



2018年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年2月12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 <https://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 2019年3月26日 配当支払開始予定日 2019年3月27日
 有価証券報告書提出予定日 2019年3月26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. 2018年12月期の連結業績 (2018年1月1日～2018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	%
2018年12月期	53,931	△15.2	5,985	△16.0	5,237	△19.2	3,356	△21.5
2017年12月期	63,568	10.6	7,122	12.9	6,478	13.7	4,276	46.2

(注) 包括利益 2018年12月期 3,356百万円(△21.5%) 2017年12月期 4,276百万円(46.2%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	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	%	%	%
2018年12月期	137.80	137.36	16.3	8.3	11.1
2017年12月期	175.61	175.18	24.7	11.0	11.2

(参考) 持分法投資損益 2018年12月期 ー百万円 2017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
2018年12月期	66,760	22,106	32.9	902.41
2017年12月期	59,212	19,340	32.5	789.59

(参考) 自己資本 2018年12月期 21,983百万円 2017年12月期 19,230百万円

(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
2018年12月期	△7,220	△104	4,534	9,151
2017年12月期	7,266	△124	△2,862	11,942

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	%	%
2017年12月期	—	0.00	—	25.00	25.00	608	14.2	3.5
2018年12月期	—	0.00	—	30.00	30.00	730	21.8	3.5
2019年12月期(予想)	—	0.00	—	30.00	30.00		25.9	

3. 2019年12月期の連結業績予想 (2019年1月1日～2019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	58,143	7.8	5,043	△15.7	4,381	△16.3	2,826	△15.8	116.03

※ 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
 新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

（注）特定子会社の異動には該当いたしません。第3四半期連結会計期間よりムゲン投資顧問株式会社及び株式会社ムゲンファンディング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）
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

2018年12月期	24,361,000株	2017年12月期	24,355,000株
2018年12月期	59株	2017年12月期	—株
2018年12月期	24,359,437株	2017年12月期	24,355,000株

（参考）個別業績の概要

1. 2018年12月期の個別業績（2018年1月1日～2018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	%
2018年12月期	53,741	△15.2	5,755	△15.9	5,028	△19.2	3,241	△21.2
2017年12月期	63,396	10.4	6,846	11.0	6,223	11.8	4,115	44.2
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
2018年12月期	133.05		132.63					
2017年12月期	168.97		168.55					

- (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
2018年12月期	65,179	21,440	32.7	875.08
2017年12月期	57,747	18,790	32.3	767.00

（参考）自己資本 2018年12月期 21,317百万円 2017年12月期 18,680百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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) 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。

（日付の表示変更について）

当期より、日付の表示を和暦から西暦に変更しております。

○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	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	12
(表示方法の変更)	13
(セグメント情報等)	14
(1株当たり情報)	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) 役員の変動	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(2018年1月1日～2018年12月31日)におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続く中、各種政策の効果もあって、緩やかな回復基調が続いております。一方、通商問題の動向による海外経済の不確実性及び金融資本市場の変動の影響等から先行きの不透明な状況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、一部金融機関による不適切な融資問題等の影響により、金融機関の融資姿勢は十分な自己資金を準備できない個人投資家に対して厳格化する動きが見られたものの、国内富裕層及び海外投資家の物件取得意欲は継続して旺盛であり、不動産市場は引き続き堅調に推移しております。

中古住宅市場では、首都圏中古マンションの成約件数は緩やかな増加傾向で推移しております。一方で、新築マンションの成約価格が高止まりし、供給戸数の少ない状況が継続しており、成約価格が相対的に低い中古マンションへの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、大量供給の影響による市況の悪化が懸念されていましたが、好調な企業業績等を背景に引き続きオフィス需要が堅調なことから、依然として空室率は低い水準で推移しています。それを受けて賃料水準も緩やかな上昇傾向が続いています。

このような事業環境の中、当社グループは主力事業である不動産売買事業において、金融機関の投資用不動産に対する投資家への融資姿勢が厳格化した影響により、上期までの販売が計画を下回り、期初の業績予想を2018年8月6日に修正いたしました。下期においては、国内富裕層及び海外投資家等の需要は引き続き旺盛であり、販売価格の見直しによる需要喚起及び販売体制強化による積極的な販売施策を行ってまいりました。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は539億31百万円(前期比15.2%減)、営業利益は59億85百万円(同16.0%減)、経常利益は52億37百万円(同19.2%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は33億56百万円(同21.5%減)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、投資用不動産の販売が302件(前期比16件減)、平均販売単価は137百万円(同16.3%減)となり、売上高414億91百万円(同20.5%減)となりました。また、居住用不動産の販売は、291件(同67件減)、平均販売単価は31百万円(同25.8%増)となり、売上高91億41百万円(同2.3%増)となりました。

以上の結果、売上高506億97百万円(前期比17.2%減)、セグメント利益(営業利益)は62億72百万円(同19.5%減)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、不動産賃貸収入が31億69百万円(前期比36.8%増)となりました。

以上の結果、売上高は32億34百万円(前期比37.3%増)、セグメント利益(営業利益)は11億66百万円(同28.4%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667億60百万円（前期比12.7%増）、負債が446億54百万円（同12.0%増）、純資産は221億6百万円（同14.3%増）となりました。

資産の主な増加要因は、販売用不動産が101億35百万円増加した一方、現金及び預金が27億51百万円減少したことによるものであります。

負債の主な増加要因は、長期借入金（1年内返済予定を含む）が67億81百万円、社債（1年内償還予定を含む）が1億58百万円増加した一方、短期借入金が17億14百万円、その他の流動負債が4億10百万円減少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33億56百万円増加した一方、剰余金の配当により6億8百万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27億90百万円減少し、91億51百万円となりました。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使用した資金は、72億20百万円（前連結会計年度は、72億66百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益52億43百万円、減価償却費10億14百万円による収入があった一方、たな卸資産の増加110億1百万円、法人税等の支払額20億45百万円による支出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、1億4百万円（前連結会計年度は、1億24百万円の使用）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入18億97百万円があったものの、定期預金の預入による支出19億36百万円、有形固定資産の取得による支出64百万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獲得した資金は、45億34百万円（前連結会計年度は、28億62百万円の使用）となりました。これは主に、長期借入れによる収入329億96百万円、社債の発行による収入7億36百万円があったものの、長期借入金の返済による支出262億15百万円、短期借入金の返済による支出17億79百万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

	2016年12月期	2017年12月期	2018年12月期
自己資本比率 (%)	26.6	32.5	32.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	30.4	47.5	19.1
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。

2016年12月期及び2018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

今後の見通しにつきましては、低金利下での良好な資金調達環境が底堅く推移することが見込まれます。金融機関による投資用不動産融資に対する姿勢は、引き続き厳格化されているものの、良質な中古不動産及び信用力のある事業会社、富裕層並びに海外投資家に対しては、限定的なものであると考えております。

このような事業環境の中、当社グループは、事業環境の変化や最近の業績動向を踏まえ、昨年度公表しました中期経営計画を見直し、新たに2019年12月期から2021年12月期までの期間を対象とする中期経営計画を策定しました。新たな中期経営計画では、今後の更なる成長を続けられる企業へと進化するための期間とし、経営方針を「事業基盤を支える商品づくり」「収益基盤を支えるネットワークづくり」「経営基盤を支える人材・システムづくり」と定めております。

また、新たな中期経営計画で定めた計画を達成するための施策として、①事業環境や社会ニーズに対応したお客さまに喜ばれる商品の提供、②保有不動産の再生、③商品・サービスを極める、④不動産売買を極める、⑤多様なワークスタイルへの対応、⑥グループ力の更なる強化、を掲げて取り組んでまいります。

詳細につきましては、本日公表の「中期経営計画の見直しに関するお知らせ」並びに「2018年12月期決算説明資料」をご参照下さい。

2019年12月期の連結業績見通しは、売上高は581億43百万円（前期比7.8%増）、営業利益は50億43百万円（同15.7%減）、経常利益は43億81百万円（同16.3%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は28億26百万円（同15.8%減）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、2018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5円増配の30円、連結配当性向21.8%を予定しております。

2019年12月期の配当につきましては、2019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25.9%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（IFRS）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 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,268	10,517
売掛金	15	22
販売用不動産	41,500	51,635
仕掛販売用不動産	114	87
繰延税金資産	394	614
その他	1,057	1,067
貸倒引当金	△10	△11
流動資産合計	56,339	63,934
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,264	1,295
減価償却累計額	△278	△334
建物(純額)	986	960
土地	1,326	1,343
その他	136	148
減価償却累計額	△70	△86
その他(純額)	66	61
有形固定資産合計	2,379	2,366
無形固定資産		
借地権	55	55
その他	68	28
無形固定資産合計	124	83
投資その他の資産		
繰延税金資産	177	157
その他	156	181
投資その他の資産合計	334	339
固定資産合計	2,837	2,789
繰延資産		
社債発行費	35	36
繰延資産合計	35	36
資産合計	59,212	66,760

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	523	400
短期借入金	4,928	3,213
1年内償還予定の社債	530	754
1年内返済予定の長期借入金	4,853	4,142
未払法人税等	1,379	1,359
賞与引当金	72	47
工事保証引当金	58	49
その他	978	567
流動負債合計	13,325	10,532
固定負債		
社債	1,760	1,694
長期借入金	23,969	31,462
退職給付に係る負債	81	88
その他	736	876
固定負債合計	26,547	34,121
負債合計	39,872	44,654
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,549	2,552
資本剰余金	2,472	2,475
利益剰余金	14,208	16,956
自己株式	—	△0
株主資本合計	19,230	21,983
新株予約権	110	122
純資産合計	19,340	22,106
負債純資産合計	59,212	66,760

(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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
売上高	63,568	53,931
売上原価	52,166	44,084
売上総利益	11,402	9,847
販売費及び一般管理費	4,279	3,862
営業利益	7,122	5,985
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
受取手数料	11	15
違約金収入	21	16
不動産取得税還付金	0	12
その他	3	4
営業外収益合計	39	50
営業外費用		
支払利息	619	703
支払手数料	52	68
その他	10	25
営業外費用合計	683	797
経常利益	6,478	5,237
特別利益		
固定資産売却益	29	0
過年度消費税等戻入額	136	—
新株予約権戻入益	—	6
特別利益合計	165	6
特別損失		
固定資産売却損	0	—
固定資産除却損	—	0
特別損失合計	0	0
税金等調整前当期純利益	6,644	5,243
法人税、住民税及び事業税	2,369	2,087
法人税等調整額	△1	△200
法人税等合計	2,367	1,887
当期純利益	4,276	3,356
親会社株主に帰属する当期純利益	4,276	3,356

連結包括利益計算書

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
当期純利益	4,276	3,356
包括利益	4,276	3,356
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,276	3,356

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年1月1日 至 2017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	自己株式	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
自己株式の取得					—		—
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

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	2,549	2,472	14,208	—	19,230	110	19,340
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)	2	2			5		5
剰余金の配当			△608		△608		△608
親会社株主に帰属する当期純利益			3,356		3,356		3,356
自己株式の取得				△0	△0		△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						12	12
当期変動額合計	2	2	2,747	△0	2,753	12	2,765
当期末残高	2,552	2,475	16,956	△0	21,983	122	22,106

(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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018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	6,644	5,243
減価償却費	730	1,014
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	4	6
賞与引当金の増減額 (△は減少)	27	△25
工事保証引当金の増減額 (△は減少)	2	△9
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	11	7
受取利息及び受取配当金	△1	△1
支払利息	619	703
株式報酬費用	18	24
不動産取得税還付金	0	12
社債発行費償却	6	13
固定資産売却損益 (△は益)	△29	△0
固定資産除却損	—	0
過年度消費税等戻入額	△136	—
新株予約権戻入益	—	△6
売上債権の増減額 (△は増加)	4	△10
たな卸資産の増減額 (△は増加)	3,174	△11,001
仕入債務の増減額 (△は減少)	△98	△122
未払消費税等の増減額 (△は減少)	75	△410
未収消費税等の増減額 (△は増加)	17	△626
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△69	140
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△514	624
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△506	△70
その他	△6	9
小計	9,976	△4,488
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	△606	△688
法人税等の支払額	△2,104	△2,045
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,266	△7,220
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	△1,932	△1,936
定期預金の払戻による収入	1,768	1,897
有形固定資産の取得による支出	△107	△64
有形固定資産の売却による収入	187	2
無形固定資産の取得による支出	△3	△3
出資金の払込による支出	△36	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△124	△104

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018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)	957	△1,779
長期借入れによる収入	26,004	32,996
長期借入金の返済による支出	△30,674	△26,215
社債の発行による収入	1,574	736
社債の償還による支出	△210	△592
自己株式の取得による支出	—	△0
ストックオプションの行使による収入	—	0
リース債務の返済による支出	△2	△2
配当金の支払額	△511	△608
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,862	4,534
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,279	△2,790
現金及び現金同等物の期首残高	7,663	11,942
現金及び現金同等物の期末残高	11,942	9,151

(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

3社

連結子会社の名称

株式会社フジホーム

ムゲン投資顧問株式会社

株式会社ムゲンファンディング

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～20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り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。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において「営業外収益」の「その他」に含めて表示しておりました「不動産取得税還付金」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」に表示していた「その他」4百万円は「不動産取得税還付金」0百万円と「その他」3百万円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「不動産取得税還付金」は、金額の重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた△5百万円は、「不動産取得税還付金」0百万円、「その他」△6百万円として組み替えております。

(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 2017年1月1日 至 2017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。

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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	50,697	3,234	53,931	—	53,931
セグメント間の内部 売上高又は振替高	4	0	5	△5	—
計	50,702	3,234	53,937	△5	53,931
セグメント利益	6,272	1,166	7,439	△1,454	5,985
セグメント資産	5,663	48,751	54,414	12,346	66,760
その他の項目					
減価償却費	30	964	994	19	1,014
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	12	40	53	16	69

(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△1,454百万円は、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12,346百万円は、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 2017年1月1日 至 2017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 2018年1月1日 至 2018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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
1株当たり純資産額	789.59円	902.41円
1株当たり当期純利益金額	175.61円	137.80円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	175.18円	137.36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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018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)	4,276	3,356
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)	4,276	3,356
普通株式の期中平均株式数(株)	24,355,000	24,359,437
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)	59,639	77,621
(うち新株予約権(株))	(59,639)	(77,621)
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	—	—

4. 個別財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,716	9,738
売掛金	12	16
販売用不動産	41,632	51,823
貯蔵品	0	1
前渡金	913	287
前払費用	120	131
繰延税金資産	339	536
その他	17	670
貸倒引当金	△10	△11
流動資産合計	55,743	63,195
固定資産		
有形固定資産		
建物	601	592
車両運搬具	26	18
工具、器具及び備品	20	20
土地	865	882
リース資産	3	4
有形固定資産合計	1,517	1,518
無形固定資産		
借地権	55	55
ソフトウェア	64	24
電話加入権	1	1
無形固定資産合計	122	81
投資その他の資産		
関係会社株式	16	36
出資金	85	85
繰延税金資産	165	140
その他	61	84
投資その他の資産合計	328	347
固定資産合計	1,967	1,947
繰延資産		
社債発行費	35	36
繰延資産合計	35	36
資産合計	57,747	65,179

(単位：百万円)

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	597	435
短期借入金	4,928	3,213
1年内償還予定の社債	530	754
1年内返済予定の長期借入金	4,817	4,105
未払金	87	87
未払費用	57	58
未払法人税等	1,319	1,286
未払消費税等	405	—
前受金	245	256
リース債務	1	1
工事保証引当金	46	41
賞与引当金	71	45
預り金	70	63
流動負債合計	13,177	10,349
固定負債		
社債	1,760	1,694
長期借入金	23,245	30,774
長期預り敷金保証金	562	702
退職給付引当金	59	65
リース債務	2	3
資産除去債務	16	16
その他	133	133
固定負債合計	25,779	33,389
負債合計	38,956	43,739
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,549	2,552
資本剰余金		
資本準備金	2,472	2,475
資本剰余金合計	2,472	2,475
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	13,639	16,271
利益剰余金合計	13,658	16,290
自己株式	—	△0
株主資本合計	18,680	21,317
新株予約権	110	122
純資産合計	18,790	21,440
負債純資産合計	57,747	65,179

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
売上高	63,396	53,741
売上原価	52,427	44,321
売上総利益	10,969	9,419
販売費及び一般管理費	4,122	3,663
営業利益	6,846	5,755
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	1
違約金収入	21	16
業務受託料	10	12
不動産取得税還付金	0	12
その他	15	15
営業外収益合計	50	58
営業外費用		
支払利息	606	686
社債利息	2	7
支払手数料	52	68
その他	10	23
営業外費用合計	673	785
経常利益	6,223	5,028
特別利益		
固定資産売却益	29	0
過年度消費税等戻入額	136	—
新株予約権戻入益	—	6
特別利益合計	165	6
特別損失		
固定資産売却損	0	—
固定資産除却損	—	0
特別損失合計	0	0
税引前当期純利益	6,389	5,034
法人税、住民税及び事業税	2,272	1,966
法人税等調整額	1	△172
法人税等合計	2,274	1,793
当期純利益	4,115	3,241

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本							自己株式
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		自己株式	
		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	—
当期変動額								
新株の発行(新株予 約権の行使)								
剰余金の配当						△511	△511	
当期純利益						4,115	4,115	
自己株式の取得								
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)								
当期変動額合計	—	—	—	—	—	3,603	3,603	—
当期末残高	2,549	2,472	2,472	3	15	13,639	13,658	—

	株主資本		純資産合計
	株主資本合 計	新株予約権	
当期首残高	15,076	92	15,168
当期変動額			
新株の発行(新株予 約権の行使)	—		—
剰余金の配当	△511		△511
当期純利益	4,115		4,115
自己株式の取得	—		—
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	3,603	18	3,621
当期末残高	18,680	110	18,790

当事業年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本							自己株式
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		自己株式	
		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 合計		
当期首残高	2,549	2,472	2,472	3	15	13,639	13,658	—
当期変動額								
新株の発行(新株予 約権の行使)	2	2	2					
剰余金の配当						△608	△608	
当期純利益						3,241	3,241	
自己株式の取得								△0
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)								
当期変動額合計	2	2	2	—	—	2,632	2,632	△0
当期末残高	2,552	2,475	2,475	3	15	16,271	16,290	△0

	株主資本		純資産合計
	株主資本合 計	新株予約権	
当期首残高	18,680	110	18,790
当期変動額			
新株の発行(新株予 約権の行使)	5		5
剰余金の配当	△608		△608
当期純利益	3,241		3,241
自己株式の取得	△0		△0
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)		12	12
当期変動額合計	2,637	12	2,649
当期末残高	21,317	122	21,440

5. その他

(1) 役員の変動

- ① 代表取締役の変動
該当事項はありません。
- ② その他役員の変動
該当事項はありません。