

平成28年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29年2月14日

上場会社名 株式会社ビーロット 上場取引所 東
 コード番号 3452 URL http://www.b-lot.co.jp
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 宮内 誠
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 経営企画室長 (氏名) 遠藤 佳美 TEL 03-6891-2525
 定時株主総会開催予定日 平成29年3月24日 配当支払開始予定日 平成29年3月27日
 有価証券報告書提出予定日 平成29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（アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 平成28年12月期の連結業績（平成28年1月1日～平成28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	%
28年12月期	11,626	67.3	1,175	46.9	874	33.4	588	46.9
27年12月期	6,950	—	800	—	655	—	400	—

（注）包括利益 28年12月期 588百万円（47.7%） 27年12月期 398百万円（—%）

	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	%	%	%
28年12月期	150.59	148.20	22.4	6.6	10.1
27年12月期	112.60	105.61	23.5	8.6	11.5

（参考）持分法投資損益 28年12月期 ー百万円 27年12月期 ー百万円

（注）1. 平成27年12月期より連結財務諸表を作成しているため、平成27年12月期の前年同期増減率については記載しておりません。

（注）2. 当社は平成27年4月16日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っておりますが、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、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を算定しております。

（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
28年12月期	16,625	2,819	17.0	733.78
27年12月期	9,984	2,431	24.3	626.51

（参考）自己資本 28年12月期 2,818百万円 27年12月期 2,430百万円

（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
28年12月期	△4,436	△922	5,717	2,461
27年12月期	△1,680	△1,241	4,019	2,102

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	%	%
27年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
28年12月期	—	0.00	—	17.00	17.00	65	11.3	2.5
29年12月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—

（注）平成29年12月期の配当予想については、現在未定です。

3. 平成29年12月期の連結業績予想（平成29年1月1日～平成29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	16,154	38.9	1,492	27.0	1,175	34.4	781	32.8	203.36

※ 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）一、除外 一社（社名）

(注) 特定子会社の異動に該当しませんが、平成28年4月28日付で株式会社ライフステージの全株式を取得したことに伴い、同社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：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）	28年12月期	4,001,100株	27年12月期	3,879,600株
② 期末自己株式数	28年12月期	159,900株	27年12月期	一株
③ 期中平均株式数	28年12月期	3,907,262株	27年12月期	3,557,292株

(注) 当社は平成27年4月16日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っておりますが、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、発行済株式数（普通株式）を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

平成28年12月期の個別業績（平成28年1月1日～平成28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	%
28年12月期	10,931	58.5	1,136	41.6	839	27.6	557	42.6
27年12月期	6,896	85.9	802	112.2	657	122.9	390	121.3

	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
28年12月期	142.67	140.41
27年12月期	109.88	103.05

(注) 当社は平成27年4月16日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っておりますが、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、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を算定しております。

(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		
28年12月期	16,285		2,781		17.1	723.81		
27年12月期	9,958		2,423		24.3	624.58		

(参考) 自己資本 28年12月期 2,780百万円 27年12月期 2,423百万円

(注) 当社は平成27年4月16日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っておりますが、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、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を算定しております。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であります。この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表に対する監査手続は終了していません。

※ 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、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。業績の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P.2「1. 経営成績・財政状態に関する分析(1) 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	3
(4) 継続企業の前提に関する重要事象等	3
2. 企業集団の状況	4
3. 経営方針	5
(1) 会社の経営の基本方針	5
(2) 目標とする経営指標	5
(3) 中長期的な会社の経営戦略	5
(4) 対処すべき課題	5
(5) その他、会社の経営上重要な事項	6
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
5. 連結財務諸表	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(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	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(会計方針の変更)	13
(セグメント情報等)	14
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	18

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わが国経済は、政府による経済政策や日銀の金融緩和により、企業収益は高い水準にあり、雇用情勢の改善が続くなど景気は緩やかな回復基調で推移しました。一方、海外景気は英国のEU離脱問題や米国の新政権発足による保護貿易への警戒感など、金融市場は不安定な状況にあり、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましても、日銀によるマイナス金利政策の継続など良好な資金調達環境を背景に、不動産市場への資金流入が続いており、J-REITや事業会社、投資ファンドや海外投資家等に活況な不動産投資が続いております。

このような状況のもと、当社グループは平成28年2月に掲げました中期経営計画の達成に向けて、積極的な営業活動を続け、不動産投資開発事業を中心に当社グループのシナジー効果を発揮し、成約数を着実に伸ばしました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高は11,626,922千円（前年同期比67.3%増）、営業利益は1,175,013千円（前年同期比46.9%増）、経常利益は874,388千円（前年同期比33.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は588,382千円（前年同期比46.9%増）となりました。

報告セグメントの業績は次のとおりであります。

(不動産投資開発事業)

不動産投資開発事業におきましては、売却件数は16件（前年同期13件）となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産8件（前年同期7件）、事務所・店舗ビル5件（前年同期4件）、戸建用地2件（前年同期1件）、ホテル1件（前年同期1件）となり、地域別では関東圏9件（前年同期8件）、北海道圏4件（前年同期3件）、九州圏1件（前年同期1件）、関西圏2件（前年同期1件）となりました。

売却した物件のうち、シンガポール現地法人の顧客である海外投資家への案件成約が3件となり、当社グループが掲げる重点施策の一つでありますインバウンド施策の成果が出始めております。

一方、取得した物件数は23物件（前年同期19件）となり、物件種類別では住宅系不動産8件（前年同期9件）、事務所・店舗ビル5件（前年同期4件）、開発用地10件（前年同期4件）、その他1件（前年同期2件）となり、地域別では関東圏13件（前年同期11件）、北海道圏1件（前年同期5件）、九州圏6件（前年同期1件）、関西圏3件（前年同期2件）となりました。

取得した物件のうち、開発用地につきましては中期経営計画を見据えた長期的な成長に向けて、新築ホテル、新築店舗、新築マンションをそれぞれ建築中であり、平成29年12月期には5件が竣工を迎える予定であります。また、平成28年12月には初めての分譲型ホテルコンドミニウム「the kamui niseko」が竣工を迎え、販売を開始しております。

なお、上記物件数には株式会社ライフステージの戸建用地等は含めておりません。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は9,977,312千円（前年同期比62.6%増）、セグメント利益は989,324千円（前年同期比17.8%増）となりました。

(不動産コンサルティング事業)

不動産コンサルティング事業におきましては、関東を中心に投資用不動産の売買仲介及びコンサルティング受託案件を積み重ね、成約件数は31件（前年同期29件）となりました。成約31件の内訳は関東圏19件（前年同期15件）、北海道圏7件（前年同期8件）、九州圏4件（前年同期4件）、その他1件（前年同期2件）となります。

また、シンガポール現地法人の売買成約や当連結会計年度より連結子会社となりました株式会社ライフステージの販売契約件数440件も、当該事業の増収増益に寄与しております。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は862,125千円（前年同期比403.2%増）、セグメント利益は345,922千円（前年同期比496.9%増）となりました。

(不動産マネジメント事業)

不動産マネジメント事業におきましては、プロパティマネジメントでのクライアントの所有不動産の管理運営受託件数が48件（前年同期40件）に増加しました。管理運営受託のエリアの内訳は、関東圏20件（前年同期17件）、北海道圏18件（前年同期14件）、九州圏10件（前年同期9件）となります。

また、アセットマネジメントにおきましては、ミサワホーム株式会社と共同出資いたしました不動産ファンド「合同会社MBインベストメント1」のアセットマネジメント業務を平成28年9月より受託を開始しております。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は881,843千円（前年同期比37.3%増）、セグメント利益は458,367千円（前年同期比61.6%増）となりました。

②今後の見通し

平成29年12月期の見通しにつきましては、海外経済の下振れによる懸念等はあるものの、政府による経済政策や日本銀行の金融緩和策を背景に、国内景気は依然として回復基調で推移するものと予想されます。

当社グループが属する不動産業界におきましても、良好な資金調達環境が後押しとなり、上昇傾向が続くことが期待されます。

このような状況下で、当社グループは中長期成長に向けた積極的な事業展開を図ってまいります。既存事業につきましては、収益力向上策を推進し、また、軌道に乗り始めた海外インバウンドを利用したビジネス機会は更に追求し、利益の最大化を目指して事業の多様化を図ってまいります。

なお通期連結業績予想は、売上高は16,154百万円、営業利益は1,492百万円、経常利益1,175百万円、親会社株主に帰属する当期純利益781百万円であります。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

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6,641,283千円増加し、16,625,843千円となりました。増減の主な内訳は、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の増加5,322,996千円であります。

また、当連結会計年度末における負債合計は前連結会計年度末に比べ6,253,308千円増加し、13,806,463千円となりました。増減の主な内訳は、短期借入金の増加1,782,685千円、長期借入金及び1年内返済予定の長期借入金の増加2,777,540千円であります。

また、当連結会計年度末における純資産合計は、前連結会計年度末に比べ387,975千円増加し、2,819,380千円となりました。増減の主な内訳は、資本金及び資本剰余金の増加23,179千円、利益剰余金の増加588,382千円であります。これらの結果、自己資本比率は17.0%となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度によるキャッシュ・フローの状況は、営業活動によるキャッシュ・フローが4,436,211千円の減少、投資活動によるキャッシュ・フローが922,320千円の減少、財務活動によるキャッシュ・フローが5,717,295千円の増加となっております。これにより当連結会計年度末の現金及び現金同等物の残高は、2,461,172千円となり、前連結会計年度末に比べ358,642千円増加となりました。

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)

営業活動によるキャッシュ・フローは、不動産投資開発事業及び不動産コンサルティング事業における営業活動が順調に進んだことによる増加はあったものの、不動産投資開発事業におけるたな卸資産5,108,402千円の増加により、△4,436,211千円と前年同期と比べ2,755,302千円の支出の増加となりました。

(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、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得により、△922,320千円となり、前年同期と比べ319,131千円の支出の減少となりました。

(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・フローは、不動産投資開発事業等における借入金及び社債5,917,582千円の増加により、5,717,295千円と前年同期と比べ1,697,940千円の収入の増加となりました。

(3) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題と認識しており、内部留保の充実による財務体質の強化と業績に応じた利益還元を基本方針としております。そのため、利益配分のあり方に関しましては、業績ならびに今後の事業計画を十分に勘案しながら、総合的に決定いたします。

当連結会計年度におきましては、業績が当初予算を大きく上回ったこと及び今後の事業展開等を勘案いたしまして、1株当たり17円の期末配当を実施する方針といたしました。

なお、配当金につきましては、平成29年3月24日開催予定の当社第9回定時株主総会の決議をもって、正式に決定、実施する予定であります。

次期の配当につきましては、上記の基本方針に則り、業績等を勘案しながら利益還元を検討していく所存であります。

(4) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

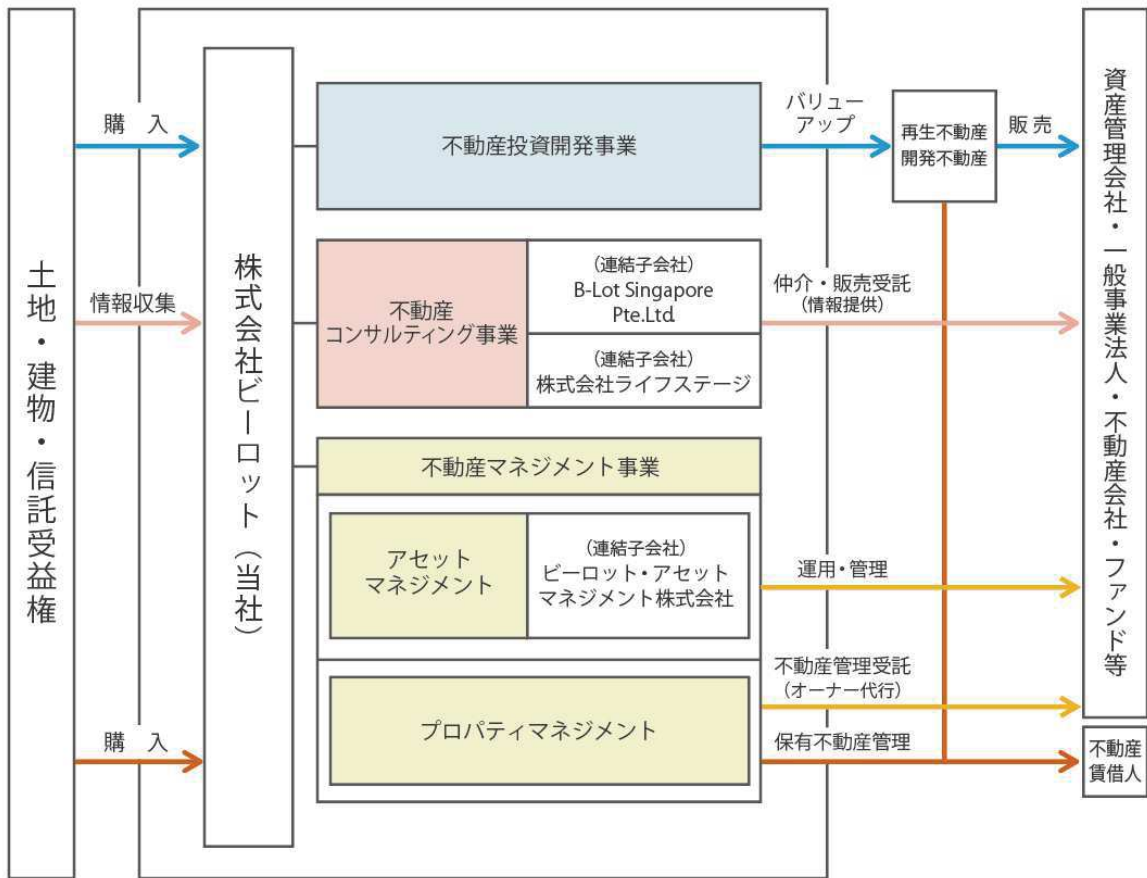
当社グループは、株式会社ビーロット（当社）、子会社3社により構成されております。なお、株式会社ライフステージの株式取得により、当連結会計年度より連結子会社としております。

(業務内容)

当社グループは、不動産投資開発事業、不動産コンサルティング事業及び不動産マネジメント事業を営んでおります。

不動産投資開発事業を通じて、不動産が本来有すべき価値を実現させ、不動産コンサルティング事業を通じて、不動産の持つ潜在的価値を実現に近付ける方法、市場から入手した不動産の情報をお客様に提供しております。そして、当社やお客様が不動産投資に至った場合、不動産マネジメント事業を通じて、資産価値の維持・向上に努めております。

当社グループの事業系統図は、次のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「社会規範に準拠した上での利益の追求と長期継続的な成長」という経営理念に基づき、不動産及び不動産金融分野において社会に価値を与えるビジネスを創出し、社会から求められる企業としてビジネスに取り組んでおります。具体的には不動産投資開発事業においては当社の投資基準を満たしながら投資をすること、不動産コンサルティング事業においては主に顧客の継続的資産運用を図ること、そして不動産マネジメント事業においては営業利益の安定的な確保を目標としてまいります。

今後もこのような理念に沿った経営方針を掲げ、会社の社会的評価の向上を迫及いたします。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは事業の拡大と株主価値の向上を重要な経営課題として掲げ、短期及び中長期的な成長を重視しております。そして、成長の過程においてもより効率的な経営を目指し、健全な財務体質の確保及びその向上も目指してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは不動産投資開発事業を中心に、不動産の潜在力を具現化して資産価値と収益性の向上を図り、投資用不動産として売却しております。

今後も、不動産投資開発事業の成長は継続させるものの、市況の変化にも柔軟に対応し、中長期的な安定収入の確保にも努めてまいります。

(4) 対処すべき課題

①事業の拡大

当社グループは現在、不動産投資開発事業を主軸として、事業を展開しております。会社の成長とともに事業規模も成長してまいりましたが、本事業に収益が偏りすぎることもリスクと考えております。

一方、不動産コンサルティング事業は創業時より着実に売上を重ね、当連結会計年度では大幅な増収増益を達成いたしました。今後は株式会社ライフステージの販売受託事業も合わせて、長期継続的に安定した件数と収益を確保してまいります。また、不動産マネジメント事業におきましても、管理物件数は期毎に増加し、収益の安定化に寄与しております。この2事業を更に成長させ、安定収入を増やし、収益の偏りを回避してまいります。

また、事業展開するエリアの面では首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の割合が多くなっておりますが、当連結会計年度におきまして、大阪支社を設立したことで既に支社を設立している北海道及び福岡と合わせて、エリア面でも売上の平準化を図ってまいります。そして、首都圏及び支社開設エリアのみならず、更なる事業エリアの拡大に努めてまいります。

②長期保有目的賃貸用不動産への投資拡大

当社グループの主要な売上である不動産投資開発事業は、不動産市況の影響を顕著に受ける傾向にあります。そのため、長期保有目的の賃貸用不動産への投資を促進し、賃料による安定収入を拡大させ、事業全体の安定化を図ってまいります。

③仕入ルートの拡充

当社グループの強みは不動産情報の安定した仕入にあります。今後の事業規模拡大を目指すためにも更なる情報ルートが必要不可欠となります。主要な情報源である不動産仲介業者やその他不動産業者へは、信頼関係の構築のためにも、当社グループの実績を積み重ねることで信用力を得て、次に繋げられるよう図ってまいります。

④不動産管理の品質向上

不動産投資開発事業及び不動産コンサルティング事業において、良質な不動産管理は必要不可欠となります。前述の2事業の拡大を図るためにも、更なる不動産管理の品質向上を図ってまいります。

⑤販売用不動産及び仕掛販売用不動産の回転率向上

不動産投資開発事業における販売用不動産の購入資金は、金融機関からの借入金を主としております。その返済期日を守ることは当然ながら、更に返済サイクルを早期化することによって、次の購入資金の借入に繋がることとなります。また、販売用不動産の保有期間の長期化は、有利子負債の増加にもつながるため、財務体質の向上のためにも、販売用不動産の早期売却を図ってまいります。

⑥新規事業の開拓

当社グループの成長と事業の拡大のためにも、新規事業の開拓は必要不可欠と考えております。そのための一つとして、当連結会計年度におきましては、初めてとなるM&Aを実施いたしました。対象会社の株式会社ライフステージの主要ビジネスは居住用不動産の販売受託事業であり、不動産コンサルティング事業に新しく加わっております。

また、従前より取り組んでおりました不動産マネジメント事業の一環であるアセットマネジメント事業につきましても、業務を積み上げ、更なる事業拡大を図ってまいります。

⑦コーポレート・ガバナンスの強化

当社グループは、企業価値の最大化を図るためには、経営の健全性、透明性及び客観性を高めることが重要と考えており、最重要経営課題の一つとして、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでおります。コーポレート・ガバナンスの強化の一環として内部統制基本方針を制定しており、同基本方針の着実な運用に加えて、経営者からのメッセージ発信やコンプライアンス教育の強化、社内通報制度の拡充等によりコーポレート・ガバナンスのさらなる強化を図ってまいります。

⑧優秀な人材の確保と育成

当社グループの企業理念を十分に理解し、必要な知識とノウハウをもつ人材を有することは、当社グループの最大の強みの一つであり、企業価値の源泉となっています。当社グループでは、こうした人材の確保と採用を重要な経営課題の一つとして捉え、優秀な人材を採用し、教育研修制度等を充実させると同時に、社員のモチベーションを高めるマネジメントを推進し、社員の質的向上を図ってまいります。

(5) 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、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。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,106,980	2,467,112
売掛金	22,906	109,716
販売用不動産	-	1,070,100
仕掛販売用不動産	6,069,688	10,322,583
繰延税金資産	17,854	18,283
その他	125,857	117,629
流動資産合計	8,343,286	14,105,426
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	644,235	642,496
土地	167,240	176,613
その他(純額)	10,392	12,613
有形固定資産合計	821,867	831,724
無形固定資産		
借地権	659,133	659,233
のれん	-	143,784
その他	82	9,831
無形固定資産合計	659,215	812,849
投資その他の資産		
繰延税金資産	1,099	1,131
その他	149,905	833,631
投資その他の資産合計	151,005	834,763
固定資産合計	1,632,089	2,479,337
繰延資産		
社債発行費	9,183	41,080
繰延資産合計	9,183	41,080
資産合計	9,984,559	16,625,843

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	930,500	2,713,185
1年内返済予定の長期借入金	305,936	1,420,269
1年内償還予定の社債	60,000	155,700
未払法人税等	219,053	175,347
賞与引当金	-	28,752
アフターコスト引当金	2,484	3,907
その他	318,356	481,723
流動負債合計	1,836,329	4,978,886
固定負債		
長期借入金	5,096,662	6,759,869
社債	510,000	1,948,050
その他	110,162	119,656
固定負債合計	5,716,824	8,827,576
負債合計	7,553,154	13,806,463
純資産の部		
株主資本		
資本金	932,082	943,672
資本剰余金	853,097	864,687
利益剰余金	647,637	1,236,020
自己株式	-	△223,466
株主資本合計	2,432,817	2,820,913
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△2,210	△2,331
その他の包括利益累計額合計	△2,210	△2,331
新株予約権	798	798
純資産合計	2,431,405	2,819,380
負債純資産合計	9,984,559	16,625,843

(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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
売上高	6,950,909	11,626,922
売上原価	5,394,634	9,006,032
売上総利益	1,556,275	2,620,889
販売費及び一般管理費	756,144	1,445,875
営業利益	800,131	1,175,013
営業外収益		
受取利息	6,634	746
受取配当金	5	10
受取手数料	29	195
出資金売却益	-	200
その他	15	94
営業外収益合計	6,684	1,246
営業外費用		
支払利息	128,479	231,692
支払手数料	8,377	55,385
その他	14,544	14,794
営業外費用合計	151,401	301,872
経常利益	655,414	874,388
特別利益		
固定資産売却益	-	222
特別利益合計	-	222
税金等調整前当期純利益	655,414	874,610
法人税、住民税及び事業税	265,265	286,688
法人税等調整額	△10,411	△461
法人税等合計	254,854	286,227
当期純利益	400,560	588,382
親会社株主に帰属する当期純利益	400,560	588,382

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
当期純利益	400,560	588,382
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△2,210	△120
その他の包括利益合計	△2,210	△120
包括利益	398,349	588,261
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	398,349	588,261

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本					その他の包括利益累計額		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	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	404,773	325,788	247,077	—	977,639	—	—	—	977,639
当期変動額									
新株の発行	508,274	508,274			1,016,548				1,016,548
新株の発行 (新株予約権の行使)	19,035	19,035			38,070				38,070
親会社株主に帰属する当期純利益			400,560		400,560				400,560
自己株式の取得				—	—				—
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)						△2,210	△2,210	798	△1,412
当期変動額合計	527,309	527,309	400,560	—	1,455,178	△2,210	△2,210	798	1,453,765
当期末残高	932,082	853,097	647,637	—	2,432,817	△2,210	△2,210	798	2,431,405

当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本					その他の包括利益累計額		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	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	932,082	853,097	647,637	—	2,432,817	△2,210	△2,210	798	2,431,405
当期変動額									
新株の発行	—	—			—				—
新株の発行 (新株予約権の行使)	11,589	11,589			23,179				23,179
親会社株主に帰属する当期純利益			588,382		588,382				588,382
自己株式の取得				△223,466	△223,466				△223,466
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)						△120	△120	—	△120
当期変動額合計	11,589	11,589	588,382	△223,466	388,095	△120	△120	—	387,975
当期末残高	943,672	864,687	1,236,020	△223,466	2,820,913	△2,331	△2,331	798	2,819,380

(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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28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	655,414	874,610
減価償却費	67,917	75,136
賞与引当金の増減額 (△は減少)	—	△1,098
アフターコスト引当金の増減額 (△は減少)	△1,818	1,423
のれん償却額	—	4,108
受取利息及び受取配当金	△6,661	△756
支払利息及び社債利息	136,857	231,692
その他の営業外損益 (△は益)	14,287	69,689
固定資産売却損益 (△は益)	—	△222
売上債権の増減額 (△は増加)	△19,080	△25,896
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△2,662,100	△5,108,402
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	266,483	43,523
その他の固定資産の増減額 (△は増加)	△12,900	△49,365
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	69,702	87,378
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	72,710	8,534
その他	1,625	2,163
小計	△1,417,560	△3,787,481
利息及び配当金の受取額	6,661	1,246
利息の支払額	△137,577	△302,464
法人税等の支払額	△132,432	△347,512
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,680,908	△4,436,211
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	△21,854	△32,397
定期預金の払戻による収入	4,200	4,200
有形固定資産の取得による支出	△842,511	△74,640
無形固定資産の取得による支出	△502,013	△5,290
有形固定資産の売却による収入	—	222
保険積立金の積立による支出	△1,440	△1,440
貸付けによる支出	△90,000	△150,000
貸付金の回収による収入	290,000	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△662,627
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△77,833	△346
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,241,452	△922,320
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,632,564	4,495,889
短期借入金の返済による支出	△4,387,765	△2,773,703
長期借入れによる収入	5,649,000	10,053,700
長期借入金の返済による支出	△1,476,569	△7,346,159
社債の発行による収入	587,100	2,084,105
社債の償還による支出	△30,000	△596,250
株式の発行による収入	1,044,227	23,179
新株予約権の発行による収入	798	—
自己株式の取得による支出	—	△223,466
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,019,354	5,717,295
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2,210	△120
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,094,782	358,642
現金及び現金同等物の期首残高	1,007,747	2,102,530
現金及び現金同等物の期末残高	2,102,530	2,461,172

(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。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、 「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しました。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、当期純利益等の表示の変更を行っております。

当連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書においては、連結範囲の変更を伴わない子会社株式の取得又は売却に係るキャッシュ・フローについては、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載し、連結範囲の変動を伴う子会社株式の取得関連費用もしくは連結範囲の変更を伴わない子会社株式の取得又は売却に関連して生じた費用に係るキャッシュ・フローは、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載する方法に変更しております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、この変更による当連結会計年度の損益に与える影響はありません。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度より適用し、平成28年4月1日以後に取得する建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、この変更による当連結会計年度の損益に与える影響はありません。

(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、事業本部を基礎とした事業別のセグメントから構成されており「不動産投資開発事業」「不動産コンサルティング事業」「不動産マネジメント事業」の3つを報告セグメントとしております。

なお、当連結会計年度において、株式会社ライフステージの株式を取得したことに伴い、新たに「不動産コンサルティング事業」セグメントに加えております。

各セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

- | | | |
|---------------|-----|--------------------------------------|
| 不動産投資開発事業 | ・ ・ | 不動産の投資再生事業及び投資開発事業を行っております。 |
| 不動産コンサルティング事業 | ・ ・ | 売買仲介事業、賃貸仲介事業及び販売受託事業を行っております。 |
| 不動産マネジメント事業 | ・ ・ | プロパティマネジメント事業及びアセットマネジメント事業を行っております。 |

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売上高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、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27年1月1日 至 平成27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 (注) 2
	不動産投資開 発事業	不動産コンサル ルディング事 業	不動産マネジ メント事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	6,137,303	171,338	642,267	6,950,909	-	6,950,909
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	6,137,303	171,338	642,267	6,950,909	-	6,950,909
セグメント利益	839,826	57,951	283,613	1,181,391	△381,260	800,131
セグメント資産	6,141,049	9,746	1,537,378	7,688,174	2,296,385	9,984,559
その他の項目						
減価償却費	-	-	61,678	61,678	6,239	67,917
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	-	-	1,327,241	1,327,241	17,283	1,344,524

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△381,260千円には、各報告セグメントに配賦しない全社費用が含まれており、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額2,296,385千円には、各報告セグメントに配賦しない全社資産が含まれており、主なものは、当社グループにおける余剰資金（現金及び預金）、事務所設備（建物）であります。
- (3) 減価償却費の調整額6,239千円は各報告セグメントに配賦し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17,283千円は、主に全社資産の設備投資額であります。

2. 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。

当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産投資開 発事業	不動産コンサ ルティング事 業	不動産マネジ メント事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	9,977,312	767,765	881,843	11,626,922	—	11,626,922
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	94,359	—	94,359	△94,359	—
計	9,977,312	862,125	881,843	11,721,281	△94,359	11,626,922
セグメント利益	989,324	345,922	458,367	1,793,615	△618,601	1,175,013
セグメント資産	11,440,819	248,815	1,565,048	13,254,682	3,371,160	16,625,843
その他の項目						
減価償却費	—	295	65,767	66,063	9,073	75,136
のれん償却額	—	4,108	—	4,108	—	4,108
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	147,892	73,338	221,231	6,592	227,823

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△618,601千円には、各報告セグメントに配賦しない全社費用が含まれており、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額3,371,160千円には、各報告セグメントに配賦しない全社資産が含まれており、主なものは、当社グループにおける余剰資金（現金及び預金）、事務所設備（建物）であります。
- (3) 減価償却費の調整額9,073千円は各報告セグメントに配賦し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6,592千円は、主に全社資産の設備投資額であります。

2. 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。

4. 報告セグメントの変更等に関する事項

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

「会計方針の変更」に記載のとおり、当連結会計年度に「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」を適用し、平成28年4月1日以降に取得する建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、この変更による当連結会計年度のセグメント利益に与える影響額はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
1株当たり純資産額	626.51円	733.78円
1株当たり当期純利益金額	112.60円	150.59円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	105.61円	148.20円

(注) 1. 平成27年3月16日開催の取締役会の決議により、平成27年4月16日付で、1株につき3株の株式分割を行っておりますが、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、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を算定しております。

2. 算定上の基礎は、以下のとおりであります。

(1) 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。なお、平成27年4月16日付の株式分割(1株につき3株の割合)による分割後の株式数に換算しております。

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	2,431,405	2,819,380
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	798	798
(うち新株予約権(千円))	(798)	(798)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	2,430,607	2,818,582
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)	3,879,600	3,841,200

(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。なお、平成27年4月16日付の株式分割(1株につき3株の割合)による分割後の株式数に換算しております。

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
1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金額(千円)	400,560	588,382
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金額(千円)	400,560	588,382
期中平均株式数(株)	3,557,292	3,907,262
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)	235,624	62,985
(うち新株予約権(株))	(235,624)	(62,985)
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	平成27年12月1日取締役会決議ストックオプション新株予約権 1,140個(普通株式 114,000株)	平成27年12月1日取締役会決議ストックオプション新株予約権 1,105個(普通株式 110,500株)

（重要な後発事象）

（株式取得による会社の買収）

当社は、平成29年1月16日開催の取締役会において、株式会社ヴィエント・クリエーションの全株式を取得し、同社を子会社化することを決議いたしました。同日付で株式譲渡契約を締結し、平成29年1月31日に実行しております。

1. 株式取得の目的

当社グループは、日本国内において収益性や遵法性に改善余地の高い不動産を取得し、不動産再生を行う不動産投資開発事業を主軸として、創業以来業容拡大してまいりました。

近年ではインバウンド戦略としてオフィスビルから宿泊施設へのコンバージョンやホテル開発に取り組み、長期安定した稼働を見込む収益不動産として海外投資家に売却を行うなど積極的な事業展開を実施しております。

そこでオペレーショナルアセットとしての不動産再生を図るとともに、「プライベートエクイティ投資」をテーマとした新しい事業領域進出を目的として株式会社ヴィエント・クリエーションを子会社化することといたしました。

2. 買収する会社の名称、事業内容等

①商号	株式会社ヴィエント・クリエーション
②事業内容	カプセルホテルの運営業
③規模（平成28年6月期）	
資本金	50,000千円

3. 株式取得の時期

平成29年1月31日

4. 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率

①取得株式数	1,000株
②取得価額	541,000千円
③取得後の持分比率	100%

5. 取得資金の調達

取得資金は、金融機関からの借入により充当しております。