



平成30年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成31年2月14日

上場会社名 株式会社サンセイラディック 上場取引所 東
 コード番号 3277 URL <http://www.sansei-l.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 松崎 隆司
 問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役管理本部長 (氏名) 永田 武司 (TEL) 03-5252-7511
 定時株主総会開催予定日 平成31年3月27日 配当支払開始予定日 平成31年3月28日
 有価証券報告書提出予定日 平成31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 (機関投資家及びアナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年12月期の連結業績(平成30年1月1日～平成30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	%
30年12月期	16,833	28.5	1,765	0.2	1,642	△1.5	1,006	△9.4
29年12月期	13,098	6.5	1,762	21.9	1,668	25.6	1,111	30.2

(注) 包括利益 30年12月期 1,006百万円(△9.4%) 29年12月期 1,111百万円(30.2%)

	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	%	%	%
30年12月期	119.62	119.17	11.9	9.8	10.5
29年12月期	134.45	133.52	15.0	12.0	13.5

(参考) 持分法投資損益 30年12月期 一百万円 29年12月期 一百万円

(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
30年12月期	16,777	8,907	53.1	1,053.94
29年12月期	16,915	8,006	47.3	957.50

(参考) 自己資本 30年12月期 8,903百万円 29年12月期 8,001百万円

(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
30年12月期	1,616	△63	△1,494	3,465
29年12月期	△3,666	107	4,667	3,407

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	%	%
29年12月期	—	0.00	—	18.00	18.00	150	13.4	2.0
30年12月期	—	0.00	—	21.00	21.00	177	17.6	2.1
31年12月期(予想)	—	0.00	—	23.00	23.00		18.8	

3. 平成31年12月期の連結業績予想(平成31年1月1日～平成31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)	7,530	10.2	648	△20.6	586	△21.3	367	△15.5	43.49
通期	18,220	8.2	1,666	△5.6	1,544	△6.0	1,032	2.5	122.17

※ 注記事項

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 有
- ② ①以外の会計方針の変更： 無
- ③ 会計上の見積りの変更： 無
- ④ 修正再表示： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	30年12月期	8,447,800株	29年12月期	8,357,300株
② 期末自己株式数	30年12月期	242株	29年12月期	196株
③ 期中平均株式数	30年12月期	8,414,479株	29年12月期	8,266,357株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成30年12月期の個別業績（平成30年1月1日～平成30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	%
30年12月期	16,050	34.1	1,940	7.2	1,606	△0.2	1,068	△7.3
29年12月期	11,968	9.2	1,810	20.2	1,610	15.8	1,152	43.3

	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
30年12月期	126.95	126.46
29年12月期	139.40	138.44

(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
30年12月期	16,427	9,090	55.3	1,075.61
29年12月期	16,817	8,127	48.3	972.02

(参考) 自己資本 30年12月期 9,086百万円 29年12月期 8,123百万円

2. 平成31年12月期の個別業績予想（平成31年1月1日～平成31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		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	6,823	3.7	660	△23.3	441	△19.8	52.29
通期	16,243	1.2	1,547	△3.7	1,035	△3.1	122.54

※ 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

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2ページ「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・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	11
(1) 会社の経営の基本方針	11
(2) 目標とする経営指標	11
(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題	11
(4) その他、会社の経営上重要な事項	12
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	12
5. 連結財務諸表及び主な注記	13
(1) 連結貸借対照表	13
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	15
(3) 連結株主資本等変動計算書	17
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	18
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	20
(継続企業の前提に関する注記)	20
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	20
(会計方針の変更)	21
(追加情報)	21
(連結貸借対照表関係)	23
(連結損益計算書関係)	23
(連結包括利益計算書関係)	24
(連結株主資本等変動計算書関係)	24
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	25
(セグメント情報等)	26
(関連当事者情報)	28
(1株当たり情報)	29
(重要な後発事象)	29
6. 個別財務諸表及び主な注記	30
(1) 貸借対照表	30
(2) 損益計算書	32
(3) 株主資本等変動計算書	34
7. その他	36
(1) 受注、仕入及び販売の状況	36
(2) 役員の変動	36

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

① 当期の経営成績

当連結会計年度における我が国経済は、企業収益、雇用・所得環境の改善が続くなか、個人消費も持ち直していくなど、緩やかな景気回復基調を続けております。

しかしながら、米中の貿易戦争の激化による世界経済に与える影響や、中国経済の減速の可能性など海外の不確実性、金融資本市場の変動の影響に留意が必要となっております。

当社グループの事業領域であります住宅地につきましては、一時期の活況から落ち着きをみせているエリア、変わらず活況なエリアと選別がなされてきており、より慎重な事業活動が必要になると考えられます。

このような状況の中、当社グループは、本年度より「更なる成長への布石を」をテーマとした新中期経営計画をスタートしております。

仕入におきましては、所有権の仕入は大幅に減少したものの、底地及び居抜き仕入が順調に推移したことにより、販売用不動産は11,678百万円となりました。

販売におきましては、居抜きの販売は減少しましたが、底地及び所有権の販売が増加したことにより、売上高は前年比で増加し、不動産販売事業の業績は計画を上回る結果となりました。

一方、建築事業におきましては、下期以降、受注状況に改善が見られるものの、上期の不振の影響により、業績は大幅な計画未達となりました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高16,833百万円（前年同期比28.5%増）、営業利益1,765百万円（前年同期比0.2%増）、経常利益1,642百万円（前年同期比1.5%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,006百万円（前年同期比9.4%減）となりました。

セグメント別の概況は次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきまして、底地333件、居抜き59件、所有権27件の販売をいたしました。その結果、売上高は16,050百万円（前年同期比34.1%増）となり、セグメント利益は2,881百万円（前年同期比5.1%増）となりました。

(建築事業)

建築事業におきましては、戸建・リフォーム工事等130件の販売をいたしました。その結果、売上高は883百万円（前年同期比26.6%減）となりセグメント損失は173百万円（前年同期は44百万円のセグメント損失）となりました。

② 次期の見通し

今後の見通しにつきましては、国内の不動産需要は底堅く推移することが見込まれるものの、当社グループが主力とする住宅地においては、エリアごとの市況の格差が生じており、エリアごとの市況に応じた慎重な事業活動が必要となります。

このような状況におきまして、当社グループは、2020年を最終年度とする中期経営計画を達成すべく、不動産諸問題に対応する新規事業の収益化、既存事業の着実な成長、利益還元拡大を図ってまいります。

不動産販売事業につきましては、前年度と同水準の売上高を計画しております。また、将来の成長に向けた人員増員による人件費等の増加を見込むとともに、仕入の拡大に伴う経費の増加を見込んでおります。

建築事業につきましては、本社事務所移転、駒沢展示場閉鎖の決定等、体制の抜本的な見直しを行っております。下期以降の受注状況の改善により、当連結会計年度末の受注残高は大幅に増加しており、業績の改善を見込んでおります。

以上により、次期の業績見通しにつきましては、売上高18,220百万円（前年同期比8.2%増）、営業利益1,666百万円（前年同期比5.6%減）、経常利益1,544百万円（前年同期比6.0%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,032百万円（前年同期比2.5%増）を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債、純資産の状況

(流動資産)

当連結会計年度末の流動資産は、前連結会計年度末から128百万円減少し、15,744百万円となりました。現金及び預金35百万円の増加、販売用不動産185百万円の減少が主な要因であります。

(固定資産)

当連結会計年度末の固定資産は、前連結会計年度末から9百万円減少し、1,032百万円となりました。投資その他の資産その他49百万円の増加、賃貸不動産10百万円の減少、投資有価証券51百万円の減少が主な要因であります。

(流動負債)

当連結会計年度末の流動負債は、前連結会計年度末から2,270百万円減少し、6,159百万円となりました。短期借入金2,358百万円の減少が主な要因であります。

(固定負債)

当連結会計年度末の固定負債は、前連結会計年度末から1,230百万円増加し、1,709百万円となりました。長期借入金957百万円の増加、固定負債その他277百万円の増加が主な要因であります。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末から901百万円増加し、8,907百万円となりました。利益剰余金856百万円の増加が主な要因であります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、3,465百万円（前年同期比58百万円増）となりました。

(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、営業活動の結果得られた資金は1,616百万円となりました。税金等調整前当期純利益1,539百万円、支払利息125百万円、たな卸資産の減少による収入181百万円、その他の負債の増加による収入403百万円、法人税等の支払額710百万円が主な要因であります。

(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63百万円となりました。定期預金の預入による支出58百万円、定期預金の払戻による収入59百万円、有形固定資産の取得による支出44百万円、無形固定資産の取得による支出21百万円が主な要因であります。

(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1,494百万円となりました。短期借入金の減少による支出2,358百万円、長期借入れによる収入1,904百万円、長期借入金の返済による支出915百万円、配当金の支払額150百万円が主な要因であります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	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	平成30年12月期
自己資本比率	59.8	52.9	63.3	47.3	53.1
時価ベースの自己資本比率	74.5	59.8	53.5	55.1	40.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	137.1	—	168.3	—	374.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ	17.9	—	19.6	—	12.9

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. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

3. 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。

4. 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おります。

5. 平成27年12月期及び平成29年12月期は、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率、インタレスト・カバレッジ・レシオは記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、収益力の向上を図り配当原資を確保することにより、継続的かつ安定的な配当の実施及び経営成績に応じた積極的な利益還元を配当の基本方針としております。今後につきましても、株主に対する利益還元を重要な経営課題として認識し、株主利益の最大化を目指した経営戦略の推進によって、収益力の向上と事業基盤の拡大を図ることに努めてまいります。内部留保資金の使途につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、経営体質の強化による事業基盤の拡大を図るため、有効投資を実施してまいりたいと考えております。また、当社は定款において取締役会の決議により中間配当を行うことができる旨を定めておりますが、株主総会決議により年1回の期末配当による剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

当期におきましては、期末配当を1株当たり21円00銭として、平成31年3月27日開催予定の定時株主総会に提案させていただく予定であり、当期における年間配当は1株当たり21円00銭となる予定であります。

次期の配当につきましては、上記方針のもと、1株当たり23円00銭の期末配当を予定しております。

(4) 事業等のリスク

以下には、当社グループの事業及び経理の状況等に関して、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしもリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上重要と考えられる事項について、投資家に対する積極的情報開示の観点から以下に記載しております。なお、当社グループは、これらのリスク発生が考えられる事項に対し、十分な認識をした上で、リスク回避あるいは発生後の迅速な対応に努める所存であります。当社株式に対する投資判断は、本項記載内容等を慎重に検討した上で行われる必要があると考えます。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

① 経済情勢の変動について

当社は、底地を主な対象とした権利調整を行う不動産販売事業を行っております。当社グループの属する不動産業界におきましては、景気動向及び金利動向等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や金利の大幅な上昇等が発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、経済情勢の変化により土地の公示価格の下落等が発生した場合には、当社の収益が圧迫され、業績に影響を及ぼす可能性があります。特に、権利調整におきましては、売買対象となる底地の買取価格及び賃料収入は、土地の実勢価格に基づいて算定されており、不動産価格と事業損益は密接に関係しているため、景気動向の影響を受ける傾向にあります。従いまして、当社の想定を超える経済情勢の変動が起こった場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

② 所有不動産の価格下落リスクについて

当社は、在庫として保有する販売用不動産や収益性のある賃貸不動産を所有しており、当該不動産の販売価格や稼働率、賃料等は、景気動向や不動産市況、不動産税制の変更、近隣の賃貸需給関係等の影響を受けやすい傾向があります。

当社グループにおきましては、販売用不動産については、上記のリスクを注視しながら計画に基づいた販売を推進するとともに、賃貸不動産については、稼働率を高めて安定した賃料収入を確保するため、テナントの入退居状況や賃料の未収状況を常にチェックし、また不動産そのものの価値を高めるよう努力してまいります。しかしながら、上記理由等により、販売価格が下落した場合や稼働率や賃料が低下し、保有する収益不動産から得られる賃料収入が減少した場合、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。

また、首都圏直下型の大地震等の自然災害、火災、事故等により、保有している不動産が毀損及び滅失する可能性があります。当社グループでは原則として、所有する不動産に対しては、火災保険や賠償責任保険等を付保しておりますが、保険金の限度額を上回る損害が発生する可能性や、保険でカバーできない災害や事故が発生する可能性を否定することはできません。また、保険金が支払われた場合におきましても、災害発生前の状態に回復させることができない可能性があります。この場合、当社グループの財政状態及び業績に影響が及ぶ可能性があります。

③ 不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力がないことについて

不動産については様々な権利義務が存在します。日本の不動産登記には公信力（公示を信頼して取引した者には、公示どおりの権利状態があったのと同様の保護を与える力）がないことから、登記を信頼して取引した場合でも保護されない場合があります。特に当社が主に取り扱う底地については、権利関係が不動産登記に正確に反映されていないために登記から事前に正確な権利関係を完全に把握できない場合や、権利関係の発生時期が古く度々相続が発生し権利が複雑化しているために、正確な権利関係の把握に時間を要する場合があります。

す。従いまして、当社が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、あるいは第三者の権利を侵害していること、当社が借地権者等の権利者と判断した相手先以外に権利者が存在すること等が後になって判明する可能性があります。当社は、仕入に際して登記内容を確認することに加えて不動産仲介業者・税理士等の物件情報提供者を通じ、土地所有者より権利関係に関する情報を可能な限り入手しており、また物件取得後において新たな権利関係等が判明した場合はそれに応じた権利調整方法を再度立案することにより対応を行っておりますが、対応困難な事態が現実には発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

④ 不動産に係る権利調整の成否による業績の変動について

当社の不動産販売事業においては、収益化するにあたり権利調整を行う場合が大半を占めております。従いまして、底地において借地権者が底地の販売交渉に応じないことから販売交渉が進展しない場合、居抜きにおいて借家権者が明渡し交渉に応じないために売却に至らない場合など、権利調整における交渉が順調に進捗せず収益化に至らない場合には、当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。

⑤ 不動産物件の仕入について

当社の不動産販売事業においては、物件の仕入の成否が販売に直結するため、情報収集先の拡大等により物件仕入の確保に努める方針であります。しかしながら、不動産市況の変化、物件の取得競争の激化等により優良な物件を仕入れることが困難となった場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 不動産物件の引渡し時期及び決済条件の変更等による業績の変動について

当社の不動産販売事業にかかる売上計上方法は、物件の売買契約を締結した時点ではなく、物件の引渡しを行った時点で売上を計上する引渡基準によっております。そのため、顧客都合による決済日の変更や決済条件の変更等により、物件の引渡し時期、規模及び利益率等の変更が生じた場合、当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。

⑦ 法的規制について

当社グループの属する不動産業界には、「宅地建物取引業法」「建築基準法」「都市計画法」「国土利用計画法」「借地借家法」等の法的規制があります。当社グループは、それらの規制を受け、宅地建物取引業法に基づく免許を取得して不動産販売等の業務を行っております。これらの法的規制の大幅な改廃や新法の制定により、事業計画見直しの必要が生じる等の法的規制の強化や緩和が行われた場合、当社グループの業績に影響が生じる可能性があります。

なお、宅地建物取引業免許は、当社グループの主要な事業活動に必須の免許であります。現時点において、グループ各社には、宅地建物取引業法及び建築士法に定める免許または登録の取消事由・更新欠格事由に該当する事実は存在しておりません。しかしながら、今後、何らかの理由により免許及び登録の取消・更新欠格による失効等があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

当社グループの有する免許、許可は以下のとおりであります。

会社名	法令等名	免許・許可の内容	有効期限
㈱サンセイランディック	宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許 (国土交通大臣(4)第6282号)	平成34年5月17日
㈱One's Life ホーム	建築業法	一般建設業許可 (東京都知事(般-27)第123905号)	平成32年4月29日
	建築士法	一級建築士事務所 (東京都知事 第51028号)	平成32年5月19日
	宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許 (東京都知事(2)第91530号)	平成32年3月19日

⑧ 税制の変更等による業績の変動について

当社グループの属する不動産業界において、不動産関連税制の変更が生じた場合には、資産の保有・取得・売却コストの上昇、顧客の購買意欲の減退等により当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。また、当社が主に取り扱う底地については、土地所有者における相続の発生が当社の物件仕入の要因となる場合が多いことから、相続税制において規制の強化・緩和等がなされた場合には、当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。

⑨ 訴訟等について

当社グループは、当連結会計年度末現在において、当社グループの業績に重要な影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありませんが、万が一将来において、借地権者及び借家権者との交渉に伴うトラブルが生じた場合、あるいは建築に際しての近隣住民からのクレーム等が生じた場合、これらに起因する訴訟その他の請求

が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 有利子負債への依存と資金調達について

当社では、不動産の取得資金を主に金融機関からの借入金により調達しているため、有利子負債への依存度が比較的高い水準にあります。今後は、資金調達手段の多様化に取り組むとともに、自己資本の充実に注力する方針ですが、金融情勢の変化等により金利水準が変動した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社の資金調達の方法については、特定の金融機関に依存することなく個別の案件毎に融資の打診をしておりますが、金融政策の変化、当社の信用力の低下等により資金調達に制約を受けた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

《有利子負債残高の推移》

項目	期別	平成28年12月期	平成29年12月期	平成30年12月期
有利子負債残高	(千円)	2,711,855	7,439,432	6,047,997
総資産額	(千円)	10,832,803	16,915,601	16,777,118
有利子負債比率	(%)	25.0	44.0	36.0

⑪ 住宅保証について

建築事業において、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」では、10年間の瑕疵担保の義務化を定めております。当社グループは住宅保証機構株式会社及び株式会社日本住宅保証検査機構（以下、「住宅保証機構」という。）に登録しており、当社グループの販売する戸建分譲住宅及び注文住宅は、住宅保証機構の10年間の住宅性能保証を受けております。住宅性能保証を受けるためには、同法人の現場検査を受ける必要があるため、当社グループにおきましては施工（工事管理）を充実させ、品質管理に万全を期するとともに、販売後のクレームに関しましても適切に対応しております。

しかしながら、引渡件数の増加に伴い、当社グループの品質管理に不備が生じた場合には賠償等により当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社グループの販売した住宅に重大な瑕疵があるとのクレームがなされた場合には、当社グループの責によるか否かを問わず、また、実際の瑕疵の有無によらず、根拠のない誤認であった場合でも、当社グループの信用に悪影響を及ぼし、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑫ 住宅建材の価格について

建築事業において、原油価格の高騰・木材価格の上昇などにより、日本国内の需要に関係なく住宅建材の価格が上昇する可能性があります。住宅建材について、建材価格の上昇を販売価格に転嫁することが難しい場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、住宅資材の供給不足や価格高騰が発生した場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑬ 建築事業における建築工事の外注について

建築事業においては、当社子会社One's Life ホームが顧客より戸建住宅の建築を請負い、建築設計や各種工事については外注・業務委託しております。外注・業務委託先については能力・コスト・財務内容等を総合的に勘案した上で選定しており、住宅建築工事の工期・品質についても十分に管理しておりますが、外注・業務委託先が経営不振に陥った場合や設計・工事における工期遅延又は品質上の問題が生じた場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、建築需要等の高まりにより、外注・業務委託先の確保が十分にできない場合に工期遅延の発生や外注費の上昇となり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑭ 個人情報等の管理について

当社グループは、土地所有者や借地権者の顧客情報等の多数の個人情報や、当社グループの様々な経営情報等の内部情報を保有しております。これらの情報管理については、その管理に万全を期するため、管理体制の構築、社内規程の整備、システム上のセキュリティ対策の強化など、その管理に万全を期しております。しかしながら、万が一これらの情報が外部流出した場合、あるいは不正使用された場合には、信用の失墜や損害賠償等が生じ、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑮ 人材の確保と育成について

当社は、底地を主な対象とした権利調整を行う不動産販売事業を行っており、業務を行うためには、不動産

に係る幅広い法令や業務に関する知識が求められ、また、土地所有者、借地権者と交渉を進めるにあたって高いコミュニケーション能力が求められます。したがって、今後の業容の拡大及び業務内容の多様化に対応して、優秀な人材を適切な時期に確保する必要があります。しかしながら、人材の確保・育成が計画通り進まない場合や、社外流出等何らかの事由により既存の人材が業務に就くことが困難になった場合には、当社の事業活動に支障が生じ、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社1社(株式会社One's Life ホーム)により構成されており、旧借地法・借家法(注1 以下、「旧法」という。)の適用される底地等に係る「不動産販売事業」、戸建注文住宅などの「建築事業」を主たる業務として行っております。当社グループの事業の内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付け並びにセグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、次の2部門についてはセグメントと同一の区分であります。

(1) 不動産販売事業

当事業におきましては、当社が、主にひとつの不動産に複数の権利者がいるため、自由な活用が制限されたり、資産価値が低くなっている物件を土地所有者から買取り、権利関係を調整(以下、「権利調整」※という。)することにより、不動産の価値を高めた上で販売する事業を行っております。物件情報は不動産仲介業者等からの紹介によって収集しており、物件の法的規制や権利関係などの調査を実施し、土地所有者と仕入交渉を行って物件を買取っております。

なお、当事業において取扱う具体的な物件は以下のとおりであります。なお、案件によっては単体の場合と、①～③が混在している場合があります。

※以下の「①底地」「②居抜き」文中の下線部が、当社による権利調整に該当します。

① 底地

底地とは、主に「借地権負担付土地」であり、土地所有者が第三者に土地を貸し、賃借料(以下「地代」という。)収入を得ている土地を指します。一般的な土地には、土地所有者に「土地の所有権と利用権」(以下、「完全所有権」という。)がありますが、土地所有者が、その土地を第三者に貸し、第三者がその土地に家を建てると、当該第三者は、地代を支払う義務を負う代わりに「土地の利用権」(「借地権」)を得ます(以下、この第三者を「借地権者」という。)。一方、土地所有者は、土地の利用権を一時的に失った状態となり、「土地の所有権と地代徴収権」(「底地権」)を持つこととなります。

当社は、主に旧法が適用される底地を土地所有者より買取り、隣地との境界確定、借地区画ごとの分筆や借地権者との交渉の後、借地権者のニーズに合わせて、以下のように対応します。

イ 借地権者への底地の販売(借地権者の完全所有権化)

ロ 借地権者からの借地権の買取り等による当社の完全所有権化後、不動産仲介業者を通じての不動産会社や事業会社、個人に販売

このように、当社が当事者(土地所有者)として様々な権利を適切に調整することで、借地権者との間におけるトラブルを回避し、満足頂けるようなソリューションを提供しております。また、当社が取得した底地を販売するまでの期間は、借地権者から地代を得ております。

② 居抜き

居抜きとは、老朽化して十分に収益を上げることができないアパートやビルなどの借家権付土地建物のことをいいます。

当社は、土地建物所有者より居抜きを買取り、借家権者(その建物の一部を借りている建物賃借人)に退去の依頼をして、必要に応じて新しい移転先の紹介や移転費用の負担などを行った上で(以下、「明渡し交渉」という。)、賃貸借契約を合意解約して当社の完全所有権とします。借家権者の退去後、空き物件となった土地建物(必要に応じて建物解体後の更地)を、不動産仲介業者を通じて不動産会社や事業会社、個人に販売しております。

③ 所有権

所有権とは、土地建物に係る所有者の完全所有権のことであり、当社が所有者から所有権物件を買取り、不動産仲介業者を通じて不動産会社や事業会社、個人に販売しております。

当社は、東京本社を含め札幌支店・仙台支店・武蔵野支店・横浜支店・名古屋支店・関西支店・京都支店・福岡支店の全国9ヶ所に営業拠点を設け、底地を主体に取扱う不動産会社として、積極的に事業を展開しております。

不動産の売買の他に、不動産の仲介、土地活用のコンサルティングサービスや、地代の集金業務の代行や土地賃貸借契約期間の更新手続など、土地所有者から土地賃貸管理業務を一括して請け負うサービスである「オーナーズパートナー」(注2)を展開しております。また、オフィスビル・マンション・アパート等の賃貸不動産を所有し、賃料収入を得ております。

(注1) 「旧借地法・借家法」について

わが国の近代における土地所有制度の歴史的変革は、明治政府により実施された土地の自由売買容認と地租改正に始まります。しかし当時は、税負担が大きく、借地形態での居住が中心であり、土地所有者の権利が強い時代でした。明治から大正にかけて、農村部から都市部への人口流入が進む中で、借地権者の権利保護が求められるようになり、大正10年に借地法・借家法が制定されました。そして、大正12年に発生した関東大震災により、多くの被災者が発生しましたが、迅速かつ円滑な復興を目的として、翌年、借地借家臨時処理法を制定し、被災前の借家権者であった者に借地権者の権利を主張できるようにしました。これにより、借地の供給が大幅に増加したといえます。この後も都市部への人口流入が続いて不動産価格の高騰がおき、賃借人の保護を行う必要が高まったため、昭和16年に借地法・借家法の改正がなされ、土地所有者側の正当な事由なしに土地賃貸借契約解約の申入れ、更新の拒絶ができなくなりました。

戦後においても、戦後復興を進めるため罹災法（罹災都市借地借家臨時処理法）が制定され、借地の供給がなされました。高度経済成長期には地価の大幅な上昇を招いたことや都市部への人口流入が続いたこともあり、住宅難の時代が続きました。また、多くの借地権建物も老朽化が進み、建替えの必要があるが、土地所有者が建替えを認めないなど問題が発生したことから、昭和41年に借地法・借家法の改正がなされ、借地権者の建替え、増改築に関して、土地所有者が承諾を出さない場合は、借地権者は裁判所から地主の承諾に代る許可をとれるという内容が盛り込まれました。

このような経過を辿った末に、平成4年に土地所有者と借地権者・借家権者の権利関係を有期の契約とする「定期借地権」の新しい概念が盛り込まれた借地借家法の新法が施行されました。

旧法は、戦前戦後の混乱の中で、借地や借家が大量に発生した事情や、道路の問題や隣地境界、契約内容、権利関係の不明朗さが残されたまま、土地の需要の拡大に取り込まれてしまった経緯があります。

平成4年の新法施行以後に借地契約が成立した借地は新法の適用となりましたが、日本全国には現在でも旧法が適用される相当数の借地が存在することが推測されます。特に、戦前戦後の混乱期に生じた底地は、現在、相続等による権利継承が行われる時期にきていることや現代の状況に見合わない旧法の解消を求めることなどが、底地の流動化の大きな要因となっております。

(注2) 「オーナーズパートナー」について

土地所有者の底地管理・運営のサポートを目的として、地代集金・滞納督促連絡・土地賃貸借契約期間の更新手続など、土地賃貸管理業務を一括して請け負うサービスです。

底地は、長い年月の間、土地を貸し借りしていることにより、契約内容が曖昧なまま、土地所有者・借地権者ともに世代交代が進み権利関係が複雑化していることや、経済情勢の変化に対応した地代改定が行われていないなど、底地を資産として有効に活用できていないケースが多く見受けられます。当社が土地所有者を代行して借地権者の管理を行うことにより、土地所有者の管理に係る負担が軽減されるとともに、底地の有効な資産活用が可能となります。

(2) 建築事業

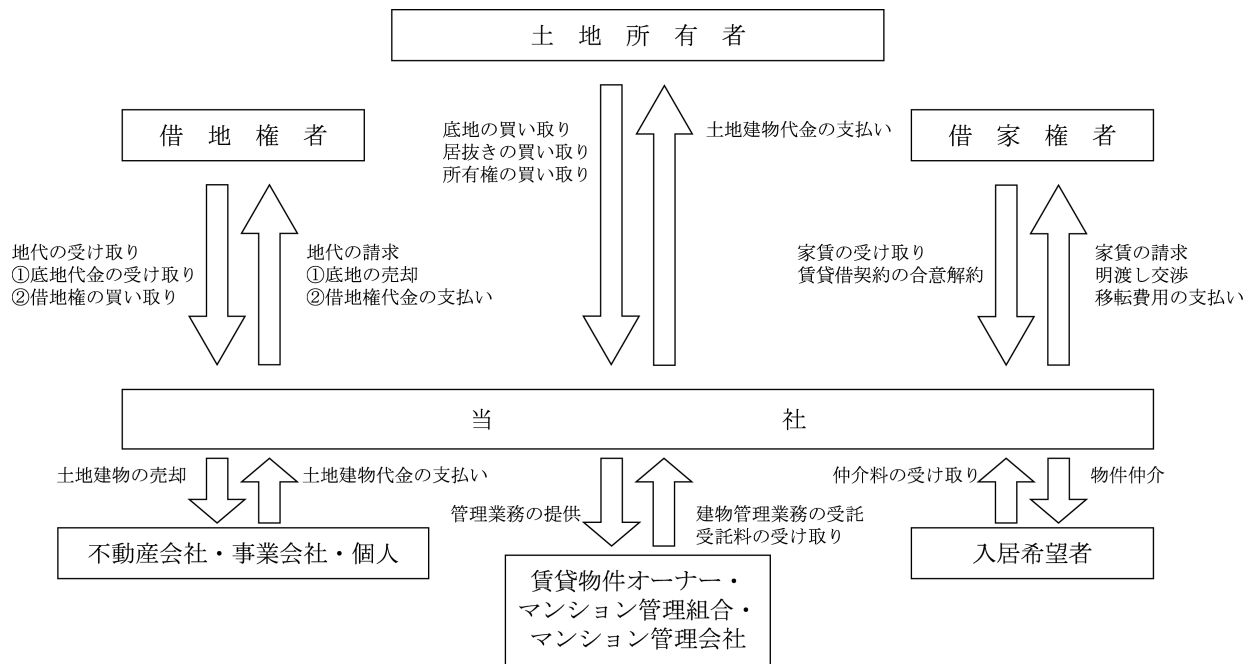
当事業におきましては、当社連結子会社である株式会社One's Life ホームが、デザイナーズフルオーダー戸建注文住宅・デザイナーズリフォームの企画設計・施工及び管理業務を行っております。

顧客の住宅プランに応じて提携している複数の建築家を選定し、デザインコンペを実施した後、詳細プランを決定します。施工は、当社が工事からアフターメンテナンスまで一貫して請け負います（One's Life ホーム完全責任施工）。また、工事事業者によってOne's Life ホーム安全協力会（一生会）を構成し、安全協力大会の開催、定期的な研修の実施を通じて品質・安全性の向上を図っております。

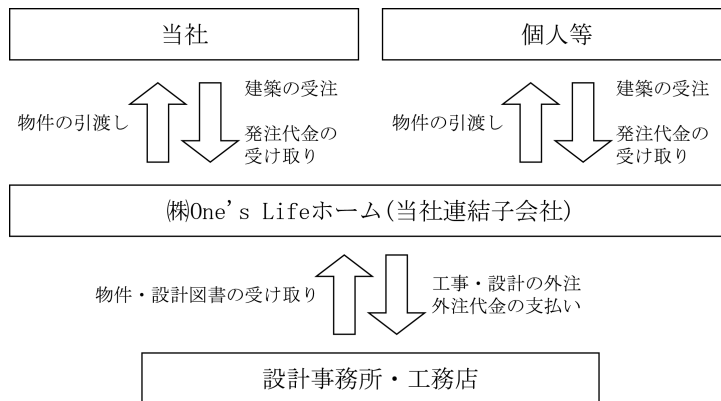
戸建注文住宅建築、リフォームのほか、当社が販売する不動産における戸建住宅の受注及び既存顧客への戸建建替え、リフォームの提案も行っております。

事業の系統図は次のとおりです。

(不動産販売事業)



(建築事業)



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、「不動産権利調整のForerunner（先駆者）であり続ける 全てのステークホルダーとWIN-WIN-WINの関係を目指す」という経営ビジョンを掲げ、事業を行っております。

当社では、流通性が低い「底地」を扱っておりますが、底地は、適切な権利調整を行なうことによって本来の不動産価値を取り戻し、流通性を高めることができます。底地のあるべき姿に戻す、正常化し、本来の価値を取り戻すことが私達に求められているニーズであり、これからも「不動産の再生および活用」を通じて社会に貢献してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社は、収益性と資産効率の向上を図るため、「総資産経常利益率」を重視しております。

平成30年12月期の総資産経常利益率は9.8%となり、前期比2.2ポイント低下いたしました。

平成29年12月期以降、仕入が拡大したことによる総資産の増加に伴い、総資産経常利益率が低下しておりますが、権利調整による利益の最大化、効率性の向上による棚卸資産回転期間の短縮、建築事業の業績改善等により、向上を図る方針であります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

当社は、2019年10月の消費税増税、2020年の東京オリンピック以降の景気の不透明感が想定される中、さらなる成長を果たすべく、空き家・木密問題等の不動産諸問題に対応する新規事業の収益化、既存事業の着実な成長、利益還元の拡大を基本方針とした中期経営計画を、本年度より推進しております。

① 不動産諸問題に対応する新規事業

当社では、不動産諸問題に対応する新規事業として、民泊事業及び障害者に入居可能な賃貸物件を提供する障害者自立支援事業を展開しております。

民泊事業については、平成30年11月に東京都大田区で第二号物件の運用を開始し、障害者自立支援事業については、平成30年5月に千葉県船橋市で第一号物件の運用を開始しており、ノウハウの取得を継続するとともに、今後の事業拡大を検討いたします。

また、その他にも、当社のノウハウや連結子会社である株式会社One's Life ホームを活用した新規事業や、他社との提携やM&Aの活用を検討いたします。

② 既存事業の着実な成長

i 積極的な営業展開

当社の既存事業の成長のためには、情報収集先の拡大により物件仕入を増加させる必要があります。そのため、仕入情報チャネルの拡大を図るために、金融機関及び証券会社等とのネットワークの拡大、不動産仲介業者への営業強化に継続して取り組んでおります。

また、関西地域においては関西支店を中心に営業活動を展開しておりましたが、京都エリアにおける営業活動の一層の強化・充実を図るため、京都支店を開設し、平成30年9月より営業を開始しております。これにより、事業拠点は9拠点（東京・札幌・仙台・武蔵野・横浜・名古屋・京都・関西・福岡）となり、引き続き、事業拡大の余地のあるエリアについては、新規拠点の開設を検討いたします。

ii 組織力の強化

当社の事業は、顧客のニーズに合わせたきめ細かいコンサルティングを提供することが求められており、業務を行うためには、不動産に係る幅広い法令や業務に関する知識が求められ、また、土地所有者、借地権者と交渉を進めるにあたって高いコミュニケーション能力が求められます。そのため、OJT方式による人材教育、宅地建物取引士をはじめとした資格取得の推進、ノウハウのマニュアル化による共有を継続するとともに、課長職を中心に部門間の人材交流研修を実施し、人材育成を促進するとともに、管理職のマネジメント力強化を図っております。

③ 利益還元の拡大

i 株主還元

当社では、収益力の向上を図り配当原資を確保することにより、継続的かつ安定的な配当の実施及び経営成績に応じた積極的な利益還元を配当の基本方針としており、業績の拡大に応じて増配を継続してまいりました。引

き続き、株主に対する還元を重要な経営課題として位置付け、業績の拡大に応じて株主還元を拡大してまいります。

ii 社会還元

当社では、株主をはじめ取引先及び地域社会等のステークホルダーから信頼される企業となるため、CSR活動の強化を重要な経営課題と位置付けております。そのため、従来から実施しておりました利益の社会還元活動に加え、底地販売活動を通じて得た収益の一部を原資として、子供の未来を応援し、貧困をなくす活動の支援を計画しております。

iii 社員還元

当社の今後の業容の拡大及び業務内容の多様化に対応するためには、優秀な人材の確保が重要となります。そのため、多様な働き方の環境整備をはじめとした、職場環境のさらなる改善・整備のためにテレワークを試験導入するとともに、給与のベースアップによる処遇の充実を実施しております。

(4) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で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）の適用等につきましては、今後の事業展開や国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

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29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,558,403	3,594,051
売掛金	108,194	121,189
販売用不動産	※1 11,863,892	※1 11,678,429
未成工事支出金	5,964	10,678
貯蔵品	3,055	2,032
繰延税金資産	158,547	150,050
その他	188,633	203,470
貸倒引当金	△12,980	△14,966
流動資産合計	15,873,711	15,744,934
固定資産		
有形固定資産		
建物	130,765	135,039
減価償却累計額	△65,155	△71,933
建物(純額)	65,610	63,106
土地	1,241	1,241
建設仮勘定	—	6,442
賃貸不動産	※1 449,513	※1 438,438
減価償却累計額	△73,613	△73,006
賃貸不動産(純額)	375,900	365,431
その他	87,263	94,000
減価償却累計額	△63,029	△71,999
その他(純額)	24,234	22,000
有形固定資産合計	466,986	458,223
無形固定資産	80,636	69,244
投資その他の資産		
投資有価証券	51,030	30
繰延税金資産	38,668	50,567
その他	445,690	495,239
貸倒引当金	△41,121	△41,121
投資その他の資産合計	494,267	504,715
固定資産合計	1,041,890	1,032,183
資産合計	16,915,601	16,777,118
負債の部		
流動負債		
買掛金	395,953	490,984
1年内償還予定の社債	20,000	—
短期借入金	※1 6,947,520	※1 4,589,383
1年内返済予定の長期借入金	※1 106,325	※1 136,920
未払法人税等	432,506	244,246
その他	527,696	698,011
流動負債合計	8,430,001	6,159,546

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
固定負債		
長期借入金	※1 361,920	※1 1,319,800
資産除去債務	4,640	—
その他	112,679	390,066
固定負債合計	479,240	1,709,866
負債合計	8,909,242	7,869,412
純資産の部		
株主資本		
資本金	788,348	810,973
資本剰余金	749,348	771,973
利益剰余金	6,464,288	7,320,439
自己株式	△97	△152
株主資本合計	8,001,888	8,903,234
新株予約権	4,471	4,471
純資産合計	8,006,359	8,907,705
負債純資産合計	16,915,601	16,777,118

(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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
売上高	13,098,632	16,833,401
売上原価	※1 8,566,371	※1 12,028,300
売上総利益	4,532,261	4,805,100
販売費及び一般管理費	※2 2,769,788	※2 3,039,418
営業利益	1,762,472	1,765,682
営業外収益		
受取利息	150	139
受取配当金	66	65
受取和解金	—	8,241
業務受託料	3,971	6,504
損害保険金収入	232	53
その他	7,924	12,503
営業外収益合計	12,345	27,506
営業外費用		
支払利息	85,061	125,356
支払手数料	4,514	15,578
事務所移転費用	3,995	—
その他	12,744	9,269
営業外費用合計	106,315	150,205
経常利益	1,668,502	1,642,983
特別利益		
固定資産売却益	※3 97,210	—
特別利益合計	97,210	—
特別損失		
固定資産売却損	—	※4 16,399
投資有価証券評価損	29,999	50,999
減損損失	※5 63,633	—
展示場閉鎖損失	—	36,404
特別損失合計	93,633	103,803
税金等調整前当期純利益	1,672,079	1,539,179
法人税、住民税及び事業税	621,754	536,001
法人税等調整額	△61,046	△3,401
法人税等合計	560,708	532,600
当期純利益	1,111,370	1,006,578
親会社株主に帰属する当期純利益	1,111,370	1,006,578

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
当期純利益	1,111,370	1,006,578
その他の包括利益		
その他の包括利益合計	—	—
包括利益	1,111,370	1,006,578
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,111,370	1,006,578
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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					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	720,075	681,075	5,450,709	△97	6,851,762	4,471	6,856,233
当期変動額							
新株の発行	49,773	49,773			99,547		99,547
新株の発行(新株予約権の行使)	18,500	18,500			37,000		37,000
剰余金の配当			△97,791		△97,791		△97,791
親会社株主に帰属する当期純利益			1,111,370		1,111,370		1,111,370
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	68,273	68,273	1,013,579	—	1,150,126	—	1,150,126
当期末残高	788,348	749,348	6,464,288	△97	8,001,888	4,471	8,006,359

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)

(単位：千円)

	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	788,348	749,348	6,464,288	△97	8,001,888	4,471	8,006,359
当期変動額							
新株の発行	—	—			—		—
新株の発行(新株予約権の行使)	22,625	22,625			45,250		45,250
剰余金の配当			△150,427		△150,427		△150,427
親会社株主に帰属する当期純利益			1,006,578		1,006,578		1,006,578
自己株式の取得				△55	△55		△55
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						—	—
当期変動額合計	22,625	22,625	856,151	△55	901,346	—	901,346
当期末残高	810,973	771,973	7,320,439	△152	8,903,234	4,471	8,907,705

(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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30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	1,672,079	1,539,179
減価償却費	71,008	55,862
減損損失	63,633	—
展示場閉鎖損失	—	36,404
固定資産売却損益(△は益)	△97,210	16,384
投資有価証券評価損益(△は益)	29,999	50,999
受取利息及び受取配当金	△216	△204
支払利息	85,061	125,356
営業外支払手数料	4,514	15,578
貸倒引当金の増減額(△は減少)	3,423	1,986
売上債権の増減額(△は増加)	35,009	△12,994
たな卸資産の増減額(△は増加)	△4,971,975	181,772
仕入債務の増減額(△は減少)	△43,902	95,030
その他の資産の増減額(△は増加)	△75,186	△40,898
その他の負債の増減額(△は減少)	70,971	403,626
その他	14,513	62
小計	△3,138,276	2,468,147
利息及び配当金の受取額	263	215
利息の支払額	△86,430	△125,371
営業外支払手数料の支払額	△4,514	△15,578
法人税等の支払額	△437,508	△710,906
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,666,466	1,616,505
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	△62,511	△58,507
定期預金の払戻による収入	90,802	59,802
有形固定資産の取得による支出	△25,841	△44,648
有形固定資産の売却による収入	—	14
無形固定資産の取得による支出	△31,215	△21,680
賃貸不動産の売却による収入	145,037	13,058
差入保証金の差入による支出	△7,977	△11,789
差入保証金の回収による収入	7,159	49
資産除去債務の履行による支出	△2,600	—
その他	△5,400	37
投資活動によるキャッシュ・フロー	107,454	△63,662
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)	4,520,610	△2,358,136
長期借入れによる収入	425,000	1,904,100
長期借入金の返済による支出	△176,260	△915,625
社債の償還による支出	△40,000	△20,000
新株予約権の行使による株式の発行による収入	37,000	45,250
配当金の支払額	△97,548	△150,334
その他	△1,773	△55
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,667,028	△1,494,800

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,108,015	58,042
現金及び現金同等物の期首残高	2,299,365	3,407,381
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,407,381	※ 3,465,424

(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

全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)One's Life ホーム

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数 ー

(2) 持分法を適用しない関連会社 ー

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を採用しております。

② たな卸資産

販売用不動産及び未成工事支出金

個別法に基づく原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(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

定率法を採用しております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)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、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 8～18年

賃貸不動産 4～47年

その他 2～20年

② 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

(3) 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。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社は、確定拠出年金制度を導入しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上方法

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事の

進捗率の見積りは原価比例法)を適用しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手元現金、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からなっております。

(7) 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処理によっており、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。

(会計方針の変更)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号平成30年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)等を平成30年4月1日以後適用し、従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引については、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号平成17年12月27日)等に準拠した会計処理を行うことといたしました。

ただし、実務対応報告第36号の適用については、実務対応報告第36号第10項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、実務対応報告第36号の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、従来採用していた会計処理を継続しております。

(追加情報)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号平成30年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、実務対応報告第36号第10項(3)に基づいて、従来採用していた会計処理を継続しております。

1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

(1) 権利確定条件付き有償新株予約権の内容

	平成28年2月12日 取締役会決議 有償ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名、当社従業員102名、当社子会社取締役2名、当社子会社従業員17名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)1	普通株式 298,100株
付与日	平成28年2月29日
権利確定条件	(注)2
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	平成31年4月1日～平成35年2月28日

(注)1 株式数に換算して記載しております。

2 新株予約権の行使の条件

- (1) 本新株予約権者は、平成28年12月期から平成30年12月期の有価証券報告書に記載される連結損益計算書(連結損益計算書を作成していない場合、損益計算書)における経常利益の累計額が下記の各号に掲げる条件を満たしている場合、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち、それぞれに掲げる割合(以下、「行使可能割合」という。)の個数を限度として行使することができる。ただし、行使可能な本新株予約権の数に1個未満の端数が生じる場合には、これを切り捨てた数とし、国際財務報告基準の適用等により参照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役会で定めるものとする。
 - (a) 4,200百万円を超過した場合：行使可能割合75%
 - (b) 4,600百万円を超過した場合：行使可能割合100%
- (2) 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- (3) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- (4) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- (5) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

(2) 権利確定条件付き有償新株予約権の規模及びその変動状況

当連結会計年度(平成30年12月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① スtock・オプションの数

	平成28年2月12日 取締役会決議 有償ストック・オプション
権利確定前(株)	
前事業年度末	298,100
付与	—
失効	—
権利確定	—
未確定残	298,100
権利確定後(株)	
前事業年度末	—
権利確定	—
権利行使	—
失効	—
未行使残	—

② 単価情報

権利行使価格(円)	713
行使時平均株価(円)	—

2. 採用している会計処理の概要

新株予約権を発行したときは、その発行に伴う払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上しております。新株予約権が行使され、新株を発行するときは、当該新株予約権の発行に伴う払込金額と新株予約権の行使に伴う払込金額を、資本金及び資本準備金に振り替えます。なお、新株予約権が失効したときは、当該失効に対応する額を失効が確定した会計期間の利益として処理しております。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保に供している資産及びこれに対応する債務

イ 担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
販売用不動産	7,597,518千円	6,350,087千円
賃貸不動産	77,405千円	80,287千円
計	7,674,923千円	6,430,375千円

ロ 上記に対応する債務

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
短期借入金	6,407,510千円	3,709,078千円
1年内返済予定の長期借入金	89,700千円	125,000千円
長期借入金	350,000千円	1,240,000千円
計	6,847,210千円	5,074,078千円

(連結損益計算書関係)

※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
売上原価	78,820千円	26,147千円

※2 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
販売手数料	259,698千円	324,107千円
給与手当	698,554千円	752,885千円
賞与	321,248千円	364,698千円
租税公課	335,912千円	337,723千円
貸倒引当金繰入額	3,573千円	1,986千円
退職給付費用	6,758千円	8,730千円

※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)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
賃貸不動産	97,210千円	一千円

※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)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
賃貸不動産	一千円	16,399千円

※5 減損損失

前連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

当社グループは以下の資産について減損損失を計上いたしました。

場所	用途	種類	金額(千円)
東京都世田谷区	事業用資産	建物、車両運搬具、工具器具及び備品、ソフトウェア、商標権	63,633

当社グループは、事業用資産については事業所を基礎として資産をグルーピングしており、賃貸不動産及び遊休資産については物件ごとにグルーピングを行っております。

そのグルーピングに基づき、固定資産の減損を検討した結果、収益性の低下した連結子会社に係る事業用資産について、帳簿価額を将来にわたり回収する可能性がないと判断し、当該資産の帳簿価額の全額を減損損失として計上いたしました。

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)

該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

	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)	8,149,500	207,800	—	8,357,300

(変動事由の概要)

新株予約権の権利行使による増加 74,000株
譲渡制限付株式報酬 133,800株

2 自己株式に関する事項

	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)	196	—	—	196

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	平成28年ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	4,471
合計			—	—	—	—	4,471

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	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	97,791	12.00	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 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成30年3月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	150,427	18.00	平成29年12月31日	平成30年3月29日

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

	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)	8,357,300	90,500	—	8,447,800

(変動事由の概要)

新株予約権の権利行使による増加 90,500株

2 自己株式に関する事項

	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)	196	46	—	242

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	平成28年ストック・ オプションとしての 新株予約権	—	—	—	—	—	4,471
合計			—	—	—	—	4,471

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成30年3月28日 定時株主総会	普通株式	150,427	18.00	平成29年12月31日	平成30年3月29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 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成31年3月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	177,398	21.00	平成30年12月31日	平成31年3月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 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

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
現金及び預金勘定	3,558,403千円	3,594,051千円
預入期間3か月超の定期預金	△151,022千円	△128,627千円
現金及び現金同等物	3,407,381千円	3,465,424千円

(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、底地の仕入れ及び権利調整を行う不動産の売買を主な事業とし、さらに不動産売買に限らず戸建の販売、リフォーム工事等の事業活動を展開しております。これにより、「不動産販売事業」「建築事業」の2つを報告セグメントとしております。

各事業の内容は下記のとおりであります。

「不動産販売事業」・・・不動産の販売

「建築事業」・・・・・・戸建住宅の販売、リフォーム工事

2 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
	不動産販売 事業(注)2	建築事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	11,968,830	1,129,801	13,098,632	—	13,098,632
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	73,536	73,536	△73,536	—
計	11,968,830	1,203,338	13,172,169	△73,536	13,098,632
セグメント利益又は損益(△)	2,742,295	△44,100	2,698,194	△935,722	1,762,472
セグメント資産	12,744,819	234,990	12,979,810	3,935,791	16,915,601
その他の項目					
減価償却費	43,243	14,380	57,623	13,384	71,008
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	25,401	15,260	40,661	11,906	52,568

(注) 1. 調整額は以下の通りであります。

- (1) セグメント利益又は損益(△)の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用△932,288千円であります。
 - (2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産4,072,379千円、セグメント間取引の消去△136,588千円であります。
全社資産の主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産であります。
 - (3) 減価償却費の調整額は、主に各報告セグメントに配分してい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は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. 不動産販売事業の減価償却費には賃貸不動産に係る減価償却費7,699千円が含まれております。

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30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
	不動産販売 事業(注)2	建築事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	16,049,629	783,772	16,833,401	—	16,833,401
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,200	99,846	101,046	△101,046	—
計	16,050,829	883,618	16,934,447	△101,046	16,833,401
セグメント利益又は損益(△)	2,881,384	△173,858	2,707,526	△941,844	1,765,682
セグメント資産	12,524,974	542,386	13,067,360	3,709,757	16,777,118
その他の項目					
減価償却費	43,365	361	43,726	12,135	55,862
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	51,875	6,804	58,679	6,485	65,165

(注) 1. 調整額は以下の通りであります。

- (1) セグメント利益又は損益(△)の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用△940,778千円であります。
- (2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産3,902,784千円、セグメント間取引の消去△193,026千円であります。
全社資産の主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、主に各報告セグメントに配分してい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は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

2. 不動産販売事業の減価償却費には賃貸不動産に係る減価償却費7,765千円が含まれております。

(関連情報)

前連結会計年度(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

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、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、記載はありません。

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、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			全社・消去	合計
	不動産販売事業	建築事業	計		
減損損失	—	63,633	63,633	—	63,633

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)

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。

(関連当事者情報)

前連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

種類	氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員	佐藤 厚	—	—	当社 常務取締役	(被所有) 直接 0.5	—	特定譲渡制限付株式の割当	22,096	—	—
役員	永田 武司	—	—	当社 常務取締役	(被所有) 直接 0.4	—	特定譲渡制限付株式の割当	22,096	—	—
役員	太木 眞	—	—	当社 取締役	(被所有) 直接 0.2	—	特定譲渡制限付株式の割当	18,451	—	—
役員	今福 規之	—	—	当社 取締役	(被所有) 直接 0.4	—	特定譲渡制限付株式の割当	18,451	—	—
役員	森岡 俊陽	—	—	当社 取締役	(被所有) 直接 0.3	—	特定譲渡制限付株式の割当	18,451	—	—

(注) 平成29年3月3日開催の取締役会の決議に基づき発行された譲渡制限付株式を記載しております。

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
1株当たり純資産額	957.50円	1,053.94円
1株当たり当期純利益金額	134.45円	119.62円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	133.52円	119.17円

(注) 1. 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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30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)	1,111,370	1,006,578
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)	1,111,370	1,006,578
普通株式の期中平均株式数(株)	8,266,357	8,414,479
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)	57,507	32,306
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		—

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	8,006,359	8,907,705
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	4,471	4,471
(うち新株予約権(千円))	(4,471)	(4,471)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	8,001,888	8,903,234
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数 (株)	8,357,104	8,447,558

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. 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29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,455,009	3,212,054
売掛金	41,093	40,852
販売用不動産	11,874,460	11,688,385
貯蔵品	2,906	1,996
前渡金	72,067	62,729
前払費用	59,003	61,422
繰延税金資産	220,029	235,001
その他	242,346	325,859
貸倒引当金	△212,578	△294,485
流動資産合計	15,754,339	15,333,817
固定資産		
有形固定資産		
建物	98,264	102,177
減価償却累計額	△27,156	△34,044
建物(純額)	71,107	68,132
車両運搬具	1,729	1,729
減価償却累計額	△1,729	△1,729
車両運搬具(純額)	0	0
工具、器具及び備品	70,210	77,724
減価償却累計額	△45,971	△55,720
工具、器具及び備品(純額)	24,239	22,004
土地	1,241	1,241
賃貸不動産	485,402	477,323
減価償却累計額	△86,737	△87,984
賃貸不動産(純額)	398,665	389,339
有形固定資産合計	495,254	480,718
無形固定資産		
ソフトウェア	79,098	67,718
その他	1,537	1,526
無形固定資産合計	80,636	69,244
投資その他の資産		
投資有価証券	51,030	30
関係会社株式	0	0
出資金	3,470	3,370
破産更生債権等	41,121	41,121
長期前払費用	66,836	47,600
長期預金	9,200	30,300
繰延税金資産	60,008	109,700
その他	296,423	352,976
貸倒引当金	△41,121	△41,121
投資その他の資産合計	486,968	543,977
固定資産合計	1,062,860	1,093,940
資産合計	16,817,199	16,427,758

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	218,083	250,317
1年内償還予定の社債	20,000	—
短期借入金	6,917,520	4,358,383
1年内返済予定の長期借入金	89,700	125,000
リース債務	1,773	1,692
未払金	115,610	108,418
未払費用	194,567	168,908
未払法人税等	432,327	244,067
前受金	76,405	69,550
預り金	68,481	62,644
前受収益	17,089	20,868
その他	934	22,004
流動負債合計	8,152,492	5,431,855
固定負債		
長期借入金	350,000	1,319,800
リース債務	1,894	201
債務保証損失引当金	74,323	195,311
受入保証金	110,705	389,825
固定負債合計	536,923	1,905,139
負債合計	8,689,415	7,336,994
純資産の部		
株主資本		
資本金	788,348	810,973
資本剰余金		
資本準備金	749,348	771,973
資本剰余金合計	749,348	771,973
利益剰余金		
利益準備金	2,200	2,200
その他利益剰余金		
別途積立金	100,000	100,000
繰越利益剰余金	6,483,512	7,401,297
利益剰余金合計	6,585,712	7,503,497
自己株式	△97	△152
株主資本合計	8,123,312	9,086,291
新株予約権	4,471	4,471
純資産合計	8,127,783	9,090,763
負債純資産合計	16,817,199	16,427,758

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当事業年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
売上高	11,968,830	16,050,829
売上原価	7,675,287	11,372,872
売上総利益	4,293,543	4,677,957
販売費及び一般管理費	2,483,536	2,737,350
営業利益	1,810,007	1,940,606
営業外収益		
受取利息	4,676	4,142
受取配当金	66	65
業務受託料	3,971	6,504
その他	6,073	3,953
営業外収益合計	14,787	14,666
営業外費用		
支払利息	82,601	122,484
支払手数料	4,514	15,578
事務所移転費用	3,995	—
貸倒引当金繰入額	112,947	80,000
債務保証損失引当金繰入額	—	120,988
その他	10,514	9,452
営業外費用合計	214,572	348,503
経常利益	1,610,222	1,606,769
特別利益		
固定資産売却益	97,210	—
特別利益合計	97,210	—
特別損失		
固定資産売却損	—	16,399
投資有価証券評価損	29,999	50,999
特別損失合計	29,999	67,399
税引前当期純利益	1,677,432	1,539,370
法人税、住民税及び事業税	621,574	535,821
法人税等調整額	△96,487	△64,664
法人税等合計	525,087	471,157
当期純利益	1,152,345	1,068,212

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)		当事業年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地原価		7,455,509	97.1	11,056,480	97.2
II 建物原価		121,738	1.6	267,762	2.4
III 経費	※	19,219	0.3	22,481	0.2
IV たな卸資産評価損		78,820	1.0	26,147	0.2
合計		7,675,287	100.0	11,372,872	100.0

(注) ※ 主な内訳は、次のとおりであります。

項目	前事業年度 (千円)	当事業年度 (千円)
減価償却費	9,545	9,619
管理諸費	4,642	5,772

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、実際原価による個別原価計算を採用しております。

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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	720,075	681,075	681,075	2,200	100,000	5,428,958	5,531,158
当期変動額							
新株の発行	49,773	49,773	49,773				
新株の発行(新株予約権の行使)	18,500	18,500	18,500				
剰余金の配当						△97,791	△97,791
当期純利益						1,152,345	1,152,345
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	68,273	68,273	68,273	—	—	1,054,553	1,054,553
当期末残高	788,348	749,348	749,348	2,200	100,000	6,483,512	6,585,712

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	△97	6,932,211	4,471	6,936,682
当期変動額				
新株の発行		99,547		99,547
新株の発行(新株予約権の行使)		37,000		37,000
剰余金の配当		△97,791		△97,791
当期純利益		1,152,345		1,152,345
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	—	1,191,100	—	1,191,100
当期末残高	△97	8,123,312	4,471	8,127,783

当事業年度(自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本						
	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		別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	788,348	749,348	749,348	2,200	100,000	6,483,512	6,585,712
当期変動額							
新株の発行	—	—	—				
新株の発行(新株予約権の行使)	22,625	22,625	22,625				
剰余金の配当						△150,427	△150,427
当期純利益						1,068,212	1,068,212
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	22,625	22,625	22,625	—	—	917,784	917,784
当期末残高	810,973	771,973	771,973	2,200	100,000	7,401,297	7,503,497

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	△97	8,123,312	4,471	8,127,783
当期変動額				
新株の発行		—		—
新株の発行(新株予約権の行使)		45,250		45,250
剰余金の配当		△150,427		△150,427
当期純利益		1,068,212		1,068,212
自己株式の取得	△55	△55		△55
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			—	—
当期変動額合計	△55	962,979	—	962,979
当期末残高	△152	9,086,291	4,471	9,090,763

7. その他

(1) 受注、仕入及び販売の状況

① 受注実績

当連結会計年度における受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

報告セグメント	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
建築事業	1,267,027	120.4	619,756	454.3

- (注) 1. 建築事業以外は受注を行っておりません。
 2. セグメント間取引については相殺消去しております。
 3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
 4. 上記の金額は、販売価額により表示しております。

② 仕入実績

当連結会計年度における仕入実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

報告セグメント	区画数	前年同期比(%)	仕入高(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業	598	111.8	11,164,315	88.3
うち底地	513	112.7	5,188,869	98.9
うち居抜き	72	114.3	5,211,007	114.4
うち所有権	13	76.5	764,438	26.9

- (注) 1. 不動産販売事業以外は仕入を行っておりません。
 2. 上記金額には消費税等は含まれておりません。
 3. 「区画数」については、底地の場合は借地権者の人数など、物件の仕入時に想定される販売区画の数量を記載しております。
 4. 底地・居抜き物件・所有権が混在する物件については、底地を含む物件は「うち底地」に、居抜き物件と所有権のみが混在する物件は「うち居抜き物件」に含めて記載しております。

③ 販売実績

当連結会計年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

報告セグメント	件数	前年同期比(%)	販売高(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業	419	116.4	16,049,629	134.1
うち底地	333	111.0	7,087,778	139.9
うち居抜き	59	151.3	5,061,664	89.6
うち所有権	27	128.6	3,454,200	384.0
その他の不動産販売事業	—	—	445,985	126.3
建築事業	130	100.0	783,772	69.4
合計	—	—	16,833,401	128.5

- (注) 1. 上記金額には消費税等は含まれておりません。
 2. セグメント間取引については相殺消去しております。
 3. 「件数」については、不動産販売事業においては売買契約、建築事業においては受注契約の件数を記載しております。
 4. 底地・居抜き物件・所有権の区分については、仕入時の区分により記載しております。仕入後に権利調整により底地から所有権に変わった区画等に関しては、仕入時の区分に基づき底地に含めて記載しております。また、底地・居抜き物件・所有権が混在する物件については、底地を含む物件は「うち底地」に、居抜きと所有権のみが混在する物件は「うち居抜き物件」に含めて記載しております。
 5. 「その他の不動産販売事業」は、地代家賃収入、仲介手数料による収入、業務受託手数料収入等であります。
 6. 建築事業の件数・販売高につきましては、リフォーム工事・改築工事等の件数・金額を含んでおります。

(2) 役員の変動

決算短信発表日(平成31年2月14日)現在、未定であります。