

【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27年6月26日
【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）
【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】	明和地所株式会社 札幌支店 (北海道札幌市中央区北1条西2丁目1番地) 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)

(注) 上記の札幌支店は、金融商品取引法に規定する縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜を考慮して、縦覧に供する場所としております。

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25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	平成23年3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
売上高 (百万円)	29,384	35,856	36,614	34,573	42,254
経常利益又は経常損失 () (百万円)	1,109	1,426	7,765	2,079	2,723
当期純利益又は当期純損失 () (百万円)	548	751	11,379	2,486	2,193
包括利益 (百万円)	548	751	11,379	2,486	2,135
純資産額 (百万円)	23,641	24,019	12,266	14,782	16,837
総資産額 (百万円)	79,200	87,043	70,349	57,015	55,218
1株当たり純資産額 (円)	949.69	964.88	492.75	593.81	676.39
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)	22.02	30.19	457.13	99.89	88.11
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 (%)	29.9	27.6	17.4	25.9	30.5
自己資本利益率 (%)	2.3	3.2	62.7	18.4	13.9
株価収益率 (倍)	21.2	14.3	-	4.2	5.5
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	4,732	6,204	29	2,223	11,537
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	6,084	5,185	15	617	1,949
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	7,270	4,374	2,285	7,333	14,106
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	13,477	20,493	18,222	9,283	8,664
従業員数 (人)	379	433	438	442	424
(外、平均臨時雇用者数)	(908)	(938)	(950)	(964)	(988)

(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、当期純損失を計上しているため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	平成23年3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
売上高 (百万円)	24,844	31,011	31,816	29,558	36,241
経常利益又は経常損失 () (百万円)	912	990	8,019	1,668	2,414
当期純利益又は当期純損失 () (百万円)	616	645	11,373	2,319	2,150
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	26,000
純資産額 (百万円)	22,388	22,659	10,912	13,232	15,303
総資産額 (百万円)	75,815	83,466	66,891	52,873	51,145
1株当たり純資産額 (円)	899.34	910.26	438.38	531.56	614.74
1株当たり配当額 (円)	15.00	15.00	-	5.00	15.00
(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)	24.78	25.91	456.88	93.18	86.40
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	29.5	27.1	16.3	25.0	29.9
自己資本利益率 (%)	2.8	2.9	67.8	19.2	15.1
株価収益率 (倍)	18.8	16.6	-	4.5	5.6
配当性向 (%)	60.5	57.9	-	5.4	17.4
従業員数 (人)	196	231	227	223	212
(外、平均臨時雇用者数)	(16)	(16)	(17)	(17)	(16)

(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。

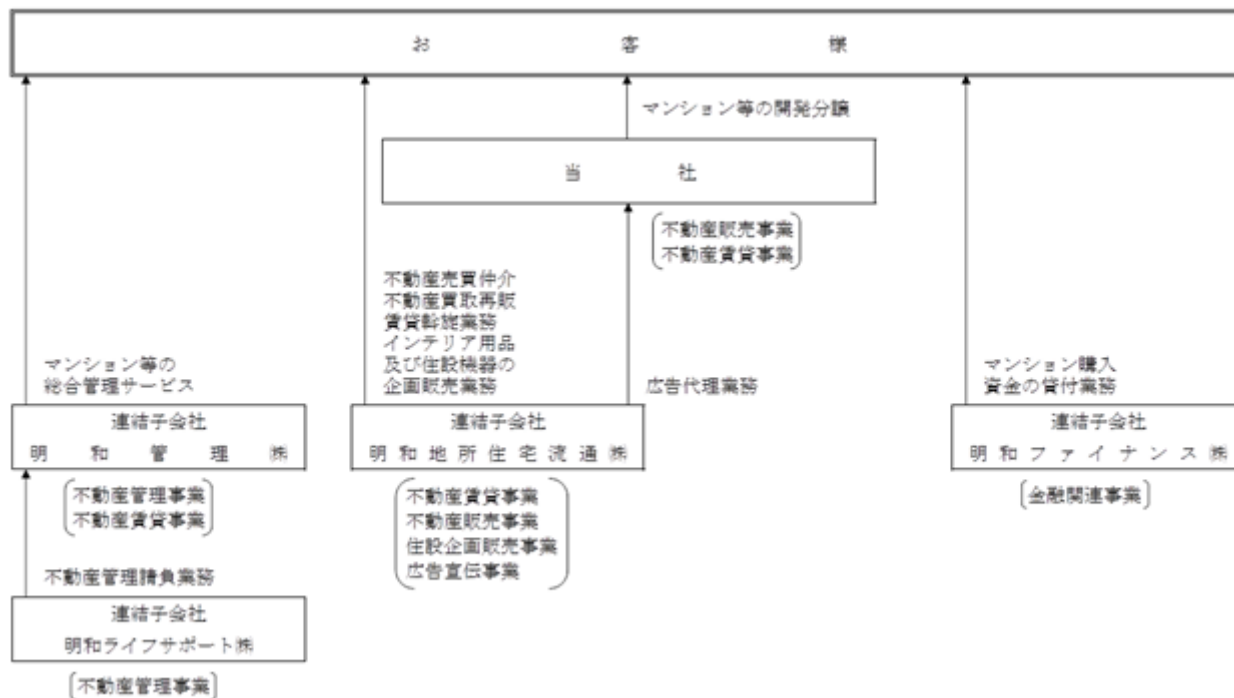
2【沿革】

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など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地所住宅流通㈱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㈱及び明和地所住宅流通㈱はマンション等の賃貸を行っており、明和地所住宅流通㈱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不動産管理請負業務を行っております。

その他事業

（住設企画販売事業）

明和地所住宅流通㈱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）

明和地所住宅流通㈱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。
明和地所住宅流通株式会社 (注)3	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 (注)4	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)5	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. 平成27年4月1日付で、当社の連結子会社である明和地所住宅流通株式会社は、商号を明和リアルエステート株式会社に変更いたしました。
 4. 当社は、平成27年3月20日に明和ファイナンス株式会社の全株式を取得し、完全子会社といたしました。
 5. 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27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	186 (10)
不動産賃貸事業	4 (-)
不動産管理事業	156 (970)
報告セグメント計	346 (980)
その他事業	38 (-)
小計	384 (980)
全社(共通)	40 (8)
合計	424 (988)

- (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27年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
212(16)	32.9	7.2	5,904

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	172 (10)
報告セグメント計	172 (10)
全社(共通)	40 (6)
合計	212 (16)

(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、消費税増税後の個人消費の持ち直しに遅れが生じた一方で、政府の経済政策や日銀の金融緩和による円安、株高、低金利を背景に、大企業を中心とした企業収益の改善が見られました。

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、建築費が未だ緩やかに上昇していることから、販売価格は強含みで推移しております。契約率は、消費税増税による駆け込み需要の反動から一時期落ち込みましたが、住宅取得に対する税制優遇や低金利の住宅ローン、販売価格の先高観から改善してきております。

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1物件(92戸)の引渡しが翌期になったことにより、売上高は計画を下回りましたが、契約高については消費者のニーズを捉えた物件の供給により計画を達成いたしました。また、従来からの課題であったオフィスビル及びオフィスビル用地の売却によりバランスシートの改善を果たすことができました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高422億54百万円(前期比22.2%増)、営業利益32億85百万円(前期比4.1%増)、経常利益27億23百万円(前期比31.0%増)、当期純利益21億93百万円(前期比11.8%減)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	42,254	34,573	7,681	22.2
営業利益	3,285	3,154	130	4.1
経常利益	2,723	2,079	644	31.0
当期純利益	2,193	2,486	293	11.8

(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	36,241	29,558	6,682	22.6
営業利益	2,688	2,497	191	7.7
経常利益	2,414	1,668	746	44.7
当期純利益	2,150	2,319	168	7.3

(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、マンション販売において引渡しの遅れにより売上戸数が減少したものの、オフィスビル及びオフィスビル用地の売却が大きく寄与したことから、売上高は365億22百万円(前期比28.0%増)、セグメント利益は30億35百万円(前期比24.0%増)となりました。

仕入につきましては、土地価格の上昇や競合等の厳しい環境下ではありましたが、400億円の計画対比95%の実績を確保することができました。また、契約につきましても好調に推移し、翌期の不動産売上計画に対して期末時点で87%の進捗となっております。

売上の状況は次のとおりであります。

区分		当期実績	構成比
中高層住宅	戸数(戸)	535	
	売上高(百万円)	18,736	51.3%
オフィスビル	棟数(棟)	2	
	売上高(百万円)	11,727	32.1%
土地・建物	戸数(戸)	-	
	売上高(百万円)	5,809	15.9%
手数料等	売上高(百万円)	249	0.7%
計	戸数(戸)	535	
	棟数(棟)	2	
	売上高(百万円)	36,522	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、主要なオフィスビル3棟を売却したことから賃貸収入が減少し、売上高は10億69百万円（前期比35.3%減）、セグメント利益は3億35百万円（前期比54.1%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、管理受託業務に加えて、大規模修繕などの工事関連業務の強化を図り、売上高は41億92百万円（前期比3.0%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5億72百万円（前期比4.8%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主体に、売上高は4億70百万円（前期比45.8%増）、セグメント利益は85百万円（前期比142.7%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」という。）の残高は86億64百万円となり、前連結会計年度末比6億19百万円減少いたしました。

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24億65百万円を計上したことや仕入債務が64億73百万円増加した一方で、たな卸資産が11億77百万円増加したことにより、115億37百万円の資金の増加（前期は22億23百万円の減少）となりました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、19億49百万円の資金の増加（前期は6億17百万円の増加）となりました。これは主として、有形固定資産の売却による収入25億50百万円及び有形固定資産の取得による支出6億70百万円の差異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141億6百万円の資金の減少（前期は73億33百万円の減少）となりました。これは主として、新規分譲プロジェクトにかかる借入金収入が84億88百万円となった一方で、分譲プロジェクトの終了やオフィスビル等の売却によって224億43百万円の借入金を返済したこと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 1,115	44,880	128.0	戸 993	40,454	283.0
オフィスビル	棟 2	11,700	-	棟 -	-	-
土地・建物	戸 - m ² 3,969.32	6,700	139.6	戸 - m ² 1,194.29	900	-
計	戸 1,115 棟 2 m ² 3,969.32	63,280	158.8	戸 993 棟 - m ² 1,194.29	41,354	289.3

- (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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	前期比(%)
不動産販売事業(百万円)	36,522	128.0
不動産賃貸事業(百万円)	1,069	64.7
不動産管理事業(百万円)	4,192	103.0
報告セグメント計(百万円)	41,784	122.0
その他事業(百万円)	470	145.8
合計(百万円)	42,254	122.2

- (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25年4月1日 至 平成26年3月31日)		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)	
	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、昭和61年の創業以来、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。翌期に30年目を迎え、更なる発展を期するため、下記のとおり新たなステートメント及びブランドコンセプトを策定いたしました。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、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、コア事業である不動産販売事業における仕入・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など不動産関連事業の拡大を図り、グループとしての収益力改善に取り組んでまいります。

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改善につなげ、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不動産販売事業を展開いたします。

こうした施策の推進により、不動産販売事業を手掛ける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27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、国内外経済や金融環境の影響を大きく受けます。したがって、景気後退局面や災害発生時に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など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ってまいります。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、銀行借入れ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、新規資金調達やリ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他、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。

また、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。

(4)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になりますが、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。

(5)競合他社等の影響について

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。

(6)建築費の上昇について

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。

(7)建築工事の遅延等について

当社グループが発注する建設会社等に経営破綻や財務状況の悪化などの事象が発生した場合には、工期の遅延による引渡し時期の変動や追加費用の発生等が懸念される他、工事完了後の補修責任が履行されない可能性が高く、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)訴訟事件について

当社グループは、マンション建設に当たっては、様々な観点から慎重な検討を行っておりますが、建物の瑕疵、土壌汚染、近隣問題等による訴訟の発生及びこれらに起因する建築計画の変更等が発生する可能性があります。その場合には、直接・間接を問わずコスト増加要因となり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9)引渡し時期の集中について

当社グループの不動産販売事業におきましては、お客様への物件引渡しを基準として売上げ計上を行うため、特定時期に引渡し集中した場合には、事業年度内での業績及び財務状況の変動が大きくなり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10)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。

(11)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。

(12)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、以下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27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など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おりますが、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、マンション販売において引渡しの遅れにより売上戸数が減少したものの、オフィスビル及びオフィスビル用地の売却が大きく寄与したことから、売上高は422億54百万円（前期比22.2%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や不動産賃貸事業における修繕費用計上等から、326億89百万円（前期比29.8%増）となりました。

販売費及び一般管理費は、販売活動が順調に進捗し広告宣伝費が圧縮できたこと等から、前期比ほぼ横ばいの62億79百万円（前期比0.7%増）となりました。

営業外損益

営業外収益は、売買契約解約に伴う違約金収入が増加したことにより1億71百万円（前期比48.6%増）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などから7億33百万円（前期比38.4%減）となりました。

特別損益

固定資産売却損2億18百万円及び減損損失39百万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1億78百万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422億54百万円（前期比22.2%増）、営業利益は32億85百万円（前期比4.1%増）、経常利益は27億23百万円（前期比31.0%増）、当期純利益は21億93百万円（前期比11.8%減）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（当社及び連結子会社）では、主に賃貸マンションの取得に6億14百万円、ソフトウェア等に44百万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（当社及び連結子会社）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27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	事務所他	526	1,336 (10,613.70)	118	1,980	193 (15)
	不動産賃貸	賃貸マンション	1,486	3,850 (12,334.99)	0	5,337	- (-)
札幌支店 (札幌市中央区)	不動産販売	事務所	2	- (-)	0	2	16 (1)
福岡支店 (福岡市中央区)	不動産販売	事務所	15	- (-)	0	16	3 (-)

(2) 国内子会社

平成27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	168	374 (1,316.30)	2	545	- (-)
		不動産管理	事務所他	19	35 (65.31)	9	65	150 (16)
明和地所住宅流通(株)	本社 (東京都渋谷区)	不動産賃貸	賃貸マンション	89	161 (522.92)	-	251	4 (-)
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	65	146 (607.71)	-	212	- (-)

(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、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27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	事務所他	193 (15)	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27年3月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成27年6月26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	26,000,000	同 左	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	26,000,000	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 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成8年9月18日	2,500,000	26,000,000	2,325,000	3,537,500	4,982,900	5,395,794

(注) 有償一般募集

入札による募集				1,800,000株
発行価格	1,860円	資本組入額	930円	
払込金総額	5,277,900千円			
入札によらない募集				700,000株
発行価格	2,900円	資本組入額	930円	
払込金総額	2,030,000千円			

(6)【所有者別状況】

平成27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	34	74	71	3	5,657	5,858	-
所有株式数(単元)	-	17,280	4,154	95,852	21,848	255	120,572	259,961	3,900
所有株式数の割合(%)	-	6.64	1.60	36.87	8.40	0.10	46.39	100.00	-

(注)1. 自己株式1,106,266株は、「個人その他」に11,062単元及び「単元未満株式の状況」に66株含まれておりません。

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27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	7,230	27.81
原田 英明	東京都武蔵野市	2,413	9.28
(株)明建システム	東京都大田区田園調布3-22-30	1,710	6.58
高杉 仁	東京都大田区	1,299	5.00
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	1,104	4.25
高杉 純	東京都世田谷区	1,100	4.23
原田 耕次	東京都武蔵野市	415	1.60
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505019 (常任代理人 香港上海銀行 東京支店)	AIB INTERNATIONAL CENTRE P.O. BOX 518 IFSC DUBLIN, IRELAND (東京都中央区日本橋3-11-1)	400	1.54
(株)スペース・P	東京都武蔵野市吉祥寺北町1-12-11	400	1.54
(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	1.31
計	-	16,413	63.13

(注)1. 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。

2. 当社は自己株式1,106千株を保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。

(8) 【議決権の状況】
 【発行済株式】

平成27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)	普通株式 1,106,200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 24,889,900	248,878	-
単元未満株式	普通株式 3,900	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	26,000,000	-	-
総株主の議決権	-	248,878	-

(注)「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。

【自己株式等】

平成27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(%)
明和地所(株)	東京都渋谷区神泉町9-6 明和地所渋谷神泉ビル	1,106,200	-	1,106,200	4.25
計	-	1,106,200	-	1,106,200	4.25

(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】 該当事項はありません。

(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】

該当事項はありません。

(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	-	-	-	-
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	1,106,266	-	1,106,266	-

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。

当事業年度の配当につきましては、今後の事業展開の基盤となる内部留保の充実を図る観点から、1株当たり年15円の配当を実施いたしました。

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株当たり年15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あります。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以下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27年6月26日 定時株主総会決議	373	15

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25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	平成23年3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
最高(円)	734	514	666	888	550
最低(円)	381	318	327	355	385

(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26年10月	11月	12月	平成27年1月	2月	3月
最高(円)	527	550	530	511	507	513
最低(円)	460	501	489	481	473	481

(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 平成19年6月当社法務部担当 平成19年12月明和地所住宅販売株式会社監査役 平成21年6月明和ファイナンス株式会社取締役（現任） 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	10
取締役 執行役員	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	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25年9月当社マンション事業建設部、事業企画部、品質管 理部管掌兼マンション事業建設部長 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（現任）	注3	3
取締役 執行役員	経理部、業 務部担当	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26年4月当社経理部、業務部担当（現任）	注3	0
取締役 執行役員	経営企画 部、法務 部、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（現任）	注3	2
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	-

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 昭和61年6月 同行国際業務部 平成1年4月 IBJシュローダー銀行へ出向 ヴァイスプレジデ ント 平成4年5月 ブリッジフォードグループへ出向 マネージング ディレクター 平成7年6月 同行企業金融開発部（M&A担当） 平成14年4月 株式会社みずほコーポレート銀行（現株式会社み ずほ銀行）本店営業第九部次長 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22年3月 興銀リース株式会社執行役員ファイナンス営業部 長 平成23年4月 同社常務執行役員 平成27年4月 同社参与 平成27年5月 明和管理株式会社監査役（現任） 平成27年5月 明和リアルエステート株式会社監査役（現任） 平成27年5月 明和ファイナンス株式会社監査役（現任） 平成27年5月 明和ライフサポート株式会社監査役（現任） 平成27年6月 当社常勤監査役（現任）	注2 注4	-
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	87
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	30
計						2,231

- (注) 1. 取締役 小林大祐は、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27年6月26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ことになる場合に備え、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 営業部統括部長
執行役員 小林 也夫 福岡支店長
執行役員 川田 幸司 営業部統括部長

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。会社の機関の概要は以下のとおりであります。

取締役会

当社の取締役会は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、関係会社担当執行役員、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

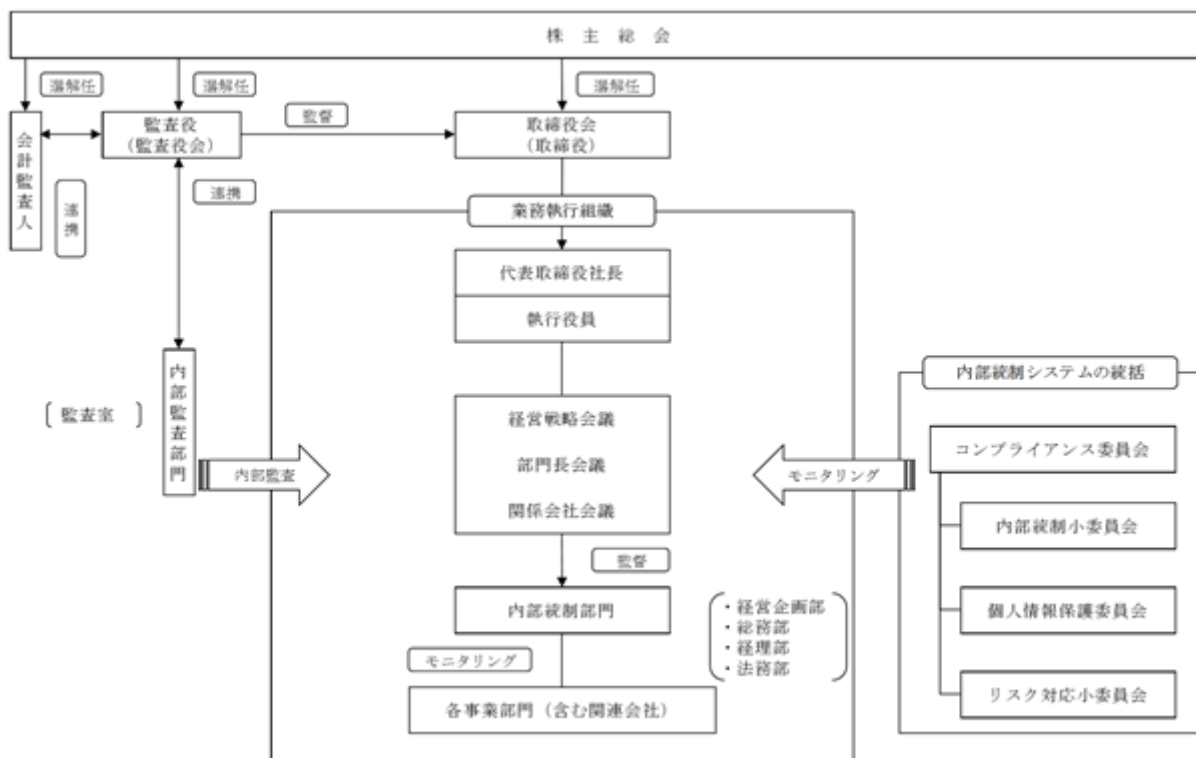
総務部：株式を含めた当社内部の重要な事項、規程・規範の策定

経理部：決算及び財務に関する事項（監査法人等と連携）

法務部：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）

監査室：内部監査（監査役、監査法人と連携）

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・監督を行ってまいりましたが、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、経営者としての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名によって構成されており、経営の健全性や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

当社においては、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26年4月1日）に沿った社内体制の整備を進めてきております。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、監査法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、取締役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・ガバナンス原則」及び「明和地所グループ コンプライアンス規範」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轄の内部監査部門として運用しております。

(2)グループとしての体制運営

「コーポレート・ガバナンス原則」及び「明和地所グループ コンプライアンス規範」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。

グループ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。

(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により組織横断的かつ迅速な意思決定を行っております。

職務執行に係る情報保存については、「文書取扱規程」「個人情報保護規程細則」に基づき、保存・管理を行います。

個人情報の重要性に鑑み、個人情報に関する統括組織として個人情報保護委員会を設置し、「個人情報保護規程」による管理・運用を実施しております。

監査役は、自らの監査業務に必要な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。

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、コンプライアンス委員会をリスク管理の統括組織とし、リスク管理規程を策定、運用しております。リスク発生時には、所管部門よりの報告に基づき、コンプライアンス委員会及び取締役会にて、迅速、適切な対応を行います。

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社長直轄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所属の人員及び担当執行役員により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、当社及び連結子会社の監査を実施し、この結果を社長及び監査役（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（監査室）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・説明を受領した際には、その内容について意見交換を行っている他、必要に応じて協議・意見交換を実施しております。

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の、当社からの独立性に関する明文化された基準は設けておりませんが、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、当社と特別な取引関係はなく、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、これまでの経験を活かし、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監査法人と締結しております。なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法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、所属する監査法人名及び継続監査年数

公認会計士の氏名等		所属する監査法人
指定有限責任社員	矢田堀 浩明	新日本有限責任監査法人
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 8名
 会計士試験合格者等 8名
 その他 2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。)	250	178	57	14	6
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-
社外役員	42	29	11	1	3

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	35	7	126

(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
 5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実任免除

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	-	35	1
連結子会社	-	-	-	-
計	35	-	35	1

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

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)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

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。

【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26年4月1日 至平成27年3月31日）の連結財務諸表及び事業年度（自平成26年4月1日 至平成27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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,976	2,906
受取手形及び売掛金	181	192
販売用不動産	2,13,250	2,15,703
仕掛販売用不動産	2,19,295	2,18,102
営業貸付金	2,1,180	2,1,178
繰延税金資産	848	704
未収還付法人税等	85	85
その他	595	552
貸倒引当金	9	7
流動資産合計	45,190	45,573
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	8,708	8,118
減価償却累計額	5,819	5,742
建物及び構築物(純額)	2,32,889	2,2,375
土地	2,37,677	2,5,906
その他	471	508
減価償却累計額	372	404
その他(純額)	2,398	2,104
有形固定資産合計	10,665	8,386
無形固定資産		
ソフトウェア	29	57
その他	42	41
無形固定資産合計	71	98
投資その他の資産		
投資有価証券	129	129
繰延税金資産	55	30
退職給付に係る資産	201	244
その他	875	927
貸倒引当金	73	72
投資その他の資産合計	1,088	1,158
固定資産合計	11,825	9,644
資産合計	57,015	55,218

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,430	11,904
短期借入金	2 3,815	2 1,975
1年内返済予定の長期借入金	2 21,609	2 9,572
未払費用	132	140
未払法人税等	62	61
前受金	919	3,145
賞与引当金	150	192
役員賞与引当金	23	68
その他	1,106	3,013
流動負債合計	33,249	30,073
固定負債		
長期借入金	2 7,946	2 7,866
役員退職慰労引当金	242	143
退職給付に係る負債	136	137
その他	658	159
固定負債合計	8,983	8,307
負債合計	42,233	38,380
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	6,847	8,960
自己株式	1,027	1,027
株主資本合計	14,753	16,866
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	29	28
その他の包括利益累計額合計	29	28
純資産合計	14,782	16,837
負債純資産合計	57,015	55,218

【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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	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)
売上高	34,573	42,254
売上原価	1 25,185	1 32,689
売上総利益	9,388	9,564
販売費及び一般管理費	2 6,233	2 6,279
営業利益	3,154	3,285
営業外収益		
受取利息	1	0
違約金収入	6	24
助成金収入	57	39
貸倒引当金戻入額	19	6
その他	30	101
営業外収益合計	115	171
営業外費用		
支払利息	1,079	521
控除対象外消費税等	96	204
その他	14	7
営業外費用合計	1,190	733
経常利益	2,079	2,723
特別利益		
投資有価証券売却益	30	-
特別利益合計	30	-
特別損失		
固定資産売却損	3 0	3 218
固定資産除却損	0	0
投資有価証券評価損	19	-
減損損失	-	4 39
特別損失合計	20	258
税金等調整前当期純利益	2,089	2,465
法人税、住民税及び事業税	94	93
法人税等調整額	491	178
法人税等合計	397	271
少数株主損益調整前当期純利益	2,486	2,193
当期純利益	2,486	2,193

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	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)
少数株主損益調整前当期純利益	2,486	2,193
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	-	57
その他の包括利益合計	-	57
包括利益	2,486	2,135
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,486	2,135

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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	4,360	1,027	12,266
会計方針の変更による累積的影響額					
会計方針の変更を反映した当期首残高	3,537	5,395	4,360	1,027	12,266
当期変動額					
剰余金の配当					-
当期純利益			2,486		2,486
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	2,486	-	2,486
当期末残高	3,537	5,395	6,847	1,027	14,753

	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	-	-	12,266
会計方針の変更による累積的影響額			-
会計方針の変更を反映した当期首残高	-	-	12,266
当期変動額			
剰余金の配当			-
当期純利益			2,486
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	29	29	29
当期変動額合計	29	29	2,515
当期末残高	29	29	14,782

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）

(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
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
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

【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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	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)
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	2,089	2,465
減価償却費	361	189
減損損失	-	39
貸倒引当金の増減額（は減少）	73	3
退職給付引当金の増減額（は減少）	123	-
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	133	6
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	38	99
賞与引当金の増減額（は減少）	26	41
役員賞与引当金の増減額（は減少）	23	44
受取利息及び受取配当金	1	0
支払利息	1,079	521
投資有価証券売却損益（は益）	30	-
投資有価証券評価損益（は益）	19	-
固定資産除却損	0	0
固定資産売却損	0	218
売上債権の増減額（は増加）	86	3
たな卸資産の増減額（は増加）	4,097	1,177
退職給付に係る資産の増減額（は増加）	169	24
その他の資産の増減額（は増加）	182	13
未収消費税等の増減額（は増加）	0	156
仕入債務の増減額（は減少）	9,294	6,473
その他の負債の増減額（は減少）	355	3,849
未払消費税等の増減額（は減少）	302	233
その他	17	47
小計	1,052	12,116
利息及び配当金の受取額	1	0
利息の支払額	1,077	473
法人税等の支払額又は還付額（は支払）	95	106
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,223	11,537
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	506	486
定期預金の払戻による収入	1,106	568
有形固定資産の取得による支出	8	670
有形固定資産の売却による収入	0	2,550
無形固定資産の取得による支出	8	9
投資有価証券の売却による収入	35	-
投資その他の資産の増減額（は増加）	1	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	617	1,949
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）	423	1,839
長期借入れによる収入	9,358	8,488
長期借入金の返済による支出	16,251	20,604
配当金の支払額	0	124
ファイナンス・リース債務の返済による支出	16	25
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,333	14,106
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	8,939	619
現金及び現金同等物の期首残高	18,222	9,283
現金及び現金同等物の期末残高	9,283	8,664

【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

明和地所住宅流通株式会社

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. 会計処理基準に関する事項

(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、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物...10~47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ので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)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当連結会計年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を平均残存勤務年数に基づく割引率から単一の加重平均割引率へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当連結会計年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の期首の退職給付に係る資産が49百万円増加、退職給付に係る負債が12百万円減少し、利益剰余金が44百万円増加しております。なお、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響は軽微であります。

また、当連結会計年度の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額に与える影響は軽微であります。

(未適用の会計基準等)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
現金及び預金	462百万円	380百万円
販売用不動産	11,695	14,046
仕掛販売用不動産	18,705	16,658
営業貸付金	915	888
建物及び構築物	2,702	1,074
土地	7,435	2,741
その他(有形固定資産)	4	3
計	41,922	35,792

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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
短期借入金	3,815百万円	1,975百万円
1年内返済予定の長期借入金	21,501	9,512
長期借入金	7,827	7,851
計	33,143	19,339

3 資産の保有目的の変更

所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。その内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
建物及び構築物	2,522百万円	-百万円
土地	7,626	-
その他(有形固定資産)	41	-
計	10,190	-

4 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。

(1) 債務保証

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
住宅ローン利用顧客	3,258百万円	2,151百万円

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	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)
18百万円	7百万円

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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	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)
給料手当	1,861百万円	1,884百万円
退職給付費用	81	25
賞与引当金繰入額	126	158
役員賞与引当金繰入額	23	68
役員退職慰労引当金繰入額	52	25
支払手数料	411	542
広告宣伝費	1,391	1,217
貸倒引当金繰入額	-	2

3 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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	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)
車両運搬具	0百万円	0百万円
土地及び建物等	-	218
計	0	218

4 減損損失

当連結会計年度において、当社グループは以下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。

当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、前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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	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)
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	- 百万円	38百万円
組替調整額	-	46
税効果調整前	-	85
税効果額	-	27
退職給付に係る調整額	-	57
その他の包括利益合計	-	57

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26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

該当事項はありません。

(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

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)

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

(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25年4月1日 至平成26年3月31日)	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)
現金及び預金勘定	9,762百万円	9,060百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	478	396
現金及び現金同等物	9,283	8,664

(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. 会計処理基準に関する事項 (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26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	15	1
合計	17	15	1

(単位:百万円)

	当連結会計年度(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	-

(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

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	1	-
1年超	-	-
合計	1	-

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、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いため、支払利子込み法により算定しております。

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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	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)
支払リース料	2	1
減価償却費相当額	2	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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
1年内	336	336
1年超	336	-
合計	672	336

(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主体としたものであり、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、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27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. 会計処理基準に関する事項 (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、手許流動性の維持など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26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	9,762	9,762	-
(2) 受取手形及び売掛金	181	181	-
(3) 営業貸付金	1,180		
貸倒引当金(*1)	8		
	1,172	1,193	21
(4) 未収還付法人税等	85	85	-
(5) 投資有価証券	0	2	1
資産計	11,202	11,225	22
(1) 支払手形及び買掛金	5,430	5,430	-
(2) 短期借入金	3,815	3,815	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	21,609	21,609	-
(4) 未払法人税等	62	62	-
(5) 長期借入金	7,946	7,884	61
負債計	38,863	38,802	61
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。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法及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、(4) 未収還付法人税等

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。

- (5) 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) 短期借入金、(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 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。

- (5) 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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27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、「(5) 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26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	9,738	-	-	-
受取手形及び売掛金	181	-	-	-
営業貸付金	161	131	337	550
未収還付法人税等	85	-	-	-
合計	10,167	131	337	550

当連結会計年度（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

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26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	3,815	-	-	-	-	-
長期借入金	21,609	7,105	763	78	-	-
合計	25,424	7,105	763	78	-	-

当連結会計年度（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

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成26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	-

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

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)

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25年4月1日 至 平成26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	197	149	(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。

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	(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)
退職給付債務の期首残高	472百万円		424百万円	
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	472		362	
勤務費用	45		43	
利息費用	0		2	
数理計算上の差異の発生額	51		35	
退職給付の支払額	43		33	
退職給付債務の期末残高	424		410	

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
年金資産の期首残高	452百万円	451百万円
期待運用収益	9	9
数理計算上の差異の発生額	4	2
事業主からの拠出額	27	32
退職給付の支払額	33	26
年金資産の期末残高	451	463

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
期首における退職給付に係る負債(は資産)	21百万円	38百万円
退職給付費用	22	32
退職給付の支払額	3	11
制度への拠出額	36	37
期末における退職給付に係る負債(は資産)	38	53

(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26年3月31日)	(平成27年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	405百万円	404百万円
年金資産	606	648
	201	244
非積立型制度の退職給付債務	136	137
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	65	106
退職給付に係る負債	136	137
退職給付に係る資産	201	244
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	65	106

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
勤務費用	45百万円	43百万円
利息費用	0	2
期待運用収益	9	9
数理計算上の差異の費用処理額	42	46
簡便法で計算した退職給付費用	22	32
確定給付制度に係る退職給付費用	102	22

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	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)
数理計算上の差異	- 百万円	85百万円
合 計	-	85

(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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
未認識数理計算上の差異	46百万円	38百万円
合 計	46	38

(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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
生命保険一般勘定	100%	100%
合 計	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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
割引率	0.250 %	0.470 %
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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	14百万円	14百万円
退職給付に係る負債	47	42
役員退職慰労引当金	86	46
未払事業税等	12	12
たな卸資産評価損	3,732	222
ゴルフ会員権評価損	22	20
関係会社株式評価損	380	344
繰越欠損金	5,618	7,755
減損損失	935	848
固定資産評価損	541	212
控除対象外消費税等	0	3
減価償却費超過額	0	0
賞与引当金	53	63
投資有価証券評価損	12	11
その他	56	77
繰延税金資産小計	11,516	9,676
評価性引当額	10,558	8,850
繰延税金資産合計	958	826
繰延税金負債		
退職給付に係る資産	54	89
その他	0	1
繰延税金負債合計	54	91
繰延税金資産の純額	903	735

(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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	848百万円	704百万円
固定資産 - 繰延税金資産	55	30

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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
法定実効税率 (調整)	38.0%	35.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7	1.1
住民税均等割	0.4	0.3
評価性引当額	58.5	30.1
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.0	2.4
その他	0.6	1.7
税効果会計適用後の法人税等の負担率	19.0	11.0

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27年法律第9号）及び「地方税等の一部を改正する法律」（平成27年法律第2号）が平成27年3月31日に公布され、平成27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、従来の35.6%から平成27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33.1%に、平成28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、32.3%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54百万円減少し、法人税等調整額が54百万円増加しております。

（資産除去債務関係）

前連結会計年度末（平成26年3月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度末（平成27年3月31日）

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、東京都などの首都圏を中心に、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658百万円（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）、固定資産売却損は218百万円（特別損失に計上）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25年4月1日 至 平成26年3月31日）	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）
連結貸借対照表計上額		
期首残高	18,848	8,443
期中増減額	10,405	2,168
期末残高	8,443	6,275
期末時価	6,380	5,510

（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販売用不動産への振替10,190百万円であります。当連結会計年度の主な減少額はオフィスビルの売却2,766百万円であります。

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25年4月1日至平成26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	28,528	1,651	4,070	34,250	322	34,573
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	165	50	215	1,637	1,853
計	28,528	1,816	4,121	34,466	1,960	36,427
セグメント利益	2,447	731	601	3,780	35	3,816
セグメント資産	33,562	8,368	522	42,454	2,474	44,928
その他の項目						
減価償却費	13	277	21	312	0	312
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	4	8	12	24	0	25

(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。

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	34,466	42,011
「その他」の区分の売上高	1,960	2,649
セグメント間取引消去	1,853	2,407
連結財務諸表の売上高	34,573	42,254

（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	3,780	3,944
「その他」の区分の利益	35	85
セグメント間取引消去	38	78
全社費用（注）	623	666
連結財務諸表の営業利益	3,154	3,285

（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	42,454	41,515
「その他」の区分の資産	2,474	2,716
セグメント間取引消去	1,136	1,524
全社資産（注）	13,223	12,511
連結財務諸表の資産合計	57,015	55,218

（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	312	142	0	1	48	45	361	189
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	24	711	0	3	22	29	47	744

（注）有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、本社事務所の設備投資額であります。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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。

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）

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

【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25年4月1日 至 平成26年3月31日）

該当事項はありません。

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）

(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。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

該当事項はありません。

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）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日）

該当事項はありません。

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）

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25年 4月 1日 至平成26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)
主要株主及び 役員 の近 親者	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)
主要株主及び 役員 の近 親者	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応える他、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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	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)
1株当たり純資産額	593.81円	676.39円
1株当たり当期純利益金額	99.89円	88.11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、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	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)
当期純利益金額(百万円)	2,486	2,193
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	2,486	2,193
期中平均株式数(株)	24,893,734	24,893,734

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	14,782	16,837
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	-	-
(うち少数株主持分)	(-)	(-)
普通株式に係る期末純資産額(百万円)	14,782	16,837
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	24,893,734

(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	3,815	1,975	3.86	-
1年以内に返済予定の長期借入金	21,609	9,572	2.86	-
1年以内に返済予定のリース債務	21	25	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	7,946	7,866	2.86	平成28年～54年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	59	52	-	平成28年～33年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	33,450	19,492	-	-

(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以下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	6,279	1,052	22	24
リース債務	22	16	11	1

【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)	27,491	32,413	35,142	42,254
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(百万円)	4,070	3,663	2,563	2,465
四半期(当期)純利益金額(百万円)	3,760	3,319	2,210	2,193
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	151.08	133.36	88.80	88.11

(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)	151.08	17.72	44.56	0.69

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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 7,467	6,723
売掛金	2	3
販売用不動産	1 13,226	1 15,737
仕掛販売用不動産	1 19,187	1 17,856
貯蔵品	16	29
前払費用	215	135
繰延税金資産	799	653
未収還付法人税等	85	85
その他	2 218	2 370
貸倒引当金	1	3
流動資産合計	41,218	41,591
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 3 2,516	1 2,017
構築物	1, 3 13	1 9
車両運搬具	1	0
工具、器具及び備品	12	20
土地	1, 3 6,959	1 5,187
リース資産	73	56
有形固定資産合計	9,577	7,291
無形固定資産		
電話加入権	29	29
ソフトウェア	-	43
リース資産	5	3
無形固定資産合計	35	76
投資その他の資産		
投資有価証券	5	5
関係会社株式	1,179	1,189
前払年金費用	61	166
繰延税金資産	39	14
破産更生債権等	17	16
その他	779	832
貸倒引当金	40	39
投資その他の資産合計	2,042	2,184
固定資産合計	11,655	9,553
資産合計	52,873	51,145

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	4,899	10,682
工事未払金	116	919
短期借入金	1,935	-
1年内返済予定の長期借入金	1,214,90	1,946,8
1年内返済予定の関係会社長期借入金	1,595	1,595
リース債務	20	20
未払金	2,269	2,274
未払費用	49	52
未払法人税等	5	14
未払消費税等	306	-
前受金	757	3,005
預り金	339	2,470
賞与引当金	85	125
役員賞与引当金	23	68
流動負債合計	30,892	27,697
固定負債		
長期借入金	1,782,7	1,785,1
リース債務	57	39
退職給付引当金	81	74
役員退職慰労引当金	226	120
その他	555	58
固定負債合計	8,748	8,144
負債合計	39,641	35,842
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	4,747	6,818
利益剰余金合計	5,327	7,397
自己株式	1,027	1,027
株主資本合計	13,232	15,303
純資産合計	13,232	15,303
負債純資産合計	52,873	51,145

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
売上高	1 29,558	1 36,241
売上原価	1 22,620	1 29,266
売上総利益	6,938	6,974
販売費及び一般管理費	1, 2 4,441	1, 2 4,285
営業利益	2,497	2,688
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1 350	1 350
その他	1 43	1 132
営業外収益合計	394	483
営業外費用		
支払利息	1 1,116	1 546
その他	106	1 210
営業外費用合計	1,223	757
経常利益	1,668	2,414
特別利益		
投資有価証券売却益	30	-
特別利益合計	30	-
特別損失		
固定資産売却損	0	218
固定資産除却損	0	0
投資有価証券評価損	19	-
減損損失	-	39
特別損失合計	20	258
税引前当期純利益	1,678	2,156
法人税、住民税及び事業税	1 156	1 148
法人税等調整額	483	153
法人税等合計	640	5
当期純利益	2,319	2,150

【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25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
用地費		6,844	31.2	14,505	50.4
外注工事費		12,495	57.0	12,474	43.3
経費		1,401	6.4	1,626	5.7
土地建物購入費		1,187	5.4	172	0.6
不動産売上原価		21,929	100.0	28,779	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25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
賃料		83	12.0	78	16.2
支払手数料		31	4.6	25	5.3
管理費		81	11.8	61	12.7
水道光熱費		55	8.1	22	4.6
租税公課		110	16.0	46	9.5
減価償却費		264	38.3	89	18.3
修繕費		59	8.7	157	32.3
保険料		3	0.5	5	1.1
その他事業原価		690	100.0	487	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								株主資本合計	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						利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金					
当期首残高	3,537	5,395	5,395	579	11,000	8,572	3,007	1,027	10,912	10,912	
会計方針の変更による累積的影響額										-	-
会計方針の変更を反映した当期首残高	3,537	5,395	5,395	579	11,000	8,572	3,007	1,027	10,912	10,912	
当期変動額											
別途積立金の取崩					11,000	11,000	-			-	-
剰余金の配当							-			-	-
当期純利益						2,319	2,319			2,319	2,319
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）											-
当期変動額合計	-	-	-	-	11,000	13,319	2,319	-	2,319	2,319	2,319
当期末残高	3,537	5,395	5,395	579	-	4,747	5,327	1,027	13,232	13,232	

当事業年度（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								株主資本合計	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						利益剰余金合計
					繰越利益剰余金	繰越利益剰余金					
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		

【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、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 15~47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以下のとおりです。

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ため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)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。)を、当事業年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を平均残存勤務年数に基づく割引率から単一の加重平均割引率へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当事業年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当事業年度の期首の前払年金費用が49百万円増加、退職給付引当金が12百万円減少し、利益剰余金が44百万円増加しております。なお、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益への影響は軽微であります。

また、当事業年度の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額に与える影響は軽微であります。

(表示方法の変更)

財務諸表等規則第95条の3の2に定める減損損失に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。

(損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額に関する注記において、「支払手数料」は金額的重要性が増したため、当事業年度より注記しております。「貸倒引当金繰入額」は重要性が増したため、当事業年度より注記しております。この表示方法の変更を反映するため、前事業年度におきましても主要な費目として注記しております。

(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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
現金及び預金	182百万円	- 百万円
販売用不動産	11,695	14,046
仕掛販売用不動産	18,705	16,658
建物	2,412	837
構築物	8	0
土地	6,829	2,270
計	39,834	33,812

担保に係る債務

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
短期借入金	1,935百万円	- 百万円
1年内返済予定の長期借入金	21,490	9,468
1年内返済予定の関係会社長期借入金	95	95
長期借入金	7,827	7,851
計	31,347	17,415

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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
金銭債権	148百万円	140百万円
金銭債務	1,068	1,438

3 資産の保有目的の変更

所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。その内容は以下のとおりであります。

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
建物	2,514百万円	- 百万円
構築物	7	-
機械及び装置	41	-
土地	7,626	-
計	10,190	-

4 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。

(1) 債務保証

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
明和ファイナンス株式会社	2,015百万円	1,955百万円
住宅ローン利用顧客	3,258	2,151
計	5,273	4,106

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	151百万円	164百万円
仕入高	1,676	2,227
営業取引以外の取引による取引高	551	526

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度31%、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69%、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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
給料手当	980百万円	940百万円
賞与引当金繰入額	61	92
役員賞与引当金繰入額	23	68
役員退職慰労引当金繰入額	47	16
退職給付費用	58	7
広告宣伝費	1,365	1,181
支払手数料	347	495
減価償却費	54	54
貸倒引当金繰入額	0	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1,179百万円)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主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	14百万円	13百万円
退職給付引当金	29	24
役員退職慰労引当金	80	38
未払事業税等	-	2
たな卸資産評価損	3,732	222
ゴルフ会員権評価損	22	20
関係会社株式評価損	380	344
繰越欠損金	5,448	7,603
減損損失	619	566
固定資産評価損	541	212
控除対象外消費税等	0	3
減価償却費超過額	0	0
賞与引当金	30	41
投資有価証券評価損	9	8
その他	11	27
繰延税金資産小計	10,921	9,131
評価性引当額	10,059	8,407
繰延税金資産合計	862	724
繰延税金負債		
前払年金費用	22	53
その他	0	1
繰延税金負債合計	22	55
繰延税金資産の純額	839	668

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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
法定実効税率 (調整)	38.0%	35.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7	1.1
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	7.9	5.8
評価性引当額	71.3	34.7
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.2	2.4
その他	1.1	1.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.2	0.2

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27年法律第9号)及び「地方税等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27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、従来の35.6%から平成27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33.1%に、平成28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、32.3%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48百万円減少し、法人税等調整額が48百万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	2,516	216	596 (18)	119	2,017	4,965
	構築物	13	-	2 (2)	1	9	69
	車両運搬具	1	-	-	0	0	27
	工具、器具及び備品	12	11	0	3	20	269
	土地	6,959	437	2,209 (19)	-	5,187	-
	リース資産	73	2	-	19	56	50
	計	9,577	667	2,808 (39)	144	7,291	5,382
無形固定資産	電話加入権	29	-	-	-	29	-
	リース資産	5	-	-	1	3	-
	ソフトウェア	-	43	-	-	43	-
	計	35	43	-	1	76	-

(注) 1. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額です。

2. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物 賃貸マンション 194百万円

土地 賃貸マンション 420百万円

3. 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 オフィスビル売却 502百万円

土地 オフィスビル売却 2,190百万円

【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	1	1	42
賞与引当金	85	125	85	125
役員賞与引当金	23	68	23	68
役員退職慰労引当金	226	16	122	120

(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28期）（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）平成26年6月27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26年6月27日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第29期第1四半期）（自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日）平成26年8月8日関東財務局長に提出

（第29期第2四半期）（自 平成26年7月1日 至 平成26年9月30日）平成26年11月7日関東財務局長に提出

（第29期第3四半期）（自 平成26年10月1日 至 平成26年12月31日）平成27年2月6日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成26年7月1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27年6月26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26年4月1日から平成27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27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27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27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27年6月26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26年4月1日から平成27年3月31日までの第29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27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。