

平成29年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年2月14日

上場会社名 株式会社ビーロット 上場取引所 東
 コード番号 3452 URL http://www.b-lot.co.jp
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 宮内 誠
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 経営企画室長 (氏名) 遠藤 佳美 TEL 03-6891-2525
 定時株主総会開催予定日 平成30年3月28日 配当支払開始予定日 平成30年3月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成30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：有（アナリスト向け）

（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	13,097	12.6	2,365	101.3	1,998	128.6	1,250	112.6
28年12月期	11,626	67.3	1,175	46.9	874	33.4	588	46.9

（注）包括利益 29年12月期 1,253百万円（113.0%） 28年12月期 588百万円（47.7%）

	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	162.77	160.63	36.6	11.2	18.1
28年12月期	75.29	74.10	22.4	6.6	10.1

（参考）持分法投資損益 29年12月期 ー百万円 28年12月期 ー百万円

（注）当社は平成30年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、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、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。

（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	19,109	4,009	21.0	520.55
28年12月期	16,625	2,819	17.0	366.89

（参考）自己資本 29年12月期 4,008百万円 28年12月期 2,818百万円

（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
29年12月期	2,532	△861	718	4,853
28年12月期	△4,436	△922	5,717	2,461

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	ー	0.00	ー	17.00	17.00	65	11.3	2.5
29年12月期	ー	0.00	ー	39.00	39.00	150	12.0	4.4
30年12月期(予想)	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー

（注）1. 平成30年12月期の配当予想については、現在未定です。

2. 当社は平成30年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。平成29年12月期については当該株式分割前の実際の配当金額を記載しております。

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	20,000	52.7	2,512	6.2	2,057	3.0	1,414	13.1	183.65

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

(注) 特定子会社の異動に該当しませんが、平成29年1月31日付で株式会社ヴィエント・クリエーションの全株式を取得したことに伴い、同社を連結の範囲に含めております。

(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	8,020,200株	28年12月期	8,002,200株
② 期末自己株式数	29年12月期	319,972株	28年12月期	319,800株
③ 期中平均株式数	29年12月期	7,683,785株	28年12月期	7,814,524株

(注) 当社は平成30年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、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、期末発行済株式数（普通株式）、期末自己株式数及び期中平均株式数を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

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	11,690	6.9	2,381	109.6	2,026	141.3	1,274	128.6
28年12月期	10,931	58.5	1,136	41.6	839	27.6	557	42.6

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
29年12月期	165.85	163.67
28年12月期	71.34	70.20

(注) 当社は平成30年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、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。

(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	18,691		3,991		21.4	518.32		
28年12月期	16,285		2,781		17.1	361.90		

(参考) 自己資本 29年12月期 3,991百万円 28年12月期 2,780百万円

(注) 当社は平成30年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、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

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. 経営成績等の概況（1）経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	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	3
(4) 継続企業の前提に関する重要事象等	3
2. 企業集団の状況	4
3. 経営方針	5
(1) 会社の経営の基本方針	5
(2) 目標とする経営指標	5
(3) 中長期的な会社の経営戦略	5
(4) 対処すべき課題	5
(5) その他、会社の経営上重要な事項	6
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
4. 連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(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
(セグメント情報等)	13
(1株当たり情報)	16
(重要な後発事象)	17

1. 経営成績等の概況

(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わが国経済は、日本政府による各種経済対策や日本銀行による金融緩和策を背景に、企業業績や雇用・所得環境の改善が進み、景気は緩やかな回復基調となりました。一方、世界経済においては、米国の対外政策に係る不透明感や中東・アジアの地政学的リスクの不安感が続き、先行きは依然として不透明な状況で推移しております。

当社グループが属する不動産業界におきましても、継続する良好な金融環境の下、不動産への投資需要は依然として高く推移しており、今後も堅調に推移することが見込まれます。

このような状況のもと、当社グループは平成28年2月に掲げました2ヵ年計画の2年目となり、計画達成に向け更に積極的な営業活動を続け、不動産投資開発事業を中心に大きく飛躍した年となりました。また、当社グループは平成30年2月2日より、東京証券取引所マザーズ市場から同取引所第一部市場へ市場変更し、事業拡大と共に、管理体制の強化にも取り組みました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高は13,097,384千円(前年同期比12.6%増)、営業利益は2,365,675千円(前年同期比101.3%増)、経常利益は1,998,912千円(前年同期比128.6%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は1,250,701千円(前年同期比112.6%増)となりました。

報告セグメントの業績は次のとおりであります。

(不動産投資開発事業)

不動産投資開発事業におきましては、売却件数は21件(前年同期16件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産11件(前年同期8件)、事務所・店舗ビル5件(前年同期5件)、土地3件(前年同期2件)、ホテル2件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏15件(前年同期9件)、北海道圏3件(前年同期4件)、九州圏3件(前年同期1件)、関西圏1件(前年同期2件)となりました。

売却した物件のうち、平成29年12月期に竣工を迎えたナインアワーズ北新宿が、カプセルホテルとしてオープン直後から高稼働を維持出来たことにより、第4四半期に売却が完了し、大きく業績に寄与いたしました。

一方、取得した物件数は22件(前年同期23件)となり、物件種類別では住宅系不動産11件(前年同期8件)、事務所・店舗ビル4件(前年同期5件)、土地3件(前年同期1件)、開発用地4件(前年同期10件)となり、地域別では関東圏8件(前年同期13件)、北海道圏7件(前年同期1件)、九州圏4件(前年同期6件)、関西圏3件(前年同期3件)となりました。

在庫物件のうち、開発用地から新築ホテルへの竣工を迎えた物件が2件あり、今後も開発物件の竣工は続々と続き、平成30年12月期以降の商品化が着実に進捗しております。

なお、上記物件数には株式会社ライフステージの戸建用地等は含めておりません。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は10,980,952千円(前年同期比10.1%増)、セグメント利益は2,316,258千円(前年同期比134.1%増)となりました。

(不動産コンサルティング事業)

不動産コンサルティング事業におきましては、関東を中心に投資用不動産の売買仲介及びコンサルティング受託案件を積み重ね、成約件数は29件(前年同期31件)となりました。内訳は関東圏18件(前年同期19件)、北海道圏5件(前年同期7件)、九州圏2件(前年同期4件)、関西圏4件(前年同期1件)となります。

シンガポール現地法人や株式会社ライフステージとのシナジー効果による取引件数も増え、当社グループとしての営業活動が実を結び始めております。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は1,305,221千円(前年同期比51.4%増)、セグメント利益は408,001千円(前年同期比17.9%増)となりました。

尚、売上高及びセグメント利益はセグメント間取引の相殺消去前の金額です。

(不動産マネジメント事業)

不動産マネジメント事業におきましては、プロパティマネジメントでのクライアントの所有不動産の管理運営受託件数が59件(前年同期48件)に増加しました。管理運営受託のエリアの内訳は、関東圏26件(前年同期20件)、北海道圏23件(前年同期18件)、九州圏8件(前年同期9件)、関西圏2件(前年同期1件)となります。

また、アセットマネジメントにおきましては、ビーロット・アセットマネジメント株式会社が設立後3年目となり、受託案件数を着実に増やし始めております。

しかしながら、保有不動産の賃料減少や株式会社ヴィエント・クリエーションのカプセルホテル改装に伴う営業休止関連費用発生により、セグメント売上及び利益は減少となりました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は838,785千円(前年同期比4.9%減)、セグメント利益は443,078千円(前年同期比3.3%減)となりました。

②今後の見通し

平成30年12月期の見通しにつきましては、世界経済の下振れ不安要素等はあるものの、日本政府による各種経済対策や日本銀行による金融緩和策を背景に、国内景気は依然として回復基調で推移するものと予想されます。

当社グループが属する不動産業界におきましても、良好な金融環境の継続が後押しとなり、上昇傾向が続くことが期待されます。

このような状況下で、長期継続的な成長に向けた積極的な事業展開を図ってまいります。当社グループのシナジー効果を最大限活かして、事業機会を拡充させ、利益の最大化を図ってまいります。

なお通期連結業績予想は、売上高は20,000百万円、営業利益は2,512百万円、経常利益2,057百万円、親会社株主に帰属する当期純利益1,414百万円であります。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

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2,483,843千円増加し、19,109,686千円となりました。増減の主な内訳は、現金及び預金の増加2,388,099千円であります。

また、当連結会計年度末における負債合計は前連結会計年度末に比べ1,294,061千円増加し、15,100,525千円となりました。増減の主な内訳は、短期借入金の増加1,321,893千円及び1年内返済予定の長期借入金の増加2,315,420千円であります。

また、当連結会計年度末における純資産合計は、前連結会計年度末に比べ1,189,781千円増加し、4,009,161千円となりました。増減の主な内訳は、利益剰余金の増加1,185,401千円であります。これらの結果、自己資本比率は21.0%となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度によるキャッシュ・フローの状況は、営業活動によるキャッシュ・フローが2,532,524千円の収入、投資活動によるキャッシュ・フローが861,347千円の支出、財務活動によるキャッシュ・フローが718,692千円の収入となっております。これにより当連結会計年度末の現金及び現金同等物の残高は、4,853,607千円となり、前連結会計年度末に比べ2,392,434千円増加となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそ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)

営業活動によるキャッシュ・フローは、不動産投資開発事業における販売活動が順調に進んだことにより、たな卸資産が954,666千円減少し、2,532,524千円となり、前年同期と比べ6,968,736千円の収入の増加となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得等により、△861,347千円となりましたが、前年同期と比べ60,973千円の支出の減少となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入れによる収入が4,333,920千円減少したことにより、718,692千円となり、前年同期と比べ4,998,603千円の収入の減少となりました。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、株主の皆様への利益還元を経営の重要政策のひとつと認識しており、内部留保の充実による財務体質の強化と業績に応じた利益還元を基本方針としております。そのため、利益配分のあり方に関しましては、業績ならびに今後の事業計画を十分に勘案しながら、総合的に決定いたします。

当連結会計年度におきましては、業績が当初予算を大きく上回ったこと及び今後の事業展開等を勘案いたしまして、1株当たり39円の期末配当を実施する方針といたしました。

なお、配当金につきましては、当社第10回定時株主総会の決議をもって、正式に決定、実施する予定であります。

次期の配当につきましては、上記の基本方針に則り、業績等を勘案しながら利益還元を検討していく所存であります。

(4) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

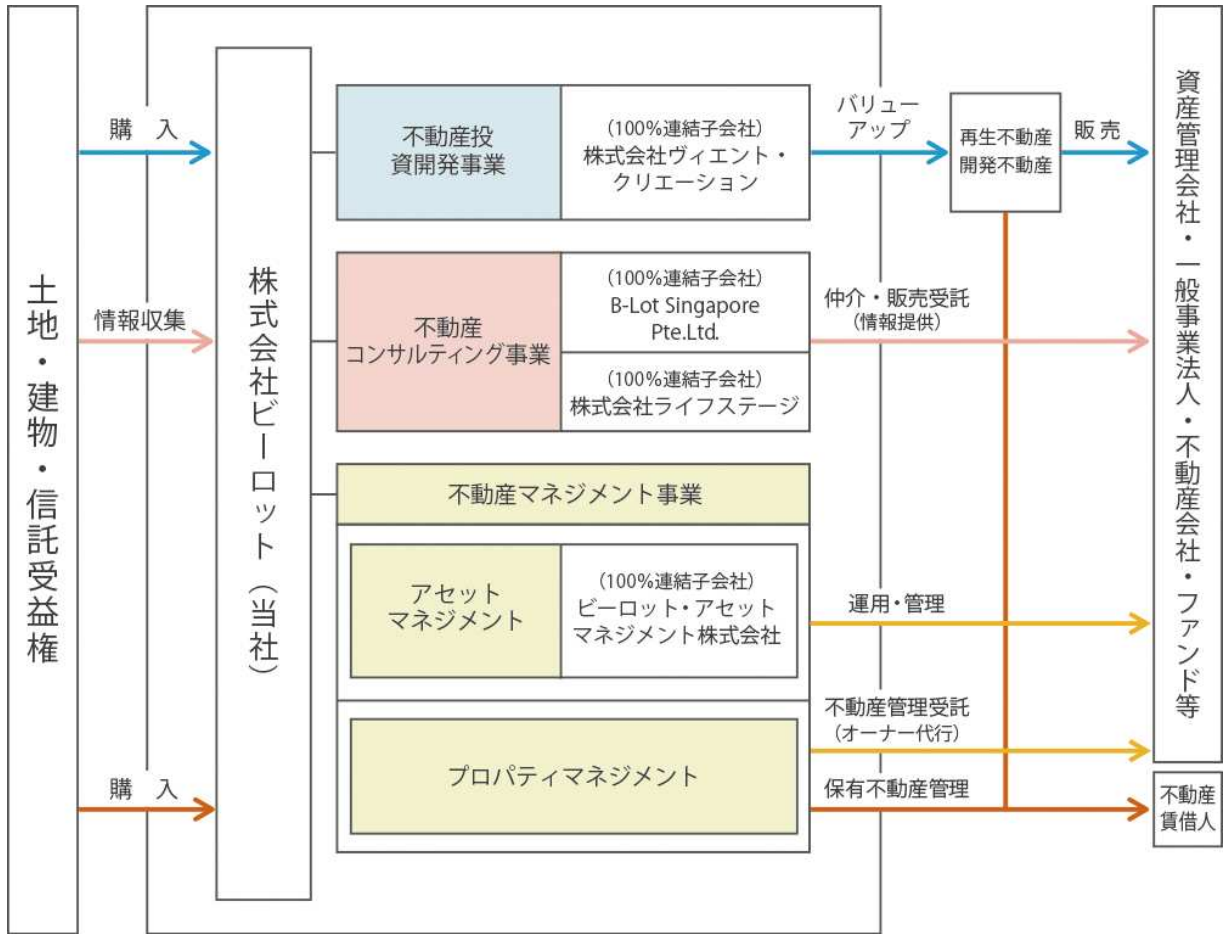
当社グループは、株式会社ビーロット（当社）、子会社4社により構成されております。なお、株式会社ヴィエントクリエーションの株式取得により、当連結会計年度より連結子会社としております。

（業務内容）

当社グループは、不動産投資開発事業、不動産コンサルティング事業及び不動産マネジメント事業を営んでおります。

不動産投資開発事業を通じて、不動産が本来有すべき価値を実現させ、不動産コンサルティング事業を通じて、不動産の持つ潜在的価値を実現に近付ける方法、市場から入手した不動産の情報をお客様に提供しております。そして、当社やお客様が不動産投資に至った場合、不動産マネジメント事業を通じて、資産価値の維持・向上に努めております。

当社グループの事業系統図は、次のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「社会規範に準拠した上での利益の追求と長期継続的な成長」という経営理念に基づき、不動産及び不動産金融分野において社会に価値を与えるビジネスを創出し、社会から求められる企業としてビジネスに取り組んでおります。具体的には不動産投資開発事業においては当社の投資基準を満たしながら投資をすること、不動産コンサルティング事業においては主に顧客の継続的資産運用を図ること、そして不動産マネジメント事業においては営業利益の安定的な確保を目標としてまいります。

今後このような理念に沿った経営方針を掲げ、会社の社会的評価の向上を追求いたします。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは事業の拡大と株主価値の向上を重要な経営課題として掲げ、短期及び中長期的な成長を重視しております。そして、成長の過程においてもより効率的な経営を目指し、健全な財務体質の確保及びその向上も目指してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは不動産投資開発事業を中心に、不動産の潜在力を具現化して資産価値と収益性の向上を図り、投資用不動産として売却しております。

今後も、不動産投資開発事業の成長は主軸とするものの、市況の変化にも柔軟に対応し、中長期的な安定収入の確保にも努めてまいります。

(4) 対処すべき課題

①事業の拡大

当社グループは現在、不動産投資開発事業を主軸として、事業を展開しております。会社の成長とともに事業規模も成長してまいりましたが、本事業に収益が偏りすぎることリスクと考えております。

一方、不動産コンサルティング事業は創業時より着実に売上を重ね、当連結会計年度でも大幅な増収増益を達成いたしました。今後もシンガポール現地法人や株式会社ライフステージとのシナジー効果を活かしながら、長期継続的に安定した件数と収益を確保してまいります。また、不動産マネジメント事業におきましても、管理物件数は期毎に増加し、収益の安定化に寄与しております。この2事業を更に成長させ、安定収入を増やし、収益の偏りを回避してまいります。

また、事業展開するエリアの面では首都圏の割合が多くなっておりますが、支社展開している北海道、大阪及び福岡を中心に事業エリアは拡大してきており、エリア面でも売上の平準化を図ってまいります。

②長期保有目的賃貸用不動産への投資拡大

当社グループの主要な売上である不動産投資開発事業は、不動産市況の影響を顕著に受ける傾向にあります。そのため、長期保有目的の賃貸用不動産への投資を促進し、賃料による安定収入を拡大させ、事業全体の安定化を図ってまいります。

③仕入ルートの拡充

当社グループの強みは不動産情報の安定した仕入にあります。今後の事業規模拡大を目指すためにも更なる情報ルートが必要不可欠となります。主要な情報源である不動産仲介業者やその他不動産業者へは、信頼関係の構築のためにも、当社グループの実績を積み重ねることで信用力を得て、次に繋げられるよう図ってまいります。

④不動産管理の品質向上

不動産投資開発事業及び不動産コンサルティング事業において、良質な不動産管理は必要不可欠となります。前述の2事業の拡大を図るためにも、更なる不動産管理の品質向上を図ってまいります。

⑤財務体質の改善

不動産投資開発事業における販売用不動産の購入資金は、金融機関からの借入金を主としております。それぞれの販売用不動産に合わせた売却時期を見極め、返済時期を早期化するなどにより有利子負債削減を着実にを行い、自己資本の拡充を図ってまいります。

⑥新規事業の開拓

当社グループの成長と事業の拡大のためにも、新規事業の開拓は必要不可欠と考えております。そのための一つとして、当連結会計年度におきましては、不動産の取得を目的としたM&Aを実施いたしました。対象会社である株式会社ヴィエント・クリエーションはカプセルホテルを保有する会社であり、不動産再生のノウハウを活かし不動産の価値を向上させ、そして株式価値を高めるという新たな手法を目指しております。

また、従前より取り組んでおりました不動産マネジメント事業の一環であるアセットマネジメント事業につきましても、案件を積み重ね、事業規模拡大へ向けて軌道に乗り始めております。

⑦コーポレート・ガバナンスの強化

当社グループは、企業価値の最大化を図るためには、経営の健全性、透明性及び客観性を高めることが重要と考えており、最重要経営課題の一つとして、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでおります。コーポレート・ガバナンスの強化の一環として内部統制基本方針を制定しており、同基本方針の着実な運用に加えて、経営者からのメッセージ発信やコンプライアンス教育の強化、社内通報制度の拡充等によりコーポレート・ガバナンスのさらなる強化に図ってまいります。

⑧優秀な人材の確保と育成

当社グループの企業理念を十分に理解し、必要な知識とノウハウをもつ人材を有することは、当社グループの最大の強みの一つであり、企業価値の源泉となっています。当社グループでは、こうした人材の確保と採用を重要な経営課題の一つとして捉え、優秀な人材を採用し、教育研修制度等を充実させると同時に、社員のモチベーションを高めるマネジメントを推進し、社員の質的向上を図ってまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 会計方針の選択に関する基本的な考え方

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

5. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	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	2,467,112	4,855,211
売掛金	109,716	117,762
販売用不動産	1,070,100	4,715,695
仕掛販売用不動産	10,322,583	6,642,580
繰延税金資産	18,283	27,998
その他	117,629	401,829
流動資産合計	14,105,426	16,761,077
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	642,496	418,455
土地	176,613	164,428
その他（純額）	12,613	12,656
有形固定資産合計	831,724	595,540
無形固定資産		
借地権	659,233	659,233
のれん	143,784	155,675
その他	9,831	9,915
無形固定資産合計	812,849	824,824
投資その他の資産		
繰延税金資産	1,131	103,632
その他	833,631	793,535
投資その他の資産合計	834,763	897,168
固定資産合計	2,479,337	2,317,532
繰延資産		
社債発行費	41,080	31,075
繰延資産合計	41,080	31,075
資産合計	16,625,843	19,109,686

(単位:千円)

	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		
短期借入金	2,713,185	4,035,079
1年内返済予定の長期借入金	1,420,269	3,735,690
1年内償還予定の社債	155,700	245,900
未払法人税等	175,347	551,372
賞与引当金	28,752	23,492
アフターコスト引当金	3,907	—
その他	481,723	546,098
流動負債合計	4,978,886	9,137,632
固定負債		
長期借入金	6,759,869	4,512,016
社債	1,948,050	1,265,350
繰延税金負債	—	108,998
その他	119,656	76,527
固定負債合計	8,827,576	5,962,892
負債合計	13,806,463	15,100,525
純資産の部		
株主資本		
資本金	943,672	944,695
資本剰余金	864,687	865,710
利益剰余金	1,236,020	2,421,421
自己株式	△223,466	△223,698
株主資本合計	2,820,913	4,008,129
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△2,331	234
その他の包括利益累計額合計	△2,331	234
新株予約権	798	798
純資産合計	2,819,380	4,009,161
負債純資産合計	16,625,843	19,109,686

(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	11,626,922	13,097,384
売上原価	9,006,032	8,700,004
売上総利益	2,620,889	4,397,379
販売費及び一般管理費	1,445,875	2,031,704
営業利益	1,175,013	2,365,675
営業外収益		
受取利息	746	994
受取配当金	10	33
受取手数料	195	152
出資金売却益	200	—
その他	94	99
営業外収益合計	1,246	1,279
営業外費用		
支払利息	231,692	279,265
支払手数料	55,385	62,075
その他	14,794	26,701
営業外費用合計	301,872	368,042
経常利益	874,388	1,998,912
特別利益		
固定資産売却益	222	—
特別利益合計	222	—
特別損失		
減損損失	—	198,826
特別損失合計	—	198,826
税金等調整前当期純利益	874,610	1,800,086
法人税、住民税及び事業税	286,688	634,512
法人税等調整額	△461	△85,128
法人税等合計	286,227	549,384
当期純利益	588,382	1,250,701
親会社株主に帰属する当期純利益	588,382	1,250,701

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	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	588,382	1,250,701
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△120	2,565
その他の包括利益合計	△120	2,565
包括利益	588,261	1,253,267
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	588,261	1,253,267

(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：千円)

	株主資本					その他の包括利益累計額		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	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	932,082	853,097	647,637	—	2,432,817	△2,210	△2,210	798	2,431,405
当期変動額									
新株の発行（新株予約権の行使）	11,589	11,589			23,179				23,179
親会社株主に帰属する当期純利益			588,382		588,382				588,382
自己株式の取得				△223,466	△223,466				△223,466
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						△120	△120	—	△120
当期変動額合計	11,589	11,589	588,382	△223,466	388,095	△120	△120	—	387,975
当期末残高	943,672	864,687	1,236,020	△223,466	2,820,913	△2,331	△2,331	798	2,819,380

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：千円)

	株主資本					その他の包括利益累計額		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	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	943,672	864,687	1,236,020	△223,466	2,820,913	△2,331	△2,331	798	2,819,380
当期変動額									
新株の発行（新株予約権の行使）	1,023	1,023			2,046				2,046
剰余金の配当			△65,300		△65,300				△65,300
親会社株主に帰属する当期純利益			1,250,701		1,250,701				1,250,701
自己株式の取得				△232	△232				△232
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						2,565	2,565	—	2,565
当期変動額合計	1,023	1,023	1,185,401	△232	1,187,215	2,565	2,565	—	1,189,781
当期末残高	944,695	865,710	2,421,421	△223,698	4,008,129	234	234	798	4,009,161

(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	874,610	1,800,086
減価償却費	75,136	53,341
減損損失	—	198,826
賞与引当金の増減額(△は減少)	△1,098	△5,259
アフターコスト引当金の増減額(△は減少)	1,423	△3,907
のれん償却額	4,108	11,764
受取利息及び受取配当金	△756	△1,028
支払利息及び社債利息	231,692	279,265
その他の営業外損益(△は益)	69,689	88,776
固定資産売却損益(△は益)	△222	—
売上債権の増減額(△は増加)	△25,896	△1,732
たな卸資産の増減額(△は増加)	△5,108,402	954,666
その他の流動資産の増減額(△は増加)	43,523	△284,227
その他の固定資産の増減額(△は増加)	△49,365	71,084
その他の流動負債の増減額(△は減少)	87,378	51,178
その他の固定負債の増減額(△は減少)	8,534	△58,797
その他	2,163	723
小計	△3,787,481	3,154,760
利息及び配当金の受取額	1,246	1,028
利息の支払額	△302,464	△339,150
法人税等の支払額	△347,512	△284,113
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,436,211	2,532,524
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	△32,397	△30,375
定期預金の払戻による収入	4,200	9,000
有形固定資産の取得による支出	△74,640	△12,194
無形固定資産の取得による支出	△5,290	△4,135
有形固定資産の売却による収入	222	—
保険積立金の積立による支出	△1,440	△1,440
貸付けによる支出	△150,000	△300,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△662,627	△517,158
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△346	△5,042
投資活動によるキャッシュ・フロー	△922,320	△861,347
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	4,495,889	5,769,105
短期借入金の返済による支出	△2,773,703	△4,447,211
長期借入れによる収入	10,053,700	5,719,780
長期借入金の返済による支出	△7,346,159	△5,652,212
社債の発行による収入	2,084,105	585,080
社債の償還による支出	△596,250	△1,192,500
株式の発行による収入	23,179	2,046
自己株式の取得による支出	△223,466	△232
配当金の支払額	—	△65,163
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,717,295	718,692
現金及び現金同等物に係る換算差額	△120	2,565
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	358,642	2,392,434
現金及び現金同等物の期首残高	2,102,530	2,461,172
現金及び現金同等物の期末残高	2,461,172	4,853,607

(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。

(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、事業本部を基礎とした事業別のセグメントから構成されており「不動産投資開発事業」「不動産コンサルティング事業」「不動産マネジメント事業」の3つを報告セグメントとしております。

なお、当連結会計年度において、株式会社ヴィエント・クリエーションの株式を取得したことに伴い、新たに「不動産投資開発事業」及び「不動産マネジメント事業」セグメントに加えております。

各セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

不動産投資開発事業	・ ・	不動産の投資再生事業及び投資開発事業を行っております。
不動産コンサルティング事業	・ ・	売買仲介事業、賃貸仲介事業及び販売受託事業を行っております。
不動産マネジメント事業	・ ・	プロパティマネジメント事業及びアセットマネジメント事業を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、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売上高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(注) 2
	不動産投資開 発事業	不動産コンサル テイング事 業	不動産マネジ メント事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	9,977,312	767,765	881,843	11,626,922	—	11,626,922
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	94,359	—	94,359	△94,359	—
計	9,977,312	862,125	881,843	11,721,281	△94,359	11,626,922
セグメント利益	989,324	345,922	458,367	1,793,615	△618,601	1,175,013
セグメント資産	11,440,819	248,815	1,565,048	13,254,682	3,371,160	16,625,843
その他の項目						
減価償却費	—	295	65,767	66,063	9,073	75,136
のれんの償却額	—	4,108	—	4,108	—	4,108
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	147,892	73,338	221,231	6,592	227,823

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△618,601千円には、各報告セグメントに配賦しない全社費用が含まれており、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額3,371,160千円には、各報告セグメントに配賦しない全社資産が含まれており、主なものは、当社グループにおける余剰資金(現金及び預金)、事務所設備(建物)であります。
- (3) 減価償却費の調整額9,073千円は各報告セグメントに配賦し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6,592千円は、主に全社資産の設備投資額であります。

2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

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：千円）

	報告セグメント				調整額（注）1	連結財務諸表 計上額（注） 2
	不動産投資開 発事業	不動産コンサ ルティング事 業	不動産マネジ メント事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	10,980,952	1,277,645	838,785	13,097,384	—	13,097,384
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	27,576	—	27,576	△27,576	—
計	10,980,952	1,305,221	838,785	13,124,960	△27,576	13,097,384
セグメント利益	2,316,258	408,001	443,078	3,167,338	△801,663	2,365,675
セグメント資産	11,692,188	237,104	1,276,875	13,206,168	5,903,517	19,109,686
その他の項目						
減価償却費	—	576	39,357	39,934	13,407	53,341
のれんの償却額	3,548	8,216	—	11,764	—	11,764
減損損失	—	—	198,826	198,826	—	198,826
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	23,655	125	—	23,780	16,205	39,985

（注）1. 調整額の内容は、以下のとおりであります。

- （1）セグメント利益の調整額△801,663千円には、各報告セグメントに配賦しない全社費用が含まれており、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
- （2）セグメント資産の調整額5,903,517千円には、各報告セグメントに配賦しない全社資産が含まれており、主なものは、当社グループにおける余剰資金（現金及び預金）、事務所設備（建物）であります。
- （3）減価償却費の調整額13,407千円は各報告セグメントに配賦し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16,205千円は、主に全社資産の設備投資額であります。

2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 (自 平成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	366.89円	520.55円
1株当たり当期純利益金額	75.29円	162.77円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	74.10円	160.63円

(注) 1. 平成29年12月22日開催の取締役会の決議により、平成30年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、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株当たり純資産額、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。

2. 算定上の基礎は、以下のとおりであります。

(1) 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
純資産の部の合計額（千円）	2,819,380	4,009,161
純資産の部の合計額から控除する金額（千円）	798	798
（うち新株予約権（千円））	(798)	(798)
普通株式に係る期末の純資産額（千円）	2,818,582	4,008,363
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）	7,682,400	7,700,228

(2) 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。なお、平成30年1月17日付の株式分割（1株につき2株の割合）による分割後の株式数に換算しております。

	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金額（千円）	588,382	1,250,701
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金額（千円）	588,382	1,250,701
期中平均株式数（株）	7,814,524	7,683,785
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）	125,971	102,554
（うち新株予約権（株））	(125,971)	(102,554)
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	平成27年12月1日取締役会決議ストックオプション新株予約権 1,105個（普通株式 221,000株）	—

（重要な後発事象）

（株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更）

当社は、平成29年12月22日開催の取締役会の決議に基づき、平成30年1月17日付をもって、株式分割及び定款の一部変更を行っております。

1. 株式分割の目的及び定款変更の理由

当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げ、株式の流動性を高めることで、投資家の皆様により投資しやすい環境を整えるとともに、投資家層の拡大を図ることを目的としております。

この株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、平成30年1月17日をもって、当社定款第6条の発行可能株式総数を変更いたしました。

2. 株式分割の概要

(1) 株式分割の方法

平成30年1月16日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式1株につき2株の割合で分割いたしました。

(2) 分割により増加する株式数

①株式分割前の発行済株式総数	4,010,100株
②今回の分割により増加する株式数	4,010,100株
③株式分割後の発行済株式総数	8,020,200株
④株式分割後の発行可能株式総数	12,000,000株

(3) 分割の日程

①基準日設定公告	： 平成29年12月28日（木）
②基準日	： 平成30年1月16日（火）
③効力発生日	： 平成30年1月17日（水）

(4) 新株予約権の調整

株式分割に伴い、平成30年1月17日の効力発生と同時に新株予約権の行使価格を以下のとおり調整いたしました。

決議日	調整前行使価格	調整後行使価格
第4回新株予約権	237円	119円
第5回新株予約権	1,651円	826円

3. 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割による影響については、「1株当たり情報」に記載しています。