



## 2018年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2019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 <https://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 経営企画部長 (氏名) 遠藤 佳美 TEL 03-6891-2525  
 定時株主総会開催予定日 2019年3月28日 配当支払開始予定日 2019年3月29日  
 有価証券報告書提出予定日 2019年3月29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. 2018年12月期の連結業績（2018年1月1日～2018年12月31日）

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年12月期	20,267	54.7	3,307	39.8	2,832	41.7	1,960	56.8
2017年12月期	13,097	12.6	2,365	101.3	1,998	128.6	1,250	112.6

(注) 包括利益 2018年12月期 1,966百万円 (56.9%) 2017年12月期 1,253百万円 (113.0%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2018年12月期	251.65	248.93	39.3	13.1	16.3
2017年12月期	162.77	160.63	36.6	11.2	18.1

(参考) 持分法投資損益 2018年12月期 ー百万円 2017年12月期 ー百万円

(注) 当社は2018年1月17日付で普通株式1株につき2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及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益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
2018年12月期	24,268	6,025	24.6	756.83
2017年12月期	19,109	4,009	21.0	520.55

(参考) 自己資本 2018年12月期 5,974百万円 2017年12月期 4,008百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018年12月期	△1,229	△189	2,631	6,062
2017年12月期	2,532	△861	718	4,853

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2017年12月期	ー	0.00	ー	39.00	39.00	150	12.0	4.4
2018年12月期	ー	0.00	ー	50.00	50.00	394	19.9	7.8
2019年12月期(予想)	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー

(注) 1. 2019年12月期の配当予想については、現在未定です。

2. 当社は2018年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。2017年12月期については当該株式分割前の実際の配当金額を記載しております。

3. 2019年12月期の連結業績予想（2019年1月1日～2019年12月31日）

（%表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	26,300	29.8	3,738	13.0	3,360	18.6	2,357	20.2	298.66

※ 注記事項

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

新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

（注）特定子会社の異動に該当しませんが、2018年4月11日付で株式会社ティアンドケイの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）  
② 期末自己株式数  
③ 期中平均株式数

2018年12月期	8,213,600株	2017年12月期	8,020,200株
2018年12月期	319,972株	2017年12月期	319,972株
2018年12月期	7,790,832株	2017年12月期	7,683,785株

（注）当社は2018年1月17日付で普通株式1株につき2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、期末発行済株式数、期末自己株式数及び期中平均株式数を算定しております。

（参考）個別業績の概要

2018年12月期の個別業績（2018年1月1日～2018年12月31日）

（1）個別経営成績

（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年12月期	18,275	56.3	3,300	38.6	2,842	40.3	1,953	53.3
2017年12月期	11,690	6.9	2,381	109.6	2,026	141.3	1,274	128.6

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2018年12月期	250.69	247.98
2017年12月期	165.85	163.67

（注）当社は2018年1月17日付で普通株式1株につき2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及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益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	%	百万円	%	円 銭
2018年12月期	23,132		5,961	25.7			754.12
2017年12月期	18,691		3,991	21.4			518.32

（参考）自己資本 2018年12月期 5,952百万円 2017年12月期 3,991百万円

（注）当社は2018年1月17日付で普通株式1株につき2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株当たり純資産を算定しております。

※ 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、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. 経営成績等の概況（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. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績等の概況	2
(2) 当期の財務状況の概況	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
(6) 継続企業の前提に関する重要事象等	4
2. 会計方針の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	6
連結損益計算書	6
連結包括利益計算書	7
(3) 連結株主資本等変動計算書	8
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	9
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(会計方針の変更)	10
(セグメント情報等)	10
(1株当たり情報)	13
(重要な後発事象)	14

## 1. 経営成績等の概況

## (1) 当期の経営成績等の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、台風や地震などの自然災害による経済活動の一時的な落ち込みから回復しつつあり、また、日本政府の各種経済政策による企業収益や雇用環境の改善などを背景に、景気は回復基調で推移いたしました。一方、世界経済は米中貿易摩擦の長期化をはじめとする不確実性の高まりにより、先行きは依然として不透明な状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましても、他社との取得競争激化や自然災害の懸念はあるものの、継続する緩和的な金融環境の後押しもあり、引き続き活況な状況で推移しております。

このような状況のもと、当社グループは当連結会計年度の2月に東京証券取引所マザーズ市場から同取引所第一部市場へ市場変更した影響もあり、事業背景はより一層多様化し、更なる成長ステージへと進み始めました。

当社の主要事業であります不動産投資開発事業を中心に、収益ビルや賃貸マンションの再生物件の一棟販売は引き続き堅調な状況で、更に当社が開発した新築不動産の売却も順調に推移いたしました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高は20,267,978千円(前年同期比54.7%増)、営業利益は3,307,013千円(前年同期比39.8%増)、経常利益は2,832,804千円(前年同期比41.7%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は1,960,535千円(前年同期比56.8%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26件(前年同期21件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産14件(前年同期11件)、事務所・店舗ビル7件(前年同期5件)、土地2件(前年同期3件)、ホテル3件(前年同期2件)となり、地域別では関東圏11件(前年同期15件)、北海道圏9件(前年同期3件)、九州圏5件(前年同期3件)、関西圏1件(前年同期1件)となりました。

2018年12月期には開発物件が5棟竣工し、そのうち3棟が新築宿泊施設としてオープンいたしました。宿泊施設はどの物件も開業時より高稼働を維持し、そのうちの1つ、沖縄県那覇市のビジネスホテル「ティサージホテル那覇」は本年売却が完了し、当社グループの業績に大きく寄与いたしました。

一方、取得した物件数は24件(前年同期22件)となり、物件種類別では住宅系不動産11件(前年同期11件)、事務所・店舗ビル5件(前年同期4件)、土地1件(前年同期3件)、開発用地4件(前年同期4件)、その他3件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏13件(前年同期8件)、北海道圏2件(前年同期7件)、九州圏5件(前年同期4件)、関西圏4件(前年同期3件)となりました。

取得した物件のうち、その他とは太陽光設備2件、物流施設1件であり、当社グループでは初めての取得となります。物件種別も広げることで、今後の業容拡大を目指しております。

なお、上記物件数には株式会社ライフステージ及び株式会社ヴィエント・クリエーションの販売用不動産は含まれておりませんが、住宅系不動産1件の他、区分マンション4件、カプセルホテル2件を在庫として保有しております。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は17,208,360千円(前年同期比56.7%増)、セグメント利益は3,039,625千円(前年同期比31.2%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27件(前年同期29件)となりました。内訳は関東圏12件(前年同期18件)、北海道圏5件(前年同期5件)、九州圏4件(前年同期2件)、関西圏6件(前年同期4件)となります。

当社が売主であります新築分譲マンション「プレージュ京都山科東野」は株式会社ライフステージの受託販売中ですが、売却が着実に進み、グループ間のシナジー効果が生きております。

しかしながら、売買仲介や受託販売の引渡件数が期ずれ等で減少したことにより、売上高及び利益額が前年を下回る結果となりました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は1,190,165千円(前年同期比8.8%減)、セグメント利益は282,864千円(前年同期比30.7%減)となりました。

尚、売上高及びセグメント利益はセグメント間取引の相殺消去前の金額です。

## （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68件（前年同期59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28件（前年同期26件）、北海道圏23件（前年同期23件）、九州圏14件（前年同期8件）、関西圏3件（前年同期2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、ビーロット・アセットマネジメント株式会社における受託案件数が着実に増加し、シンガポール現地法人与連携した顧客開拓が功を奏しております。更に、株式会社ティアンドケイの株式取得に伴う売上高増加の他、販売用不動産の賃料が開発物件のホテルオープンに伴い、大幅に増加となりました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は2,021,690千円（前年同期比141.0%増）、セグメント利益は901,730千円（前年同期比103.5%増）となりました。

## （2）当期の財務状況の概況

## （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5,158,946千円増加し、24,268,633千円となりました。増減の主な内訳は、販売用不動産の増加2,131,608千円及び仕掛販売用不動産の増加1,010,565千円であります。

## （負債）

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3,142,327千円増加し、18,242,852千円となりました。増減の主な内訳は、長期借入金の増加5,950,732千円であります。

## （純資産）

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2,016,619千円増加し、6,025,781千円となりました。増減の主な内訳は、利益剰余金の増加1,810,381千円であります。これらの結果、自己資本比率は24.6%となりました。

## （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の残高は、前連結会計年度末に比べ1,209,086千円増加となり、6,062,693千円となりました。

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,532,524	△1,229,274	△3,761,799
投資活動によるキャッシュ・フロー	△861,347	△189,541	671,805
財務活動によるキャッシュ・フロー	718,692	2,631,172	1,912,480

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における販売用不動産の仕入額増加や開発不動産の竣工等により、たな卸資産が3,143,540千円増加したことで△1,229,274千円となり、前年同期と比べ3,761,799千円の収入の減少となりました。

## （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・フローは、固定資産の売却により有形固定資産が157,704千円減少したことで△189,541千円となり、前年同期と比べ671,805千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、短期借入れによる収入が8,067,221千円増加したことや長期借入れによる収入が6,721,486千円増加したことにより、2,631,172千円となり、前年同期と比べ1,912,480千円の収入の増加となりました。

## (4) 今後の見通し

2019年12月期の見通しにつきましては、世界経済の不確実性は依然としてあるものの、日本政府による各種経済対策や日本銀行による金融緩和策を背景に、国内景気は依然として堅調に推移するものと予想され、引き続き活況な状況が続くことが期待されます。

当社グループはかねてより「長期継続的に成長する会社」を目指しており、東証第一部の企業となった今も、同じ目標を掲げております。このような状況下で、当社グループは新たに中期経営計画を策定し、更なる成長の階段をのぼり始めます。(詳細は、同日公表「中期経営計画の策定に関するお知らせ」をご参照下さい。)

長岐にわたり継続的に成長するための手段の一つとして、自己資本の拡充を優先課題とし、まずは確実な利益の積み上げを目指してまいります。

また、グループ企業も徐々に増加し、事業の多様化が進んでおります。それは、更なる当社グループのシナジー効果を活かすチャンスと捉え、事業機会を拡充させ、利益の最大化を図ってまいります。

以上を踏まえまして、次期通期連結業績予想は、売上高は26,300百万円、営業利益は3,738百万円、経常利益3,360百万円、親会社株主に帰属する当期純利益2,357百万円といたします。

## (5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、当社事業に継続して投資して頂く株主の皆様への利益還元を経営の重要政策のひとつと認識しており、内部留保の充実による経営基盤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、満10周年を迎えた節目の年でもあり、また、業績が当初予算を大きく上回ったことから、1株当たり50円(配当性向19.9%)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、当社第11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、前述の基本方針に則り、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。

## (6) 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. 会計方針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:千円)

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,855,211	6,063,953
売掛金	117,762	95,761
営業投資有価証券	175,000	412,029
販売用不動産	4,715,695	6,847,304
仕掛販売用不動産	6,642,580	7,653,145
繰延税金資産	27,998	66,458
その他	226,829	587,662
流動資産合計	16,761,077	21,726,314
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	418,455	452,339
土地	164,428	9,373
その他(純額)	12,656	117,866
有形固定資産合計	595,540	579,579
無形固定資産		
借地権	659,233	659,233
のれん	155,675	256,018
その他	9,915	8,961
無形固定資産合計	824,824	924,213
投資その他の資産		
繰延税金資産	103,632	42,563
その他	793,535	960,995
投資その他の資産合計	897,168	1,003,559
固定資産合計	2,317,532	2,507,351
繰延資産		
社債発行費	31,075	34,966
繰延資産合計	31,075	34,966
資産合計	19,109,686	24,268,633
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	4,035,079	3,003,490
1年内返済予定の長期借入金	3,735,690	1,038,854
1年内償還予定の社債	245,900	413,900
未払法人税等	551,372	542,007
賞与引当金	23,492	22,449
役員賞与引当金	—	12,000
その他	546,098	1,024,999
流動負債合計	9,137,632	6,057,701
固定負債		
長期借入金	4,512,016	10,462,749
社債	1,265,350	1,517,450
繰延税金負債	108,998	108,998
その他	76,527	95,953
固定負債合計	5,962,892	12,185,150
負債合計	15,100,525	18,242,852
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	944,695	1,024,017
資本剰余金	865,710	945,032
利益剰余金	2,421,421	4,231,803
自己株式	△223,698	△223,698
株主資本合計	4,008,129	5,977,154
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	234	△3,035
その他の包括利益累計額合計	234	△3,035
新株予約権	798	9,202
非支配株主持分	—	42,459
純資産合計	4,009,161	6,025,781
負債純資産合計	19,109,686	24,268,633

(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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
売上高	13,097,384	20,267,978
売上原価	8,700,004	14,470,935
売上総利益	4,397,379	5,797,042
販売費及び一般管理費	2,031,704	2,490,029
営業利益	2,365,675	3,307,013
営業外収益		
受取利息	994	381
受取配当金	33	16
受取手数料	152	107
債権受贈益	—	5,873
その他	99	75
営業外収益合計	1,279	6,454
営業外費用		
支払利息	279,265	337,110
支払手数料	62,075	114,752
その他	26,701	28,800
営業外費用合計	368,042	480,663
経常利益	1,998,912	2,832,804
特別損失		
減損損失	198,826	—
事務所移転費用	—	6,650
特別損失合計	198,826	6,650
税金等調整前当期純利益	1,800,086	2,826,153
法人税、住民税及び事業税	634,512	834,080
法人税等調整額	△85,128	22,608
法人税等合計	549,384	856,689
当期純利益	1,250,701	1,969,463
非支配株主に帰属する当期純利益	—	8,927
親会社株主に帰属する当期純利益	1,250,701	1,960,535

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
当期純利益	1,250,701	1,969,463
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	2,565	△3,269
その他の包括利益合計	2,565	△3,269
包括利益	1,253,267	1,966,194
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,253,267	1,957,266
非支配株主に係る包括利益	—	8,927

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本					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
	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	943,672	864,687	1,236,020	△223,466	2,820,913	△2,331	△2,331	798	—	2,819,380
当期変動額										
新株の発行 (新株予約権 の行使)	1,023	1,023			2,046					2,046
剰余金の配当			△65,300		△65,300					△65,300
親会社株主に 帰属する 当期純利益			1,250,701		1,250,701					1,250,701
自己株式の取得				△232	△232					△232
株主資本以外の 項目の当期変動 額(純額)						2,565	2,565	—	—	2,565
当期変動額合計	1,023	1,023	1,185,401	△232	1,187,215	2,565	2,565	—	—	1,189,781
当期末残高	944,695	865,710	2,421,421	△223,698	4,008,129	234	234	798	—	4,009,161

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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	非支配株主 持分	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	944,695	865,710	2,421,421	△223,698	4,008,129	234	234	798	—	4,009,161
当期変動額										
新株の発行 (新株予約権 の行使)	79,322	79,322			158,644					158,644
剰余金の配当			△150,154		△150,154					△150,154
親会社株主に 帰属する 当期純利益			1,960,535		1,960,535					1,960,535
自己株式の取得										—
株主資本以外の 項目の当期変動 額(純額)						△3,269	△3,269	8,404	42,459	47,594
当期変動額合計	79,322	79,322	1,810,381	—	1,969,025	△3,269	△3,269	8,404	42,459	2,016,619
当期末残高	1,024,017	945,032	4,231,803	△223,698	5,977,154	△3,035	△3,035	9,202	42,459	6,025,781

## (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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
<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	1,800,086	2,826,153
減価償却費	53,341	38,987
減損損失	198,826	—
賞与引当金の増減額(△は減少)	△5,259	△16,649
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	—	12,000
アフターコスト引当金の増減額(△は減少)	△3,907	—
のれん償却額	11,764	25,535
受取利息及び受取配当金	△1,028	△397
支払利息及び社債利息	279,265	337,110
その他の営業外損益(△は益)	88,776	141,002
売上債権の増減額(△は増加)	△1,732	24,316
たな卸資産の増減額(△は増加)	954,666	△3,143,540
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△284,227	△377,930
その他の固定資産の増減額(△は増加)	71,084	△41,562
その他の流動負債の増減額(△は減少)	51,178	231,832
その他の固定負債の増減額(△は減少)	△58,797	14,961
その他	723	△1,980
小計	3,154,760	69,838
利息及び配当金の受取額	1,028	397
利息の支払額	△339,150	△435,980
法人税等の支払額	△284,113	△863,530
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,532,524	△1,229,274
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△30,375	△87,774
定期預金の払戻による収入	9,000	89,134
有形固定資産の取得による支出	△12,194	△160,721
有形固定資産の売却による収入	—	157,704
無形固定資産の取得による支出	△4,135	△2,867
投資有価証券の取得による支出	—	△24,986
関係会社株式の取得による支出	—	△20,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△517,158	△8,188
貸付けによる支出	△300,000	△80,000
敷金及び保証金の差入による支出	△6,644	△60,851
敷金及び保証金の回収による収入	1,916	16,186
保険積立金の積立による支出	△1,440	△1,440
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△314	△5,736
投資活動によるキャッシュ・フロー	△861,347	△189,541
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	5,769,105	13,836,326
短期借入金の返済による支出	△4,447,211	△14,868,965
長期借入れによる収入	5,719,780	12,441,266
長期借入金の返済による支出	△5,652,212	△9,190,369
社債の発行による収入	585,080	1,827,774
社債の償還による支出	△1,192,500	△1,429,900
リース債務の返済による支出	—	△1,928
株式の発行による収入	2,046	157,957
新株予約権の発行による収入	—	9,115
自己株式の取得による支出	△232	—
配当金の支払額	△65,163	△150,104
財務活動によるキャッシュ・フロー	718,692	2,631,172
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,565	△3,269
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,392,434	1,209,086
現金及び現金同等物の期首残高	2,461,172	4,853,607
現金及び現金同等物の期末残高	4,853,607	6,062,693

## (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)

「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 2018年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)等を2018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 2005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。

## (セグメント情報等)

## a. 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、株式会社ティアンドケイの株式を取得したことに伴い、新たに「不動産マネジメント事業」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	・ ・	主に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 2017年1月1日 至 2017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 テイング事 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	10,980,952	1,277,645	838,785	13,097,384	—	13,097,384
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	27,576	—	27,576	△27,576	—
計	10,980,952	1,305,221	838,785	13,124,960	△27,576	13,097,384
セグメント利益	2,316,258	408,001	443,078	3,167,338	△801,663	2,365,675
セグメント資産	11,692,188	237,104	1,276,875	13,206,168	5,903,517	19,109,686
その他の項目						
減価償却費	—	576	39,357	39,934	13,407	53,341
のれん償却額	3,548	8,216	—	11,764	—	11,764
減損損失	—	—	198,826	198,826	—	198,826
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	23,655	125	—	23,780	16,205	39,985

(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△801,663千円には、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5,903,517千円には、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13,407千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16,205千円は、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 2018年1月1日 至 2018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	17,208,360	1,037,927	2,021,690	20,267,978	—	20,267,978
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	152,237	—	152,237	△152,237	—
計	17,208,360	1,190,165	2,021,690	20,420,216	△152,237	20,267,978
セグメント利益	3,039,625	282,864	901,730	4,224,220	△917,206	3,307,013
セグメント資産	15,075,571	234,433	1,489,058	16,799,063	7,469,570	24,268,633
その他の項目						
減価償却費	—	139	23,916	24,055	14,931	38,987
のれん償却額	4,731	8,216	12,587	25,535	—	25,535
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	217,390	217,390	84,397	301,787

(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△917,206千円には、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7,469,570千円には、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14,931千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84,397千円は、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。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
1株当たり純資産額	520.55円	756.83円
1株当たり当期純利益金額	162.77円	251.65円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	160.63円	248.93円

(注) 1. 2017年12月22日開催の取締役会の決議により、2018年1月17日付で普通株式1株につき2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。

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	4,009,161	6,025,781
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	798	51,662
(うち新株予約権(千円))	(798)	(9,202)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	4,008,363	5,974,119
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)	7,700,228	7,893,628

(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、2018年1月17日付の株式分割(1株につき2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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	1,250,701	1,960,535
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)	1,250,701	1,960,535
期中平均株式数(株)	7,683,785	7,790,832
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)	102,554	84,987
(うち新株予約権(株))	(102,554)	(84,987)
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	—	2018年2月21日取締役会決議 第6回新株予約権 新株予約権 2,320個 (普通株式 232,000株) 2018年5月15日取締役会決議 第7回新株予約権 新株予約権 9,770個 (普通株式 977,000株) 2018年5月15日取締役会決議 第8回新株予約権 新株予約権 2,400個 (普通株式 240,000株)

（重要な後発事象）

該当事項はありません。