

【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29年6月29日
【事業年度】	第31期（自平成28年4月1日至平成29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27期	第28期	第29期	第30期	第31期
決算年月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月	平成29年3月
売上高 (百万円)	36,614	34,573	42,254	45,145	53,145
経常利益又は経常損失 () (百万円)	7,765	2,079	2,723	2,621	3,546
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)	11,379	2,486	2,193	2,229	3,166
包括利益 (百万円)	11,379	2,486	2,135	2,233	3,183
純資産額 (百万円)	12,266	14,782	16,837	18,697	21,134
総資産額 (百万円)	70,349	57,015	55,218	59,588	64,225
1株当たり純資産額 (円)	492.75	593.81	676.39	751.11	849.00
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)	457.13	99.89	88.11	89.58	127.20
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 (%)	17.4	25.9	30.5	31.4	32.9
自己資本利益率 (%)	62.7	18.4	13.9	12.5	15.9
株価収益率 (倍)	-	4.2	5.5	7.2	5.6
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	29	2,223	11,537	378	6,274
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	15	617	1,949	941	721
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	2,285	7,333	14,106	4,652	1,490
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	18,222	9,283	8,664	11,995	16,058
従業員数 (人)	438	442	424	458	493
(外、平均臨時雇用者数)	(950)	(964)	(988)	(1,018)	(1,035)

(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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
決算年月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月	平成29年3月
売上高 (百万円)	31,816	29,558	36,241	38,664	46,160
経常利益又は経常損失 () (百万円)	8,019	1,668	2,414	2,282	3,133
当期純利益又は当期純損失 () (百万円)	11,373	2,319	2,150	2,125	2,942
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	24,893	24,893
純資産額 (百万円)	10,912	13,232	15,303	17,054	19,250
総資産額 (百万円)	66,891	52,873	51,145	55,210	59,807
1株当たり純資産額 (円)	438.38	531.56	614.74	685.11	773.31
1株当たり配当額 (円)	-	5.00	15.00	30.00	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)	456.88	93.18	86.40	85.37	118.20
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	16.3	25.0	29.9	30.9	32.2
自己資本利益率 (%)	67.8	19.2	15.1	13.1	16.2
株価収益率 (倍)	-	4.5	5.6	7.5	6.0
配当性向 (%)	-	5.4	17.4	35.1	25.4
従業員数 (人)	227	223	212	238	248
(外、平均臨時雇用者数)	(17)	(17)	(16)	(17)	(20)

(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。

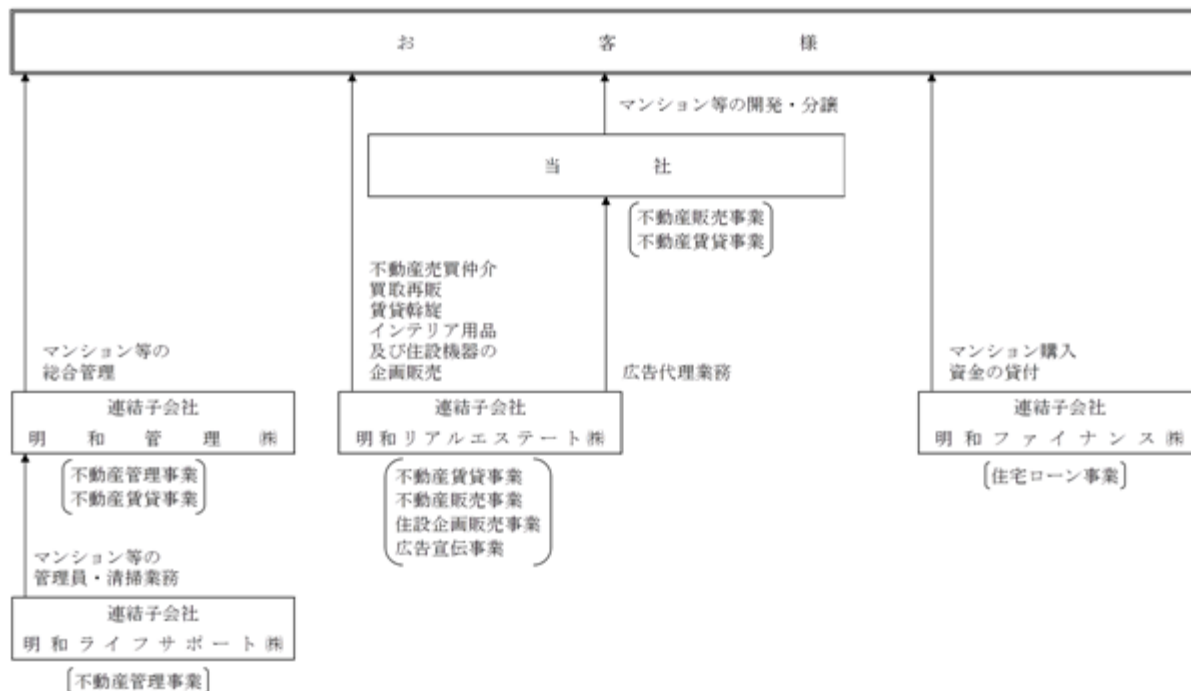
2【沿革】

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、住宅ローン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株は不動産売買仲介、買取再販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株及び明和リアルエステート株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株は賃貸斡旋を行っております。

不動産管理事業

明和管理株は、当社が分譲したマンション等の総合管理を主に行っており、連結子会社である明和ライフサポート株は、当社が分譲したマンション等の管理員・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株は、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・販売を行っております。

（住宅ローン事業）

連結子会社である明和ファイナンス株は、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株は、当社が分譲するマンションの広告代理業務を行っております。

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	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	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. 明和管理株式会社は特定子会社に該当しております。
 3. 明和ライフサポート株式会社の議決権所有割合の()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29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	222 (13)
不動産賃貸事業	15 (1)
不動産管理事業	178 (1,009)
報告セグメント計	415 (1,023)
その他事業	30 (5)
小計	445 (1,028)
全社(共通)	48 (7)
合計	493 (1,035)

- (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29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)
248(20)	32.8	7.0	6,129

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	200 (13)
報告セグメント計	200 (13)
全社(共通)	48 (7)
合計	248 (20)

(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、個人消費や設備投資に弱さが見られるものの、雇用情勢や所得環境は改善が続いており、全体としては緩やかな回復基調が見られました。一方で、英国の欧州連合（EU）離脱問題や米国の新政権誕生を背景に海外経済における不確実性が高まっており、依然として景気の先行きは不透明な状況にあります。

当社グループ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、住宅取得時の各種優遇税制や日銀のマイナス金利政策による住宅ローン金利の低下等を下支えに需要は底堅く推移しておりますが、販売価格の高止まりを受け、一次取得者層を中心としたお客様の動向には慎重さが見られました。

このような環境下、当社グループにおきましては、概ね計画通りに分譲マンションの引渡しを行ったことに加え、コストの削減等により、売上高・利益ともに計画を上回りました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高531億45百万円（前期比17.7%増）、営業利益40億82百万円（前期比32.1%増）、経常利益35億46百万円（前期比35.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益31億66百万円（前期比42.0%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	53,145	45,145	8,000	17.7
営業利益	4,082	3,090	991	32.1
経常利益	3,546	2,621	925	35.3
親会社株主に帰属する当期純利益	3,166	2,229	936	42.0

(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	46,160	38,664	7,495	19.4
営業利益	3,374	2,466	907	36.8
経常利益	3,133	2,282	850	37.3
当期純利益	2,942	2,125	817	38.5

(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

不動産販売事業におきましては、計画通り新築分譲マンション840戸の引渡しを行いました。前連結会計年度より引渡し戸数は減少となりましたが、分譲マンション一戸当たりの価格の上昇等により増収増益となっております。また、中古マンションの買取再販については41戸の引渡しを行いました。この結果、売上高は471億20百万円（前期比19.3%増）、セグメント利益は40億84百万円（前期比32.2%増）となりました。

また、翌期以降に引渡しを行う物件の販売にも注力し、新築マンション等の期末契約残高は427億70百万円まで積み上がっております。

売上の状況は次のとおりです。

区分		当期実績	構成比
分譲マンション	戸数（戸）	881	
	売上高（百万円）	44,076	93.6%
土地	売上高（百万円）	2,704	5.7%
手数料等	売上高（百万円）	338	0.7%
計	戸数（戸）	881	
	売上高（百万円）	47,120	100.0%

不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、売上高は8億55百万円（前期比5.3%減）、セグメント利益は2億57百万円（前期比9.2%減）となりました。

不動産管理事業

不動産管理事業におきましては、管理委託料収入の増加や、修繕工事の受注増加等により、売上高は45億32百万円（前期比5.8%増）、セグメント利益は5億86百万円（前期比14.8%増）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6億36百万円（前期比44.1%増）、セグメント利益は1億54百万円（前期比25.0%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160億58百万円となり、前連結会計年度末比40億62百万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35億94百万円の計上及び仕入債務が37億17百万円増加したことにより、62億74百万円の資金の増加（前期は3億78百万円の減少）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、7億21百万円の資金の減少（前期は9億41百万円の減少）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4億86百万円、定期預金の払戻による収入8億26百万円及び有形固定資産の取得による支出13億34百万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14億90百万円の資金の減少（前期は46億52百万円の増加）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151億53百万円、プロジェクトの終了に伴う長期借入金の返済による支出157億66百万円及び親会社による配当金の支払額7億45百万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は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(%)
分譲マンション	戸 860	38,745	85.6	戸 955	42,770	89.0
土地	m ² 1,755.29	2,704	427.9	m ² -	-	-
計	戸 860 m ² 1,755.29	41,449	90.3	戸 955 m ² -	42,770	89.0

(注) 1. 土地は、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

当連結会計年度におけるセグメントごとの販売実績は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28年4月1日 至 平成29年3月31日)	前期比(%)
不動産販売事業(百万円)	47,120	119.3
不動産賃貸事業(百万円)	855	94.7
不動産管理事業(百万円)	4,532	105.7
報告セグメント計(百万円)	52,508	117.5
その他事業(百万円)	636	144.0
合計(百万円)	53,145	117.7

(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. 金額には消費税等は含まれておりません。

3【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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。

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29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。

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、中長期での持続的な成長を図るため新設した、新規事業部、リノベーション事業準備室が主体となり、新たな収益の柱となる事業の創出に努めてまいります。

第三に、グループ会社間の連携を強化する中で、子会社で行っているマンション等の総合管理や不動産売買仲介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強化に努めてまいります。

第四に、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。

第五に、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29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

当社グループの不動産販売事業で取扱う商品については、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、国内外経済等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ってまいりますが、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。

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

当社グループは、火災や地震、風水害等の災害発生に備えて事業継続計画（BCP）を策定しておりますが、被災状況によっては業務の中断等により当社の事業活動に多大な影響が及ぶ可能性があります。また、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に大規模な修復工事を余儀なくされる事態が発生した場合は、工期の延長により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。さらに、大規模な修復工事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。

(5) 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。

(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、建築工事中の騒音や竣工後の日影の影響等に対する近隣住民の反対運動が発生した場合には、建築工期の遅延や、追加費用が発生する場合があります。

(7) 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、建築工事の中止又は遅延、建築コストの上昇等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 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強化、検査体制の強化や建築工事フォローアップを行い、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、不動産売買契約の錯誤無効や損害賠償請求の訴訟の対象とされる可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 業績の変動要因について

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、お客様への引渡し完了した時点で売上を計上しております。そのため、当社グループの業績を四半期ごとに比較した場合、竣工や引渡しのタイミングにより売上高及び経常利益、当期純利益が変動するため、四半期ごとの業績は必ずしも他の四半期の業績と比較して均一にはならず、各四半期の業績の偏重の度合は過年度の四半期業績と同様になるとは限りません。また、不動産売買契約締結後のキャンセル、建築工期の遅延や建築確認手続の遅延等により引渡し時期が各決算期末を越えた場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 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並びに減損処理が適用され、当社グループの業績及び財政状態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) 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。

(13) 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29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、計画通り840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については41戸の引渡しを行いました。以上の結果、売上高は531億45百万円（前期比17.7%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、421億99百万円（前期比18.6%増）となりました。

販売費及び一般管理費は、人件費及び販売活動における広告宣伝費等が増加したことにより68億63百万円（前期比5.9%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増加したこと等から1億29百万円（前期比25.6%増）となりました。

営業外費用は、主に支払利息が増加したことから6億65百万円（前期比16.0%増）となりました。

特別損益

固定資産売却益48百万円を特別利益に計上した一方で、固定資産除却損1百万円を特別損失として計上いたしました。

以上の結果、当連結会計年度の売上高は531億45百万円（前期比17.7%増）、営業利益は40億82百万円（前期比32.1%増）、経常利益は35億46百万円（前期比35.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は31億66百万円（前期比42.0%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】

当連結会計年度における設備投資の総額は13億51百万円であります。主に不動産賃貸事業の賃貸用不動産の取得に11億51百万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29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	577	1,004 (11,049.89)	131	1,713	210 (17)
	不動産賃貸	賃貸マンション	2,097	5,049 (15,362.95)	27	7,174	- (-)
札幌支店 (札幌市中央区)	不動産販売	事務所	1	- (-)	0	2	22 (1)
福岡支店 (福岡市中央区)	不動産販売	事務所	13	- (-)	0	13	16 (2)

(2) 国内子会社

平成29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	92	191 (734.73)	1	285	- (-)
		不動産管理	事務所他	17	41 (70.50)	36	95	171 (21)
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	82	161 (522.92)	-	243	15 (1)
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	59	146 (607.71)	-	206	- (-)

- (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. 臨時従業員数は、()に年間の平均人員を外数で記載しております。
 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29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	210(17)	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29年3月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成29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29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)	-	17	33	81	49	3	7,883	8,066	-
所有株式数 (単元)	-	17,690	2,668	108,685	9,470	43	110,339	248,895	4,234
所有株式数の 割合(%)	-	7.11	1.07	43.67	3.80	0.02	44.33	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29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	1,143	4.59
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 シティバンク銀行(株))	388 GREENWICH STREET, NY, NY 10013, USA (東京都新宿区新宿6-27-30)	311	1.25
日本マスタートラスト信託銀行(株)	東京都港区浜松町2-11-3	206	0.83
計	-	17,007	68.32

- (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. 日本マスタートラスト信託銀行(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29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29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】 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	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、期末配当金として、1株当たり30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も、コア事業における収益確保に努め、1株当たり30円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29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27期	第28期	第29期	第30期	第31期
決算年月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月	平成29年3月
最高（円）	666	888	550	692	832
最低（円）	327	355	385	445	510

（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28年10月	11月	12月	平成29年1月	2月	3月
最高（円）	592	649	723	757	770	832
最低（円）	561	553	645	704	687	707

（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8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	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、 リノベー ション事業 準備室長	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（現任） 平成26年4月当社経営企画部、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） 平成28年11月明和リアルエステート株式会社代表取締役（現 任） 平成29年4月当社リノベーション事業準備室長（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	1

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	90
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	33
計						2,235

- (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29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3名の他、次の4名であります。

執行役員 鈴木 真 営業本部長、支店担当
執行役員 川田 幸司 営業本部営業部営業統括部長
執行役員 三平 慎也 開発事業本部マンション事業建設一部長
執行役員 福眞 吉葉 開発事業本部マンション事業建設二部長

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。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5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

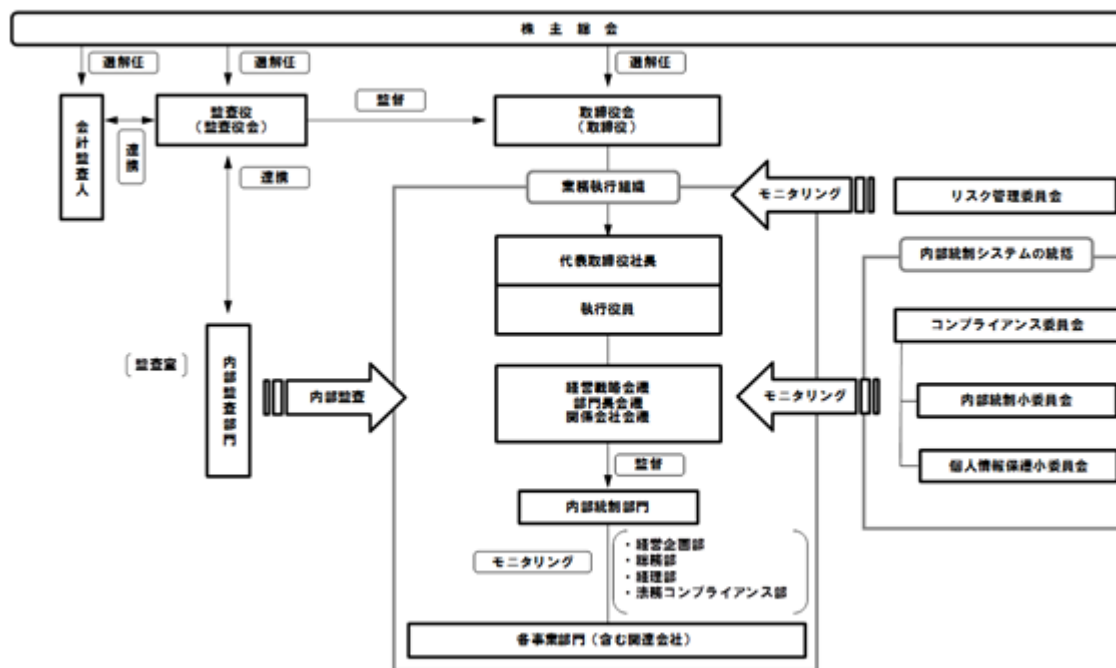
コンプライアンス・内部統制に関する事項、取引関係に関する事項（顧問弁護士等と連携）

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・監督を行ってききましたが、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、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。

当社の社外役員(社外取締役及び社外監査役)の独立性に関する判断基準は次の通りです。

<独立性判断基準>

- (1) 当社グループを主要な取引先(注1)とする者又はその業務執行者(注2)
- (2) 当社グループの主要な取引先又はその業務執行者
- (3) 当社の大株主(直前の事業年度末における総議決権の10%以上を保有する者)又はその業務執行者
- (4) 当社グループから役員報酬以外に、年間1,000万円を超える金銭その他の財産を得ている弁護士、司法書士、弁理士、公認会計士、税理士、コンサルタント等
- (5) 当社グループから、年間1,000万円を超える寄付等を受けている法人・団体等の業務執行者
- (6) 当社グループの主要な借入先(注3)の業務執行者
- (7) 当社グループの会計監査人又はその社員等として当社グループの監査業務を担当している者
- (8) 過去3年間に於いて、上記(1)から(7)のいずれかに該当していた者
- (9) 上記(1)から(8)のいずれかに該当していた者の配偶者又は二親等内の親族
- (10) 当社グループとの間で、社外役員の相互就任の関係にある会社の業務執行者

(11) 上記(1)から(10)のほか、当社と利益相反関係が生じうるなど、独立性を有する社外役員としての職務を果たすことができない特段の事由を有している者

(注1) 主要な取引先とは、取引金額が当社グループ又は当該取引先グループの直前の事業年度における年間連結売上高の2%を超える場合をいう。

(注2) 業務執行者とは、取締役（社外取締役を除く）、執行役、執行役員又は使用人をいう。

(注3) 主要な借入先とは、当社グループの直前の事業年度末における連結総資産の2%に相当する金額を超える借入を行っている場合の当該金融機関をいう。

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	藤原 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	9名
会計士試験合格者等	4名
その他	5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。)	268	177	74	17	5
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-
社外役員	49	47	-	2	4

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	86	50	7	143

(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	-
連結子会社	-	-	-	-
計	35	-	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】

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28年4月1日 至平成29年3月31日）の連結財務諸表及び事業年度（自平成28年4月1日 至平成29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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 12,732	2 16,454
受取手形及び売掛金	143	200
販売用不動産	2 6,171	2 7,898
仕掛販売用不動産	2 27,970	2 26,030
営業貸付金	2 907	2 938
繰延税金資産	663	684
その他	546	965
貸倒引当金	3	2
流動資産合計	49,131	53,170
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	8,795	8,835
減価償却累計額	5,854	5,872
建物及び構築物(純額)	2, 3, 4 2,941	2, 3 2,962
土地	2, 3, 4 6,143	2, 3 6,596
その他	526	581
減価償却累計額	430	462
その他(純額)	2, 4 95	2 118
有形固定資産合計	9,179	9,677
無形固定資産		
ソフトウェア	88	84
その他	39	37
無形固定資産合計	127	122
投資その他の資産		
投資有価証券	1 29	1 29
繰延税金資産	15	23
退職給付に係る資産	238	244
その他	938	1,030
貸倒引当金	72	73
投資その他の資産合計	1,150	1,254
固定資産合計	10,457	11,054
資産合計	59,588	64,225

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,120	2,834
電子記録債務	6,020	11,023
短期借入金	2 3,387	2 3,278
1年内返済予定の長期借入金	2 9,717	2 6,196
未払費用	157	159
未払法人税等	306	379
前受金	3,341	2,153
賞与引当金	220	215
役員賞与引当金	74	74
その他	1,735	1,982
流動負債合計	29,081	28,298
固定負債		
長期借入金	2 11,360	2 14,269
役員退職慰労引当金	161	175
退職給付に係る負債	151	169
繰延税金負債	-	4
その他	135	174
固定負債合計	11,809	14,792
負債合計	40,891	43,090
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	9,788	12,208
自己株式	0	0
株主資本合計	18,722	21,141
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	24	7
その他の包括利益累計額合計	24	7
純資産合計	18,697	21,134
負債純資産合計	59,588	64,225

【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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
売上高	45,145	53,145
売上原価	1 35,571	1 42,199
売上総利益	9,573	10,945
販売費及び一般管理費	2 6,482	2 6,863
営業利益	3,090	4,082
営業外収益		
受取利息	1	0
違約金収入	20	44
助成金収入	46	41
貸倒引当金戻入額	6	2
その他	28	40
営業外収益合計	103	129
営業外費用		
支払利息	427	480
控除対象外消費税等	130	167
貸倒引当金繰入額	-	1
その他	15	15
営業外費用合計	573	665
経常利益	2,621	3,546
特別利益		
固定資産売却益	3 0	3 48
受取和解金	29	-
特別利益合計	29	48
特別損失		
固定資産売却損	4 0	-
固定資産除却損	0	1
ゴルフ会員権評価損	1	-
特別損失合計	1	1
税金等調整前当期純利益	2,648	3,594
法人税、住民税及び事業税	364	458
法人税等調整額	53	30
法人税等合計	418	427
当期純利益	2,229	3,166
親会社株主に帰属する当期純利益	2,229	3,166

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
当期純利益	2,229	3,166
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	4	17
その他の包括利益合計	4	17
包括利益	2,233	3,183
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,233	3,183

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29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	9,788	0	18,722
当期変動額					
剰余金の配当			746		746
親会社株主に帰属する当期純利益			3,166		3,166
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	2,419	-	2,419
当期末残高	3,537	5,395	12,208	0	21,141

	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	24	24	18,697
当期変動額			
剰余金の配当			746
親会社株主に帰属する当期純利益			3,166
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	17	17	17
当期変動額合計	17	17	2,436
当期末残高	7	7	21,134

【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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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	2,648	3,594
減価償却費	165	206
貸倒引当金の増減額（は減少）	2	0
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	8	15
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	17	14
賞与引当金の増減額（は減少）	28	4
役員賞与引当金の増減額（は減少）	5	-
受取利息及び受取配当金	1	0
支払利息	427	480
固定資産除却損	0	1
固定資産売却損	0	-
固定資産売却益	-	48
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）	318	112
たな卸資産の増減額（は増加）	830	557
退職給付に係る資産の増減額（は増加）	20	13
その他の資産の増減額（は増加）	84	16
未収消費税等の増減額（は増加）	157	440
仕入債務の増減額（は減少）	1,762	3,717
その他の負債の増減額（は減少）	1,610	160
未払消費税等の増減額（は減少）	644	683
その他	36	44
小計	116	7,183
利息及び配当金の受取額	1	0
利息の支払額	435	466
和解金の受取額	29	-
法人税等の支払額又は還付額（は支払）	90	430
その他	-	12
営業活動によるキャッシュ・フロー	378	6,274
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	826	486
定期預金の払戻による収入	486	826
有形固定資産の取得による支出	522	1,334
有形固定資産の売却による収入	0	290
無形固定資産の取得による支出	74	13
投資その他の資産の増減額（は増加）	4	3
投資活動によるキャッシュ・フロー	941	721
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）	1,411	108
長期借入れによる収入	14,580	15,153
長期借入金の返済による支出	10,940	15,766
配当金の支払額	373	745
ファイナンス・リース債務の返済による支出	25	23
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	4,652	1,490
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	3,331	4,062
現金及び現金同等物の期首残高	8,664	11,995
現金及び現金同等物の期末残高	11,995	16,058

【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)、平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物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)

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、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。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

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

(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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
現金及び預金	720百万円	380百万円
販売用不動産	5,526	3,470
仕掛販売用不動産	24,641	22,854
営業貸付金	769	707
建物及び構築物	1,648	1,677
土地	2,743	3,374
その他(有形固定資産)	16	16
計	36,066	32,480

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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
短期借入金	3,387百万円	3,278百万円
1年内返済予定の長期借入金	9,677	5,105
長期借入金	11,237	14,186
計	24,302	22,570

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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
建物及び構築物	187百万円	63百万円
土地	420	354
計	607	418

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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
建物及び構築物	799百万円	-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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
住宅ローン利用顧客	2,181百万円	5,867百万円

(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27年4月1日 至平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)
	22百万円	34百万円

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27年4月1日 至平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)
給料手当	1,995百万円	2,140百万円
退職給付費用	86	87
賞与引当金繰入額	180	180
役員賞与引当金繰入額	74	74
役員退職慰労引当金繰入額	24	23
支払手数料	395	445
広告宣伝費	1,272	1,371
貸倒引当金繰入額	4	0

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27年4月1日 至平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)
車両運搬具	0百万円	-百万円
土地及び建物等	-	48
計	0	48

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27年4月1日 至平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)
車両運搬具	0百万円	-百万円

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
退職給付に係る調整額:		
当期発生額	32百万円	9百万円
組替調整額	38	32
税効果調整前	6	22
税効果額	2	5
退職給付に係る調整額	4	17
その他の包括利益合計	4	17

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

当連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29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	24,893	-	-	24,893
合計	24,893	-	-	24,893
自己株式				
普通株式	0	-	-	0
合計	0	-	-	0

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

(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29年6月29日 定時株主総会	普通株式	746	利益剰余金	30	平成29年3月31日	平成29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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
現金及び預金勘定	12,732百万円	16,454百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	396	16
担保に供している定期預金	340	380
現金及び現金同等物	11,995	16,058

(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、事務機器(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。

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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
1年内	336	336
1年超	1,680	1,344
合計	2,017	1,680

(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、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23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。

当連結会計年度（平成29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	16,454	16,454	-
(2) 受取手形及び売掛金	200	200	-
(3) 営業貸付金	938		
貸倒引当金(1)	2		
	936	945	8
(4) 投資有価証券	0	2	1
資産計	17,592	17,603	10
(1) 支払手形及び買掛金	2,834	2,834	-
(2) 電子記録債務	11,023	11,023	-
(3) 短期借入金	3,278	3,278	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	6,196	6,196	-
(5) 未払法人税等	379	379	-
(6) 長期借入金	14,269	14,194	75
負債計	37,982	37,907	75
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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29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

当連結会計年度(平成29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	16,443	-	-	-
受取手形及び売掛金	200	-	-	-
営業貸付金	121	163	171	482
合計	16,766	163	171	482

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

当連結会計年度（平成29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	3,278	-	-	-	-	-
長期借入金	6,196	11,264	1,237	102	99	1,566
合計	9,474	11,264	1,237	102	99	1,566

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度（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	-

当連結会計年度（平成29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。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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	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 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (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	410百万円	462百万円
勤務費用	50	56
利息費用	1	0
数理計算上の差異の発生額	35	2
退職給付の支払額	35	23
退職給付債務の期末残高	462	497

(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)
年金資産の期首残高	463百万円	483百万円
期待運用収益	9	9
数理計算上の差異の発生額	3	6
事業主からの拠出額	35	38
退職給付の支払額	28	19
年金資産の期末残高	483	506

(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)
期首における退職給付に係る負債(は資産)	53百万円	65百万円
退職給付費用	28	31
退職給付の支払額	8	4
制度への拠出額	32	28
期末における退職給付に係る負債(は資産)	65	66

(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28年3月31日)	(平成29年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	461百万円	493百万円
年金資産	700	738
	238	244
非積立型制度の退職給付債務	151	169
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	86	75
退職給付に係る負債	151	169
退職給付に係る資産	238	244
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	86	75

(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)
勤務費用	50百万円	56百万円
利息費用	1	0
期待運用収益	9	9
数理計算上の差異の費用処理額	38	32
簡便法で計算した退職給付費用	28	31
確定給付制度に係る退職給付費用	110	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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
数理計算上の差異	6百万円	22百万円

(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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
未認識数理計算上の差異	32百万円	9百万円

(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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
割引率	0.002 %	0.120 %
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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	12百万円	23百万円
退職給付に係る負債	44	50
役員退職慰労引当金	49	53
未払事業税等	37	59
たな卸資産評価損	197	208
ゴルフ会員権評価損	20	20
関係会社株式評価損	326	326
繰越欠損金	6,645	5,964
減損損失	791	780
固定資産評価損	198	194
控除対象外消費税等	4	10
減価償却費超過額	2	2
賞与引当金	68	66
投資有価証券評価損	4	4
その他	72	65
繰延税金資産小計	8,475	7,830
評価性引当額	7,721	7,047
繰延税金資産合計	754	783
繰延税金負債		
退職給付に係る資産	73	75
その他	1	3
繰延税金負債合計	75	78
繰延税金資産の純額	679	704

(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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	663百万円	684百万円
固定資産 - 繰延税金資産	15	23
固定負債 - 繰延税金負債	-	4

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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
法定実効税率 (調整)	33.1%	30.9%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.7	1.2
住民税均等割	0.3	0.2
評価性引当額	20.4	18.7
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.0	0.3
その他	0.1	1.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率	15.8	11.9

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

「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律等の一部を改正する法律」（平成28年法律第85号）及び「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための地方税法及び地方交付税法の一部を改正する法律等の一部を改正する法律」（平成28年法律第86号）が平成28年11月18日に国会で成立し、消費税率の10%への引上げ時期が平成29年4月1日から平成31年10月1日に延期されました。

これに伴い、地方法人特別税の廃止及びそれに伴う法人事業税の復元、地方法人税の税率改正、法人住民税法人税割の税率改正の実施時期も平成29年4月1日以後に開始する連結会計年度から平成31年10月1日以後に開始する連結会計年度に延期されました。

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に変更はありませんが、国税と地方税の間で税率の組替えが発生しております。

なお、これによる連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

（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。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203百万円（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27年4月1日 至 平成28年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）
連結貸借対照表計上額		
期首残高	6,275	7,030
期中増減額	755	514
期末残高	7,030	6,516
期末時価	6,308	6,013

- （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。当連結会計年度の主な減少額は販売用不動産への振替（418百万円）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、不動産売買仲介、買取再販を行っております。「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、マンション等の管理員・清掃業務を行っております。

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	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。

当連結会計年度（自平成28年4月1日至平成29年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他	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	47,120	855	4,532	52,508	636	53,145
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	162	45	207	2,440	2,648
計	47,120	1,018	4,577	52,716	3,077	55,794
セグメント利益	4,084	257	586	4,928	154	5,082
セグメント資産	35,113	7,734	455	43,303	2,954	46,258
その他の項目						
減価償却費	14	121	14	151	0	151
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	119	1,161	5	1,286	0	1,286

（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	44,937	52,716
「その他」の区分の売上高	2,529	3,077
セグメント間取引消去	2,321	2,648
連結財務諸表の売上高	45,145	53,145

（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	3,884	4,928
「その他」の区分の利益	123	154
セグメント間取引消去	36	35
全社費用（注）	879	965
連結財務諸表の営業利益	3,090	4,082

（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	42,998	43,303
「その他」の区分の資産	2,332	2,954
セグメント間取引消去	1,337	1,812
全社資産（注）	15,595	19,779
連結財務諸表の資産合計	59,588	64,225

（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	119	151	0	0	45	55	165	206
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	473	1,286	0	0	80	64	554	1,351

（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。

当連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29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】

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

(1) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る)等

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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	(株)英興発	東京都武蔵野市	20	不動産業	(被所有) 直接 33.7	不動産の取引	販売用不動産の売却	1,082	-	-

- (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. 取引条件及び取引条件の決定方針等は、他の一般的条件及び市場価格等を勘案して決定しております。

(2) 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	-	-

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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	43	-	-
役員及びその近親者	原田 明子	-	-	当社役員の近親者	-	不動産の取引	販売用不動産の売却	360	-	-
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	(株)スペース・P	東京都武蔵野市	10	不動産業	(被所有) 直接 1.6	不動産の取引	販売用不動産の売却	360	-	-

- (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。
 3. 取引条件及び取引条件の決定方針等は、他の一般的条件及び市場価格等を勘案し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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
1株当たり純資産額	751.11円	849.00円
1株当たり当期純利益金額	89.58円	127.20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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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)	2,229	3,166
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)	2,229	3,166
期中平均株式数(株)	24,893,703	24,893,684

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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	18,697	21,134
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	-	-
普通株式に係る期末純資産額(百万円)	18,697	21,134
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)	24,893,684	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	3,387	3,278	2.48	-
1年以内に返済予定の長期借入金	9,717	6,196	1.96	-
1年以内に返済予定のリース債務	22	17	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	11,360	14,269	1.96	平成30年～52年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	30	22	-	平成30年～34年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	24,518	23,784	-	-

(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	11,264	1,237	102	99
リース債務	13	4	3	2

【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)	17,714	25,926	32,359	53,145
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(百万円)	1,531	1,763	1,659	3,594
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額(百万円)	1,395	1,559	1,478	3,166
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	56.05	62.64	59.38	127.20

(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)	56.05	6.58	3.26	67.82

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28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 9,973	13,514
売掛金	2	1
販売用不動産	1 6,192	1 7,917
仕掛販売用不動産	1 27,623	1 25,763
貯蔵品	28	21
前払費用	224	162
繰延税金資産	614	633
その他	2 208	2 653
貸倒引当金	2	-
流動資産合計	44,866	48,666
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 3, 4 2,563	1, 3 2,657
構築物	1, 4 38	1 33
機械及び装置	1, 4 14	1 12
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	20	59
土地	1, 3, 4 5,424	1, 3 6,054
リース資産	37	30
有形固定資産合計	8,098	8,848
無形固定資産		
電話加入権	29	29
ソフトウェア	58	55
リース資産	1	0
無形固定資産合計	89	85
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	138	116
繰延税金資産	5	14
破産更生債権等	15	14
その他	840	904
貸倒引当金	38	37
投資その他の資産合計	2,156	2,206
固定資産合計	10,344	11,140
資産合計	55,210	59,807

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	1,798	866
電子記録債務	2 6,071	2 11,392
工事未払金	2 1,735	2 1,120
短期借入金	1 1,422	1 1,422
1年内返済予定の長期借入金	1 9,629	1 6,140
1年内返済予定の関係会社長期借入金	2 595	2 595
リース債務	17	13
未払金	2 336	2 390
未払費用	62	62
未払法人税等	261	325
未払消費税等	707	-
前受金	3,173	2,010
預り金	597	1,440
賞与引当金	145	135
役員賞与引当金	74	74
その他	2	17
流動負債合計	26,631	26,006
固定負債		
長期借入金	1, 2 11,221	1 14,186
リース債務	21	18
退職給付引当金	85	97
役員退職慰労引当金	132	151
その他	64	96
固定負債合計	11,524	14,550
負債合計	38,155	40,556
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	7,542	9,737
利益剰余金合計	8,121	10,317
自己株式	0	0
株主資本合計	17,054	19,250
純資産合計	17,054	19,250
負債純資産合計	55,210	59,807

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
売上高	1 38,664	1 46,160
売上原価	1 31,835	1 38,112
売上総利益	6,828	8,047
販売費及び一般管理費	1, 2 4,361	1, 2 4,673
営業利益	2,466	3,374
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1 350	1 350
その他	1 54	1 96
営業外収益合計	405	446
営業外費用		
支払利息	1 446	1 507
その他	143	180
営業外費用合計	590	687
経常利益	2,282	3,133
特別利益		
固定資産売却益	-	0
受取和解金	29	-
特別利益合計	29	0
特別損失		
固定資産除却損	-	1
ゴルフ会員権評価損	1	-
特別損失合計	1	1
税引前当期純利益	2,310	3,132
法人税、住民税及び事業税	1 137	1 216
法人税等調整額	47	26
法人税等合計	184	189
当期純利益	2,125	2,942

【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27年4月1日 至 平成28年3月31日)		当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
用地費		9,693	30.8	15,184	40.2
外注工事費		20,229	64.2	20,900	55.4
経費		1,565	5.0	1,647	4.4
土地建物購入費		-	-	-	-
不動産売上原価		31,488	100.0	37,732	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27年4月1日 至 平成28年3月31日)		当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
賃料		78	22.5	78	20.6
支払手数料		23	6.7	31	8.3
管理費		63	18.3	56	14.9
水道光熱費		7	2.1	10	2.7
租税公課		49	14.3	41	10.9
減価償却費		75	21.9	109	28.8
修繕費		46	13.3	49	12.9
保険料		3	0.9	3	0.8
その他事業原価		347	100.0	380	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

（単位：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

当事業年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

（単位：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	7,542	8,121	0	17,054	17,054
当期変動額										
剰余金の配当						746	746		746	746
当期純利益						2,942	2,942		2,942	2,942
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）										-
当期変動額合計	-	-	-	-	-	2,195	2,195	-	2,195	2,195
当期末残高	3,537	5,395	-	5,395	579	9,737	10,317	0	19,250	19,250

【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)、平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物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)

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当事業年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、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。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

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

(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28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
現金及び預金	340百万円	- 百万円
販売用不動産	5,526	3,470
仕掛販売用不動産	24,562	22,789
建物	1,468	1,506
構築物	0	0
機械及び装置	14	12
土地	2,377	3,007
計	34,290	30,788

担保に係る債務

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
短期借入金	1,422百万円	1,422百万円
1年内返済予定の長期借入金	9,629	5,089
長期借入金	11,221	14,186
計	22,273	20,697

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28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
金銭債権	144百万円	185百万円
金銭債務	1,259	1,734

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28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
建物	187百万円	63百万円
土地	420	354
計	607	418

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28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
建物	771百万円	- 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28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
明和ファイナンス株式会社	1,943百万円	1,873百万円
住宅ローン利用顧客	2,181	5,867
計	4,124	7,741

(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27年4月1日 至平成28年3月31日)	当事業年度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	164百万円	163百万円
仕入高	2,142	2,470
営業取引以外の取引による取引高	527	578

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27年4月1日 至平成28年3月31日)	当事業年度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)
給料手当	982百万円	1,087百万円
賞与引当金繰入額	105	99
役員賞与引当金繰入額	74	74
役員退職慰労引当金繰入額	16	19
退職給付費用	57	55
広告宣伝費	1,215	1,307
支払手数料	332	360
減価償却費	52	60

(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28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	12百万円	11百万円
退職給付引当金	26	29
役員退職慰労引当金	40	46
未払事業税等	28	48
たな卸資産評価損	197	208
ゴルフ会員権評価損	20	20
関係会社株式評価損	326	326
繰越欠損金	6,616	5,937
減損損失	529	522
固定資産評価損	198	194
控除対象外消費税等	4	10
減価償却費超過額	1	1
賞与引当金	44	41
投資有価証券評価損	1	1
その他	27	21
繰延税金資産小計	8,075	7,422
評価性引当額	7,411	6,737
繰延税金資産合計	664	684
繰延税金負債		
前払年金費用	42	35
その他	1	1
繰延税金負債合計	44	37
繰延税金資産の純額	620	647

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28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
法定実効税率	33.1%	30.9%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.9	1.3
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	5.0	3.4
評価性引当額	23.6	22.1
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.0	0.4
その他	0.2	0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	8.0	6.1

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

「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律等の一部を改正する法律」(平成28年法律第85号)及び「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための地方税法及び地方交付税法の一部を改正する法律等の一部を改正する法律」(平成28年法律第86号)が平成28年11月18日に国会で成立し、消費税率の10%への引上げ時期が平成29年4月1日から平成31年10月1日に延期されました。

これに伴い、地方法人特別税の廃止及びそれに伴う法人事業税の復元、地方法人税の税率改正、法人住民税法人税割の税率改正の実施時期も平成29年4月1日以後に開始する事業年度から平成31年10月1日以後に開始する事業年度に延期されました。

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に変更はありませんが、国税と地方税の間で税率の組替えが発生しております。

なお、これによる財務諸表に与える影響は軽微であります。

(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	2,563	288	63	133	2,657	5,190
	構築物	38	-	-	4	33	75
	機械及び装置	14	-	-	1	12	2
	車両運搬具	0	-	0	0	0	27
	工具、器具及び備品	20	49	-	9	59	283
	土地	5,424	985	354	-	6,054	-
	リース資産	37	10	1	15	30	83
	計	8,098	1,333	419	165	8,848	5,663
無形固定資産	電話加入権	29	-	-	-	29	-
	リース資産	1	-	-	1	0	-
	ソフトウェア	58	6	-	9	55	-
	計	89	6	-	10	85	-

(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。

賃貸マンション	建物	166百万円
	土地	985百万円
マンションギャラリー	建物	56百万円

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	63百万円
土地	販売用不動産へ振替	354百万円

【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	40	-	2	37
賞与引当金	145	135	145	135
役員賞与引当金	74	74	74	74
役員退職慰労引当金	132	19	-	151

(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/corp/ir/koukoku/index.html 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30期）（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）平成28年6月29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28年6月29日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第31期第1四半期）（自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日）平成28年8月5日関東財務局長に提出

（第31期第2四半期）（自 平成28年7月1日 至 平成28年9月30日）平成28年11月11日関東財務局長に提出

（第31期第3四半期）（自 平成28年10月1日 至 平成28年12月31日）平成29年2月10日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成28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29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 藤原 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28年4月1日から平成29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29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29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29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. XBR 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29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 藤原 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28年4月1日から平成29年3月31日までの第31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29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。