



## 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 経営管理部長 (氏名) 鈴木 達也 TEL 03-5405-7300  
 定時株主総会開催予定日 平成31年3月28日 配当支払開始予定日 平成31年3月29日  
 有価証券報告書提出予定日 平成31年3月28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	7,720	△6.7	1,196	40.9	940	53.5	624	38.8
29年12月期	8,271	74.5	849	141.7	612	191.4	450	155.3

(注) 包括利益 30年12月期 583百万円 (26.8%) 29年12月期 460百万円 (213.8%)

	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	118.40	118.26	21.5	5.9	15.5
29年12月期	94.40	—	20.7	4.5	10.3

(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

(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、希薄化効果を有す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
30年12月期	16,845	3,197	19.0	605.54
29年12月期	15,102	2,627	17.3	498.82

(参考) 自己資本 30年12月期 3,194百万円 29年12月期 2,619百万円

#### (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	△1,376	△138	2,028	1,906
29年12月期	△1,170	△587	2,251	1,393

### 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	—	6.00	6.00	31	6.4	1.4
30年12月期	—	0.00	—	14.00	14.00	73	11.8	2.5
31年12月期(予想)	—	0.00	—	17.00	17.00		11.8	

### 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、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	15,230	97.3	1,364	14.0	1,100	17.0	763	22.2	144.65

※ 注記事項

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

(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

30年12月期	5,275,000株	29年12月期	5,275,000株
30年12月期	25株	29年12月期	23,025株
30年12月期	5,274,407株	29年12月期	4,767,866株

(参考) 個別業績の概要

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	7,001	△13.6	791	5.5	640	3.2	442	△0.1
29年12月期	8,106	77.3	749	117.4	621	178.0	443	139.4

	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
	円 銭	円 銭
30年12月期	83.99	83.88
29年12月期	93.02	—

(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、希薄化効果を有す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	
30年12月期	16,350		3,023		18.5		572.52	
29年12月期	12,983		2,626		20.2		500.02	

(参考) 自己資本 30年12月期 3,020百万円 29年12月期 2,626百万円

※ 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

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.4「1. 経営成績等の概況

(4) 今後の見通し」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
(表示方法の変更)	17
(連結貸借対照表関係)	18
(連結損益計算書関係)	19
(連結包括利益計算書関係)	20
(連結株主資本等変動計算書関係)	21
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	23
(セグメント情報等)	24
(1株当たり情報)	28
(重要な後発事象)	29
4. 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
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	36
(継続企業の前提に関する注記)	36
(重要な会計方針)	36
(貸借対照表関係)	38
(損益計算書関係)	39
(重要な後発事象)	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30年の発売戸数は37,132戸と、前年を3.4%上回り2年連続の増加となりました。また、1㎡当たり平均単価が1.2%上昇の86万9,000円と1991年以来27年ぶりの高水準だった一方で、初月契約率が平均で前年比6.0ポイントダウンし62.1%と、こちらは27年ぶりの低水準となりました。価格に下落の気配が見られない中、需要が底堅い駅前とそれ以外の場所との二極化が鮮明になりつつある状況です。

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0.3%減の37,217件と、4年ぶりに前年を下回りましたが、3年連続で37,000件台の高水準で推移いたしました（過去最高は平成29年の37,329件）。また、成約物件の1㎡当たり平均単価は、前年比3.2%増と6年連続で上昇し、この6年で35.1%上昇いたしました。新築マンション価格高止まりの影響等が、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す。

このような環境の中、当社は活況な中古マンションマーケットをターゲットとした1棟リノベーションマンション「ラ・アトレ御苑内藤町グランガーデン」や販売価格が1戸2億円を超える「200Million-Renovation」の取扱を引き続き拡大するなど、戸別リノベーションマンション事業に注力するとともに、新築不動産販売部門においては、都市型店舗開発「A\*G神宮前」の売却が4月に完了したことに加え、土地企画販売業務「高田馬場プロジェクト」の引渡しを終えたことが、当連結会計年度の利益を押し上げる主因となりました。また、不動産管理事業部門においては、福岡において「LAホテル福岡」が竣工、6月にオープンしたことにより、その賃料収入が業績に寄与いたしました。

その結果、当連結会計年度の売上高及び損益に関わ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)	構成比	前年同期比
	千円	千円	%	%
不動産販売事業	7,680,384	6,981,823	90.4	△9.1
（新築不動産販売部門）	(4,780,329)	(3,202,126)	41.5	△33.0
（再生不動産販売部門）	(2,900,055)	(3,779,696)	49.0	30.3
不動産管理事業部門	579,589	573,972	7.4	△1.0
その他	11,355	164,846	2.1	—
計	8,271,330	7,720,642	100.0	△6.7

## 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、収益不動産「A\*G神宮前」の引渡しが完了したこと、新築分譲マンション「ラ・アトレレジデンス下総中山」を19戸引渡ししたこと、土地企画販売業務「高田馬場プロジェクト」の引渡しが完了したこと等により、売上高3,202百万円（前年同期比33.0%減）となりました。また、セグメント利益は775百万円（同51.0%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3,779百万円（同30.3%増）となりました。また、セグメント利益は450百万円（同15.8%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573百万円（同1.0%減）となりました。また、セグメント利益は273百万円（同3.7%減）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967百万円（同11.7%増）となりました。

その結果、営業利益は1,196百万円（同40.9%増）となりました。

## 3) 経常利益

支払利息198百万円(同10.0%減)を中心に営業外費用が274百万円(同5.2%増)となった結果、経常利益は940百万円(同53.5%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263百万円(同160.7%増)、法人税等調整額を52百万円(同123.3%増)計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は624百万円(同38.8%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、1,743百万円増加(前年同期比11.5%増)し、16,845百万円となりました。これは現金及び預金が513百万円増加したこと、仕掛販売用不動産が2,591百万円増加したこと、建物及び構築物(純額)が889百万円減少したこと、土地が678百万円減少したこと等によるものであります。12月にそれまで連結子会社であった合同会社周南開発及び合同会社旭川開発の持分全部を譲渡いたしました。連結除外による主な影響額は、現金及び預金が49百万円、建物及び構築物(純額)が826百万円、土地が707百万円の減少であります。

## (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、1,173百万円増加(前年同期比9.4%増)し、13,648百万円となりました。これは短期借入金1,729百万円増加したこと、前受金が626百万円増加したこと、1年内返済予定の長期借入金824百万円減少したこと等によるものであります。合同会社周南開発及び合同会社旭川開発の連結除外による主な影響額は、長期借入金1,455百万円、1年内返済予定の長期借入金47百万円、長期預り敷金保証金119百万円の減少であります。

## (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570百万円増加(前年同期比21.7%増)し、3,197百万円となりました。これは、親会社株主に帰属する当期純利益を624百万円計上したこと、配当の実施に伴い利益剰余金が31百万円減少したこと等が主な原因であります。

## (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513百万円の増加となり、1,906百万円となりました。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932百万円、たな卸資産の増加2,634百万円等により1,376百万円の資金支出(前連結会計年度は1,170百万円の資金支出)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50百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出49百万円等により138百万円の資金支出(前連結会計年度は587百万円の資金支出)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1,729百万円、長期借入れによる収入6,010百万円、長期借入金の返済による支出5,784百万円等により2,028百万円の資金獲得(前連結会計年度は2,251百万円の資金獲得)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 (%)	20.6	26.8	14.1	17.3	19.0
時価ベースの自己資本比率 (%)	34.3	49.8	18.8	24.1	19.4
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 (倍)	—	—	—	—	—

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31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、販売価格帯別にシリーズ化した「100Million-Renovation」「200Million-Renovation」の販売を拡大してまいります。新築不動産販売部門においては、東京にて推進中の「A＊G中目黒」、「A＊G高円寺」、「A＊G神宮前2」等、都市型収益不動産開発事業を進めるとともに、積極的な営業展開を行っている福岡支店においても同様に開発を推進していきます。また、不動産管理事業においては、保有する管理不動産のポートフォリオを随時見直しながらも拡大を進め、毎年10億円程度の資産を増加させていく方針です。

平成30年12月末現在、たな卸資産が前年同期比26.8%増、特に仕掛販売用不動産については前年同期比190.2%増と、積極的な仕入を進めて参りました。収益不動産開発を成長ドライバーとして位置づけ、「魅力ある開発”を行うことによって収益の拡大を図ってまいります。

これらの結果、平成31年12月期の連結業績につきましては、売上高15,230百万円、営業利益1,364百万円、経常利益1,100百万円、親会社株主に帰属する当期純利益763百万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おります。

平成30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14円の配当を実施したく存じます。

なお、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763百万円と配当性向等を総合的に勘案し、1株当たり17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29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,393,157	1,906,360
売掛金	4,750	14,520
電子記録債権	80,570	—
販売用不動産	※1 8,467,936	※1 8,510,932
仕掛販売用不動産	※1 1,362,151	※1 3,953,202
前渡金	3,988	242,923
共同事業出資金	275,000	275,000
前払費用	112,336	217,621
繰延税金資産	113,383	59,751
その他	94,469	71,300
貸倒引当金	△900	△900
流動資産合計	11,906,843	15,250,713
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 2,209,749	※1 1,305,927
減価償却累計額	△212,221	△197,847
建物及び構築物(純額)	1,997,527	1,108,080
機械装置及び運搬具	1,808	1,808
減価償却累計額	△753	△1,808
機械装置及び運搬具(純額)	1,055	0
工具、器具及び備品	3,398	5,485
減価償却累計額	△2,049	△2,854
工具、器具及び備品(純額)	1,348	2,631
土地	※1 812,257	※1 133,856
建設仮勘定	11,552	—
有形固定資産合計	2,823,741	1,244,568
無形固定資産		
借地権	69,525	69,525
リース資産	1,884	1,381
その他	240	191
無形固定資産合計	71,650	71,098
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 153,012	※2 141,399
出資金	20,979	14,009
長期貸付金	470	521
長期前払費用	11,779	11,252
その他	105,736	101,125
投資その他の資産合計	291,979	268,310
固定資産合計	3,187,371	1,583,977
繰延資産		
株式交付費	6,538	4,310
社債発行費等	1,583	6,988
繰延資産合計	8,121	11,299
資産合計	15,102,336	16,845,989



(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)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	256,774	359,415
短期借入金	※1 1,867,000	※1 3,596,080
1年内返済予定の長期借入金	※1 1,778,276	※1 953,436
リース債務	754	754
未払金	84,756	93,871
未払費用	5,114	2,898
未払法人税等	103,640	218,453
未払消費税等	61,374	20,280
前受金	280,869	907,768
預り金	154,773	173,344
前受収益	43,296	29,773
その他	173	309
流動負債合計	4,636,805	6,356,386
固定負債		
長期借入金	※1 7,100,420	※1 6,648,253
社債	—	100,000
リース債務	2,074	1,319
長期預り敷金保証金	397,370	266,015
資産除去債務	67,124	67,492
繰延税金負債	18,122	13,326
その他	253,055	195,445
固定負債合計	7,838,168	7,291,853
負債合計	12,474,974	13,648,240
純資産の部		
株主資本		
資本金	483,934	483,934
資本剰余金	730,598	733,535
利益剰余金	1,418,096	2,011,086
自己株式	△11,699	△12
株主資本合計	2,620,928	3,228,543
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,880	△24,569
繰延ヘッジ損益	△5,415	△8,114
為替換算調整勘定	△580	△1,672
その他の包括利益累計額合計	△1,115	△34,356
新株予約権	134	3,562
非支配株主持分	7,414	—
純資産合計	2,627,362	3,197,749
負債純資産合計	15,102,336	16,845,989

(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	8,271,330	7,720,642
売上原価	6,555,651	5,556,336
売上総利益	1,715,678	2,164,306
販売費及び一般管理費	※1 866,394	※1 967,433
営業利益	849,284	1,196,872
営業外収益		
受取利息	2,020	1,435
受取配当金	1,301	1,342
助成金収入	2,689	1,275
受取保証料	4,200	—
違約金収入	2,988	688
売電収入	9,155	7,486
雑収入	1,598	5,232
営業外収益合計	23,953	17,460
営業外費用		
支払利息	220,395	198,332
社債利息	—	369
支払手数料	17,873	48,345
雑損失	19,411	21,502
株式交付費償却	2,251	2,795
社債発行費等償却	669	2,867
創立費	172	—
営業外費用合計	260,774	274,214
経常利益	612,463	940,118
特別利益		
関係会社出資金売却益	—	492
特別利益合計	—	492
特別損失		
固定資産除却損	※2 6,967	—
減損損失	※3 45,878	—
違約金損失	—	8,234
特別損失合計	52,846	8,234
税金等調整前当期純利益	559,616	932,376
法人税、住民税及び事業税	101,126	263,673
法人税等調整額	23,380	52,219
法人税等合計	124,507	315,892
当期純利益	435,109	616,483
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△14,965	△8,018
親会社株主に帰属する当期純利益	450,075	624,502

(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	435,109	616,483
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	19,816	△29,450
繰延ヘッジ損益	4,833	△2,698
為替換算調整勘定	665	△487
その他の包括利益合計	※ 25,316	※ △32,636
包括利益	460,425	583,846
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	474,756	591,261
非支配株主に係る包括利益	△14,330	△7,414

## (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				
	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

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				
	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	483,934	730,598	1,418,096	△11,699	2,620,928
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)					
剰余金の配当			△31,511		△31,511
親会社株主に帰属する当期純利益			624,502		624,502
自己株式の処分		2,937		11,687	14,624
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	2,937	592,990	11,687	607,614
当期末残高	483,934	733,535	2,011,086	△12	3,228,543

	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	4,880	△5,415	△580	△1,115	134	7,414	2,627,362
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)							
剰余金の配当							△31,511
親会社株主に帰属する当期純利益							624,502
自己株式の処分							14,624
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△29,450	△2,698	△1,091	△33,240	3,427	△7,414	△37,227
当期変動額合計	△29,450	△2,698	△1,091	△33,240	3,427	△7,414	570,386
当期末残高	△24,569	△8,114	△1,672	△34,356	3,562	—	3,197,749

## (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)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	559,616	932,376
減価償却費	95,675	95,047
受取利息及び受取配当金	△3,321	△2,777
支払利息	220,395	198,332
支払手数料	17,873	48,345
違約金	—	8,234
株式報酬費用	—	3,562
株式交付費償却	2,251	2,795
社債発行費等償却	669	2,867
固定資産除却損	6,967	—
減損損失	45,878	—
関係会社出資金売却損益 (△は益)	—	△492
売上債権の増減額 (△は増加)	△74,924	70,799
前渡金の増減額 (△は増加)	85,075	△238,935
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,783,623	△2,634,047
共同事業出資金の増減額 (△は増加)	△175,000	—
仕入債務の増減額 (△は減少)	△6,137	104,633
前受金の増減額 (△は減少)	18,072	626,898
未払消費税等の増減額 (△は減少)	75,949	△35,660
未収消費税等の増減額 (△は増加)	61,374	—
その他	△60,653	△207,310
小計	△913,858	△1,025,331
利息及び配当金の受取額	2,847	2,777
利息の支払額	△219,654	△203,971
違約金の支払額	—	△8,234
法人税等の支払額	△39,968	△141,379
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,170,633	△1,376,138
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
積立預金の預入による支出	△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	△3,500	△10,531
有形固定資産の取得による支出	△820,042	△50,565
有形固定資産の売却による収入	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	△5,200	△20,030
投資有価証券の売却による収入	100	—
建設協力金の支払による支出	△7,453	△7,453
貸付けによる支出	△35,000	—
貸付金の回収による収入	36,039	229
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	—	△49,379
その他	△8,586	△546
投資活動によるキャッシュ・フロー	△587,633	△138,276

(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)
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)	647,500	1,729,080
長期借入れによる収入	5,135,450	6,010,200
長期借入金の返済による支出	△3,938,138	△5,784,001
社債の発行による収入	—	92,280
株式の発行による支出	△1,005	—
新株予約権の行使による株式の発行による収入	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	△1,207
自己株式の処分による収入	237,636	14,490
自己株式の処分による支出	△6,799	△605
配当金の支払額	△21,787	△31,376
リース債務の返済による支出	△754	△754
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,251,816	2,028,105
現金及び現金同等物に係る換算差額	61	△487
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	493,610	513,202
現金及び現金同等物の期首残高	899,547	1,393,157
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,393,157	※ 1,906,360

## (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

2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.

従来連結子会社であった合同会社周南開発及び合同会社旭川開発は、その持分全部を売却したため当連結会計年度から連結の範囲から除外しました。

## (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

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

## 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%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、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については、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、残存価額を零とする定額法によっております。

④ 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。

(表示方法の変更)

(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」に含めて表示していた「前渡金の増減」及び「前受金の増減」は、金額的重要性が増したため、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み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42,495千円は、「前渡金の増減額(△は増加)」85,075千円、「前受金の増減額(△は減少)」18,072千円及び「その他」△60,653千円として組み替えております。

(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	8,467,936千円	8,185,290千円
仕掛販売用不動産	857,568千円	3,311,396千円
建物及び構築物	1,989,031千円	1,087,005千円
土地	812,257千円	131,212千円
計	12,126,793千円	12,714,905千円

担保付債務

	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	1,809,500千円	3,251,830千円
1年内返済予定の長期借入金	1,662,304千円	747,198千円
長期借入金	6,819,985千円	6,129,452千円
計	10,291,790千円	10,128,481千円

※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29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
投資有価証券(株式)	27,494千円	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	122,666千円	107,475千円
広告宣伝費	92,563千円	116,639千円
営業諸経費	107,693千円	81,037千円
役員報酬	69,600千円	70,200千円
従業員給与手当	214,944千円	244,369千円
手数料	51,415千円	92,533千円
減価償却費	2,355千円	2,412千円
賃借料	31,962千円	31,842千円

※2 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)
建物	6,967千円	－千円
計	6,967千円	－千円

※3 減損損失

前連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

場所	用途	種類
東京都世田谷区	賃貸不動産	建物及び土地

当社グループは、原則として事業用資産については損益管理を合理的に行える単位により、賃貸用不動産については、個別の物件ごとにグルーピングを行っております。

前連結会計年度において、売却が決定した賃貸不動産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いたしました。その内訳は、土地38,621千円、建物7,257千円であります。

回収可能価額については正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価額に基づき算定しております。

(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)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	22,009千円	△31,817千円
組替調整額	－千円	－千円
税効果調整前	22,009千円	△31,817千円
税効果額	△2,192千円	2,192千円
その他有価証券評価差額金	19,816千円	△29,450千円
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	2,443千円	△3,890千円
組替調整額	－千円	－千円
税効果調整前	2,443千円	△3,890千円
税効果額	2,390千円	1,191千円
繰延ヘッジ損益	4,833千円	△2,698千円
為替換算調整勘定：		
当期発生額	665千円	△487千円
組替調整額	－千円	－千円
税効果調整前	665千円	△487千円
税効果額	－千円	－千円
為替換算調整勘定	665千円	△487千円
その他の包括利益合計	25,316千円	△32,636千円

(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) (注)2	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) (注)2	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) (注)2	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

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

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)	5,275,000	—	—	5,275,000

## 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)	23,025	—	23,000	25

(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 23,000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6回新株予約権 (平成29年6月12日発行) (注)1	普通株式	23,000	—	23,000	—	—
	ストック・オプションとしての 新株予約権 (注)2	—	—	—	—	—	3,562
合計			23,000	—	23,000	—	3,562

(注)1. 目的となる株式の数の変動事由の概要

第6回新株予約権の減少は、権利行使により自己株式を処分したものであります。

2. スtock・オプションとしての新株予約権については、権利行使期間の初日が到来しておりません。

## 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

## (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31年3月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	73	14.00	平成30年12月31日	平成31年3月29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	1,393,157千円	1,906,360千円
預入期間が3か月を超える 定期預金	－千円	－千円
現金及び現金同等物	1,393,157千円	1,906,360千円

(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	12,134	—	798,878	811,013	—	811,013

(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				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	3,202,126	3,779,696	573,972	7,555,795	164,846	7,720,642
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	6,000	6,000	130,420	136,420
計	3,202,126	3,779,696	579,972	7,561,795	295,267	7,857,062
セグメント利益	775,580	450,522	273,008	1,499,112	249,501	1,748,613
セグメント資産	6,933,152	6,226,047	1,345,037	14,504,236	—	14,504,236
セグメント負債	5,902,463	5,130,737	1,253,869	12,287,071	—	12,287,071
その他の項目						
減価償却費	1,065	—	91,568	92,634	—	92,634
支払利息	51,958	71,085	65,239	188,283	—	188,283
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	469	—	45,781	46,250	—	46,250

(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	8,265,724	7,561,795
「その他」の区分の売上高	93,587	295,267
セグメント間取引消去	△87,981	△136,420
連結財務諸表の売上高	8,271,330	7,720,642

(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	1,186,172	1,499,112
「その他」の区分の利益	23,430	249,501
セグメント間取引消去	△46,089	△124,771
全社費用(注)	△551,050	△683,723
連結財務諸表の経常利益	612,463	940,118

(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	13,299,589	14,504,236
「その他」の区分の資産	—	—
全社資産(注)	1,802,747	2,341,752
連結財務諸表の資産合計	15,102,336	16,845,989

(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	11,536,939	12,287,071
「その他」の区分の負債	—	—
全社負債(注)	938,035	1,361,168
連結財務諸表の負債合計	12,474,974	13,648,240

(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	93,319	92,634	—	—	2,355	2,412	95,675	95,047
受取利息	—	—	—	—	2,020	1,435	2,020	1,435
支払利息	212,609	188,283	—	—	7,785	10,049	220,395	198,332
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	811,013	46,250	—	—	1,066	2,419	812,079	48,670

(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。

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。

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。

【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	498.82円	605.54円
1株当たり当期純利益金額	94.40円	118.40円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	－円	118.26円

(注) 1. 前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、希薄化効果を有す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)	450,075	624,502
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)	450,075	624,502
普通株式の期中平均株式数(株)	4,767,866	5,274,407
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)	－	6,476
(うち新株予約権(株))	(－)	(6,476)
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)	2,627,362	3,197,749
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	7,549	3,562
(うち新株予約権(千円))	(134)	(3,562)
(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)	2,619,813	3,194,187
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)	5,251,975	5,274,975

(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	1,265,735	1,618,642
売掛金	4,750	14,520
電子記録債権	80,570	—
販売用不動産	※1 8,239,286	※1 8,517,876
仕掛販売用不動産	※1 858,723	※1 3,340,186
前渡金	3,988	233,572
共同事業出資金	※2 427,104	※2 422,906
前払費用	56,129	54,474
立替金	※2 88,037	※2 199,376
繰延税金資産	109,783	48,202
その他	※2 20,410	※2 40,203
貸倒引当金	△900	△900
流動資産合計	11,153,618	14,489,061
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 1,260,654	※1 1,279,322
減価償却累計額	△155,853	△192,676
建物(純額)	1,104,801	1,086,645
構築物	※1 11,500	※1 11,500
減価償却累計額	△1,949	△2,924
構築物(純額)	9,550	8,575
車両運搬具	1,808	1,808
減価償却累計額	△753	△1,808
車両運搬具(純額)	1,055	0
工具、器具及び備品	1,982	3,952
減価償却累計額	△1,326	△1,694
工具、器具及び備品(純額)	656	2,257
土地	※1 105,972	※1 133,856
有形固定資産合計	1,222,035	1,231,334
無形固定資産		
借地権	69,525	69,525
リース資産	1,884	1,381
ソフトウェア	240	191
無形固定資産合計	71,650	71,098
投資その他の資産		
投資有価証券	124,132	112,549
関係会社株式	65,778	65,578
出資金	13,449	13,679
長期貸付金	※2 238,208	※2 273,905
長期前払費用	11,779	11,252
その他	74,987	71,202
投資その他の資産合計	528,337	548,168
固定資産合計	1,822,023	1,850,601
繰延資産		
株式交付費	6,538	4,310
社債発行費等	1,583	6,988
繰延資産合計	8,121	11,299
資産合計	12,983,763	16,350,962



(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)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	256,748	359,290
短期借入金	※1 1,647,000	※1 3,596,080
1年内返済予定の長期借入金	※1 1,735,261	※1 953,436
リース債務	754	754
未払金	※2 119,690	※2 175,848
未払費用	2,766	2,898
未払法人税等	93,028	101,277
未払消費税等	45,622	12,232
前受金	45,200	120,050
預り金	※2 137,894	※2 683,557
前受収益	27,968	29,773
その他	173	309
流動負債合計	4,112,108	6,035,509
固定負債		
長期借入金	※1 5,631,929	※1 6,648,253
社債	—	100,000
リース債務	2,074	1,319
資産除去債務	67,124	67,492
長期預り敷金保証金	273,143	266,013
匿名組合出資預り金	245,250	183,750
繰延税金負債	18,122	13,326
その他	7,805	11,695
固定負債合計	6,245,450	7,291,851
負債合計	10,357,559	13,327,361
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	483,934	483,934
資本剰余金		
資本準備金	438,214	438,214
その他資本剰余金	292,383	295,321
資本剰余金合計	730,598	733,535
利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,423,684	1,835,149
利益剰余金合計	1,423,684	1,835,149
自己株式	△11,699	△12
株主資本合計	2,626,517	3,052,606
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,967	△24,453
繰延ヘッジ損益	△5,415	△8,114
評価・換算差額等合計	△447	△32,567
新株予約権	134	3,562
純資産合計	2,626,203	3,023,600
負債純資産合計	12,983,763	16,350,962

## (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		
新築物件売上高	4,780,329	2,686,936
再生不動産売上高	2,900,055	3,779,696
不動産管理売上高	426,268	409,481
その他売上高	264	125,075
売上高合計	8,106,918	7,001,189
売上原価		
新築物件売上原価	3,983,701	1,972,518
再生不動産売上原価	2,348,472	3,102,995
不動産管理売上原価	164,547	159,141
売上原価合計	6,496,721	5,234,655
売上総利益	1,610,196	1,766,534
販売費及び一般管理費	※1 860,351	※1 975,358
営業利益	749,845	791,176
営業外収益		
受取利息	※2 3,229	※2 5,761
受取配当金	1,141	1,147
業務委託収入	※2 18,450	※2 18,600
受取保証料	※2 37,712	※2 23,870
売電収入	9,155	7,486
雑収入	7,044	7,195
営業外収益合計	76,734	64,061
営業外費用		
支払利息	167,326	143,863
社債利息	—	369
支払手数料	16,987	48,345
株式交付費償却	2,251	2,795
社債発行費等償却	669	2,867
雑損失	18,090	16,008
営業外費用合計	205,325	214,250
経常利益	621,253	640,987
特別損失		
固定資産除却損	※3 6,967	—
減損損失	54,708	—
特別損失合計	61,676	—
税引前当期純利益	559,577	640,987
法人税、住民税及び事業税	90,475	137,842
法人税等調整額	25,592	60,168
法人税等合計	116,067	198,010
当期純利益	443,509	442,976

## 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 不動産取得費		1,962,912	49.3	1,258,601	63.8
II 外注費		1,933,536	48.5	583,209	29.6
III 経費		40,099	1.0	41,954	2.1
IV 販売用不動産評価損		47,153	1.2	88,752	4.5
新築物件売上原価		3,983,701	100.0	1,972,518	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 不動産取得費		1,826,333	77.8	2,354,230	75.9
II 外注費		451,710	19.3	673,482	21.7
III 経費		70,427	2.9	75,282	2.4
再生不動産売上原価		2,348,472	100.0	3,102,995	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。

## c 不動産管理売上原価

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 賃借料		40,405	24.6	52,505	33.0
II 減価償却費		39,998	24.3	36,999	23.2
III その他		84,143	51.1	69,636	43.8
不動産管理売上原価		164,547	100.0	159,141	100.0

## (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

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	483,934	438,214	292,383	730,598	1,423,684	1,423,684	△11,699	2,626,517
当期変動額								
新株の発行（新株予約権の行使）								
剰余金の配当					△31,511	△31,511		△31,511
当期純利益					442,976	442,976		442,976
自己株式の処分			2,937	2,937			11,687	14,624
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	—	—	2,937	2,937	411,464	411,464	11,687	426,089
当期末残高	483,934	438,214	295,321	733,535	1,835,149	1,835,149	△12	3,052,606

	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	4,967	△5,415	△447	134	2,626,203
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）					
剰余金の配当					△31,511
当期純利益					442,976
自己株式の処分					14,624
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△29,421	△2,698	△32,120	3,427	△28,692
当期変動額合計	△29,421	△2,698	△32,120	3,427	397,396
当期末残高	△24,453	△8,114	△32,567	3,562	3,023,600

## (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) 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については、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、残存価額を零として算定する方法によっております。

## (4) 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。

(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29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
販売用不動産	8,239,286千円	8,192,234千円
仕掛販売用不動産	857,568千円	3,311,396千円
建物	1,098,180千円	1,078,430千円
構築物	9,550千円	8,575千円
土地	105,972千円	131,212千円
計	10,310,557千円	12,721,849千円

## 担保付債務

	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)
短期借入金	1,589,500千円	3,251,830千円
1年内返済予定の長期借入金	1,619,289千円	747,198千円
長期借入金	5,351,494千円	6,129,452千円
計	8,560,283千円	10,128,481千円

## ※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29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
共同事業出資金	152,104千円	共同事業出資金 147,906千円
立替金	83,277千円	立替金 191,145千円
その他(流動資産)	4,742千円	その他(流動資産) 12,759千円
長期貸付金	237,738千円	長期貸付金 273,384千円
未払金	41,418千円	未払金 85,829千円
預り金	43,182千円	預り金 565,007千円
計	562,463千円	計 1,276,031千円

## 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29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
合同会社周南開発	843,288千円	－千円
合同会社旭川開発	668,218千円	－千円
株式会社ラ・アトレレジデンシャル	220,000千円	－千円
計	1,731,506千円	計 ー千円



(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)
販売手数料	122,666千円	107,475千円
広告宣伝費	89,734千円	110,806千円
営業諸経費	105,857千円	77,574千円
業務委託費	82,231千円	130,420千円
役員報酬	56,400千円	66,900千円
従業員給与手当	182,897千円	180,589千円
手数料	41,323千円	83,154千円
減価償却費	1,494千円	1,708千円
賃借料	29,600千円	29,897千円
おおよその割合		
販売費	46.5%	43.7%
一般管理費	53.5%	56.3%

※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)
受取利息	2,629千円	5,649千円
業務委託収入	18,450千円	18,600千円
受取保証料	33,512千円	23,870千円
計	54,592千円	48,119千円

※3 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)
建物	6,967千円	－千円
計	6,967千円	－千円

(重要な後発事象)

該当事項はありません。