



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
東

上場会社名 株式会社日住サービス 上場取引所
 コード番号 8854 URL http://2110.jp/
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 大原 修
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経理部長 (氏名) 三河 大 (TEL) 06-6343-1841
 定時株主総会開催予定日 平成29年3月24日 配当支払開始予定日 平成29年3月27日
 有価証券報告書提出予定日 平成29年3月27日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 無

(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	7,227	6.8	377	△24.4	378	△22.5	395	△10.6
27年12月期	6,770	2.0	499	14.3	488	16.1	442	1.7
(注) 包括利益	28年12月期		414百万円 (△9.0%)		27年12月期		455百万円 (3.1%)	

	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	25.59	25.38	7.8	4.1	5.2
27年12月期	28.66	28.49	9.3	5.5	7.4

(参考) 持分法投資損益 28年12月期 ー百万円 27年12月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
28年12月期	9,200	5,315	56.5	336.28
27年12月期	9,123	5,048	54.2	320.13

(参考) 自己資本 28年12月期 5,200百万円 27年12月期 4,944百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28年12月期	585	34	△243	3,144
27年12月期	△1	△63	△213	2,768

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	—	10.00	10.00	154	34.9	3.2
28年12月期	—	0.00	—	8.00	8.00	123	31.3	2.4
29年12月期(予想)	—	0.00	—	8.00	8.00		51.8	

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)	3,918	10.9	295	5.2	288	0.5	172	△8.4	11.18
通 期	7,596	5.1	439	16.2	407	7.7	238	△39.6	15.45

※ 注記事項

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
 新規 - 社（社名）、除外 - 社（社名）
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 有
 - ② ①以外の会計方針の変更： 無
 - ③ 会計上の見積りの変更： 無
 - ④ 修正再表示： 無

(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	19,898,450株	27年12月期	19,898,450株
② 期末自己株式数	28年12月期	4,433,531株	27年12月期	4,453,338株
③ 期中平均株式数	28年12月期	15,460,343株	27年12月期	15,446,659株

(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	7,201	7.2	331	△26.5	336	△25.4	373	△28.4
27年12月期	6,719	3.2	451	21.8	451	24.0	521	3.3
	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					
	円 銭		円 銭					
28年12月期	24.16		23.96					
27年12月期	33.77		33.57					

(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	8,886	5,063	56.7	327.43
27年12月期	8,752	4,824	54.9	311.28

(参考) 自己資本 28年12月期 5,040百万円 27年12月期 4,807百万円

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		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	3,901	11.1	260	0.8	163	△2.9	10.58
通期	7,573	5.2	373	10.8	224	△40.0	14.49

※ 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、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「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	7
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	9
(4) 事業等のリスク	9
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	10
2. 企業集団の状況	11
3. 経営方針	12
(1) 会社の経営の基本方針	12
(2) 目標とする経営指標	12
(3) 中長期的な会社の経営戦略	12
(4) 会社の対処すべき課題	14
(5) その他、会社の経営上重要な事項	14
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	14
5. 連結財務諸表	15
(1) 連結貸借対照表	15
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	17
(3) 連結株主資本等変動計算書	20
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	22
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	24
(継続企業の前提に関する注記)	24
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	24
(会計方針の変更)	26
(未適用の会計基準等)	26
(追加情報)	27
(連結貸借対照表関係)	27
(連結損益計算書関係)	28
(連結包括利益計算書関係)	28
(連結株主資本等変動計算書関係)	29
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	30
(セグメント情報等)	31
(1株当たり情報)	35
(重要な後発事象)	35
6. 個別財務諸表	36
(1) 貸借対照表	36
(2) 損益計算書	38
(3) 株主資本等変動計算書	39

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（平成28年1月1日～平成28年12月31日）のわが国経済は、政府の経済政策や日銀による金融緩和策継続の効果を背景に、緩やかな回復基調が続いてまいりましたが、設備投資や企業収益に足踏みがみられる等、先行きが不透明となっております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、低金利環境が続くなか、不動産投資需要の高まりや都心部の地価上昇等の底堅い需要が感じられる一方、不動産の選別志向の高まりにより、限られた地域の強い需要とその他地域の需要沈静化という二極化が進み、競争が激化しました。

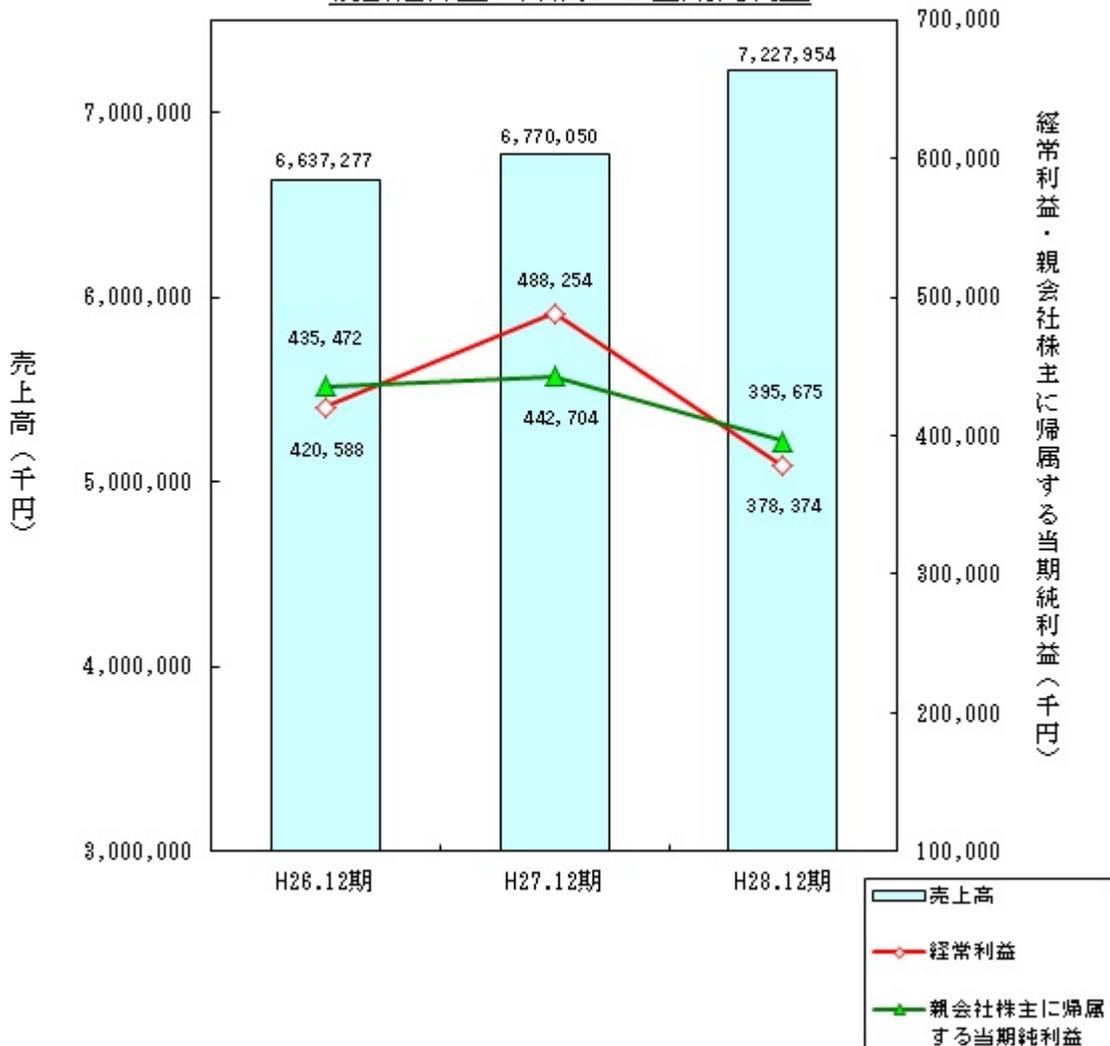
このような事業環境のなか、当社グループでは、お客様サービスの充実と業務の効率化を図るため、伏見営業所を京都営業部に統合、JR茨木営業所を阪急茨木営業所に統合（名称を茨木営業所に変更）、舞子営業所を垂水営業所に統合、西神中央営業所を新設、豊中営業所の建替え移転等、拠点の集約化を実施しました。また、「安心・安全」をモットーに、空家巡回サービスやシニアライフサポートを始めとする様々なサポートサービスの提供に務めてまいりました。

その結果、当連結会計年度における当社グループの売上高は7,227百万円（前連結会計年度比6.8%増加）、営業利益は377百万円（同24.4%減少）、経常利益は378百万円（同22.5%減少）、親会社株主に帰属する当期純利益につきましては395百万円（同10.6%減少）となりました。

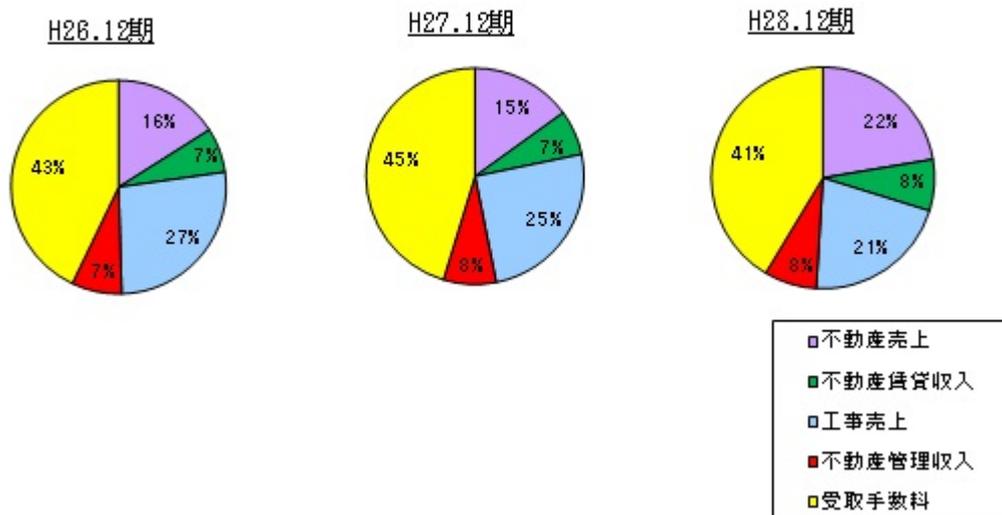
(単位：百万円)

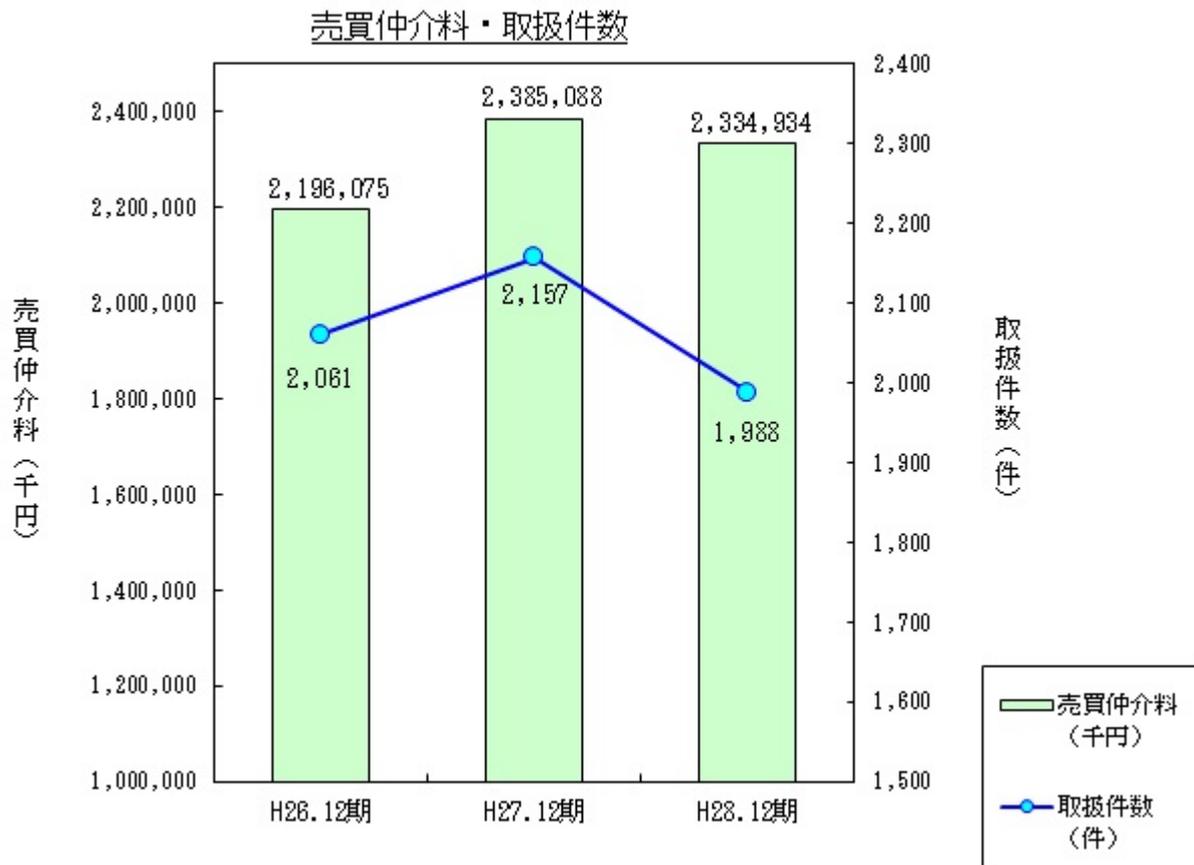
	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	前期比	
			増減	増減率 (%)
売上高	6,770	7,227	457	6.8
営業利益	499	377	△121	△24.4
経常利益	488	378	△109	△22.5
親会社株主に帰属する当期純利益	442	395	△47	△10.6

売上高・経常利益・
親会社株主に帰属する当期純利益



報告セグメントの売上高構成割合





(セグメント別の状況)

当連結会計年度の事業の経過及び成果をセグメント別に見ますと、次のとおりであります。

[不動産売上]

長期優良住宅仕様の建売住宅や一次取得者向けのリノベーションマンション、投資家向けの一棟収益マンションの販売に注力いたしました。その結果、売上高は1,612百万円（前連結会計年度比58.8%増加）、セグメント利益は66百万円（同65.1%増加）となりました。

[不動産賃貸収入]

入居率の向上に努めたことやサブリース物件の取得及びコインパーキング事業等に注力いたしましたことにより、売上高は541百万円（前連結会計年度比19.0%増加）、セグメント利益は18百万円（同45.8%減少）となりました。

[工事売上]

賃貸マンションの外壁塗装の大型工事の受注に注力しましたが、売上高は1,527百万円（前連結会計年度比10.2%減少）、セグメント利益は5百万円（同91.1%減少）となりました。

[不動産管理収入]

営業所と連携した管理体制強化に努め、分譲マンションを中心に管理戸数の増加に注力し、また駐車場の管理取得にも努めたことにより、売上高は551百万円（前連結会計年度比4.1%増加）、セグメント利益は91百万円（同18.0%減少）となりました。

[受取手数料]

売買仲介につきましては値ごろ感のあるマンションのほか、一戸建てや高額の実業用物件の仲介にも注力し、取扱単価は増加いたしました。このため、売買仲介に伴う手数料は、2,334百万円（前連結会計年度比2.1%減少）となりました。また、賃貸仲介に伴う手数料は528百万円（同3.4%減少）となりました。売買仲介および賃貸仲介に伴う手数料に、その他の手数料、紹介料等（保証、金融含む）を加えた受取手数料収入合計は2,993百万円（同2.4%減少）、セグメント利益は576百万円（同5.9%減少）となりました。

(単位：百万円)

	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)	前期比	
			増減	増減率 (%)
不動産売上	1,015	1,612	597	58.8
不動産賃貸収入	455	541	86	19.0
工事売上	1,701	1,527	△174	△10.2
不動産管理収入	530	551	21	4.1
受取手数料	3,066	2,993	△73	△2.4
合計	6,770	7,227	457	6.8

②次期の見通し

今後の見通しといたしましては、国内景気は明るさも見えるものの、海外経済や需要の変化から個人消費や設備投資の堅調さが不透明となりつつあります。そのため、お客様の多様なニーズにお応えするため、量と質とのバランスを考慮した不動産流通の仕組みを再構築することが、当社の新たな成長に繋がると考えられます。

当社グループでは、安心・安全かつ快適な住まい造りをサポートするために、マンション等の集合住宅を対象とした「住宅設備検査保証」付仲介に加えて、一定要件の一戸建仲介物件を対象に、当社建築士による建物検査と「既存住宅かし保証保険」の取組みを推進しております。加えて、既存住宅の売買を検討されるお客様へ、当社建築士による建物検査結果を踏まえたリフォーム提案により、既存住宅の資産価値向上にワンストップで取り組んでおります。

そのうえで、社会問題となっている「空き家」等の適正管理や活用に向けた取り組み、インバウンド消費対策としての「民泊」等、社会環境や価値観の変革期を迎えるなかで当社グループの独自性を最大限に発揮するチャンスとして捉えております。

また、業務のIT化や事業を担う人材の育成にも取り組み、グループの総合力を最大限発揮し、上質なサービス提供と収益力の強化を図るとともに、次なるステージへ企業価値の向上を目指したいと思っております。

次期のセグメント別業績見通し

(単位：百万円)

	平成28年12月期実績	平成29年12月期見通し	増減率(%)
不動産売上	1,612	1,520	△5.7
不動産賃貸収入	541	771	42.4
工事売上	1,527	1,698	11.2
不動産管理収入	551	577	4.6
受取手数料	2,993	3,028	1.2
合計	7,227	7,596	5.1

なお、上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の経済環境予想等の前提に基づいて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結果と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、純資産の状況

[流動資産]

当連結会計年度末における流動資産の残高は、4,516百万円となり、前連結会計年度末と比較して117百万円増加いたしました。その主な要因は、現金及び預金が376百万円、完成工事未収入金が30百万円、仕掛販売用不動産が20百万円増加したこと、販売用不動産が257百万円、営業未収入金が54百万円、繰延税金資産が13百万円減少したことであります。

[固定資産]

当連結会計年度末における固定資産の残高は、4,682百万円となり、前連結会計年度末と比較して36百万円減少いたしました。その主な要因は、繰延税金資産が107百万円、建物及び構築物が86百万円、土地が20百万円増加したこと、長期預金が200百万円、敷金及び保証金が28百万円、保険積立金が19百万円減少したことであります。

[流動負債]

当連結会計年度末における流動負債の残高は、2,769百万円となり、前連結会計年度末と比較して34百万円増加いたしました。その主な要因は、1年内償還予定の社債が110百万円、預り金が12百万円増加したこと、工事未払金が67百万円、未払法人税等が25百万円減少したことであります。

[固定負債]

当連結会計年度末における固定負債の残高は、1,115百万円となり、前連結会計年度末と比較して223百万円減少いたしました。その主な要因は、社債が191百万円、退職給付に係る負債が19百万円、長期預り金が7百万円減少したことであります。

[純資産]

当連結会計年度末における純資産の残高は、5,315百万円となり、前連結会計年度末と比較して266百万円増加いたしました。その主な要因は、親会社株主に帰属する純利益を395百万円計上したこと、配当金を154百万円計上したこと等により、利益剰余金が241百万円増加したことであります。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動によるキャッシュ・フローは585百万円の増加、投資活動によるキャッシュ・フローは34百万円の増加、財務活動によるキャッシュ・フローは243百万円の減少となりました。

その結果、現金及び現金同等物の当連結会計年度末残高は、3,144百万円（前連結会計年度末残高は2,768百万円）となり、376百万円の増加となりました。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)

当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローは、収入に関して税金等調整前当期純利益が373百万円、たな卸資産の減少額が219百万円、減価償却費が87百万円等あったこと、支出に関して法人税等の支払額が102百万円、仕入債務の減少額が36百万円、利息の支払額が25百万円等あったことにより、585百万円の増加（前連結会計年度は1百万円の減少）となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローは、収入に関して定期預金の払戻による収入が270百万円、保険積立金の払戻による収入が19百万円あったこと、支出に関して有形固定資産の取得による支出が172百万円、定期預金の預入による支出が70百万円、無形固定資産の取得による支出が12百万円あったことにより、34百万円の増加（前連結会計年度は63百万円の減少）となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の財務活動によるキャッシュ・フローは、支出に関して配当金の支払額が154百万円、社債の償還による支出が81百万円、長期借入金の返済による支出が5百万円等あったことにより、243百万円の減少（前連結会計年度は213百万円の減少）となりました。

(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 (%)	53.2	54.2	56.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	42.4	41.8	39.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (倍)	3.1	—	3.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	26.5	—	23.2

(1) 自己資本比率：自己資本／総資産

(2) 時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

(3) 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

(4) 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)いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

①株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数（自己株式控除後）により算出しております。

②営業キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

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利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

⑤平成27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・フローがマイナスである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

当社取締役会は、株主の皆様への利益還元を重要な経営方針のひとつとして位置付けており、業績に裏付けされた成果の配分と、内部留保とのバランスを考慮しつつ、安定した配当を実施することを基本方針としております。

今後につきましても、当社グループの経営成績や財務状況の推移、事業計画等十分に鑑み、内部留保とのバランスを勘案しながら業績の伸長に見合った利益還元を行ってまいります。

なお、当期の期末配当につきましては、1株当たり普通配当8円とさせていただきます予定であります。

(4) 事業等のリスク

当社グループの経営成績及び財政状態に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、文中における将来に関する事項については、当連結会計年度末(平成28年12月31日)現在において当社が判断したものであります。

① 業界動向及び競合等について

a. 受取手数料への影響について

当社グループの手数料収入事業は、不動産の仲介に関連する収入が大部分であり、雇用状況、不動産価格及び景気動向の影響を受ける事業であります。そのため、このような外的環境の変化によって当社グループの売上状況が悪化し、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

b. 工事売上への影響について

リフォーム事業が工事売上の大部分を占めるため、リフォーム受注の主要源となる当社グループの仲介事業が悪化した場合及びリフォーム専門会社等との価格競争が今後さらに厳しくなった場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

c. 不動産管理収入への影響について

賃貸管理事業においては、賃貸物件の賃料の下落、入居率が悪化した場合及び競合各社との価格競争が厳しくなった場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

d. 不動産売上への影響について

分譲住宅等の販売については快適な住みごちを重視し、断熱性や耐震性に優れた長期優良住宅を中心とした提供に努めております。また、間取り、外観等にこだわった付加価値の高い住まいとすることに努めているため、相対的に低価格な周辺物件との競合が発生する場合があります。

また、リノベーションマンションについても立地条件、周辺環境等を選別し、仕入価格等について事前に調査しております。しかし、それにも係わらず周辺相場より高い価格で購入した場合や、他社との競合が発生した場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

② 法的規制について

当社グループは、主要な許認可として宅地建物取引業免許、建設業許可等を受けて事業活動を行っております。これらの関係法令を遵守するためにコーポレートガバナンスの強化及びコンプライアンス推進体制を強化しておりますが、これらの関係法令を遵守できなかった場合には、当社グループの事業活動が制限される可能性があります。従って、これらの関係法令により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

免許・登録等の名称	会社名	有効期限	免許番号
宅地建物取引業	(株)日住サービス	平成29年11月17日	国土交通大臣(11)第2287号
宅地建物取引業	(株)エスクロー	平成32年11月19日	大阪府知事(1)第58665号
宅地建物取引業	(株)日住	平成32年4月27日	大阪府知事(3)第51434号
建設業	(株)日住サービス	平成29年8月20日	国土交通大臣(特-24)第17441号
一級建築士事務所	(株)日住サービス	平成33年7月11日	大阪府知事(へ)第11568号
不動産鑑定業	(株)日住サービス	平成33年8月31日	大阪府知事(4)第570号
一般不動産投資顧問業	(株)日住サービス	平成33年2月19日	国土交通大臣一般000115号
不動産特定共同事業	(株)日住サービス	—	大阪府知事第9号
第二種金融商品取引業	(株)日住サービス	—	近畿財務局長(金商)第182号
賃貸住宅管理業	(株)日住サービス	平成33年12月19日	国土交通大臣(02)第233号

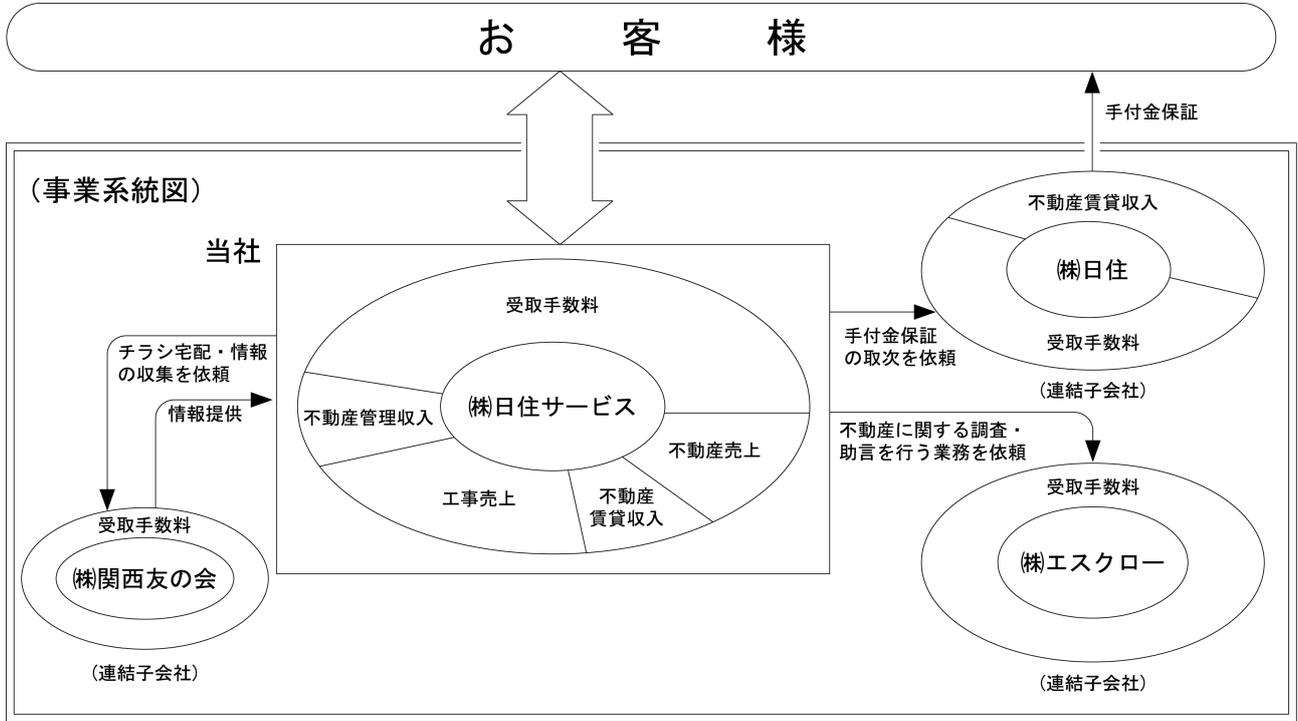
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

最近の有価証券報告書（平成28年3月28日提出）における「事業の内容」及び「関係会社の状況」から重要な変更がないため開示を省略しております。

なお、事業の系統図については次のとおりであります。



- 当社
- 当社グループ

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループの経営の基本方針は、法令遵守の精神と長年にわたり地域密着に徹することにより築かれた信頼と信用でお客様第一主義の下、人と不動産の接点に生じるあらゆるニーズに関し、真にお客様の立場に立ったコンサルティングを行うことで、より多くのお客様の満足の実現や住生活の夢の実現に貢献することにあります。

お客様により満足していただくために、

- ①新鮮で透明性の高い豊富な物件情報の中から、お客様の希望に合った情報と不動産に関する専門知識の提供
- ②安心・安全・確実な不動産取引とリフォーム・リノベーションによる快適な居住空間の提供
- ③ITを活用した的確でスピーディな対応
- ④不動産仲介から派生する改装・建設・賃貸管理・鑑定・住宅ローン取次・保険、専門知識と豊富な経験に基づくノウハウ等の不動産に関するサービスをワンストップで提供する総合力
- ⑤上記を実行できる社員の育成

を継続して実践してまいります。

株式会社日住サービスの社名が示すとおり、サービスの提供に努め顧客満足度の向上に日々努力を重ね取り組んでおります。

当社は、不動産仲介という社会的使命を担いつつ、創業時の理念に則りお客様第一主義を基本として、今後も地域社会に貢献していきたいと考えております。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、株主価値の向上、企業体質の向上並びに一人当たりの生産性を高めるため、重点経営指標であります売上高経常利益率、自己資本利益率（ROE）、総資産経常利益率の改善に努めてまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、地域に密着した営業活動を行ない、京阪神エリアの地盤の一層の強化と関連業務の推進、強化を図ってまいります。

その施策として、次のことを実施します。

①売買・賃貸仲介業務取り扱いの拡大

当社グループは、不動産売買・賃貸仲介業務を中心に改装・建設・賃貸管理・鑑定・住宅ローン取次・保険等を行っております。特に、主要な不動産売買・賃貸仲介の取り扱い拡大は、他の業務への相乗効果が生じ売上、利益の増加へとつながっていきます。一人でも多くのお客様に喜んでいただくために、今後も売買・賃貸仲介の拡大に努め、取扱件数の増加に積極的に取り組んでまいります。

当社グループでは、マンションを対象とした住宅設備検査保証付仲介に加えて、一定要件の一戸建仲介物件を対象に、当社建築士による建物検査と既存住宅かし保証保険の取り組みを推進しております。

中古住宅の売買を検討されるお客様へ、安心・安全かつ快適な住まい造りをお手伝いするために、当社建築士による建物検査結果を踏まえたリフォームの提案等により、中古住宅の資産価値向上にワンストップで取り組んでおります。

今後とも新築に比べて利便性や経済的に優れた既存住宅にリフォームの提案をして安心で安全、快適な優良中古住宅を提供していくことに取り組んでまいります。また、有効活用等の長期にわたる案件や大型仲介、事業用仲介案件にも積極的に取り組んでまいります。

また、敷地の境界については、従来から取り組んでおります第三者機関の土地家屋調査士による現況境界調査に注力してまいります。

賃貸仲介業務につきましては、駅近等の好立地の新築を中心とした賃貸住宅のサブリース（一括借上）、月極め駐車場や空き地を対象に、当社のコインパーキングによる借上げにも積極的に取り組んでまいります。

②リフォーム、リノベーションの強化と新築請負

お客様へのサービス向上のため、「リフォームなくして仲介なし」をモットーに、売買では購入時のリフォームの提案による経済的で快適な居住空間の提供、賃貸では入退去時のリフォームや安定した賃貸経営や資産価値向上を目的とした大規模修繕工事等のリノベーションの提案にも取り組み、不動産仲介とリフォーム・リノベーションを組み合わせたコンサルティング営業に取り組んでまいります。また、長期優良住宅の販売によるノウハウを生かし新築住宅の請負にも注力してまいります。

③不動産売上の増大

快適な住みごちを重視し、間取り、外観等にこだわった断熱性や耐震性に優れた長期優良住宅を中心とした高品質の新築建売住宅の販売や一次取得者を対象に中古マンションを全面リフォーム工事をして家賃並みの支払いで購入できる価格帯での提供に積極的に取り組んでまいります。

④情報化への対応

インターネットによる不動産情報の収集が幅広い年代で一般的なものとなっています。

多様化するお客様のニーズに素早く対応し、新鮮で透明性の高い情報を発信する目的で、お客様の希望する条件に合う物件を検索するマッチングシステムを活用し、お客様への情報発信の強化を行っております。

売物件・貸物件ではなく建物を起点に、売り・買い・貸し・借りの情報提供を目的とした京阪神のマンション約13,200棟を公開しております独立サイト「マンションリブ」により、売物件、貸物件がなくても買いたい、借りたいのリクエストが可能なシステムを構築しております。

情報発信チャンネルの増加のために、居住用賃貸物件専門サイト、不動産価格査定の特設サイト、事業用収益物件の専門サイトへの接続も実施しました。

今後とも、IT関連の設備投資を中心にソフト及びハードの両面を充実させてまいります。

⑤賃貸管理業務の強化

不動産管理収入は、継続した収入が見込めるため、地元に着した各営業部所内の賃貸斡旋業務の中から、賃貸一棟、駐車場、戸建住宅等の管理受託の拡大を図ってまいります。

今後とも、36営業部所の利点を活かし、オーナーと入居者にご満足いただけるよう「二元体制サービス」(各営業部所と賃貸管理部の連携)を推進してまいります。

また、集金代行付家賃滞納保証サービスの推進を徹底してまいります。

社会問題となっている「空き家」につきましては、営業エリア内の空き家を対象とした巡回サービスにも取り組んでおります。

また、高齢化が進むわが国の高齢入居者問題に対応するため、“24時間対応の5つの安心”をプラスしたシニアライフサポートシステムを導入しました。

⑥周辺ビジネスの拡大等

不動産取引に附随する火災保険を中心とした損害保険・不動産鑑定・住宅ローン取次・手付金保証、エスクロー業務や引越紹介等の周辺ビジネスにも積極的に取り組んでまいります。

⑦人材の育成

不動産専門知識はもとより、お客様が満足し、信頼をいただけるための人材育成教育にも注力してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループは健全な企業活動を通じ、株主、取引先及び地域社会の皆様の期待に応え、継続的に発展し、地域社会にサービスを提供していくことで、地域の皆様との絆を強めてまいります。

また、継続的な企業価値の向上を図るために、内部統制システムやコンプライアンス並びに顧客満足体制を構築していくことが経営上の重要な基盤であり、経営の透明性、効率性の向上を通じて経営監視機能の強化を図り社会的責任を果たして行くことが重要であると考えております。

コンプライアンス、リスク管理につきましては、財務報告の適正性を確保するための体制を構築し、内部統制の有効かつ効率的な整備・運用及び評価を行ってまいります。

(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

当社グループは日本基準を適用しております。

なお、国際財務報告基準（IFRS）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。

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	2,838,369	3,214,817
営業未収入金	330,959	276,329
完成工事未収入金	67,978	98,364
有価証券	—	5,010
販売用不動産	988,384	731,285
仕掛販売用不動産	—	20,886
未成工事支出金	—	13,200
繰延税金資産	102,264	88,318
その他	72,403	68,633
貸倒引当金	△1,338	△778
流動資産合計	4,399,021	4,516,067
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,081,741	2,179,363
減価償却累計額	△813,453	△824,340
建物及び構築物(純額)	1,268,288	1,355,022
車両運搬具	549	864
減価償却累計額	△233	△420
車両運搬具(純額)	316	443
工具、器具及び備品	149,240	149,102
減価償却累計額	△118,697	△124,419
工具、器具及び備品(純額)	30,542	24,683
土地	1,830,490	1,850,970
有形固定資産合計	3,129,637	3,231,120
無形固定資産		
ソフトウェア	36,854	31,825
電話加入権	26,374	26,374
商標権	95	47
無形固定資産合計	63,325	58,248
投資その他の資産		
投資有価証券	168,967	178,346
敷金及び保証金	826,455	797,587
長期預金	500,000	300,000
保険積立金	19,949	—
繰延税金資産	8,936	116,026
その他	3,925	3,089
貸倒引当金	△2,001	△2,000
投資その他の資産合計	1,526,233	1,393,049
固定資産合計	4,719,197	4,682,418

(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)
繰延資産		
社債発行費	4,892	2,446
繰延資産合計	4,892	2,446
資産合計	9,123,111	9,200,932
負債の部		
流動負債		
工事未払金	233,389	166,000
短期借入金	1,200,000	1,200,000
1年内返済予定の長期借入金	5,328	5,328
1年内償還予定の社債	61,000	171,000
未払法人税等	100,888	75,745
預り金	726,353	738,727
賞与引当金	22,735	22,835
役員賞与引当金	33,600	33,600
その他	351,536	356,560
流動負債合計	2,734,831	2,769,797
固定負債		
社債	417,500	226,500
長期借入金	364,904	359,576
長期末払金	36,300	36,300
退職給付に係る負債	430,578	411,359
長期預り金	89,908	82,022
繰延税金負債	91	50
固定負債合計	1,339,282	1,115,808
負債合計	4,074,113	3,885,606
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金	1,688,168	1,685,266
利益剰余金	2,999,461	3,240,686
自己株式	△1,327,522	△1,321,446
株主資本合計	4,928,608	5,173,006
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	18,010	28,563
退職給付に係る調整累計額	△2,119	△1,042
その他の包括利益累計額合計	15,890	27,521
新株予約権	17,153	23,063
非支配株主持分	87,345	91,735
純資産合計	5,048,997	5,315,326
負債純資産合計	9,123,111	9,200,932

(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	6,770,050	7,227,954
売上原価	2,648,348	3,085,878
売上総利益	4,121,701	4,142,076
販売費及び一般管理費		
支払手数料	270,529	328,496
広告宣伝費	344,028	363,609
貸倒引当金繰入額	1,024	△561
役員報酬	72,210	65,093
給料及び手当	1,629,376	1,627,255
賞与引当金繰入額	23,005	22,835
役員賞与引当金繰入額	33,600	33,600
退職給付費用	94,621	92,371
株式報酬費用	9,996	9,721
福利厚生費	258,229	262,481
旅費交通費及び通信費	176,647	197,524
水道光熱費	25,481	25,982
備品消耗品費	96,478	100,982
租税公課	73,857	87,007
事業税	12,722	20,575
減価償却費	49,782	49,938
店舗賃借料管理費	324,829	327,533
雑費	125,569	149,729
販売費及び一般管理費合計	3,621,987	3,764,175
営業利益	499,713	377,900
営業外収益		
受取利息	3,161	2,373
受取配当金	4,470	4,928
生命保険配当金	2,141	—
販売用不動産賃料収入	11,820	26,137
雑収入	2,423	4,660
営業外収益合計	24,016	38,100
営業外費用		
支払利息	25,844	25,021
支払保証料	5,899	5,148
販売用不動産賃貸費用	1,871	4,777
雑支出	1,860	2,679
営業外費用合計	35,475	37,626
経常利益	488,254	378,374

(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)
特別利益		
移転補償金	17,150	—
特別利益合計	17,150	—
特別損失		
固定資産除却損	2,293	4,630
特別損失合計	2,293	4,630
税金等調整前当期純利益	503,111	373,743
法人税、住民税及び事業税	96,953	68,320
法人税等調整額	△44,251	△97,062
法人税等合計	52,702	△28,742
当期純利益	450,409	402,486
非支配株主に帰属する当期純利益	7,704	6,810
親会社株主に帰属する当期純利益	442,704	395,675

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	450,409	402,486
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,277	10,523
退職給付に係る調整額	2,773	1,077
その他の包括利益合計	5,051	11,600
包括利益	455,460	414,086
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	447,756	407,306
非支配株主に係る包括利益	7,703	6,780

(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				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,568,500	1,689,163	2,670,672	△1,327,977	4,600,359
会計方針の変更による累積的影響額			9,644		9,644
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,568,500	1,689,163	2,680,317	△1,327,977	4,610,004
当期変動額					
剰余金の配当			△123,559		△123,559
親会社株主に帰属する当期純利益			442,704		442,704
自己株式の取得				△1,759	△1,759
自己株式の処分		△995		2,214	1,219
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△995	319,144	455	318,604
当期末残高	1,568,500	1,688,168	2,999,461	△1,327,522	4,928,608

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	15,730	△4,892	10,838	8,363	82,031	4,701,592
会計方針の変更による累積的影響額						9,644
会計方針の変更を反映した当期首残高	15,730	△4,892	10,838	8,363	82,031	4,711,237
当期変動額						
剰余金の配当						△123,559
親会社株主に帰属する当期純利益						442,704
自己株式の取得						△1,759
自己株式の処分						1,219
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,279	2,773	5,052	8,790	5,313	19,156
当期変動額合計	2,279	2,773	5,052	8,790	5,313	337,760
当期末残高	18,010	△2,119	15,890	17,153	87,345	5,048,997

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				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,568,500	1,688,168	2,999,461	△1,327,522	4,928,608
会計方針の変更による累積的影響額					—
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,568,500	1,688,168	2,999,461	△1,327,522	4,928,608
当期変動額					
剰余金の配当			△154,451		△154,451
親会社株主に帰属する当期純利益			395,675		395,675
自己株式の取得				△660	△660
自己株式の処分		△2,902		6,736	3,834
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△2,902	241,224	6,075	244,398
当期末残高	1,568,500	1,685,266	3,240,686	△1,321,446	5,173,006

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	18,010	△2,119	15,890	17,153	87,345	5,048,997
会計方針の変更による累積的影響額						—
会計方針の変更を反映した当期首残高	18,010	△2,119	15,890	17,153	87,345	5,048,997
当期変動額						
剰余金の配当						△154,451
親会社株主に帰属する当期純利益						395,675
自己株式の取得						△660
自己株式の処分						3,834
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	10,553	1,077	11,630	5,909	4,390	21,930
当期変動額合計	10,553	1,077	11,630	5,909	4,390	266,328
当期末残高	28,563	△1,042	27,521	23,063	91,735	5,315,326

(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	503,111	373,743
減価償却費	90,462	87,852
社債発行費償却	2,699	2,446
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	841	△561
賞与引当金の増減額 (△は減少)	1,215	100
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△4,029	△18,141
株式報酬費用	9,996	9,721
受取利息及び受取配当金	△7,632	△7,301
支払利息	25,844	25,021
有形固定資産除却損	2,293	4,630
売上債権の増減額 (△は増加)	△76,295	24,243
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△693,179	219,147
仕入債務の増減額 (△は減少)	41,381	△36,364
預り金の増減額 (△は減少)	68,180	8,173
長期預り金の増減額 (△は減少)	18,272	△3,685
長期未払金の増減額 (△は減少)	△50,000	—
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	9,055	3,051
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	52,894	△25,835
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	25,604	28,075
長期前払費用の増減額 (△は増加)	541	702
その他	△2,282	8,809
小計	18,975	703,830
利息及び配当金の受取額	8,172	6,105
利息の支払額	△26,204	△25,187
法人税等の支払額	△13,753	△102,171
法人税等の還付額	11,061	2,679
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,748	585,255
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の売却による収入	—	99
有価証券の償還による収入	15,000	—
定期預金の預入による支出	△70,000	△70,000
定期預金の払戻による収入	70,000	270,000
有形固定資産の取得による支出	△70,394	△172,400
投資有価証券の取得による支出	△1,000	—
無形固定資産の取得による支出	△7,253	△12,365
保険積立金の解約による収入	—	19,787
その他	—	△371
投資活動によるキャッシュ・フロー	△63,647	34,749

(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		
短期借入金の返済による支出	△300,000	—
長期借入れによる収入	300,000	—
長期借入金の返済による支出	△5,328	△5,328
社債の償還による支出	△81,000	△81,000
自己株式の処分による収入	13	22
自己株式の取得による支出	△1,759	△660
配当金の支払額	△123,187	△154,201
非支配株主への配当金の支払額	△2,390	△2,390
財務活動によるキャッシュ・フロー	△213,651	△243,558
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△279,047	376,447
現金及び現金同等物の期首残高	3,047,417	2,768,369
現金及び現金同等物の期末残高	2,768,369	3,144,817

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業的前提に関する注記)

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

子会社は3社であり、すべて連結しております。当該連結子会社は、(株)エスクロー、(株)日住及び(株)関西友の会であります。

当連結会計年度において、エスクロージャパン株式会社は清算終了したことにより、連結の範囲から除外しております。

2 持分法の適用に関する事項

関連会社はありません。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

(株)エスクロー及び(株)関西友の会の決算日と連結決算日は一致しておりますが、(株)日住は決算日が9月30日であります。連結財務諸表の作成にあたっては(株)日住の9月30日現在の財務諸表を使用しておりますが、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

(イ)有価証券

a 満期保有目的の債券

……………償却原価法(定額法)

b 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)

時価のないもの

……………移動平均法に基づく原価法

(ロ)たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金

……………個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

(イ)有形固定資産(リース資産を除く)

……………定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)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、定額法を採用しております。

また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法

(ロ)無形固定資産(リース資産を除く)

……………定額法

ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法

(ハ)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については、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する定額法によっております。

- (二)長期前払費用
 - …………均等額償却
- (3) 重要な繰延資産の処理方法
 - 社債発行費
 - …………社債償還期間に亘る利息法
- (4) 重要な引当金の計上基準
 - (イ)貸倒引当金
 - 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
 - (ロ)賞与引当金
 - 従業員の賞与の支給に備えるため、当連結会計年度末において負担すべき支給見込額を基準として計上しております。
 - (ハ)役員賞与引当金
 - 役員の賞与の支給に備えるため、当連結会計年度末において負担すべき支給見込額を基準として計上しております。
- (5)退職給付に係る会計処理の方法
 - (イ)退職給付見込額の期間帰属方法
 - 退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。
 - (ロ)数理計算上の差異の費用処理方法
 - 数理計算上の差異は、その発生時の平均残存勤務期間以内の一定年数(5年)による定額法により発生年度の翌連結会計年度から費用処理することとしております。
- (6) 重要な収益及び費用の計上基準
 - 販売用不動産
 - …………引渡基準
- (7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲
 - 連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ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リスクしか負わない短期的な投資からなっております。
- (8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項
 - 消費税等の会計処理方法
 - 消費税及び地方消費税の会計処理方法は、税抜方式によっております。
 - ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、当連結会計年度の期間費用として処理しております。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、 「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。以下「連結会計基準」という。)、 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。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更いたしました。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更いたします。加えて、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

当連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書においては、連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に係るキャッシュ・フローについては、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載し、連結範囲の変動を伴う子会社株式の取得関連費用もしくは連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に関連して生じた費用に係るキャッシュ・フローは、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載する方法に変更しております。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表及び1株当たり情報に与える影響額はありません。

(有形固定資産の減価償却方法の変更)

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)を第2四半期連結会計期間に適用し、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、当連結会計年度において、連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(未適用の会計基準等)

「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)

(1) 概要

繰延税金資産の回収可能性に関する取扱いについて、監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」の枠組み、すなわち企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積る枠組みを基本的に踏襲した上で、以下の取扱いについて必要な見直しが行われております。

- ① (分類1) から (分類5) に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い
- ② (分類2) 及び (分類3) に係る分類の要件
- ③ (分類2) に該当する企業におけるスケジューリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い
- ④ (分類3) に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い
- ⑤ (分類4) に係る分類の要件を満たす企業が (分類2) 又は (分類3) に該当する場合の取扱い

(2) 適用予定日

平成29年12月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(追加情報)

有形固定資産から販売用不動産への振替

所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。

建物及び構築物	23,444千円
土地	41,393 "
計	64,837千円

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

販売用不動産から有形固定資産への振替

所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産に振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。

建物及び構築物	109,961千円
土地	61,872 "
計	171,834千円

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
建物及び構築物	30,241千円	29,179千円
土地	101,799 "	101,799 "
計	132,040千円	130,978千円
	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)
1年内返済予定の長期借入金	5,328千円	5,328千円
長期借入金	64,904 "	59,576 "
計	70,232千円	64,904千円

保証債務

保証債務の内容としては、仲介取引における買主が売主に支払う契約手付金に対するもの及び、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。

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)	
被保証者	保証金額	被保証者	保証金額
一般顧客	34,970千円	一般顧客	23,740千円
ローン利用者	19,000千円	ローン利用者	一千円

(連結損益計算書関係)

※1 固定資産除却損の内訳は、下記のとおりであります。

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
建物及び構築物	2,257千円	4,351千円
工具、器具及び備品	36 "	279 "
計	2,293千円	4,630千円

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	(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	3,400千円	15,209千円
組替調整額	— "	— "
税効果調整前	3,400千円	15,209千円
税効果額	△1,122 "	△4,686 "
その他有価証券評価差額金	2,277千円	10,523千円
退職給付に係る調整額		
当期発生額	0千円	△376千円
組替調整額	2,773 "	1,454 "
税効果調整前	2,773千円	1,077千円
税効果額	— "	— "
退職給付に係る調整額	2,773千円	1,077千円
その他の包括利益合計	5,051千円	11,600千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27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)	19,898,450	—	—	19,898,450

2 自己株式に関する事項

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)	4,453,454	7,312	7,428	4,453,338

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 7,312株

減少数の内訳は、次の通りであります。

新株予約権の権利行使による減少 7,400株

単元未満株式の買増請求による減少 28株

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	17,153
合計			—	—	—	—	17,153

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27年3月24日株主総会	普通株式	123,559	8.00	平成26年12月31日	平成27年3月25日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力が翌連結会計年度となるもの

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28年3月25日株主総会	普通株式	利益剰余金	154,451	10	平成27年12月31日	平成28年3月28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 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)	19,898,450	—	—	19,898,450

2 自己株式に関する事項

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)	4,453,338	2,793	22,600	4,433,531

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 2,793株

減少数の内訳は、次の通りであります。

新株予約権の権利行使による減少 22,600株

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	23,063
合計			—	—	—	—	23,063

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25日株主総会	普通株式	154,451	10	平成27年12月31日	平成28年3月28日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力が翌連結会計年度となるもの

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24日株主総会	普通株式	利益剰余金	123,719	8	平成28年12月31日	平成29年3月27日

(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

	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)
現金及び預金勘定	2,838,369千円	3,214,817千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△70,000 "	△70,000 "
現金及び現金同等物	2,768,369千円	3,144,817千円

(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

当社の報告セグメントは、当社グループ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、営業所及び連結子会社を拠点として事業活動を行っており、事業の内容、役務の提供方法並びに類似性に基づき事業を集約し「不動産売上」「不動産賃貸収入」「工事売上」「不動産管理収入」「受取手数料」の5つを報告セグメントとしております。

各事業の主要な業務は以下の通りです。

不動産売上：不動産の買取り販売業務及び建売分譲業務

不動産賃貸収入：不動産の賃貸業務

工事売上：増改築請負業務及び建築請負業務

不動産管理収入：不動産の管理業務

受取手数料：不動産売買・賃貸取引の仲介業務及び不動産取引における関連業務

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。

「会計方針の変更」に記載のとおり、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關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）を第2四半期連結会計期間に適用し、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、当連結会計年度のセグメント利益に与える影響は軽微であります。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 平成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) 1、 2、3	連結 財務諸表 計上額 (注) 5
	不動産売 上	不動産賃 貸収入	工事売上	不動産管 理収入	受取手数 料	計		
売上高								
外部顧客への売上高	1,015,619	455,145	1,701,966	530,411	3,066,907	6,770,050	—	6,770,050
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	9,000	1,911	1,931	25,900	38,743	△38,743	—
計	1,015,619	464,145	1,703,877	532,342	3,092,807	6,808,793	△38,743	6,770,050
セグメント利益	40,279	34,423	65,934	112,068	612,081	864,786	△365,072	499,713
セグメント資産	1,336,305	2,909,563	559,160	600,593	2,111,776	7,517,399	1,605,711	9,123,111
その他の項目								
減価償却費	1,642	41,178	9,125	2,884	25,230	80,061	10,400	90,462
有形固定資産及び 無形固定資産の増加	603	16,185	1,909	2,233	36,490	57,422	6,525	63,948

- (注) 1 セグメント利益の調整額△365,072千円には、セグメント間取引消去△7,376千円、各セグメントに配分していない全社費用△357,695千円が含まれております。全社費用は、主にセグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- 2 セグメント資産の調整額1,605,711千円は、親会社での余資運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- 3 減価償却費の調整額10,400千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
- 4 所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。この変更に伴うセグメント利益に与える影響は軽微であります。
- 5 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。

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) 1、 2、3	連結 財務諸表 計上額 (注) 5
	不動産売 上	不動産賃 貸収入	工事売上	不動産管 理収入	受取手数 料	計		
売上高								
外部顧客への売上高	1,612,621	541,618	1,527,919	551,902	2,993,891	7,227,954	—	7,227,954
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	9,100	646	1,646	26,822	38,216	△38,216	—
計	1,612,621	550,718	1,528,566	553,549	3,020,714	7,266,170	△38,216	7,227,954
セグメント利益	66,515	18,647	5,842	91,845	576,236	759,088	△381,188	377,900
セグメント資産	1,299,638	2,940,973	615,038	672,833	2,140,862	7,669,346	1,531,585	9,200,932
その他の項目								
減価償却費	1,553	40,249	2,864	7,067	25,139	76,874	10,978	87,852
有形固定資産及び 無形固定資産の増加	3,963	128,034	5,788	8,421	88,893	235,102	17,448	252,550

- (注) 1 セグメント利益の調整額△381,188千円は、各セグメントに配分していない全社費用であり、全社費用は、主に、セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- 2 セグメント資産の調整額1,531,585千円は、親会社での余資運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- 3 減価償却費の調整額10,978千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
- 4 追加情報に記載の通り、所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。また、所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産に振替えました。この変更に伴うセグメント利益に与える影響は軽微であります。
- 5 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。

【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

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3 主要な顧客ごとの情報

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)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3 主要な顧客ごとの情報

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、記載はありません。

【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)

	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	320円13銭	336円28銭
1株当たり当期純利益金額	28円66銭	25円59銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	28円49銭	25円38銭

(注) 1 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。

	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)	442,704	395,675
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)	442,704	395,675
普通株式の期中平均株式数(株)	15,446,659	15,460,343
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)	93,765	129,333
(うち新株予約権(株))	(93,765)	(129,333)
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	—	—

2. 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。

	前連結会計年度末 (平成27年12月31日)	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)	5,048,997	5,315,326
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	104,499	114,799
(うち新株予約権(千円))	(17,153)	(23,063)
(うち非支配株主持分(千円))	(87,345)	(91,735)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	4,944,498	5,200,527
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)	15,445,112	15,464,919

(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	2,635,558	3,065,888
営業未収入金	330,752	277,495
完成工事未収入金	67,978	98,364
有価証券	—	5,010
販売用不動産	982,230	731,285
仕掛販売用不動産	—	20,886
未成工事支出金	—	13,200
前払費用	47,064	48,183
繰延税金資産	102,264	88,318
その他	33,343	22,360
貸倒引当金	△1,338	△778
流動資産合計	4,197,855	4,370,215
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,223,396	1,309,048
構築物	1,813	4,360
車両運搬具	316	443
工具、器具及び備品	30,542	24,683
土地	1,647,543	1,667,430
有形固定資産合計	2,903,611	3,005,966
無形固定資産		
ソフトウェア	36,854	31,825
電話加入権	25,888	25,888
商標権	95	47
無形固定資産合計	62,839	57,761
投資その他の資産		
投資有価証券	168,563	178,061
関係会社株式	46,765	46,765
関係会社長期貸付金	1,000	—
長期前払費用	3,266	2,564
敷金及び保証金	837,155	808,887
長期預金	500,000	300,000
保険積立金	19,949	—
繰延税金資産	8,936	116,026
貸倒引当金	△2,001	△2,000
投資その他の資産合計	1,583,636	1,450,305
固定資産合計	4,550,087	4,514,034
繰延資産		
社債発行費	4,892	2,446
繰延資産合計	4,892	2,446
資産合計	8,752,835	8,886,695

(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		
工事未払金	233,389	166,000
短期借入金	1,200,000	1,200,000
1年内償還予定の社債	61,000	171,000
未払金	205,126	199,235
未払費用	91,445	83,760
未払法人税等	20,529	69,713
前受金	64,544	85,962
預り金	726,353	738,634
前受収益	21	—
賞与引当金	22,600	22,700
役員賞与引当金	33,600	33,600
流動負債合計	2,658,610	2,770,606
固定負債		
社債	417,500	226,500
長期借入金	300,000	300,000
長期未払金	36,300	36,300
退職給付引当金	428,458	410,317
長期預り金	87,058	79,272
固定負債合計	1,269,316	1,052,390
負債合計	3,927,927	3,822,996
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金		
資本準備金	485,392	485,392
その他資本剰余金	1,202,776	1,199,874
資本剰余金合計	1,688,168	1,685,266
利益剰余金		
その他利益剰余金		
別途積立金	1,500,000	1,500,000
繰越利益剰余金	1,360,705	1,579,812
利益剰余金合計	2,860,705	3,079,812
自己株式	△1,327,522	△1,321,446
株主資本合計	4,789,851	5,012,131
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	17,902	28,503
評価・換算差額等合計	17,902	28,503
新株予約権	17,153	23,063
純資産合計	4,824,907	5,063,698
負債純資産合計	8,752,835	8,886,695

(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	6,719,470	7,201,789
売上原価	2,602,384	3,065,426
売上総利益	4,117,086	4,136,363
販売費及び一般管理費	3,665,627	3,804,380
営業利益	451,458	331,982
営業外収益		
受取利息	9,398	2,343
雑収入	25,808	38,982
営業外収益合計	35,207	41,326
営業外費用		
支払利息	24,576	23,878
雑支出	10,514	12,605
営業外費用合計	35,091	36,483
経常利益	451,574	336,826
特別利益		
移転補償金	17,150	—
貸倒引当金戻入額	25,160	—
特別利益合計	42,310	—
特別損失		
固定資産除却損	2,293	4,630
特別損失合計	2,293	4,630
税引前当期純利益	491,592	332,195
法人税、住民税及び事業税	14,000	55,700
法人税等調整額	△44,050	△97,062
法人税等合計	△30,050	△41,362
当期純利益	521,642	373,558

(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						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計
				別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	1,568,500	485,392	1,203,771	1,689,163	1,500,000	952,977	2,452,977
会計方針の変更による累積的影響額						9,644	9,644
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,568,500	485,392	1,203,771	1,689,163	1,500,000	962,622	2,462,622
当期変動額							
剰余金の配当						△123,559	△123,559
当期純利益						521,642	521,642
自己株式の取得							
自己株式の処分			△995	△995			
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	—	△995	△995	—	398,082	398,082
当期末残高	1,568,500	485,392	1,202,776	1,688,168	1,500,000	1,360,705	2,860,705

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	△1,327,977	4,382,664	15,621	15,621	8,363	4,406,649
会計方針の変更による累積的影響額		9,644				9,644
会計方針の変更を反映した当期首残高	△1,327,977	4,392,308	15,621	15,621	8,363	4,416,294
当期変動額						
剰余金の配当		△123,559				△123,559
当期純利益		521,642				521,642
自己株式の取得	△1,759	△1,759				△1,759
自己株式の処分	2,214	1,219				1,219
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)		—	2,280	2,280	8,790	11,071
当期変動額合計	455	397,542	2,280	2,280	8,790	408,613
当期末残高	△1,327,522	4,789,851	17,902	17,902	17,153	4,824,907

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						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	1,568,500	485,392	1,202,776	1,688,168	1,500,000	1,360,705	2,860,705
会計方針の変更による累積的影響額							
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,568,500	485,392	1,202,776	1,688,168	1,500,000	1,360,705	2,860,705
当期変動額							
剰余金の配当						△154,451	△154,451
当期純利益						373,558	373,558
自己株式の取得							
自己株式の処分			△2,902	△2,902			
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	—	△2,902	△2,902	—	219,107	219,107
当期末残高	1,568,500	485,392	1,199,874	1,685,266	1,500,000	1,579,812	3,079,812

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	△1,327,522	4,789,851	17,902	17,902	17,153	4,824,907
会計方針の変更による累積的影響額						—
会計方針の変更を反映した当期首残高	△1,327,522	4,789,851	17,902	17,902	17,153	4,824,907
当期変動額						
剰余金の配当		△154,451				△154,451
当期純利益		373,558				373,558
自己株式の取得	△660	△660				△660
自己株式の処分	6,736	3,834				3,834
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			10,600	10,600	5,909	16,510
当期変動額合計	6,075	222,280	10,600	10,600	5,909	238,790
当期末残高	△1,321,446	5,012,131	28,503	28,503	23,063	5,063,698