



## 2019年12月期 決算短信(日本基準)(連結)

2020年2月13日

上場会社名 株式会社 ウィル  
 コード番号 3241 URL <https://www.wills.co.jp/>

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 坂根 勝幸

問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 友野 泉

TEL 0797-74-7272

定時株主総会開催予定日 2020年3月27日

配当支払開始予定日

2020年3月30日

有価証券報告書提出予定日 2020年3月27日

決算補足説明資料作成の有無 : 無

決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2019年12月期の連結業績(2019年1月1日～2019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	%
2019年12月期	6,260	3.4	658	29.7	633	29.7	439	33.4
2018年12月期	6,054	15.9	507	19.5	488	21.7	329	20.4

(注) 包括利益 2019年12月期 439百万円 (33.4%) 2018年12月期 329百万円 (20.4%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2019年12月期	38.74	38.69	16.0	8.0	10.5
2018年12月期	29.04	28.92	13.1	8.3	8.4

(参考) 持分法投資損益 2019年12月期 百万円 2018年12月期 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
2019年12月期	8,962	2,923	32.3	255.16
2018年12月期	6,849	2,636	38.1	229.93

(参考) 自己資本 2019年12月期 2,894百万円 2018年12月期 2,608百万円

#### (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
2019年12月期	426	1,406	1,452	1,306
2018年12月期	1,042	311	1,511	1,687

### 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	%	%
2018年12月期		0.00		13.50	13.50	153	46.5	6.1
2019年12月期		0.00		13.50	13.50	153	34.9	5.6
2020年12月期(予想)		0.00		13.50	13.50		36.2	

### 3. 2020年12月期の連結業績予想(2020年1月1日～2020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)	2,849	9.1	167	14.3	132	29.6	85	32.0	7.52
通期	6,673	6.6	710	7.9	640	1.1	423	3.6	37.34

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) : 有  
 新規 1 社 (社名) 株式会社部活のみかた、 除外 社 (社名)
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示  
 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無  
 以外の会計方針の変更 : 無  
 会計上の見積りの変更 : 無  
 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2019年12月期	11,345,000 株	2018年12月期	11,345,000 株
期末自己株式数	2019年12月期	66 株	2018年12月期	66 株
期中平均株式数	2019年12月期	11,344,934 株	2018年12月期	11,343,619 株

(参考)個別業績の概要

2019年12月期の個別業績(2019年1月1日～2019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	%
2019年12月期	2,038	53.0	102		274	53.5	198	57.8
2018年12月期	1,332	8.1	0	101.7	178	9.3	125	3.9

	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
2019年12月期	17.50	17.47
2018年12月期	11.09	11.05

(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
2019年12月期	6,183	1,251	19.8	107.78
2018年12月期	4,532	1,205	26.0	103.79

(参考) 自己資本 2019年12月期 1,222百万円 2018年12月期 1,177百万円

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、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。そのため、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。なお、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、決算短信[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。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	
(1) 当期の経営成績の概況 .....	P. 2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	P. 3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	P. 3
(4) 今後の見通し .....	P. 4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	P. 4
3. 連結財務諸表及び主な注記	
(1) 連結貸借対照表 .....	P. 5
(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 .....	P. 7
連結包括利益計算書 .....	P. 8
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	P. 9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	P. 10
(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) .....	P. 11
(セグメント情報) .....	P. 11
(1株当たり情報) .....	P. 13
(重要な後発事象) .....	P. 13

## 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我が国経済は、消費増税の影響が懸念されたものの、経済対策による下支えがあり、雇用・所得環境の改善が継続するなど、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。一方で、米国・中国の通商政策の動向や英国のEU離脱に関する協議など、海外経済の不確実性が景気の先行きを不透明な状況にし、各種経済活動に懸念が残りました。

不動産関連業界におきましては、投機を目的とした不動産に対する不正融資や施工不良問題などが発生した一方で、住宅ローン金利は引き続き低位で推移しており、実需の住宅取引は安定的に推移いたしました。なお、公益社団法人近畿圏不動産流通機構(近畿レインズ)によりますと、当社グループの主要な営業エリアである兵庫県・大阪府における中古住宅の取扱件数は前期比2.5%増加いたしました。

このような経営環境のなかで当社グループにおきましては、フィービジネスとリフォームの連携強化(収益面)と開発分譲事業の推進(事業規模の拡大)など、ワンストップ体制のシナジー最大化戦略に注力することで、持続的成長と高収益な事業基盤の実現を目指してまいりました。

まず、2019年1月に藤が丘営業所を開設したことや自社サイトをはじめとしたインターネット媒体からの集客力の強化などが奏功し、住宅を購入されるお客様の来店件数が前期比8.8%増加(関西圏:同2.8%増、中部圏:81.6%増)いたしました。また、来店されたお客様へ最適なお住まいをご紹介しますために、売却物件の獲得にも注力した結果、売却依頼が同24.5%増加(関西圏:15.9%増、中部圏:140.9%増)いたしました。これにより、ワンストップサービスの販売機会が増加するなど、「中古住宅×リフォーム×FP」の取扱件数も増加いたしました。また、流通店舗に集まる売却情報を活用するなど、開発物件を積極的に仕入れた結果、開発分譲事業のたな卸資産が前期末と比べて39.2%増加いたしました。

これらの結果、当連結会計年度における連結業績は、売上高6,260百万円(前期比3.4%増)、営業利益658百万円(同29.7%増)、経常利益633百万円(同29.7%増)、親会社株主に帰属する当期純利益439百万円(同33.4%増)となりました。

セグメントの経営成績は、次のとおりであります。

流通事業におきましては、事業間シナジーの基軸として各種連携に取り組んだ結果、中古住宅の取扱件数が前期比18.6%増加したことに伴い、「中古住宅×リフォーム」の請負契約件数も同4.5%増加いたしました。また、来店予約率が同0.7ポイント改善したことや取扱単価の上昇などにより、営業利益率が同2.5ポイント向上いたしました。この結果、売上高は1,384百万円(前期比20.7%増)、営業利益は429百万円(同31.6%増)となり、売上高と営業利益の過去最高を更新いたしました。

リフォーム事業におきましては、流通店舗に来店されたお客様に対して、住宅購入の検討段階から積極的にリフォームを提案する営業戦略が奏功するなど、引渡件数が前期比14.7%増加いたしました。また、営業から設計・積算、施工までの一元管理体制の強化により、営業利益率が同1.1ポイント向上いたしました。この結果、売上高は1,850百万円(前期比15.4%増)、営業利益は386百万円(同21.6%増)となり、売上高と営業利益の過去最高を更新いたしました。

開発分譲事業におきましては、兵庫県宝塚市(3,943.48㎡)の戸建プロジェクトなどの物件企画や販促戦略の立案、当期計画戸数の販売・引渡しに取り組みました。また、流通店舗に集まる売却情報を活かした相対取引により、適正価格での仕入れを実現し、営業利益率が前期比0.8ポイント向上いたしました。この結果、売上高は2,773百万円(前期比14.5%減)、営業利益は162百万円(同0.8%減)となりました。

賃貸事業におきましては、兵庫県宝塚市にある本社ビルに近接した駅前複合施設と立体駐車場を取得し、地域交流イベントの開催を通じて、地域社会との関係強化を図るなど、新たな土地情報の取得ルートの構築に努めました。また、老舗の料理旅館をシェアハウスにリノベーションした「ダイバーシティ甲陽園」の入居者募集に取り組みました。この結果、売上高は135百万円(前期比452.1%増)、営業利益は5百万円(同57.4%減)となりました。

不動産取引派生事業におきましては、流通事業等の成約件数増加に伴い、住宅ローン事務代行が前期比24.0%増加したことや損害保険の代理店手数料が同22.4%増加するなど、FP業務の営業利益が同25.5%増加いたしました。また、生命保険をはじめとした各種紹介業務の注力により、顧客単価が向上し、営業利益率が同8.8ポイント向上いたしました。一方で、受託販売事業の縮小に伴い、広告制作業務の売上高が同50.1%減少いたしました。この結果、売上高は143百万円(前期比2.4%減)、営業利益は84百万円(同17.0%増)となりました。

その他の事業におきましては、中古住宅・リフォーム市場の拡大を目的に、不動産業界のミドルマーケットに対して、事業戦略や人材戦略などのソリューションを提供するなど、コンサルティング業務等の売上高が前期比33.8%増加いたしました。また、大阪大学・神戸大学合格専門塾「志信館」においては、新規入塾生の募集と受験本番に向けた取り組みに注力いたしました。この結果、売上高は164百万円(前期比28.1%増)、営業利益は26百万円(同270.9%増)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度における資産合計は、前連結会計年度末より2,112百万円増加し、8,962百万円となりました。

流動資産は、前連結会計年度末より685百万円増加し、5,467百万円となりました。主な要因といたしましては、販売用物件の取得等によりたな卸資産(販売用不動産及び未成工事支出金等)が942百万円、受取手形及び売掛金が67百万円並びにその他(流動資産)が57百万円それぞれ増加した一方で、仕入債務の支払い等により現金及び預金が381百万円減少したことによるものであります。

固定資産は、前連結会計年度末より1,427百万円増加し、3,494百万円となりました。主な要因といたしましては、駅前複合施設と立体駐車場の取得(信託受益権)及び中部圏における出店用地の取得等により有形固定資産が1,352百万円、投資その他の資産が70百万円それぞれ増加したことによるものであります。

(負債)

当連結会計年度における負債合計は、前連結会計年度末より1,826百万円増加し、6,039百万円となりました。

流動負債は、前連結会計年度末より638百万円増加し、3,859百万円となりました。主な要因といたしましては、販売用物件の仕入資金等として短期借入金が402百万円並びに1年内返済予定の長期借入金が107百万円、その他(流動負債)が159百万円及び未払法人税等が41百万円それぞれ増加したことによるものであります。

固定負債は、前連結会計年度末より1,188百万円増加し、2,180百万円となりました。主な要因といたしましては、駅前複合施設と立体駐車場の取得(信託受益権)資金及び中部圏における出店用地の取得資金等として長期借入金が増加したことによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度における純資産合計は、前連結会計年度末より286百万円増加し、2,923百万円となりました。主な要因といたしましては、親会社株主に帰属する当期純利益を439百万円計上した一方で、2018年12月期の期末配当金を153百万円実施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381百万円減少し、1,306百万円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とその要因は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローにつきましては、税金等調整前当期純利益633百万円に対し、開発分譲物件の新規仕入等によりたな卸資産(販売用不動産及び未成工事支出金等)の増加993百万円、法人税等の支払額177百万円及び売上債権の増加67百万円によりそれぞれ資金が減少した一方で、減価償却費81百万円並びに未払費用の増加59百万円によりそれぞれ資金が増加したことを主な要因として、426百万円の資金減少(前期は1,042百万円の資金減少)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・フローにつきましては、駅前複合施設と立体駐車場の取得(信託受益権)等に伴う有形固定資産の取得による支出1,379百万円を主な要因として、1,406百万円の資金減少(前期は311百万円の資金減少)となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローにつきましては、駅前複合施設と立体駐車場の取得(信託受益権)等に伴い長期借入れによる収入1,580百万円並びに開発物件の仕入資金等として短期借入金402百万円の資金がそれぞれ増加した一方で、長期借入金の返済による支出(1年内返済予定の長期借入金を含む)374百万円、配当金の支払額156百万円の資金がそれぞれ減少したことを主な要因として、1,452百万円の資金増加(前期は1,511百万円の資金増加)となりました。

(4) 今後の見通し

今後の見通しといたしましては、新型コロナウイルスの感染拡大をきっかけとした世界経済の減速懸念から、企業業績の停滞や個人消費の落ち込みが心配されるなど、国内経済の先行きにおいても、不透明感がより一層増してまいりました。

このような経営環境において、当社グループにおきましては、外的環境の影響リスクを保守的に評価しながら、ワンストップ体制のシナジー最大化戦略の推進を継続することで、持続的成長と高収益体質の実現を目指してまいります。

まず、ワンストップサービスの販売窓口となる流通事業の取扱件数を増加させる目的で、売却物件の獲得に注力し、店舗ごとにマーケットシェアの向上を目指してまいります。これにより、住宅を購入されるお客様の来店を促し、「中古住宅×リフォーム×FP」のシナジーを最大化することで、収益面の成長を実現いたします。

また、自社で企画・運営している物件検索サイトを、2019年12月に全面リニューアルし、お住まい探しに役立つ様々なコンテンツを拡充いたしました。このサイトの認知度向上や集客力の強化戦略を積極的に推進し、会員登録数を増加させ、流通店舗への来店につなげてまいります。

更に、開発分譲事業においては、仕入済みの戸建分譲案件を通じて、事業規模の拡大を目指すとともに、まちづくりを通じたブランド価値の向上に努めてまいります。

次に、中部圏での営業ネットワーク構築を加速させるべく、3店舗目となる御器所営業所(名古屋市昭和区)を2020年1月に出店し、2020年度中に4店舗目の出店も計画しております。

なお、来期におきましても、開発分譲事業の引渡しが第4四半期に多く予定しており、事業計画も下期偏重となっております。また、新設する2店舗の出店費用や新規事業の開始費用、今後の事業展開に必要な人材の獲得など、中期的な飛躍を目的とした先行投資を予定しております。

以上のことから、来期の連結業績は、売上高6,673百万円、営業利益710百万円、経常利益640百万円、親会社株主に帰属する当期純利益423百万円を見込んでおります。

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

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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,687	1,306
受取手形及び売掛金	446	513
販売用不動産	862	1,680
未成工事支出金	1,677	1,801
未成業務支出金	—	0
その他	108	165
流動資産合計	4,782	5,467
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	829	920
減価償却累計額	△330	△364
建物及び構築物(純額)	498	555
機械装置及び運搬具	32	29
減価償却累計額	△26	△25
機械装置及び運搬具(純額)	6	4
土地	1,367	1,573
信託建物	—	528
減価償却累計額	—	△38
信託建物(純額)	—	489
信託土地	—	600
リース資産	3	3
減価償却累計額	△3	△3
リース資産(純額)	—	—
建設仮勘定	—	1
その他	63	69
減価償却累計額	△51	△55
その他(純額)	12	13
有形固定資産合計	1,884	3,237
無形固定資産		
その他	10	13
無形固定資産合計	10	13
投資その他の資産		
長期貸付金	—	25
その他	172	217
投資その他の資産合計	172	243
固定資産合計	2,067	3,494
繰延資産		
その他	0	0
繰延資産合計	0	0
資産合計	6,849	8,962

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	233	251
短期借入金	2,272	2,675
1年内返済予定の長期借入金	300	408
未払法人税等	115	157
その他	298	367
流動負債合計	3,220	3,859
固定負債		
長期借入金	991	2,090
その他	—	90
固定負債合計	991	2,180
負債合計	4,212	6,039
純資産の部		
株主資本		
資本金	277	277
資本剰余金	198	198
利益剰余金	2,132	2,418
自己株式	△0	△0
株主資本合計	2,608	2,894
新株予約権	28	28
純資産合計	2,636	2,923
負債純資産合計	6,849	8,962



(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高	6,054	6,260
売上原価	5,040	5,046
売上総利益	1,013	1,213
販売費及び一般管理費	505	555
営業利益	507	658
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
受取家賃	2	4
受取保険金	3	5
その他	2	4
営業外収益合計	8	14
営業外費用		
支払利息	23	32
その他	4	7
営業外費用合計	28	40
経常利益	488	633
税金等調整前当期純利益	488	633
法人税、住民税及び事業税	171	216
法人税等調整額	△12	△22
法人税等合計	158	193
当期純利益	329	439
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	329	439

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
当期純利益	329	439
包括利益	329	439
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	329	439

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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	271	191	1,950	△0	2,413	32	2,445
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)	6	6			13		13
剰余金の配当			△147		△147		△147
親会社株主に帰属する当期純利益			329		329		329
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△4	△4
当期変動額合計	6	6	182	—	195	△4	191
当期末残高	277	198	2,132	△0	2,608	28	2,636

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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	277	198	2,132	△0	2,608	28	2,636
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)							
剰余金の配当			△153		△153		△153
親会社株主に帰属する当期純利益			439		439		439
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	—	286	—	286	—	286
当期末残高	277	198	2,418	△0	2,894	28	2,923

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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	488	633
減価償却費	42	81
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息及び支払保証料	23	32
売上債権の増減額 (△は増加)	△121	△67
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,292	△993
前渡金の増減額 (△は増加)	△47	7
仕入債務の増減額 (△は減少)	52	16
未払金の増減額 (△は減少)	△27	19
未払費用の増減額 (△は減少)	34	59
前受金の増減額 (△は減少)	30	△7
その他	△31	2
小計	△848	△215
利息及び配当金の受取額	0	0
利息及び保証料の支払額	△26	△34
法人税等の支払額	△167	△177
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,042	△426
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△304	△1,379
有形固定資産の売却による収入	0	0
無形固定資産の取得による支出	△4	△2
その他	△2	△25
投資活動によるキャッシュ・フロー	△311	△1,406
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	1,759	402
長期借入れによる収入	500	1,580
長期借入金の返済による支出	△609	△374
配当金の支払額	△146	△156
その他	8	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,511	1,452
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	157	△381
現金及び現金同等物の期首残高	1,530	1,687
現金及び現金同等物の期末残高	1,687	1,306

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

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、当社及び連結子会社6社により構成されており、流通事業、リフォーム事業、開発分譲事業、賃貸事業及び不動産取引派生事業を主たる業務として事業活動を展開しております。その事業内容から勘案し、「流通事業」、「リフォーム事業」、「開発分譲事業」、「賃貸事業」、「不動産取引派生事業」の5つを報告セグメントとしております。

「流通事業」は、不動産売買の仲介業務等を行っております。「リフォーム事業」は、中古住宅のリフォーム提案及びリフォーム工事等の請負業務を行っております。「開発分譲事業」は、戸建住宅、宅地等の企画・開発・販売業務を行っております。「賃貸事業」は、商業施設やシェアハウス等を所有し、運営及び賃貸業務等を行っております。「不動産取引派生事業」は、上記の各事業に付随して発生する受託販売物件の広告制作業務、不動産物件購入に伴う損害保険代理業務、生命保険募集業務及びローン事務代行業務に係るファイナンシャルプランニング業務、引越業者・家具設備等の紹介業務等を行っております。

当連結会計年度より、従来「その他」に含めていた賃貸事業について、同じく「その他」に含めていたシェアハウス事業と一体となった事業推進を行うため、「賃貸事業」として集約し報告セグメントとしております。また、従来「受託販売事業」に含めていた一部仲介業務を「流通事業」に変更し、受託販売事業は重要性の低下により「その他」に含めて記載しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、当該変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

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						その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結 財務諸表 計上額 (注)3
	流通	リフォー ム	開発分譲	賃貸	不動産 取引派生	計				
売上高										
外部顧客への売上高	986	1,524	3,244	24	146	5,926	127	6,054	-	6,054
セグメント間の内部売上 高又は振替高	160	78	-	-	0	239	0	240	△240	-
計	1,147	1,603	3,244	24	146	6,166	128	6,294	△240	6,054
セグメント利益	326	317	164	11	71	891	7	898	△391	507
セグメント資産	1,155	709	3,443	572	121	6,002	148	6,150	698	6,849
その他の項目										
減価償却費	18	3	0	6	0	30	4	34	8	42
のれんの償却額	-	2	-	-	-	2	-	2	-	2
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	42	0	0	282	0	325	0	326	15	341

当連結会計年度(自2019年1月1日 至2019年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結 財務諸表 計上額 (注)3
	流通	リフォー ム	開発分譲	賃貸	不動産 取引派生	計				
売上高										
外部顧客への売上高	1,257	1,786	2,773	135	143	6,096	164	6,260	-	6,260
セグメント間の内部売上 高又は振替高	127	63	-	-	-	191	0	191	△191	-
計	1,384	1,850	2,773	135	143	6,287	164	6,452	△191	6,260
セグメント利益	429	386	162	5	84	1,067	26	1,094	△435	658
セグメント資産	1,310	622	3,940	1,847	105	7,827	239	8,066	896	8,962
その他の項目										
減価償却費	19	3	0	49	0	73	2	76	5	81
のれんの償却額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	178	0	-	1,189	-	1,368	0	1,368	8	1,377

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、当社グループが行う広告制作業務(受託販売物件に関するものを除く)、受託販売事業及び教育事業等を含んでおります。  
2. 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
セグメント間取引消去	△39	△18
全社費用※	△351	△416
合計	△391	△435

※全社費用は、主に監査報酬及び財務チーム、経理チーム等の管理部門に係る費用であります。

セグメント資産

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社資産※	698	896
合計	698	896

※全社資産は、主に手許資金(現金等)及び財務チーム、経理チーム等の管理部門に係る資産であります。

減価償却費

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社費用※	8	5
合計	8	5

※全社費用は、主に財務チーム、経理チーム等の管理部門に係る減価償却費であります。

有形固定資産及び無形固定資産の増加額

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社資産※	15	8
合計	15	8

※全社資産は、各セグメントに帰属しない資産であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり純資産額	229.93円	255.16円
1株当たり当期純利益	29.04円	38.74円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	28.92円	38.69円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	329	439
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)	329	439
普通株式の期中平均株式数(千株)	11,343	11,344
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
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(千株)	44	14
(うち新株予約権(千株))	(44)	(14)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。