



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30年3月29日 配当支払開始予定日 平成30年3月30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：無

(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	8,271	74.5	849	141.7	612	191.4	450	155.3
28年12月期	4,740	3.2	351	△45.1	210	△62.2	176	△71.8

(注) 包括利益 29年12月期 460百万円 (213.8%) 28年12月期 146百万円 (△76.4%)

	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	94.40	—	20.7	4.5	10.3
28年12月期	41.73	40.40	10.6	2.3	7.4

(参考) 持分法投資損益 29年12月期 一百万円 28年12月期 一百万円

(注) 29年12月期における潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(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	15,102	2,627	17.3	498.82
28年12月期	12,241	1,726	14.1	394.61

(参考) 自己資本 29年12月期 2,619百万円 28年12月期 1,722百万円

(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	△1,170	△587	2,251	1,393
28年12月期	△4,730	△721	5,576	899

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	—	5.00	5.00	21	12.0	1.3
29年12月期	—	0.00	—	6.00	6.00	31	6.4	1.4
30年12月期(予想)	—	0.00	—	12.00	12.00		11.5	

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、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)	3,511	46.8	265	5.9	150	12.3	102	△18.0	19.42
通期	10,876	31.5	1,036	22.0	800	30.6	546	21.3	103.96

※ 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）
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

29年12月期	5,275,000株	28年12月期	4,766,500株
29年12月期	23,025株	28年12月期	400,225株
29年12月期	4,767,866株	28年12月期	4,224,461株

(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	8,106	77.3	749	117.4	621	178.0	443	139.4
28年12月期	4,573	6.0	344	△42.4	223	△58.1	185	△70.5

	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
	円 銭	円 銭
29年12月期	93.02	—
28年12月期	43.85	42.45

(注) 29年12月期における潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(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	12,983	2,626	20.2	500.02
28年12月期	11,016	1,740	15.8	397.72

(参考) 自己資本 29年12月期 2,626百万円 28年12月期 1,736百万円

※ 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、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. 経営成績等の概況」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) 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
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	9
(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	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	14
(追加情報)	16
(連結貸借対照表関係)	17
(連結損益計算書関係)	18
(連結包括利益計算書関係)	19
(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
(1株当たり情報)	27
(重要な後発事象)	28
4. 個別財務諸表及び主な注記	29
(1) 貸借対照表	29
(2) 損益計算書	31
(3) 株主資本等変動計算書	33
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	35
(継続企業の前提に関する注記)	35
(重要な会計方針)	35
(追加情報)	36
(貸借対照表関係)	37
(損益計算書関係)	38
(重要な後発事象)	39
5. その他	40
(1) 生産、受注及び販売の状況	40

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29年の発売戸数は35,898戸と、前年を0.4%上回り4年ぶりの増加となりました。また、平成29年の各月の契約率については、好調の目安といわれる70%を上回る月は3ヶ月となり、平均では68.1%と前年比0.7ポイントダウンいたしました。

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0.4%増と3年連続で前年を上回り、過去最高を更新する結果となりました。また、成約物件の1㎡当たり平均単価は、前年比4.4%増と5年連続で上昇し、23年ぶりに50万円台となりました。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と成約価格の上昇につながっているものと思われま。

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、戸別リノベーションマンションの販売価格として1戸2億円を超える物件の取扱いを開始いたしました。また、当連結会計年度は、前連結会計年度に引き続き首都圏での収益不動産開発を進め、ハイブリッド型シェアハウス「RooF明大前」（東京）や次世代型クリエイティブマンション「LA代々木」（東京）などのデベロップメント業務を推進し、竣工引渡しが完了したことが業績に寄与いたしました。加えて、不動産管理事業においては、名古屋市にて3棟目となる高齢者住宅施設「ナーシングホームOASIS南」を取得し、住居用マンション「自由ヶ丘グリーンハウス」（東京）を1棟売却するなど保有資産のポートフォリオの積極的な入れ替えを進めました。

その結果、当連結会計年度の売上高及び損益に関す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)	構成比	前年同期比
	千円	千円	%	%
不動産販売事業	4,363,760	7,680,384	92.9	76.0
（新築不動産販売部門）	(1,949,540)	(4,780,329)	57.8	145.2
（再生不動産販売部門）	(2,414,220)	(2,900,055)	35.1	20.1
不動産管理事業部門	373,410	579,589	7.0	55.2
その他	3,650	11,355	0.1	211.1
計	4,740,821	8,271,330	100.0	74.5

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「ヴィルドミール浅草橋」、「ラ・アトレレジデンス蟻ヶ崎台」の販売に加え、「RooF明大前」、「LA代々木」、「西巣鴨プロジェクト」、「福岡大橋プロジェクト」等の引渡しが完了したこと等により、売上高4,780百万円（前年同期比145.2%増）となりました。また、セグメント利益は513百万円（同118.4%増）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66戸引渡した事等により、売上高2,900百万円（同20.1%増）となりました。また、セグメント利益は388百万円（同56.5%増）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579百万円（同55.2%増）となりました。また、セグメント利益は283百万円（同46.4%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866百万円（同21.8%増）となりました。

その結果、営業利益は849百万円（同141.7%増）となりました。

3) 経常利益

支払利息220百万円(同88.6%増)を中心に営業外費用が260百万円(同73.6%増)となった結果、経常利益は612百万円(同191.4%増)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101百万円(同275.5%増)、法人税等調整額を23百万円(同138.2%増)計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は450百万円(同155.3%増)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(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、2,860百万円増加(前年同期比23.4%増)し、15,102百万円となりました。これは現金及び預金が466百万円増加したこと、販売用不動産が2,881百万円増加したこと、仕掛販売用不動産が1,097百万円減少したこと等によるものであります。

(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、1,960百万円増加(前年同期比18.6%増)し、12,474百万円となりました。これは短期借入金が647百万円増加したこと、1年内返済予定の長期借入金が878百万円増加したこと、長期借入金が318百万円増加したこと等によるものであります。

(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900百万円増加(前年同期比52.1%増)し、2,627百万円となりました。これは、親会社株主に帰属する当期純利益を450百万円計上したこと、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処分したこと等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

現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ493百万円の増加となり、1,393百万円となりました。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559百万円、たな卸資産の増加1,783百万円等により1,170百万円の資金支出(前連結会計年度は4,730百万円の資金支出)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、有形固定資産の取得による支出820百万円、有形固定資産の売却による収入298百万円等により587百万円の資金支出(前連結会計年度は721百万円の資金支出)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647百万円、長期借入れによる収入5,135百万円、長期借入金の返済による支出3,938百万円等により2,251百万円の資金獲得(前連結会計年度は5,576百万円の資金獲得)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	平成29年12月期
自己資本比率(%)	13.2	20.6	26.8	14.1	17.3
時価ベースの自己資本比率(%)	34.5	34.3	49.8	18.8	24.1
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。また、利払いについては連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。
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。

(4) 今後の見通し

平成30年12月期においては、中古マンション市場の動向を受け、従来の戸別リノベーションマンション販売業務に加え、1戸当たりの販売価格が2億円を超えるプレミアムリノベーションマンションの販売の取扱いを継続すると共に、1棟リノベーションマンションについても新たに「ラ・アトレ御苑内藤町」(東京)の販売を開始いたします。また、新築不動産販売部門においては、既に竣工した都心型店舗の販売を進め、地方中核都市でのホテル開発などの収益不動産開発を積極的に展開してまいります。また、不動産管理事業においては、宿泊施設「LAホテル福岡」(福岡)が開業することにより、テナント収入が増加することを見込んでおります。

平成29年12月末現在、たな卸資産が前年同期比22.2%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。

これらの結果、平成30年12月期の連結業績につきましては、売上高10,876百万円、営業利益1,036百万円、経常利益800百万円、親会社株主に帰属する当期純利益546百万円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29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6円の配当を実施したく存じます。

なお、当社は、平成30年2月14日開催の取締役会において、次期の配当政策の基本方針を変更することを決議いたしました。変更後の配当方針は次のとおりです。

「当社は、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を勘案しながら業績に応じて配当を実施することとし、親会社株主に帰属する当期純利益をベースとした配当性向を「10%以上20%目標」とする利益還元を目指すことを基本方針としてまいります。」

上記、変更後の配当方針に基づく、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546百万円と配当性向等を総合的に勘案し、1株当たり12円の配当を行う方針であります。

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、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。

3. 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	926,547	1,393,157
売掛金	10,395	4,750
電子記録債権	—	80,570
販売用不動産	※1 5,586,475	※1 8,467,936
仕掛販売用不動産	※1 2,459,989	※1 1,362,151
前渡金	89,063	3,988
共同事業出資金	100,000	275,000
前払費用	63,338	112,336
繰延税金資産	118,443	113,383
その他	99,675	94,469
貸倒引当金	△900	△900
流動資産合計	9,453,029	11,906,843
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 1,887,937	※1 2,209,749
減価償却累計額	△154,761	△212,221
建物及び構築物(純額)	1,733,176	1,997,527
機械装置及び運搬具	—	1,808
減価償却累計額	—	△753
機械装置及び運搬具(純額)	—	1,055
工具、器具及び備品	4,040	3,398
減価償却累計額	△2,045	△2,049
工具、器具及び備品(純額)	1,994	1,348
土地	※1 790,971	※1 812,257
建設仮勘定	1,227	11,552
有形固定資産合計	2,527,369	2,823,741
無形固定資産		
借地権	—	69,525
リース資産	2,386	1,884
その他	—	240
無形固定資産合計	2,386	71,650
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 125,903	※2 153,012
出資金	17,479	20,979
長期貸付金	896	470
長期前払費用	7,062	11,779
その他	105,576	105,736
投資その他の資産合計	256,919	291,979
固定資産合計	2,786,675	3,187,371
繰延資産		
株式交付費	1,502	6,538
社債発行費等	252	1,583
繰延資産合計	1,754	8,121
資産合計	12,241,459	15,102,336

(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		
支払手形及び買掛金	262,911	256,774
短期借入金	※1 1,219,500	※1 1,867,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 899,459	※1 1,778,276
リース債務	754	754
未払金	245,552	84,756
未払費用	2,071	5,114
未払法人税等	30,617	103,640
未払消費税等	—	61,374
前受金	166,618	280,869
預り金	184,084	154,773
前受収益	24,977	43,296
その他	129	173
流動負債合計	3,036,676	4,636,805
固定負債		
長期借入金	※1 6,781,925	※1 7,100,420
リース債務	2,828	2,074
長期預り敷金保証金	362,643	397,370
資産除去債務	68,259	67,124
繰延税金負債	—	18,122
その他	262,249	253,055
固定負債合計	7,477,906	7,838,168
負債合計	10,514,583	12,474,974
純資産の部		
株主資本		
資本金	382,224	483,934
資本剰余金	580,704	730,598
利益剰余金	989,852	1,418,096
自己株式	△203,358	△11,699
株主資本合計	1,749,422	2,620,928
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△14,936	4,880
繰延ヘッジ損益	△10,249	△5,415
為替換算調整勘定	△1,246	△580
その他の包括利益累計額合計	△26,431	△1,115
新株予約権	3,884	134
非支配株主持分	—	7,414
純資産合計	1,726,875	2,627,362
負債純資産合計	12,241,459	15,102,336

(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	4,740,821	8,271,330
売上原価	3,678,451	6,555,651
売上総利益	1,062,370	1,715,678
販売費及び一般管理費	※1 711,053	※1 866,394
営業利益	351,317	849,284
営業外収益		
受取利息	228	2,020
受取配当金	1,196	1,301
受取保険金	608	—
受取補償金	2,800	—
補助金収入	2,900	—
助成金収入	—	2,689
受取保証料	—	4,200
違約金収入	—	2,988
売電収入	—	9,155
雑収入	1,313	1,598
営業外収益合計	9,047	23,953
営業外費用		
支払利息	116,850	220,395
支払手数料	17,715	17,873
雑損失	12,705	19,411
株式交付費償却	1,858	2,251
社債発行費等償却	433	669
創立費	657	172
営業外費用合計	150,221	260,774
経常利益	210,144	612,463
特別利益		
固定資産売却益	※2 102,219	—
特別利益合計	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	※4 6,967
減損損失	—	※5 45,878
特別損失合計	103,465	52,846
税金等調整前当期純利益	208,898	559,616
法人税、住民税及び事業税	26,931	101,126
法人税等調整額	9,813	23,380
法人税等合計	36,744	124,507
当期純利益	172,153	435,109
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△4,149	△14,965
親会社株主に帰属する当期純利益	176,303	450,075

(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	172,153	435,109
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△14,088	19,816
繰延ヘッジ損益	△10,249	4,833
為替換算調整勘定	△1,073	665
その他の包括利益合計	※ △25,411	※ 25,316
包括利益	146,742	460,425
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	151,439	474,756
非支配株主に係る包括利益	△4,696	△14,330

(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				
	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
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
自己株式の取得				△53,181	△53,181
自己株式の処分					—
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
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
自己株式の取得							△53,181
自己株式の処分							—
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

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				
	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	382,224	580,704	989,852	△203,358	1,749,422
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	101,709	101,709			203,419
剰余金の配当			△21,831		△21,831
親会社株主に帰属する当期純利益			450,075		450,075
自己株式の取得					—
自己株式の処分		48,183		191,659	239,842
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	101,709	149,893	428,244	191,659	871,506
当期末残高	483,934	730,598	1,418,096	△11,699	2,620,928

	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	△14,936	△10,249	△1,246	△26,431	3,884	—	1,726,875
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)							203,419
剰余金の配当							△21,831
親会社株主に帰属する当期純利益							450,075
自己株式の取得							—
自己株式の処分							239,842
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	19,816	4,833	665	25,316	△3,750	7,414	28,980
当期変動額合計	19,816	4,833	665	25,316	△3,750	7,414	900,486
当期末残高	4,880	△5,415	△580	△1,115	134	7,414	2,627,362

(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	208,898	559,616
減価償却費	59,498	95,675
受取利息及び受取配当金	△1,425	△3,321
支払利息	116,850	220,395
支払手数料	17,715	17,873
株式交付費償却	1,858	2,251
社債発行費等償却	433	669
固定資産売却損益 (△は益)	421	—
固定資産除却損	823	6,967
減損損失	—	45,878
売上債権の増減額 (△は増加)	△4,641	△74,924
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△5,376,541	△1,783,623
共同事業出資金の増減額 (△は増加)	△62,700	△175,000
仕入債務の増減額 (△は減少)	199,548	△6,137
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△7,894	—
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△6,890	75,949
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△75,949	61,374
その他	360,798	42,495
小計	△4,569,195	△913,858
利息及び配当金の受取額	1,425	2,847
利息の支払額	△120,829	△219,654
法人税等の支払額	△42,378	△39,968
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,730,977	△1,170,633
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	△3,000
積立預金の払戻による収入	—	30,000
出資金の払込による支出	△4,810	△3,500
出資金の回収による収入	35,000	—
有形固定資産の取得による支出	△1,663,459	△820,042
有形固定資産の売却による収入	968,094	298,800
無形固定資産の取得による支出	—	△69,790
投資有価証券の取得による支出	△87,284	△5,200
投資有価証券の売却による収入	5,010	100
建設協力金の回収による収入	72,315	—
建設協力金の支払による支出	△6,431	△7,453
貸付けによる支出	—	△35,000
貸付金の回収による収入	999	36,039
その他	△34,993	△8,586
投資活動によるキャッシュ・フロー	△721,559	△587,633

(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)
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)	514,100	647,500
長期借入れによる収入	7,140,000	5,135,450
長期借入金の返済による支出	△2,052,708	△3,938,138
株式の発行による支出	△345	△1,005
新株予約権の行使による株式の発行による収入	50,100	199,534
新株予約権の発行による収入	—	2,341
新株予約権の発行による支出	—	△2,160
自己株式の取得による支出	△53,181	—
自己株式の処分による収入	—	237,636
自己株式の処分による支出	—	△6,799
配当金の支払額	△20,675	△21,787
リース債務の返済による支出	△776	△754
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,576,511	2,251,816
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,073	61
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	122,901	493,610
現金及び現金同等物の期首残高	776,645	899,547
現金及び現金同等物の期末残高	※ 899,547	※ 1,393,157

(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

4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

合同会社旭川開発

なお、合同会社旭川開発については、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

株式会社ラ・アトレペイメント

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

当連結会計年度より、連結子会社である合同会社周南開発の決算日を10月31日から12月31日に変更しております。この決算期変更に伴い、当連結会計年度における連結対象期間は平成28年11月1日から平成29年12月31日までの14か月間となっております。

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
機械装置及び運搬具	2年
工具、器具及び備品	5～10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

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。

(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。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「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。

(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28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
販売用不動産	5,586,475千円	8,467,936千円
仕掛販売用不動産	2,115,546千円	857,568千円
建物及び構築物	1,715,772千円	1,989,031千円
土地	790,971千円	812,257千円
計	10,208,765千円	12,126,793千円

担保付債務

	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)
短期借入金	1,079,500千円	1,809,500千円
1年内返済予定の長期借入金	808,610千円	1,662,304千円
長期借入金	6,552,350千円	6,819,985千円
計	8,440,461千円	10,291,790千円

※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28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
投資有価証券(株式)	22,494千円	投資有価証券(株式) 27,494千円

(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)
販売手数料	120,989千円	122,666千円
広告宣伝費	116,803千円	92,563千円
営業諸経費	39,772千円	107,693千円
役員報酬	62,700千円	69,600千円
従業員給与手当	160,863千円	214,944千円
手数料	42,241千円	51,415千円
減価償却費	1,820千円	2,355千円
賃借料	30,760千円	31,962千円

※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)
建物及び土地	102,219千円	－千円
計	102,219千円	－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)
建物及び土地	102,641千円	－千円
計	102,641千円	－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)
リース資産(無形)	823千円	－千円
建物	－千円	6,967千円
計	823千円	6,967千円

※5 減損損失の内容は、次のとおりであります。

	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)
建物及び土地	－千円	45,878千円
計	－千円	45,878千円

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	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)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△14,088千円	19,816千円
組替調整額	－千円	－千円
税効果調整前	△14,088千円	22,009千円
税効果額	－千円	△2,192千円
その他有価証券評価差額金	△14,088千円	19,816千円
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	△10,249千円	4,833千円
組替調整額	－千円	－千円
税効果調整前	△10,249千円	2,443千円
税効果額	－千円	2,390千円
繰延ヘッジ損益	△10,249千円	4,833千円
為替換算調整勘定：		
当期発生額	△1,073千円	665千円
組替調整額	－千円	－千円
税効果調整前	△1,073千円	665千円
税効果額	－千円	－千円
為替換算調整勘定	△1,073千円	665千円
その他の包括利益合計	△25,411千円	25,316千円

(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

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 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)	4,766,500	508,500	—	5,275,000

(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 508,500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)	400,225	—	377,200	23,025

(変動事由の概要)

新株予約権の行使による自己株式の処分による減少 377,200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	103,500	—	103,500	—	—
	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	—	—
	第6回新株予約権 (平成29年6月12日発行)	普通株式	—	400,200	377,200	23,000	134
合計			508,500	400,200	885,700	23,000	134

(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回及び第5回新株予約権の減少は、権利行使によるものであります。

第6回新株予約権の増加は、発行によるものであります。減少は、権利行使により自己株式を処分したものであります。

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

(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30年3月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	31	6.00	平成29年12月31日	平成30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)
現金及び預金	926,547千円	1,393,157千円
預入期間が3か月を超える 定期預金	△27,000千円	－千円
現金及び現金同等物	899,547千円	1,393,157千円

(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、土地企画販売業務における仕入、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。

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				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	4,780,329	2,900,055	579,589	8,259,974	11,355	8,271,330
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	5,750	5,750	82,231	87,981
計	4,780,329	2,900,055	585,339	8,265,724	93,587	8,359,312
セグメント利益	513,659	388,937	283,575	1,186,172	23,430	1,209,603
セグメント資産	4,988,128	5,363,922	2,947,538	13,299,589	—	13,299,589
セグメント負債	4,132,640	4,485,388	2,918,909	11,536,939	—	11,536,939
その他の項目						
減価償却費	3,190	—	90,129	93,319	—	93,319
支払利息	78,964	64,766	68,878	212,609	—	212,609
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,808	—	798,878	800,687	—	800,687

(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	4,737,171	8,265,724
「その他」の区分の売上高	64,666	93,587
セグメント間取引消去	△61,015	△87,981
連結財務諸表の売上高	4,740,821	8,271,330

(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	677,392	1,186,172
「その他」の区分の利益	40,133	23,430
セグメント間取引消去	△61,015	△46,089
全社費用（注）	△446,365	△551,050
連結財務諸表の経常利益	210,144	612,463

(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	10,908,423	13,299,589
「その他」の区分の資産	—	—
全社資産(注)	1,333,036	1,802,747
連結財務諸表の資産合計	12,241,459	15,102,336

(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	9,651,551	11,536,939
「その他」の区分の負債	—	—
全社負債(注)	863,032	938,035
連結財務諸表の負債合計	10,514,583	12,474,974

(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	57,678	93,319	—	—	1,820	2,355	59,498	95,675
受取利息	—	—	—	—	228	2,020	228	2,020
支払利息	111,790	212,609	—	—	5,060	7,785	116,850	220,395
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	1,416,789	800,687	—	—	6,088	1,066	1,422,878	801,754

(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、運転資金の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。

【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

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。

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

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。

【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）

「不動産管理事業部門」セグメントにおいて、売却が決定した賃貸用マンションの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(45,878千円)として特別損失に計上しております。

【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。

(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	394.61円	498.82円
1株当たり当期純利益金額	41.73円	94.40円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	40.40円	－円

(注) 1. 当連結会計年度における潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

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。

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(千円)	176,303	450,075
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)	176,303	450,075
普通株式の期中平均株式数(株)	4,224,461	4,767,866
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)	139,533	－
(うち新株予約権(株))	(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	－	平成29年5月26日取締役会決議の行使価額修正条項付第6回新株予約権(新株予約権の数230個)

3. 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)	1,726,875	2,627,362
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	3,884	7,549
(うち新株予約権(千円))	(3,884)	(134)
(うち非支配株主持分(千円))	－	(7,414)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	1,722,990	2,619,813
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)	4,366,275	5,251,975

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. 個別財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	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	868,025	1,265,735
売掛金	10,395	4,750
電子記録債権	—	80,570
販売用不動産	※1 5,586,475	※1 8,239,286
仕掛販売用不動産	※1 2,118,316	※1 858,723
前渡金	89,063	3,988
共同事業出資金	※2 258,329	※2 427,104
前払費用	21,127	56,129
立替金	※2 56,166	※2 88,037
繰延税金資産	117,054	109,783
その他	※2 73,700	※2 20,410
貸倒引当金	△900	△900
流動資産合計	9,197,755	11,153,618
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 1,314,827	※1 1,260,654
減価償却累計額	△149,877	△155,853
建物(純額)	1,164,949	1,104,801
構築物	※1 11,500	※1 11,500
減価償却累計額	△883	△1,949
構築物(純額)	10,616	9,550
車両運搬具	—	1,808
減価償却累計額	—	△753
車両運搬具(純額)	—	1,055
工具、器具及び備品	2,555	1,982
減価償却累計額	△1,897	△1,326
工具、器具及び備品(純額)	657	656
土地	※1 398,574	※1 105,972
有形固定資産合計	1,574,798	1,222,035
無形固定資産		
借地権	—	69,525
リース資産	2,386	1,884
ソフトウェア	—	240
無形固定資産合計	2,386	71,650
投資その他の資産		
投資有価証券	102,103	124,132
関係会社株式	38,595	65,778
出資金	13,449	13,449
長期貸付金	896	※2 238,208
長期前払費用	7,062	11,779
その他	77,229	74,987
投資その他の資産合計	239,337	528,337
固定資産合計	1,816,522	1,822,023
繰延資産		
株式交付費	1,502	6,538
社債発行費等	252	1,583
繰延資産合計	1,754	8,121
資産合計	11,016,033	12,983,763

(単位：千円)

	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		
支払手形及び買掛金	252,340	256,748
短期借入金	※1 1,219,500	※1 1,647,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 878,124	※1 1,735,261
リース債務	754	754
未払金	※2 207,109	※2 119,690
未払費用	1,728	2,766
未払法人税等	30,570	93,028
未払消費税等	—	45,622
前受金	3,000	45,200
預り金	※2 129,331	※2 137,894
前受収益	24,977	27,968
その他	129	173
流動負債合計	2,747,566	4,112,108
固定負債		
長期借入金	※1 5,935,002	※1 5,631,929
リース債務	2,828	2,074
資産除去債務	68,259	67,124
長期預り敷金保証金	259,683	273,143
匿名組合出資預り金	252,000	245,250
繰延税金負債	—	18,122
その他	10,249	7,805
固定負債合計	6,528,023	6,245,450
負債合計	9,275,589	10,357,559
純資産の部		
株主資本		
資本金	382,224	483,934
資本剰余金		
資本準備金	336,504	438,214
その他資本剰余金	244,200	292,383
資本剰余金合計	580,704	730,598
利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,002,006	1,423,684
利益剰余金合計	1,002,006	1,423,684
自己株式	△203,358	△11,699
株主資本合計	1,761,576	2,626,517
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△14,768	4,967
繰延ヘッジ損益	△10,249	△5,415
評価・換算差額等合計	△25,017	△447
新株予約権	3,884	134
純資産合計	1,740,443	2,626,203
負債純資産合計	11,016,033	12,983,763

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	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		
新築物件売上高	1,949,540	4,780,329
再生不動産売上高	2,253,153	2,900,055
不動産管理売上高	369,120	426,268
その他売上高	1,403	264
売上高合計	4,573,217	8,106,918
売上原価		
新築物件売上原価	1,494,059	3,983,701
再生不動産売上原価	1,889,795	2,348,472
不動産管理売上原価	148,837	164,547
売上原価合計	3,532,692	6,496,721
売上総利益	1,040,525	1,610,196
販売費及び一般管理費	※1 695,576	※1 860,351
営業利益	344,949	749,845
営業外収益		
受取利息	※2 236	※2 3,229
受取配当金	1,196	1,141
業務委託収入	※2 15,000	※2 18,450
受取保険金	608	—
受取補償金	2,800	—
受取保証料	—	※2 37,712
補助金収入	2,900	—
売電収入	—	9,155
雑収入	854	7,044
営業外収益合計	23,595	76,734
営業外費用		
支払利息	112,809	167,326
支払手数料	17,645	16,987
株式交付費償却	1,858	2,251
社債発行費等償却	433	669
雑損失	12,316	18,090
営業外費用合計	145,062	205,325
経常利益	223,482	621,253
特別利益		
固定資産売却益	※3 102,219	—
特別利益合計	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	※5 6,967
減損損失	—	54,708
特別損失合計	103,465	61,676
税引前当期純利益	222,236	559,577
法人税、住民税及び事業税	26,849	90,475
法人税等調整額	10,145	25,592
法人税等合計	36,994	116,067
当期純利益	185,242	443,509

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)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 不動産取得費		982,439	65.7	1,962,912	49.3
II 外注費		496,923	33.3	1,933,536	48.5
III 経費		14,697	1.0	40,099	1.0
IV 販売用不動産評価損		—	—	47,153	1.2
新築物件売上原価		1,494,059	100.0	3,983,701	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)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 不動産取得費		1,487,382	78.7	1,826,333	77.8
II 外注費		353,099	18.7	451,710	19.3
III 経費		49,312	2.6	70,427	2.9
再生不動産売上原価		1,889,795	100.0	2,348,472	100.00

(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)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 賃借料		5,445	3.6	40,405	24.6
II 減価償却費		49,674	33.4	39,998	24.3
III その他		93,716	63.0	84,143	51.1
不動産管理売上原価		148,837	100.0	164,547	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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							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	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	
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	
自己株式の処分								—	
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
剰余金の配当					△20,805
当期純利益					185,242
自己株式の取得					△53,181
自己株式の処分					—
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

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：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	382,224	336,504	244,200	580,704	1,002,006	1,002,006	△203,358	1,761,576
当期変動額								
新株の発行（新株予約権の行使）	101,709	101,709		101,709				203,419
剰余金の配当					△21,831	△21,831		△21,831
当期純利益					443,509	443,509		443,509
自己株式の取得								—
自己株式の処分			48,183	48,183			191,659	239,842
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	101,709	101,709	48,183	149,893	421,678	421,678	191,659	864,940
当期末残高	483,934	438,214	292,383	730,598	1,423,684	1,423,684	△11,699	2,626,517

	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	△14,768	△10,249	△25,017	3,884	1,740,443
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）					203,419
剰余金の配当					△21,831
当期純利益					443,509
自己株式の取得					—
自己株式の処分					239,842
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	19,736	4,833	24,570	△3,750	20,819
当期変動額合計	19,736	4,833	24,570	△3,750	885,760
当期末残高	4,967	△5,415	△447	134	2,626,203

(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又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

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
構築物	10年～20年
車両運搬具	2年
工具、器具及び備品	5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

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。

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。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「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)を当事業年度から適用しております。

(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28年12月31日)	当事業年度 (平成29年12月31日)
販売用不動産	5,586,475千円	8,239,286千円
仕掛販売用不動産	2,115,546千円	857,568千円
建物	1,149,708千円	1,098,180千円
構築物	10,616千円	9,550千円
土地	398,574千円	105,972千円
計	9,260,921千円	10,310,557千円

担保付債務

	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)
短期借入金	1,079,500千円	1,589,500千円
1年内返済予定の長期借入金	787,275千円	1,619,289千円
長期借入金	5,705,427千円	5,351,494千円
計	7,572,203千円	8,560,283千円

※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28年12月31日)	当事業年度 (平成29年12月31日)
共同事業出資金	158,329千円	共同事業出資金 152,104千円
立替金	51,855千円	立替金 83,277千円
その他(流動資産)	37,790千円	その他(流動資産) 4,742千円
長期貸付金	一千円	長期貸付金 237,738千円
未払金	2,904千円	未払金 41,418千円
預り金	3,578千円	預り金 43,182千円
計	254,458千円	計 562,463千円

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28年12月31日)	当事業年度 (平成29年12月31日)
合同会社周南開発	864,758千円	合同会社周南開発 843,288千円
—	一千円	合同会社旭川開発 668,218千円
—	一千円	株式会社ラ・アトレレジデンシャル 220,000千円
計	864,758千円	計 1,731,506千円

(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)
販売手数料	116,930千円	122,666千円
広告宣伝費	115,652千円	89,734千円
営業諸経費	38,748千円	105,857千円
業務委託費	61,015千円	82,231千円
役員報酬	49,900千円	56,400千円
従業員給与手当	130,611千円	182,897千円
手数料	35,896千円	41,323千円
減価償却費	1,463千円	1,494千円
賃借料	28,140千円	29,600千円
おおよその割合		
販売費	47.8%	46.5%
一般管理費	52.2%	53.5%

※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)
受取利息	129千円	2,629千円
業務委託収入	15,000千円	18,450千円
受取保証料	－千円	33,512千円
計	15,129千円	54,592千円

※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)
建物及び土地	102,219千円	－千円
計	102,219千円	－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)
建物及び土地	102,641千円	－千円
計	102,641千円	－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)
建物	－千円	6,967千円
リース資産(無形)	823千円	－千円
計	823千円	6,967千円

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. 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	5,379,098	598,768
再生不動産販売部門	3,205,022	420,303
合計	8,584,120	1,019,072

(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	4,780,329
再生不動産販売部門	2,900,055
不動産管理事業部門	579,589
その他	11,355
合計	8,271,330

(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。