



平成28年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年5月13日
上場取引所 東

上場会社名 日本エスリード株式会社
コード番号 8877 URL <http://www.eslead.co.jp>
代表者 (役職名) 代表取締役社長
問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役管理本部長
定時株主総会開催予定日 平成28年6月28日
有価証券報告書提出予定日 平成28年6月29日
決算補足説明資料作成の有無 : 無
決算説明会開催の有無 : 無

(氏名) 荒牧 杉夫
(氏名) 井上 祐造
配当支払開始予定日

TEL 06-6345-1880
平成28年6月29日

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年3月期の連結業績(平成27年4月1日～平成28年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年3月期	37,144	21.8	3,453	1.2	3,319	1.8	2,090	4.8
27年3月期	30,499	1.9	3,413	△1.0	3,259	1.5	1,995	10.4

(注)包括利益 28年3月期 2,053百万円 (0.9%) 27年3月期 2,035百万円 (12.6%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円銭	円銭	%	%	%
28年3月期	135.49	—	6.7	6.0	9.3
27年3月期	129.30	—	6.7	6.4	11.2

(参考)持分法投資損益 28年3月期 一百万円 27年3月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円銭
28年3月期	57,312	32,153	56.1	2,083.76
27年3月期	52,949	30,486	57.6	1,975.67

(参考)自己資本 28年3月期 32,153百万円 27年3月期 30,486百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28年3月期	8,826	△216	△3,301	23,355
27年3月期	4,179	△39	1,886	18,047

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円銭	円銭	円銭	円銭	円銭	百万円	%	%
27年3月期	—	12.50	—	12.50	25.00	385	19.3	1.3
28年3月期	—	12.50	—	12.50	25.00	385	18.5	1.2
29年3月期(予想)	—	12.50	—	12.50	25.00		16.8	

3. 平成29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	
第2四半期(累計)	13,500	△6.0	1,000	28.1	950	33.6	700	27.4	45.36
通期	34,500	△7.1	3,700	7.1	3,500	5.4	2,300	10.0	149.05

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(注)詳細は、決算短信(添付資料)16ページ「5. 連結財務諸表 (5)連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	28年3月期	15,465,600 株	27年3月期	15,465,600 株
② 期末自己株式数	28年3月期	34,894 株	27年3月期	34,662 株
③ 期中平均株式数	28年3月期	15,430,817 株	27年3月期	15,431,125 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成28年3月期の個別業績(平成27年4月1日～平成28年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年3月期	33,978	22.2	2,824	△1.4	2,817	△1.4	1,810	1.0
27年3月期	27,807	0.9	2,866	△1.9	2,858	5.1	1,791	19.0

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
28年3月期	117.33	—
27年3月期	116.11	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
28年3月期	52,733		28,714	54.5			1,860.88	
27年3月期	48,730		27,327	56.1			1,770.95	

(参考) 自己資本 28年3月期 28,714百万円 27年3月期 27,327百万円

2. 平成29年3月期の個別業績予想(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	11,500	△11.1	750	30.5	650	26.1	42.12
通期	30,500	△10.2	2,950	4.7	2,000	10.5	129.61

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表及び財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社が発表日現在において入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は、今後様々な要因によって予想数値と異なる可能性があります。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	6
3. 経営方針	7
(1) 会社の経営の基本方針	7
(2) 目標とする経営指標	7
(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題	7
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
5. 連結財務諸表	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
連結損益計算書	10
連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	15
(会計方針の変更)	16
(表示方法の変更)	16
(連結貸借対照表関係)	17
(連結損益計算書関係)	17
(連結包括利益計算書関係)	17
(連結株主資本等変動計算書関係)	18
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	20
(リース取引関係)	20
(金融商品関係)	21
(有価証券関係)	21
(デリバティブ取引関係)	22
(退職給付関係)	22
(ストック・オプション等関係)	22
(税効果会計関係)	23
(資産除去債務関係)	24
(賃貸等不動産関係)	24
(セグメント情報等)	24
(関連当事者情報)	28
(1株当たり情報)	28
(重要な後発事象)	28
6. 個別財務諸表	29
(1) 貸借対照表	29
(2) 損益計算書	32
(3) 株主資本等変動計算書	34
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	36
(継続企業の前提に関する注記)	36
7. その他	37

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

① 当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、企業収益や雇用・所得環境の持ち直し等がみられたものの、中国をはじめとする新興国の経済動向や政情不安、日本銀行によるマイナス金利政策などから依然として景気・経済の先行きは不透明な状況が継続しております。

当社グループの属する不動産業界の中でもマンション分譲業界におきましては、海外富裕層によるインバウンド投資需要や国内富裕層の相続税対策等も含めた投資需要が旺盛であったことなどから、不安定ながらも堅調に推移しました。

しかし、用地代・建築コストの高止まりと投資需要が重なったことで販売価格が上昇しており、実需要の購入層のなかでも特に第一次取得者層はマンション購入に慎重になっていることなどから、予断を許さない状況が継続しております。

このような事業環境のもと、当社グループの主力事業であります不動産販売事業におきましては、新規発売物件の販売に注力するとともに、全社コスト削減に継続して取り組み収益の確保に努めてまいりました。

これらの結果、当連結会計年度におきましては、エスリード城東中央など18棟1,446戸を引渡し、連結売上高は371億44百万円（前期比21.8%増）、連結営業利益は34億53百万円（前期比1.2%増）、連結経常利益は33億19百万円（前期比1.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は20億90百万円（前期比4.8%増）となりました。

セグメント業績は次のとおりであります。

(単位：百万円、%)

部門	売上高	構成比	前年同期比
不動産販売事業	32,694	88.0	23.6
その他	4,449	12.0	9.8
連結	37,144	100.0	21.8

② 次期の見通し

当社グループの属するマンション分譲業界におきましては、引き続き厳しい事業環境が継続するものと見込んでおりますが、当社グループの強みでありますマーケティング力や用地取得力、商品企画力、営業力を一層強化し、富裕層の取り込みや第一次取得者層の所得環境に見合う適正な価格による供給を目指してまいります。また、優秀な人材の確保及び育成の強化により、当社グループは総合不動産業として、既存のマンション分譲事業に加えてマンション周辺事業（マンションの管理事業、賃貸関連事業、電力管理事業、建設・リフォーム事業、仲介事業等を含む）に関しましても、更なる事業の拡大を目指してまいります。

これらにより、連結売上高は345億円（前期比7.1%減）、連結営業利益は37億円（前期比7.1%増）、連結経常利益は35億円（前期比5.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は23億円（前期比10.0%増）を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末と比べ43億62百万円増加し573億12百万円となりました。

資産の主な増加項目は現金及び預金55億8百万円及び販売用不動産16億8百万円、主な減少項目は仕掛販売用不動産30億31百万円、負債・純資産の主な増加項目は支払手形及び買掛金52億60百万円、未払法人税等8億57百万円、主な減少項目は借入金28億26百万円、未払消費税等4億77百万円であります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前連結会計年度末に比べ53億8百万円増加し、当連結会計年度末には233億55百万円となりました。

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。

1) 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果増加した資金は88億26百万円（前年同期は41億79百万円の増加）となりました。これは主に税金等調整前当期純利益33億19百万円、仕入債務の増加52億60百万円によるものです。

2) 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動の結果減少した資金は2億16百万円（前年同期は39百万円の減少）となりました。これは主に定期預金の預入と払戻に伴う純支出2億円等によるものです。

3) 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動の結果減少した資金は33億1百万円（前年同期は18億86百万円の増加）となりました。これは主にマンションプロジェクト資金として46億57百万円を借入れ、マンションが竣工したことに伴い借入金74億83百万円を返済したこと等によるものです。

③ キャッシュ・フロー指標の推移

	平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期
自己資本比率	58.6%	57.6%	56.1%
時価ベースの自己資本比率	33.6%	34.8%	28.1%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	3.7年	1.5年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	21.5倍	58.9倍

(注) 各指標の基準は以下のとおりであります。いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

1) 自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

2) 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。

3) 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いにつきましては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

4) 平成26年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率とインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、利益配分につきましては、将来の事業展開と経営基盤の強化のために必要な内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続していくことを基本方針としております。

上記方針に基づき、当期末の利益配当につきましては、1株当たり12.5円とさせていただきたいと存じます。これにより中間配当金を含めた当期の年間配当金は、1株当たり25円となります。

また、次期につきましては、1株当たり25円(うち中間配当12.5円)の配当を予定しております。

内部留保金につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、今まで以上にコスト競争力を高めるとともに、安定収入の増加を図り、経営基盤の強化と安定化のために有効活用してまいりたいと考えております。

(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可能性のあるリスク要因となる主な事項及びその他の重要と考えられる事項を記載しております。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断、あるいは当社グループの事業活動を理解する上で重要であると考えられる事項については、投資家に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。

なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避に努め、また、発生した場合には、その影響を最小限にとどめるよう対応に努めていく方針であります。当社株式に対する投資判断は、本項及び本書中の本項目以外の記載も併せて、慎重に検討したうえで行われる必要があると考えております。また、以下の記載は当社株式への投資に関連するリスクを全て網羅するものではありませんので、この点にご注意下さい。

本項における将来に関する事項は、平成28年5月13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 不動産市況、金利動向等の影響について

当社グループの主力事業である不動産販売事業は、景気動向、金利動向、新規供給物件動向、不動産販売価格動向、住宅税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、あるいは供給過剰による販売価格の下落の発生等の諸情勢に変化があった場合には、購買者のマンション購入意欲を減退させる可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を受ける可能性があります。

さらに、上記経済情勢の変化は、事業用地の購入代金、建築費等の変動要因ともなり、これらが上昇した場合には、当社グループの事業利益が圧迫され、業績に影響を及ぼす可能性があります。

② 引渡時期による業績変動について

当社グループの主力事業である不動産販売事業においては、引渡基準を採用しており、マンションの売買契約成立時ではなく、マンションの顧客への引渡をもって売上が計上されます。例年、マンションの引渡時期が特定の四半期に偏重する傾向があり、各四半期の売上高及び利益水準は著しく相違する傾向にあります。今後においても同様の理由により業績の偏重は発生すると考えられることから、当社グループ業績を判断するにはご留意いただく必要があります。

なお、天災その他予想し得ない事態による建築工期の遅延等、不測の事態により引渡時期が各四半期末もしくは期末を超えて遅延した場合には、当社グループの業績が変動する可能性があります。

③ 法的規制について

当社グループの属する不動産関連業界における不動産取引については、「国土利用計画法」、「宅地建物取引業法」、「建築基準法」、「都市計画法」及び「住宅の品質確保の促進等に関する法律」などの法的規制があります。当社グループは不動産開発業者としてこれらの規制を受けており、「宅地建物取引業法」に基づく免許及び「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく登録を受け、不動産販売、不動産賃貸及び不動産管理等の事業を行っております。

今後、これらの規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合には、当社グループの業績に影響を受ける可能性があります。

④ 建築工事について

当社グループは、建築工事を外注しております。外注先の選定にあたっては品質、建築工期及びコスト等を勘案して決定しており、特定の外注先に依存しないように努めております。

当社グループは品質維持及び工期遅延防止のため、当社の設計室が定期的に現場監理を行い、外注先との定例会議を随時開催し、施工図及び工期スケジュール等の確認を行っております。しかしながら、工事中の事故、外注先の倒産や請負契約の不履行、その他予期せぬ事象が発生した場合、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。

また、建築基準法の改正にともなう建築確認審査の厳格化等の外的要因により、建築工事そのものの計画が遅延した場合、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 有利子負債への依存について

当社グループの主力事業である不動産販売事業においては、マンション分譲事業用地の取得資金を主として金融機関からの借入金により調達しているため、他業種に比べて有利子負債への依存度が高い水準にあります。今後、現行の金利水準が変動した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 営業エリアについて

マンション市場の販売環境は、地域間によってある程度の格差があるため、今後、当社グループの営業エリアである近畿圏におけるマンション市場の販売環境が他のエリアに比べて著しく悪化した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 個人情報の管理について

当社グループは、事業展開するに当たり、マンションをご購入いただいたお客様、もしくはご検討いただいたお客様、並びにマンション管理業務・電力管理業務における区分所有者等の個人情報をお預かりさせていただいており、「個人情報の保護に関する法律」に定められる個人情報取扱事業者であります。当社グループといたしましては、個人情報の取扱に関するルール（基本方針・規程・細則）を設け、体制整備を行い、また、システム上においては、個人情報のファイル保管の厳重化、OAシステム監視ソフトの導入、アクセス権限の制限を行っており、個人情報以外の情報の取扱いも含めて情報管理全般にわたる体制強化を図っております。

しかしながら、不測の事態により、万が一、個人情報が外部へ漏洩するような事態となった場合は、当社グループの信用失墜による売上の減少又は損害賠償による費用発生等の可能性も考えられ、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。

⑧ 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。

⑨ 重要な訴訟について

訴訟等の対象となるリスクについては、取締役及び各部門のリスク管理委員で構成されるリスク管理委員会においてリスク状況の監視及び全社的情報共有をいたしております。将来、重要な訴訟等が提起された場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

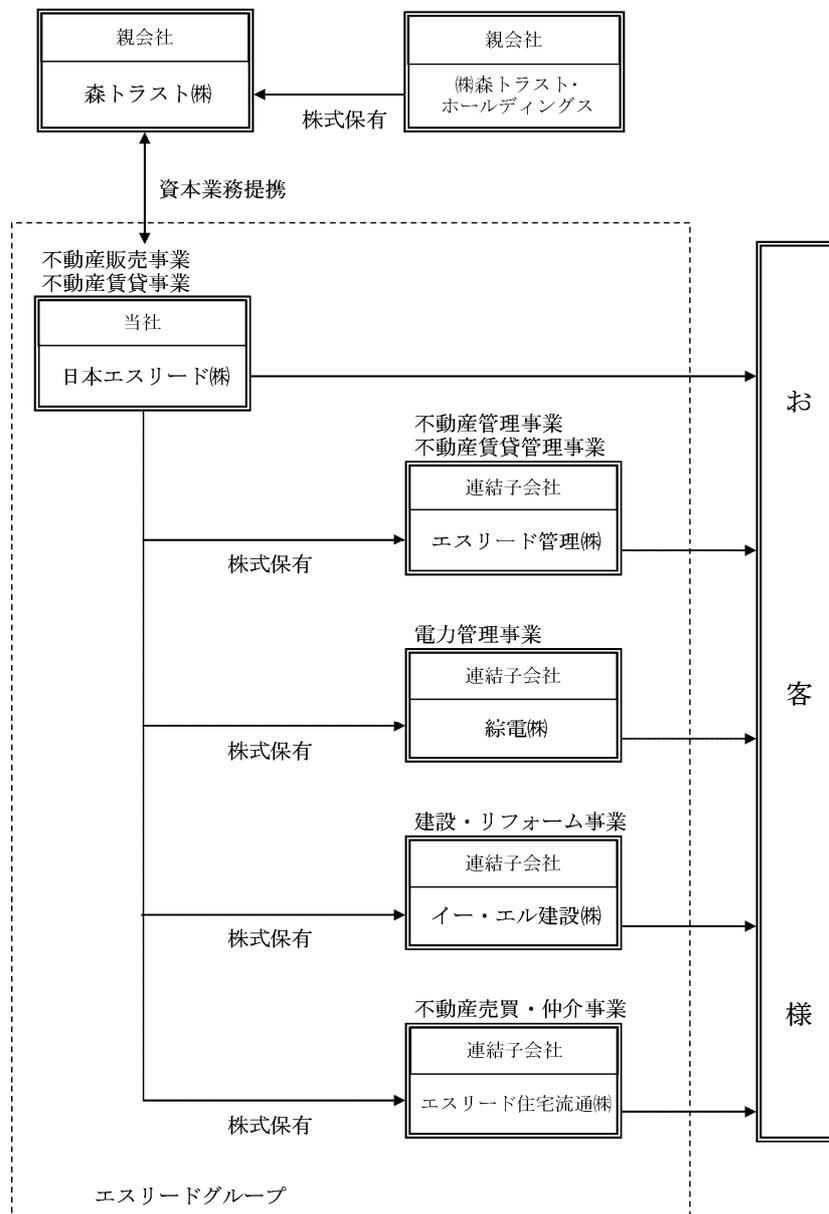
当社グループは、当社及び子会社4社により構成されており、事業はマンションの開発分譲を中心として、マンションの管理事業、賃貸関連事業、電力管理事業、リフォーム事業、仲介事業等を行っております。

事業内容と当社及び子会社の位置づけは、次のとおりであります。

区分	主要な事業内容	主要な会社
不動産販売事業	マンションの分譲事業	日本エスリード株式会社(当社)
その他	マンションの賃貸事業	日本エスリード株式会社(当社)
	マンションの管理事業	エスリード管理株式会社
	マンションの賃貸管理事業	エスリード管理株式会社
	マンションの電力管理事業	綜電株式会社
	建設・リフォーム事業	イー・エル建設株式会社
	不動産売買・仲介事業	エスリード住宅流通株式会社

(注) 上記の他、親会社として株式会社森トラスト・ホールディングス、森トラスト株式会社があります。

なお、事業内容と当社グループ及び親会社(株式会社森トラスト・ホールディングス、森トラスト株式会社)の位置づけは、次のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、マンション分譲事業及びマンション周辺事業を中心に、「快適なマンションライフ」を提案することによって社会に貢献するとともに、効率性と生産性の高い経営を推進し、不動産業界におけるリーディングカンパニーとなることを目標としております。

経営の基本的な視点として、販売・仕入・運営システム・会計処理の各分野において、「安全・確実」を重視したローリスク経営を行い、市況に左右されない強靱な企業集団の構築に取り組んでおります。

また、当社グループは、永続的に発展する企業体の構築を目指すため、迅速かつ適切な意志決定や経営の執行及び監督体制の強化に加え、CSR（企業の社会的責任）をはじめ、コンプライアンスやリスクマネジメントに誠実に取り組むことにより、会社経営の透明性と健全性を確保し、継続的な企業価値向上に取り組んでおります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは長期的な成長を実現することを目指し、財務の健全性・信頼性を堅持するとともに、収益性・安全性の観点から生産性の向上・資本効率の向上を目指して努力してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

当社グループのコア事業であるマンション分譲事業におきましては、マンション価格が近畿圏において3年連続上昇していることや、投資需要の先行きが不透明なこと、少子高齢化に伴う需要の減退や将来の社会保障への不安などからくる第一次取得者層の消費マインドの変化も予想されることから、引き続き当社グループを取り巻く事業環境は厳しい状況が継続するものと思われまます。

このような厳しい事業環境下にあっても、当社グループの強みでありますマーケティング力、用地取得力、商品企画力、営業力を結束し、不動産の価値を最大限に高め、他社との差別化を図ることのできる安定的かつ永続的な発展を可能とする企業集団を構築してまいります。

また、今後の人口・世帯数の減少からくる社会構造の変化や顧客ニーズの多様化にも柔軟に対応するため、マンション分譲事業などのフロー事業に加えて、マンション周辺事業のストック事業の拡大を推進してまいります。具体的には、既存物件の管理ノウハウを活用し、従来から取り組んでおります中古マンションの買取再販事業のほか、マンション周辺事業であるマンション管理事業・リフォーム事業・賃貸仲介事業・中古マンション仲介事業・インテリア販売事業・引越サービス事業・電力管理事業・リノベーション事業等によりストック事業を推進することで、総合不動産として事業の拡大に注力していく方針であります。

さらに、強固な資本関係のある森トラスト株式会社と相互に経営ノウハウを提供することにより、一層強靱な企業集団を構築し、マンション分譲事業及び各種マンション周辺事業の安定的な事業化に努めてまいります。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

なお、今後につきましては、同業他社の国際会計基準の適用動向を踏まえた上で、国際会計基準の適用について検討を進めていく方針であります。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,671,658	24,180,414
売掛金	243,446	252,617
販売用不動産	※1 12,264,759	※1 13,873,641
仕掛販売用不動産	※1 15,765,945	※1 12,734,501
繰延税金資産	470,837	135,004
その他	358,999	889,853
流動資産合計	47,775,647	52,066,033
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,485,776	2,481,807
減価償却累計額	△1,128,963	△1,184,747
建物及び構築物(純額)	※1 1,356,812	※1 1,297,060
土地	※1 2,876,971	※1 2,868,618
リース資産	541,731	643,705
減価償却累計額	△177,298	△245,173
リース資産(純額)	364,433	398,532
その他	413,036	407,756
減価償却累計額	△331,866	△345,891
その他(純額)	※1 81,170	※1 61,865
有形固定資産合計	4,679,387	4,626,076
無形固定資産	32,312	29,067
投資その他の資産		
投資有価証券	269,240	236,180
繰延税金資産	28,507	184,325
その他	164,477	170,574
投資その他の資産合計	462,225	591,080
固定資産合計	5,173,925	5,246,223
資産合計	52,949,572	57,312,257

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,131,946	9,392,534
短期借入金	72,080	※1 73,900
1年内返済予定の長期借入金	※1 7,289,399	※1 5,943,692
リース債務	71,246	81,252
未払法人税等	120,131	977,906
前受金	483,861	174,854
賞与引当金	161,977	172,097
その他	1,110,850	764,724
流動負債合計	13,441,494	17,580,962
固定負債		
社債	120,000	120,000
長期借入金	※1 7,687,449	※1 6,204,566
リース債務	327,330	349,098
退職給付に係る負債	151,672	106,802
役員退職慰労引当金	238,437	277,937
その他	496,780	519,012
固定負債合計	9,021,670	7,577,417
負債合計	22,463,164	25,158,379
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,983,000	1,983,000
資本剰余金	2,871,318	2,871,318
利益剰余金	25,599,827	27,304,766
自己株式	△62,559	△62,839
株主資本合計	30,391,587	32,096,245
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	94,819	57,632
その他の包括利益累計額合計	94,819	57,632
純資産合計	30,486,407	32,153,877
負債純資産合計	52,949,572	57,312,257

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
売上高	30,499,004	37,144,003
売上原価	※1 22,457,764	※1 28,189,270
売上総利益	8,041,239	8,954,732
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	767,307	1,044,096
給料及び賞与	1,896,964	2,027,896
賞与引当金繰入額	160,654	170,763
退職給付費用	65,533	74,457
役員退職慰労引当金繰入額	4,625	43,500
租税公課	276,139	325,964
減価償却費	57,542	57,710
その他	1,398,602	1,756,402
販売費及び一般管理費合計	4,627,370	5,500,790
営業利益	3,413,868	3,453,941
営業外収益		
受取利息	2,396	3,486
受取配当金	3,915	6,020
解約違約金収入	4,560	12,700
保証金敷引収入	18,089	10,116
助成金収入	12,885	10,500
その他	11,506	12,571
営業外収益合計	53,354	55,395
営業外費用		
支払利息	200,620	165,962
その他	6,676	24,120
営業外費用合計	207,297	190,083
経常利益	3,259,925	3,319,253
税金等調整前当期純利益	3,259,925	3,319,253
法人税、住民税及び事業税	200,787	1,048,589
法人税等調整額	1,063,937	179,954
法人税等合計	1,264,725	1,228,543
当期純利益	1,995,200	2,090,709
親会社株主に帰属する当期純利益	1,995,200	2,090,709

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
当期純利益	1,995,200	2,090,709
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	40,657	△37,187
その他の包括利益合計	※1 40,657	※1 △37,187
包括利益	2,035,857	2,053,522
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,035,857	2,053,522
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位:千円)

	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	1,983,000	2,871,371	23,990,405	△62,348	28,782,429
当期変動額					
剰余金の配当			△385,778		△385,778
親会社株主に帰属する当期純利益			1,995,200		1,995,200
自己株式の取得				△340	△340
自己株式の処分		△52		129	77
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△52	1,609,422	△210	1,609,158
当期末残高	1,983,000	2,871,318	25,599,827	△62,559	30,391,587

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	54,162	54,162	28,836,591
当期変動額			
剰余金の配当			△385,778
親会社株主に帰属する当期純利益			1,995,200
自己株式の取得			△340
自己株式の処分			77
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	40,657	40,657	40,657
当期変動額合計	40,657	40,657	1,649,815
当期末残高	94,819	94,819	30,486,407

当連結会計年度(自平成27年4月1日至平成28年3月31日)

(単位:千円)

	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	1,983,000	2,871,318	25,599,827	△62,559	30,391,587
当期変動額					
剰余金の配当			△385,771		△385,771
親会社株主に帰属する当期純利益			2,090,709		2,090,709
自己株式の取得				△280	△280
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	1,704,938	△280	1,704,657
当期末残高	1,983,000	2,871,318	27,304,766	△62,839	32,096,245

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	94,819	94,819	30,486,407
当期変動額			
剰余金の配当			△385,771
親会社株主に帰属する当期純利益			2,090,709
自己株式の取得			△280
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△37,187	△37,187	△37,187
当期変動額合計	△37,187	△37,187	1,667,469
当期末残高	57,632	57,632	32,153,877

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	3,259,925	3,319,253
減価償却費	138,995	149,703
たな卸資産評価損	698,791	388,461
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	7,794	△44,870
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	4,625	39,500
受取利息及び受取配当金	△6,312	△9,507
支払利息	200,620	165,962
売上債権の増減額(△は増加)	△61,440	△9,171
たな卸資産の増減額(△は増加)	330,586	1,034,101
仕入債務の増減額(△は減少)	△185,524	5,260,587
前受金の増減額(△は減少)	207,646	△309,007
未払消費税等の増減額(△は減少)	494,010	△469,708
その他	426,139	△347,754
小計	5,515,859	9,167,551
利息及び配当金の受取額	6,309	9,306
利息の支払額	△194,641	△149,966
法人税等の支払額	△1,147,959	△200,816
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,179,567	8,826,074
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	△628,068	△824,450
定期預金の払戻による収入	623,666	624,068
有形固定資産の取得による支出	△28,430	△2,033
無形固定資産の取得による支出	△2,311	△7,293
投資有価証券の取得による支出	△4,082	△4,066
その他	△309	△2,305
投資活動によるキャッシュ・フロー	△39,535	△216,079
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)	△397,920	1,820
リース債務の返済による支出	△65,161	△78,159
割賦債務の返済による支出	△10,408	△10,685
長期借入れによる収入	7,382,000	4,457,000
長期借入金の返済による支出	△4,635,000	△7,285,589
自己株式の取得による支出	△340	△280
自己株式の処分による収入	77	—
配当金の支払額	△386,404	△385,724
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,886,841	△3,301,620
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	6,026,873	5,308,374
現金及び現金同等物の期首残高	12,020,716	18,047,589
現金及び現金同等物の期末残高	※1 18,047,589	※1 23,355,963

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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

連結子会社の数 4社

主要な連結子会社の名称

エスリード管理株式会社

綜電株式会社

イー・エル建設株式会社

エスリード住宅流通株式会社

なお、非連結子会社はありません。

② 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

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

(イ) 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）を採用しております。

・時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

(ロ) たな卸資産

・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よる簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

・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よる簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

(イ) 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）を採用しております。

なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

(ロ) 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）に基づいております。

(ハ) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

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

(イ) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、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検討し、回収不能見込額を計上しております。

(ロ) 賞与引当金

従業員への賞与支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

(ハ) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末要支給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

当社及び連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

該当事項はありません。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

該当事項はありません。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、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。

(8) 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

消費税等の会計処理は、税抜方式を採用しております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は「繰延消費税（投資その他の資産のその他）」に計上し5年間で均等償却しております。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

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

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取配当金」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた15,422千円は、「受取配当金」3,915千円、「その他」11,506千円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
販売用不動産	8,327,750千円	8,156,998千円
仕掛販売用不動産	10,641,264千円	7,997,626千円
建物及び構築物(純額)	769,003千円	624,420千円
土地	1,463,761千円	1,258,748千円
有形固定資産のその他(純額)	1,192千円	547千円
計	21,202,971千円	18,038,342千円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
短期借入金	－千円	25,800千円
1年内返済予定の長期借入金	7,289,399千円	5,943,692千円
長期借入金	7,687,449千円	6,204,566千円
計	14,976,849千円	12,174,059千円

(連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
	698,791千円	388,461千円

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
その他有価証券評価差額金:		
当期発生額	52,477千円	△37,126千円
組替調整額	－	－
税効果調整前	52,477千円	△37,126千円
税効果額	△11,820千円	△60千円
その他有価証券評価差額金	40,657千円	△37,187千円
その他の包括利益合計	40,657千円	△37,187千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成26年4月1日至平成27年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(千株)	当連結会計年度 増加株式数 (千株)	当連結会計年度 減少株式数 (千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	15,465	—	—	15,465
合計	15,465	—	—	15,465
自己株式				
普通株式	34	0	0	34
合計	34	0	0	34

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加は単元未満株式の買取りによる増加であり、減少は単元未満株式の買増し制度に基づく処分による減少であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 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 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成26年5月15日 取締役会	普通株式	192,889	12.5	平成26年3月31日	平成26年6月30日
平成26年10月31日 取締役会	普通株式	192,888	12.5	平成26年9月30日	平成26年12月2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 (千円)	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5月15日 取締役会	普通株式	192,886	利益剰余金	12.5	平成27年3月31日	平成27年6月29日

当連結会計年度(自平成27年4月1日至平成28年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(千株)	当連結会計年度 増加株式数 (千株)	当連結会計年度 減少株式数 (千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	15,465	—	—	15,465
合計	15,465	—	—	15,465
自己株式				
普通株式	34	0	—	34
合計	34	0	—	34

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加は単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 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 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成27年5月15日 取締役会	普通株式	192,886	12.5	平成27年3月31日	平成27年6月29日
平成27年10月30日 取締役会	普通株式	192,885	12.5	平成27年9月30日	平成27年12月1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 (千円)	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5月13日 取締役会	普通株式	192,883	利益剰余金	12.5	平成28年3月31日	平成28年6月29日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
現金及び預金勘定	18,671,658千円	24,180,414千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△624,068千円	△824,450千円
現金及び現金同等物	18,047,589千円	23,355,963千円

(リース取引関係)

ファイナンス・リース取引(借主側)
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、電力管理事業における受変電設備(機械及び装置)であります。

2. リース資産の減価償却の方法

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

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

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

(単位:千円)

	前連結会計年度(平成27年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械及び装置	107,671	81,026	26,644
合計	107,671	81,026	26,644

(単位:千円)

	当連結会計年度(平成28年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械及び装置	107,671	91,793	15,877
合計	107,671	91,793	15,877

(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。

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	10,767	10,318
1年超	15,877	5,559
合計	26,644	15,877

(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。

(3) 支払リース料及び減価償却費相当額

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
支払リース料	10,767	10,767
減価償却費相当額	10,767	10,767

(4) 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。

(金融商品関係)

決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成27年3月31日)

その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	146,064	57,060	89,003
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	82,256	51,090	31,165
	小計	228,320	108,151	120,169
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	—	—	—
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
	合計	228,320	108,151	120,169

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 40,920千円)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、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(平成28年3月31日)

その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	116,238	58,347	57,891
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	77,107	51,174	25,932
	小計	193,346	109,522	83,823
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	1,913	2,695	△781
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	1,913	2,695	△781
合計		195,260	112,217	83,042

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 40,920千円)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、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(デリバティブ取引関係)

決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

(退職給付関係)

決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成26年4月1日至平成27年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成27年4月1日至平成28年3月31日)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	11,323千円	58,618千円
賞与引当金	54,037千円	53,934千円
退職給付に係る負債	49,179千円	33,134千円
役員退職慰労引当金	76,776千円	85,150千円
会員権評価損	27,291千円	25,935千円
投資有価証券評価損	18,391千円	17,478千円
繰越欠損金	392,897千円	－千円
その他	45,638千円	75,727千円
繰延税金資産小計	675,535千円	349,978千円
評価性引当額	△150,841千円	△5,232千円
繰延税金資産合計	524,694千円	344,746千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△25,349千円	△25,416千円
繰延税金負債合計	△25,349千円	△25,416千円
繰延税金資産の純額	499,345千円	319,330千円

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

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
流動資産－繰延税金資産	470,837千円	135,004千円
固定資産－繰延税金資産	28,507千円	184,325千円

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

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
法定実効税率	35.6%	33.0%
(調整)		
留保金課税	0.1	6.0
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.2	1.3
住民税均等割	0.1	0.1
評価性引当額の増減	0.3	△4.5
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.3	0.5
その他	0.2	0.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.8	37.0

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する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32.2%から平成28年4月1日に開始する連結会計年度及び平成29年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については30.8%に、平成30年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については、30.6%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は14,889千円減少し、法人税等調整額が16,218千円、その他有価証券評価差額金が1,328千円、それぞれ増加しております。

(資産除去債務関係)

当社グループは、賃貸借契約に基づく企業広告看板の契約終了時の原状回復に係る債務を有しておりますが、現在のところ解約を行う予定はなく、資産除去債務は発生しないと見込んでおります。

(賃貸等不動産関係)

当社グループは、大阪府その他の地域において、主として賃貸用マンション(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72,538千円(主要な賃貸収益は売上高に、主要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71,375千円(主要な賃貸収益は売上高に、主要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、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,796,839	1,768,692
期中増減額	△28,146	△44,979
期末残高	1,768,692	1,723,713
期末時価	1,777,387	1,806,148

- (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を控除した金額であります。
2. 前連結会計年度減少額(△28,146千円)は減価償却による減少額(△28,146千円)によるものであります。当連結会計年度減少額(△44,979千円)は、減価償却等による減少額(△44,979千円)によるものであります。
3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(セグメント情報等)

1. セグメント情報

(1) 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社及び連結子会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。

当社グループはマンションの販売から管理・リフォーム等、顧客ニーズに応じたそれぞれの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、当社グループは製品・サービス別のセグメントから構成されており、とりわけマンション分譲事業に特化した経営を行っているため、「不動産販売事業」を報告セグメントとしております。

(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」における記載の方法と同一であります。

報告セグメントの利益は、経常利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益は、第三者取引価格に基づいております。

(3) 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自平成26年4月1日至平成27年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント		その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額
	不動産 販売事業	計				
売上高						
外部顧客への売上高	26,447,457	26,447,457	4,051,546	30,499,004	—	30,499,004
セグメント間の内部売上高又は振替高	52,361	52,361	23,285	75,647	△75,647	—
計	26,499,819	26,499,819	4,074,832	30,574,651	△75,647	30,499,004
セグメント利益	3,615,481	3,615,481	633,726	4,249,207	△989,282	3,259,925
セグメント資産	28,325,670	28,325,670	6,222,391	34,548,061	18,401,510	52,949,572
その他の項目						
たな卸資産評価損	698,791	698,791	—	698,791	—	698,791
減価償却費	317	317	85,394	85,711	53,283	138,995
受取利息	—	—	1,024	1,024	1,372	2,396
支払利息	176,544	176,544	3,502	180,047	20,573	200,620
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	92,701	92,701	29,435	122,136

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産賃貸事業、不動産管理事業、電力管理事業、建設・リフォーム事業及び不動産仲介事業等を含んでおります。

2. (1) セグメント利益の調整額△989,282千円には、セグメント間取引消去△259千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△989,022千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額18,401,510千円には、全社資産18,608,083千円及び内部取引消去△206,573千円が含まれております。全社資産の主なものは親会社での余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の経常利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント		その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額
	不動産 販売事業	計				
売上高						
外部顧客への売上高	32,694,586	32,694,586	4,449,416	37,144,003	—	37,144,003
セグメント間の内部売上高又は振替高	8,234	8,234	33,700	41,934	△41,934	—
計	32,702,821	32,702,821	4,483,117	37,185,938	△41,934	37,144,003
セグメント利益	3,698,765	3,698,765	707,193	4,405,959	△1,086,705	3,319,253
セグメント資産	27,004,022	27,004,022	6,523,627	33,527,649	23,784,607	57,312,257
その他の項目						
たな卸資産評価損	388,461	388,461	—	388,461	—	388,461
減価償却費	297	297	95,325	95,623	54,080	149,703
受取利息	—	—	1,305	1,305	2,180	3,486
支払利息	149,371	149,371	3,865	153,237	12,725	165,962
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	102,954	102,954	8,345	111,300

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産賃貸事業、不動産管理事業、電力管理事業、建設・リフォーム事業及び不動産仲介事業等を含んでおります。

2. (1) セグメント利益の調整額△1,086,705千円には、セグメント間取引消去△422千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,086,283千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額23,784,607千円には、全社資産23,980,867千円及び内部取引消去△196,260千円が含まれております。全社資産の主なものは親会社での余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の経常利益と調整を行っております。

2. 関連情報

前連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

(2) 地域ごとの情報

①売上高

本邦の外部顧客への売上高の金額が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

特定の顧客への外部売上高が連結損益計算書の売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(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開示しているため、記載を省略しております。

(2) 地域ごとの情報

①売上高

本邦の外部顧客への売上高の金額が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

特定の顧客への外部売上高が連結損益計算書の売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

該当事項はありません。

4. 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。

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

該当事項はありません。

5. 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。

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

1. 関連当事者との取引

前連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

記載すべき事項はありません。

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)

記載すべき事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

(直接) 森トラスト株式会社(非上場)

(間接) 株式会社森トラスト・ホールディングス(非上場)

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
1株当たり純資産額	1,975.67円	2,083.76円
1株当たり当期純利益金額	129.30円	135.49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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	1,995,200	2,090,709
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当 期純利益金額(千円)	1,995,200	2,090,709
期中平均株式数(千株)	15,431	15,430

(重要な後発事象)

重要な後発事象はありません。

6. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,024,142	20,229,683
売掛金	2,462	3,807
販売用不動産	12,174,879	13,790,557
仕掛販売用不動産	15,766,065	12,735,350
販売用不動産前渡金	150,471	228,988
前払費用	114,726	122,172
繰延税金資産	453,296	117,868
その他	98,081	520,884
流動資産合計	43,784,125	47,749,312
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,419,295	2,415,326
減価償却累計額	△1,084,946	△1,138,303
建物(純額)	1,334,348	1,277,023
構築物	66,480	66,480
減価償却累計額	△44,016	△46,443
構築物(純額)	22,464	20,037
機械及び装置	135,658	130,234
減価償却累計額	△125,930	△128,522
機械及び装置(純額)	9,727	1,711
車両運搬具	18,574	18,574
減価償却累計額	△17,645	△17,831
車両運搬具(純額)	928	742
工具、器具及び備品	185,115	185,037
減価償却累計額	△172,487	△178,740
工具、器具及び備品(純額)	12,628	6,297
土地	2,876,971	2,868,618
リース資産	34,555	34,555
減価償却累計額	△12,142	△18,234
リース資産(純額)	22,412	16,321
有形固定資産合計	4,279,480	4,190,751
無形固定資産		
ソフトウェア	8,270	11,295
電話加入権	9,683	9,683
リース資産	9,632	4,606
無形固定資産合計	27,586	25,586

(単位:千円)

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	269,162	236,152
関係会社株式	165,000	165,000
関係会社長期貸付金	20,000	20,000
長期前払費用	11,115	6,463
差入保証金	94,963	103,425
繰延税金資産	24,454	179,370
その他	54,293	56,975
投資その他の資産合計	638,989	767,388
固定資産合計	4,946,056	4,983,725
資産合計	48,730,181	52,733,038
負債の部		
流動負債		
支払手形	4,035,403	9,265,536
短期借入金	15,480	—
1年内返済予定の長期借入金	7,289,399	5,943,692
リース債務	11,672	10,042
未払金	244,055	297,861
未払法人税等	8,956	847,666
未払消費税等	456,016	—
前受金	483,394	174,363
賞与引当金	133,683	148,148
その他	274,171	337,375
流動負債合計	12,952,233	17,024,685
固定負債		
長期借入金	7,687,449	6,204,566
リース債務	22,775	12,733
退職給付引当金	142,089	95,356
役員退職慰労引当金	238,437	277,937
その他	359,793	403,141
固定負債合計	8,450,546	6,993,735
負債合計	21,402,779	24,018,420

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,983,000	1,983,000
資本剰余金		
資本準備金	2,870,350	2,870,350
その他資本剰余金	968	968
資本剰余金合計	2,871,318	2,871,318
利益剰余金		
利益準備金	31,593	31,593
その他利益剰余金		
別途積立金	20,200,000	21,200,000
繰越利益剰余金	2,209,251	2,633,902
利益剰余金合計	22,440,844	23,865,495
自己株式	△62,559	△62,839
株主資本合計	27,232,604	28,656,974
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	94,797	57,643
評価・換算差額等合計	94,797	57,643
純資産合計	27,327,401	28,714,617
負債純資産合計	48,730,181	52,733,038

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
売上高		
不動産売上高	25,912,333	32,068,080
その他の事業収入	1,894,935	1,910,359
売上高合計	27,807,268	33,978,439
売上原価		
不動産売上原価	19,319,394	24,706,407
その他の事業原価	1,405,415	1,383,527
売上原価合計	20,724,810	26,089,935
売上総利益	7,082,458	7,888,504
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	762,693	1,042,942
給料及び賞与	1,644,031	1,777,730
賞与引当金繰入額	133,683	148,148
退職給付費用	62,873	72,069
役員退職慰労引当金繰入額	4,625	43,500
法定福利及び厚生費	194,660	208,467
租税公課	267,883	312,975
通信交通費	210,907	245,396
支払手数料	211,758	411,933
減価償却費	53,601	54,378
地代家賃	85,180	107,367
その他	584,174	638,708
販売費及び一般管理費合計	4,216,072	5,063,618
営業利益	2,866,386	2,824,886
営業外収益		
受取利息	2,164	2,692
受取配当金	123,915	106,020
解約違約金収入	4,560	12,700
保証金敷引収入	17,874	9,656
受取事務手数料	25,200	25,200
受取賃貸料	16,207	16,207
その他	7,637	6,947
営業外収益合計	197,559	179,424
営業外費用		
支払利息	197,909	162,608
その他	7,077	23,834
営業外費用合計	204,987	186,443
経常利益	2,858,958	2,817,867
税引前当期純利益	2,858,958	2,817,867
法人税、住民税及び事業税	3,889	827,011
法人税等調整額	1,063,344	180,432
法人税等合計	1,067,233	1,007,444
当期純利益	1,791,724	1,810,423

売上原価明細書

① 不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地売上原価					
1. 用地代		5,261,004		7,809,941	
2. 仲介手数料		116,456		162,567	
3. その他		217,801		241,876	
土地売上原価計		5,595,262	29.0	8,214,385	33.2
II 建物売上原価					
1. 建築工事費		12,523,669		15,550,454	
2. 設計監理料		358,504		408,603	
3. その他		143,166		144,502	
建物売上原価計		13,025,340	67.4	16,103,560	65.2
III たな卸資産評価損		698,791	3.6	388,461	1.6
不動産売上原価		19,319,394	100.0	24,706,407	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

② その他の事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
1. 支払家賃・管理費		1,162,019	82.7	1,155,810	83.5
2. 賃貸営業費		66,660	4.7	54,332	3.9
3. 減価償却費		28,146	2.0	26,543	1.9
4. 租税公課		69,266	4.9	68,387	5.0
5. 修繕保守費		4,923	0.4	9,359	0.7
6. 水道光熱費		70,406	5.0	65,866	4.8
7. 保険料		3,991	0.3	3,227	0.2
その他の事業原価		1,405,415	100.0	1,383,527	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金	繰越利益剰 余金	
					別途積立金			
当期首残高	1,983,000	2,870,350	1,021	2,871,371	31,593	19,200,000	1,803,304	21,034,897
当期変動額								
別途積立金の積立						1,000,000	△1,000,000	—
剰余金の配当							△385,778	△385,778
当期純利益							1,791,724	1,791,724
自己株式の取得								
自己株式の処分			△52	△52				
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	△52	△52	—	1,000,000	405,946	1,405,946
当期末残高	1,983,000	2,870,350	968	2,871,318	31,593	20,200,000	2,209,251	22,440,844

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△62,348	25,826,921	54,126	54,126	25,881,047
当期変動額					
別途積立金の積立		—			—
剰余金の配当		△385,778			△385,778
当期純利益		1,791,724			1,791,724
自己株式の取得	△340	△340			△340
自己株式の処分	129	77			77
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			40,671	40,671	40,671
当期変動額合計	△210	1,405,682	40,671	40,671	1,446,354
当期末残高	△62,559	27,232,604	94,797	94,797	27,327,401

当事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		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		利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	1,983,000	2,870,350	968	2,871,318	31,593	20,200,000	2,209,251	22,440,844
当期変動額								
別途積立金の積立						1,000,000	△1,000,000	—
剰余金の配当							△385,771	△385,771
当期純利益							1,810,423	1,810,423
自己株式の取得								
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	—	—	—	1,000,000	424,651	1,424,651
当期末残高	1,983,000	2,870,350	968	2,871,318	31,593	21,200,000	2,633,902	23,865,495

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△62,559	27,232,604	94,797	94,797	27,327,401
当期変動額					
別途積立金の積立					
剰余金の配当		△385,771			△385,771
当期純利益		1,810,423			1,810,423
自己株式の取得	△280	△280			△280
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			△37,154	△37,154	△37,154
当期変動額合計	△280	1,424,370	△37,154	△37,154	1,387,215
当期末残高	△62,839	28,656,974	57,643	57,643	28,714,617

(4) 個別財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

7. その他

役員の異動

退任取締役

専務取締役 大澤保裕 (平成28年3月31日付退任)

取締役 小松裕邦 (平成27年12月31日付退任)