

平成28年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)



平成29年2月9日

上場会社名 株式会社インベスターズクラウド 上場取引所 東
 コード番号 1435 URL http://www.e-inv.co.jp/
 代表者 (役職名)代表取締役 (氏名)古木 大咲
 問合せ先責任者 (役職名)執行役員経営管理本部長 (氏名)高杉 雄介 (TEL)03(6447)0651
 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 (証券アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年12月期の連結業績 (平成28年1月1日～平成28年12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12月期	37,915	—	3,806	—	3,803	—	2,354	—
27年12月期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 28年12月期 2,348百万円 (—%) 27年12月期 —百万円 (—%)

	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	153.97	134.61	47.7	43.6	10.0
27年12月期	—	—	—	—	—

(参考) 持分法投資損益 28年12月期 △4百万円 27年12月期 —百万円

- (注) 1. 当社は、平成28年7月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、当連結会計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及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算出しております。
 2. 平成28年12月期連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、平成27年12月期の数値及び対前年増減率は記載していません。

(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12月期	10,856	6,030	55.6	394.43
27年12月期	—	—	—	—

(参考) 自己資本 28年12月期 6,030百万円 27年12月期 —百万円

- (注) 1. 当社は、平成28年7月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産を算定しております。
 2. 平成28年12月期連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、平成27年12月期の数値は記載していません。

(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12月期	2,863	△2,060	△148	4,904
27年12月期	—	—	—	—

(注) 平成28年12月期連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、平成27年12月期の数値は記載していません。

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12月期	—	0.00	—	20.00	20.00	152	12.6	5.3
28年12月期	—	0.00	—	20.00	20.00	305	13.0	6.2
29年12月期(予想)	—	20.00	—	20.00	40.00		17.7	

- (注) 1. 27年12月期期末配当金の内訳 普通配当15円00銭 記念配当5円00銭
 2. 28年12月期期末配当金の内訳 普通配当15円00銭 記念配当5円00銭
 3. 当社は、平成28年7月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、平成27年12月期については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

3. 平成29年12月期の連結業績予想 (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		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	%	円 銭
第2四半期(累計)	22,170	53.8	1,830	34.0	1,750	27.9	1,140	32.1	74.56
通期	50,540	33.3	5,360	40.8	5,280	38.8	3,450	46.5	225.63

※ 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）
新規 一社、除外 一社 : 無

(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 : 有
 ④ 修正再表示 : 無

(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12月期	15,290,200株	27年12月期	15,290,200株
② 期末自己株式数	28年12月期	—株	27年12月期	—株
③ 期中平均株式数	28年12月期	15,290,200株	27年12月期	14,199,408株

(注) 当社は平成28年7月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、平成27年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して発行済株式数（普通株式）を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成28年12月期の個別業績（平成28年1月1日～平成28年12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12月期	37,894	76.2	3,854	103.2	3,857	104.7	2,403	113.1
27年12月期	21,512	47.2	1,897	105.1	1,884	100.2	1,127	103.4

	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12月期	157.17	137.41
27年12月期	79.41	67.42

(注) 当社は平成28年7月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、平成27年12月期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及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算出してしております。

(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12月期	10,881		6,079		55.9		397.62	
27年12月期	6,600		3,830		58.0		250.51	

(参考) 自己資本 28年12月期 6,079百万円 27年12月期 3,830百万円

(注) 当社は平成28年7月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、平成27年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産を算定しております。

2. 平成29年12月期の個別業績予想（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)	22,120	53.5	1,900	37.9	1,830	32.6	1,190	36.8	77.83
通期	49,920	31.7	5,340	38.5	5,260	36.4	3,440	43.1	224.98

※ 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

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あ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。

○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
2. 経営方針	5
(1) 会社の経営の基本方針	5
(2) 目標とする経営指標	5
(3) 中長期的な会社の経営戦略	5
(4) 会社の対処すべき課題	5
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
4. 連結財務諸表	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	13
(会計方針の変更)	14
(会計上の見積りの変更)	14
(連結貸借対照表関係)	15
(連結損益計算書関係)	15
(連結包括利益計算書関係)	15
(連結株主資本等変動計算書関係)	16
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	16
(セグメント情報等)	17
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	19
5. その他	20
受注の状況	20

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、政府の経済政策と日銀の金融緩和政策の効果を背景に企業業績の改善に伴う雇用・所得環境の改善傾向が続く中、緩やかな景気回復を続けているものの、英国のEU離脱問題、中国をはじめとする新興国経済の減速懸念や米国のトランプ政権誕生などの影響により、景気の先行きは不透明な状況が続いております。

不動産業界におきましては、日銀によるマイナス金利政策が継続されるなど良好な資金調達環境を背景に、不動産市場への資金流入が続いており、国内金融機関による不動産業向け新規融資がバブル期を超えて過去最高水準になる等、市況は堅調に推移いたしました。

このような状況の下、当社グループは、主要な事業であるアパート経営プラットフォーム「TATERU」事業において、「TATERU」の機能強化や「TATERU」の知名度の向上を図ることで、会員数の増加と成約率の維持・向上を推進してまいりました。「TATERU」を構成する5つのシステムは、継続的なアップデートを進めており、物件を保有するオーナーの確定申告等の負担を軽減するために「TATERU確定申告」のサービスを開始いたしました。また、積極的に広告宣伝活動を行い、この広告宣伝効果に株式上場による知名度向上やコーポレートブランドの価値向上効果が加わり、新規の会員増加数は、月間1,000件以上の水準で推移し、毎月の成約数は増加傾向にあります。

平成28年4月には、当社グループの経営理念であります「ネット×リアルで新しいサービスを」推し進めるために、IoT機器の開発・製造・販売を目的とする株式会社iApartmentを設立し、平成28年6月には、民泊事業を目的とする株式会社iVacationを設立いたしました。また、新規事業として開始いたしました不動産投資型クラウドファンディング「TATERU FUNDING」事業は、平成28年8月に第1号ファンド、平成28年10月に第2号ファンドの運用を開始し、不動産投資の間口を広げ、さらなる会員の獲得を図っております。

これらの結果、当連結会計年度における業績は、売上高379億15百万円、営業利益38億6百万円、経常利益38億3百万円、親会社株主に帰属する当期純利益23億54百万円となりました。

なお、当社グループの報告セグメントは、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業のみであり、他の事業セグメントの重要性が乏しいため、セグメント情報に関連付けた記載は省略しております。

② 次期の見通し

平成29年12月期の見通しにつきましては、英国のEU離脱問題、新興国経済の減速懸念及び米国の新政権が掲げる政策の動向等により、世界経済の情勢に不確実性が高まっておりますが、日銀の金融緩和による良好な資金調達環境が継続しており、高い投資意欲による活発な不動産取引は、引き続き堅調に推移するものと予想されます。

このような状況の下、当社グループにおきましては、「ネット×リアルで新しいサービスを」という経営理念のもと事業展開を図ることが重要であると考えております。事業の核であるアパート経営プラットフォーム「TATERU」事業においては、引き続き会員数の増加と成約率の維持・向上を目指し、その結果、アパートの引渡しは、棟数ベースで前年同期比約4割増を見込んでおります。また、ITの技術を活用し民泊事業やIoT事業等の新規事業も推し進め、積極的な事業展開に取り組んでまいります。

上記の取り組みによって、平成29年12月期連結業績見通しにつきましては、売上高505億40百万円（前年同期比33.3%増）、営業利益53億60百万円（同40.8%増）、経常利益52億80百万円（同38.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益34億50百万円（同46.5%増）を見込んでおります。

(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)

当連結会計年度末における資産合計は108億56百万円となりました。主な内訳は、現金及び預金49億4百万円、販売用不動産15億6百万円、仕掛販売用不動産9億10百万円及び投資有価証券15億97百万円であります。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は48億25百万円となりました。主な内訳は、買掛金21億89百万円及び未払法人税等11億53百万円であります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は60億30百万円となりました。主な内訳は、資本金6億1百万円、資本剰余金5億12百万円及び利益剰余金49億16百万円であります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物の残高は、49億4百万円となりました。各キャッシュ・フローの状況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、28億63百万円の収入となりました。これは主に、法人税等の支払額9億84百万円、たな卸資産の増加額9億58百万円の減少要因があった一方、税金等調整前当期純利益38億0百万円、仕入債務の増加額11億74百万円の増加要因があったこと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)

投資活動によるキャッシュ・フローは、20億60百万円の支出となりました。これは主に、関係会社株式の取得による支出10億4百万円、投資有価証券の取得による支出5億16百万円、有形固定資産の取得による支出4億31百万円の減少要因があったこと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、1億48百万円の支出となりました。これは主に、配当金の支払額1億52百万円の減少要因があったこと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(%)	35.9	58.0	55.6
時価ベースの自己資本比率(%)	—	532.8	576.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	304.4	—

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／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

- (注) 1. 各指標は、平成26年12月期及び平成27年12月期は単体ベースの財務数値により計算し、平成28年12月期につきましては、連結ベースの財務数値により計算しております。
2. キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを利用しております。
3. 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。
4. 平成26年12月期の時価ベースの自己資本比率については、当社株式が非上場であるため、記載しておりません。
5. 平成26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・レシオについては営業キャッシュ・フローがマイナスであるため、記載しておりません。
6. 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については、有利子負債が存在しないため、記載しておりません。
7. 平成28年12月期のインタレスト・カバレッジ・レシオについては支払利息がないため、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

当社グループは、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置付け、継続的かつ安定的な配当を実施することを基本方針としており、配当性向については概ね10%~20%を目処としておりましたが、株主の皆様への利益還元を更に拡充させるため、配当性向の目安を段階的に30%程度へ引き上げることを目標としてまいります。また、内部留保資金につきましては、企業体質の強化を図り将来の事業拡大のために活用して行く方針であります。

上記方針に基づき、株主の皆様への利益還元の機会を充実させるため、剰余金の配当を期末配当の年1回を行う方針から、中間配当と期末配当の年2回を行う方針に変更し、平成29年12月期より中間配当を実施することといたします。なお、これらの剰余金の配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当につきましては株主総会であります。

当期の期末配当金につきましては、1株当たり15円の普通配当に、記念配当（東京証券取引所市場第一部への市場変更記念配当）5円を加え、1株当たり20円（配当性向13.0%）を予定しております。

また、次期の配当予想につきましては、1株当たり年間配当40円（中間配当20円、期末配当20円）を予定しており、配当性向は17.7%となる見込みであります。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「ネット×リアルで新しいサービスを」という経営理念のもと、ITの技術力を駆使したサービスの開発を加速することでイノベーションを創造し、更なる業績の向上と業容の拡大を図り企業価値の向上を目指してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業が事業の核であり、当該事業の継続的な拡大を図っていくために、事業上の重要な指標として、会員数（当社サービスの利用者数）及び成約率（増加会員数に対し成約した件数割合）を重視しております。また、企業価値の増大を図っていくための財務指標として、売上高、経常利益を重視し、その最大化を経営の重要な課題としております。なお、株主重視の観点から1株当たり当期純利益も重要な経営指標と認識しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループはITの技術を早期に導入することで競争力を高め、差別化を図り成長してまいりました。今後の事業規模の拡大と収益の多様化を図るためにも、引き続きIT技術の進展に対応し、新たなサービスの提供を行うことが事業展開の基本条件であると考えております。

今後も、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業の拡充を図るとともに、不動産投資型クラウドファンディング「TATERU FUNDING」事業、リノベーションサービス「スマリノ」事業、スマートドアホン「TATERU kit」をはじめとするIoT機器の開発・販売事業並びに民泊事業を主力事業へと育成すべく柔軟にサービスの開発を検討するとともに他社との業務提携を積極的に進め事業展開してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループが対処すべき主な課題は以下のとおりであります。

① 知名度の向上と会員数の拡大

当社グループの主力事業であるアパート経営プラットフォーム「TATERU」事業の根幹はマッチングビジネスにあります。そのため、今後も継続的に成長を図るためには、「TATERU」の知名度を向上させ、その会員数を拡大していくことが必要不可欠であります。

そのためには、テレビCMをはじめとする種々の広告宣伝活動等により知名度を向上させ、当社グループのサービスをより多くの顧客に利用してもらえよう、会員数増加のための施策を積極的に実施する方針であります。

② 不動産情報の強化

当社グループは、不動産情報の大半を不動産仲介会社やその他不動産会社から入手しておりますが、今後の継続的な成長を図るためにも更なる情報ルートが必要不可欠であります。そのため、既存情報提供元との良好な取引関係を維持するとともに、情報ルートの多様化、強化に努め、優良な情報の確保を進める方針であります。

③ 賃貸管理サービスの品質向上

当社グループの主力事業であるアパート経営プラットフォーム「TATERU」事業は、アパート引渡後の賃貸管理サービスも含めたワンストップサービスを提供しており、オーナーと入居者の満足度を重視した高品質のサービスを提供することを基本姿勢としております。

そのため、賃貸管理サービスの品質をより一層高めるとともに、周辺サービスの開発・発展に努めることにより、さらなる成長を目指してまいります。

④ 技術革新への対応

当社グループは、これまでITの技術を早期に導入することで、コスト優位性を確保し、サービスやデザイン性の分野で差別化を図ってまいりましたが、ITの技術革新のスピードは速く、今後もその環境変化へ対応することが重要であると考えております。そのため、最新の技術動向や環境変化を常に把握できる体制を構築してまいります。

⑤ 新規事業における収益拡大

当社グループは、主力事業であるアパート経営プラットフォーム「TATERU」事業を中心に堅調に成長している一方で、中長期的な観点で、複数の新規事業を育成し、早期に収益化させることで、当社グループの将来の中核事業へと発展・拡大させることが必要不可欠であります。

⑥ コーポレート・ガバナンスの強化

当社グループの継続的な成長のためには、コーポレート・ガバナンスの強化は重要な課題であると認識しております。

そのため、コンプライアンスを重視した企業経営を推進し、組織体制の整備とともに内部管理体制の強化を図ることで、常に法令等を遵守し、高い倫理観と社会的良識をもって行動するように努めてまいります。

また、個人情報管理の強化を図るため、アクセス権限の設定、セキュリティーコードの定期的な変更など厳重な管理体制を構築するとともに、各従業員の能力と情報管理意識の向上を図るべく教育を徹底してまいります。

⑦ システムトラブルへの対応

当社グループはアパート経営プラットフォーム「TATERU」事業が事業の核であり、地震、火災などの自然災害、事故、停電など予期せぬ事象の発生によって、当社設備又は通信ネットワークに障害が発生した場合や、外部からの不正な手段によるサーバーへの侵入などの犯罪や役職員の過誤によるネットワーク障害が発生した場合は、当社グループの営業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。このため、当社グループでは、自社内において、万全の情報セキュリティ対策や事業の安定的な運用のためのシステム強化を行っております。

3. 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、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

		当連結会計年度 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		4,904,216
売掛金		435,435
販売用不動産		1,506,610
仕掛販売用不動産		910,683
貯蔵品		3,429
繰延税金資産		141,253
その他		589,528
貸倒引当金		△790
流動資産合計		8,490,366
固定資産		
有形固定資産		
建物		221,406
減価償却累計額		△33,052
建物（純額）		188,354
車両運搬具		62,585
減価償却累計額		△23,887
車両運搬具（純額）		38,698
土地		204,767
建設仮勘定		25,466
その他		63,701
減価償却累計額		△44,267
その他（純額）		19,434
有形固定資産合計		476,721
無形固定資産		83,736
投資その他の資産		
投資有価証券	※	1,597,854
繰延税金資産		24,629
その他		182,720
投資その他の資産合計		1,805,204
固定資産合計		2,365,662
資産合計		10,856,029

(単位：千円)

当連結会計年度
(平成28年12月31日)

負債の部	
流動負債	
買掛金	2,189,047
未払法人税等	1,153,157
賞与引当金	15,725
家賃保証引当金	175,824
その他	1,268,291
流動負債合計	4,802,045
固定負債	
資産除去債務	23,126
固定負債合計	23,126
負債合計	4,825,172
純資産の部	
株主資本	
資本金	601,926
資本剰余金	512,444
利益剰余金	4,916,786
株主資本合計	6,031,157
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	△300
その他の包括利益累計額合計	△300
純資産合計	6,030,857
負債純資産合計	10,856,029

(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)

	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
売上高	37,915,158
売上原価	30,600,364
売上総利益	7,314,794
販売費及び一般管理費	※1,2 3,508,058
営業利益	3,806,736
営業外収益	
受取利息	391
受取配当金	350
物品売却益	3,297
その他	246
営業外収益合計	4,285
営業外費用	
投資事業組合運用損	2,464
持分法による投資損失	4,269
その他	289
営業外費用合計	7,023
経常利益	3,803,998
特別利益	
固定資産売却益	※3 1,082
特別利益合計	1,082
特別損失	
固定資産除却損	※4 5,005
特別損失合計	5,005
税金等調整前当期純利益	3,800,074
法人税、住民税及び事業税	1,505,356
法人税等調整額	△54,599
法人税等合計	1,450,756
当期純利益	2,349,317
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△4,900
親会社株主に帰属する当期純利益	2,354,217

連結包括利益計算書

(単位：千円)

当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	
当期純利益	2,349,317
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	△802
持分法適用会社に対する持分相当額	41
その他の包括利益合計	※ △761
包括利益	2,348,556
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	2,353,456
非支配株主に係る包括利益	△4,900

(3) 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度(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				その他の包括利益累計額		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	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	601,926	512,444	2,715,470	3,829,842	461	461	3,830,303
当期変動額							
剰余金の配当			△152,902	△152,902			△152,902
親会社株主に帰属する 当期純利益			2,354,217	2,354,217			2,354,217
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				—	△761	△761	△761
当期変動額合計	—	—	2,201,315	2,201,315	△761	△761	2,200,554
当期末残高	601,926	512,444	4,916,786	6,031,157	△300	△300	6,030,857

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)	
当連結会計年度 (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	
税金等調整前当期純利益	3,800,074
減価償却費	83,708
固定資産除却損	5,005
固定資産売却損益 (△は益)	△1,082
受取利息及び受取配当金	△741
投資事業組合運用損益 (△は益)	2,464
持分法による投資損益 (△は益)	4,269
売上債権の増減額 (△は増加)	△262,975
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△958,892
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,174,220
前渡金の増減額 (△は増加)	△228,279
前受金の増減額 (△は減少)	△9,688
預り金の増減額 (△は減少)	110,274
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	301
賞与引当金の増減額 (△は減少)	3,525
家賃保証引当金の増減額 (△は減少)	94,634
その他の資産の増減額 (△は増加)	△109,224
その他の負債の増減額 (△は減少)	139,059
その他	287
小計	3,846,942
利息及び配当金の受取額	742
法人税等の支払額	△984,677
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,863,006
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△431,921
無形固定資産の取得による支出	△48,709
投資有価証券の取得による支出	△516,985
投資有価証券の償還による収入	1,958
関係会社株式の取得による支出	△1,004,513
短期貸付金の純増減額 (△は増加)	402
敷金及び保証金の差入による支出	△68,639
敷金及び保証金の回収による収入	7,869
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,060,539
財務活動によるキャッシュ・フロー	
非支配株主からの払込みによる収入	4,900
配当金の支払額	△152,902
財務活動によるキャッシュ・フロー	△148,002
現金及び現金同等物に係る換算差額	△7
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	654,457
現金及び現金同等物の期首残高	4,249,759
現金及び現金同等物の期末残高	※ 4,904,216

(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 2社

連結子会社の名称

株式会社iApartment

株式会社iVacation

株式会社iApartment及び株式会社iVacationは、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用の関連会社数 1社

持分法適用会社の名称

株式会社リアライズアセットマネジメント

株式会社リアライズアセットマネジメントは、当連結会計年度において株式を取得し関連会社となったため、持分法適用の範囲に含めております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

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

① 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。

② たな卸資産

イ. 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）を採用しております。なお、販売用不動産のうち賃貸に供している物件については、有形固定資産に準じて減価償却を行っております。

ロ. 貯蔵品

主として最終仕入原価法による原価法（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。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定率法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 3～22年

車両運搬具 3～6年

② 無形固定資産

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。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、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

従業員の賞与の支出に備えるため、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。

③ 家賃保証引当金

一部の管理委託契約に基づく家賃保証費等の支払いに備えるため、翌連結会計年度以降の支払見積額を計上しております。

(4) 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。

(5) 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等の会計処理は、税抜方式によっております。

(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。

この変更に伴う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に与える影響は軽微であります。

(会計上の見積りの変更)

(家賃保証引当金)

従来より、一部の管理委託契約に基づく家賃保証費等の支払いに備えるため、翌連結会計年度以降の支払額を見積り計上しておりましたが、当連結会計年度において空室状況のデータ蓄積及び整備が進んだことに伴い、より精緻な見積りが可能となったことから見積りの変更を行いました。

この変更により、当連結会計年度の売上原価が159,620千円増加し、売上総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ同額減少しております。

(連結貸借対照表関係)

※ 関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
投資有価証券(株式)	1,000,285千円

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費の主なものは、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
給料及び手当	1,574,242千円
賞与引当金繰入額	13,425千円
広告宣伝費	402,559千円
貸倒引当金繰入額	627千円

※2 一般管理費に含まれる研究開発費の総額は、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
	57,655千円

※3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
車両運搬具	1,082千円

※4 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
ソフトウェア	4,772千円
その他(工具、器具及び備品)	232千円
計	5,005千円

(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

	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
その他有価証券評価差額金	
当期発生額	△977千円
組替調整額	△196千円
税効果調整前	△1,173千円
税効果額	370千円
その他有価証券評価差額金	△802千円
持分法適用会社に対する持分相当額	
当期発生額	41千円
その他の包括利益合計	△761千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	7,645,100	7,645,100	—	15,290,200

(変動事由の概要)

普通株式の株式数の増加事由は以下のとおりであります。

株式分割(1:2)による増加 7,645,100株

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 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28年3月24日 定時株主総会	普通株式	152,902	20	平成27年12月31日	平成28年3月25日

(注) 1株当たり配当額20円には、記念配当5円を含んでおります。

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	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29年3月23日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	305,804	20	平成28年12月31日	平成29年3月24日

(注) 1株当たり配当額20円には、記念配当5円を含んでおります。

(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は、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
現金及び預金	4,904,216千円
現金及び現金同等物	4,904,216千円

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社グループの報告セグメントは、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業のみであり、他の事業セグメントの重要性が乏しいため、記載を省略しております。

【関連情報】

当連結会計年度(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

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高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. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高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

本邦以外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、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、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。

(1株当たり情報)

項目	当連結会計年度 (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	394.43円
1株当たり当期純利益金額	153.97円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	134.61円

(注) 1. 当社は、平成28年7月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、当連結会計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出しております。

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。

項目	当連結会計年度 (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	
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	2,354,217
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	2,354,217
普通株式の期中平均株式数(株)	15,290,200
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	
親会社に帰属する当期純利益調整額(千円)	—
普通株式増加数(株)	2,198,956
(うち新株予約権(株))	2,198,956
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	—

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当連結会計年度末 (平成28年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	6,030,857
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)	6,030,857
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)	15,290,200

(重要な後発事象)

コミットメントライン契約の締結

当社は、今後の積極的なグループ事業展開において、機動的かつ安定的な資金調達手段を導入することで、より一層の財務基盤の強化を図るとともに、経営環境の変化に対応した施策の実行を可能にすることを目的として、平成29年1月27日付で株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするコミットメントライン契約を締結いたしました。

契約概要

(1)	設定した資金調達枠	50億円
(2)	契約締結日	平成29年1月27日
(3)	コミットメント期間	平成29年1月27日～平成30年1月26日
(4)	アレンジャー兼エージェント	株式会社みずほ銀行
(5)	参加金融機関	株式会社みずほ銀行、株式会社西京銀行

5. その他

受注の状況

(受注実績)

当連結会計年度におけるアパート経営プラットフォーム「TATERU」事業のアパートの施工実績に基づく受注実績は次のとおりであります。

セグメントの名称	受注高 (千円)	前年同期比 (%)	受注残高 (千円)	前年同期比 (%)
アパート経営プラットフォーム 「TATERU」事業	28,867,232	—	18,868,557	—

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社は、平成28年12月期連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前年同期比は記載しておりません。

3. 当社グループの報告セグメントは、アパート経営プラットフォーム「TATERU」事業のみであるため、当該事業の受注実績を記載しております。