



## 平成28年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年2月13日  
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 ウィル  
コード番号 3241 URL <http://www.wills.co.jp/>  
代表者 (役職名) 代表取締役  
問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役  
定時株主総会開催予定日 平成29年3月30日  
有価証券報告書提出予定日 平成29年3月30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

(氏名) 坂根 勝幸  
(氏名) 友野 泉  
配当支払開始予定日

TEL 0797-74-7272  
平成29年3月31日

(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	4,881	△4.0	673	1.7	657	3.1	437	7.7
27年12月期	5,086	3.8	661	13.5	637	15.9	406	21.8

(注) 包括利益 28年12月期 437百万円 (7.7%) 27年12月期 406百万円 (21.8%)

	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	38.70	38.63	22.1	16.6	13.8
27年12月期	35.94	35.92	24.6	17.0	13.0

(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	4,187	2,155	51.0	189.02
27年12月期	3,728	1,823	48.9	161.12

(参考) 自己資本 28年12月期 2,137百万円 27年12月期 1,821百万円

#### (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	552	△42	101	1,565
27年12月期	598	△144	△385	953

### 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	—	10.80	10.80	122	30.1	7.4
28年12月期	—	0.00	—	12.50	12.50	141	32.3	7.1
29年12月期(予想)	—	0.00	—	13.00	13.00		30.4	

### 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)	1,853	0.7	210	△2.3	198	△4.8	124	△10.4	10.98
通期	5,093	4.3	760	12.9	735	11.8	483	10.4	42.73

※ 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 一社 (社名) 、 除外 一社 (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)  
② 期末自己株式数  
③ 期中平均株式数

28年12月期	11,308,000 株	27年12月期	11,308,000 株
28年12月期	66 株	27年12月期	66 株
28年12月期	11,307,934 株	27年12月期	11,307,934 株

(参考)個別業績の概要

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	1,362	△14.9	169	13.3	306	17.0	201	22.1
27年12月期	1,600	△42.0	149	△31.5	262	△5.3	164	△4.6

	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	17.78	17.74
27年12月期	14.56	14.55

(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	2,780		1,211		42.9		105.50	
27年12月期	2,601		1,115		42.8		98.52	

(参考) 自己資本 28年12月期 1,192百万円 27年12月期 1,114百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点においては、金融商品取引法に基づく連結財務諸表等の監査手続を実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。そのため、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。なお、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、決算短信【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	
(1) 経営成績に関する分析	P. 2
(2) 財政状態に関する分析	P. 4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	P. 5
2. 経営方針	
(1) 会社の経営の基本方針	P. 6
(2) 目標とする経営指標	P. 6
(3) 中長期的な会社の経営戦略	P. 6
(4) 会社の対処すべき課題	P. 6
(5) その他、会社の経営上重要な事項	P. 7
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	P. 7
4. 連結財務諸表	
(1) 連結貸借対照表	P. 8
(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	P. 10
連結包括利益計算書	P. 11
(3) 連結株主資本等変動計算書	P. 12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	P. 13
(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)	P. 14
(会計方針の変更)	P. 14
(セグメント情報等)	P. 14
(1株当たり情報)	P. 17
(重要な後発事象)	P. 17

## 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我が国経済は、政府・日銀の経済政策や金融緩和政策の継続により、景気が下支えられ緩やかな回復基調で推移しました。しかしながら、先行きについては、中国をはじめとした新興国経済の減速や欧州各国のEU離脱問題等、海外の地政学リスクを背景とした株価や為替相場の変動等により、企業の設備投資は伸び悩み、個人消費は鈍化いたしました。

不動産関連業界におきましては、日銀の金融緩和政策の継続を受けて住宅ローン金利は低位で推移しており、住宅購入を検討している顧客にとっては決断しやすい環境が続きました。また、建築費や労務費の高騰により新築住宅価格が高止まりしている一方で、立地・環境面の選択肢が多く、割安感のある中古住宅は底堅く推移いたしました。なお、公益社団法人近畿圏不動産流通機構(近畿レインズ)によりますと、当社グループの営業エリアである大阪府・兵庫県における中古住宅の取扱件数は前期比3.1%増加いたしました。

このような経営環境のなかで当社グループにおきましては、「住まい・暮らし」を事業領域としたワンストップサービスを展開し、資産効率の向上と収益力の強化を追求してまいりました。

まず、事業スキームの基軸となる流通店舗の新規出店(平成28年4月:茨木営業所)により営業エリアを拡大し、来店顧客数は前期比3.0%増加いたしました。

次に、流通店舗に集まる売却情報を活かして、適正な収益性と投資回収期間を慎重に判断したうえで、戸建分譲用地の仕入をメイン戦略に据えながら、流通事業で取扱件数の多い中古マンションの仕入にも取り組みました。

また、資金調達コストの低下を背景に、既存借入の借換え等に取り組んだ結果、支払利息が前期比34.3%減少するなど、財務体質が改善いたしました。

これらの結果、当連結会計年度における連結業績は、売上高4,881百万円(前期比4.0%減)、営業利益673百万円(同1.7%増)、経常利益657百万円(同3.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益437百万円(同7.7%増)となり、経常利益においては4期連続で最高益を更新いたしました。

報告セグメントの概況は、次のとおりであります。

#### (流通事業)

流通事業におきましては、来店顧客数の増加を目的とした物件検索サイトをはじめ、営業エリア内の地価情報をデータベース化した「まちっか」や暮らしの工夫や知識を共有するSNS「イエナカ手帖」を独自に開発・運営するなど、インターネット媒体の多様化に取り組みました。

また、売却顧客のシェア拡大を目的に開始した期間報酬制度(売却期間に応じた仲介手数料の割引制度)や建物・設備の無料保証サービス等の成果もあり、不動産売却の成約件数が前期比1.9%増加するなど、売却物件の確保が営業効率の向上につながった結果、営業利益率が前期比2.7ポイント向上いたしました。

この結果、売上高は938百万円(前期比10.9%増)、営業利益は最高益を更新し363百万円(同18.4%増)となりました。

#### (リフォーム事業)

リフォーム事業におきましては、流通事業で中古住宅を購入された顧客をメインターゲットに、お客様代行の営業姿勢を反映したオーダーメイドリフォームに注力いたしました。

しかしながら、中古住宅市場の拡大に伴い、買取り再販事業を行う会社が増え、すでにリフォームされた物件の売り出しが市場に増加した事も起因し、請負単価・利益率が高い「リフォームする不動産をセットで探す」顧客層である、流通事業との連携件数は前期比13.5%減少となりました。

一方で、当社グループの強みであるホームページの集客力を活かし、豊富なリフォーム事例の公開を通じて、「リフォームする不動産を既に所有している」顧客層の獲得にも取り組んだ結果、リフォームを集客窓口とした取扱件数は前期比23.8%増加いたしました。

この結果、売上高は1,337百万円(前期比0.7%減)、営業利益は最高益を僅かに更新し272百万円(同1.4%増)となりました。

(開発分譲事業)

開発分譲事業におきましては、土地情報数の激減により業者間の競合が価格の高騰を招く仕入市場において、流通店舗に集まる売主様直接の売却情報を活用することで、過当競争からは一線を画し、案件ごとの採算を重視しながら仕入を行いました。更に、ライフスタイルを提案するコンセプト企画やプラン図など、オリジナリティの追求により物件力を高めてまいりました。

一方で、開発許可を要するような大規模な土地情報に関しては、競合他社を含めた入札となるケースが多く、仕入戸数が伸び悩む結果となりました。

この結果、売上高は2,144百万円(前期比14.9%減)、営業利益は123百万円(同39.6%減)となりました。

(受託販売事業)

受託販売事業におきましては、流通店舗を展開している阪神間・北摂地域の販売依頼を主に受託することで、地域情報や顧客情報の活用が可能となり、集客効率と販売効率が向上いたしました。更に、販売と合わせて物件販売全般を受注することで、広告制作業務の業績に貢献するなど、プロジェクト単価の向上に取り組みました。

この結果、売上高は69百万円(前期比12.2%減)、営業利益は50百万円(同43.1%増)となりました。

(不動産取引派生事業)

不動産取引派生事業におきましては、流通事業の取扱件数増加等に比例する形で、住宅ローン事務代行の取扱高が前期比11.1%増加いたしました。また、日銀のマイナス金利政策の影響により低下した金利水準を背景に、既存顧客の借換え相談に取り組み、顧客メリットの追求を通じて収益機会の獲得に努めました。

なお、平成27年10月に実施された損害保険の長期契約見直しの影響を受け、損害保険代理店手数料は前期比で減少となりましたが、ライフプランシミュレーションを通じた生命保険の紹介に取り組みなど、顧客単価の向上と既契約者の長期フォローに努めました。

この結果、売上高は181百万円(前期比7.3%減)、営業利益は109百万円(同15.7%減)となりました。

(その他)

その他の事業におきましては、まず広告制作業務において、他社のコーポレートサイトや採用サイトの制作をはじめとした企業ブランディング、並びに中古住宅×リフォームなどの経営ノウハウを活かしたコンサルティング業務の受注に取り組み、新規顧客の獲得と受注単価の向上に努めました。この結果、営業部隊を新設した前年同期と比べて、売上高が52.6%増加、営業利益が65.9%増加いたしました。

また、教育事業においては、開校3年目となる大阪大学・神戸大学合格専門塾「志信館」の知名度が向上した結果、入塾生が徐々に増加し、売上高は前期と比べ48.4%増加いたしました。

更に、平成28年4月にシェアハウスをオープンし、入居者の募集に取り組みました。なお、賃貸駐車場の売却等により、56百万円の売上高を計上しております。

この結果、売上高は211百万円(前期比110.2%増)、営業利益は67百万円(前期比348.0%増)となりました。

## ② 来期の見通し

来期の見通しといたしましては、政府・日銀の経済政策や金融緩和政策の継続により国内経済は下支えされる一方で、海外経済の情勢変化等、地政学リスクの不確実性がより一層強まるものと予想しております。

このような経営環境において、当社グループにおきましては、ワンストップ体制のシナジー最大化戦略に注力することで、持続的成長と高収益体質の実現を目指してまいります。

まず、流通事業においては、平成29年3月(予定)に西宮営業所(兵庫県西宮市)を出店し、阪神間の営業ネットワークを強化いたします。これまで、西宮市・芦屋市は宝塚本店と岡本営業所でカバーしておりましたが、阪神間の住宅地として人気が高く、中古住宅の取引も多い同エリアに拠点を構えることで、中古住宅×リフォームの取扱いに注力してまいります。

また、流通店舗でのリフォーム提案の機会を増やすことを目的に、流通事業に集まる売却情報を活かし、顧客がリフォームすることを前提に購入しやすい中古マンションを開発分譲事業で確保しておくことで、流通事業とリフォーム事業の収益性を相乗的に伸ばしてまいります。なお、買取り資金を確保するため、当座貸越契約の極度増額等を随時進めてまいります。

更に、今後の事業展開を加速させるべく、人材獲得を含めた人への投資を積極的に行う予定であります。

なお、来期の事業計画におきましても、開発分譲事業の引渡しが集まる第4四半期に売上計上が偏重する予定であります。

以上のことから、来期の連結業績は、売上高5,093百万円、営業利益760百万円、経常利益735百万円、親会社株主に帰属する当期純利益483百万円、来期においても最高益の更新を目指して事業活動に邁進してまいります。

## (2) 財政状態に関する分析

## ① 資産、負債及び純資産の状況に関する分析

当連結会計年度末における総資産の残高は、前連結会計年度末より459百万円増加し、4,187百万円となりました。

流動資産の残高は、前連結会計年度末より488百万円増加し、2,498百万円となりました。主な要因といたしましては、開発物件の販売進捗や長期運転資金の借入等により現金及び預金が611百万円、並びに受取手形及び売掛金が26百万円それぞれ増加した一方で、販売用不動産が154百万円減少したことによるものであります。

固定資産の残高は、前連結会計年度末より27百万円減少し、1,685百万円となりました。主な要因といたしましては、賃貸駐車場の売却により土地が20百万円減少したことによるものであります。

流動負債の残高は、前連結会計年度末より59百万円減少し、1,149百万円となりました。主な要因といたしましては、その他(流動負債)が61百万円、未払法人税等が24百万円並びに支払手形及び買掛金が8百万円それぞれ減少した一方で、1年内返済予定の長期借入金が20百万円並びに開発物件の仕入資金として短期借入金が14百万円それぞれ増加したことによるものであります。

固定負債の残高は、前連結会計年度末より186百万円増加し、882百万円となりました。これは、長期借入金が増加したことによるものであります。

純資産の残高は、前連結会計年度末より332百万円増加し、2,155百万円となりました。この要因といたしましては、親会社株主に帰属する当期純利益を437百万円計上した一方で、平成27年12月期の期末配当金を122百万円実施したことにより、利益剰余金が315百万円増加したことによるものであります。また、新株予約権が16百万円増加しております。

## ② キャッシュ・フローの状況に関する分析

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611百万円増加し、1,565百万円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とその要因は以下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・フローにつきましては、税金等調整前当期純利益657百万円に対し、開発分譲物件の販売によるたな卸資産の減少168百万円、並びに減価償却費46百万円の資金が増加した一方で、法人税等の支払額237百万円、前受金の減少30百万円、売上債権の増加26百万円、未払金の減少21百万円並びに未払費用の減少14百万円の資金が減少したことを主な要因として、552百万円の資金増加(前期は598百万円の資金増加)となりました。

## (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・フローにつきましては、茨木営業所の新規出店等に伴う有形固定資産の取得による支出37百万円の資金が減少したことを主な要因として42百万円の資金減少(前期は144百万円の資金減少)となりました。

(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・フローにつきましては、借入コストの低減等を目的とした長期借入れによる収入1,583百万円、開発分譲物件の仕入資金として短期借入金14百万円の資金が増加した一方で、設備資金の借換え等による返済として長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)1,375百万円、並びに配当金の支払額120百万円の資金がそれぞれ減少したことにより、101百万円の資金増加(前期は385百万円の資金減少)となりました。

	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(%)	31.3	34.9	39.1	48.9	51.0
時価ベースの自己資本比率(%)	70.7	73.6	71.6	84.0	97.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	5.3	—	1.5	1.9	2.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	10.1	—	25.4	22.5	28.3

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

(注1) 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 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。

(注3) 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。

(注4) 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全ての負債を対象としております。

(注5) 利払いについては、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。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

企業価値の最大化に向け、将来の事業拡大及び財務体質の強化を目的とした内部留保の充実に努めるとともに、株主の皆様に対する利益還元を経営上の重要な施策の一つと考え、業績に連動した配当を安定的に実施してまいりたいことを基本方針としております。

この方針に基づき、平成28年12月期におきましては、安定した業績拡大並びに収益性の向上に伴う自己資本の充実に踏まえ、1株当たりの期末配当金は12円50銭を予定しております。

また、次期の配当金においても連結当期純利益の30%程度の配当性向を目標とし、期末配当金として1株当たり13円00銭の配当を見込んでおります。

## 2. 経営方針

### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、住まいをはじめとして「暮らし」に関わるすべてを事業領域とし、社会から真に必要とされ、信頼される企業を目指します。

人間にとって「暮らし」とは、すなわち「人生」に繋がるものです。私たちの目的は、従来の「不動産会社」としての通念を超え、顧客の人生と夢を共に考え、共に歩むことで初めて達成されます。

私たちは、社員、顧客、関係業者、周辺住民、株主というステークホルダーの人々に、「幸せ」と「感動」を循環させる会社として、次に掲げる方針に基づき企業活動を推進しております。

- ① 既成の「不動産会社」の枠組みを超え、どこまでも顧客満足を追求すること。
- ② あらゆる変化に果敢に挑み、よりベターを目指す精神を持つこと。
- ③ 徹底したモチベーション管理に基づく人材育成により、常に組織を活性させること。
- ④ ステークホルダーとの関係を大切にし、いつまでも社会から必要とされる企業を目指すこと。

### (2) 目標とする経営指標

当社は、株主資本を効率的に運用し、株主価値の拡大を図ることを重視し、売上高経常利益率及び株主資本当期純利益率（ROE）を重要な経営指標として位置付けております。

当社グループといたしましては、流通事業における営業店舗を基盤としたフィービジネス及びリフォーム事業の売上割合増加に伴う収益力向上を目指すとともに、事業間の連携強化から発揮されるシナジーにより、更なる高収益体質の構築に努めてまいります。

当連結会計年度における売上高経常利益率は13.5%、株主資本当期純利益率（ROE）は22.1%、フィービジネス（流通事業、受託販売事業、不動産取引派生事業）及びリフォーム事業の売上割合51.7%となっております。

### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループの今後の経営戦略といたしましては、流通事業の営業所数を戦略上の重点地域と定めたエリアで、ドミナント戦略により拡大を図り、それに伴う売買仲介件数、リフォーム事業の請負件数、並びに不動産取引派生事業の各種ファイナンシャルプランニング業務の全ての事業領域で取扱件数の増加を目指し、総売上高に占めるフィービジネス等の割合を安定的に高い水準で維持することを目指してまいります。

また、開発分譲事業においては新築戸建分譲の供給を主軸に、開発並びに販売の期間を短く設定し、地価の変動リスクを最小限に抑制しつつ、投下資本の回収サイクルを短縮してまいります。これらの取り組みにより、総資産に占めるたな卸資産及び有利子負債の水準を低位で安定させることに努め、財務リスクをコントロールしつつ事業規模の拡大を目指してまいります。

今後におきましては、他社との差別化、サービスの優位性を確固たるブランド力にまで高め、収益基盤の拡大を促進することで、景気動向の変化に影響を受け難い体制の構築、経営基盤の安定化を図ってまいります。

### (4) 会社の対処すべき課題

今後の見通しにつきましては、金融・経済政策による下支えを背景に、景気は緩やかに回復するものと予想しております。そのようななか、当社グループは、高い成長を持続するために、資産効率並びに収益性を重視した経営戦略により、更に強固な収益基盤を構築する必要があると考えており、以下の施策を実践してまいります。

#### ① 主要事業領域における競争力強化

主要地域である阪神間・北摂地域を中心に、「住まい・暮らし」をキーワードとした「人生に関わる総合サービス企業」を目指すという理念のもと、不動産事業を中心としたサービスの幅を広げていくことを基本的なスタンスとし、流通事業をはじめリフォーム事業、開発分譲事業、受託販売事業等の不動産関連事業の競争力強化を図ってまいります。具体的な戦略は以下のとおりであります。

##### i) 地域密着による事業基盤の強化

当社グループは、顧客に対する「住まいのワンストップサービス」を提供するうえで、流通事業を事業戦略上の要と位置付けており、店舗を事業活動の拠点となる地域に出店することにより、地域ごとの顧客ニーズ、不動産情報、市場動向、顧客層別の志向等の把握を行うとともに、営業地域全体の情報を蓄積し、各事業へ適時適切に活用することで事業基盤の強化を図ってまいります。

また、平日のみを利用して不動産の購入をされる顧客に対し、当社通常仲介手数料の30%をキャッシュバックするサービスの浸透・拡充を図ることにより、平日の営業稼働率を高めることで、生産性を向上させてまいります。さらに、不動産の売却をされる顧客に対しても、売却期間の短縮で節約できたコストを顧客へ還元する期間報酬制度を実施し、地域における同業他社との差別化、優位性の確保等によるシェアの拡大を目指してまいります。



ii) リフォーム事業における事業基盤の安定

当社グループは、あらゆる販売窓口へ来店された顧客に対し、「住まいのワンストップサービス」の提供を実践しており、そのなかでも、流通事業の店舗で展開しております中古住宅の購入と同時にリフォームを行うという提案は、顧客からの支持も厚く、高いシナジーを生んでおります。

また、優良な中古住宅のストックを活用した住環境の整備を目指し、中古住宅及びリフォーム市場への国策も強化されております。このような環境を背景に、今後益々流通事業との連携強化を図ることで、営業エリアの拡大並びに取扱件数の増加を図り、中古住宅・リフォーム市場におけるリーディングカンパニーを目指してまいります。

iii) 開発分譲事業における財務リスクの低減と物件力の強化

フィービジネス及びリフォーム事業の売上割合を高め、安定した収益基盤を構築することにより、財務体質の強化を図る前提のもと、リスクの許容範囲内において、地域ごとの需要に合わせた戸建分譲開発を推進してまいります。そのため、流通事業の店舗展開により収集・把握した地域ごとの生活スタイル並びに不動産情報を、開発分譲事業における開発用地選定、並びに企画から販売計画に至るまで反映させ、顧客ニーズを的確に捉えた物件創りに徹することで、差別化を図ってまいります。

② 人材の獲得と育成

当社はこれまで原則新卒採用により人員強化を図っており、今後についても、当社グループの事業及び経営理念に共感する新卒社員を採用することで事業基盤の安定並びに拡大を図ってまいります。近年激化する採用市場において、従来型の受動的な採用手法から脱却し、既存資産(事業・人材)を活用したダイレクトリクルーティングにより、優秀な人材へ能動的にアプローチしてまいります。

また、社員一人ひとりの営業スキル、ノウハウを向上させ、お客様からの信頼を得ることをテーマとして、研修制度の充実により人材育成を図るとともに、各事業の管理職層の強化にも努め、経営判断のスピードアップを図ってまいります。

③ コンプライアンス体制の強化

更なる業容拡大、企業価値向上を目指すために、企業倫理・コンプライアンスについて全役職員が共通の認識を持ち、一人ひとりが的確で公正な意思決定を行う風土を醸成する仕組みを整備してまいります。特に、宅地建物取引業法、建築基準法等の関係法令については最新の動向を常に把握し遵守に努めてまいります。また、株式上場企業として、内部者取引にかかる情報管理・売買管理体制の周知・徹底を図ってまいります。

④ 資金調達の多様化

開発分譲事業の事業戦略並びに流通店舗の新規出店など、想定される様々な資金需要に対して、資金調達手段の多様化を図ることにより、適時適切な資金調達を実現し、今後の事業展開を円滑に進めてまいります。また、強固な収益基盤及び財務体質の向上をもとに、借入コストの低減にも同時に取り組んでまいりる所存であります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

当社と当社取締役及び監査役、並びに子会社取締役及び監査役との間において取引を行う場合には、取締役会に付議いたしており、当該取引の対象者が取締役の場合においてはその者以外の取締役により、当該取引の妥当性を検証のうえ、通常一般取引と同様の条件であることを前提として決定を行うこととしております。

なお、当該取引の対象者となる取締役は、利益相反取引に該当することから、当該取締役決議には参加いたしておりません。

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、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	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)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	953	1,565
受取手形及び売掛金	343	370
販売用不動産	462	307
未成工事支出金	184	191
未成業務支出金	—	0
繰延税金資産	42	35
その他	24	27
流動資産合計	2,010	2,498
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	749	755
減価償却累計額	△247	△270
建物及び構築物(純額)	501	485
機械装置及び運搬具	20	35
減価償却累計額	△17	△20
機械装置及び運搬具(純額)	3	15
土地	1,105	1,085
リース資産	3	3
減価償却累計額	△1	△2
リース資産(純額)	1	1
その他	56	56
減価償却累計額	△45	△47
その他(純額)	10	8
有形固定資産合計	1,623	1,595
無形固定資産		
のれん	9	6
その他	15	13
無形固定資産合計	24	19
投資その他の資産		
その他	65	69
投資その他の資産合計	65	69
固定資産合計	1,712	1,685
繰延資産		
その他	4	3
繰延資産合計	4	3
資産合計	3,728	4,187

(単位:百万円)

	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)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	293	285
短期借入金	213	227
1年内返済予定の長期借入金	244	265
未払法人税等	179	155
その他	277	216
流動負債合計	1,208	1,149
固定負債		
長期借入金	694	882
リース債務	1	0
固定負債合計	695	882
負債合計	1,904	2,031
純資産の部		
株主資本		
資本金	269	269
資本剰余金	190	190
利益剰余金	1,362	1,677
自己株式	△0	△0
株主資本合計	1,821	2,137
新株予約権	1	18
純資産合計	1,823	2,155
負債純資産合計	3,728	4,187

(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：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)
売上高	5,086	4,881
売上原価	3,981	3,758
売上総利益	1,104	1,122
販売費及び一般管理費	442	449
営業利益	661	673
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
受取保険金	3	1
助成金収入	—	1
その他	2	2
営業外収益合計	5	6
営業外費用		
支払利息	29	19
その他	0	2
営業外費用合計	30	22
経常利益	637	657
税金等調整前当期純利益	637	657
法人税、住民税及び事業税	226	211
法人税等調整額	4	8
法人税等合計	231	219
当期純利益	406	437
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	406	437

(連結包括利益計算書)

(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)
当期純利益	406	437
包括利益	406	437
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	406	437

## (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:百万円)

	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	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	269	190	1,022	△0	1,482	—	1,482
当期変動額							
剰余金の配当			△66		△66		△66
親会社株主に帰属する 当期純利益			406		406		406
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						1	1
当期変動額合計	—	—	339	—	339	1	341
当期末残高	269	190	1,362	△0	1,821	1	1,823

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:百万円)

	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	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	269	190	1,362	△0	1,821	1	1,823
当期変動額							
剰余金の配当			△122		△122		△122
親会社株主に帰属する 当期純利益			437		437		437
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						16	16
当期変動額合計	—	—	315	—	315	16	332
当期末残高	269	190	1,677	△0	2,137	18	2,155

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(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)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	637	657
減価償却費	36	46
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	29	19
売上債権の増減額 (△は増加)	△90	△26
たな卸資産の増減額 (△は増加)	319	168
前渡金の増減額 (△は増加)	△1	△6
仕入債務の増減額 (△は減少)	△52	△8
未払金の増減額 (△は減少)	8	△21
未払費用の増減額 (△は減少)	17	△14
前受金の増減額 (△は減少)	△1	△30
その他	△47	26
小計	855	809
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△26	△19
法人税等の支払額	△230	△237
営業活動によるキャッシュ・フロー	598	552
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△144	△37
有形固定資産の売却による収入	0	0
無形固定資産の取得による支出	△0	△3
その他	0	△2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△144	△42
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△453	14
長期借入れによる収入	664	1,583
長期借入金の返済による支出	△529	△1,375
配当金の支払額	△66	△120
その他	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△385	101
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	68	611
現金及び現金同等物の期首残高	885	953
現金及び現金同等物の期末残高	953	1,565

(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。

(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)、「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。

(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。

これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

(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、当社及び連結子会社5社により構成されており、流通事業、リフォーム事業、開発分譲事業、受託販売事業及び不動産取引派生事業を主たる業務として事業活動を展開しております。その事業内容から勘案し、「流通事業」、「リフォーム事業」、「開発分譲事業」、「受託販売事業」、「不動産取引派生事業」の5つを報告セグメントとしております。

「流通事業」は、店舗を構え不動産売買の仲介業務等を行っております。「リフォーム事業」は、中古住宅のリフォーム提案及びリフォーム工事等の請負業務を行っております。「開発分譲事業」は、戸建住宅、宅地等の企画・開発・販売業務を行っております。「受託販売事業」は、自社店舗を構えず、外部事業主が企画・開発した戸建住宅等の受託販売業務等を行っております。「不動産取引派生事業」は、上記の各事業に付随して発生する受託販売物件の広告代理業務、不動産物件購入に伴う損害保険代理業務、生命保険募集業務及びローン事務代行業務に係るファイナンシャルプランニング業務、引越業者・家具設備等の紹介業務等を行っております。

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:百万円)

	報告セグメント						その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結 財務諸表 計上額 (注)3
	流通	リフォー ム	開発分譲	受託販売	不動産 取引派生	計				
売上高										
外部顧客への売上高	846	1,346	2,518	78	195	4,985	100	5,086	—	5,086
セグメント間の内部売上 高又は振替高	50	21	—	13	4	89	—	89	△89	—
計	896	1,367	2,518	92	199	5,074	100	5,175	△89	5,086
セグメント利益	307	268	203	35	129	945	14	960	△298	661
セグメント資産	1,039	557	1,014	3	123	2,738	420	3,158	569	3,728
その他の項目										
減価償却費	19	4	0	0	0	24	4	29	7	36
のれんの償却額	—	3	—	—	—	3	—	3	—	3
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	16	1	—	—	—	17	127	145	4	149

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:百万円)

	報告セグメント						その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結 財務諸表 計上額 (注)3
	流通	リフォー ム	開発分譲	受託販売	不動産 取引派生	計				
売上高										
外部顧客への売上高	938	1,337	2,144	69	181	4,669	211	4,881	—	4,881
セグメント間の内部売上 高又は振替高	44	44	—	26	0	116	0	116	△116	—
計	982	1,381	2,144	95	181	4,786	212	4,998	△116	4,881
セグメント利益	363	272	123	50	109	919	67	986	△313	673
セグメント資産	1,092	813	1,049	23	99	3,077	402	3,479	708	4,187
その他の項目										
減価償却費	18	4	0	0	0	23	13	37	9	46
のれんの償却額	—	3	—	—	—	3	—	3	—	3
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	17	3	—	—	—	20	4	24	16	40

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、当社グループが行う広告代理業務(受託販売物件に関するものを除く)、教育事業及びシェアハウス事業等を含んでおります。

## 2. 調整額の内容は以下のとおりであります。

## セグメント利益

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
セグメント間取引消去	△3	△1
全社費用※	△294	△311
合計	△298	△313

※全社費用は、主に監査報酬及び財務チーム、経理チーム等の管理部門に係る費用であります。

## セグメント資産

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社資産※	569	708
合計	569	708

※全社資産は、主に手許資金（現金等）及び財務チーム、経理チーム等の管理部門に係る資産であります。

## 減価償却費

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社費用※	7	9
合計	7	9

※全社費用は、主に財務チーム、経理チーム等の管理部門に係る減価償却費であります。

## 有形固定資産及び無形固定資産の増加額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社資産※	4	16
合計	4	16

※全社資産は、各セグメントに帰属しない資産であります。

## 3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

## (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	161.12円	189.02円
1株当たり当期純利益金額	35.94円	38.70円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	35.92円	38.63円

(注) 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金額 (百万円)	406	437
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円)	406	437
期中平均株式数(千株)	11,307	11,307
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 (百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	7	19
(うち新株予約権(千株))	(7)	(19)
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)

該当事項はありません。