



平成28年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年2月14日

上場会社名 株式会社サンセイラディック 上場取引所 東  
 コード番号 3277 URL http://www.sansei-l.co.jp  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 松崎 隆司  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長 (氏名) 永田 武司 (TEL) 03-5252-7511  
 定時株主総会開催予定日 平成29年3月29日 配当支払開始予定日 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29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 : 有 (機関投資家及びアナリスト向け)

(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	12,300	6.3	1,446	11.3	1,328	11.1	853	17.9
27年12月期	11,567	10.8	1,299	7.9	1,196	14.6	724	15.6
(注) 包括利益	28年12月期		853百万円 ( 17.9%)		27年12月期		724百万円 ( 15.6%)	

	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	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	104.94	104.03	13.2	12.0	11.8
27年12月期	90.08	88.74	12.8	11.9	11.2

(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

(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	10,832	6,856	63.3	840.78
27年12月期	11,397	6,034	52.9	744.23

(参考) 自己資本 28年12月期 6,851百万円 27年12月期 6,034百万円

(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	1,610	△183	△1,277	2,299
27年12月期	△1,450	△115	1,587	2,149

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	—	3.00	—	7.00	10.00	80	11.1	1.4
28年12月期	—	0.00	—	12.00	12.00	97	11.4	1.5
29年12月期(予想)	—	0.00	—	15.00	15.00		13.2	

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)	5,302	△10.7	123	△76.6	78	△82.4	19	△91.8	2.44
通期	14,448	17.5	1,466	1.4	1,374	3.4	929	8.9	114.03

※ 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19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	8,149,500株	27年12月期	8,108,500株
② 期末自己株式数	28年12月期	196株	27年12月期	148株
③ 期中平均株式数	28年12月期	8,134,740株	27年12月期	8,037,423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	10,959	7.0	1,506	12.8	1,390	12.3	804	7.2
27年12月期	10,240	15.9	1,334	14.5	1,238	23.2	750	24.2

	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
	円 銭	円 銭
28年12月期	98.87	98.02
27年12月期	93.34	91.95

(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	10,536		6,936	65.8	850.65	
27年12月期	11,028		6,164	55.9	760.23	

(参考) 自己資本 28年12月期 6,932百万円 27年12月期 6,164百万円

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)	4,807	△13.7	178	△67.6	120	△66.0	14.75
通期	12,958	18.2	1,351	△2.8	909	13.1	111.62

※ 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	2
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	10
(1) 会社の経営の基本方針	10
(2) 目標とする経営指標	10
(3) 中長期的な会社の経営戦略	10
(4) 会社の対処すべき課題	10
(5) その他、会社の経営上重要な事項	11
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	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	18
(会計方針の変更)	19
(連結貸借対照表関係)	20
(連結損益計算書関係)	20
(連結包括利益計算書関係)	20
(連結株主資本等変動計算書関係)	20
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	22
(セグメント情報等)	23
(関連当事者情報)	25
(1株当たり情報)	26
(重要な後発事象)	26
6. 個別財務諸表	27
(1) 貸借対照表	27
(2) 損益計算書	29
(3) 株主資本等変動計算書	31
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	33
(会計方針の変更)	33
7. その他	34
(1) 受注及び販売の状況	34
(2) 役員の異動	34

## 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、好調な企業収益や雇用情勢の改善を背景に緩やかな景気回復基調を続けておりますが、米国の新政権誕生による新たな政策の動向や、英国のEU離脱問題等の欧州の動向、アジア新興国の景気減速懸念など不確実性が増しており、予断を許さない状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、低金利政策を背景にした不動産需要は旺盛なことから、堅調に推移することが見込まれます。

このような状況の中、平成27年度を初年度とした中期経営計画の達成のため、新たな金融機関及び証券会社とのネットワークの拡大、不動産仲介業者への営業を強化することで、仕入情報チャネルの拡大を図るとともに、名古屋・大阪支店の人員を増員することで体制を強化し、東海・近畿圏での業績拡大を図るなど、より安定的な事業基盤の構築に注力してまいりました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高12,300百万円（前年同期比6.3%増）、営業利益1,446百万円（前年同期比11.3%増）、経常利益1,328百万円（前年同期比11.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益853百万円（前年同期比17.9%増）となりました。

セグメント別の概況は次のとおりであります。

## (不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、底地362件、居抜き36件、所有権22件の販売を行いました。居抜きの売上高の減少により、売上高は当初の計画値を下回ったものの、底地及び所有権の売上高が増加し、前年同期比では売上高、利益ともに増加いたしました。

その結果、売上高は10,959百万円（前年同期比7.0%増）となり、セグメント利益は2,251百万円（前年同期比11.5%増）となりました。

## (建築事業)

建築事業におきましては、戸建・リフォーム工事等170件の販売をいたしました。戸建については申込みから着工までの期間が延びていることにより、売上高が前年同期比で減少し、リフォーム工事については、大型案件が増加したため、売上高は増加したものの予算原価を上回る工事等が発生したことにより、利益率が低下いたしました。

その結果、売上高は1,390百万円（前年同期比2.4%増）となったものの、セグメント損失は56百万円（前年同期は38百万円のセグメント損失）となりました。

## ② 次期の見通し

今後の見通しにつきましては、米国の新政権誕生による新たな政策動向等の海外を起因とする不確実性はあるものの、国内においては、低金利政策による良好な資金調達環境、企業業績や雇用情勢の好調を背景に企業や個人の不動産需要は堅調に推移することが見込まれます。

このような状況におきまして、当社は中期経営計画の最終年度として、引き続き仕入情報チャネルの拡大を図るとともに、営業部門を一本部体制から、目的・地域別に区分した三本部体制に変更し、事業エリアごとの市況環境の変化にタイムリーに対応できる体制を構築することで、仕入の拡大及び業績の向上を図っており、今年に入り大型案件等の見込物件が増加しております。

以上により、次期の業績見通しにつきましては、売上高14,448百万円（前年同期比17.5%増）、営業利益1,466百万円（前年同期比1.4%増）、経常利益1,374百万円（前年同期比3.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益929百万円（前年同期比8.9%増）を見込んでおります。

## (2) 財政状態に関する分析

## ① 資産、負債、純資産の状況

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末から564百万円減少し、10,832百万円となりました。

## (流動資産)

当連結会計年度末の流動資産は、前連結会計年度末から617百万円減少し、9,749百万円となりました。販売用不動産821百万円の減少、現金及び預金181百万円の増加が主要因であります。

## (固定資産)

当連結会計年度末の固定資産は、前連結会計年度末から52百万円増加し、1,083百万円となりました。建物17

百万円、投資その他の資産その他27百万円の増加が主な要因であります。

(流動負債)

当連結会計年度末の流動負債は、前連結会計年度末から1,159百万円減少し、3,750百万円となりました。短期借入金1,202百万円の減少が主な要因であります。

(固定負債)

当連結会計年度末の固定負債は、前連結会計年度末から227百万円減少し、225百万円となりました。その他固定負債134百万円の減少、社債40百万円の減少、長期借入金50百万円の減少が主な要因であります。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末から821百万円増加し、6,856百万円となりました。利益剰余金796百万円の増加が主な要因であります。

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、前連結会計年度末から149百万円増加し、2,299百万円となりました。

(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、営業活動の結果得られた資金は1,610百万円となりました。税金等調整前当期純利益1,328百万円、たな卸資産の減少による収入804百万円、法人税等の支払額505百万円が主な要因であります。

(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183百万円となりました。定期預金の預入による支出66百万円、定期預金の払戻による収入33百万円、有形固定資産の取得による支出74百万円、無形固定資産の取得による支出36百万円、差入保証金の差入による支出91百万円、差入保証金の回収による収入76百万円、資産除去債務の履行による支出27百万円が主な要因であります。

(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、財務活動の結果使用した資金は1,277百万円となりました。短期借入金の減少による支出1,202百万円、長期借入れによる収入150百万円、長期借入金の返済による支出146百万円、配当金の支払額57百万円が主な要因であります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期	平成28年12月期
自己資本比率	48.4	43.4	59.8	52.9	63.3
時価ベースの自己資本比率	31.5	47.3	74.5	59.8	53.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	—	137.1	—	168.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—	17.9	—	19.6

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. いずれも連結ベースの財務数値により計算しています。

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

3. 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。

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います。

5. 平成24年12月期、平成25年12月期、平成27年12月期は、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、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・レシオは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

当社は、収益力の向上を図り配当原資を確保することにより、継続的かつ安定的な配当の実施及び経営成績に応じた積極的な利益還元を配当の基本方針としております。今後につきましても、株主に対する利益還元を重要な経営課題として認識し、株主利益の最大化を目指した経営戦略の推進によって、収益力の向上と事業基盤の拡大を図ることに努めてまいります。内部留保資金の使途につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、経営体質の強化による事業基盤の拡大を図るため、有効投資を実施してまいりたいと考えております。

また、当社は定款において取締役会の決議により中間配当を行うことができる旨を定めておりますが、株主総会決議により年1回の期末配当による剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

当期におきましては、期末配当を1株当たり12円00銭として、平成29年3月29日開催予定の定時株主総会に提案させていただく予定であり、当期における年間配当は1株当たり12円00銭となる予定であります。

次期の配当につきましては、上記方針のもと、1株当たり15円00銭の期末配当を予定しております。

#### (4) 事業等のリスク

以下には、当社グループの事業及び経理の状況等に関して、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしもリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上重要と考えられる事項について、投資家に対する積極的情報開示の観点から以下に記載しております。なお、当社グループは、これらのリスク発生が考えられる事項に対し、十分な認識をした上で、リスク回避あるいは発生後の迅速な対応に努める所存であります。当社株式に対する投資判断は、本項記載内容等を慎重に検討した上で行われる必要があると考えます。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

##### ① 経済情勢の変動について

当社は、底地を主な対象とした権利調整を行う不動産販売事業を行っております。当社グループの属する不動産業界におきましては、景気動向及び金利動向等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や金利の大幅な上昇等が発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、経済情勢の変化により土地の公示価格の下落等が発生した場合には、当社の収益が圧迫され、業績に影響を及ぼす可能性があります。特に、権利調整におきましては、売買対象となる底地の買取価格及び賃料収入は、土地の実勢価格に基づいて算定されており、不動産価格と事業損益は密接に関係しているため、景気動向の影響を受ける傾向にあります。従いまして、当社の想定を超える経済情勢の変動が起こった場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

##### ② 所有不動産の価格下落リスクについて

当社は、在庫として保有する販売用不動産や収益性のある賃貸不動産を所有しており、当該不動産の販売価格や稼働率、賃料等は、景気動向や不動産市況、不動産税制の変更、近隣の賃貸需給関係等の影響を受けやすい傾向があります。

当社グループにおきましては、販売用不動産については、上記のリスクを注視しながら計画に基づいた販売を推進するとともに、賃貸不動産については、稼働率を高めて安定した賃料収入を確保するため、テナントの入退居状況や賃料の未収状況を常にチェックし、また不動産そのものの価値を高めるよう努力してまいります。しかしながら、上記理由等により、販売価格が下落した場合や稼働率や賃料が低下し、保有する収益不動産から得られる賃料収入が減少した場合、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。

また、首都圏直下型の大地震等の自然災害、火災、事故等により、保有している不動産が毀損及び滅失する可能性があります。当社グループでは原則として、所有する不動産に対しては、火災保険や賠償責任保険等を付保しておりますが、保険金の限度額を上回る損害が発生する可能性や、保険でカバーできない災害や事故が発生する可能性を否定することはできません。また、保険金が支払われた場合におきましても、災害発生前の状態に回復させることができない可能性があります。この場合、当社グループの財政状態及び業績に影響が及ぶ可能性があります。

##### ③ 不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力がないことについて

不動産については様々な権利義務が存在します。日本の不動産登記には公信力（公示を信頼して取引した者には、公示どおりの権利状態があったのと同様の保護を与える力）がないことから、登記を信頼して取引した場合でも保護されない場合があります。特に当社が主に取り扱う底地については、権利関係が不動産登記に正確に反映されていないために登記から事前に正確な権利関係を完全に把握できない場合や、権利関係の発生時期が古く度々相続が発生し権利が複雑化しているために、正確な権利関係の把握に時間を要する場合があります。従いまして、当社が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、あるいは第三者の権利を侵害していること、当社が借地権者等の権利者と判断した相手先以外に権利者が存在すること等が後になって判明する可能性があります。当社は、仕入に際して登記内容を確認することに加えて不動産仲介業者・税理士等の物件情報提供者を通じ、土地所有者より権利関係に関する情報を可能な限り入手しており、また物件取得後において新たな権利関係等が判明した場合はそれに応じた権利調整方法を再度立案することにより対応を行っておりますが、対応困難な事態が現実には発生した場合には、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。

④ 不動産に係る権利調整の成否による業績の変動について

当社の不動産販売事業においては、収益化するにあたり権利調整を行う場合が大半を占めております。従いまして、底地において借地権者が底地の販売交渉に応じないことから販売交渉が進展しない場合、居抜きにおいて借家権者が明渡し交渉に応じないために売却に至らない場合など、権利調整における交渉が順調に進捗せず収益化に至らない場合には、当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。

⑤ 不動産物件の仕入について

当社の不動産販売事業においては、物件の仕入の成否が販売に直結するため、情報収集先の拡大等により物件仕入の確保に努める方針であります。しかしながら、不動産市況の変化、物件の取得競争の激化等により優良な物件を仕入れることが困難となった場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 不動産物件の引渡し時期及び決済条件の変更等による業績の変動について

当社の不動産販売事業にかかる売上計上方法は、物件の売買契約を締結した時点ではなく、物件の引渡しを行った時点で売上を計上する引渡基準によっております。そのため、顧客都合による決済日の変更や決済条件の変更等により、物件の引渡し時期、規模及び利益率等の変更が生じた場合、当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。

⑦ 法的規制について

当社グループの属する不動産業界には、「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」「借地借家法」等の法的規制があります。当社グループは、それらの規制を受け、宅地建物取引業法に基づく免許を取得して不動産販売等の業務を行っております。これらの法的規制の大幅な改廃や新法の制定により、事業計画見直しの必要が生じる等の法的規制の強化や緩和が行われた場合、当社グループの業績に影響が生じる可能性があります。

なお、宅地建物取引業免許は、当社グループの主要な事業活動に必須の免許であります。現時点において、グループ各社には、宅地建物取引業法及び建築士法に定める免許または登録の取消事由・更新欠格事由に該当する事実は存在しておりません。しかしながら、今後、何らかの理由により免許及び登録の取消・更新欠格による失効等があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

当社グループの有する免許、許可は以下のとおりであります。

会社名	法令等名	免許・許可の内容	有効期限
(株)サンセイランディック	宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許 (国土交通大臣(3)第6282号)	平成29年5月17日
(株)One's Life ホーム	建築業法	一般建設業許可 (東京都知事(般-27)第123905号)	平成32年4月29日
	建築士法	一級建築士事務所 (東京都知事 第51028号)	平成32年5月19日
	宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許 (東京都知事(2)第91530号)	平成32年3月19日

⑧ 税制の変更等による業績の変動について

当社グループの属する不動産業界において、不動産関連税制の変更が生じた場合には、資産の保有・取得・売却コストの上昇、顧客の購買意欲の減退等により当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。また、当社が主に取り扱う底地については、土地所有者における相続の発生が当社の物件仕入の要因となる場合が多いことから、相続税制において規制の強化・緩和等がなされた場合には、当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。

⑨ 訴訟等について

当社グループは、当連結会計年度末現在において、当社グループの業績に重要な影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありませんが、万が一将来において、借地権者及び借家権者との交渉に伴うトラブルが生じた場合、あるいは建築に際しての近隣住民からのクレーム等が生じた場合、これらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 有利子負債への依存と資金調達について

当社では、不動産の取得資金を主に金融機関からの借入金により調達しているため、有利子負債への依存度が比較的高い水準にあります。今後は、資金調達手段の多様化に取り組むとともに、自己資本の充実に注力する方針ですが、金融情勢の変化等により金利水準が変動した場合には、当社グループの業績及び財政状

態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社の資金調達の方法については、特定の金融機関に依存することなく個別の案件毎に融資の打診をしておりますが、金融政策の変化、当社の信用力の低下等により資金調達に制約を受けた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

《有利子負債残高の推移》

項目	期別	平成26年12月期	平成27年12月期	平成28年12月期
有利子負債残高	(千円)	2,414,488	3,957,719	2,711,855
総資産額	(千円)	8,792,809	11,397,504	10,832,803
有利子負債比率	(%)	27.5	34.7	25.0

⑪ 住宅保証について

建築事業において、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」では、10年間の瑕疵担保の義務化を定めております。当社グループは住宅保証機構株式会社及び株式会社日本住宅保証検査機構（以下、「住宅保証機構」という。）に登録しており、当社グループの販売する戸建分譲住宅及び注文住宅は、住宅保証機構の10年間の住宅性能保証を受けております。住宅性能保証を受けるためには、同法人の現場検査を受ける必要があるため、当社グループにおきましては施工（工事管理）を充実させ、品質管理に万全を期するとともに、販売後のクレームに関しましても適切に対応しております。

しかしながら、引渡件数の増加に伴い、当社グループの品質管理に不備が生じた場合には賠償等により当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社グループの販売した住宅に重大な瑕疵があるとのクレームがなされた場合には、当社グループの責によるか否かを問わず、また、実際の瑕疵の有無によらず、根拠のない誤認であった場合でも、当社グループの信用に悪影響を及ぼし、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑫ 住宅建材の価格について

建築事業において、原油価格の高騰・木材価格の上昇などにより、日本国内の需要に関係なく住宅建材の価格が上昇する可能性があります。住宅建材について、建材価格の上昇を販売価格に転嫁することが難しい場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、住宅資材の供給不足や価格高騰が発生した場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑬ 建築事業における建築工事の外注について

建築事業においては、当社子会社㈱One's Life ホームが顧客より戸建住宅の建築を請負い、建築設計や各種工事については外注・業務委託しております。外注・業務委託先については能力・コスト・財務内容等を総合的に勘案した上で選定しており、住宅建築工事の工期・品質についても十分に管理しておりますが、外注・業務委託先が経営不振に陥った場合や設計・工事における工期遅延又は品質上の問題が生じた場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、建築需要等の高まりにより、外注・業務委託先の確保が十分にできない場合に工期遅延の発生や外注費の上昇となり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑭ 個人情報等の管理について

当社グループは、土地所有者や借地権者の顧客情報など多数の個人情報を保有しております。これらの情報管理については、その管理に万全を期するため、管理体制の構築、社内規程の整備、システム上のセキュリティ対策の強化など、その管理に万全を期しております。しかしながら、万が一これらの情報が外部流出した場合、あるいは不正使用された場合には、信用の失墜や損害賠償等が生じ、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑮ 人材の確保と育成について

当社は、底地を主な対象とした権利調整を行う不動産販売事業を行っており、業務を行うためには、不動産に係る幅広い法令や業務に関する知識が求められ、また、土地所有者、借地権者と交渉を進めるにあたって高いコミュニケーション能力が求められます。したがって、今後の業容の拡大及び業務内容の多様化に対応して、優秀な人材を適切な時期に確保する必要があります。しかしながら、人材の確保・育成が計画通り進まない場合や、社外流出等何らかの事由により既存の人材が業務に就くことが困難になった場合には、当社の事業活動に支障が生じ、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

## 2. 企業集団の状況

当社グループは、平成29年2月14日現在、当社及び連結子会社1社により構成されており、旧借地法・借家法(注1以下、「旧法」という。)の適用される底地等に係る不動産販売事業、建築事業を主たる業務として行っております。

当社グループの事業内容および当社と関係会社の当該事業に係る位置づけは次の通りであります。なお、事業の種類別セグメントと同一の区分であります。

### (1) 不動産販売事業

当事業におきましては、当社が、主にひとつの不動産に複数の権利者がいるため、自由な活用が制限されていたり、資産価値が低くなっている物件を土地所有者から買取り、権利関係を調整(以下、「権利調整」※という。)することにより、不動産の価値を高めた上で販売する事業を行っております。物件情報は不動産仲業者等からの紹介によって収集しており、物件の法的規制や権利関係などの調査を実施し、土地所有者と仕入交渉を行って物件を買取っております。

なお、当事業において取扱う具体的な物件は以下の通りであります。案件によって単体の場合と、①～③が混在している事業があります。

※以下の「①底地」「②居抜き」文中の下線部が、当社による権利調整に該当します。

#### ① 底地

底地とは、主に「借地権負担付土地」であり、土地所有者が第三者に土地を貸し、賃借料(以下、「地代」という。)収入を得ている土地を指します。一般的な土地には、土地所有者に「土地の所有権と利用権」(以下、「完全所有権」という。)がありますが、土地所有者が、その土地を第三者に貸し、第三者がその土地に家を建てると、当該第三者は、地代を支払う義務を負う代わりに「土地の利用権」(「借地権」)を得ます(以下、この第三者を「借地権者」という)。一方、土地所有者は、土地の利用権を一時的に失った状態となり、「土地の所有権と地代徴収権」(「底地権」)を持つこととなります。

当社は、主に旧法が適用される底地を土地所有者より買取り、隣地との境界確定、借地区画ごとの分筆や借地権者との交渉の後、借地権者のニーズに合わせて、以下のように対応します。

イ 借地権者への底地の販売(借地権者の完全所有権化)

ロ 借地権者からの借地権の買取り等による当社の完全所有権化後、不動産仲業者を通じての不動産会社や事業会社、個人に販売

このように、当社が当事者(土地所有者)として様々な権利を適切に調整することで、借地権者との間におけるトラブルを回避し、満足頂けるようなソリューションを提供しております。また、当社が取得した底地を販売するまでの期間は、借地権者から地代を得ております。

#### ② 居抜き

居抜きとは、老朽化して十分に収益を上げることができないアパートやビルなどの借家権付土地建物のことをいいます。

当社は、土地建物所有者より居抜きを買取り、借家権者(その建物の一部を借りている建物賃借人)に退去の依頼をして、必要に応じて新しい移転先の紹介や移転費用の負担などを行った上で(以下、「明渡し交渉」という。)、賃貸借契約を合意解約して当社の完全所有権とします。借家権者の退去後、空き物件となった土地建物(必要に応じて建物解体後の更地)を、不動産仲業者を通じて不動産会社や事業会社、個人に販売しております。

#### ③ 所有権

所有権とは、土地建物に係る所有者の完全所有権のことであり、当社が所有者から所有権を買取り、不動産仲業者を通じて不動産会社や事業会社、個人に販売しております。

当社は、東京本社を含め札幌支店・仙台支店・武蔵野支店・横浜支店・名古屋支店・大阪支店・福岡支店の全国8ヶ所に営業拠点を設け、底地を主体に取扱う不動産会社として、積極的に事業を展開しております。

不動産の売買の他に、不動産の仲介、土地活用のコンサルティングサービスや、地代の集金業務の代行や土地賃貸借契約期間の更新手続など、土地所有者から土地賃貸管理業務を一括して請け負うサービスである「オーナーズパートナー」(注2)を展開しております。また、オフィスビル・マンション・アパート等の賃貸不動産を所有し、賃料収入を得ております。

## (注1)「旧借地借家法」について

わが国の近代における土地所有制度の歴史的変革は、明治政府により実施された土地の自由売買容認と地租改正に始まります。しかし当時は、税負担が大きく、借地形態での居住が中心であり、土地所有者の権利が強い時代でした。明治から大正にかけて、農村部から都市部への人口流入が進む中で、借地権者の権利保護が求められるようになり、大正10年に借地法・借家法が制定されました。そして、大正12年に発生した関東大震災により、多くの被災者が発生しましたが、迅速かつ円滑な復興を目的として、翌年、借地借家臨時処理法を制定し、被災前の借家権者であった者に借地権者の権利を主張できるようにしました。これにより、借地の供給が大幅に増加したといえます。この後も都市部への人口流入が続いて不動産価格の高騰がおき、賃借人の保護を行う必要が高まったため、昭和16年に借地法・借家法の改正がなされ、土地所有者側の正当な事由なしに土地賃貸借契約解約の申入れ、更新の拒絶ができなくなりました。

戦後においても、戦後復興を進めるため罹災法（罹災都市借地借家臨時処理法）が制定され、借地の供給がなされました。高度経済成長期には地価の大幅な上昇を招いたことや都市部への人口流入が続いたこともあり、住宅難の時代が続きました。また、多くの借地権建物も老朽化が進み、建替えの必要があるが、土地所有者が建替えを認めないなど問題が発生したことから、昭和41年に借地法・借家法の改正がなされ、借地権者の建替え、増改築に関して、土地所有者が承諾を出さない場合は、借地権者は裁判所から地主の承諾に代る許可をとれるという内容が盛り込まれました。

このような経過を辿った末に、平成4年に土地所有者と借地権者・借家権者の権利関係を有期の契約とする「定期借地権」の新しい概念が盛り込まれた借地借家法の新法が施行されました。

旧法は、戦前戦後の混乱の中で、借地や借家が大量に発生した事情や、道路の問題や隣地境界、契約内容、権利関係の不明朗さが残されたまま、土地の需要の拡大に取り込まれてしまった経緯があります。

平成4年の新法施行以後に借地契約が成立した借地は新法の適用となりましたが、日本全国には現在でも旧法が適用される相当数の借地が存在することが推測されます。特に、戦前戦後の混乱期に生じた底地は、現在、相続等による権利継承が行われる時期にきていることや現代の状況に見合わない旧法の解消を求めることなどが、底地の流動化の大きな要因となっております。

## (注2)「オーナーズパートナー」について

土地所有者の底地管理・運営のサポートを目的として、地代集金・滞納督促連絡・土地賃貸借契約期間の更新手続など、土地賃貸管理業務を一括して請け負うサービスです。

底地は、長い年月の間、土地を貸し借りしていることにより、契約内容が曖昧なまま、土地所有者・借地権者ともに世代交代が進み権利関係が複雑化していることや、経済情勢の変化に対応した地代改定が行われていないなど、底地を資産として有効に活用できていないケースが多く見受けられます。当社が土地所有者を代行して借地権者の管理を行うことにより、土地所有者の管理に係る負担が軽減されるとともに、底地の有効な資産活用が可能となります。

## (2) 建築事業

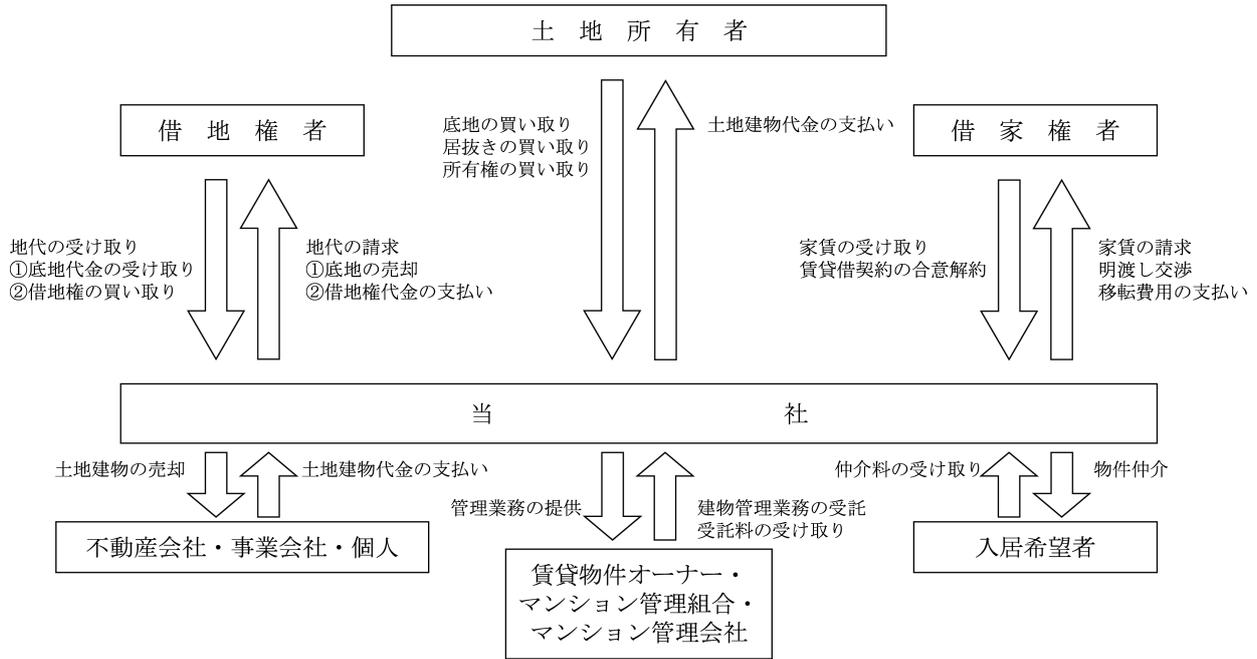
当事業におきましては、当社連結子会社である株式会社One's Lifeホームが、デザイナーズフルオーダー戸建注文住宅・デザイナーズリフォームの企画設計・施工及び管理業務を行っております。

東京都世田谷区桜、世田谷区駒沢の展示場に、戸建注文住宅とリフォームのモデルハウスを展開し、来場者にデザイン性や珪藻土や無垢材など自然素材の素材感を伝えます。顧客の住宅プランに応じて提携している複数の建築家を選定し、デザインコンペを実施した後、詳細プランを決定します。施工は、同社が工事からアフターメンテナンスまで一貫して請け負います（One's Lifeホーム完全責任施工）。また、工事事業者によってOne's Lifeホーム安全協力会（一生会）を構成し、安全協力大会の開催、定期的な研修の実施を通じて品質・安全性の向上を図っております。

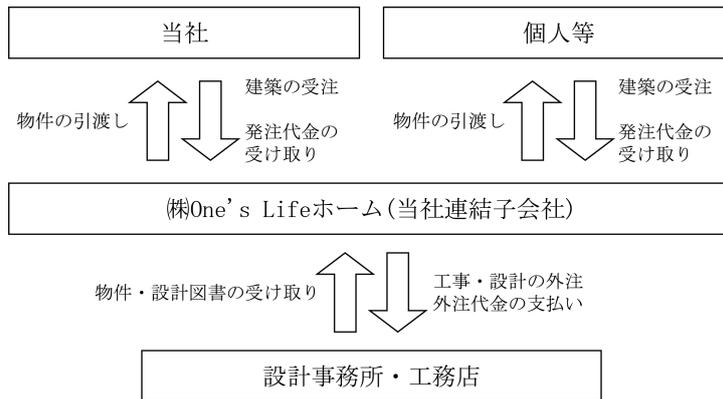
戸建注文住宅建築、リフォームのほか、当社が販売する不動産における戸建住宅の受注及び既存顧客への戸建受注、リフォームの提案も行っております。

事業の系統図は次のとおりであります。

(不動産販売事業)



(建築事業)



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社は、「不動産権利調整のForerunner（先駆者）であり続ける 全てのステークホルダーとWIN-WIN-WINの関係を目指す」という経営ビジョンを掲げ、事業を行っております。

当社では、流通性が低い「底地」を扱っておりますが、底地は、適切な権利調整を行なうことによって本来の不動産価値を取り戻し、流通性を高めることができます。底地のあるべき姿に戻す、正常化し、本来の価値を取り戻すことが私達に求められているニーズであり、これからも「不動産の再生および活用」を通じて社会に貢献してまいります。

#### (2) 目標とする経営指標

当社は、収益性を確認する指標として、資金調達コストを含めた「売上高経常利益率」を重視しております。

平成28年12月期の「売上高経常利益率」は10.8%となり、前期比で0.5%改善いたしました。利益率の向上、経費削減、金利の圧縮等を通じて、継続的に改善していく方針であります。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は平成27年度を初年度とし策定した中期経営計画に基づき、次なる成長に向けて、「既存事業を拡大し、これまで培ってきた権利調整のノウハウを活かした新たな事業展開」という方針を掲げています。

当社は平成14年より全国展開を開始し、現在8拠点（東京・札幌・仙台・武蔵野・横浜・名古屋・大阪・福岡）において底地をはじめとした権利調整を行う一方で、地域ごとの権利調整に関するノウハウとデータの蓄積を行ってまいりました。

新規事業として、仙台支店においては、石巻エリアを中心とした被災地において、当社としての被災地復興支援の仕組みを構築すべく活動しております。また、本社においては、大田区で民泊事業の運営を開始し、今後の事業展開を検討しております。組織体制については、事業エリアごとの市況環境の変化にタイムリーに対応するため、営業部門を目的・地域別に区分した三本部体制に変更し、名古屋、大阪支店においては営業エリアを拡大し、東海・近畿圏での業績を拡大するために人員を増員しております。そのほか、借地権の買取をはじめとする不動産有効活用の提案等、コンサルティング業務の拡大や、空家・建物耐震化など不動産諸問題への取り組みを行ってまいります。

このようにこれまで培ってきたノウハウを活用し、ニーズのある分野で次なる一步を進め、事業発展に努めるとともに、より安定的な事業基盤を構築し、業績の拡大を図ってまいります。

また、中期経営計画の最終年度となる平成29年度においては、計画の達成状況及び今後の課題を検討し、さらなる事業発展のための次期中期経営計画を策定いたします。

#### (4) 会社の対処すべき課題

当社は、「不動産権利調整のForerunner（先駆者）であり続けること」を経営ビジョンとして掲げ、「既存事業を太くし、これまで培ってきた権利調整ノウハウを活かした新たな事業展開」を中期経営目標としております。今後、顧客ニーズに適応したサービスの充実、様々な顧客開拓を進めていくために、当社が取り組むべき主要な課題は以下の通りです。

##### ① 既存事業の安定と拡大

主に当社の取り扱う旧法が適用される底地は、今後増加することがないため数量に限りがあると言えます。

しかし、当社が買取りを行う底地は、一般の借地権の世帯数に対してはごく限られた数であり、当社が関わっていない潜在的な底地の市場は相当数あると考えております。当社は、これまで培ってきた不動産権利調整ノウハウを活かし、オーナーズパートナーやコンサルティングサービスを提供することにより、今まで接点のなかった土地所有者の困り込みを実現し、既存事業の持続的かつ安定的な拡大を図ることができると考えております。このような「底地シェア拡大」のために、専門部署による提供するサービスの強化と社員研修などを通じたコンサルティング能力の向上に取り組む方針であります。

##### ② 権利調整能力（ヒューマンスキル）を高める人材育成

当社の事業は、顧客のニーズに合わせたきめ細かいコンサルティングを提供することが求められており、業務を行うためには、不動産に係る幅広い法令や業務に関する知識が求められ、また、土地所有者、借地権者と

交渉を進めるにあたって高いコミュニケーション能力が求められます。従って、OJT方式による徹底した人材教育を行うこと及び宅地建物取引士のみならず、不動産コンサルティングマスター、ファイナンシャルプランナー等の資格取得を積極的に推進させ、権利調整能力の向上を図り、不動産権利調整のスペシャリストを育成し、他社との差別化を進める方針であります。

③ 物件情報の収集力の強化

当社は、仕入れ物件情報の大半を不動産仲介業者から入手しておりますが、金融機関や税理士などからの情報入手も増えており、情報チャンネルの多様化がみられます。今後も継続的な成長を図るべく、既存情報入手先との良好な取引関係を維持するとともに、業務提携等による関係強化を行い、優良な情報の確保を進める方針であります。

また、ポータルサイト（底地.com）の充実や個人向けセミナーの開催などを通じて、不動産に関するよろず相談窓口を設けることにより、土地所有者との直接取引の拡大も目指しております。

(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、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、国際財務報告基準（IFRS）の適用等につきましては、今後の事業展開や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)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,253,865	2,435,179
売掛金	150,702	143,203
販売用不動産	※1 7,699,161	※1 6,877,953
未成工事支出金	1,975	20,582
貯蔵品	4,482	2,400
繰延税金資産	137,585	110,342
その他	125,787	169,260
貸倒引当金	△7,181	△9,556
流動資産合計	10,366,380	9,749,365
固定資産		
有形固定資産		
建物	212,281	230,232
減価償却累計額	△101,822	△104,903
建物(純額)	110,459	125,328
土地	1,681	1,241
賃貸不動産	※1 511,463	※1 511,463
減価償却累計額	△72,709	△80,587
賃貸不動産(純額)	438,754	430,876
その他	99,625	91,545
減価償却累計額	△78,515	△58,357
その他(純額)	21,109	33,187
有形固定資産合計	572,005	590,634
無形固定資産	76,291	87,578
投資その他の資産		
投資有価証券	81,030	81,030
繰延税金資産	30,451	25,828
その他	312,466	339,487
貸倒引当金	△41,121	△41,121
投資その他の資産合計	382,826	405,223
固定資産合計	1,031,123	1,083,437
資産合計	11,397,504	10,832,803
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	470,936	439,856
1年内償還予定の社債	44,500	40,000
短期借入金	※1 3,629,821	※1 2,426,910
1年内返済予定の長期借入金	※1 101,635	※1 155,565
未払法人税等	283,405	228,740
資産除去債務	—	2,600
その他	379,459	456,900
流動負債合計	4,909,758	3,750,571

(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)
<b>固定負債</b>		
社債	60,000	20,000
長期借入金	※1 114,550	※1 63,940
資産除去債務	7,128	4,592
その他	271,621	137,465
固定負債合計	453,300	225,997
<b>負債合計</b>	<b>5,363,059</b>	<b>3,976,569</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	709,825	720,075
資本剰余金	670,825	681,075
利益剰余金	4,653,848	5,450,709
自己株式	△53	△97
株主資本合計	6,034,445	6,851,762
新株予約権	—	4,471
純資産合計	6,034,445	6,856,233
<b>負債純資産合計</b>	<b>11,397,504</b>	<b>10,832,803</b>

## (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	11,567,883	12,300,136
売上原価	※1 7,798,496	※1 8,343,576
売上総利益	3,769,386	3,956,559
販売費及び一般管理費	※2 2,469,865	※2 2,510,159
営業利益	1,299,520	1,446,400
営業外収益		
受取利息	843	265
受取配当金	109	89
業務受託料	2,735	3,049
還付金収入	2,310	627
損害保険金収入	1,604	4,742
その他	7,092	6,653
営業外収益合計	14,696	15,427
営業外費用		
支払利息	99,254	83,007
支払手数料	6,107	3,553
事務所移転費用	—	35,791
その他	12,537	10,539
営業外費用合計	117,898	132,893
経常利益	1,196,317	1,328,934
税金等調整前当期純利益	1,196,317	1,328,934
法人税、住民税及び事業税	467,952	443,447
法人税等調整額	4,354	31,867
法人税等合計	472,306	475,314
当期純利益	724,011	853,619
親会社株主に帰属する当期純利益	724,011	853,619

## 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	724,011	853,619
その他の包括利益		
その他の包括利益合計	—	—
包括利益	724,011	853,619
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	724,011	853,619
非支配株主に係る包括利益	—	—

## (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	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	661,450	622,450	3,977,672	△53	5,261,519	—	5,261,519
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)	48,375	48,375			96,750		96,750
剰余金の配当			△47,835		△47,835		△47,835
親会社株主に帰属する当期純利益			724,011		724,011		724,011
自己株式の取得				—	—		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						—	—
当期変動額合計	48,375	48,375	676,175	—	772,925	—	772,925
当期末残高	709,825	670,825	4,653,848	△53	6,034,445	—	6,034,445

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	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	709,825	670,825	4,653,848	△53	6,034,445	—	6,034,445
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)	10,250	10,250			20,500		20,500
剰余金の配当			△56,758		△56,758		△56,758
親会社株主に帰属する当期純利益			853,619		853,619		853,619
自己株式の取得				△44	△44		△44
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						4,471	4,471
当期変動額合計	10,250	10,250	796,861	△44	817,317	4,471	821,788
当期末残高	720,075	681,075	5,450,709	△97	6,851,762	4,471	6,856,233

## (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)
<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	1,196,317	1,328,934
減価償却費	105,205	85,676
受取利息及び受取配当金	△953	△354
支払利息	99,254	83,007
営業外支払手数料	6,107	3,553
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,921	2,375
売上債権の増減額 (△は増加)	△59,480	7,498
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△2,525,593	804,683
仕入債務の増減額 (△は減少)	18,673	△31,080
その他の資産の増減額 (△は増加)	10,201	△53,235
その他の負債の増減額 (△は減少)	226,697	△46,377
その他	1,566	9,724
小計	△920,081	2,194,406
利息及び配当金の受取額	534	329
利息の支払額	△100,056	△82,051
営業外支払手数料の支払額	△6,107	△3,553
法人税等の支払額	△424,810	△505,257
法人税等の還付額	—	7,056
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,450,521	1,610,930
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△121,906	△66,309
定期預金の払戻による収入	145,002	33,402
有形固定資産の取得による支出	△40,232	△74,684
有形固定資産の売却による収入	254	2,494
無形固定資産の取得による支出	△17,840	△36,175
投資有価証券の取得による支出	△81,000	—
貸付金の回収による収入	325	171
差入保証金の差入による支出	—	△91,750
差入保証金の回収による収入	—	76,702
資産除去債務の履行による支出	—	△27,680
その他	△240	208
投資活動によるキャッシュ・フロー	△115,637	△183,620
<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)	1,672,052	△1,202,911
長期借入れによる収入	50,000	150,000
長期借入金の返済による支出	△126,200	△146,680
社債の償還による支出	△55,000	△44,500
新株予約権の行使による株式の発行による収入	96,750	20,500
新株予約権の発行による収入	—	4,471
配当金の支払額	△48,005	△57,061
その他	△1,652	△1,521
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,587,943	△1,277,702
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	21,784	149,607
現金及び現金同等物の期首残高	2,127,973	2,149,758
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,149,758	※1 2,299,365

## (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

全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One's Life ホーム

## 2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数 ー

(2) 持分法を適用しない関連会社 ー

## 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を採用しております。

## ② たな卸資産

販売用不動産及び未成工事支出金

個別法に基づく原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(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。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 7～18年

賃貸不動産 5～47年

その他 3～20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

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。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社は、確定拠出年金制度を導入しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上方法

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事の

進捗率の見積りは原価比例法)を適用しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手元現金、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りリスクしか負わない短期的な投資からなっております。

(7) 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

消費税等の会計処理は税抜処理によっており、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の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。

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。

(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。

なお、この変更による損益に与える影響は軽微であります。

## (連結貸借対照表関係)

## ※1 担保に供している資産及びこれに対応する債務

## イ 担保に供している資産

	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)
販売用不動産	4,137,656千円	2,391,492千円
賃貸不動産	79,008千円	78,206千円
計	4,216,664千円	2,469,699千円

## ロ 上記に対応する債務

	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)
短期借入金	3,322,921千円	2,061,000千円
1年内返済予定の長期借入金	61,140千円	89,400千円
長期借入金	58,260千円	37,500千円
計	3,442,321千円	2,187,900千円

## (連結損益計算書関係)

## ※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額

	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)
売上原価	39,515千円	9,497千円

## ※2 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は次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)
販売手数料	193,623千円	222,436千円
給与手当	696,490千円	726,546千円
賞与	243,574千円	259,638千円
租税公課	254,234千円	215,393千円
貸倒引当金繰入額	1,923千円	2,447千円
退職給付費用	5,560千円	5,460千円

## (連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

## (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

	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)	7,915,000	193,500	—	8,108,500

## (変動事由の概要)

新株予約権の権利行使による増加 193,500株

## 2 自己株式に関する事項

	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)	148	—	—	148

## 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27年3月30日 定時株主総会	普通株式	23,744	3.00	平成26年12月31日	平成27年3月31日
平成27年8月7日 取締役会	普通株式	24,091	3.00	平成27年6月30日	平成27年9月1日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日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29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	56,758	7.00	平成27年12月31日	平成28年3月30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

	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)	8,108,500	41,000	—	8,149,500

(変動事由の概要)

新株予約権の権利行使による増加 41,000株

## 2 自己株式に関する事項

	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)	148	48	—	196

(変動事由の概要)

単元未満株式の買取りによる増加 48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	平成28年ストック・ オプションとしての 新株予約権	—	—	—	—	—	4,471
合計			—	—	—	—	4,471

## 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29日 定時株主総会	普通株式	56,758	7.00	平成27年12月31日	平成28年3月30日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日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29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	97,791	12.00	平成28年12月31日	平成29年3月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 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	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)
現金及び預金勘定	2,253,865千円	2,435,179千円
預入期間3か月超の定期預金	△104,107千円	△135,814千円
現金及び現金同等物	2,149,758千円	2,299,365千円

(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

当社グループ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、底地の仕入れ及び権利調整を行う不動産の売買を主な事業とし、さらに不動産売買に限らず戸建の販売、リフォーム工事等の事業活動を展開しております。これにより、「不動産販売事業」「建築事業」の2つを報告セグメントとしております。

各事業の内容は下記のとおりであります。

「不動産販売事業」・・・不動産の販売

「建築事業」・・・・・・戸建住宅の販売、リフォーム工事

## 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、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	連結財務諸表 計上額
	不動産販売 事業(注)2	建築事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	10,240,632	1,327,251	11,567,883	—	11,567,883
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	31,290	31,290	△31,290	—
計	10,240,632	1,358,541	11,599,173	△31,290	11,567,883
セグメント損益(△は損失)	2,018,487	△38,541	1,979,945	△680,424	1,299,520
セグメント資産	8,460,066	399,676	8,859,743	2,537,760	11,397,504
その他の項目					
減価償却費	49,646	41,473	91,120	14,085	105,205
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	17,257	27,842	45,100	10,111	55,212

(注) 1. 調整額は以下の通りであります。

- (1) セグメント損益の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用△683,504千円であります。
  - (2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産2,568,160千円、セグメント間取引の消去△30,400千円であります。  
全社資産の主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産であります。
  - (3) 減価償却費の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
  - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. 不動産販売事業の減価償却費には賃貸不動産に係る減価償却費10,170千円が含まれております。

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	連結財務諸表 計上額
	不動産販売 事業(注)2	建築事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	10,959,115	1,341,020	12,300,136	—	12,300,136
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	49,801	49,801	△49,801	—
計	10,959,155	1,390,821	12,349,937	△49,801	12,300,136
セグメント損益(△は損失)	2,251,270	△56,169	2,195,100	△748,700	1,446,400
セグメント資産	7,743,691	378,758	8,122,449	2,710,353	10,832,803
その他の項目					
減価償却費	52,996	16,511	69,508	16,168	85,676
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	83,953	1,690	85,643	31,831	117,474

(注) 1. 調整額は以下の通りであります。

- (1) セグメント損益の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用△745,247千円であります。
  - (2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産2,792,346千円、セグメント間取引の消去△81,992千円であります。  
全社資産の主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産であります。
  - (3) 減価償却費の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
  - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. 不動産販売事業の減価償却費には賃貸不動産に係る減価償却費7,878千円が含まれております。

(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。

(関連当事者情報)

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	744.23円	840.78円
1株当たり当期純利益金額	90.08円	104.94円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	88.74円	104.03円

(注) 1. 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)	724,011	853,619
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)	724,011	853,619
普通株式の期中平均株式数(株)	8,037,423	8,134,740
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)	121,785	70,788
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。

項目	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)
純資産の部の合計額(千円)	6,034,445	6,856,233
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	4,471
(うち新株予約権(千円))	(—)	(4,471)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	6,034,445	6,851,762
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式 の数(株)	8,108,352	8,149,304

## (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)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,113,628	2,286,193
売掛金	35,443	39,758
販売用不動産	7,700,507	6,880,351
貯蔵品	2,001	2,076
前渡金	47,733	96,436
前払費用	31,428	37,913
繰延税金資産	137,314	110,077
その他	25,693	24,422
貸倒引当金	△6,490	△8,936
流動資産合計	10,087,260	9,468,292
固定資産		
有形固定資産		
建物	72,623	93,946
減価償却累計額	△34,276	△22,002
建物(純額)	38,346	71,943
車両運搬具	2,874	1,729
減価償却累計額	△2,684	△1,646
車両運搬具(純額)	189	82
工具、器具及び備品	73,139	66,252
減価償却累計額	△55,986	△36,629
工具、器具及び備品(純額)	17,153	29,622
土地	1,681	1,241
賃貸不動産	547,352	547,352
減価償却累計額	△82,075	△91,864
賃貸不動産(純額)	465,277	455,487
有形固定資産合計	522,649	558,378
無形固定資産		
ソフトウェア	74,445	85,919
その他	1,625	1,561
無形固定資産合計	76,071	87,481
投資その他の資産		
投資有価証券	81,030	81,030
関係会社株式	0	0
出資金	4,270	3,470
破産更生債権等	41,121	41,121
長期前払費用	3,514	1,872
長期預金	51,500	27,200
繰延税金資産	27,577	73,473
その他	174,353	234,839
貸倒引当金	△41,121	△41,121
投資その他の資産合計	342,245	421,885
固定資産合計	940,966	1,067,744
資産合計	11,028,227	10,536,037

(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)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	165,751	119,473
1年内償還予定の社債	44,500	40,000
短期借入金	3,589,821	2,396,910
1年内返済予定の長期借入金	71,930	92,840
リース債務	1,773	1,773
未払金	58,221	116,181
未払費用	144,935	140,090
未払法人税等	283,405	228,564
前受金	47,960	23,420
預り金	46,073	56,168
前受収益	13,561	12,889
その他	3,725	14,798
流動負債合計	4,471,659	3,243,109
固定負債		
社債	60,000	20,000
長期借入金	60,870	37,500
リース債務	5,440	3,667
債務保証損失引当金	—	161,376
受入保証金	266,043	133,700
固定負債合計	392,353	356,244
負債合計	4,864,013	3,599,354
純資産の部		
株主資本		
資本金	709,825	720,075
資本剰余金		
資本準備金	670,825	681,075
資本剰余金合計	670,825	681,075
利益剰余金		
利益準備金	2,200	2,200
その他利益剰余金		
別途積立金	100,000	100,000
繰越利益剰余金	4,681,418	5,428,958
利益剰余金合計	4,783,618	5,531,158
自己株式	△53	△97
株主資本合計	6,164,214	6,932,211
新株予約権	—	4,471
純資産合計	6,164,214	6,936,682
負債純資産合計	11,028,227	10,536,037

## (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	10,240,632	10,959,115
売上原価	6,810,063	7,283,755
売上総利益	3,430,568	3,675,359
販売費及び一般管理費	2,095,585	2,169,337
営業利益	1,334,982	1,506,022
営業外収益		
受取利息	1,895	1,577
受取配当金	109	89
業務受託料	2,735	3,049
その他	6,377	7,826
営業外収益合計	11,119	12,542
営業外費用		
支払利息	95,593	79,309
支払手数料	6,107	3,303
事務所移転費用	—	35,791
その他	6,037	9,875
営業外費用合計	107,738	128,280
経常利益	1,238,363	1,390,284
特別損失		
関係会社株式評価損	25,649	—
債務保証損失引当金繰入額	—	161,376
特別損失合計	25,649	161,376
税引前当期純利益	1,212,713	1,228,907
法人税、住民税及び事業税	467,772	443,267
法人税等調整額	△5,287	△18,658
法人税等合計	462,485	424,608
当期純利益	750,228	804,299

## 売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)		当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地原価		6,669,784	97.9	6,914,705	94.9
II 建物原価		81,195	1.2	338,336	4.7
III 経費	※	19,568	0.3	21,216	0.3
IV たな卸資産評価損		39,515	0.6	9,497	0.1
合計		6,810,063	100.0	7,283,755	100.0

(注) ※ 主な内訳は、次のとおりであります。

項目	前事業年度 (千円)	当事業年度 (千円)
減価償却費	10,170	9,789
管理諸費	3,922	4,151

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、実際原価による個別原価計算を採用しております。

## (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		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金		
				別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	661,450	622,450	622,450	2,200	100,000	3,979,025	4,081,225
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)	48,375	48,375	48,375				
剰余金の配当						△47,835	△47,835
当期純利益						750,228	750,228
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	48,375	48,375	48,375	—	—	702,392	702,392
当期末残高	709,825	670,825	670,825	2,200	100,000	4,681,418	4,783,618

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	△53	5,365,072	—	5,365,072
当期変動額				
新株の発行(新株予約権の行使)		96,750		96,750
剰余金の配当		△47,835		△47,835
当期純利益		750,228		750,228
自己株式の取得		—		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				—
当期変動額合計	—	799,142	—	799,142
当期末残高	△53	6,164,214	—	6,164,214

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		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金	繰越利益剰余金	
				別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	709,825	670,825	670,825	2,200	100,000	4,681,418	4,783,618
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)	10,250	10,250	10,250				
剰余金の配当						△56,758	△56,758
当期純利益						804,299	804,299
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	10,250	10,250	10,250	—	—	747,540	747,540
当期末残高	720,075	681,075	681,075	2,200	100,000	5,428,958	5,531,158

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	△53	6,164,214	—	6,164,214
当期変動額				
新株の発行(新株予約権の行使)		20,500		20,500
剰余金の配当		△56,758		△56,758
当期純利益		804,299		804,299
自己株式の取得	△44	△44		△44
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			4,471	4,471
当期変動額合計	△44	767,996	4,471	772,468
当期末残高	△97	6,932,211	4,471	6,936,682

(4) 個別財務諸表に関する注記事項

(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。)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、当事業年度から適用し、取得関連費用を発生した事業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、当事業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事業年度の財務諸表に反映させる方法に変更いたします。

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)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、当事業年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、当事業年度において、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。

(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)を当事業年度に適用し、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。

なお、この変更による損益に与える影響は軽微であります。

## 7. その他

## (1) 受注及び販売の状況

## ① 受注実績

当連結会計年度における受注実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメント	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
建築事業	1,432,714	117.1	214,058	174.9

- (注) 1. 建築事業以外は受注を行っておりません。  
 2. セグメント間取引については相殺消去しております。  
 3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
 4. 上記の金額は、販売価額により表示しております。

## ② 仕入実績

当連結会計年度における仕入実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメント	区画数	前年同期比(%)	仕入高(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業	476	92.4	6,442,382	69.1
うち底地	417	98.8	3,169,849	85.6
うち居抜き	37	60.7	2,171,898	44.7
うち所有権	22	68.8	1,100,634	144.7

- (注) 1. 不動産販売事業以外は仕入を行っておりません。  
 2. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。  
 3. 「区画数」については、底地の場合は借地権者の人数など、物件の仕入時に想定される販売区画の数量を記載しております。  
 4. 底地・居抜き・所有権が混在する物件については、底地を含む物件は「うち底地」に、居抜きと所有権のみが混在する物件は「うち居抜き」に含めて記載しております。

## ③ 販売実績

当連結会計年度における販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメント	件数	前年同期比(%)	販売高(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業	420	103.4	10,959,115	107.0
うち底地	362	103.4	5,413,180	102.1
うち居抜き	36	112.5	3,404,092	88.4
うち所有権	22	91.7	1,791,699	259.5
その他の不動産販売事業	—	—	350,142	87.9
建築事業	170	99.4	1,341,020	101.0
合計	—	—	12,300,136	106.3

- (注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。  
 2. セグメント間取引については相殺消去しております。  
 3. 「件数」については、不動産販売事業においては売買契約、建築事業においては受注契約の件数を記載しております。  
 4. 底地・居抜き物件・所有権の区分については、仕入時の区分により記載しております。仕入後に権利調整により底地から所有権に変わった区画等に関しては、仕入時の区分に基づき底地に含めて記載しております。また、底地・居抜き・所有権が混在する物件については、底地を含む物件は「うち底地」に、居抜きと所有権のみが混在する物件は「うち居抜き」に含めて記載しております。  
 5. 「その他の不動産販売事業」は、地代家賃収入、仲介手数料による収入、業務受託手数料収入等であります。  
 6. 建築事業の件数・販売高につきましては、リフォーム工事・改築工事等の件数・金額を含んでおります。

## (2) 役員の異動

決算短信発表日(平成29年2月14日)現在、未定であります。