

平成28年5月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成28年7月8日
東

上場会社名 ファーストコーポレーション株式会社 上場取引所 東
 コード番号 1430 URL http://www.1st-corp.com
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)中村 利秋
 問合せ先責任者 (役職名)取締役経営企画室長 (氏名)能宗 啓之 (TEL)03(5347)9103
 定時株主総会開催予定日 平成28年8月26日 配当支払開始予定日 平成28年8月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成28年8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 : 有

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年5月期の業績(平成27年6月1日～平成28年5月31日)

(1) 経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年5月期	16,270	16.7	1,601	101.6	1,514	103.3	1,029	108.8
27年5月期	13,937	93.9	794	196.8	744	189.4	492	203.3

	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5月期	88.48	83.63	60.5	16.6	9.8
27年5月期	48.59	47.42	67.5	17.4	5.7

(参考) 持分法投資損益 28年5月期 一百万円 27年5月期 一百万円
 (注) 1. 当社は、平成26年12月8日付で普通株式1株につき普通株式30株の割合で株式分割を行っております。また、平成27年12月1日付で普通株式1株につき普通株式4株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
 2. 当社は、平成27年3月24日に東京証券取引所マザーズ市場に上場したため、平成27年5月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新規上場日から期末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
28年5月期	12,247	2,170	17.7	182.02
27年5月期	5,952	1,233	20.7	109.06

(参考) 自己資本 28年5月期 2,170百万円 27年5月期 1,233百万円
 (注) 当社は、平成26年12月8日付で普通株式1株につき普通株式30株の割合で株式分割を行っております。また、平成27年12月1日付で普通株式1株につき普通株式4株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額を算定しております。

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28年5月期	△3,846	△26	5,111	1,487
27年5月期	△272	△38	396	249

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
27年5月期	—	—	—	35.00	35.00	98	20.1	13.3
28年5月期	—	—	—	26.00	26.00	309	29.4	17.9
29年5月期(予想)	—	—	—	31.00	31.00		29.7	

(注) 当社は、平成27年12月1日付で普通株式1株につき普通株式4株の割合で株式分割を行っております。平成29年5月期(予想)期末配当金につきましては、新株予約権の未行使分が平成28年10月20日付で行使請求されると仮定して算定し、当該株式分割後の配当金の額を記載しております。

3. 平成29年5月期の業績予想(平成28年6月1日～平成29年5月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	12,509	58.3	913	19.3	895	23.9	619	28.8	51.53
通期	21,842	34.2	1,908	19.1	1,836	21.3	1,270	23.4	104.33

(注) 1株当たり当期純利益につきましては、新株予約権の未行使分が平成28年10月20日付で行使請求されると仮定して、平成29年5月期の業績予想における1株当たり当期純利益を算定しております。

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済株式数（普通株式）

- | | | | | |
|---------------------|--------|-------------|--------|-------------|
| ① 期末発行済株式数（自己株式を含む） | 28年5月期 | 11,923,040株 | 27年5月期 | 11,309,840株 |
| ② 期末自己株式数 | 28年5月期 | －株 | 27年5月期 | －株 |
| ③ 期中平均株式数 | 28年5月期 | 11,633,266株 | 27年5月期 | 10,146,728株 |

- (注) 当社は、平成26年12月8日付で普通株式1株につき普通株式30株の割合で株式分割を行っております。また、平成27年12月1日付で普通株式1株につき普通株式4株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、期末発行済株式数及び期中平均株式数を算定しております。

※ 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きの対象外であり、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財務諸表の監査手続き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

- ・本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料2ページ「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」をご覧ください。
- ・当社は、平成28年7月15日（金）に決算説明会を開催する予定です。当日使用した決算説明会資料は、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績・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
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	7
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標	9
(3) 中長期的な会社の経営戦略	9
(4) 会社の対処すべき課題	10
(5) その他、会社の経営上重要な事項	10
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	10
5. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 株主資本等変動計算書	15
(4) キャッシュ・フロー計算書	16
(5) 財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(表示方法の変更)	17
(セグメント情報等)	17
(持分法損益等)	17
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	19

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

(当期経営成績に関する分析)

当事業年度(自平成27年6月1日 至平成28年5月31日)におけるわが国経済は、政府による継続的な経済政策及び日銀による金融緩和を背景として、企業収益や雇用環境の改善が見られるものの、個人消費の低迷、株価の下落、為替相場の大幅な変動、新興国経済の減速など、先行き不透明な状況で推移しております。

平成27年暦年の東京圏の新規分譲マンション供給戸数は40,449戸と、前年実績44,913戸より9.9%減となりましたが、平成28年暦年は43,000戸程度の予測で、対平成27年暦年比では6.3%増加と予想されております。

(データはいずれも(株)不動産経済研究所-公表資料、「首都圏マンション市場動向」2015年6月度から2016年5月度、「首都圏・近畿圏マンション市場予測-2016年の供給予測-」及び「首都圏マンション市場動向-2015年のまとめ-」より)

当社は「より良質な住宅を供給し、豊かな住環境に貢献する」という社是を制定し、より良質な住宅を供給するという社会的使命を果たすべく事業を推進しております。「安全・安心・堅実」という基本方針に関し、安全につきましては、安全パトロールの実施等により重大事故ゼロを継続しております。安心と堅実に対応する品質につきましては、独自のマニュアルの制定や、その徹底を図る目的としての研修会等を定期的に開催しております。

創業より5年が経過し、従前より進めてまいりました体制拡充の効果を発揮し、東京圏のマンション建設市場において、更なる実績の積上げを目指しております。

当事業年度の新規受注獲得額につきましては、当事業年度にて見込んでいた一部の案件の受注が翌事業年度にずれ込んだことから、11,277,940千円となり、前事業年度の16,726,193千円と比べ32.6%減となりました。

これらの結果、売上高は16,270,836千円(前事業年度比16.7%増)、営業利益1,601,682千円(同101.6%増)、経常利益1,514,557千円(同103.3%増)、当期純利益1,029,276千円(同108.8%増)となりました。

なお、当社は「分譲マンション建設事業」の単一セグメントであるため、セグメントの業績については記載を省略しております。

(次期業績見通し)

次期のわが国経済は、経済政策や金融緩和の継続により、景気の下支え効果は期待できるものの、世界経済の減速懸念、資源価格、株価及び為替相場の動向等が不安定な状況となっており、依然として先行きは不透明な状況が続くことが予想されます。

しかしながら、分譲マンション市場におきましては、雇用環境の改善、政府による住宅取得支援策や税制優遇措置の拡大・延長、消費税増税の延期、住宅ローン金利の低下等により、底堅く推移していくと予想されております。

このような環境のもと、当社は引き続き、営業開発部門の更なる強化による造注方式の拡大、新規顧客の開拓、施工能力の質的量的な拡充、内部管理体制の強化等を図り、事業効率と収益性の向上に努めてまいります。

以上のような状況を踏まえ、当社の次期業績見通しにつきましては、売上高21,842百万円(前事業年度比34.2%増)、営業利益1,908百万円(同19.1%増)、経常利益1,836百万円(同21.3%増)、当期純利益1,270百万円(同23.4%増)を見込んでおります。

その主要な内容は、以下のとおりであります。

①売上高、売上総利益

工事施工に係る完成工事高は、順調に受注獲得が進んでおりますが、着工遅れ等の影響により、売上高14,276百万円(前事業年度比3.6%増)を見込んでおります。一方、不動産売上高が7,281百万円と4,991百万円の増加(同218.0%増)となること等により、売上高合計は前述のとおり大きな伸びとなる見込みであります。

完成工事高における売上総利益は、1,982百万円(同9.9%増)、完成工事売上総利益率13.9%を見込んでおり、売上総利益合計では2,627百万円と、前事業年度と比べ407百万円の増加(同18.3%増)を見込んでおります。

これらのとおり、売上高及び売上総利益につきましては、契約済もしくは確度の高い案件が占めていることにより、業績見通しを達成する確度は高いものと見込んでおります。

②販売費及び一般管理費、営業外費用

費用面で金額的影響のある販売費及び一般管理費、営業外費用につきましては、大きな方針変更もなく、例外的な支出の予定もありません。

販売費及び一般管理費は、事業規模の拡大に伴う増額が見込まれますが、売上総利益の伸びにより吸収できる見込みであります。営業外費用につきましては、前事業年度を下回る目標としております。

以上のように、次期業績見通しにつきましては達成可能であると考えております。

(注) 業績予想は現時点で入手可能な情報に基づいておりますが、実際の数値は今後様々な要因により予想数値と異なる可能性があります。

(2) 財政状態に関する分析

(1) 資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当事業年度末における資産合計は、前事業年度末に比べ6,295,090千円増加し、12,247,875千円となりました。これは、現金預金が1,218,263千円増加したこと及び販売用不動産が5,341,978千円増加したことが主な要因であります。

(負債)

当事業年度末における負債合計は、前事業年度末に比べ5,358,318千円増加し、10,077,660千円となりました。これは、短期借入金の増加4,460,000千円及び長期借入金の増加747,000千円が主な要因であります。

(純資産)

当事業年度末における純資産合計は、前事業年度末と比べ936,771千円増加し、2,170,214千円となりました。これは配当金支払による減少98,961千円があったものの、第1回新株予約権の権利行使に伴う株主資本の増加6,456千円と当期純利益が1,029,276千円計上されたことによるものであります。

(2) キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）は、前事業年度末に比べ1,238,263千円増加し、1,487,615千円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度における営業活動の結果使用した資金は、3,846,643千円（前年同期は272,494千円の支出）となりました。これは主に、税引前当期純利益1,514,557千円、たな卸資産の増加4,844,267千円、仕入債務の増加456,212千円によるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度における投資活動の結果使用した資金は、26,708千円（前年同期は38,471千円の支出）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入20,000千円、有形固定資産の取得による支出13,962千円、無形固定資産の取得による支出31,874千円によるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度における財務活動の結果獲得した資金は、5,111,616千円（前年同期は396,210千円の獲得）となりました。これは主に、短期借入れによる収入5,160,000千円、短期借入金の返済による支出700,000千円、長期借入れによる収入747,000千円によるものです。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成26年5月期	平成27年5月期	平成28年5月期
自己資本比率 (%)	8.7%	20.7%	17.7%
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	189.9%	99.3%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	0.2	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	271.3	—	—

・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

(注) 1. 株式時価総額は発行済株式数をベースに計算しております。

2. 営業キャッシュ・フローはキャッシュ・フロー計算書における「営業活動によるキャッシュ・フロー」を

使用しております。

3. 有利子負債は、貸借対照表に記載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、利払いについては、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27年5月期及び平成28年5月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについ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、株主の皆様への利益還元を経営上の重要施策の一つと考え、現在及び将来の事業展開や設備投資及び内部留保金の確保等を総合的に勘案し、継続的かつ安定的に配当を実施することを基本方針としております。

現在の利益還元方法は当期純利益の30%を原資とする業績連動型としております。今後、更に株主還元の充実を図るため、配当性向の引き上げに努めてまいりたいと考えております。自己資本の充実等とのバランスを勘案しつつ、段階的な引き上げも検討してまいります。

(4) 事業等のリスク

(1) 分譲マンション建設市場の動向によるリスク

当社は、分譲マンション建設事業に特化しており、マンション・デベロッパー（以下「デベロッパー」という。）による物件の開発動向に影響を受けております。デベロッパーによる物件開発は、マンション用地の確保や不動産価格の動向のほか消費者の需要動向に影響を受けております。これらは、景気動向、金利動向、地価動向、物価動向、新規供給物件動向、不動産販売価格動向、住宅税制、少子化、人口減少等によって大きく左右される傾向にあり、消費者所得の低下及び景気見通しの悪化等は消費者の住宅購入意欲の減退につながります。これらの状況により分譲マンション着工戸数や需要が減少した場合、当社の請負工事受注高及び不動産取引高が減少する可能性があります、その場合、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 事業エリアを東京圏としていることによるリスク

当社の事業エリアである東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県）は、大手ゼネコンと同様に中小ゼネコンも事業展開しているため従来から競合が多く、この状況に加え、有望な事業用地の不足、地価高騰及びオリンピック需要の影響等による建築費の上昇によるマンション供給価格の高騰、人材や協力会社の調達難、他社の新規参入による競争激化等の要因が生じた場合、受注件数の減少等が生じることとなり、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 建設コストの変動によるリスク

一部の建築資材価格及び労務費は、東日本大震災の復興需要や、オリンピック需要、公共事業の増加及び円安による影響等により上昇傾向若しくは高留まりした状況にあります。当社においては、請負契約締結前に精度の高い見積算定を行なうとともに、デベロッパーとは最新の価格動向に基づく請負契約の締結による利益の確保に努めておりますが、請負契約締結後に想定を超えての建築資材価格の高騰、労務費の上昇が発生した場合には、利益の減少をまねき、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 法的規制、行政規制等によるリスク

当社の属する建設業界は、建設業法、建築基準法、宅地建物取引業法等により法的規制を受けており、当社は建築業者としてこれらの規制を受け、以下の許認可等の下、事業展開を行っております。

<主要事業の許認可等の概要>

許認可等の名称	法律名	監督官庁	有効期限	取消事由等
特定建設業許可	建設業法	国土交通省または都道府県知事	平成23年8月5日から平成28年8月4日まで (5年間)	同法第28条、第29条
			平成27年6月15日から平成32年6月14日まで (5年間)	
宅地建物取引業者免許	宅地建物取引業法	国土交通省または都道府県知事	平成24年6月2日から平成29年6月1日まで (5年間)	同法第65条、第66条
一級建築士事務所登録	建築士法	都道府県知事	平成24年6月20日から平成29年6月19日まで (5年間)	同法第26条

これら許認可等については、更新漏れが生じることのないよう十分に注意を払っておりますが、万が一更新漏れや取り消し、失効となった場合、また、これらの規制に係る行政処分等を受けた場合には、当社の事業展開に著しい影響が生じることとなり、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。また、これら法律の改廃や新たな法的規制、適用基準の変更等によっては、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 取引先の信用リスク

建設業においては、工事請負は個々の取引金額が大きく、目的物の完成若しくは引き渡しまでの多くの場合、目的物の引渡時若しくは引渡後に代金の支払が行われております。取引先の与信調査は厳格に実施しておりますが、工事代金の受領前に発注者、共同施工会社等が信用不安に陥った場合や協力会社が経営難に陥った場合は、資金回収不能や施工遅延等により、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 資金調達に係るリスク

建設業においては、目的物の引渡時に多額の支払が行われることが多く、長期にわたり多額の資金を立替した状態となり、当社の資金繰りにおいて一時的に資金不足となる場合があります。また、事業用地の仕入代金につきましては、その決済資金は金融機関からの借入を想定しております。金融機関とは良好な関係を維持しておりますが、金融環境の変化等により、与信枠縮小や調達金利の上昇等により当社の資金調達活動に影響が生じた場合、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 在庫に係るリスク

当社は、「造注方式」による事業展開に注力しております。「造注方式」における土地取引には、以下の形態があります。

- ①当社が事業用地をデベロッパーに紹介及び仲介
- ②事業用地の取引権利をデベロッパーに地位譲渡
- ③当社が事業用地を取得しデベロッパーに売却
- ④当社が事業用地を取得し、建物を建設後に土地付建物としてデベロッパーに売却

当社は、在庫リスクを低減するため、原則としてデベロッパーを選定後に事業用地に係る契約を締結することとしておりますが、上記③及び④においては、引渡し完了までの間は当社の在庫となります。この間に売却予定先が不慮の事態等に陥り予定した売買が成立しなかった場合、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、③及び④においては、現在の財政状況を鑑み、10億円を目途として、デベロッパーの選定前に事業用地を先行取得する場合がありますが、在庫の長期化や不動産市況の悪化等から評価減が必要となった場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) デベロッパー事業に係るリスク

当社は、受注案件の一部につきまして、デベロッパーと共同事業協定書を締結して販売事業主としてデベロッパー事業に参画しております。この場合、持ち分比率に係る部分は販売完了まで当社の在庫となります。当社は、当該事業の対象を、好立地で人気物件となることが予想される物件を中心に検討し、持ち分比率の上限を20%としてリスクの低減を図っております。しかしながら、パートナー企業の業績悪化、不動産価格の下落、売れ残り在庫等による事業収支の落ち込み及び追加の費用発生等から、予定している収益に満たない場合、及び今後の不動産市況の悪化等により評価減が必要となった場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 特定の取引先への依存度に係るリスク

当社は、飯田グループホールディングス(株)のグループ企業（以下「飯田グループ」という。）からの受注割合が現状約25%となっており、他のデベロッパーと比較し相対的に高くなっております。今後も飯田グループとは一顧客として良好な取引関係を維持していく方針ですが、何らかの理由により、飯田グループの事業戦略等に変化が生じ当社との今後の取引に影響が生じた場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は、取引及び事業の安定化をめざし、特定取引先への依存というリスクを低減するという方針のもと、新規顧客及びリピーターの獲得等を継続的に実施しており、飯田グループからの受注割合は相対的に低下してきております。

なお、飯田グループとの取引実績は下記のとおりであります。

	受注実績		販売実績	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
第2期事業年度	4,685,238	80.2	3,051,378	89.2
第3期事業年度	9,910,053	70.4	5,219,785	72.6
第4期事業年度	5,687,581	34.0	6,577,097	47.2
第5期事業年度	2,908,741	25.8	5,653,459	34.7

(10) 瑕疵担保責任に関するリスク

当社は、高品質の建物を施工するため、厳格な品質管理基準を設けております。特に重要となる躯体部分における構造検査につきましては、法令に則った所定の検査に加え、当社の安全品質管理室によるダブルチェックを追加実施し、その運用の徹底に努めるなど、品質管理体制には万全を期しており、保険加入や引当金計上によりリスクの低減も図っております。

しかしながら、当社が施工した建築物に重大な瑕疵担保が発生し、保険等でカバーできない多額の損害賠償が発生した場合は、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 重大事故が発生することのリスク

当社は、重大事故の発生を未然に防ぐため、当社安全品質管理室による毎月最低1回以上の施工現場の安全パトロールを実施しております。また、協力会社と共に、施工現場の安全衛生管理を主たる目的とした安全協力を設置し、協力会社メンバーも参加する安全パトロールを四半期ごとに実施する等しており、重大事故撲滅のための予防活動を実施しております。しかしながら、万が一、重大事故が発生した場合は、企業イメージを損ない受注活動に支障をきたす等により、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 訴訟・クレーム発生リスク

建設工事着工にあたっては、近隣住民に対する事業計画等の事前説明を実施しております。しかしながら、事前説明後に予期し得なかった反対運動、重大なクレームが発生した場合には、工期の大幅な変更や計画変更等が発生する可能性があります。この場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 法令遵守(コンプライアンス)に係るリスク

当社は、法令遵守の徹底を図るために「企業行動規則」「コンプライアンス規程」「リスク管理規程」の制定及び「コンプライアンス・リスク管理委員会」の活動や各種マニュアルの作成、教育を通じ、役員・従業員に徹底した法令遵守への取組みを行っております。しかし、何らかの理由で、法令遵守違反等が発生した場合に社会的信用を損ない受注活動に支障をきたす等により、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 特定人物へ依存するリスク

当社の創業者である、代表取締役社長中村利秋は、会社設立以来の最高経営責任者として、当社の経営方針や事業戦略の決定をはじめ、営業を中心とする事業推進において重要な役割を担っております。当社においては、特定人物に依存しない体制を構築すべく、人材の招聘による事業推進体制の整備や職務分掌及び権限規程等により権限委譲を進めており、同人へ過度に依存しない組織体制の整備を進めておりますが、同人が当社の業務遂行に支障をきたす事象が生じた場合、現時点においては当社の事業展開及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 小規模組織に係るリスク

当社は設立から日が浅く、会社組織規模もまだ小さいため、今後の事業拡大に対応すべく人員増強等により組織力の充実を図っていく計画であります。しかしながら、人材獲得が計画通りに進まない場合には、当社の今後の事業展開、競争力及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(16) 災害等に係るリスク

当社は、事業エリアを東京圏に集約しております。このため、当該エリアにおいて、地震、風水害等の大規模自

然災害及び事故、火災、テロ等の人的災害、感染症の大流行その他予想し得ない災害が発生した場合、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(17) 生産能力拡充におけるリスク

当社は、今後の事業拡大及び中期経営計画値の達成のため積極的に人材採用を進めており、特に施工現場数の増加への対処及び更なる施工能力向上に向け、施工現場の優秀な人材の手当と協力会社の拡大・確保が必要不可欠となっております。しかしながら、競合他社との獲得競争の激化等により施工現場数に応じた人員と協力会社の確保ができない事態が生じた場合、当社の事業展開及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(18) 株式の希薄化に関するリスク

当社では、ストック・オプションとして、役員及び従業員に対するインセンティブを目的とし、新株予約権を付与しております。これらの新株予約権が行使された場合には、当社株式が発行され、既存の株主が有する株式の価値及び議決権割合が希薄化する可能性があります。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

該当事項はありません。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、法令を遵守し、公正かつ透明性のある企業活動を推進し、社業の発展を通じて地域社会に貢献するとともに、企業を取り巻く株主、顧客、従業員、取引先等、全ての利害関係者からの信頼が得られる企業であるよう努めております。

そのため、『より良質な住宅を供給し、豊かな住環境に貢献する』を社是とし、施工するマンションの品質確保を最優先とする「安全・安心・堅実」をモットーに「良質で安価な住宅を供給する」ことを使命と考え、経営の基本方針としております。

(2) 目標とする経営指標

当社は、事業の継続的な拡大を図ることにより、企業価値を向上させることを目標としており、業容の拡大と同時に、収益性の向上も実現することにより、経営資源の有効活用が進むことを目指しております。

これらの実現に向け、受注の拡大、契約内容の改善、施工管理における効率化、原価低減策等による利益率の改善に努めております。

具体的に重視する指標としましては、「売上総利益」、「経常利益」を重視しております。また、事業効率を測る指標として「ROA（総資産利益率）」「ROE（株主資本利益率）」を重視した経営を実践してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は平成27年5月期から平成29年5月期の3年間を「第2の創業期」と捉え、当社の成長性を確保すべく「中期経営計画 Innovation2014」を策定し、事業を推進してまいりました。その結果、平成27年5月期の業績は好調に推移し、平成27年3月にはマザーズ市場へ上場という大きな成果を残すことができました。

現在は「中期経営計画 Innovation2015」へ継承し、更なる業容の拡大に邁進しております。

当面は、従前からの事業方針を踏襲し、事業領域としております東京圏（一都三県）での分譲マンション事業において、確固たる地位の確立を目指してまいります。

その主要内容は以下のとおりであります。

I. 安定した受注の確保及び拡大

1. 安定した受注の獲得と契約内容の改善

経営の根幹を支える受注の安定的な確保を目指します。契約内容におきましては、契約条件の改善と最適な工期の物件の選定を目標としております。その結果、採算性の向上と経営資源のロスを最小限に抑えることになり、収益性アップに貢献することとなります。

2. 全方位営業による新規顧客の開拓

新規顧客の開拓を積極的に進めてまいります。新規顧客よりの受注を積み増すことにより、業容拡大の推進力としてまいります。

3. 土地開発による「造注方式」の拡大

「造注方式」というビジネスモデルの推進により、高付加価値の事業体質への取組みを継続して推進しております。また、「造注方式」には、新規顧客の開拓への参入障壁を低下させる効果も得られており、有効な事業戦略として、より一層注力してまいります。

II. 品質維持と生産能力の拡大

1. 万全の施工と均一な品質の確保

マンションの品質確保を最優先とすることを経営の基本方針としております。今後も、安心して頂ける品質を保持し、顧客との信頼関係の維持に努めてまいります。

2. 建築施工キャパシティの拡大

東京圏でのシェア拡大を目標とし、施工能力の増強を図っております。社内体制の拡充を図ると共に、事業パートナーとして重要な協力会社と良好な関係の維持、拡大を進めております。

3. 採算性の向上

マンションの設計・施工において、経験により得られたノウハウを活用し、一層の業務の効率化と原価低減による採算性の向上を目指します。

そのために、より適正な施工計画を追求し、各工程でのロスの低減に努めてまいります。

また、業容の拡大に伴うボリュームディスカウントの効果追求や、省力・省コスト化への取組みにつきましても継続してまいります。

III. 開かれた会社としての管理体制と統制の確立

1. 組織体制の整備

事業ドメイン毎に、機構の整備を行い、その陣容の拡充を進めております。事業拡大の推進をサポートする体制につきましても補充を進めてまいりました。今後も引き続き、事業規模の拡大にあわせて必要な陣容を整備してまいります。

2. ガバナンス体制の拡充

当社は、コーポレート・ガバナンス体制の強化を経営の最重要課題の一つとしております。取締役会をはじめ、機構の設置及び各種制度の制定により、内部統制の確立によるガバナンス体制の強化を図っております。

また、当事業年度より、社外取締役を2名招聘いたしました。経営に対する助言を期待すると共に、意思決定機関である取締役会の透明性確保により、経営全般に対する、健全な監督機能が維持されるものと期待しております。

3. コンプライアンス・内部統制機能の拡充

- ・安定的な事業運営のために法令遵守は必須のものであり、内部統制の基本方針を制定するなど、統制面の強化に努めております。
- ・当事業年度に、内部監査機能を独立させ、内部監査室を新設いたしました。安全衛生・施工品質を検証する安全品質管理室及びコンプライアンス・リスク管理委員会等との連携により内部統制の強化と業務改善による経営効率の向上を目指しております。

(4) 会社の対処すべき課題

(1) 営業開発

当社は、事業戦略として「造注方式」を掲げ、土地開発及び土地持込による特命受注を事業の中核とすべく、体制整備と、その推進に注力してまいりました。土地持込による成約は前事業年度3件、当事業年度2件であります。今後は、コンスタントに契約を獲得し、安定した利益計画の実現に貢献すべきものと考えております。

また、新規顧客の開拓も進んでおり、更なる拡大と成約に結びつく様に担当人員の拡充や土地情報入手先の多様化に注力してまいります。

(2) 施工体制

施工体制では、生産能力の拡大と品質向上という2点の課題に取り組んでおります。

生産能力の拡大については、積極的な採用により一定水準以上の技能を有する人員の拡充により、施工能力をアップさせ、より多くの物件を施工してまいります。

品質向上については、施工状況の検査を強化しております。建物の強度を保つ根幹となる躯体部分については、特に厳格な品質管理を実施しております。その構造検査において、法令に則った所定の検査に加え、本社品質管理担当者によるダブルチェックを追加実施する等、業界において標準的に実施されている以上の検査を実施しております。

(3) 内部管理体制

当社は、企業価値の向上を図るため、コーポレート・ガバナンスが有効に機能することが不可欠であると認識し、業務の適正性、財務報告の信頼性確保、及び法令遵守の徹底を進め、その整備を実施いたしました。更なる業容の拡大を図るためには、内部管理体制の拡充を進める必要があり、事業の急速な拡大等に、充分な内部管理体制の構築が追い付かないという事象が生じることのなきよう、拡充と機能向上に努めてまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社の利害関係者の多くは、国内の株主、債権者、取引先等であり、海外からの資金調達の実現性が乏しいため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

5. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年5月31日)	当事業年度 (平成28年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	269,351	1,487,615
受取手形	1,795,544	995,669
売掛金	—	21,492
完成工事未収入金	3,138,886	4,054,107
販売用不動産	—	5,341,978
仕掛販売用不動産	508,225	—
未成工事支出金	2,754	167,115
前渡金	—	12,461
前払費用	6,276	14,054
繰延税金資産	97,448	26,671
未収入金	23,798	30,260
未収消費税等	56,536	—
その他	1,211	1,200
流動資産合計	5,900,034	12,152,626
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,246	2,246
減価償却累計額	△407	△620
建物(純額)	1,838	1,626
車両運搬具	1,322	1,322
減価償却累計額	△331	△552
車両運搬具(純額)	991	770
工具、器具及び備品	8,331	24,893
減価償却累計額	△1,104	△3,623
工具、器具及び備品(純額)	7,227	21,270
リース資産	5,343	5,343
減価償却累計額	△297	△2,082
リース資産(純額)	5,045	3,261
有形固定資産合計	15,103	26,928
無形固定資産		
ソフトウェア	1,090	10,109
リース資産	1,906	1,097
ソフトウェア仮勘定	—	21,450
無形固定資産合計	2,996	32,657
投資その他の資産		
出資金	50	40
長期前払費用	531	1,182
繰延税金資産	4,504	6,114
敷金及び保証金	29,564	28,326
投資その他の資産合計	34,650	35,663
固定資産合計	52,750	95,249
資産合計	5,952,785	12,247,875

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年5月31日)	当事業年度 (平成28年5月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	1,534,784	1,803,159
工事未払金	2,044,645	2,233,564
短期借入金	—	4,460,000
リース債務	2,955	2,181
未払金	91,012	302,994
未払費用	13,804	18,906
未払法人税等	298,795	261,319
未成工事受入金	124,100	16,592
前受金	579,122	20,864
預り金	3,308	3,315
賞与引当金	—	5,200
完成工事補償引当金	9,100	25,759
未払消費税等	—	155,153
その他	—	77
流動負債合計	4,701,628	9,309,088
固定負債		
長期借入金	—	747,000
リース債務	3,784	1,603
退職給付引当金	13,928	19,969
固定負債合計	17,713	768,572
負債合計	4,719,341	10,077,660
純資産の部		
株主資本		
資本金	298,027	301,255
資本剰余金		
資本準備金	256,716	259,944
資本剰余金合計	256,716	259,944
利益剰余金		
利益準備金	—	9,896
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	678,698	1,599,118
利益剰余金合計	678,698	1,609,014
株主資本合計	1,233,443	2,170,214
純資産合計	1,233,443	2,170,214
負債純資産合計	5,952,785	12,247,875

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)
売上高		
完成工事高	11,535,847	13,780,427
不動産売上高	2,284,200	2,290,019
その他の売上高	117,440	200,389
売上高合計	13,937,487	16,270,836
売上原価		
完成工事原価	10,397,732	11,977,042
不動産売上原価	2,222,544	1,940,139
その他売上原価	90,220	133,128
売上原価合計	12,710,496	14,050,311
売上総利益		
完成工事総利益	1,138,115	1,803,384
不動産売上総利益	61,655	349,879
その他の売上総利益	27,220	67,260
売上総利益合計	1,226,990	2,220,525
販売費及び一般管理費		
役員報酬	37,104	55,884
従業員給料手当	139,964	173,695
法定福利費	28,817	35,940
賞与引当金繰入額	—	100
退職給付費用	2,506	2,097
賃借料	26,739	29,766
減価償却費	4,034	6,914
支払手数料	59,128	98,733
広告宣伝費	15,015	64,332
その他	119,049	151,377
販売費及び一般管理費合計	432,358	618,842
営業利益	794,632	1,601,682
営業外収益		
受取利息	33	43
受取配当金	—	0
労働保険料還付金	1,109	1,529
還付加算金	—	257
物品売却収入	529	452
その他	333	3
営業外収益合計	2,006	2,287
営業外費用		
支払利息	10,086	27,496
手形売却損	26,668	30,791
株式公開費用	14,984	—
支払手数料	—	30,850
雑支出	13	274
営業外費用合計	51,752	89,412
経常利益	744,886	1,514,557
特別利益		
固定資産売却益	35	—
特別利益合計	35	—

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)
特別損失		
固定資産除却損	380	—
特別損失合計	380	—
税引前当期純利益	744,541	1,514,557
法人税、住民税及び事業税	339,863	416,112
法人税等調整額	△88,317	69,167
法人税等合計	251,545	485,280
当期純利益	492,996	1,029,276

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)

(単位：千円)

	株主資本						株主資本合計	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金合計		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	41,331	—	—	—	185,701	185,701	227,012	227,012
当期変動額								
新株の発行	256,716	256,716	256,716				513,433	513,433
新株予約権の行使								
剰余金の配当								
利益準備金の積立								
当期純利益					492,996	492,996	492,996	492,996
当期変動額合計	256,716	256,716	256,716	—	492,996	492,996	1,006,430	1,006,430
当期末残高	298,027	256,716	256,716	—	678,698	678,698	1,233,443	1,233,443

当事業年度(自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)

(単位：千円)

	株主資本						株主資本合計	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金合計		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	298,027	256,716	256,716	—	678,698	678,698	1,233,443	1,233,443
当期変動額								
新株の発行								
新株予約権の行使	3,228	3,228	3,228				6,456	6,456
剰余金の配当					△98,961	△98,961	△98,961	△98,961
利益準備金の積立				9,896	△9,896	—	—	—
当期純利益					1,029,276	1,029,276	1,029,276	1,029,276
当期変動額合計	3,228	3,228	3,228	9,896	920,419	930,315	936,771	936,771
当期末残高	301,255	259,944	259,944	9,896	1,599,118	1,609,014	2,170,214	2,170,214

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	744,541	1,514,557
減価償却費	4,034	6,951
未払法人税等(外形標準課税)の増減額 (△は減少)	8,795	△234
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△6,310	—
賞与引当金の増減額(△は減少)	—	5,200
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	5,094	16,658
退職給付引当金の増減額(△は減少)	6,554	6,040
受取利息及び受取配当金	△33	△43
支払利息	10,086	27,496
株式公開費用	14,984	—
固定資産売却損益(△は益)	△35	—
有形固定資産除却損	380	—
売上債権の増減額(△は増加)	△2,563,829	△136,838
たな卸資産の増減額(△は増加)	△509,691	△4,844,267
前渡金の増減額(△は増加)	—	△12,461
仕入債務の増減額(△は減少)	1,562,878	456,212
前受金の増減額(△は減少)	579,122	△558,257
未成工事受入金の増減額(△は減少)	63,279	△107,507
未消費税等の増減額(△は増加)	△56,536	56,536
未払消費税等の増減額(△は減少)	△11,080	155,361
その他	33,984	52,361
小計	△113,780	△3,362,234
利息及び配当金の受取額	33	43
利息の支払額	△10,086	△31,098
法人税等の支払額	△148,660	△453,354
営業活動によるキャッシュ・フロー	△272,494	△3,846,643
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	△20,000	—
定期預金の払戻による収入	—	20,000
有形固定資産の取得による支出	△5,414	△13,962
有形固定資産の売却による収入	35	—
無形固定資産の取得による支出	△400	△31,874
敷金の返還による収入	943	691
敷金の差入による支出	△13,636	△1,593
その他	—	30
投資活動によるキャッシュ・フロー	△38,471	△26,708
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,192,500	5,160,000
短期借入金の返済による支出	△3,292,500	△700,000
長期借入れによる収入	—	747,000
株式の発行による収入	498,449	—
新株予約権の行使による株式の発行による収入	—	6,456
配当金の支払額	—	△98,884
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,239	△2,955
財務活動によるキャッシュ・フロー	396,210	5,111,616
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	85,244	1,238,263
現金及び現金同等物の期首残高	164,106	249,351
現金及び現金同等物の期末残高	249,351	1,487,615

(5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

前事業年度において、「販売費及び一般管理費」の「その他」に含めていた「広告宣伝費」は、販売費及び一般管理費の総額の100分の10を超えたため、当事業年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「販売費及び一般管理費」の「その他」に表示しておりました134,064千円は、「広告宣伝費」15,015千円、「その他」119,049千円として組み替えております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社の事業セグメントは、分譲マンション建設事業のみの単一セグメントであり重要性が乏しいため、セグメント情報の記載を省略しております。

(持分法損益等)

当社は関連会社を有していないため、該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)
1株当たり純資産額	109.06円	182.02円
1株当たり当期純利益金額	48.59円	88.48円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	47.42円	83.63円

- (注) 1. 当社は、平成26年12月8日付で普通株式1株につき普通株式30株の割合で株式分割を行っております。また、平成27年12月1日付で普通株式1株につき普通株式4株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
2. 当社は、平成27年3月24日に東京証券取引所マザーズ市場に上場したため、平成27年5月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新規上場日から期末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
3. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	492,996	1,029,276
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	492,996	1,029,276
普通株式の期中平均株式数(株)	10,146,728	11,633,266
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	249,268	673,590
(うち新株予約権(株))	(249,268)	(673,590)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

4. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (平成27年5月31日)	当事業年度 (平成28年5月31日)
純資産の部の合計額(千円)	1,233,443	2,170,214
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	1,233,443	2,170,214
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の数(株)	11,309,840	11,923,040

(重要な後発事象)

多額な資金の借入

当社は、取締役会の決議に基づき、以下のとおり借入を実行いたしました。

(1) 借入先	㈱三菱東京UFJ銀行
(2) 取締役会決議日	平成28年6月15日
(3) 借入金額	399百万円
(4) 借入実行日	平成28年6月30日
(5) 返済期限	平成30年12月28日
(6) 返済方法	期日一括返済
(7) 借入利率	変動金利(1か月TIBOR+スプレッド)
(8) 担保提供資産	なし
(9) 保証	なし
(10) その他特約等	なし
(11) 資金使途	プロジェクト資金