



平成28年12月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

平成29年2月9日

上場会社名 株式会社 グランディーズ 上場取引所 東 福
 コード番号 3261 URL http://www.grandes.jp/
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 亀井 浩
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員管理部長 (氏名) 藤野 光男 TEL 097-548-6700
 定時株主総会開催予定日 平成29年3月23日 配当支払開始予定日 平成29年3月24日
 有価証券報告書提出予定日 平成29年3月24日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年12月期の業績（平成28年1月1日～平成28年12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12月期	1,943	14.6	303	33.8	309	33.7	196	39.9
27年12月期	1,696	△23.0	226	△26.2	231	△24.0	140	△20.5

	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12月期	155.64	153.69	16.1	21.3	15.6
27年12月期	111.41	109.87	13.5	18.7	13.4

(参考) 持分法投資損益 28年12月期 一百万円 27年12月期 一百万円

(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12月期	1,598	1,309	81.9	1,023.73
27年12月期	1,307	1,125	86.1	892.25

(参考) 自己資本 28年12月期 1,309百万円 27年12月期 1,125百万円

(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12月期	△247	249	83	773
27年12月期	△12	△256	△17	687

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12月期	—	0.00	—	10.00	10.00	12	9.0	1.2
28年12月期	—	0.00	—	20.00	20.00	25	13.0	2.1
29年12月期(予想)	—	0.00	—	10.00	10.00		6.4	

3. 平成29年12月期の業績予想（平成29年1月1日～平成29年12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)	800	13.3	94	△9.7	96	△10.3	60	△10.1	46.90
通期	2,200	13.2	310	2.1	315	1.6	200	1.8	156.34

※ 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：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

(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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

28年12月期	1,279,300株	27年12月期	1,261,000株
28年12月期	－株	27年12月期	－株
28年12月期	1,262,650株	27年12月期	1,260,730株

※ 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、財務諸表に対する監査が実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

業績予想につきましては、本資料の発表日現在入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。

（決算補足説明資料の入手方法）

決算補足説明資料は平成29年2月9日（木）に当社ホームページに掲載いたします。

○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	2
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	8
(1) 会社の経営の基本方針	8
(2) 目標とする経営指標	8
(3) 中長期的な会社の経営戦略	8
(4) 会社の対処すべき課題	8
(5) その他、会社の経営上重要な事項	8
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
5. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 株主資本等変動計算書	13
(4) キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 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
(重要な会計方針)	15
(会計方針の変更)	15
(追加情報)	16
(貸借対照表関係)	16
(損益計算書関係)	16
(株主資本等変動計算書関係)	16
(キャッシュ・フロー計算書関係)	17
(持分法損益等)	17
(セグメント情報等)	17
(1株当たり情報)	19
(重要な後発事象)	19
6. その他	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

①当期の経営成績

当事業年度におけるわが国経済は、政府における各種政策や日銀による大規模な金融緩和を背景に、緩やかな景気回復が期待されたものの、中国やアジア新興国に対する景気懸念が強まると、これまで景気回復を下支えしてきた円安・株高の傾向が、円高・株安傾向に反転し、景気回復基調に足踏みが見られるようになるなど、引き続き予断を許さない状況が続いております。

住宅業界におきましては、政府によるマイナス金利政策により住宅ローン金利が低水準で推移している中、底堅い住宅需要が感じられる一方、顧客の住宅を選ぶ目は厳しくなっており、限られた需要に対する販売面での競争は厳しい状況が続いております。また、建設業界においては労働者の高齢化や若年層の建設業界離れ等により、建設労働者が不足する状況が生じており、業界として労働者の確保が課題の一つとなっております。

このような環境の中、当社は低価格で耐震性の高い建売住宅の販売を強化するとともに、メゾネット型木造アパートの販売等、基軸となる事業の強化に取り組みました。また、11月には宮崎営業所、松山営業所に続く第三の県外拠点として「高松営業所」を新規開設する等、事業拠点の拡大に努めてまいりました。

その結果、当事業年度の売上高は1,943,600千円(前年同期比14.6%増)、営業利益は303,532千円(同33.8%増)、経常利益は309,907千円(同33.7%増)、当期純利益は196,521千円(同39.9%増)となり、経常利益、当期純利益におきましては最高益となりました。

②次期の見通し

次期の見通しにつきましては、売上高2,200,000千円(第2四半期累計期間800,000千円)、営業利益310,000千円(第2四半期累計期間94,000千円)、経常利益315,000千円(第2四半期累計期間96,000千円)、当期純利益200,000千円(第2四半期累計期間60,000千円)と見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(流動資産)

当事業年度末における流動資産は1,572,828千円となり、前事業年度末に比べ285,545千円増加いたしました。これは主に建売住宅等の仕入による仕掛販売用不動産402,734千円の増加、現金及び預金70,963千円の減少、売掛金の回収による13,287千円の減少、有価証券の解約による100,072千円の減少等によるものであります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産は26,032千円となり、前事業年度末に比べ6,074千円増加いたしました。これは主に投資による投資有価証券4,950千円の増加、営業所開設による建物1,196千円の増加、減価償却によるリース資産2,102千円の減少等によるものであります。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債は192,078千円となり、前事業年度末に比べ15,703千円増加いたしました。これは主に建設物件に係る不動産事業未払金11,871千円の増加、請負物件に係る工事未払金9,711千円の減少、1年内返済予定の長期借入金5,004千円の増加、未払消費税8,378千円の増加等によるものであります。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債は97,121千円となり、前事業年度末に比べ91,383千円増加いたしました。これは長期借入金93,745千円の増加、リース債務2,361千円の減少によるものであります。

(純資産)

当事業年度末における純資産は1,309,660千円となり、前事業年度末に比べ184,533千円増加いたしました。これは新株予約権の行使による資本金及び資本剰余金の各311千円の増加、当期純利益の計上に伴う利益剰余金183,911千円の増加によるものであります。

②キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物(以下、「資金」という)は、税引前当期純利益の計上による増加、たな卸資産の増加による減少、定期預金の払戻による増加、長期借入金の借入による増加等により、前事業年度末と比較して85,463千円増加し、期末残高は773,228千円となりました。

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)

営業活動により使用した資金は247,720千円(前年同期は12,370千円の使用)となりました。これは主に税引前当期純利益の計上による増加309,907千円、売上債権の減少による増加13,287千円、たな卸資産の増加による減少473,301千円、法人税等の支払による支出117,789千円等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により獲得した資金は249,254千円(前年同期は256,444千円の使用)となりました。これは主に定期預金の払戻による収入256,500千円、投資有価証券の取得による支出4,950千円等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)

財務活動により獲得した資金は83,929千円(前年同期は17,254千円の使用)となりました。これは主に長期借入金の借入による収入100,000千円、配当金の支払による支出12,606千円等によるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年 12月期	平成25年 12月期	平成26年 12月期	平成27年 12月期	平成28年 12月期
自己資本比率 (%)	34.0	42.2	82.5	86.1	81.9
時価ベースの 自己資本比率 (%)	65.4	119.3	204.5	81.5	81.5
キャッシュ・フロー対 有利子負債比率 (年)	19.0	—	1,173.4	—	—
インタレスト・ カバレッジ・レシオ (倍)	11.0	—	214.7	—	—

(注) 1. 各指標は、以下により算出しております。

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. 平成25年12月期、平成27年12月期及び平成28年12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) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、期末配当は株主総会、中間配当は取締役会であります。ちなみに中間配当に関しては、定款に「取締役会決議によって毎年6月30日を基準日として中間配当をすることができる」と定めております。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき、普通配当10円に加え、平成28年11月22日が当社の創業10周年であることから10円の記念配当を加えて、1株当たり20円とさせていただきますと存じます。

今後も、株主に対する利益還元は重要な経営課題でありますので、安定的な配当の実施に努めてまいります。

(4) 事業等のリスク

当社の事業展開上のリスク要因となり、かつ投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性がある主な事項は、次のとおりであります。いずれも当社の判断により積極的に開示するものであり、一部リスク情報に該当しない、または当社が必ずしもリスクとして認識していない事項も含まれております。

なお、将来に関する事項については、当事業年度末現在における当社独自の判断によるものであります。

① 経営成績及び財政状態の変動リスク

イ 景気動向や不動産市況の影響について

当社が行う不動産販売事業(建売住宅販売、投資用不動産販売等)は、用地価格が不動産市況の動向によって急激に変動したり、販売価格が他社の供給や価格の動向の影響で変動したり、消費者の購買意欲が景気の動向や所得・雇用の環境変化、金利情勢や住宅税制・消費増税等の動向に左右されたりする傾向があります。そのため、これらの動向次第で当社の経営成績や財政状態が大きく変動する可能性があります。

ロ 投資用不動産の引渡時期の変動について

当社が行う不動産販売事業のうち投資用不動産販売事業は、開発期間が長いというだけでなく、高額であったり販売戸数が多かったりするため販売にも長い時間を要します。そのため、その期間に天災等の不測の事態が発生したり、経済環境が急変したり、政府による住宅政策、税制の優遇措置の見直し等があったりすると、工期が遅れたり、販売環境が急激に好転したり、あるいは悪化したりして、引渡し時期が変動することとなります。そうなった場合には、当社は物件の引き渡しをもって売上高を計上する「引渡し基準」を採用しておりますので、売上計上の時期にズレが生じたり、特定の時期に偏ったり、あるいは売上計上に長期間を要したりすることとなり、当社の経営成績や財政状態が大きく変動する可能性があります。

ハ 営業地域の限定について

当社は、かねて大分市・別府市に限定した事業展開を行っておりましたが、平成25年10月に宮崎営業所、平成27年7月に松山営業所、平成28年11月に高松営業所を開設いたしました。これにより事業基盤に厚みが増し、収益力が一段と向上するとともに、さらなる拠点展開に向けノウハウ等が蓄積される可能性が高まることとなりました。ただ、宮崎、松山及び高松における事業活動は計画通りに進まない可能性もあり、その場合には今後の拠点展開が停滞し、ひいては当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

ニ 有利子負債への依存と金利変動の影響について

当社は、投資用不動産の開発資金の一部を金融機関からの借り入れに依存しております。当事業年度末現在の当社と金融機関との関係は良好であり、わが国の長短の金利も当面は低水準を維持すると予測されます。しかし、あらたな投資用不動産の開発資金の借り入れを行う場合、金融機関の融資態度や金利の動向次第で当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

回次	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月期	平成27年12月	平成28年12月
有利子負債残高(千円)	365,000	389,910	46,841	8,321	104,876
総資産額(千円)	761,642	973,702	1,166,255	1,307,240	1,598,861
有利子負債依存度(%)	47.9	40.0	4.0	0.6	6.6

(注) 有利子負債残高は、リース債務、短期借入金、長期借入金(1年内返済予定含む)、社債(1年内償還予定含む)の合計額であります。

ホ 在庫リスクについて

当社は、中期経営計画及び年度予算に基づいて、建売住宅及び投資用不動産開発用地を低価格で仕入れ、魅力的な物件を企画し、短期間で販売するように努めております。しかし、内外の景気や金融情勢の急激な変化等に伴う金融機関の融資態度や消費者態度の動向次第で、当該計画の遂行が困難となったり、場合によっては完成在庫が増加したり、開発期間の遅延を招いたり、ひいては棚卸資産の減損や含み損が発生したりする可能性があります。その場合には当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

② 財務に関するリスク

資金調達基盤について

当社は、投資用不動産開発に係る用地仕入資金や建築資金については今後も地域金融機関から借入する予定であります。当事業年度末現在の当社と金融機関との関係は良好であります。金融機関の融資態度は金融情勢次第で一変する可能性があります。今後、何らかの理由で金融機関が投資用不動産開発に係る融資申し込みに応諾しなかったり、当社が開発資金調達の代替手段を見いだせなかったりしたときには、事業が計画どおりに展開できないという状況が生まれる可能性があり、その場合には当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

③ 営業に関するリスク

イ 自然災害について

当社が行う不動産販売事業は、火災等の人的災害、地震・台風等の大規模自然災害の影響を受けやすい事業であります。場合によって、臨時または追加的な支出を余儀なくされたり、消費者の購買行動が影響を受けたり、建築資材等の確保が困難になったりする可能性があります。そのため万一の場合に備えて、各種保険に加入したり、耐震性等に優れた住宅の開発に努めたり、外注業者等の複数化を図ったりしていますが、予測を超えた事態が生じた場合には当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

ロ 用地仕入について

当社が行う不動産販売事業は、開発用地の仕入の成否が業績を左右します。それだけに用地を安定的に確保し、割安価格で購入できる仕組みの構築は不可欠であります。

用地情報は、重点地域を選定したうえで不動産業者等から入手し、または自らの探索により取得し、価格・立地条件・周辺環境等を評価して採算性を検証したうえで、さらに土壤汚染や地中埋設物の有無及び地盤強度等を調査し問題のないと認められる用地にかぎり購入の是非を判断しております。しかし、割安な用地は情報が少なく同業他社等と競合する場合が大半であります。また、事前の調査にもかかわらず仕入れた用地に土壤汚染問題等が発生したりする可能性もあります。そうした場合には用地の仕入が計画どおりに進まなかったり、工期が遅れたり、臨時または追加的な支出を余儀なくされたりして当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

ハ 建設工事の外注先について

当社は、建売住宅及び投資用不動産の建設工事を外部業者に発注しております。外注先を選定するにあたっては、当該業者の経営状態、技術力や仕事ぶり等を社内格付するだけでなく、地域における信用・評判を調査し、反社会的勢力該当の有無などのチェックを行っております。しかし、外注先の多くが小規模等の理由により経営状態が不安定であったり、一部は後継者難で事業継続が危ぶまれたりすることから、外注業者の確保が一時的に困難となる事態が起こる可能性があり、その場合には当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

ニ 外部委託について

当社は、建売住宅及び投資用不動産の設計、施工・監理等を設計会社や総合建設業者に外部委託しております。固定的なコストの抑制、委託先が持つノウハウや情報の有効活用等を期待し、施工能力や施工実績、信用力、評判等を総合的に検討し、委託先を選定することとしておりますが、当該委託先が経営不振に陥ったり、住宅・投資用不動産の品質等に問題が発生したり、委託先との交渉力に変化が生じたりしたときには経営計画の推進に支障を来す可能性があり、その場合には当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

ホ 競合について

当社が行う不動産販売事業のうち建売住宅販売は、地方都市の低価格・小規模住宅という限定的な市場に特化して事業展開しております。当該市場はここに来て地場業者の参入が増加し、競争が激化する傾向にあります。小さな市場なので大手・中堅業者による参入の実績はありません。当面、参入の可能性は小さいと見ておりますが、その動向によっては棲み分けが崩れたり、需給バランスが著しく損なわれたりしますので、その場合には当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

④ 労務に関するリスク

イ 特定の経営者への依存について

当社は、会議体の整備や営業経験の豊富な人員の採用等により社内組織を強化して、代表取締役社長亀井浩に過度に依存しない営業体制の構築に努めております。その結果、主力事業である建売住宅販売に関しては組織力による事業展開が定着しております。しかし、投資用不動産の企画販売等については依然として同氏に依存しております。そのため同氏が病気その他の理由により、当社の経営に携わることが困難となった場合には、当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

ロ 人材の確保及び育成について

当社が行う不動産販売事業には、専門的かつ高度な知識や資格を有した人材が不可欠であります。また、財務報告の適正性と正確性を確保するためには管理部門に有能な人材を配置する必要があります。しかし、現在は小規模の人員体制で組織力もやや不足気味、新しい地域に事業拠点を拡大していくためには営業人員等の増強が不可欠であります。今後、人材の育成に努めるとともに良質な人材の確保を急ぐ予定であります。これらが不調に終わった場合には当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

⑤ 法務に関するリスク

イ 法的規制について

当社は、宅地建物取引業の免許および建設業の許可を取得し、建築士法に基づく登録等を行って不動産販売や建築請負の事業を展開しておりますが、これらの事業は宅地建物取引業法、都市計画法、建築基準法その他、多くの法令や自治体の定める条例等による法規制を受けております。そのため当社では法令遵守を徹底し、免許等の取消事由や更新欠格事由が発生しないように努めておりますが将来、当社の免許等が何らかの理由により取消し等になったりした場合には、当社の事業活動が大幅に制約されることとなり、当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

法令等名	免許・許可の内容	有効期間	取消事由
宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許 国土交通大臣(01)第008502号	平成25年9月10日から 平成30年9月9日まで	宅地建物取引業法 第66条、第67条
建設業法	特定建設業許可 大分県知事許可(特-26)第12595号	平成26年4月7日から 平成31年4月6日まで	建設業法第29条
建築士法	一級建築士事務所登録 大分県知事登録第13S-13340号	平成25年5月14日から 平成30年5月13日まで	建築士法第26条

ロ 訴訟等の可能性について

当社には現在、将来の業績等に影響を及ぼす可能性のある訴訟の事実や顧客または近隣住民との大きなトラブルはありません。しかし、販売した物件に重大な瑕疵等が見つかったり、建築工事に関するさまざまな苦情やトラブルが発生したり、場合によっては訴訟が提起されたりする可能性は、事業拠点や事業規模の拡大に伴って増大いたしますので、それらの動向次第では当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

ハ 品質保証について

当社が行う不動産販売事業には、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により瑕疵担保責任期間の10年間の義務化等が課せられており、住宅供給者は新築住宅の構造上主要な部分及び雨水の浸水を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負うことになっております。そのため当社は、同法に基づいて平成20年7月以降の新築住宅については住宅瑕疵担保責任保険法人である「財団法人住宅保証機構」(現「住宅保証機構株式会社」)の「まもりすまい保険」に加入し、平成21年8月以降は「株式会社住宅あんしん保証」による住宅瑕疵担保責任保険「あんしん住宅瑕疵保険」に加入しております。当該保険等を利用するためには、住宅保証機構及び住宅あんしん保証が定める技術的基準に適合しているか否かについて、同機構及び同社が指定する第三者機関による現場検査を受け、適合証明を受領する必要があります。そのため当社は、設計、施工・監理の充実を図り、品質に万全を期すこととしております。また、販売後のアフターサービスに関しても誠実な対応を心掛けております。しかし、住宅の品質に重大な瑕疵や不備が認められた場合には補修工事や補償等が発生したりする可能性があり、その場合には当社の経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

⑥ その他のリスク

個人情報の保護について

当社は、住宅・投資用不動産の購入顧客や来場者リスト等の個人情報、従業員や一部取引先の個人番号等を保有しております。これらの情報については、「個人情報保護に関する法律」(個人情報保護法)や「行政手続きにおける特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」(番号法)等に基づいてデータへのアクセス権限を制限したり、外部からの侵入防止を図る等の対策を講じたりするとともに、従業員等に対して個人情報保護法や番号法に係る啓蒙活動を実施して、その漏洩や不正使用の未然防止に努めております。しかし、人為的なミスや何らかの不正な方法等により当社が保有する個人情報等が漏洩等した場合には、当社の信用力の低下や損害賠償の請求等によって経営成績等に影響が及ぶ可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社は、子会社及び関連会社を有しておりませんので、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、「我々の創造する立派な不動産を通じ、すべてのステークホルダーとともに物質的・精神的豊かさを追求する」という経営理念の下に、上場企業として社会的責任を果たし、企業価値の持続的向上を図ることを目指しております。

(2) 目標とする経営指標

当社は、持続的な成長を可能とする事業基盤の構築を目指しております。目標とする経営指標は「経常利益」であり、売上高経常利益率15%を目指しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、地域限定の住宅・投資用不動産販売会社であります。今後さらに営業拠点を拡大し、持続的な成長を可能とする基盤固めを進めてまいります。地域ビルダーとして建売住宅販売で収益構造の基礎を固め、投資用不動産販売等を徐々に強化していくことで収益構造に厚みをつけてまいります。また、事業環境の変化に柔軟にかつ機動的に対処しながら、地域密着を図り、それぞれの地域におけるシェア拡大と高利益率の確保を目指してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

今後のわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続く中で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復に向かうことが期待されますが、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動がわが国経済に影響を及ぼす可能性もあり、先行きには不透明な要因が残る状況となっております。

住宅・マンション業界におきましては、景気回復が緩やかなテンポで進展することで、引き続き底堅い住宅需要が続くものと予想されますが、マイナス金利政策などを背景とした住宅・マンション市場への投資資金の流入なども相まって、良質な用地の取得における競争激化や、建築コストの上昇懸念など、事業環境の厳しさは続いております。また、当社が拠点を構える地方都市の新築市場はとりわけ伸び悩みとなる可能性があります。

このような状況のもと、当社は以下の課題に取り組んでまいります。

①縮小する市場への対応

今後、日本国内においては、少子高齢化の進行による人口・世帯数の減少が見込まれます。それに伴う住宅市場の縮小に対応し持続的な成長を可能とする基盤固めを進めるには、新たな拠点開設により商圏の拡大を急ぐとともに基軸となる事業を強化してまいります。

②増加する競合企業への対応

当社が扱う低価格建売住宅の需要は根強くあり、競合企業もそれに伴い増加傾向にあります。本社のある大分はもちろん、宮崎、松山、それに新たな拠点である高松では供給エリアを絞り込み、低価格でありながらも耐震性が高いといった同業他社に比べ優位な商品性を訴求し、地方都市におけるニッチ・トップを目指し、地方都市へのブランド浸透を図ってまいります。

③人材の確保と育成

上記の課題を克服するため、継続的に優秀な人材を確保し、育成することが最も重要であると認識しております。

今後も社員教育、社員研修を充実させ、組織を構成する一人ひとりの業務に対する品質水準を向上させるとともに、当社の経営方針を理解した責任ある社員の育成を行います。

(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

当社は連結財務諸表を作成していないため、国際会計基準に基づく財務諸表を作成するための体制整備の負担を考慮し、日本基準に基づき財務諸表を作成しております。

5. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	847,692	776,728
売掛金	13,845	558
有価証券	100,072	—
販売用不動産	165,077	235,644
仕掛販売用不動産	145,823	548,558
前渡金	1,700	2,600
前払費用	1,299	1,448
繰延税金資産	7,050	5,947
その他	4,720	1,343
流動資産合計	1,287,282	1,572,828
固定資産		
有形固定資産		
建物	595	1,959
減価償却累計額	△340	△508
建物(純額)	254	1,450
構築物	190	452
減価償却累計額	△36	△109
構築物(純額)	153	343
工具、器具及び備品	951	1,480
減価償却累計額	△737	△885
工具、器具及び備品(純額)	214	595
リース資産	12,975	13,503
減価償却累計額	△5,308	△7,938
リース資産(純額)	7,667	5,564
有形固定資産合計	8,289	7,954
投資その他の資産		
投資有価証券	35	4,985
出資金	135	135
長期前払費用	8,424	9,453
敷金及び保証金	3,073	3,504
投資その他の資産合計	11,668	18,078
固定資産合計	19,957	26,032
資産合計	1,307,240	1,598,861

(単位:千円)

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
不動産事業未払金	57,809	69,681
工事未払金	9,802	91
1年内返済予定の長期借入金	—	5,004
リース債務	2,741	2,908
未払金	10,673	11,586
未払費用	594	617
未払配当金	—	130
未払法人税等	86,565	81,974
未払消費税等	—	8,378
不動産事業受入金	1,330	100
預り金	1,976	7,654
賞与引当金	1,553	1,362
完成工事補償引当金	3,328	2,588
流動負債合計	176,375	192,078
固定負債		
長期借入金	—	93,745
リース債務	5,579	3,218
その他	158	158
固定負債合計	5,737	97,121
負債合計	182,113	289,200
純資産の部		
株主資本		
資本金	268,613	268,924
資本剰余金		
資本準備金	258,583	258,894
資本剰余金合計	258,583	258,894
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	597,930	781,841
利益剰余金合計	597,930	781,841
株主資本合計	1,125,127	1,309,660
純資産合計	1,125,127	1,309,660
負債純資産合計	1,307,240	1,598,861

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
売上高		
不動産売上高	1,609,742	1,917,993
完成工事高	81,091	7,720
その他売上高	5,489	17,886
売上高合計	1,696,323	1,943,600
売上原価		
不動産売上原価	1,200,040	1,414,303
完成工事原価	70,788	5,391
その他売上原価	1,688	2,364
売上原価合計	1,272,517	1,422,059
売上総利益	423,806	521,540
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	15,103	13,458
販売促進費	1,897	2,354
販売手数料	5,234	4,856
役員報酬	42,075	36,485
給料及び手当	44,303	57,095
賞与	8,630	9,170
法定福利費	13,352	14,907
福利厚生費	2,730	4,664
減価償却費	2,656	3,027
地代家賃	6,982	8,503
支払手数料	16,746	21,602
租税公課	7,128	10,299
賞与引当金繰入額	1,060	958
完成工事補償引当金繰入額	2,106	△262
その他	27,024	30,887
販売費及び一般管理費合計	197,031	218,008
営業利益	226,774	303,532
営業外収益		
受取利息	140	311
受取配当金	2	2
有価証券利息	36	7
受取手数料	5,200	5,960
その他	279	562
営業外収益合計	5,658	6,843
営業外費用		
支払利息	442	401
株式交付費	154	66
支払手数料	98	—
その他	12	—
営業外費用合計	708	468
経常利益	231,724	309,907
税引前当期純利益	231,724	309,907
法人税、住民税及び事業税	93,444	112,282
法人税等調整額	△2,182	1,103
法人税等合計	91,261	113,386
当期純利益	140,462	196,521

【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27年1月1日 至 平成27年12月31日)		当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 用地費		369,787	30.8	468,819	33.1
II 労務費		19,150	1.6	29,948	2.1
III 外注費		805,394	67.1	910,224	64.4
IV 経費		5,707	0.5	5,310	0.4
合計		1,200,040	100.0	1,414,303	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) 完成工事原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)		当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 材料費		1,923	2.7	—	—
II 労務費		489	0.7	—	—
III 外注費		68,229	96.4	5,391	100.0
IV 経費		145	0.2	—	—
合計		70,788	100.0	5,391	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。

(3) その他売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)		当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
賃貸売上原価		1,688	100.0	2,364	100.0
合計		1,688	100.0	2,364	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計	
		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	257,118	247,088	247,088	457,468	457,468	961,675	961,675
当期変動額							
新株の発行	11,494	11,494	11,494			22,988	22,988
剰余金の配当							
当期純利益				140,462	140,462	140,462	140,462
当期変動額合計	11,494	11,494	11,494	140,462	140,462	163,451	163,451
当期末残高	268,613	258,583	258,583	597,930	597,930	1,125,127	1,125,127

当事業年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計	
		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	268,613	258,583	258,583	597,930	597,930	1,125,127	1,125,127
当期変動額							
新株の発行	311	311	311			622	622
剰余金の配当				△12,610	△12,610	△12,610	△12,610
当期純利益				196,521	196,521	196,521	196,521
当期変動額合計	311	311	311	183,911	183,911	184,533	184,533
当期末残高	268,924	258,894	258,894	781,841	781,841	1,309,660	1,309,660

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12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	231,724	309,907
減価償却費	2,656	3,027
賞与引当金の増減額(△は減少)	1,553	△190
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	1,192	△740
受取利息及び受取配当金	△178	△320
支払利息及び社債利息	442	401
株式交付費	154	66
売上債権の増減額(△は増加)	△13,332	13,287
たな卸資産の増減額(△は増加)	△151,755	△473,301
前渡金の増減額(△は増加)	1,100	△900
前払費用の増減額(△は増加)	△121	△101
長期前払費用の増減額(△は増加)	△1,152	△1,029
仕入債務の増減額(△は減少)	21,868	2,160
未払金の増減額(△は減少)	△5,179	912
未収消費税等の増減額(△は増加)	△4,127	4,127
未払消費税等の増減額(△は減少)	△9,731	8,378
不動産事業受入金の増減額(△は減少)	430	△1,230
預り金の増減額(△は減少)	973	5,678
その他	△184	61
小計	76,331	△129,803
利息及び配当金の受取額	178	320
利息の支払額	△415	△448
法人税等の支払額	△88,465	△117,789
営業活動によるキャッシュ・フロー	△12,370	△247,720
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	△260,000	—
定期預金の払戻による収入	5,000	256,500
有形固定資産の取得による支出	△725	△2,155
投資有価証券の取得による支出	—	△4,950
貸付けによる支出	△12,950	△18,100
貸付金の回収による収入	12,950	18,100
その他	△719	△140
投資活動によるキャッシュ・フロー	△256,444	249,254
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	—	100,000
長期借入金の返済による支出	△37,505	△1,251
株式の発行による収入	22,833	555
リース債務の返済による支出	△2,582	△2,768
配当金の支払額	—	△12,606
財務活動によるキャッシュ・フロー	△17,254	83,929
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△286,069	85,463
現金及び現金同等物の期首残高	973,834	687,765
現金及び現金同等物の期末残高	※ 687,765	※ 773,228

（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。

（重要な会計方針）

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他の有価証券

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。

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

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）を採用しております。なお、賃貸中のものについては、有形固定資産に準じて減価償却を行っております。

3. 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）

定率法を採用しております。ただし、建物（建物附属設備を除く）並びに平成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。

（主な耐用年数）

建物	10年
構築物	3年
工具、器具及び備品	3年～6年

(2) 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。

4. 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時の費用として処理しております。

5. 引当金の計上基準

(1) 賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、当事業年度に負担すべき支給見込額を計上しております。

(2) 完成工事補償引当金

工事のアフターサービスに対する費用の支出に備えるため、過去の完成工事に係る補修費等の実績を基準として算定した発生見込額を計上しております。

6. 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

イ 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のものを除く）

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

ロ その他の工事

工事完成基準

7. 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。

8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税等は当事業年度の費用として処理しております。

（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）を当期に適用し、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、この変更による損益に与える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」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)が当会計年度末に係る財務諸表から適用できるようになったことに伴い、当会計年度から当該適用指針を適用しております。

(貸借対照表関係)

該当事項はありません。

(損益計算書関係)

該当事項はありません。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	1,248,700	12,300	—	1,261,000
合計	1,248,700	12,300	—	1,261,000

(注) 発行済株式の総数の増加は、第三者割当増資による新株式の発行によるものであります。

2. 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

基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(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3月24日 定時株主総会	普通株式	12,610	利益剰余金	10	平成27年12月31日	平成28年3月25日

当事業年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	1,261,000	18,300	—	1,279,300
合計	1,261,000	18,300	—	1,279,300

(注) 発行済株式の総数の増加は、新株予約権の行使によるものであります。

2. 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

基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(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29年3月23日 定時株主総会	普通株式	25,586	利益剰余金	20	平成28年12月31日	平成29年3月24日

(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貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
現金及び預金勘定	847,692千円	776,728千円
有価証券	100,072	—
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△260,000	△3,500
現金及び現金同等物	687,765	773,228

(持分法損益等)

前事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

当社は、不動産販売事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

当事業年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

当社は、不動産販売事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

前事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位:千円)

	建売住宅	投資用不動産	建築請負	その他	合計
外部顧客への売上高	1,159,742	450,000	81,091	5,489	1,696,323

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在する有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の氏名または名称	売上高	関連するセグメント名
合同会社 常企画	280,000千円	不動産販売事業

当事業年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位:千円)

	建売住宅	投資用不動産	建築請負	その他	合計
外部顧客への売上高	1,428,993	489,000	7,720	17,886	1,943,600

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在する有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の氏名または名称	売上高	関連するセグメント名
株式会社 スタークインベストメント	320,000千円	不動産販売事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

該当事項はありません。

【表示方法の変更】

(製品及びサービスの区分変更にもなう表示方法の変更)

これまで「1. 製品及びサービスごとの情報」では、分譲マンションと投資マンションを合わせて「マンション」として区分しておりましたが、当事業年度より新たにメゾネット型木造投資アパートの販売を開始したことを踏まえ、当事業年度よりこれまでの区分である「マンション」に統合し「投資用不動産」として区分しております。

なお、この変更による損益及びセグメント情報等に与える影響はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
1株当たり純資産額	892円25銭	1,023円73銭
1株当たり当期純利益金額	111円41銭	155円64銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	109円87銭	153円69銭

(注) 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。

	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	140,462	196,521
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金額(千円)	140,462	196,521
期中平均株式数(株)	1,260,730	1,262,650
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	17,742	16,007
(うち新株予約権(株))	(17,742)	(16,007)
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めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

本日別途開示しております「固定資産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

(開示の省略)

リース取引関係、金融商品関係、有価証券関係、デリバティブ取引関係、退職給付関係、ストック・オプション等関係、税効果会計関係、資産除去債務関係、賃貸等不動産関係、関連当事者情報に関する注記事項については、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いたします。

6. その他

該当事項はありません。