



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 株式会社ラ・アトレ 上場取引所 東
 コード番号 8885 URL <http://www.lattrait.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 脇田 栄一
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 IR担当 (氏名) 島田 隆浩 TEL 03-5405-7300
 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：有
 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	4,740	3.2	351	△45.1	210	△62.2	176	△71.8
27年12月期	4,592	69.8	639	228.0	556	481.7	624	478.9

(注) 包括利益 28年12月期 146百万円 (△76.4%) 27年12月期 621百万円 (476.8%)

	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	41.73	40.40	10.6	2.3	7.4
27年12月期	158.29	145.37	47.9	10.3	13.9

(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	12,241	1,726	14.1	394.61
27年12月期	5,938	1,604	26.8	383.09

(参考) 自己資本 28年12月期 1,722百万円 27年12月期 1,594百万円

(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	△4,730	△721	5,576	899
27年12月期	△426	184	215	776

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	ー	0.00	ー	5.00	5.00	20	3.2	1.3
28年12月期	ー	0.00	ー	5.00	5.00	21	12.0	1.3
29年12月期(予想)	ー	0.00	ー	5.00	5.00		4.3	

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)	2,903	86.4	150	619.1	50	ー	41	ー	9.39
通期	8,885	87.4	815	132.0	610	190.3	511	189.8	117.03

※ 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

(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	4,766,500株	27年12月期	4,466,500株
28年12月期	400,225株	27年12月期	305,325株
28年12月期	4,224,461株	27年12月期	3,943,308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	4,573	6.0	344	△42.4	223	△58.1	185	△70.5
27年12月期	4,315	64.2	598	262.2	532	560.1	628	656.8

	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
	円 銭	円 銭
28年12月期	43.85	42.45
27年12月期	159.47	146.46

(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	11,016		1,740		15.8		397.72	
27年12月期	5,691		1,603		28.1		383.91	

(参考) 自己資本 28年12月期 1,736百万円 27年12月期 1,597百万円

※ 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P.2「1. 経営成績・財政状態に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標	9
(3) 中長期的な会社の経営戦略	9
(4) 会社の対処すべき課題	9
(5) その他、会社の経営上重要な事項	9
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	10
5. 連結財務諸表	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
連結損益計算書	13
連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	19
(継続企業の前提に関する注記)	19
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	19
(会計方針の変更)	21
(連結貸借対照表関係)	22
(連結損益計算書関係)	23
(連結包括利益計算書関係)	24
(連結株主資本等変動計算書関係)	25
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	27
(セグメント情報等)	28
(1株当たり情報)	32
(重要な後発事象)	33
6. 個別財務諸表	34
(1) 貸借対照表	34
(2) 損益計算書	36
(3) 株主資本等変動計算書	38
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	40
(継続企業の前提に関する注記)	40
(重要な会計方針)	40
(会計方針の変更)	42
(貸借対照表関係)	43
(損益計算書関係)	44
(重要な後発事象)	45
7. その他	46
(1) 生産、受注及び販売の状況	46
(2) 役員の異動	46

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首都圏新築マンション市況は、不動産経済研究所の調べによると、平成28年の発売戸数は35,772戸と、前年を11.6%下回りました。また、平成28年の各月の契約率については、好調の目安といわれる70%を下回る月が多くなり、平均68.8%と前年比5.7ポイント下落いたしました。

一方、東日本不動産流通機構調べによる首都圏中古マンションの成約件数は、前年比6.9%の増加となり、2年連続で前年を上回る結果となりました。新築マンション価格上昇の影響等が、中古マンションの需要増につながっているものと思われます。

そのような環境の中、当社は引き続き首都圏におけるリノベーションマンションの仕入販売事業に努めました。また当連結会計年度は、前連結会計年度に引き続きデベロップメント業務やインベストメントプロジェクト業務、保有資産のポートフォリオの積極的な入れ替えを進め、高齢者住宅施設や商業施設などの取得拡大に努めたことが業績に寄与いたしました。

その結果、当連結会計年度の売上高及び損益に関わる業績は以下の通りとなりました。

なお、セグメント間の内部売上は除いております。

セグメント別売上高の概況

セグメント	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)	構成比	前年同期比
	千円	千円	%	%
不動産販売事業	4,194,729	4,363,760	92.0	4.0
（新築不動産販売部門）	(1,762,141)	(1,949,540)	41.1	10.6
（再生不動産販売部門）	(2,432,587)	(2,414,220)	50.9	△0.8
不動産管理事業部門	243,911	373,410	7.9	53.1
その他	153,865	3,650	0.1	△97.6
計	4,592,506	4,740,821	100.0	3.2

1) 売上高

不動産事業における主な売上実績は、以下の通りとなっております。

(i) 新築不動産販売部門では、新築分譲マンション「ラ・アトレレジデンス浅草橋」を9戸、「ヴィルドミール浅草橋」を14戸、「ラ・アトレレジデンス蟻ヶ崎台」を19戸引渡したことで、土地企画販売業務において東京都港区北青山や大阪府大阪市西区九条の用地を引渡したことで等により、売上高1,949百万円（前年同期比10.6%増）となりました。また、セグメント利益は235百万円（同26.2%減）となりました。

(ii) 再生不動産販売部門では、戸別リノベーション販売部門において、リノベーションマンションを44戸引渡したことや、インベストメントプロジェクト業務として吉祥寺プロジェクトが完了したことにより、売上高2,414百万円（同0.8%減）となりました。またセグメント利益は248百万円（同46.3%減）となりました。

(iii) 不動産管理事業部門は、管理物件の賃貸収入等により売上高373百万円（同53.1%増）となりました。またセグメント利益は193百万円（同84.8%増）となりました。

(注) セグメント利益とは、各セグメントの売上総利益から販売費用及び営業外費用を差し引いたものであります。

2) 営業利益

販売費及び一般管理費は711百万円（同28.2%増）となりました。

その結果、営業利益は351百万円（同45.1%減）となりました。

3) 経常利益

支払利息116百万円（同75.6%増）、支払手数料17百万円（同61.4%増）を中心に営業外費用が150百万円（同66.2%増）となった結果、経常利益は210百万円（同62.2%減）となりました。

4) 親会社株主に帰属する当期純利益

法人税等を26百万円(同38.9%減)、法人税等調整額を9百万円(前年同期は73百万円のマイナス)計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は176百万円(前年同期比71.8%減)となりました。

② 次期の見通し

平成28年12月期においては、従来の戸別リノベーションマンション販売業務に加え、前期に引き続き地方中核都市への展開を進め、デベロップメント業務やインベストメントプロジェクト業務、保有資産のポートフォリオの積極的な入れ替えを進め、高齢者住宅施設や商業施設などの収益不動産の取得拡大に努めたことが業績に寄与いたしました。その一方で、新築分譲マンション価格の高止まりによる消費者需要の鈍化傾向は否めません。

平成29年12月期においては、戸別リノベーションマンション販売業務、デベロップメント業務、インベストメントプロジェクト、土地企画販売業務を引き続き推進します。平成28年12月末現在、たな卸資産が前年同期比201.4%増と、積極的な仕入れ等により更なる成長の足がかりを作ることができております。それらを確実に販売することで収益の拡大を図ってまいります。また、不動産管理事業におきましては、宿泊施設「LAホテル京都」が京都市南区に開業することにより、テナント料収入が増加することを見込んでおります。

その結果、平成29年12月期の連結業績につきましては、売上高8,885百万円、営業利益815百万円、経常利益610百万円、親会社株主に帰属する当期純利益511百万円を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

a. 資産

当連結会計年度末における総資産は前連結会計年度末に比べ、6,302百万円増加(前年同期比106.1%増)し、12,241百万円となりました。これは現金及び預金が149百万円増加したこと、販売用不動産が3,679百万円増加したこと、仕掛販売用不動産が1,696百万円増加したこと等によるものであります。

b. 負債

当連結会計年度末の負債合計は前連結会計年度末に比べ、6,179百万円増加(前年同期比142.6%増)し、10,514百万円となりました。これは短期借入金が514百万円増加したこと、1年内返済予定の長期借入金が759百万円増加したこと、長期借入金が4,327百万円増加したこと等によるものであります。

c. 純資産

当連結会計年度末の純資産合計については、前連結会計年度末に比べ122百万円増加(前年同期比7.7%増)し、1,726百万円となりました。これは、親会社株主に帰属する当期純利益を176百万円計上したこと、新株予約権の権利行使による増資の払込みを受けたこと及び自己株式を取得したこと等によるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ122百万円の増加となり、899百万円となりました。当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益208百万円、たな卸資産の増加5,376百万円等により4,730百万円の資金支出(前連結会計年度は426百万円の資金支出)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・フローは、有形固定資産の売却による収入968百万円、有形固定資産の取得による支出1,663百万円等により721百万円の資金支出(前連結会計年度は184百万円の資金獲得)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・フローは、短期借入金の純増加514百万円、長期借入れによる収入7,140百万円、長期借入金の返済による支出2,052百万円、自己株式の取得による支出53百万円等により5,576百万円の資金獲得(前連結会計年度は215百万円の資金獲得)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 (%)	12.3	13.2	20.6	26.8	14.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	23.0	34.5	34.3	49.8	18.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	—	2,108.9	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	1.6	—	—	—

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

2. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。

3. 有利子負債は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。また、利払いについてはキャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

4. 算定の結果、数値がマイナスの場合及び算出不能の場合は、「—」で表記しております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社では、株主の皆様への利益還元を経営の重要な政策の一つと考えており、配当については企業体質の強化と将来の事業展開のため内部留保の充実に努めるとともに、業績に応じた配当を実施していくことを基本方針としております。

平成28年12月期の期末配当につきましては、通期業績等を総合的に勘案した結果、1株当たり5円の配当を実施したく存じます。

なお、次期の配当予想については次期の親会社株主に帰属する当期純利益の見通し511百万円と当期の配当性向を勘案し、1株当たり5円の配当を行う方針であります。

(4) 事業等のリスク

以下には、当社の事業展開上のリスク要因となる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、事業上のリスクとして具体化する可能性は必ずしも高くはないと見られる事項を含め、投資判断上重要と考えられる事項については、投資家及び株主に対する情報開示の観点から積極的に開示しております。当社は、これらのリスクの発生の可能性を認識した上で、その発生の予防及び発生の際の対応に努力する方針であります。本項目の記載は当社の事業又は本株式への投資に関するリスクをすべて網羅するものではありません。なお、文中における将来に関する事項は、本決算短信発表日（平成29年2月14日）現在において入手可能な情報から得られた当社の経営判断や予測に基づくものであります。

① 経済情勢等の変動について

当社の主力事業である不動産販売事業は、購買者の需要動向に左右される傾向があります。購買者の需要動向は景気・金利・地価等の動向や住宅税制等に影響を受けやすく、所得見通しの悪化、金利の上昇等があった場合には、購買者の住宅購入意欲の減退につながり、販売期間の長期化や販売在庫の増大など、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、経済情勢の変化は事業用地の購入代金、建築費等の変動要因ともなり、これらが上昇した場合には当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

② 競合の状況について

当社は、主力事業である不動産販売事業において今までの経験と実績から、当社独自の仕入・販売手法により、他社との競合の回避に努めております。

しかしながら、当社の活動エリアである首都圏における競争は激しい状態にあります。今後の競合他社の参入状況によっては当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ 不動産物件の引渡し時期等による業績の変動について

当社の不動産販売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、物件の引渡し時期及び規模により、当社の四半期ごとの業績に変動が生じる可能性があります。

④ 災害の発生及び地域偏在について

地震、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、暴動、テロ、火災等の人災その他予想し得ない状況の発生により引渡し時期が遅延した場合、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は首都圏及び地方中核都市を中心に事業展開をしているため、当該地域における災害及び災害による経済状況の悪化により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 不動産物件の仕入について

当社の主力事業である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、情報収集力を強化し、収益性のある物件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、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 外部業者への工事の委託について

当社は、不動産販売事業における建築工事、リノベーション工事等を、当社の基準に適合した外部業者を選定し委託しております。

さらに、外注先との間で、品質及び工程管理のため当社社員が随時会議等に参加し、報告を受けるなど、当社の要求する品質、工期に合致するように確認作業を行っております。

しかしながら、工事現場における災害の発生、外部業者からの虚偽の報告、外部業者の倒産や契約不履行等、当社が予期しない事態が発生し、工事の遅延や停止が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 在庫リスクについて

当社では事業展開に応じ商品の仕入を行っているため、たな卸資産を常時抱えております。

当連結会計年度末現在の、販売用不動産と仕掛販売用不動産の合計が総資産に占める割合は65.7%となっております。

不動産販売事業に際しては、過去の実績や経験等を活かした計画立案等によって想定される在庫リスクの排除に努めておりますが、販売状況が悪化して販売価格を下げた場合や、商品の仕入後において開発行為や販売活動が長期化し、その間に土地価格等が下落した場合には、当社の業績及び資金繰りに影響を与える可能性があります。

⑧ 有利子負債への依存について

当社の物件仕入れは金融機関等からの借入に大きく依存しております。そのため、当連結会計年度末現在における当社の総資産額に占める有利子負債の比率は72.7%となっております。

従って、当社の経営成績は金利変動による影響を受けやすい財務構造となっているため、資金調達手段の多様化及び自己資本の充実に努める予定であります。当面は、金利動向に著しい変化が生じた場合には当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当連結会計年度末の有利子負債の状況は以下の通りであります。

	平成27年12月期		平成28年12月期	
	金額	比率	金額	比率
有利子負債合計	3,301,140千円	55.6%	8,904,468千円	72.7%
短期借入金	705,400千円	11.9%	1,219,500千円	10.0%
1年内返済予定の長期借入金	139,468千円	2.3%	899,459千円	7.3%
長期借入金	2,454,626千円	41.3%	6,781,925千円	55.4%
1年内返済予定のリース債務	705千円	0.0%	754千円	0.0%
リース債務	940千円	0.0%	2,828千円	0.0%
総資産額	5,938,968千円	100.0%	12,241,459千円	100.0%

⑨ 借入金にかかる確約条項について

当社は、資金調達方法の一つとして金融機関と金銭消費貸借契約を締結し借入を行っておりますが、これらのうちには、純資産額を一定以上に維持することや経常損益が2期連続して損失にならないこと等を確約する条項が付されているものがあります。万が一当社の業績が悪化し、これらの条項に抵触し、借入金の返済や担保の差し入れ等を行わなければならない状況になった場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 固定資産の減損会計及びたな卸資産の評価損について

当社は、平成18年3月期から固定資産の減損会計を適用しております。また、平成21年3月期からは「棚卸資産の資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分）を適用しております。経済情勢や不動産市況の悪化等により当社が保有している固定資産またはたな卸資産の価値が低下し、減損処理や評価損の計上が必要となった場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑪ 法的規制について

当社の属する不動産業界は、国土利用計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、建設業法、建築士法、都市計画法、建物の区分所有等に関する法律、マンション管理適正化法、住宅の品質確保の促進等に関する法律、金融商品取引法、不動産特定共同事業法、不動産投資顧問業登録規程等による、法的規制を受けております。これらの法令が変更され、規制が強化された場合には当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は、宅地建物取引業法に基づく「宅地建物取引業者免許」、不動産投資顧問業登録規程に基づく「一般不動産投資顧問業の登録」、金融商品取引法に基づく「第二種金融商品取引業の登録」、不動産特定共同事業法に基づく「不動産特定共同事業の許可」を受け事業を行っております。

当社は当該許認可の対象となる法令等の遵守に努めておりますが、将来何らかの法令違反となる事態が発生し、当社の許認可の取消や業務の一時停止処分等を受けた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

a. 宅地建物取引業者免許

免許番号：国土交通大臣（1）第8425号

有効期間：平成25年4月5日から平成30年4月4日まで

b. 一般不動産投資顧問業の登録

登録番号：一般一第853号

種類：一般不動産投資顧問業

登録有効期間：平成28年5月10日から平成33年5月9日まで

c. 第二種金融商品取引業の登録

登録年月日：平成19年9月30日

登録番号：関東財務局長（金商）第1643号

d. 不動産特定共同事業の許可

許可年月日：平成28年11月29日

許可番号：金融庁長官・国土交通大臣第73号

⑫ 不動産物件及び事業用地の欠陥・瑕疵について

当社は、再生不動産売上部門における物件を購入する場合及び事業用地を仕入れる場合には、事前にアスベストの使用の調査、土壌汚染・地中埋設物等の調査を必須としております。

しかしながら、使用履歴や事前調査上は問題ない土地・建物であっても、購入後または分譲後に近隣地域から土壌汚染物質が流入し土壌汚染問題が発生する等、不動産物件及び事業用地の欠陥・瑕疵により、当社が予期しない形で対策・処置が求められた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

不動産における、権利、構造等に関する欠陥・瑕疵については、原則として売主が担保責任を負いますので、当社のリスクは回避されますが、何らかの理由で当社に欠陥・瑕疵の修復費用負担が生じた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑬ 個人情報の保護について

当社は、事業活動を通じて個人情報を取得している他、当社の役職員に関する個人情報を有しております。当社においては、「プライバシー・ポリシー」を顧客に対して配布するほか、ホームページ上にも掲載しております。また、随時社員に対する個人情報保護の徹底を指示しており、個人情報の取り扱いには細心の注意を払っております。

しかしながら、将来何らかの理由により個人情報が当社から漏洩し、当社が適切な対応を行えず、当社の信用力が失墜し、または損害賠償による損失が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑭ 組織体制について

当社グループは、平成29年1月31日現在、常勤役員及び従業員合計が37名となっております。今後も当社の事業規模に応じた人員の確保を図るとともに、内部管理体制の強化・充実に努める方針であります。

しかしながら、組織体制に応じた内部管理体制を構築することができなかつた場合には、当社の業績及び今後の事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

⑮ 人材の育成・確保について

当社の主力事業である不動産販売事業においては、その事業活動において複雑な権利調整や近隣対策などの特殊的な技能が要求される場合があります。当社は組織的に蓄積したノウハウをもって既存社員各人の能力を向上させるとともに、外部から優秀な人材を確保することで、より効率的な事業運営の実現に努める方針であります。しかしながら、これらの人材の育成・確保が予定通りに進まない場合には、当社の業績及び今後の事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

⑯ 新株予約権の権利行使による株式価値の希薄化について

当社は平成24年11月30日付で、当社の役員、従業員及び当社子会社の従業員に対して、新株予約権（有償ストック・オプション）を発行いたしました。当該新株予約権がすべて行使された場合に発行される当社株式の総数は103,500株であり、平成28年12月31日現在の発行済株式総数4,766,500株の2.2%の希薄化効果を有しております。

加えて、当社は平成26年8月4日付で、第三者割当による新株予約権を発行いたしました。当該新株予約権がすべて行使された場合に発行される当社株式の総数は405,000株であり、平成28年12月31日現在の発行済株式総数4,766,500株の8.5%の希薄化効果を有しております。

なお、これら新株予約権の権利行使は新株予約権者の判断によるため、市場における当社の株価状況等によっては新株予約権の全部または一部が権利行使されず、当該権利行使に伴う資金調達が行われない可能性があります。

⑰ 瑕疵担保責任について

当社が不動産物件を販売した場合、瑕疵担保責任が生じます。特に新築住宅を販売した場合には、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により構造耐力上主要な部分等について10年間責任を負います。当社では、仕入先及び施工を行った外注業者にアフターサービス保証を負担させる等のリスク回避に努めております。また、平成21年10月以降に引渡しを行った新築住宅については「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づき、構造耐力上主要な部分等に対する瑕疵担保責任を履行するための措置を講じております。

再生不動産物件については、構造偽装等によるリーガルリスクを、当社独自の物件調査体制により軽減しております。

しかしながら、何らかの理由で当社供給物件に瑕疵が発覚し、当社が責任を負わなければならない事態が生じた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑱ 主要株主の異動による影響について

平成28年12月31日現在、当社の主要株主は合同会社城山21世紀投資及びサマーバンク合同会社の2名であります。両者とも、中長期的な安定株主として当社株式を保有いただいております。

現時点においては、新株予約権の権利行使によって新たに主要株主になる可能性のある株主からは、役員の人選や事業運営については今までの当社の方針を踏襲する旨の意思表示をいただいております。

しかし、将来にわたって現在の役員構成や経営方針が維持され、あるいは他の株主との利害が一致する保証はなく、主要株主の方針変更によって、当社の経営体制が変更された場合には、当社の事業運営に影響を与える可能性があります。

⑲ 海外事業展開のリスクについて

海外事業展開として、当社はカンボジア王国において連結子会社L'ATTRAIT PROPERTY DEVELOPMENT INC.を有しており、為替レートにより円換算後の価値が連結財務諸表に影響を与えるほか、同国の法的規制の変更、政治的・社会的要因、商習慣の相違、テロ等のカントリーリスクにより、当社連結財務諸表に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び子会社3社により構成されており、再生不動産及び新築不動産の仕入販売、賃貸不動産管理を中心に、不動産ソリューションビジネスを手掛けております。

社名	当社との関係	主な事業内容
株式会社ラ・アトレ	当社	再生不動産及び新築不動産の仕入販売、不動産管理、その他不動産ソリューションビジネス
株式会社ラ・アトレレジデンシャル	連結子会社	再生不動産の事業企画及び販売、新築不動産の販売代理、不動産仲介等
L' ATTRAIT PROPERTY DEVELOPMENT INC.	連結子会社	デベロップメント業務等
合同会社周南開発	連結子会社	不動産管理事業

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

(企業理念)

私たちは多くの人々により支えられて存在している社会の一員であることを自覚し、それらの人々との日々の出会いを通して“魅力ある価値”を創造します。

そして、たゆみない質の向上と地球環境との共生をベースに、社会のニーズを先取りした“魅力ある商品・サービス”を創作し、多くの人々の豊かな魅力ある社会の実現に貢献します。

(経営理念)

1. 既成のビジネスモデルに捉われず、新しい時代の新しい経済環境に即応し斬新で革命的なイノベーション経営を考えることにより社員の叡智と創造力を高め、もって自由闊達な社風づくりと安定した成長を図るとともに社会との共存共栄を目指す。
2. “住まいは人の心を創り人の生活を創る”ことを常に認識し、住まい本来の機能性や居住性の追求はもちろんのこと、地域社会や環境と調和し、時代や流行の変化を先取りする洗練された魅力的な商品を提供することにより、お客様のご要望に的確にお応えする経営を目指す。
3. 地域社会の生活を尊重したクリーンでフェアな企業活動を通じて、“心豊かになるような住まい”を提供することにより、地域の住環境創りに寄与する経営を目指す。
4. 共に働く人々が、努力と研鑽を重ねることによって自分の能力を最大限に発揮することができ、生き生きと輝き夢のある楽しい人生を送れるような職場環境作りを目指す。
5. “お客様の満足度と社員の意欲が企業を支えるものである”ことを念頭に、利益の適切な還元を図ることによって社会との調和のある経営を目指す。

(2) 目標とする経営指標

当社では、目標とする経営指標として、売上高総利益率、売上高経常利益率、自己資本比率を重視するとともに、株主価値の向上のために株主資本利益率（ROE）を重要な経営指標として位置づけております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は「(1) 会社の経営の基本方針」記載の企業理念のもと、創業時から、一つの事業に特化してナンバーワンを目指すのではなく、リスクを分散しながら成長し、オンリーワン企業になることをビジネスモデルとして目指してまいりました。その結果、一つの分野に特化しない「脱・特化」型ビジネスポートフォリオによってリスクを分散するとともに収益の多様化を図り、同時に多様なモノづくりのノウハウを蓄積し、コンペティターとの差別化による独自のコア・コンピタンスを形成してまいりました。

リーマン・ショック後は一時的な危機回避的措置として、リスクの少ない安定的事業に特化しておりましたが、現在は当社の業績の回復に合わせて財務の健全化を果たしたことにより、事業の再拡大を進めております。

今後も、低リスクで安定的に収益を獲得できる不動産管理事業などのインカム型不動産事業と、一定レベルの収益獲得が見込める新築分譲マンション事業などのキャピタルゲイン型不動産事業をバランスよく組み合わせることによって、無理のない安定的で持続的な企業成長を目指します。

また、更なる事業の拡大を図るべく、不動産ビジネスの周辺事業の拡大や、必要に応じて他社との業務提携やM&A戦略の検討なども含めて、新規事業への進出についても、リスクを考慮しつつ展開していくことを視野に入れてまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社は平成24年12月期（決算期変更により9ヵ月決算）から平成28年12月期まで、5期連続で親会社株主に帰属する当期純利益ベースで黒字を継続しております。拠点も、大阪支店、札幌支店、福岡支店、松本支店と全国主要都市に配置し、事業を拡大する素地を固めておりますが、一方で、過大な事業リスクを取りすぎることがないよう、着実な業績の拡大を図っていく所存です。

今後も、低リスクで安定的な収益が獲得できる不動産管理事業などのインカムゲイン型不動産事業と、一定レベルの収益獲得が見込める新築分譲マンション事業などのキャピタルゲイン型不動産事業をバランス良く組み合わせることによって、無理のない安定的で持続的な企業成長を目指します。

また、長期的事業拡大の方策の一つとして、不動産ビジネスの周辺事業の拡大や、新規事業への進出について、他社との業務提携やM&A戦略の検討を含めて、リスクを考慮しつつ展開していくことを視野に入れてまいります。

(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、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確保するため、日本基準で連結財務諸表を作成しております。

なお、国際会計基準（I F R S）の適用につきましては、今後の我が国における会計基準の動向等を考慮のうえ、対応を検討してまいります。

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	776,645	926,547
売掛金	5,753	10,395
販売用不動産	※1 1,906,721	※1 5,586,475
仕掛販売用不動産	※1 763,201	※1 2,459,989
前渡金	95,554	89,063
共同事業出資金	37,300	100,000
前払費用	15,762	63,338
繰延税金資産	128,140	118,443
その他	14,529	99,675
貸倒引当金	△900	△900
流動資産合計	3,742,710	9,453,029
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 972,860	※1 1,887,937
減価償却累計額	△231,365	△154,761
建物及び構築物 (純額)	741,494	1,733,176
工具、器具及び備品	2,024	4,040
減価償却累計額	△1,230	△2,045
工具、器具及び備品 (純額)	793	1,994
土地	※1 869,215	※1 790,971
建設仮勘定	382,427	1,227
有形固定資産合計	1,993,931	2,527,369
無形固定資産		
リース資産	1,308	2,386
無形固定資産合計	1,308	2,386
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 59,869	※2 125,903
出資金	47,669	17,479
長期貸付金	1,727	896
長期前払費用	3,036	7,062
長期預金	21,000	—
繰延税金資産	116	—
その他	63,886	105,576
投資その他の資産合計	197,306	256,919
固定資産合計	2,192,547	2,786,675
繰延資産		
株式交付費	3,024	1,502
社債発行費等	686	252
繰延資産合計	3,710	1,754
資産合計	5,938,968	12,241,459

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	61,294	262,911
短期借入金	※1 705,400	※1 1,219,500
1年内返済予定の長期借入金	※1 139,468	※1 899,459
リース債務	705	754
未払金	317,688	245,552
未払費用	1,853	2,071
未払法人税等	45,493	30,617
未払消費税等	6,890	—
賞与引当金	7,894	—
前受金	9,500	166,618
預り金	198,074	184,084
前受収益	12,099	24,977
その他	—	129
流動負債合計	1,506,361	3,036,676
固定負債		
長期借入金	※1 2,454,626	※1 6,781,925
リース債務	940	2,828
長期預り敷金保証金	159,518	362,643
資産除去債務	—	68,259
その他	213,500	262,249
固定負債合計	2,828,586	7,477,906
負債合計	4,334,947	10,514,583
純資産の部		
株主資本		
資本金	356,240	382,224
資本剰余金	554,720	580,704
利益剰余金	834,354	989,852
自己株式	△150,177	△203,358
株主資本合計	1,595,137	1,749,422
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△847	△14,936
繰延ヘッジ損益	—	△10,249
為替換算調整勘定	△172	△1,246
その他の包括利益累計額合計	△1,020	△26,431
新株予約権	5,753	3,884
非支配株主持分	4,149	—
純資産合計	1,604,020	1,726,875
負債純資産合計	5,938,968	12,241,459

(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	4,592,506	4,740,821
売上原価	3,397,765	3,678,451
売上総利益	1,194,740	1,062,370
販売費及び一般管理費	※1 554,807	※1 711,053
営業利益	639,933	351,317
営業外収益		
受取利息	374	228
受取配当金	265	1,196
匿名組合投資利益	2,560	—
受取保険金	1,933	608
受取補償金	—	2,800
補助金収入	—	2,900
雑収入	1,469	1,313
営業外収益合計	6,602	9,047
営業外費用		
支払利息	66,538	116,850
支払手数料	10,977	17,715
雑損失	9,806	12,705
株式交付費償却	2,140	1,858
社債発行費等償却	921	433
創立費	—	657
営業外費用合計	90,385	150,221
経常利益	556,151	210,144
特別利益		
固定資産売却益	※2 20,802	※2 102,219
関係会社株式売却益	8,330	—
違約金収入	10,000	—
特別利益合計	39,133	102,219
特別損失		
固定資産売却損	—	※3 102,641
固定資産除却損	—	※4 823
事務所移転費用	※5 1,309	—
特別損失合計	1,309	103,465
税金等調整前当期純利益	593,974	208,898
法人税、住民税及び事業税	44,090	26,931
法人税等調整額	△73,051	9,813
法人税等合計	△28,960	36,744
当期純利益	622,935	172,153
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△1,236	△4,149
親会社株主に帰属する当期純利益	624,171	176,303

(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	622,935	172,153
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△847	△14,088
繰延ヘッジ損益	—	△10,249
為替換算調整勘定	△172	△1,073
その他の包括利益合計	※ △1,020	※ △25,411
包括利益	621,914	146,742
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	623,671	151,439
非支配株主に係る包括利益	△1,756	△4,696

(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	454,330	344,150	212,512	△1,647	1,009,345
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	56,240	56,240			112,480
減資	△154,330	154,330			—
剰余金の配当					—
親会社株主に帰属する当期純利益			624,171		624,171
連結範囲の変動			△2,329		△2,329
自己株式の取得				△148,529	△148,529
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	△98,090	210,570	621,841	△148,529	585,792
当期末残高	356,240	554,720	834,354	△150,177	1,595,137

	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	純資産の部に直接計上された繰延ヘッジ損益の増減	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	—	—	—	—	8,713	7,404	1,025,464
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)							112,480
減資							—
剰余金の配当							—
親会社株主に帰属する当期純利益							624,171
連結範囲の変動							△2,329
自己株式の取得							△148,529
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△847	—	△172	△1,020	△2,960	△3,255	△7,235
当期変動額合計	△847	—	△172	△1,020	△2,960	△3,255	578,556
当期末残高	△847	—	△172	△1,020	5,753	4,149	1,604,020

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	356,240	554,720	834,354	△150,177	1,595,137
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	25,984	25,984			51,969
減資					—
剰余金の配当			△20,805		△20,805
親会社株主に帰属する当期純利益			176,303		176,303
連結範囲の変動					—
自己株式の取得				△53,181	△53,181
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	25,984	25,984	155,497	△53,181	154,284
当期末残高	382,224	580,704	989,852	△203,358	1,749,422

	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	純資産の部に直接計上された繰延ヘッジ損益の増減	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	△847	—	△172	△1,020	5,753	4,149	1,604,020
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)							51,969
減資							—
剰余金の配当							△20,805
親会社株主に帰属する当期純利益							176,303
連結範囲の変動							—
自己株式の取得							△53,181
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△14,088	△10,249	△1,073	△25,411	△1,869	△4,149	△31,429
当期変動額合計	△14,088	△10,249	△1,073	△25,411	△1,869	△4,149	122,855
当期末残高	△14,936	△10,249	△1,246	△26,431	3,884	—	1,726,875

(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	593,974	208,898
減価償却費	43,262	59,498
受取利息及び受取配当金	△639	△1,425
支払利息	66,538	116,850
支払手数料	10,977	17,715
為替差損益(△は益)	△55	—
株式交付費償却	2,140	1,858
社債発行費等償却	921	433
関係会社株式売却損益(△は益)	△8,330	—
固定資産売却損益(△は益)	△20,802	421
固定資産除却損	—	823
売上債権の増減額(△は増加)	△356	△4,641
たな卸資産の増減額(△は増加)	△941,217	△5,376,541
共同事業出資金の増減額(△は増加)	28,079	△62,700
仕入債務の増減額(△は減少)	△28,191	199,548
賞与引当金の増減額(△は減少)	7,776	△7,894
未払消費税等の増減額(△は減少)	△35,075	△6,890
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△75,949
その他	△76,528	360,798
小計	△357,525	△4,569,195
利息及び配当金の受取額	639	1,425
利息の支払額	△64,852	△120,829
法人税等の支払額	△4,393	△42,378
営業活動によるキャッシュ・フロー	△426,131	△4,730,977
投資活動によるキャッシュ・フロー		
積立預金の預入による支出	△6,000	△6,000
出資金の払込による支出	△160	△4,810
出資金の回収による収入	1,508	35,000
有形固定資産の取得による支出	△115,637	△1,663,459
有形固定資産の売却による収入	219,231	968,094
投資有価証券の取得による支出	△54,973	△87,284
投資有価証券の売却による収入	—	5,010
建設協力金の回収による収入	39,650	72,315
建設協力金の支払による支出	—	△6,431
貸付金の回収による収入	1,476	999
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	△13,218	—
その他	112,241	△34,993
投資活動によるキャッシュ・フロー	184,118	△721,559

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△647,200	514,100
長期借入れによる収入	1,579,100	7,140,000
長期借入金の返済による支出	△675,477	△2,052,708
株式の発行による支出	△505	△345
新株予約権の行使による株式の発行による収入	109,520	50,100
自己株式の取得による支出	△148,529	△53,181
配当金の支払額	—	△20,675
リース債務の返済による支出	△1,388	△776
財務活動によるキャッシュ・フロー	215,519	5,576,511
現金及び現金同等物に係る換算差額	△172	△1,073
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△26,666	122,901
現金及び現金同等物の期首残高	803,311	776,645
現金及び現金同等物の期末残高	※ 776,645	※ 899,547

(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

(1) 連結子会社の数

3社

主要な連結子会社の名称

株式会社ラ・アトレレジデンシャル

L'ATTRAIT PROPERTY DEVELOPMENT INC.

合同会社周南開発

なお、合同会社周南開発については、当連結会計年度において新たに設立したため連結の範囲に含めております。

(2) 主要な非連結子会社名

株式会社LAソリューション

合同会社キャット5

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用しない関連会社の名称

リエゾン・パートナーズ株式会社

持分法非適用会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等が連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち合同会社周南開発の決算日は、10月31日であります。

連結財務諸表の作成に当たっては、同決算日現在の財務諸表を使用しております。但し、11月1日から連結決算日12月31日までの期間に発生し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

① 有価証券

a その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法又は償却原価法を採用しております。

② デリバティブ

時価法を採用しております。

③ たな卸資産

販売用不動産

評価基準は個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっております。

仕掛販売用不動産

評価基準は個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

- ① 有形固定資産（リース資産を除く）
定率法によっております。但し、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。
なお、主な耐用年数は次のとおりであります。
建物及び構築物 8～40年
工具、器具及び備品 6～10年
また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した会計年度の翌会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。
- ② リース資産
所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。
- ③ 長期前払費用
均等償却によっております。
- (3) 重要な繰延資産の処理方法
- ① 株式交付費
定額法
償却年数 3年
- ② 社債発行費等
定額法
償却年数 3年
- ③ 創立費
支出時に全額費用計上しております。
- (4) 重要な引当金の計上基準
- ① 貸倒引当金
債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
- ② 賞与引当金
従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度に見合う分を計上しております。
- (5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準
外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び非支配株主持分に含めて計上しております。
- (6) 重要なヘッジ会計の方法
- イ ヘッジ会計の方法
繰延ヘッジ処理によっております。
- ロ ヘッジ手段とヘッジ対象
ヘッジ手段…金利スワップ
ヘッジ対象…借入金
- ハ ヘッジ方針
金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。
- ニ ヘッジ有効性評価の方法
ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。

(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であります。

(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

消費税等の会計処理は税抜き方式によっており、たな卸資産に係る控除対象外消費税等は販売費及び一般管理費に計上しております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産「その他」に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「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しております。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しております。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。

これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

(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。

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。

(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これに対応する債務は以下のとおりであります。

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	1,883,254千円	3,383,963千円
仕掛販売用不動産	425,790千円	2,115,546千円
建物及び構築物	733,535千円	1,715,772千円
土地	869,215千円	790,971千円
計	3,911,797千円	8,006,253千円

担保付債務

	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	680,600千円	1,079,500千円
1年内返済予定の長期借入金	113,524千円	808,610千円
長期借入金	2,285,490千円	6,552,350千円
計	3,079,614千円	8,440,461千円

※2 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次の通りであります。

	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)
投資有価証券(株式)	22,395千円	投資有価証券(株式) 22,494千円

3 保証債務

連結会社以外の会社の金融機関からの借入に対して、次のとおり債務保証を行っております。

	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)
合同会社吉祥寺ニュープラザビル	631,240千円	－千円
計	631,240千円	計 ー千円

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費の主なものは、次のとおりであります。

	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	87,860千円	120,989千円
広告宣伝費	22,142千円	116,803千円
役員報酬	49,340千円	62,700千円
従業員給与手当	146,656千円	160,863千円
手数料	58,292千円	42,241千円
減価償却費	3,528千円	1,820千円
賃借料	24,478千円	30,760千円

※2 固定資産売却益の内容は、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)
建物及び土地	20,802千円	102,219千円
計	20,802千円	102,219千円

※3 固定資産売却損の内容は、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)
建物及び土地	－千円	102,641千円
計	－千円	102,641千円

※4 固定資産除却損の内容は、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)
リース資産(無形)	－千円	823千円
計	－千円	823千円

※5 事務所移転費用の内容は、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)
引越費用等	667千円	－千円
原状回復費用	641千円	－千円
計	1,309千円	－千円

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る税効果額

	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)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△847千円	△14,088千円
組替調整額	－千円	－千円
税効果調整前	△847千円	△14,088千円
税効果額	－千円	－千円
その他有価証券評価差額金	△847千円	△14,088千円
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	－千円	△10,249千円
組替調整額	－千円	－千円
税効果調整前	－千円	△10,249千円
税効果額	－千円	－千円
繰延ヘッジ損益	－千円	△10,249千円
為替換算調整勘定：		
当期発生額	△172千円	△1,073千円
組替調整額	－千円	－千円
税効果調整前	△172千円	△1,073千円
税効果額	－千円	－千円
為替換算調整勘定	△172千円	△1,073千円
その他の包括利益合計	△1,020千円	△25,411千円

(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)	3,726,500	740,000	—	4,466,500

(変動事由の概要)

新株予約権の行使による新株の発行による増加 740,000株

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)	5,286	300,039	—	305,325

(変動事由の概要)

取締役会決議による自己株式の取得による増加 300,000株

単元未満株式の買取りによる増加 39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	第3回新株予約権 (平成24年6月29日発行)	普通株式	740,000	—	740,000	—	—
	第4回新株予約権 (平成24年11月30日発行)	普通株式	403,500	—	—	403,500	2,513
	第5回新株予約権 (平成26年8月4日発行)	普通株式	405,000	—	—	405,000	3,240
合計			1,548,500	—	740,000	808,500	5,753

(注) 1. 目的となる株式の数は、新株予約権が権利行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

2. 目的となる株式の数の変動事由の概要

第3回新株予約権の減少は、権利行使によるものであります。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年3月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	20	5.00	平成27年12月31日	平成28年3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 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)	4,466,500	300,000	—	4,766,500

(変動事由の概要)

新株予約権の行使による新株の発行による増加 300,000株

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)	305,325	94,900	—	400,225

(変動事由の概要)

取締役会決議による自己株式の取得による増加 94,900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	第4回新株予約権 (平成24年11月30日発行)	普通株式	403,500	—	300,000	103,500	644
	第5回新株予約権 (平成26年8月4日発行)	普通株式	405,000	—	—	405,000	3,240
合計			808,500	—	300,000	508,500	3,884

(注) 1. 目的となる株式の数は、新株予約権が権利行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

2. 目的となる株式の数の変動事由の概要

第4回新株予約権の減少は、権利行使によるものであります。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年3月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	20	5.00	平成27年12月31日	平成28年3月31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(百万円)	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	21	5.00	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)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	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	776,645千円	926,547千円
預入期間が3か月を超える 定期預金	－千円	△27,000千円
現金及び現金同等物	776,645千円	899,547千円

(セグメント情報等)

a. 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。

当社は事業部門、管理部門を基礎とした事業区分別セグメントから構成されており、「新築不動産販売部門」、「再生不動産販売部門」及び「不動産管理事業部門」の3つを報告セグメントとしております。

「新築不動産販売部門」は、新築マンション買取再販業務、デベロップメント業務、ランドプロジェクト業務における仕入、販売を主に行っております。「再生不動産販売部門」は、戸別リノベーションマンション販売業務、一棟リノベーション分譲業務、インベストメントプロジェクト業務における仕入、内装、販売を主に行っております。「不動産管理事業部門」は、固定資産として保有する不動産の賃貸管理、販売用不動産として所有する転売前物件のテナント等の賃貸管理、オーナーから借り上げたマンションのサブリース、オーナーから管理委託を受けた賃貸管理代行を主に行っております。

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

報告されている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。

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				その他 (注)	合計
	新築不動産 販売部門	再生不動産 販売部門	不動産管理 事業部門	計		
売上高						
外部顧客への売上高	1,762,141	2,432,587	243,911	4,438,640	153,865	4,592,506
セグメント間の内部売上高又は振替高	32,326	—	—	32,326	58,400	90,726
計	1,794,468	2,432,587	243,911	4,470,967	212,265	4,683,233
セグメント利益	318,889	463,028	104,831	886,749	158,062	1,044,811
セグメント資産	874,022	1,953,524	2,030,641	4,858,188	37,556	4,895,745
セグメント負債	639,636	1,686,171	1,547,046	3,872,855	—	3,872,855
その他の項目						
減価償却費	—	—	39,728	39,728	—	39,728
支払利息	5,702	30,467	24,332	60,501	—	60,501
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	365,374	365,374	—	365,374

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、郵便物の発送代行業業、リフォーム事業、仲介事業、損害保険の代理店事業等を含んでおります。

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				その他 (注)	合計
	新築不動産 販売部門	再生不動産 販売部門	不動産管理 事業部門	計		
売上高						
外部顧客への売上高	1,949,540	2,414,220	373,410	4,737,171	3,650	4,740,821
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	61,015	61,015
計	1,949,540	2,414,220	373,410	4,737,171	64,666	4,801,837
セグメント利益	235,182	248,454	193,755	677,392	40,133	717,525
セグメント資産	5,214,416	3,141,364	2,552,642	10,908,423	—	10,908,423
セグメント負債	4,452,189	2,784,410	2,414,950	9,651,551	—	9,651,551
その他の項目						
減価償却費	5,669	—	52,008	57,678	—	57,678
支払利息	37,695	48,773	25,321	111,790	—	111,790
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	15,351	—	1,401,438	1,416,789	—	1,416,789

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リフォーム事業、仲介事業、損害保険の代理店事業等を含んでおります。

4 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

(単位：千円)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	4,470,967	4,737,171
「その他」の区分の売上高	212,265	64,666
セグメント間取引消去	△90,726	△61,015
連結財務諸表の売上高	4,592,506	4,740,821

(単位：千円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	886,749	677,392
「その他」の区分の利益	158,062	40,133
セグメント間取引消去	△58,400	△61,015
全社費用（注）	△430,259	△446,365
連結財務諸表の経常利益	556,151	210,144

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費及び営業外費用であります。

(単位：千円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	4,858,188	10,908,423
「その他」の区分の資産	37,556	—
全社資産(注)	1,043,222	1,333,036
連結財務諸表の資産合計	5,938,968	12,241,459

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現預金及び固定資産であります。

(単位：千円)

負債	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	3,872,855	9,651,551
「その他」の区分の負債	—	—
全社負債(注)	462,092	863,032
連結財務諸表の負債合計	4,334,947	10,514,583

(注) 全社負債は、主に報告セグメントに帰属しない有利子負債であります。

(単位：千円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度
減価償却費	39,728	57,678	—	—	3,528	1,820	43,262	59,498
受取利息	—	—	—	—	—	228	—	228
支払利息	60,501	111,790	—	—	6,037	5,060	66,538	116,850
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	365,374	1,416,789	—	—	—	6,088	365,374	1,422,878

(注) 減価償却費の調整額は全社資産に係る減価償却費であります。支払利息の調整額は運転資金借入に伴う支払利息であります。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報告セグメントに帰属しない本社建物の設備投資等であります。

b. 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、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

本邦に所在している有形固定資産の金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、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。

c. 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。

d. 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。

e. 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	383.09円	394.61円
1株当たり当期純利益金額	158.29円	41.73円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	145.37円	40.40円

(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。

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)	624,171	176,303
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)	624,171	176,303
普通株式の期中平均株式数(株)	3,943,308	4,224,461
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)	350,279	139,533
(うち新株予約権(株))	(350,279)	(139,533)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

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)	1,604,020	1,726,875
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	9,903	3,884
(うち新株予約権(千円))	(5,753)	(3,884)
(うち非支配株主持分(千円))	(4,149)	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	1,594,117	1,722,990
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)	4,161,175	4,366,275

(重要な後発事象)

当社は、平成29年1月25日開催の取締役会決議に基づき、平成29年1月31日付で、子会社による固定資産取得のための金融機関からの借入に対して債務保証を行っております。

なお、取得した固定資産の概要は次のとおりであります。

1. 固定資産の取得の目的

当社の不動産管理事業の拡大の一環として、高齢者向け施設の取得を推進しており、当該子会社による固定資産においても、高齢者向け施設の取得の更なる拡大を目的として、固定資産（土地及び建物）3物件を取得するものであります。

2. 取得する子会社

ケイツー・ヘルスケア札幌合同会社（出資比率：当社100%）

※上記子会社の取得日は平成29年1月18日であります。

3. 取得資産の内容

① 所在地

物件1：北海道札幌市中央区北十一条西（土地及び建物）

物件2：北海道江別市野幌末広町（土地及び建物）

物件3：北海道旭川市大雪通（土地及び建物）

② 内容

物件1：〔土地〕3,561.63㎡ 〔建物〕7,173.17㎡

物件2：〔土地〕1,920.75㎡ 〔建物〕2,654.47㎡

物件3：〔土地〕1,268.15㎡ 〔建物〕2,607.90㎡

（注）当事者間の守秘義務があるため、取得金額の記載を省略しております。

4. 保証債務

ケイツー・ヘルスケア札幌合同会社の金融機関からの借入に対して、当社が3,500,000千円の債務保証を行っております。

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	724,784	868,025
売掛金	5,753	10,395
販売用不動産	※1 1,809,448	※1 5,586,475
仕掛販売用不動産	※1 445,834	※1 2,118,316
前渡金	95,554	89,063
共同事業出資金	※2 200,260	※2 258,329
前払費用	13,146	21,127
立替金	※2 48,533	※2 56,166
繰延税金資産	127,200	117,054
その他	※2 14,899	※2 73,700
貸倒引当金	△900	△900
流動資産合計	3,484,515	9,197,755
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 967,684	※1 1,314,827
減価償却累計額	△229,285	△149,877
建物(純額)	738,398	1,164,949
構築物	※1 1,304	※1 11,500
減価償却累計額	△703	△883
構築物(純額)	601	10,616
工具、器具及び備品	1,776	2,555
減価償却累計額	△1,108	△1,897
工具、器具及び備品(純額)	668	657
土地	※1 869,215	※1 398,574
建設仮勘定	382,427	—
有形固定資産合計	1,991,312	1,574,798
無形固定資産		
リース資産	1,308	2,386
無形固定資産合計	1,308	2,386
投資その他の資産		
投資有価証券	36,002	102,103
関係会社株式	38,395	38,595
出資金	47,639	13,449
長期貸付金	1,727	896
長期前払費用	3,036	7,062
長期預金	21,000	—
その他	63,283	77,229
投資その他の資産合計	211,086	239,337
固定資産合計	2,203,706	1,816,522
繰延資産		
株式交付費	3,024	1,502
社債発行費等	686	252
繰延資産合計	3,710	1,754
資産合計	5,691,932	11,016,033

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	61,294	252,340
短期借入金	※1 633,400	※1 1,219,500
1年内返済予定の長期借入金	※1 139,468	※1 878,124
リース債務	705	754
未払金	※2 314,084	※2 207,109
未払費用	1,785	1,728
未払法人税等	44,997	30,570
未払消費税等	1,849	—
賞与引当金	5,161	—
前受金	9,500	3,000
預り金	35,743	※2 129,331
前受収益	12,099	24,977
その他	—	129
流動負債合計	1,260,087	2,747,566
固定負債		
長期借入金	※1 2,454,626	※1 5,935,002
リース債務	940	2,828
資産除去債務	—	68,259
長期預り敷金保証金	159,518	259,683
匿名組合出資預り金	199,500	252,000
その他	14,000	10,249
固定負債合計	2,828,586	6,528,023
負債合計	4,088,673	9,275,589
純資産の部		
株主資本		
資本金	356,240	382,224
資本剰余金		
資本準備金	310,520	336,504
その他資本剰余金	244,200	244,200
資本剰余金合計	554,720	580,704
利益剰余金		
繰越利益剰余金	837,569	1,002,006
利益剰余金合計	837,569	1,002,006
自己株式	△150,177	△203,358
株主資本合計	1,598,352	1,761,576
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△847	△14,768
繰延ヘッジ損益	—	△10,249
評価・換算差額等合計	△847	△25,017
新株予約権	5,753	3,884
純資産合計	1,603,258	1,740,443
負債純資産合計	5,691,932	11,016,033

(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		
新築物件売上高	1,741,075	1,949,540
再生不動産売上高	2,302,067	2,253,153
不動産管理売上高	243,911	369,120
その他売上高	28,815	1,403
売上高合計	4,315,869	4,573,217
売上原価		
新築物件売上原価	1,387,547	1,494,059
再生不動産売上原価	1,761,673	1,889,795
不動産管理売上原価	111,134	148,837
売上原価合計	3,260,355	3,532,692
売上総利益	1,055,514	1,040,525
販売費及び一般管理費	※1 456,551	※1 695,576
営業利益	598,963	344,949
営業外収益		
受取利息	155	※2 236
受取配当金	265	1,196
業務委託収入	※2 15,000	※2 15,000
匿名組合投資利益	2,560	—
受取保険金	1,686	608
受取補償金	—	2,800
補助金収入	—	2,900
雑収入	1,152	854
営業外収益合計	20,819	23,595
営業外費用		
支払利息	63,716	112,809
支払手数料	10,514	17,645
株式交付費償却	2,140	1,858
社債発行費等償却	921	433
雑損失	9,525	12,316
営業外費用合計	86,818	145,062
経常利益	532,964	223,482
特別利益		
関係会社株式売却益	26,968	—
固定資産売却益	※3 21,945	※3 102,219
違約金収入	10,000	—
新株予約権戻入益	—	—
特別利益合計	58,914	102,219
特別損失		
固定資産売却損	—	※4 102,641
固定資産除却損	—	※5 823
事務所移転費用	※6 1,309	—
特別損失合計	1,309	103,465
税引前当期純利益	590,568	222,236
法人税、住民税及び事業税	43,537	26,849
法人税等調整額	△81,825	10,145
法人税等合計	△38,287	36,994
当期純利益	628,856	185,242

売上原価明細書

a 新築物件売上原価

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 不動産取得費		1,258,717	90.7	982,439	65.7
II 外注費		34,638	2.5	496,923	33.3
III 経費		94,192	6.8	14,697	1.0
新築物件売上原価		1,387,547	100.0	1,494,059	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

b 再生不動産売上原価

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 不動産取得費		1,421,633	80.7	1,487,382	78.7
II 外注費		294,671	16.7	353,099	18.7
III 経費		45,368	2.6	49,312	2.6
再生不動産売上原価		1,761,673	100.0	1,889,795	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

c 不動産管理売上原価

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 賃借料		5,445	4.9	5,445	3.6
II 減価償却費		39,728	35.7	49,674	33.4
III その他		65,959	59.4	93,716	63.0
不動産管理売上原価		111,134	100.0	148,837	100.0

(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							自己株式	株主資本 合計
	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 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計			
当期首残高	454,330	254,280	89,870	344,150	208,712	208,712	△1,647	1,005,545	
当期変動額									
新株の発行(新株予約権の行使)	56,240	56,240		56,240				112,480	
減資	△154,330		154,330	154,330				—	
剰余金の配当								—	
当期純利益					628,856	628,856		628,856	
自己株式の取得							△148,529	△148,529	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	△98,090	56,240	154,330	210,570	628,856	628,856	△148,529	592,807	
当期末残高	356,240	310,520	244,200	554,720	837,569	837,569	△150,177	1,598,352	

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	純資産の部に直接 計上された繰延ヘッジ 損益の増減	評価・換算差額 等合計		
当期首残高	—	—	—	8,713	1,014,259
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)					112,480
減資					—
剰余金の配当					—
当期純利益					628,856
自己株式の取得					△148,529
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△847	—	△847	△2,960	△3,807
当期変動額合計	△847	—	△847	△2,960	588,999
当期末残高	△847	—	△847	5,753	1,603,258

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		自己株式	株主資本合計
		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 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	356,240	310,520	244,200	554,720	837,569	837,569	△150,177	1,598,352
当期変動額								
新株の発行（新株予約権の行使）	25,984	25,984		25,984				51,969
減資								—
剰余金の配当					△20,805	△20,805		△20,805
当期純利益					185,242	185,242		185,242
自己株式の取得							△53,181	△53,181
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	25,984	25,984	—	25,984	164,436	164,436	△53,181	163,223
当期末残高	382,224	336,504	244,200	580,704	1,002,006	1,002,006	△203,358	1,761,576

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	純資産の部に直接計上された繰延ヘッジ損益の増減	評価・換算差額等合計		
当期首残高	△847	—	△847	5,753	1,603,258
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）					51,969
減資					—
剰余金の配当					△20,805
当期純利益					185,242
自己株式の取得					△53,181
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△13,921	△10,249	△24,170	△1,869	△26,039
当期変動額合計	△13,921	△10,249	△24,170	△1,869	137,184
当期末残高	△14,768	△10,249	△25,017	3,884	1,740,443

(4) 個別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。

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法または償却原価法を採用しております。

2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法

(1) デリバティブ

時価法を採用しております。

3 たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

仕掛販売用不動産

個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

4 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法

定率法によっております。但し、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。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8年～40年

工具、器具及び備品 6年～10年

また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。

(2) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零として算定する方法によっております。

(3) 長期前払費用

均等償却によっております。

5 繰延資産の処理方法

(1) 株式交付費

定額法によっております。

償却年数 3年

(2) 社債発行費等

定額法によっております。

償却年数 3年

6 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、為替差額は損益として処理しております。

7 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度に見合う分を計上しております。

8 重要なヘッジ会計の方法

イ ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

ハ ヘッジ方針

金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

ニ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。

9 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜き方式によっており、たな卸資産に係る控除対象外消費税等は販売費及び一般管理費に計上しております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産「その他」に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「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しております。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しております。

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)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。

これによる財務諸表に与える影響はありません。

(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、当事業年度において、財務諸表に与える影響は軽微であります。

(貸借対照表関係)

※1 担保付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以下のとおりであります。

担保に供している資産

	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)
販売用不動産	1,785,981千円	3,383,963千円
仕掛販売用不動産	425,790千円	2,115,546千円
建物	732,934千円	1,149,708千円
構築物	601千円	10,616千円
土地	869,215千円	398,574千円
計	3,814,524千円	7,058,409千円

担保付債務

	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)
短期借入金	608,600千円	1,079,500千円
1年内返済予定の長期借入金	113,524千円	787,275千円
長期借入金	2,285,490千円	5,705,427千円
計	3,007,614千円	7,572,203千円

※2 関係会社に対する資産及び負債

区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。

	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)
共同事業出資金	162,960千円	共同事業出資金 158,329千円
立替金	47,976千円	立替金 51,855千円
その他(流動資産)	7,235千円	その他(流動資産) 37,790千円
未払金	2,887千円	未払金 2,904千円
預り金	－千円	預り金 3,578千円
計	221,058千円	計 254,458千円

3 保証債務

下記の会社の金融機関からの借入に対して、次のとおり債務保証を行っております。

	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)
合同会社吉祥寺ニュープラザビル	631,240千円	－ 千円
株式会社ラ・アトレレジデンシャル	72,000千円	－ 千円
－	－千円	合同会社周南開発 868,258千円
計	703,240千円	計 868,258千円

(損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費の主なものは、次のとおりであります。

	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)
販売手数料	108,811千円	116,930千円
広告宣伝費	21,028千円	115,652千円
業務委託費	58,400千円	61,015千円
役員報酬	31,800千円	49,900千円
従業員給与手当	62,761千円	130,611千円
手数料	53,066千円	35,896千円
減価償却費	1,737千円	1,463千円
賃借料	16,096千円	28,140千円
おおよその割合		
販売費	44.0%	47.8%
一般管理費	56.0%	52.2%

※2 各科目に含まれている関係会社に対する営業外収益は、次のとおりであります。

	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)
受取利息	－千円	129千円
業務委託収入	15,000千円	15,000千円
計	15,000千円	15,129千円

※3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	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)
建物及び土地	21,945千円	102,219千円
計	21,945千円	102,219千円

※4 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	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)
建物及び土地	－千円	102,641千円
計	－千円	102,641千円

※5 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	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)
リース資産(無形)	－千円	823千円
計	－千円	823千円

※6 事務所移転費用の内容は、次のとおりであります。

	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)
引越費用等	667千円	－千円
原状回復費用	641千円	－千円
計	1,309千円	－千円

(重要な後発事象)

連結財務諸表の「注記事項（重要な後発事象）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

7. その他

(1) 生産、受注及び販売の状況

① 生産実績

該当事項はありません。

② 受注状況

事業の種類別セグメント	受注高(千円)	受注残高(千円)
新築不動産販売部門	1,670,909	—
再生不動産販売部門	2,429,077	115,336
合計	4,099,986	115,336

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 契約高及び契約残高については、契約時点での売上計上予定金額であり、契約時から引き渡し時の間で、契約内容に変更等が出た場合、実際の売上計上金額と差異が出る可能性があります。

③ 販売実績

事業の種類別セグメント	販売高(千円)
新築不動産販売部門	1,949,540
再生不動産販売部門	2,414,220
不動産管理事業部門	373,410
その他	3,650
合計	4,740,821

(注) 1. セグメント間取引については、相殺消去しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 役員の異動

① 代表取締役の異動

該当事項はありません。

② その他の役員の異動

・新任監査役候補

(非常勤) 監査役 江口 正夫 (現 弁護士)

(注) 江口 正夫氏は、社外監査役の候補者であります。

・退任予定監査役

(非常勤) 監査役 雨宮 眞也 (現 弁護士)

(注) 雨宮 眞也氏は、社外監査役であります。

③ 就任及び退任予定日

平成29年3月29日