



平成29年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30年2月13日

上場会社名 株式会社ムゲンエステート 上場取引所 東
 コード番号 3299 URL <http://www.mugen-estate.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 藤田 進一
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 管理本部長 (氏名) 大久保 明 (TEL) 03-5623-7442
 定時株主総会開催予定日 平成30年3月27日 配当支払開始予定日 平成30年3月28日
 有価証券報告書提出予定日 平成30年3月27日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年12月期の連結業績(平成29年1月1日～平成29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	%
29年12月期	63,568	10.6	7,122	12.9	6,478	13.7	4,276	46.2
28年12月期	57,488	25.8	6,310	3.1	5,696	2.2	2,925	△13.5

(注) 包括利益 29年12月期 4,276百万円(46.2%) 28年12月期 2,925百万円(△13.5%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	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	%	%	%
29年12月期	175.61	175.18	24.7	11.0	11.2
28年12月期	121.35	121.13	22.1	11.2	11.0

(参考) 持分法投資損益 29年12月期 -百万円 28年12月期 -百万円

(注) 当社は、平成28年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
29年12月期	59,212	19,340	32.5	789.59
28年12月期	58,145	15,557	26.6	634.98

(参考) 自己資本 29年12月期 19,230百万円 28年12月期 15,464百万円

(注) 当社は、平成28年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産を算定しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
29年12月期	7,266	△124	△2,862	11,942
28年12月期	△8,723	△1,242	11,338	7,663

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	%	%
28年12月期	—	0.00	—	21.00	21.00	511	17.3	3.7
29年12月期	—	0.00	—	25.00	25.00	608	14.2	3.5
30年12月期(予想)	—	0.00	—	30.00	30.00		15.7	

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

2. 本日(平成30年2月13日)公表いたしました「期末配当予想の修正(増配)に関するお知らせ」のとおり、平成29年12月期の期末配当予想を23円から25円に増配しております。

3. 平成30年12月期の連結業績予想(平成30年1月1日～平成30年12月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	円 銭
通 期	76,284	20.0	7,959	11.8	7,222	11.5	4,639	8.5

※ 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： 無
 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）	29年12月期	24,355,000株	28年12月期	24,355,000株
② 期末自己株式数	29年12月期	－株	28年12月期	－株
③ 期中平均株式数	29年12月期	24,355,000株	28年12月期	24,110,560株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成29年12月期の個別業績（平成29年1月1日～平成29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	%
29年12月期	63,396	10.4	6,846	11.0	6,223	11.8	4,115	44.2
28年12月期	57,442	25.8	6,167	2.7	5,566	2.1	2,853	△13.9
	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					
29年12月期	168.97		168.52					
28年12月期	118.33		118.12					

(注) 当社は、平成28年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
29年12月期	57,747	18,790	32.3	767.00
28年12月期	56,903	15,168	26.5	619.03

(参考) 自己資本 29年12月期 18,680百万円 28年12月期 15,076百万円

(注) 当社は、平成28年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産を算定しております。

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(1) 業績予想について

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料4ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

(2) 金額の表示単位の変更について

当社の連結財務諸表に表示される科目その他の事項の金額は、従来、千円単位で記載しておりましたが、当連結会計年度より百万円単位で記載することに変更いたしました。なお、比較を容易にするため、前連結会計年度についても百万円単位に組替え表示しております。

(3) 決算説明資料の入手方法について

決算説明資料は、TDnet及び当社ホームページにて同日開示しております。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	13
(追加情報)	14
(セグメント情報等)	14
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	18
4. 個別財務諸表	19
(1) 貸借対照表	19
(2) 損益計算書	21
(3) 株主資本等変動計算書	22
5. その他	24
(1) 役員の異動	24

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度（平成29年1月1日～平成29年12月31日）におけるわが国経済は、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があると、景気の先行きは不透明な状況が続いておりましたが、政府・日本銀行の各種政策の効果もあり、雇用・所得環境の改善とともに、緩やかな回復基調が続きました。

当社グループの属する不動産業界におきましては、日本銀行のマイナス金利政策の下、良好な資金調達環境を背景に、投資用不動産に対する個人投資家、事業法人及び海外投資家からの旺盛な需要が継続しました。中古不動産市場では、投資用・居住用とも緩やかな価格上昇が見られましたが、物件の用途や地域で選別化する動きも見られ、二極化が進んでおります。

中古住宅市場では、民間調査機関による首都圏中古マンションの平成29年1月～11月の成約件数は、対前年比で0.4%増となっております。一方で、首都圏の新築マンションの供給戸数は、対前年比で4年ぶりの増加になるとの予測ですが、依然、4万戸を下回る水準が続いており、価格高騰と供給不足の影響から、相対的に価格が安く、良質な中古マンションへの高い需要が続いております。

東京都心部を中心としたオフィス賃貸市場は、大型の新規オフィス供給が少なかった一方で、企業の移転や増床ニーズが旺盛だったため、民間調査機関の調べによると平成29年12月度の東京23区全体の空室率は2.25%と低下傾向が続いております。平成30年は、都心部で完成する大型オフィスビルの貸床面積が約60万平方メートルと前年の3倍に増加する見通しもあり、既存ビルの利便性や管理状況により、空室率が高まる可能性があるとの予測されております。しかし、企業収益や雇用環境の改善、良好な資金調達環境、また海外マネーの流入による不動産取引の高い需要が引き続き期待されております。

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

以上の結果、当連結会計年度における売上高は635億68百万円（前期比10.6%増）、営業利益は71億22百万円（同12.9%増）、経常利益は64億78百万円（同13.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は42億76百万円（同46.2%増）となりました。

（注）「投資用不動産」は、一棟賃貸マンション及び一棟オフィスビル等の賃貸収益が発生する物件を購入者が主に投資用として利用する不動産として区分し、「居住用不動産」は、区分所有マンションを中心に購入者が居住用として利用する不動産として区分しております。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

（不動産売買事業）

不動産売買事業におきましては、投資用不動産の大型化を推進し、販売件数増加と販売単価上昇を計画し、商品ラインナップの拡充を図りつつ、富裕層や事業法人を中心とした国内投資家、並びにアジア地域を中心とした海外投資家への販売を強化しました。その結果、投資用不動産の販売件数は318件（前期比69件増）、内3億円超の投資用不動産販売が47件（同3件増、10億円超は7件）、平均販売単価は164.1百万円（同9.5%減）となり、投資用不動産の売上高は、522億3百万円（同15.5%増）となりました。平均販売単価が前期比減少している要因は、販売単価の低い投資用の区分物件の販売件数が大きく増加したためであります。一方で、区分物件を除く一棟物件の平均販売単価は248.9百万円と物件の大型化は順調に進んでおります。

また、区分所有マンション等の居住用不動産の販売は、参入障壁が低く、競合増加に伴う仕入価格の上昇が継続する中、都心部や生活利便性の高いエリアにおける厳選した仕入を行い、物件毎の利益管理を徹底した結果、販売件数は358件（前期比10件減）、平均販売単価は24.9百万円（同7.5%減）となり、売上高は89億39百万円（同10.0%減）となりました。

以上の結果、売上高は612億12百万円（前期比11.0%増）、セグメント利益（営業利益）は77億92百万円（同11.5%増）となりました。

(賃貸その他事業)

賃貸その他事業におきましては、不動産売買事業における投資用不動産の仕入を厳選して実施したことから、投資用不動産の在庫が減少しましたが、不動産賃貸収入は23億17百万円（前期比0.1%減）と、前期とほぼ水準で推移しました。

以上の結果、売上高は23億56百万円（前期比0.6%増）、セグメント利益（営業利益）は9億8百万円（同0.2%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における財政状態は、資産が592億12百万円（前期比1.8%増）、負債が398億72百万円（同6.4%減）、純資産は193億40百万円（同24.3%増）となりました。

資産の主な増加要因は、現金及び預金が44億42百万円、その他の流動資産が5億円増加した一方、販売用不動産が38億54百万円減少したことによるものであります。

負債の主な減少要因は、長期借入金（1年内返済予定を含む）が46億70百万円、その他の流動負債が6億92百万円減少した一方、社債（1年内償還予定を含む）が13億90百万円、短期借入金が10億円増加したことによるものであります。

また、純資産の主な増加要因は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により利益剰余金が42億76百万円増加した一方、剰余金の配当により5億11百万円減少したことによるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という）は、前連結会計年度末に比べ42億79百万円増加し、119億42百万円となりました。各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において営業活動の結果獲得した資金は、72億66百万円（前連結会計年度は、87億23百万円の使用）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益66億44百万円、たな卸資産の減少31億74百万円による収入があった一方、法人税等の支払額21億4百万円があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において投資活動の結果使用した資金は、1億24百万円（前連結会計年度は、12億42百万円の使用）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入17億68百万円があったものの、定期預金の預入による支出19億32百万円があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において財務活動の結果使用した資金は、28億62百万円（前連結会計年度は、113億38百万円の獲得）となりました。これは主に、長期借入れによる収入260億4百万円、社債の発行による収入15億74百万円があったものの、長期借入金の返済による支出306億74百万円があったことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成27年12月期	平成28年12月期	平成29年12月期
自己資本比率 (%)	25.3	26.6	32.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	65.3	30.4	47.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	5.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	11.7

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株数により算出しております。

(注2) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しています。

平成27年12月期及び平成28年12月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、記載していません。

(4) 今後の見通し

今後の見通し(平成30年12月期)につきましては、国内は好調な企業収益を背景に、設備投資の増加や賃上げ・雇用環境の更なる改善が続き、緩やかな景気回復が期待されております。海外経済も米国を中心に、アジア並びにヨーロッパと緩やかな景気回復が続くと見込まれるものの、地政学的リスクの影響や政策に関する不確実性の影響に留意する必要があります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、資金調達環境は引き続き良好に推移すると思われ、資産運用層、相対策層、海外投資家等からの不動産投資の需要は堅調を維持すると見込まれます。一方で、不動産市場の二極化が顕著になりつつある中、利益率の確保に向け、より厳選した物件の仕入を行うことが不可欠であると考えております。

このような市場環境の中、当社グループは、本店、新宿支店及び横浜支店の3つの営業拠点から首都圏1都3県(東京、神奈川、埼玉、千葉)の深耕・拡大を図るため、不動産売買事業における首都圏ドミナント戦略の推進を継続し、成長ドライバーである投資用不動産の買取再販活動に注力した事業を展開してまいります。投資用不動産は、引き続き、物件の大型化を推進し、平均販売単価の上昇に努めてまいります。その他、平成30年2月よりリースバック事業を開始する等、新規事業の取組みも積極的に推進してまいります。

不動産売買事業における一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の投資用不動産につきましては、販売件数は340件(前期比22件増)、平均販売単価は189.4百万円(同15.4%増)、売上高は644億20百万円(同23.4%増)を見込んでおります。10億円を超える物件を含め、取扱物件の大型化を推進し、引き続き販売件数の増加と平均販売単価の上昇による増収増益を目指してまいります。区分所有マンション等の居住用不動産につきましては、販売件数は360件(同2件増)、平均販売単価は26.0百万円(同4.1%増)、売上高は93億60百万円(同4.7%増)を見込んでおります。

以上の結果、不動産売買事業の売上高は738億40百万円(前期比20.6%増)を計画しております。

賃貸その他事業につきましては、不動産売買事業における投資用不動産の買取活動に連動して、不動産賃貸収入の収益源となる販売用不動産の増加を見込んでいるため、売上高は24億44百万円(前期比3.7%増)を計画しております。

以上の諸施策の実行により、平成30年12月期の連結業績見通しは、売上高は762億84百万円(前期比20.0%増)、営業利益は79億59百万円(同11.8%増)、経常利益は72億22百万円(同11.5%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は46億39百万円(同8.5%増)の増収増益を見込んでおります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆さまに対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置付けております。長期的な事業拡大のため財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、安定した配当を継続することを基本方針とし、業績の水準等を総合的に勘案し利益配分を決定して参りたいと考えております。また、中長期的な連結配当性向の目標水準を20%程度としております。

この基本方針のもと、平成29年12月期の1株当たりの年間配当金につきましては、前連結会計年度に比べ4円増配の25円、配当性向14.2%を予定しております。

次期の配当につきましては、平成30年12月期の連結業績予想を勘案し、1株当たりの年間配当金を30円とし、連結配当性向は15.7%を予想しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、現在、首都圏1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）において事業展開を行っていること、外国法人等の株主比率を勘案し、当面は日本基準に基づいて連結財務諸表を作成する方針であります。

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

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,825	13,268
売掛金	21	15
販売用不動産	45,354	41,500
仕掛販売用不動産	77	114
繰延税金資産	339	394
その他	556	1,057
貸倒引当金	△8	△10
流動資産合計	55,167	56,339
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,282	1,264
減価償却累計額	△260	△278
建物（純額）	1,021	986
土地	1,413	1,326
その他	134	136
減価償却累計額	△68	△70
その他（純額）	65	66
有形固定資産合計	2,500	2,379
無形固定資産		
借地権	55	55
その他	83	68
無形固定資産合計	138	124
投資その他の資産		
繰延税金資産	230	177
その他	91	156
投資その他の資産合計	321	334
固定資産合計	2,961	2,837
繰延資産		
社債発行費	16	35
繰延資産合計	16	35
資産合計	58,145	59,212

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	621	523
短期借入金	3,927	4,928
1年内償還予定の社債	180	530
1年内返済予定の長期借入金	3,472	4,853
未払法人税等	988	1,379
賞与引当金	45	72
工事保証引当金	56	58
その他	1,671	978
流動負債合計	10,962	13,325
固定負債		
社債	720	1,760
長期借入金	30,021	23,969
退職給付に係る負債	69	81
その他	814	736
固定負債合計	31,625	26,547
負債合計	42,588	39,872
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,549	2,549
資本剰余金	2,472	2,472
利益剰余金	10,442	14,208
株主資本合計	15,464	19,230
新株予約権	92	110
純資産合計	15,557	19,340
負債純資産合計	58,145	59,212

(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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
売上高	57,488	63,568
売上原価	47,156	52,166
売上総利益	10,332	11,402
販売費及び一般管理費	4,021	4,279
営業利益	6,310	7,122
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	7	11
違約金収入	10	21
受取保険金	7	—
預り金取崩益	60	—
その他	8	4
営業外収益合計	96	39
営業外費用		
支払利息	647	619
株式交付費	15	—
支払手数料	43	52
その他	3	10
営業外費用合計	709	683
経常利益	5,696	6,478
特別利益		
固定資産売却益	0	29
過年度消費税等戻入額	—	136
特別利益合計	0	165
特別損失		
固定資産売却損	—	0
過年度消費税等	791	—
その他	0	—
特別損失合計	791	0
税金等調整前当期純利益	4,905	6,644
法人税、住民税及び事業税	2,148	2,369
法人税等調整額	△169	△1
法人税等合計	1,979	2,367
当期純利益	2,925	4,276
親会社株主に帰属する当期純利益	2,925	4,276

連結包括利益計算書

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
当期純利益	2,925	4,276
包括利益	2,925	4,276
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,925	4,276

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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	株主資本合計		
当期首残高	1,586	1,509	7,869	10,966	47	11,013
当期変動額						
新株の発行	959	959		1,919		1,919
新株の発行(新株予約権の行使)	2	2		5		5
剰余金の配当			△352	△352		△352
親会社株主に帰属する当期純利益			2,925	2,925		2,925
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					44	44
当期変動額合計	962	962	2,573	4,498	44	4,543
当期末残高	2,549	2,472	10,442	15,464	92	15,557

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29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	株主資本合計		
当期首残高	2,549	2,472	10,442	15,464	92	15,557
当期変動額						
新株の発行				—		—
新株の発行(新株予約権の行使)				—		—
剰余金の配当			△511	△511		△511
親会社株主に帰属する当期純利益			4,276	4,276		4,276
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					18	18
当期変動額合計	—	—	3,765	3,765	18	3,783
当期末残高	2,549	2,472	14,208	19,230	110	19,340

(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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29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	4,905	6,644
減価償却費	683	730
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1	4
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△18	27
工事保証引当金の増減額 (△は減少)	21	2
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	12	11
受取利息及び受取配当金	△1	△1
支払利息	647	619
株式交付費	15	—
株式報酬費用	47	18
預り金取崩益	△60	—
社債発行費償却	1	6
固定資産売却損益 (△は益)	△0	△29
固定資産除却損	0	—
過年度消費税等戻入額	—	△136
過年度消費税等	791	—
売上債権の増減額 (△は増加)	1	4
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△12,939	3,174
仕入債務の増減額 (△は減少)	△99	△98
未払消費税等の増減額 (△は減少)	352	75
未収消費税等の増減額 (△は増加)	82	17
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	268	△69
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	145	△514
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	111	△506
その他	26	△5
小計	△5,005	9,976
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	△658	△606
法人税等の支払額	△3,061	△2,104
営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,723	7,266
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△1,574	△1,932
定期預金の払戻による収入	1,249	1,768
有形固定資産の取得による支出	△874	△107
有形固定資産の売却による収入	0	187
無形固定資産の取得による支出	△37	△3
出資金の払込による支出	△7	△36
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,242	△124

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29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)	△114	957
長期借入れによる収入	34,061	26,004
長期借入金の返済による支出	△25,042	△30,674
社債の発行による収入	882	1,574
株式の発行による収入	1,904	—
社債の償還による支出	—	△210
ストックオプションの行使による収入	2	—
リース債務の返済による支出	△2	△2
配当金の支払額	△352	△511
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,338	△2,862
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,372	4,279
現金及び現金同等物の期首残高	6,291	7,663
現金及び現金同等物の期末残高	7,663	11,942

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数

1社

連結子会社の名称

株式会社フジホーム

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法

②たな卸資産

a 販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。

b 仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 6年～41年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 4年～15年

②無形固定資産（リース資産を除く）

自社利用のソフトウェア

社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

③リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の

債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

②賞与引当金

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

③工事保証引当金

販売済み物件に係る補修費用の支出に備えるため、補修実績率に基づく補修見込額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び取得日から3か月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資であります。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(追加情報)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当連結会計年度から適用しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

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

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

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

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

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

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

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

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

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自 平成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			調整額 (注)	合計
	不動産売買事業	賃貸その他事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	55,147	2,341	57,488	—	57,488
セグメント間の内部 売上高又は振替高	0	7	8	△8	—
計	55,148	2,349	57,497	△8	57,488
セグメント利益	6,989	906	7,896	△1,585	6,310
セグメント資産	4,057	44,362	48,419	9,725	58,145
その他の項目					
減価償却費	11	650	661	21	683
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	39	861	901	17	918

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額△1,585百万円は、主に一般管理費等の各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。
- (2)セグメント資産の調整額9,725百万円は、主に現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 投資用不動産について、販売までの期間にわたる賃料収入を賃貸その他事業の売上高としているため、保有期間中は賃貸その他事業のセグメント資産とし、販売の都度、帳簿価額で不動産売買事業のセグメント資産に振り替えております。

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント			調整額 (注)	合計
	不動産売買事業	賃貸その他事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	61,212	2,356	63,568	—	63,568
セグメント間の内部 売上高又は振替高	30	8	39	△39	—
計	61,243	2,364	63,608	△39	63,568
セグメント利益	7,792	908	8,700	△1,577	7,122
セグメント資産	4,895	40,084	44,980	14,232	59,212
その他の項目					
減価償却費	13	693	707	23	730
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	14	87	101	9	111

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額△1,577百万円は、主に一般管理費等の各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。
- (2)セグメント資産の調整額14,232百万円は、主に現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 投資用不動産について、販売までの期間にわたる賃料収入を賃貸その他事業の売上高としているため、保有期間中は賃貸その他事業のセグメント資産とし、販売の都度、帳簿価額で不動産売買事業のセグメント資産に振り替えております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国または地域に所在する有形固定資産を有していないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国または地域に所在する有形固定資産を有していないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
1株当たり純資産額	634.98円	789.59円
1株当たり当期純利益金額	121.35円	175.61円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	121.13円	175.18円

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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29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(百万円)	2,925	4,276
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(百万円)	2,925	4,276
普通株式の期中平均株式数(株)	24,110,560	24,355,000
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(株)	43,786	59,639
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	—	—

(注) 当社は、平成28年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成28年12月31日)	当事業年度 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,469	12,716
売掛金	12	12
販売用不動産	45,498	41,632
貯蔵品	1	0
前渡金	418	913
前払費用	105	120
繰延税金資産	284	339
その他	8	17
貸倒引当金	△8	△10
流動資産合計	54,791	55,743
固定資産		
有形固定資産		
建物	622	601
車両運搬具	24	26
工具、器具及び備品	26	20
土地	952	865
リース資産	5	3
有形固定資産合計	1,630	1,517
無形固定資産		
借地権	55	55
ソフトウェア	78	64
電話加入権	1	1
無形固定資産合計	136	122
投資その他の資産		
関係会社株式	16	16
出資金	53	85
繰延税金資産	221	165
その他	36	61
投資その他の資産合計	328	328
固定資産合計	2,095	1,967
繰延資産		
社債発行費	16	35
繰延資産合計	16	35
資産合計	56,903	57,747

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成28年12月31日)	当事業年度 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	706	597
短期借入金	3,927	4,928
1年内償還予定の社債	180	530
1年内返済予定の長期借入金	3,435	4,817
未払金	884	87
未払費用	49	57
未払法人税等	947	1,319
未払消費税等	363	405
前受金	238	245
リース債務	1	1
工事保証引当金	46	46
賞与引当金	42	71
預り金	88	70
流動負債合計	10,911	13,177
固定負債		
社債	720	1,760
長期借入金	29,260	23,245
長期預り敷金保証金	631	562
退職給付引当金	49	59
リース債務	4	2
資産除去債務	15	16
その他	141	133
固定負債合計	30,822	25,779
負債合計	41,734	38,956
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,549	2,549
資本剰余金		
資本準備金	2,472	2,472
資本剰余金合計	2,472	2,472
利益剰余金		
利益準備金	3	3
その他利益剰余金		
別途積立金	15	15
繰越利益剰余金	10,035	13,639
利益剰余金合計	10,054	13,658
株主資本合計	15,076	18,680
新株予約権	92	110
純資産合計	15,168	18,790
負債純資産合計	56,903	57,747

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当事業年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
売上高	57,442	63,396
売上原価	47,404	52,427
売上総利益	10,038	10,969
販売費及び一般管理費	3,870	4,122
営業利益	6,167	6,846
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取保険金	7	—
違約金収入	10	21
業務受託料	7	10
預り金取崩益	60	—
その他	19	16
営業外収益合計	107	50
営業外費用		
支払利息	645	606
社債利息	0	2
支払手数料	43	52
株式交付費	15	—
その他	3	10
営業外費用合計	708	673
経常利益	5,566	6,223
特別利益		
過年度消費税等戻入額	—	136
固定資産売却益	0	29
特別利益合計	0	165
特別損失		
過年度消費税等	791	—
その他	0	0
特別損失合計	791	0
税引前当期純利益	4,774	6,389
法人税、住民税及び事業税	2,076	2,272
法人税等調整額	△154	1
法人税等合計	1,921	2,274
当期純利益	2,853	4,115

(3) 株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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							株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			
					別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	1,586	1,509	1,509	3	15	7,534	7,553	10,650
当期変動額								
新株の発行	959	959	959					1,919
新株の発行(新株予約権の行使)	2	2	2					5
剰余金の配当						△352	△352	△352
当期純利益						2,853	2,853	2,853
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	962	962	962	—	—	2,500	2,500	4,426
当期末残高	2,549	2,472	2,472	3	15	10,035	10,054	15,076

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	47	10,698
当期変動額		
新株の発行		1,919
新株の発行(新株予約権の行使)		5
剰余金の配当		△352
当期純利益		2,853
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	44	44
当期変動額合計	44	4,470
当期末残高	92	15,168

当事業年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本							株主資本合計
	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	2,549	2,472	2,472	3	15	10,035	10,054	15,076
当期変動額								
新株の発行								—
新株の発行（新株予約権の行使）								—
剰余金の配当						△511	△511	△511
当期純利益						4,115	4,115	4,115
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	—	—	—	—	—	3,603	3,603	3,603
当期末残高	2,549	2,472	2,472	3	15	13,639	13,658	18,680

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	92	15,168
当期変動額		
新株の発行		—
新株の発行（新株予約権の行使）		—
剰余金の配当		△511
当期純利益		4,115
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	18	18
当期変動額合計	18	3,621
当期末残高	110	18,790

5. その他

(1) 役員の変動

① 代表者の変動

該当事項はありません。

② その他の役員の変動

(平成30年3月27日付)

・退任予定取締役

現 常務取締役 吉岡隆夫