は増加）	13	84
未収消費税等の増減額（は増加）	156	157
仕入債務の増減額（は減少）	6,473	1,762
その他の負債の増減額（は減少）	3,849	1,610
未払消費税等の増減額（は減少）	233	644
その他	47	36
小計	12,116	116
利息及び配当金の受取額	0	1
利息の支払額	473	435
和解金の受取額	-	29
法人税等の支払額	106	90
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,537	378
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	486	826
定期預金の払戻による収入	568	486
有形固定資産の取得による支出	670	522
有形固定資産の売却による収入	2,550	0
無形固定資産の取得による支出	9	74
投資その他の資産の増減額（は増加）	2	4
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,949	941
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）	1,839	1,411
長期借入れによる収入	8,488	14,580
長期借入金の返済による支出	20,604	10,940
配当金の支払額	124	373
ファイナンス・リース債務の返済による支出	25	25
自己株式の取得による支出	-	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,106	4,652
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	619	3,331
現金及び現金同等物の期首残高	9,283	8,664
現金及び現金同等物の期末残高	8,664	11,995

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 4社

連結子会社の名称

明和管理株式会社

明和リアルエステート株式会社

明和ファイナンス株式会社

明和ライフサポート株式会社

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

明和地所住宅販売株式会社

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社の総資産・売上高・当期純損益及び利益剰余金等はいずれも僅少であり、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用していない非連結子会社については、当期純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、重要性がないため、これらの会社に対する投資勘定については、持分法を適用しておりません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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)

その他のたな卸資産

最終仕入原価法(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) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)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。

建物及び構築物...10~50年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

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は、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。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒れの損失に備えるために、当社及び連結子会社は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。

賞与引当金

当社及び連結子会社は従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

役員賞与引当金

当社は役員賞与の支出に備えて、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。

役員退職慰労引当金

当社及び一部の連結子会社は役員の退職慰労金の支出に備えて、内規に基づく期末要支給額の全額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（3年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、その発生時の翌連結会計年度にて一括費用処理することとしております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

金利スワップについて、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金の利息

ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているため決算日における有効性の評価を省略しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスク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。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)等を当連結会計年度から適用し、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

(未適用の会計基準等)

「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)

(1) 概要

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する会計上の実務指針及び監査上の実務指針(会計処理に関する部分)を企業会計基準委員会に移管するに際して、企業会計基準委員会が、当該実務指針のうち主に日本公認会計士協会監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」において定められている繰延税金資産の回収可能性に関する指針について、企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積るという取扱いの枠組みを基本的に踏襲した上で、分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの一部について必要な見直しを行ったもので、繰延税金資産の回収可能性について、「税効果会計に係る会計基準」(企業会計審議会)を適用する際の指針を定めたものであります。

(分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの見直し)

- ・ (分類1) から (分類5) に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い
- ・ (分類2) 及び (分類3) に係る分類の要件
- ・ (分類2) に該当する企業におけるスケジューリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い
- ・ (分類3) に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い
- ・ (分類4) に係る分類の要件を満たす企業が (分類2) 又は (分類3) に該当する場合の取扱い

(2) 適用予定日

平成28年4月1日以後開始する連結会計年度の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
投資有価証券(株式)	23百万円	23百万円

2 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。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
現金及び預金	380百万円	720百万円
販売用不動産	14,046	5,526
仕掛販売用不動産	16,658	24,641
営業貸付金	888	769
建物及び構築物	1,074	1,648
土地	2,741	2,743
その他(有形固定資産)	3	16
計	35,792	36,066

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
短期借入金	1,975百万円	3,387百万円
1年内返済予定の長期借入金	9,512	9,677
長期借入金	7,851	11,237
計	19,339	24,302

3 資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産へ振替いたしました。その内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
建物及び構築物	-百万円	187百万円
土地	-	420
計	-	607

4 資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産へ振替いたしました。その内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
建物及び構築物	-百万円	799百万円
土地	-	222
その他(有形固定資産)	-	14
計	-	1,036

5 偶発債務

次の顧客等について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。なお、住宅ローン利用顧客の金融機関等からの借入に対する債務保証につきましては、抵当権設定登記完了までの間、連帯債務保証を行っております。

債務保証

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
住宅ローン利用顧客	2,151百万円	2,181百万円

(連結損益計算書関係)

1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自平成26年4月1日 至平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自平成27年4月1日 至平成28年3月31日)
	7百万円	22百万円

2 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。

	前連結会計年度 (自平成26年4月1日 至平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自平成27年4月1日 至平成28年3月31日)
給料手当	1,884百万円	1,995百万円
退職給付費用	25	86
賞与引当金繰入額	158	180
役員賞与引当金繰入額	68	74
役員退職慰労引当金繰入額	25	24
支払手数料	542	395
広告宣伝費	1,217	1,272
貸倒引当金繰入額	2	4

3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成26年4月1日 至平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自平成27年4月1日 至平成28年3月31日)
車両運搬具	-百万円	0百万円

4 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成26年4月1日 至平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自平成27年4月1日 至平成28年3月31日)
車両運搬具	0百万円	0百万円
土地及び建物等	218	-
計	218	0

5 減損損失

前連結会計年度において、当社グループは次の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類
北海道砂川市	遊休資産	土地及び建物等

当社グループは、原則として、個別の物件ごとにグルーピングを行っております。

前連結会計年度において、事業の用に供していない遊休資産のうち、時価が著しく下落した資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（39百万円）として特別損失に計上しました。その内訳は、建物18百万円、構築物2百万円及び土地19百万円であります。

なお、当連結会計年度については、該当事項はありません。

（連結包括利益計算書関係）

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	38百万円	32百万円
組替調整額	46	38
税効果調整前	85	6
税効果額	27	2
退職給付に係る調整額	57	4
その他の包括利益合計	57	4

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

1．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数（千株）	当連結会計年度増 加株式数（千株）	当連結会計年度減 少株式数（千株）	当連結会計年度末 株式数（千株）
発行済株式				
普通株式	26,000	-	-	26,000
合計	26,000	-	-	26,000
自己株式				
普通株式	1,106	-	-	1,106
合計	1,106	-	-	1,106

2．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成26年6月27日 定時株主総会	普通株式	124	利益剰余金	5	平成26年3月31日	平成26年6月30日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成27年6月26日 定時株主総会	普通株式	373	利益剰余金	15	平成27年3月31日	平成27年6月29日

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数（千株）	当連結会計年度増 加株式数（千株）	当連結会計年度減 少株式数（千株）	当連結会計年度末 株式数（千株）
発行済株式				
普通株式	26,000	-	1,106	24,893
合計	26,000	-	1,106	24,893
自己株式				
普通株式	1,106	0	1,106	0
合計	1,106	0	1,106	0

(注) 1. 自己株式の増加0千株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2. 自己株式数の減少1,106千株は、平成27年8月7日開催の取締役会決議による自己株式の消却によるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成27年6月26日 定時株主総会	普通株式	373	利益剰余金	15	平成27年3月31日	平成27年6月29日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成28年6月29日 定時株主総会	普通株式	746	利益剰余金	30	平成28年3月31日	平成28年6月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 （自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）
現金及び預金勘定	9,060百万円	12,732百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	396	396
担保に供している定期預金	-	340
現金及び現金同等物	8,664	11,995

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

有形固定資産

主として、不動産販売事業におけるコンピュータ端末機(工具、器具及び備品)であります。

無形固定資産

ソフトウェアであります。

(2) リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額

(単位:百万円)

	前連結会計年度(平成27年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	17	17	-
合計	17	17	-

(単位:百万円)

	当連結会計年度(平成28年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	-	-	-
合計	-	-	-

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

未経過リース料期末残高相当額等

該当事項はありません。

支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自平成26年4月1日 至平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自平成27年4月1日 至平成28年3月31日)
支払リース料	1	-
減価償却費相当額	1	-

減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
1年内	336	336
1年超	-	1,680
合計	336	2,017

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、一時的な余裕資金の運用については短期の預金等に限定しており、事業にかかる所要資金については主として銀行等金融機関からの借入により調達しております。なお、デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び売掛金は顧客の信用リスクに晒されておりますが、その期日は半年以内であります。また、営業貸付金は住宅ローンを中心としたものであり、同様に顧客の信用リスクに晒されております。投資有価証券は、主として株式形態のゴルフ会員権であり、四半期ごとに内容の精査を行っております。未収還付法人税等については、短期間で回収となる税金の還付であります。

営業債務である支払手形及び買掛金、電子記録債務、並びに未払法人税等は、1年以内の支払期日であります。

借入金は、プロジェクト資金及び設備投資資金であり、支払期日は最長で決算日後約24年であります。金利の変動リスクに晒されている一部の変動金利借入については、デリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用して支払利息を固定化することにより、リスクヘッジを行っております。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (5)重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、営業債権である受取手形及び売掛金に係る顧客の信用リスクについては、取引ごとに個別の検討を行い、リスクの低減を図っております。営業貸付金については、返済状況のモニタリングにより信用状態の変化を把握するとともに、四半期ごとに各取引先の信用リスクの見直しを実施しております。

デリバティブ取引については、取引相手先を高格付を有する金融機関に限定しているため信用リスクは僅少であります。

市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

当社グループは、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、社内ルールに従い、金利スワップ取引を利用しております。投資有価証券については、継続的に発行体の財務状況等を把握し、市場価格変動の影響を精査しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社グループは、各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額の他、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2.参照）。

前連結会計年度（平成27年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	9,060	9,060	-
(2) 受取手形及び売掛金	192	192	-
(3) 営業貸付金	1,178		
貸倒引当金(*1)	4		
	1,173	1,185	11
(4) 未収還付法人税等	85	85	-
(5) 投資有価証券	0	2	1
資産計	10,513	10,526	13
(1) 支払手形及び買掛金	11,904	11,904	-
(2) 短期借入金	1,975	1,975	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	9,572	9,572	-
(4) 未払法人税等	61	61	-
(5) 長期借入金	7,866	7,877	10
負債計	31,380	31,390	10
デリバティブ取引(*2)	-	-	-

(*1)営業貸付金に対して貸倒実績率を用いて計算した貸倒引当金を控除しております。

(*2)デリバティブ取引については、「金融商品に関する会計基準」により特例処理を行っている金利スワップ取引のみであり、その時価についてはヘッジ対象である長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度（平成28年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	12,732	12,732	-
(2) 受取手形及び売掛金	143	143	-
(3) 営業貸付金	907		
貸倒引当金(*1)	1		
	906	913	7
(4) 投資有価証券	0	2	1
資産計	13,782	13,791	8
(1) 支払手形及び買掛金	4,120	4,120	-
(2) 電子記録債務	6,020	6,020	-
(3) 短期借入金	3,387	3,387	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	9,717	9,717	-
(5) 未払法人税等	306	306	-
(6) 長期借入金	11,360	11,348	12
負債計	34,913	34,901	12
デリバティブ取引(*2)	-	-	-

(*1)営業貸付金に対して貸倒実績率を用いて計算した貸倒引当金を控除しております。

(*2)デリバティブ取引については、「金融商品に関する会計基準」により特例処理を行っている金利スワップ取引のみであり、その時価についてはヘッジ対象である長期借入金の時価に含めて記載しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるものが主体であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 営業貸付金

営業貸付金の時価については、将来キャッシュ・フローを同様の新規貸出を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(4) 投資有価証券

株式形態のゴルフ会員権は取引所の市場価格がなく、時価は取引相場によっております。

負債

(1) 支払手形及び買掛金、(2) 電子記録債務、(3) 短期借入金、(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(6) 長期借入金

長期借入金の時価については、将来キャッシュ・フローを同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による長期借入金の一部は金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された将来キャッシュ・フローを、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
非上場株式	28	28

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(4) 投資有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成27年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	9,050	-	-	-
受取手形及び売掛金	192	-	-	-
営業貸付金	128	140	314	594
未収還付法人税等	85	-	-	-
合計	9,457	140	314	594

当連結会計年度(平成28年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	12,712	-	-	-
受取手形及び売掛金	143	-	-	-
営業貸付金	54	162	218	472
合計	12,911	162	218	472

4. 短期借入金、長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（平成27年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	1,975	-	-	-	-	-
長期借入金	9,572	6,279	1,052	22	24	488
合計	11,547	6,279	1,052	22	24	488

当連結会計年度（平成28年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	3,387	-	-	-	-	-
長期借入金	9,717	9,410	693	102	61	1,092
合計	13,105	9,410	693	102	61	1,092

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成27年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えないもの	(1) 株式	0	0	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	0	0	-
合計		0	0	-

当連結会計年度(平成28年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えないもの	(1) 株式	0	0	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	0	0	-
合計		0	0	-

2. 売却したその他有価証券

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関係

前連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例 処理	金利スワップ取引 変動受取・固定 支払	長期借入金	149	101	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例 処理	金利スワップ取引 変動受取・固定 支払	長期借入金	101	53	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、積立型、非積立型の確定給付制度及び退職一時金制度を採用しております。また、従業員の退職等に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。

確定給付企業年金制度(すべて積立型制度であります。)では、給与と勤務期間に基づいた一時金又は年金を支給します。

退職一時金制度(すべて非積立型制度であります。)では、退職給付として、給与と勤務期間に基づいた一時金を支給します。

連結子会社が有する確定給付企業年金制度及び退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表((3) に掲げられたものを除く)

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
退職給付債務の期首残高	424百万円	410百万円		
会計方針の変更による累積的影響額	62	-		
会計方針の変更を反映した期首残高	362	410		
勤務費用	43	50		
利息費用	2	1		
数理計算上の差異の発生額	35	35		
退職給付の支払額	33	35		
退職給付債務の期末残高	410	462		

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表((3) に掲げられたものを除く)

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
年金資産の期首残高	451百万円	463百万円
期待運用収益	9	9
数理計算上の差異の発生額	2	3
事業主からの拠出額	32	35
退職給付の支払額	26	28
年金資産の期末残高	463	483

(3) 簡便法を適用した制度の退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
期首における退職給付に係る負債(は資産)	38百万円	53百万円
退職給付費用	32	28
退職給付の支払額	11	8
制度への拠出額	37	32
期末における退職給付に係る負債(は資産)	53	65

(4) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(平成27年3月31日)	(平成28年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	404百万円	461百万円
年金資産	648	700
	244	238
非積立型制度の退職給付債務	137	151
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	106	86
退職給付に係る負債	137	151
退職給付に係る資産	244	238
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	106	86

(注) 簡便法を適用した制度を含みます。

(5) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
勤務費用	43百万円	50百万円
利息費用	2	1
期待運用収益	9	9
数理計算上の差異の費用処理額	46	38
簡便法で計算した退職給付費用	32	28
確定給付制度に係る退職給付費用	22	110

(6) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
数理計算上の差異	85百万円	6百万円

(7) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
未認識数理計算上の差異	38百万円	32百万円

(8) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
生命保険一般勘定	100%	100%

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(9) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎（加重平均で表わしております。）

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
割引率	0.470 %	0.002 %
長期期待運用収益率	2.000	2.000
予想昇給率	2.3	2.3

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	14百万円	12百万円
退職給付に係る負債	42	44
役員退職慰労引当金	46	49
未払事業税等	12	37
たな卸資産評価損	222	197
ゴルフ会員権評価損	20	20
関係会社株式評価損	344	326
繰越欠損金	7,755	6,645
減損損失	848	791
固定資産評価損	212	198
控除対象外消費税等	3	4
減価償却費超過額	0	2
賞与引当金	63	68
投資有価証券評価損	11	4
その他	77	72
繰延税金資産小計	9,676	8,475
評価性引当額	8,850	7,721
繰延税金資産合計	826	754
繰延税金負債		
退職給付に係る資産	89	73
その他	1	1
繰延税金負債合計	91	75
繰延税金資産の純額	735	679

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	704百万円	663百万円
固定資産 - 繰延税金資産	30	15

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
法定実効税率 (調整)	35.6%	33.1%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.1	1.7
住民税均等割	0.3	0.3
評価性引当額	30.1	20.4
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	2.4	1.0
その他	1.7	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	11.0	15.8

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、前連結会計年度の計算において使用した32.3%から平成28年4月1日に開始する連結会計年度及び平成29年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については30.9%に、平成30年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については、30.6%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）は26百万円減少し、法人税等調整額が26百万円増加しております。

（資産除去債務関係）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

（賃貸等不動産関係）

当社及び一部の連結子会社では、首都圏を中心に、賃貸住宅等（土地を含む）を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は254百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は238百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）
連結貸借対照表計上額		
期首残高	8,443	6,275
期中増減額	2,168	755
期末残高	6,275	7,030
期末時価	5,510	6,308

- （注）1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち前連結会計年度の主な減少額はオフィスの売却2,766百万円であり、当連結会計年度の主な増加額はマンション分譲事業に伴い併設された商業ビル等の保有目的の変更等（1,444百万円）であり、主な減少額は販売用不動産への振替（607百万円）であります。
3. 期末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価等に基づく金額、その他の物件については、土地は適切に市場価格を反映していると考えられる指標を用いて調整した金額により、建物等については連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

(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あります。

当社グループでは、グループ会社各社において取り扱う製品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は、グループ会社を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」及び「不動産管理事業」の3つを報告セグメントとしております。

「不動産販売事業」は、マンション等の開発分譲、売買仲介業務、買取再販業務を行っております。「不動産賃貸事業」は、マンション等の賃貸、賃貸斡旋等を行っております。「不動産管理事業」は、マンション等の総合管理サービスを行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債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」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益をベースとした金額であります。セグメント間の内部売上高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自平成26年4月1日至平成27年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	36,522	1,069	4,192	41,784	470	42,254
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	176	51	227	2,179	2,407
計	36,522	1,245	4,243	42,011	2,649	44,661
セグメント利益	3,035	335	572	3,944	85	4,029
セグメント資産	34,858	6,189	467	41,515	2,716	44,231
その他の項目						
減価償却費	13	106	22	142	1	143
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	56	637	17	711	3	714

(注)「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、住設企画販売事業等を含んでおります。

当連結会計年度（自平成27年4月1日至平成28年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	39,513	903	4,286	44,703	442	45,145
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	177	56	234	2,087	2,321
計	39,513	1,080	4,343	44,937	2,529	47,466
セグメント利益	3,089	283	510	3,884	123	4,007
セグメント資産	35,233	7,367	397	42,998	2,332	45,330
その他の項目						
減価償却費	10	91	16	119	0	119
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	18	424	30	473	0	474

（注）「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、住設企画販売事業等を含んでおります。

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）
（単位：百万円）

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	42,011	44,937
「その他」の区分の売上高	2,649	2,529
セグメント間取引消去	2,407	2,321
連結財務諸表の売上高	42,254	45,145

（単位：百万円）

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	3,944	3,884
「その他」の区分の利益	85	123
セグメント間取引消去	78	36
全社費用（注）	666	879
連結財務諸表の営業利益	3,285	3,090

（注）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等であります。

（単位：百万円）

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	41,515	42,998
「その他」の区分の資産	2,716	2,332
セグメント間取引消去	1,524	1,337
全社資産（注）	12,511	15,595
連結財務諸表の資産合計	55,218	59,588

（注）全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金及び管理部門に係る資産であります。

（単位：百万円）

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結会 計年度	当連結会 計年度	前連結会 計年度	当連結会 計年度	前連結会 計年度	当連結会 計年度	前連結会 計年度	当連結会 計年度
減価償却費	142	119	1	0	45	45	189	165
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	711	473	3	0	29	80	744	554

（注）有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、管理部門に係る資産であります。

【関連情報】

前連結会計年度（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

セグメント情報に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

本邦以外の国又は地域の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域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

(単位:百万円)

顧客の名称	売上高	関連するセグメント
東光電気株式会社	4,864	不動産販売事業
株式会社ツカモトコーポレーション	6,862	不動産販売事業

当連結会計年度（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

セグメント情報に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

本邦以外の国又は地域の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域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、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計			
減損損失	-	-	-	-	-	39	39

（注）「全社・消去」の金額は、セグメントに帰属しない全社資産に係る減損損失であります。

当連結会計年度（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】

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】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る）等

前連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
主要株主	高杉 仁	-	-	当社相談役	(被所有) 直接 5.2 間接 6.9	相談役報酬 の支払	相談役報酬 の支払	42	-	-

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
主要株主	高杉 仁	-	-	当社相談役	(被所有) 直接 5.2 間接 6.9	相談役報酬 の支払	相談役報酬 の支払	42	-	-

（注） 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。

2. 高杉 仁氏は、当社の専務取締役経験者であり、長年の経験と知見並びに外部各方面との幅広い人脈を有しており、これを当社業務に活かすため、相談役という立場で当社の経営に従事しております。具体的には会社の経営上の必要事項に関する取締役会の諮問に應える他、自ら必要に応じて現経営陣に対して、助言等を行っております。

なお、報酬額につきましては、取締役会において決定しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (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	676.39円	751.11円
1株当たり当期純利益金額	88.11円	89.58円

(注) 1. 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の算定上の基礎は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円)	2,193	2,229
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円)	2,193	2,229
期中平均株式数(株)	24,893,734	24,893,703

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	16,837	18,697
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	-	-
(うち非支配株主持分)	(-)	(-)
普通株式に係る期末純資産額(百万円)	16,837	18,697
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	24,893,734	24,893,684

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,975	3,387	2.78	-
1年以内に返済予定の長期借入金	9,572	9,717	2.23	-
1年以内に返済予定のリース債務	25	22	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	7,866	11,360	2.23	平成29年～52年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	52	30	-	平成29年～32年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	19,492	24,518	-	-

(注) 1. 平均利率を算定する際の利率及び残高は期中平均のものを使用しております。

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年間の返済予定額は次のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	9,410	693	102	61
リース債務	16	9	3	0

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	22,668	28,716	38,515	45,145
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(百万円)	2,705	2,481	2,805	2,648
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額(百万円)	2,403	2,170	2,467	2,229
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	96.54	87.21	99.11	89.58

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額() (円)	96.54	9.33	11.91	9.54

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	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)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,723	19,973
売掛金	3	2
販売用不動産	115,737	16,192
仕掛販売用不動産	117,856	127,623
貯蔵品	29	28
前払費用	135	224
繰延税金資産	653	614
未収還付法人税等	85	-
その他	2,370	2,208
貸倒引当金	3	2
流動資産合計	41,591	44,866
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,017	142,563
構築物	9	438
機械及び装置	-	414
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	20	20
土地	15,187	134,424
リース資産	56	37
有形固定資産合計	7,291	8,098
無形固定資産		
電話加入権	29	29
ソフトウェア	43	58
リース資産	3	1
無形固定資産合計	76	89
投資その他の資産		
投資有価証券	5	5
関係会社株式	1,189	1,189
前払年金費用	166	138
繰延税金資産	14	5
破産更生債権等	16	15
その他	832	840
貸倒引当金	39	38
投資その他の資産合計	2,184	2,156
固定資産合計	9,553	10,344
資産合計	51,145	55,210

(単位：百万円)

	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)
負債の部		
流動負債		
支払手形	10,682	1,798
電子記録債務	-	2,607
工事未払金	919	2,173
短期借入金	-	1,422
1年内返済予定の長期借入金	1,946	1,962
1年内返済予定の関係会社長期借入金	1,595	2,595
リース債務	20	17
未払金	2,274	2,336
未払費用	52	62
未払法人税等	14	261
未払消費税等	-	707
前受金	3,005	3,173
預り金	2,470	597
賞与引当金	125	145
役員賞与引当金	68	74
その他	-	2
流動負債合計	27,697	26,631
固定負債		
長期借入金	1,785	1,211
リース債務	39	21
退職給付引当金	74	85
役員退職慰労引当金	120	132
その他	58	64
固定負債合計	8,144	11,524
負債合計	35,842	38,155
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,537	3,537
資本剰余金		
資本準備金	5,395	5,395
資本剰余金合計	5,395	5,395
利益剰余金		
利益準備金	579	579
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	6,818	7,542
利益剰余金合計	7,397	8,121
自己株式	1,027	0
株主資本合計	15,303	17,054
純資産合計	15,303	17,054
負債純資産合計	51,145	55,210

【損益計算書】

(単位：百万円)

	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	1 36,241	1 38,664
売上原価	1 29,266	1 31,835
売上総利益	6,974	6,828
販売費及び一般管理費	1, 2 4,285	1, 2 4,361
営業利益	2,688	2,466
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1 350	1 350
その他	1 132	1 54
営業外収益合計	483	405
営業外費用		
支払利息	1 546	1 446
その他	1 210	143
営業外費用合計	757	590
経常利益	2,414	2,282
特別利益		
受取和解金	-	29
特別利益合計	-	29
特別損失		
固定資産売却損	218	-
固定資産除却損	0	-
ゴルフ会員権評価損	-	1
減損損失	39	-
特別損失合計	258	1
税引前当期純利益	2,156	2,310
法人税、住民税及び事業税	1 148	1 137
法人税等調整額	153	47
法人税等合計	5	184
当期純利益	2,150	2,125

【売上原価明細書】

a. 不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	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)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
用地費		14,505	50.4	9,693	30.8
外注工事費		12,474	43.3	20,229	64.2
経費		1,626	5.7	1,565	5.0
土地建物購入費		172	0.6	-	-
不動産売上原価		28,779	100.0	31,488	100.0

(注) 1. 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。なお、原価差額については、期末時において売上原価、販売用不動産及び仕掛販売用不動産に配賦しております。

2. 土地建物購入費は、土地付中高層住宅等の一括仕入によるものであります。

b. その他事業原価明細書

区分	注記 番号	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)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
賃料		78	16.2	78	22.5
支払手数料		25	5.3	23	6.7
管理費		61	12.7	63	18.3
水道光熱費		22	4.6	7	2.1
租税公課		46	9.5	49	14.3
減価償却費		89	18.3	75	21.9
修繕費		157	32.3	46	13.3
保険料		5	1.1	3	0.9
その他事業原価		487	100.0	347	100.0

【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：百万円）

	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	3,537	5,395	5,395	579	4,747	5,327	1,027	13,232	13,232
会計方針の変更による累積的影響額					44	44		44	44
会計方針の変更を反映した当期首残高	3,537	5,395	5,395	579	4,791	5,371	1,027	13,276	13,276
当期変動額									
剰余金の配当					124	124		124	124
当期純利益					2,150	2,150		2,150	2,150
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									-
当期変動額合計	-	-	-	-	2,026	2,026	-	2,026	2,026
当期末残高	3,537	5,395	5,395	579	6,818	7,397	1,027	15,303	15,303

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：百万円）

	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	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	3,537	5,395	-	5,395	579	6,818	7,397	1,027	15,303	15,303
当期変動額										
剰余金の配当						373	373		373	373
当期純利益						2,125	2,125		2,125	2,125
自己株式の消却			1,027	1,027				1,027	-	-
自己株式の取得								0	0	0
利益剰余金から資本剰余金への振替			1,027	1,027		1,027	1,027		-	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）										-
当期変動額合計	-	-	-	-	-	723	723	1,027	1,751	1,751
当期末残高	3,537	5,395	-	5,395	579	7,542	8,121	0	17,054	17,054

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式・・・移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの・・・当事業年度末の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの・・・移動平均法による原価法

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産・・・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)

貯蔵品・・・・・・・・・・・・・・・・・・最終仕入原価法

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

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 15～50年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)・・・定額法

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)に基づく定額法によっております。

(3) リース資産・・・リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用することとしております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

受取手形、売掛金、貸付金等の貸倒れの損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、賞与支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えて、当事業年度における支給見込額を計上しております。

(4) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えて、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

退職給付引当金及び退職給付費用の処理方法は次のとおりです。

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(3年)による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、その発生時の翌事業年度にて一括費用処理することとしております。

(5) 役員退職慰労引当金

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

4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

金利スワップについて、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金の利息

ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているので事業年度末における有効性の評価を省略しております。

(2) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の未処理額の会計処理の方法は、連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

(3) 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。ただし、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の期間費用としております。

(4) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

	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)
現金及び預金	- 百万円	340百万円
販売用不動産	14,046	5,526
仕掛販売用不動産	16,658	24,562
建物	837	1,468
構築物	0	0
機械及び装置	-	14
土地	2,270	2,377
計	33,812	34,290

担保に係る債務

	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)
短期借入金	- 百万円	1,422百万円
1年内返済予定の長期借入金	9,468	9,629
1年内返済予定の関係会社長期借入金	95	-
長期借入金	7,851	11,221
計	17,415	22,273

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	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)
金銭債権	140百万円	144百万円
金銭債務	1,438	1,259

3 資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産へ振替いたしました。その内容は次のとおりであります。

	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)
建物	- 百万円	187百万円
土地	-	420
計	-	607

4 資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産へ振替いたしました。その内容は次のとおりであります。

	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)
建物	- 百万円	771百万円
構築物	-	27
機械及び装置	-	14
土地	-	222
計	-	1,036

5 偶発債務

次の関係会社等について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。なお、住宅ローン利用顧客の金融機関等からの借入に対する債務保証につきましては、抵当権設定登記完了までの間、連帯債務保証を行っております。

債務保証

	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)
明和ファイナンス株式会社	1,955百万円	1,943百万円
住宅ローン利用顧客	2,151	2,181
計	4,106	4,124

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	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)
営業取引による取引高		
売上高	164百万円	164百万円
仕入高	2,227	2,142
営業取引以外の取引による取引高	526	527

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度28%、当事業年度28%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度72%、当事業年度72%であります。

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)
給料手当	940百万円	982百万円
賞与引当金繰入額	92	105
役員賞与引当金繰入額	68	74
役員退職慰労引当金繰入額	16	16
退職給付費用	7	57
広告宣伝費	1,181	1,215
支払手数料	495	332
減価償却費	54	52
貸倒引当金繰入額	1	-

(有価証券関係)

子会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は1,189百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は1,189百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	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)
繰延税金資産		
貸倒引当金	13百万円	12百万円
退職給付引当金	24	26
役員退職慰労引当金	38	40
未払事業税等	2	28
たな卸資産評価損	222	197
ゴルフ会員権評価損	20	20
関係会社株式評価損	344	326
繰越欠損金	7,603	6,616
減損損失	566	529
固定資産評価損	212	198
控除対象外消費税等	3	4
減価償却費超過額	0	1
賞与引当金	41	44
投資有価証券評価損	8	1
その他	27	27
繰延税金資産小計	9,131	8,075
評価性引当額	8,407	7,411
繰延税金資産合計	724	664
繰延税金負債		
前払年金費用	53	42
その他	1	1
繰延税金負債合計	55	44
繰延税金資産の純額	668	620

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	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)
法定実効税率 (調整)	35.6%	33.1%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.1	1.9
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	5.8	5.0
評価性引当額	34.7	23.6
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	2.4	1.0
その他	1.6	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.2	8.0

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、前事業年度の計算において使用した32.3%から平成28年4月1日に開始する事業年度及び平成29年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については30.9%に、平成30年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、30.6%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は23百万円減少し、法人税等調整額が23百万円増加しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首 残 高	当 期 増 加 額	当 期 減 少 額	当 期 償 却 額	当期末 残 高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	2,017	834	187	101	2,563	5,059
	構築物	9	30	-	1	38	70
	機械及び装置	-	14	-	0	14	0
	車両運搬具	0	0	-	0	0	29
	工具、器具及び備品	20	3	-	3	20	273
	土地	5,187	656	420	-	5,424	-
	リース資産	56	-	-	19	37	69
	計	7,291	1,539	607	125	8,098	5,503
無形固定資産	電話加入権	29	-	-	-	29	-
	リース資産	3	-	-	1	1	-
	ソフトウェア	43	15	-	0	58	-
	計	76	15	-	2	89	-

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

商業ビル	建物	771百万円
	構築物	27百万円
	機械及び装置	14百万円
	土地	222百万円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	販売用不動産へ振替	187百万円
土地	販売用不動産へ振替	420百万円

【引当金明細表】

(単位：百万円)

区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	42	-	2	40
賞与引当金	125	145	125	145
役員賞与引当金	68	74	68	74
役員退職慰労引当金	120	16	4	132

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 (特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。公告掲載URL http://www.meiwajisyo.co.jp ただし、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。
株主に対する特典	なし

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、法令により定款をもってしても制限することができない権利及び募集株式又は募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有していません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第29期）（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）平成27年6月26日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成27年6月26日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第30期第1四半期）（自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日）平成27年8月7日関東財務局長に提出

（第30期第2四半期）（自 平成27年7月1日 至 平成27年9月30日）平成27年11月6日関東財務局長に提出

（第30期第3四半期）（自 平成27年10月1日 至 平成27年12月31日）平成28年2月5日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成27年6月30日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成28年6月29日

明和地所株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 矢田堀 浩明 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 根本 知香 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている明和地所株式会社の平成27年4月1日から平成28年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、明和地所株式会社及び連結子会社の平成28年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、明和地所株式会社の平成28年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、明和地所株式会社が平成28年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成28年6月29日

明和地所株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 矢田堀 浩明 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 根本 知香 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている明和地所株式会社の平成27年4月1日から平成28年3月31日までの第30期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、明和地所株式会社の平成28年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。