



平成28年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年2月10日

上場会社名 株式会社ムゲンエステート 上場取引所 東
 コード番号 3299 URL <http://www.mugen-estate.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 藤田 進一
 問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役 管理本部長 (氏名) 吉岡 隆夫 (TEL) 03-5623-7442
 定時株主総会開催予定日 平成29年3月28日 配当支払開始予定日 平成29年3月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成29年3月28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	57,488	25.8	6,310	3.1	5,696	2.2	2,925	△13.5
27年12月期	45,706	51.5	6,123	76.7	5,573	81.2	3,382	92.2

(注) 包括利益 28年12月期 2,925百万円(△13.5%) 27年12月期 3,382百万円(92.2%)

	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	121.35	121.13	22.1	11.2	11.0
27年12月期	154.15	153.78	36.1	15.7	13.4

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

(注) 当社は、平成28年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該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定しております。

(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	58,145	15,557	26.6	634.98
27年12月期	43,291	11,013	25.3	498.23

(参考) 自己資本 28年12月期 15,464百万円 27年12月期 10,966百万円

(注) 当社は、平成28年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該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。

(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	△8,723	△1,242	11,338	7,663
27年12月期	△7,292	△996	10,978	6,291

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	-	32.00	32.00	352	10.4	3.8
28年12月期	-	0.00	-	21.00	21.00	511	17.3	3.7
29年12月期(予想)	-	0.00	-	23.00	23.00		13.7	

(注) 1. 平成28年12月期期末配当金の内訳: 普通配当19円00銭 記念配当2円00銭(東証一部指定記念)

2. 当社は、平成28年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っており、平成28年12月期の期末配当金は、当該株式分割の影響を考慮した金額を記載しております。なお、株式分割を考慮しない場合の平成28年12月期の期末配当金は42円00銭となります。

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、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		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通 期	72,175	25.5	7,191	14.0	6,370	11.8	4,085	39.6	167.75

※ 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

(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、添付資料20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12月期	24,355,000株	27年12月期	22,010,000株
② 期末自己株式数	28年12月期	一株	27年12月期	一株
③ 期中平均株式数	28年12月期	24,110,560株	27年12月期	21,939,660株

(注) 当社は、平成28年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該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。

(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	57,442	25.8	6,167	2.7	5,566	2.1	2,853	△13.9
27年12月期	45,668	51.6	6,005	79.7	5,454	84.3	3,314	95.5
	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					
	円 銭		円 銭					
28年12月期	118.33		118.12					
27年12月期	151.06		150.70					

(注) 当社は、平成28年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき2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定しております。

(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	%	円 銭
28年12月期	56,903	15,168	26.5	619.03
27年12月期	42,932	10,698	24.8	483.88

(参考) 自己資本 28年12月期 15,076百万円 27年12月期 10,650百万円

(注) 当社は、平成28年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき2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。

※ 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
(4) 事業等のリスク	5
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	10
(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題	10
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	11
5. 連結財務諸表	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	19
(継続企業の前提に関する注記)	19
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	19
(セグメント情報等)	21
(1株当たり情報)	25
(重要な後発事象)	25
6. 個別財務諸表	26
(1) 貸借対照表	26
(2) 損益計算書	28
(3) 株主資本等変動計算書	29

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 当連結会計年度の経営成績

当連結会計年度（平成28年1月1日～平成28年12月31日）におけるわが国経済は、企業収益や設備投資には底堅さがみられ、雇用・所得環境の改善も継続し、国内経済は緩やかな回復基調で推移しましたが、為替相場の大きな変動や新興国経済の減速懸念など、景気の先行きは不透明な状況が続きました。

当社グループの属する不動産業界におきましては、日本銀行の「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」の下、良好な資金調達環境を背景に、投資用不動産に対する個人投資家、事業法人及び海外投資家からの旺盛な需要が継続しました。中古不動産市場では、都心部で一時期にみられた大型物件の急激な価格上昇から緩やかな上昇となる傾向がみられましたが、引き続き、優良物件への需要は継続すると思われまます。

中古住宅市場では、新築マンションの価格高騰と供給不足の影響もあり、相対的に価格が安く、良質な中古マンションへの高い需要が続いております。民間調査機関によれば、平成28年1月～11月の首都圏の中古マンションの成約件数は、前年同期比6.1%増加しましたが、新築マンションの発売戸数は同16.0%減少し、物件供給量を減らしております。政府が掲げる安全で質の高い住宅ストック型市場の形成に向け、今後も中古マンションの需要拡大は継続するものと期待されております。

東京都心部を中心としたオフィス賃貸市場は、企業の移転やテナント需要が依然旺盛であり、民間調査機関の調べによると平成28年12月度の東京23区全体の空室率は3.24%と低い水準を維持しております。平成32年までに大規模なオフィスの新規供給が計画されておりますが、良好な資金調達環境、更に東京オリンピック・パラリンピックに向け都市基盤が整備されることで首都圏の魅力も高まり、投資機会を求める多くの投資家の需要が期待されております。

このような市場環境の中、当社グループは主力事業である不動産売買事業では、1都3県における首都圏ドミナント戦略の推進を継続し、引き続き成長ドライバーである投資用不動産の買取再販活動を強化してまいりました。

不動産売買事業における投資用不動産販売につきましては、富裕層、相続対策層、一般の事業法人を中心とした国内投資家、並びに主にアジア地域を中心とした海外の不動産投資家の高い需要が継続する中、商品ラインナップの更なる充実が努めてまいりました。一方で、中古不動産価格が調整局面に入中、期初想定した以上に利益率確保が難しい状況が続いておりますが、3億円超の一棟投資用不動産販売が44件（前期比17件増、うち10億円超の販売は4件）と大きく伸長し、投資用不動産の売上高は451億82百万円（同31.6%増）となりました。

不動産売買事業における居住用不動産販売につきましては、参入障壁が低く、競合増加に伴う仕入価格の上昇が継続する中、都心部や生活利便性の高いエリアにおける厳選した仕入を行い、物件毎の利益管理を徹底した結果、販売物件数は前期比減少したものの、売上高は概ね計画通りに推移しました。

賃貸その他事業につきましては、不動産売買事業における投資用不動産の積極的な買取活動に連動して、不動産賃貸収入が増加傾向で推移しました。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は574億88百万円（前期比25.8%増）、営業利益は63億10百万円（同3.1%増）、経常利益は56億96百万円（同2.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は29億25百万円（同13.5%減）となりました。

なお、平成29年1月31日に公表しました「税務調査に伴う過年度消費税（特別損失）の見積り計上及び業績予想の修正に関するお知らせ」の当連結会計年度における影響額は、販売費及び一般管理費における租税公課が3億68百万円増加し、特別損失が7億91百万円となりました。

（注）「投資用不動産」は、一棟賃貸マンション・一棟オフィスビル・一棟アパート等の賃貸収益が発生する物件を購入者が主に投資用として利用する不動産として区分し、「居住用不動産」は、区分所有マンションを中心に購入者が居住用として利用する不動産として区分しております。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

（不動産売買事業）

不動産売買事業におきましては、一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の投資用不動産の販売が249件（前期比22件増）、平均販売単価は18,145万円（同20.0%増）となり、売上高は451億82百万円（同31.6%増）となりました。また、区分所有マンション等の居住用不動産の販売は368件（同7件減）、平均販売単価は2,700万円（同6.5%増）となり、売上高は99億37百万円（同4.5%増）となりました。

以上の結果、売上高は551億47百万円（前期比25.7%増）、セグメント利益（営業利益）は69億89百万円（同12.1%増）となりました。

（賃貸その他事業）

賃貸その他事業におきましては、不動産売買事業における投資用不動産の買取活動に連動して、不動産賃貸収入が23億20百万円（前期比27.4%増）となり、安定した収益基盤として着実に成長を続けております。

以上の結果、売上高は23億41百万円（前期比27.3%増）、セグメント利益（営業利益）は9億6百万円（同8.8%増）となりました。

②次期（平成29年1月1日～平成29年12月31日）の見通し

平成29年12月期の見通しにつきましては、国内は経済対策に伴う公共投資の増加、都心部や主要都市での再開発、雇用・所得環境の改善などが景気の下支えに作用し、緩やかな景気回復基調が続くと予想されますが、海外では米国の新政権発足による経済リスク、欧州の金融問題、アジア諸国経済の減速懸念等、世界経済は先行き不透明な状況が続くと予想されます。

当社グループの属する不動産業界におきましては、日本銀行のマイナス金利政策導入等の効果もあり、資金調達環境は引き続き良好に推移すると思われ、不動産投資の需要は堅調を維持すると見込まれます。当社が取り扱う一棟マンション及び一棟オフィスビル等の価格は高い水準で推移すると見込まれ、利益率の確保に向け、より厳選した物件の仕入を行うことが不可欠であると考えております。

このような市場環境の中、当社グループは、本店、新宿支店及び横浜支店の3つの営業拠点から首都圏1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）の深耕・拡大を図るため、不動産売買事業における首都圏ドミナント戦略の推進を継続し、成長ドライバーである投資用不動産の買取再販活動に注力した事業を展開してまいります。

不動産売買事業における一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の投資用不動産につきましては、販売件数は278件（前期比29件増）、平均販売単価は21,627万円（同19.2%増）、売上高は601億25百万円（同33.1%増）を見込んでおります。10億円を超える物件を含め、取扱物件の大型化を推進し、引き続き販売件数の増加と平均販売単価の上昇による増収増益を目指してまいります。

不動産売買事業における区分所有マンション等の居住用不動産につきましては、販売件数は350件（前期比18件減）、平均販売単価は2,600万円（同3.7%減）、売上高は91億円（同8.4%減）を見込んでおります。

賃貸その他事業につきましては、不動産売買事業における投資用不動産の買取活動に連動して、不動産賃貸収入の収益源となる販売用不動産の増加を見込んでいるほか、固定資産取得による賃貸収入の増加を見込んでおり、売上高は29億33百万円（前期比25.3%増）を計画しております。

以上の諸施策の実行により、平成29年12月期の連結業績見通しは、売上高は721億75百万円（前期比25.5%増）、営業利益は71億91百万円（同14.0%増）、経常利益は63億70百万円（同11.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は40億85百万円（同39.6%増）の増収増益を見込んでおります。

（2）財政状態に関する分析

①財政状態の分析

当連結会計年度末における財政状態は、資産が581億45百万円（前期比34.3%増）、負債が425億88百万円（同31.9%増）、純資産は155億57百万円（同41.2%増）となりました。

資産の主な増加要因は、販売用不動産が123億7百万円、現金及び預金が17億19百万円、並びに長期保有目的で購入した土地が4億53百万円及び建物が3億95百万円それぞれ増加したことによるものであります。

負債の主な増加要因は、長期借入金（1年内返済予定を含む）が90億19百万円、その他流動負債が11億89百万円、社債（1年内償還予定を含む）が9億円、それぞれ増加した一方、未払法人税等が8億44百万円減少したことによるものであります。

また、純資産の主な増加要因は、公募による新株の発行及びオーバーアロットメントによる売出しに関する第三者割当増資により資本金が9億59百万円、資本剰余金が9億59百万円増加し、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により利益剰余金が29億25百万円増加した一方、剰余金の配当により3億52百万円減少し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

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という）は、前連結会計年度末に比べ13億72百

万円増加し、76億63百万円となりました。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)

当連結会計年度において営業活動の結果使用した資金は、87億23百万円（前連結会計年度は、72億92百万円の使用）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益49億5百万円を計上したものの、たな卸資産の増加129億39百万円及び法人税等の支払30億61百万円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)

当連結会計年度において投資活動の結果使用した資金は、12億42百万円（前連結会計年度は、9億96百万円の使用）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入12億49百万円があったものの、定期預金の預入による支出15億74百万円及び有形固定資産の取得による支出8億74百万円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)

当連結会計年度において財務活動の結果獲得した資金は、113億38百万円（前連結会計年度は、109億78百万円の獲得）となりました。これは主に、長期借入れによる収入340億61百万円及び株式の発行による収入19億4百万円、社債の発行による収入8億82百万円があったものの、長期借入金の返済による支出250億42百万円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 (%)	28.2	25.3	26.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	73.6	65.3	30.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—

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) 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株数により算出しております。

(注2) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しています。

平成26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

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置付けており、将来の事業拡大のため財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、株主利益を高め、株主還元を充実させることを基本方針としております。

また、中長期的な観点から、成長・拡大期にある当社の現状を鑑み、配当性向のみならず、株主資本配当率、ROE、利益成長率の水準、証券市場を取り巻く環境の変化等を総合的に勘案して、最適な配当を実施する方針であります。

この方針のもと、当期の1株当たり期末配当金は、19円の普通配当に、平成28年2月5日の東京証券取引所市場第一部指定の記念配当2円を加え、合計21円とさせていただきます。また、次期（平成29年12月期）の配当につきましては、業績見通しを勘案し、1株当たり23円の期末配当とさせていただきます。

(4) 事業等のリスク

当社グループの事業その他に関するリスクについて、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであり、将来において発生の可能性のある全てのリスクを網羅するものではありません。

① 経済情勢、金利動向等の変動について

当社グループの属する不動産業界は、景気動向、経済情勢、金利動向、地価の動向等の影響を受けやすい特性があり、これらの影響から購入者の需要動向が悪化した場合、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

② 消費税率の引き上げについて

当社グループの属する不動産業界は、消費税率の動向によって需要が大きく左右される性格を有しており、消費税率が引き上げられた場合、家計の実質所得の目減りから個人消費を抑制する要因となります。駆け込み需要の反動が個人消費の振幅を大きくした場合、消費税率引き上げ直後は個人消費が大幅に落ち込む懸念があり、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

③ 有利子負債への依存について

当社グループは、不動産売買事業における中古不動産の買取資金を主に金融機関からの借入金によって調達しております。このため、当連結会計年度末における有利子負債依存度は65.9%となっております。当社グループは特定の金融機関に依存することなく、個別案件毎に販売計画の妥当性を分析したうえで借入金の調達を行っておりますが、金融情勢の変動によって金利上昇や借入金の調達が困難になることがあり、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

④ 販売用不動産の評価損について

当社グループが保有する販売用不動産については、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分)を適用しております。期末に保有している販売用不動産のうち、投資用不動産については、減価償却を考慮した簿価と正味売却価額を比較し、正味売却価額が簿価を下回っている場合には商品評価損を計上することとしております。また、販売用不動産のうち、区分所有マンション、戸建等の居住用不動産については、取得価額と正味売却価額を比較し、正味売却価額が取得価額を下回っている場合には商品評価損を計上することとしております。今後、経済情勢や不動産市況の悪化等により、当初計画どおりに販売が進まない場合、販売用不動産が在庫として滞留する可能性があり、滞留期間が長期化した場合等は、期末における正味売却価額が簿価または取得価額を下回り、商品評価損を計上することも予測され、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 固定資産の減損について

当社グループは、固定資産の減損に係る会計基準等に従い、決算期毎に固定資産の将来キャッシュ・フロー等を算定し減損損失の認識・測定を行っております。今後の地価動向や景気動向等によっては、固定資産の減損損失を計上することも予測され、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 競合リスクについて

当社グループの主力事業である不動産売買事業は、首都圏1都3県(東京、神奈川、埼玉、千葉)を中心に展開しており、特に居住用不動産の買取再販については参入障壁も低いため、競合各社との競争は大変厳しいものがあります。また、規制緩和や異業種参入等のビジネス環境の変化によっては、当社グループの競争力を維持できなくなる可能性があり、業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 法的規制等について

当社グループの属する不動産業界は、「宅地建物取引業法」、「建築基準法」、「都市計画法」、「国土利用計画法」、「不当景品類及び不当表示防止法」、「不動産の表示に関する公正競争規約」等により法的規制を受けております。今後、これらの法的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や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、法的規制の遵守を徹底しており、現時点において法令違反の事象は発生しておりませんが、将来何らかの理由により、法令違反の事象が発生し、監督官庁より業務の停止や免許の取消し等の処分を受けた場合には、当社グループの事業活動に支障をきたすとともに当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。なお、法的規制について、その有効期間やその他の期限が法令、契約等により定められているものは下表のとおりであります。

(許認可等の状況)

会社名	許認可等の名称	許認可(登録)番号	有効期間	関係法令	許認可等の取消または更新拒否の事由
㈱ムゲンエステート	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣免許(2)第7987号	平成27年5月14日から平成32年5月13日まで	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条
㈱ムゲンエステート	一級建築士事務所登録	東京都知事登録第51257号	平成27年7月20日から平成32年7月19日まで	建築士法	同法第26条
㈱フジホーム	宅地建物取引業者免許	東京都知事免許(4)第75654号	平成24年10月4日から平成29年10月3日まで	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条
㈱フジホーム	一級建築士事務所登録	東京都知事登録第56843号	平成28年2月5日から平成33年2月4日まで	建築士法	同法第26条
㈱フジホーム	建設業許可	東京都知事許可(般-28)第145260号	平成28年6月16日から平成33年6月15日まで	建設業法	同法第29条、第29条の2

⑧ 瑕疵担保責任について

売買対象不動産に隠れた瑕疵(通常の注意をしても発見できない欠陥)がある場合、民法と宅地建物取引業法の規定により売主が買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります。万が一当社グループの販売した不動産に隠れた瑕疵があった場合には、当社グループは、売主として瑕疵担保責任を負うことがあります。その結果、買主より契約解除や損害賠償請求を受け、また、瑕疵修復のための費用が生じることにより、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 自然的・人為的災害について

当社グループが取り扱う中古不動産は、首都圏1都3県(東京、神奈川、埼玉、千葉)を中心に所在しております。首都圏において、地震・火災・水害等の自然的災害、大規模な事故やテロ等の人為的災害が発生した場合、当社グループの所有する中古不動産が滅失、毀損または劣化し販売価値や賃貸収入が著しく減少する可能性があります。

また、首都圏以外の地域で自然的・人為的災害が発生した場合にも、消費マインドの冷え込みから当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 人材の確保について

当社グループは、様々な経営課題克服のため、優秀な人材を継続的に確保・育成していくことが最重要課題であると認識しております。従って、今後も優秀な人材の中途採用、優秀な学生の新卒採用及び教育・研修制度の充実を図り、当社グループの経営理念を理解した責任ある社員の育成を行っていく方針であります。しかしながら、当社グループの求める人材の確保・育成が想定どおりに進まない場合には、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループの人事制度におきましては、当社グループの更なる成長に向けて、求める人材を明確にし、一人ひとりの成長をサポートできる仕組み(仕事に基づく人事体系、成長を促す評価体系及びやりがいのある賃金体系)を構築しております。しかし、評価者の能力不足や部下とのコミュニケーション不足等で当社グループの人事制度が上手く機能しない場合、社員のモチベーションダウンや人材の流出につながる可能性があります。

⑩ 情報漏洩のリスクについて

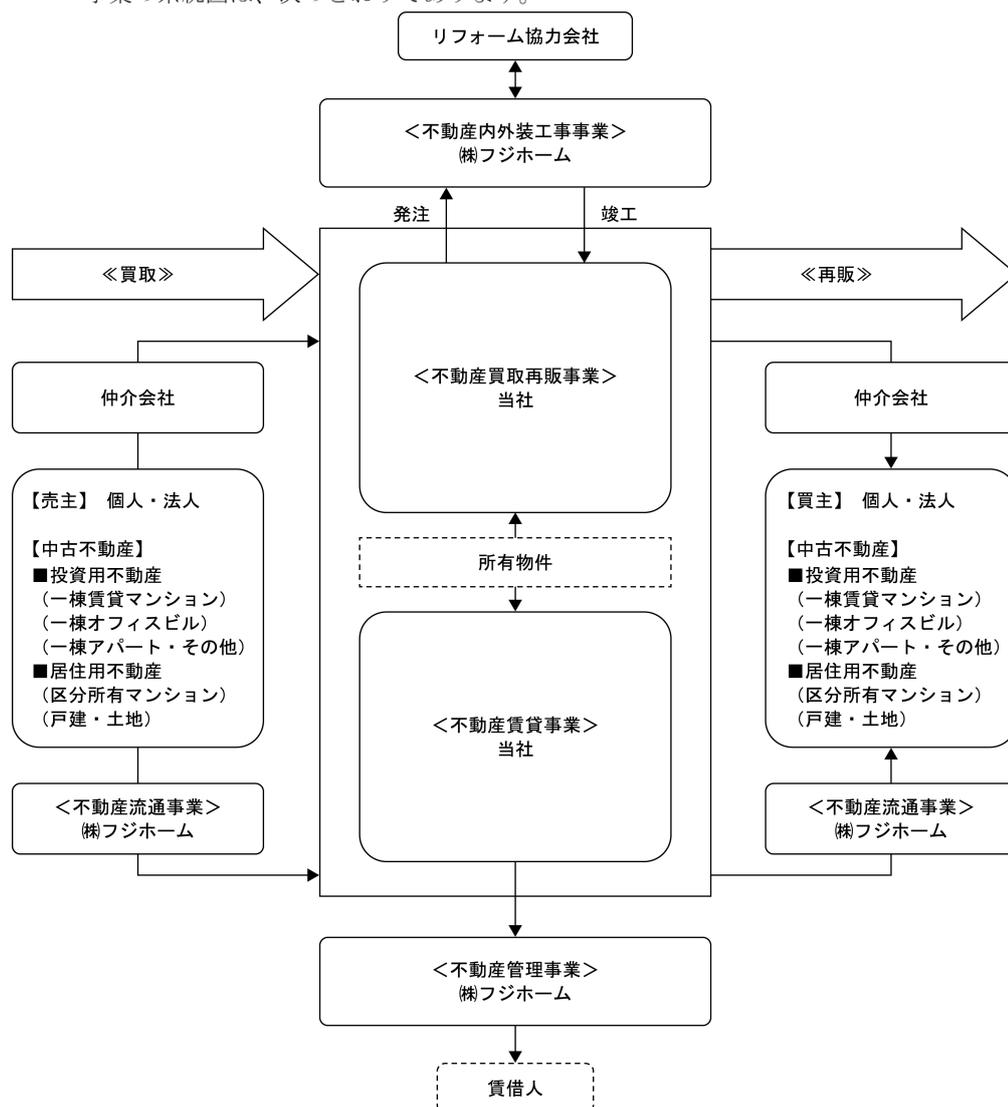
当社グループが行っている不動産売買事業、賃貸その他事業において、事業上の重要情報、顧客・取引先等の機密情報や個人情報等を保有しております。当社グループでは、これらの情報の外部への不正な流出、漏洩を防止するために、データベースへのアクセス環境、セキュリティシステムの継続的な改善等により、情報管理体制を強化するとともに情報管理の徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により当社グループが保有する機密情報や個人情報等が外部へ流出、漏洩した場合等には、賠償責任を課せられるリスクや当社グループの信用を毀損するリスク等があり、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社（株式会社ムゲンエステート）及び連結子会社（株式会社フジホーム）の計2社で構成されており、「不動産売買事業」、「賃貸その他事業」を主たる業務としております。当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当事業に係る位置付けは次のとおりであります。

セグメント 区分	事業区分 (主要な会社)	事業内容
不動産 売買事業	不動産 買取再販事業 (当社)	<p>本店、新宿支店及び横浜支店に営業拠点を設け、首都圏1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）において、中古不動産の買取再販事業を展開しております。買取した中古不動産は、「投資用不動産」及び「居住用不動産」に区分して管理しており、子会社である㈱フジホームでバリューアップ（内外装工事等の実施による不動産価値・収益性の向上）を図り、「再生不動産」として販売しております。買取再販に際しては、外部の不動産仲介会社に仲介（媒介または代理）を依頼する形態を主としており、㈱フジホームへも一部の仲介を依頼しております。</p> <p>投資用不動産は、一棟賃貸マンション・オフィスビル・アパート等の賃貸収益が発生する不動産として区分しております。バリューアップの内容として、建物の管理状況の改善、経年劣化に伴う修繕工事、空室の賃貸及び滞納賃料の解消等の実施による不動産投資利回りの向上が挙げられ、国内外の不動産投資家を中心に販売しております。</p> <p>居住用不動産は、区分所有マンションを中心に購入者が居住用として利用する不動産として区分しております。バリューアップの内容として、内装工事及びユニットバス・システムキッチン等の設備の更新が挙げられ、初めて住宅を購入する一次取得者層から買い替え目的の高齢者層等、幅広いお客様層に販売しております。</p>
	不動産 内外装工事業 (㈱フジホーム)	<p>当社が買取した中古不動産の内外装工事を行っております。</p> <p>一級建築士をはじめとする工事関連資格保持者による的確な物件の調査・診断と年間500件を超える内外装工事で培ったノウハウにより、当初の住宅性能を時代に調和させた形に変えることで、中古不動産に新しい価値を付加しております。</p>
	不動産 流通事業 (㈱フジホーム)	<p>当社が中古不動産を買取再販する際に、一部の仲介業務を行っております。自社のホームページや他社が運営する不動産情報サイトを活用し、不動産購入検討者の集客を図る等、販売時の仲介業務に注力しております。また、定期的にオープンルームを実施し、多様化するお客様のニーズを的確に把握することで不動産買取再販事業への連携を図っております。</p>
賃貸 その他事業	不動産 賃貸事業 (当社)	<p>当社が買取した「投資用不動産」及び「固定資産物件」をエンドユーザー等に賃貸しております。</p> <p>「投資用不動産」及び「固定資産物件」の管理を㈱フジホームへ委託することで、当事業における収益力の向上と不動産買取再販事業における販売活動の効率化を推進しております。</p>
	不動産 管理事業 (㈱フジホーム)	<p>当社が買取した「投資用不動産」及び「固定資産物件」の賃貸管理業務を行っており、建物の管理状況の改善、経年劣化に伴う修繕工事、空室の賃貸、滞納賃料の解消等の実施をとおして、不動産投資利回りの向上というバリューアップに結び付けております。</p> <p>また、不動産買取再販事業における「投資用不動産」の購入者の意向に応じて、販売後も引き続き賃貸管理業務を行っております。</p>

事業の系統図は、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

ムゲンエステートの社名は、当社グループの社是である“夢現(ムゲン)”「夢を現実にし、理想を追求する」に由来しており、住宅取得というお客様の夢を実現することをお手伝いしたいという想いが込められています。新築マンションと比較して割安感の強い「再生した中古マンション」の販売から発展してきた当社グループは、より多くのお客様の夢を現実にするために、一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の中古の投資用不動産を中心に取扱商品の拡大を図っております。今後におきましても、社是及び企業理念を経営の基本方針として事業に取り組み、中古不動産の再生・流通を通して住宅ストック型市場の発展に貢献し、企業価値の更なる向上を目指してまいります。

(社是)

“夢現” 夢を現実にし、理想を追求する。

(企業理念)

- ・社会の繁栄に貢献し、成長し続けていきます。
- ・コンプライアンス経営に徹します。
- ・ステークホルダー満足度の充実につとめます。

(VISION)

不動産ビジネスを通して、夢のある社会の実現をはかる。

(MISSION)

お客様の夢の実現をお手伝いし、お客様とともに成長する。

⑥ 人材の育成と確保

当社グループでは、様々な経営課題克服のため、優秀な人材を確保・育成していくことが最重要課題であると認識しております。人員計画に基づく定期採用や中途採用の実施に当たっては、当社グループの企業理念に賛同し、共に成長しようという意欲があり、行動力のある人材の確保に努めてまいります。また、社内教育・研修制度の充実を図り、社員一人ひとりの成長をサポートできる仕組みを強化してまいります。

⑦ コンプライアンス経営体制の強化

当社グループは、コンプライアンス経営に徹することの重要性を認識し、企業理念の1つに掲げております。コンプライアンス最優先の企業経営を行うために、企業倫理を確立するとともに、法令及び社内諸規程を遵守するコンプライアンス経営の推進を強化していくことが必要であると考えております。そのため、役員及び社員等は、倫理・コンプライアンスに関する行動規範を共有するとともに、常に倫理観と社会的良識をもって行動し、社会から信頼される会社として評価され、持続的に発展するように努めてまいります。また、必要に応じた社内教育を継続して実施するとともに、監査機能の充実を図るために、内部監査部門、監査役会及び会計監査人との連携を強化してまいります。

⑧ リスク管理体制の強化

当社グループは、主要なリスクとして、戦略リスク、災害リスク、オペレーショナルリスク及び財務リスクの4つを認識し、これらのリスクを事前に回避すること及び万一リスクが顕在化した場合の当社グループの被害の最小化を図ることが必要であると考えております。そのため、リスク管理規程を定め、リスクマネジメント活動を推進するとともに、リスク管理体制を強化するために、リスク毎に想定される動機、原因及び背景を踏まえて、毎年リスクの洗い直しを実施してまいります。また、今後におきましても、必要に応じた社内教育を継続して実施するとともに、内部監査計画に基づく定期監査を実施してまいります。

⑨ 財務体質及び資金調達力の強化

従来の銀行借入による間接金融中心の資金調達のみならず、引き続き、直接金融を含む多様な資金調達手段を検討し、財務基盤の更なる強化及び安定化に向け、尽力してまいります。そのためにも、常に様々な角度より当社グループのおかれている状況をデータ分析したうえで、定期的に金融機関等への業況説明を行い、相互理解の促進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、現在、首都圏1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）において事業展開を行っていること、外国法人等の株主比率が低いこと等から、当面は日本基準に基づいて連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、国際財務報告基準（IFRS）適用時期等に関しましては、今後の事業展開や国内外の動向等を踏まえた上で検討する方針であります。

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12月31日)	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	7,106,471	8,825,885
売掛金	22,863	21,468
販売用不動産	33,046,378	45,354,211
仕掛販売用不動産	57,864	77,690
繰延税金資産	294,629	339,850
その他	774,633	556,393
貸倒引当金	△9,352	△8,055
流動資産合計	41,293,488	55,167,445
固定資産		
有形固定資産		
建物	884,238	1,282,299
減価償却累計額	△220,617	△260,517
建物(純額)	663,621	1,021,782
土地	960,434	1,413,516
その他	116,148	134,162
減価償却累計額	△66,024	△68,737
その他(純額)	50,123	65,424
有形固定資産合計	1,674,179	2,500,723
無形固定資産		
借地権	55,637	55,637
その他	62,196	83,058
無形固定資産合計	117,833	138,695
投資その他の資産		
繰延税金資産	106,302	230,372
その他	99,752	91,432
投資その他の資産合計	206,054	321,805
固定資産合計	1,998,068	2,961,223
繰延資産		
社債発行費	—	16,687
繰延資産合計	—	16,687
資産合計	43,291,556	58,145,356

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	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	721,108	621,824
短期借入金	4,042,142	3,927,200
1年内償還予定の社債	—	180,000
1年内返済予定の長期借入金	2,574,573	3,472,013
未払法人税等	1,832,086	988,068
賞与引当金	63,827	45,590
工事保証引当金	34,845	56,836
その他	481,650	1,671,147
流動負債合計	9,750,234	10,962,679
固定負債		
社債	—	720,000
長期借入金	21,899,246	30,021,520
退職給付に係る負債	56,844	69,264
その他	571,268	814,858
固定負債合計	22,527,358	31,625,643
負債合計	32,277,593	42,588,322
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,586,930	2,549,609
資本剰余金	1,509,930	2,472,609
利益剰余金	7,869,151	10,442,741
株主資本合計	10,966,011	15,464,961
新株予約権	47,952	92,072
純資産合計	11,013,963	15,557,033
負債純資産合計	43,291,556	58,145,356

(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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	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	45,706,748	57,488,716
売上原価	36,421,289	47,156,193
売上総利益	9,285,459	10,332,522
販売費及び一般管理費	3,162,005	4,021,894
営業利益	6,123,454	6,310,627
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,471	1,501
受取手数料	10,479	7,190
違約金収入	33,427	10,939
受取保険金	—	7,590
預り金取崩益	—	60,155
その他	11,666	8,651
営業外収益合計	57,043	96,029
営業外費用		
支払利息	508,808	647,148
株式交付費	—	15,457
支払手数料	53,587	43,994
その他	44,691	3,082
営業外費用合計	607,087	709,683
経常利益	5,573,410	5,696,973
特別利益		
固定資産売却益	28,521	34
その他	175	—
特別利益合計	28,696	34
特別損失		
固定資産売却損	43	—
過年度消費税等	—	791,877
その他	—	20
特別損失合計	43	791,898
税金等調整前当期純利益	5,602,063	4,905,109
法人税、住民税及び事業税	2,406,177	2,148,650
法人税等調整額	△186,197	△169,290
法人税等合計	2,219,979	1,979,359
当期純利益	3,382,083	2,925,750
親会社株主に帰属する当期純利益	3,382,083	2,925,750

連結包括利益計算書

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	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	3,382,083	2,925,750
包括利益	3,382,083	2,925,750
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,382,083	2,925,750

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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				新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計		
当期首残高	1,584,340	1,507,340	4,673,523	7,765,203	—	7,765,203
当期変動額						
新株の発行				—		—
新株の発行(新株予約権の行使)	2,590	2,590		5,180		5,180
剰余金の配当			△186,456	△186,456		△186,456
親会社株主に帰属する当期純利益			3,382,083	3,382,083		3,382,083
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					47,952	47,952
当期変動額合計	2,590	2,590	3,195,627	3,200,807	47,952	3,248,760
当期末残高	1,586,930	1,509,930	7,869,151	10,966,011	47,952	11,013,963

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				新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計		
当期首残高	1,586,930	1,509,930	7,869,151	10,966,011	47,952	11,013,963
当期変動額						
新株の発行	959,781	959,781		1,919,562		1,919,562
新株の発行(新株予約権の行使)	2,898	2,898		5,797		5,797
剰余金の配当			△352,160	△352,160		△352,160
親会社株主に帰属する当期純利益			2,925,750	2,925,750		2,925,750
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					44,120	44,120
当期変動額合計	962,679	962,679	2,573,590	4,498,950	44,120	4,543,070
当期末残高	2,549,609	2,472,609	10,442,741	15,464,961	92,072	15,557,033

(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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	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	5,602,063	4,905,109
減価償却費	493,761	683,329
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	6,273	△1,297
賞与引当金の増減額 (△は減少)	16,179	△18,237
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	6,262	-
工事保証引当金の増減額 (△は減少)	10,656	21,990
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	10,842	12,420
受取利息及び受取配当金	△1,471	△1,501
支払利息	508,808	647,148
株式交付費	-	15,457
株式報酬費用	47,952	47,745
預り金取崩益	-	△60,155
社債発行費償却	-	1,062
固定資産売却損益 (△は益)	△28,477	△34
固定資産除却損	-	20
過年度消費税等	-	791,877
売上債権の増減額 (△は増加)	△15,596	1,394
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△12,322,198	△12,939,477
仕入債務の増減額 (△は減少)	217,276	△99,283
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△2,791	352,451
未収消費税等の増減額 (△は増加)	16,025	82,403
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	83,084	268,723
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△3,867	145,373
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	148,595	111,980
その他	2,055	26,175
小計	△5,204,564	△5,005,323
利息及び配当金の受取額	1,471	1,501
利息の支払額	△498,720	△658,137
法人税等の支払額	△1,590,721	△3,061,832
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,292,535	△8,723,791
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	△1,106,459	△1,574,247
定期預金の払戻による収入	917,509	1,249,914
有形固定資産の取得による支出	△897,700	△874,299
有形固定資産の売却による収入	151,109	34
無形固定資産の取得による支出	△57,819	△37,187
出資金の払込による支出	△2,740	△7,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△996,101	△1,242,785

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	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)
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)	△677,290	△114,942
長期借入れによる収入	30,887,900	34,061,800
長期借入金の返済による支出	△19,047,568	△25,042,086
社債の発行による収入	—	882,249
株式の発行による収入	—	1,904,105
ストックオプションの行使による収入	5,180	2,171
リース債務の返済による支出	△3,429	△2,480
配当金の支払額	△186,456	△352,160
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,978,335	11,338,657
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,689,698	1,372,080
現金及び現金同等物の期首残高	3,601,319	6,291,018
現金及び現金同等物の期末残高	6,291,018	7,663,098

(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

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数

1社

連結子会社の名称

株式会社フジホーム

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

連結子会社の決算日は、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

時価のないもの

移動平均法による原価法

②たな卸資産

a 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）によっております。

b 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）によっております。

(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（リース資産を除く）

定額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 6年～41年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 4年～15年

②無形固定資産（リース資産を除く）

自社利用のソフトウェア

社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

③リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(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。

②賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額の当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

③工事保証引当金

販売済み物件に係る補修費用の支出に備えるため、補修実績率に基づく補修見込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) 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取得日から3か月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なりリスクしか負わない短期的な投資であります。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(会計方針の変更)

「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)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示しておりました「預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)」は、重要性が増したため、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キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた85百万円は、「預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)」83百万円、「その他」2百万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】

1. 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、中古の区分マンション、戸建を購入し、リフォームしたうえで販売する不動産売買を主な事業としております。それ以外に賃貸用不動産を購入し賃貸するほか、販売用の一棟マンション、ビル等を販売するまでの間、賃貸する事業及びマンション等の賃貸管理を行う賃貸事業を展開しております。

従って、当社グループでは、「不動産売買事業」と「賃貸その他事業」を報告セグメントとしております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「不動産売買事業」は、区分所有マンション、投資用不動産（賃貸マンション・アパート・オフィスビル）、戸建の売買及びそれに関連する内外装工事や販売時の仲介手数料収入を含んでおります。

「賃貸その他事業」は、一棟マンションまたはビル、区分マンション等を賃貸して得られる賃料収入及び賃貸マンション、ビルを管理する賃貸管理収入を含んでおります。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注)	合計
	不動産売買事業	賃貸その他事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	43,866,922	1,839,825	45,706,748	—	45,706,748
セグメント間の内部 売上高又は振替高	5,592	8,308	13,901	△13,901	—
計	43,872,515	1,848,134	45,720,650	△13,901	45,706,748
セグメント利益	6,233,741	833,641	7,067,383	△943,928	6,123,454
セグメント資産	4,949,926	30,494,615	35,444,542	7,847,014	43,291,556
その他の項目					
減価償却費	5,965	471,314	477,280	16,481	493,761
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	11,058	959,899	970,957	32,329	1,003,287

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額△943,928千円は、主に一般管理費等の各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。
- (2)セグメント資産の調整額7,847,014千円は、主に現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 投資用不動産について、販売までの期間にわたる賃料収入を賃貸その他事業の売上高としているため、保有期間中は賃貸その他事業のセグメント資産とし、販売の都度、帳簿価額で不動産売買事業のセグメント資産に振り替えております。

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)

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注)	合計
	不動産売買事業	賃貸その他事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	55,147,498	2,341,218	57,488,716	—	57,488,716
セグメント間の内部 売上高又は振替高	596	7,867	8,464	△8,464	—
計	55,148,094	2,349,085	57,497,180	△8,464	57,488,716
セグメント利益	6,989,742	906,635	7,896,377	△1,585,749	6,310,627
セグメント資産	4,039,774	44,330,937	48,370,711	9,774,645	58,145,356
その他の項目					
減価償却費	7,541	643,813	651,355	21,342	672,698
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	18,564	851,655	870,220	48,727	918,948

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額△1,585,749千円は、主に一般管理費等の各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。
- (2)セグメント資産の調整額9,774,645千円は、主に現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 投資用不動産について、販売までの期間にわたる賃料収入を賃貸その他事業の売上高としているため、保有期間中は賃貸その他事業のセグメント資産とし、販売の都度、帳簿価額で不動産売買事業のセグメント資産に振り替えております。

【関連情報】

前連結会計年度(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

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一のため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国または地域に所在する有形固定資産を有していないため、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。

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

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一のため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国または地域に所在する有形固定資産を有していないため、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】

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(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】

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(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】

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	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	498.23円	634.98円
1株当たり当期純利益金額	154.15円	121.35円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	153.78円	121.13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株の割合で株式分割を行っております。前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定しております。

2. 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	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	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)	3,382,083	2,925,750
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(千円)	3,382,083	2,925,750
普通株式の期中平均株式数(株)	21,939,660	24,110,560
潜在株式調整後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調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	53,436	43,786
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	平成27年4月10日開催の取締役会において決議された 第2回新株予約権(新株予 約権の株数110,800株)	平成27年4月10日開催の取締 役会において決議された 第2回新株予約権(新株予 約権の株数110,000株)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

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	6,764,912	8,469,256
売掛金	22,209	12,733
販売用不動産	33,150,055	45,498,015
貯蔵品	1,460	1,354
前渡金	591,350	418,865
前払費用	66,354	105,346
繰延税金資産	253,097	284,837
その他	114,699	8,690
貸倒引当金	△9,352	△8,055
流動資産合計	40,954,787	54,791,044
固定資産		
有形固定資産		
建物	657,316	622,815
車両運搬具	12,448	24,108
工具、器具及び備品	25,789	26,395
土地	952,365	952,365
リース資産	1,947	5,224
有形固定資産合計	1,649,866	1,630,909
無形固定資産		
借地権	55,637	55,637
ソフトウェア	56,549	78,800
電話加入権	1,857	1,857
無形固定資産合計	114,044	136,294
投資その他の資産		
関係会社株式	16,616	16,616
出資金	46,540	53,540
繰延税金資産	98,669	221,631
その他	51,707	36,305
投資その他の資産合計	213,533	328,093
固定資産合計	1,977,444	2,095,297
繰延資産		
社債発行費	—	16,687
繰延資産合計	—	16,687
資産合計	42,932,231	56,903,029

(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		
買掛金	815,668	706,664
短期借入金	4,042,142	3,927,200
1年内償還予定の社債	—	180,000
1年内返済予定の長期借入金	2,574,573	3,435,653
未払金	77,932	884,455
未払費用	43,045	49,742
未払法人税等	1,793,251	947,565
未払消費税等	—	363,745
前受金	208,872	238,126
リース債務	801	1,619
工事保証引当金	29,134	46,188
賞与引当金	62,601	42,475
預り金	91,350	88,211
流動負債合計	9,739,372	10,911,646
固定負債		
社債	—	720,000
長期借入金	21,899,246	29,260,910
長期預り敷金保証金	367,592	631,092
退職給付引当金	40,732	49,819
リース債務	1,344	4,096
資産除去債務	15,601	15,884
その他	170,205	141,010
固定負債合計	22,494,721	30,822,813
負債合計	32,234,094	41,734,459
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,586,930	2,549,609
資本剰余金		
資本準備金	1,509,930	2,472,609
資本剰余金合計	1,509,930	2,472,609
利益剰余金		
利益準備金	3,428	3,428
その他利益剰余金		
別途積立金	15,000	15,000
繰越利益剰余金	7,534,896	10,035,849
利益剰余金合計	7,553,325	10,054,278
株主資本合計	10,650,185	15,076,497
新株予約権	47,952	92,072
純資産合計	10,698,137	15,168,570
負債純資産合計	42,932,231	56,903,029

(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	45,668,119	57,442,788
売上原価	36,623,953	47,404,626
売上総利益	9,044,166	10,038,162
販売費及び一般管理費	3,038,304	3,870,431
営業利益	6,005,862	6,167,730
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,378	1,440
受取保険金	—	7,590
違約金収入	33,427	10,939
業務受託料	7,800	7,800
預り金取崩益	—	60,155
その他	12,293	19,459
営業外収益合計	54,899	107,385
営業外費用		
支払利息	508,176	645,528
社債利息	—	400
支払手数料	53,583	43,944
株式交付費	—	15,457
その他	44,691	3,082
営業外費用合計	606,452	708,414
経常利益	5,454,309	5,566,701
特別利益		
固定資産売却益	28,502	34
特別利益合計	28,502	34
特別損失		
固定資産売却損	43	—
過年度消費税等	—	791,877
その他	—	20
特別損失合計	43	791,898
税引前当期純利益	5,482,768	4,774,837
法人税、住民税及び事業税	2,342,742	2,076,427
法人税等調整額	△174,235	△154,702
法人税等合計	2,168,506	1,921,724
当期純利益	3,314,261	2,853,113

(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							株主資本合計	新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金						
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備 金	その他利益剰余金 別途積立 金	繰越利益剰 余金	利益剰余金 合計			
当期首残高	1,584,340	1,507,340	1,507,340	3,428	15,000	4,407,090	4,425,519	7,517,199	—	7,517,199
当期変動額										
新株の発行								—		—
新株の発行(新株予 約権の行使)	2,590	2,590	2,590					5,180		5,180
剰余金の配当						△186,456	△186,456	△186,456		△186,456
当期純利益						3,314,261	3,314,261	3,314,261		3,314,261
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)									47,952	47,952
当期変動額合計	2,590	2,590	2,590	—	—	3,127,805	3,127,805	3,132,985	47,952	3,180,938
当期末残高	1,586,930	1,509,930	1,509,930	3,428	15,000	7,534,896	7,553,325	10,650,185	47,952	10,698,137

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							株主資本合計	新株予約 権	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金						
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備 金	その他利益剰余金 別途積立 金	繰越利益剰 余金	利益剰余金 合計			
当期首残高	1,586,930	1,509,930	1,509,930	3,428	15,000	7,534,896	7,553,325	10,650,185	47,952	10,698,137
当期変動額										
新株の発行	959,781	959,781	959,781					1,919,562		1,919,562
新株の発行(新株予 約権の行使)	2,898	2,898	2,898					5,797		5,797
剰余金の配当						△352,160	△352,160	△352,160		△352,160
当期純利益						2,853,113	2,853,113	2,853,113		2,853,113
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)									44,120	44,120
当期変動額合計	962,679	962,679	962,679	—	—	2,500,953	2,500,953	4,426,312	44,120	4,470,433
当期末残高	2,549,609	2,472,609	2,472,609	3,428	15,000	10,035,849	10,054,278	15,076,497	92,072	15,168,570