



平成30年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成31年2月12日

上場会社名 株式会社日住サービス 上場取引所 東
 コード番号 8854 URL http://2110.jp/
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)新名 和子
 問合せ先責任者 (役職名)経理部長 (氏名)直田 知樹 (TEL) 06-6343-1841
 定時株主総会開催予定日 平成31年3月26日 配当支払開始予定日 平成31年3月27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 : 無
 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	7,693	△10.5	198	△59.6	172	△64.2	103	△65.9
29年12月期	8,594	18.9	490	29.9	481	27.3	302	△23.6

(注) 包括利益 30年12月期 44百万円(△86.2%) 29年12月期 322百万円(△22.2%)

	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	66.56	65.63	1.9	1.4	2.6
29年12月期	195.53	193.33	5.7	4.5	5.7

(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

※平成29年7月1日を効力発生日として、当社普通株式10株を1株に株式併合いたしました。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式併合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
30年12月期	12,285	5,412	42.9	3,407.16
29年12月期	12,383	5,519	43.5	3,483.69

(参考) 自己資本 30年12月期 5,275百万円 29年12月期 5,391百万円

※平成29年7月1日を効力発生日として、当社普通株式10株を1株に株式併合いたしました。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式併合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。

(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	278	△156	△285	3,134
29年12月期	1,454	△3,944	2,643	3,298

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	—	100.00	100.00	154	51.1	2.9
30年12月期	—	0.00	—	50.00	50.00	77	75.1	1.5
31年12月期(予想)	—	0.00	—	50.00	50.00		72.1	

※平成29年7月1日を効力発生日として、当社普通株式10株を1株に株式併合いたしました。これに伴い、平成29年12月期の期末配当金につきましては、当該株式併合が行われた後の金額を記載しております。

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)	4,079	2.6	263	28.5	252	29.9	157	17.1	102.04
通期	7,761	0.9	226	14.1	200	16.1	107	4.2	69.34

※ 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）： 無
 新規 -社（社名）、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
- 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）	30年12月期	1,989,845株	29年12月期	1,989,845株
② 期末自己株式数	30年12月期	441,560株	29年12月期	442,276株
③ 期中平均株式数	30年12月期	1,547,589株	29年12月期	1,546,812株

※平成29年7月1日を効力発生日として、当社普通株式10株を1株に株式併合いたしました。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式併合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

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	7,661	△10.6	158	△64.8	138	△69.0	88	△69.7
29年12月期	8,567	19.0	450	35.7	447	32.9	291	△22.0
	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					
	円 銭		円 銭					
30年12月期	57.07		56.27					
29年12月期	188.28		186.16					

※平成29年7月1日を効力発生日として、当社普通株式10株を1株に株式併合いたしました。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式併合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		%	円 銭		
30年12月期	11,908		5,163		43.1	3,312.05		
29年12月期	12,033		5,261		43.5	3,380.18		

(参考) 自己資本 30年12月期 5,127百万円 29年12月期 5,231百万円

※平成29年7月1日を効力発生日として、当社普通株式10株を1株に株式併合いたしました。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式併合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。

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)	4,058	2.3	229	28.4	146	16.6	94.76	
通 期	7,720	0.8	160	15.3	90	1.9	58.13	

※ 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8ページ「1. (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	6
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	6
(4) 今後の見通し	8
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
3. 連結財務諸表及び主な注記	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	16
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(セグメント情報等)	19
(1株当たり情報)	23
(重要な後発事象)	23

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（平成30年1月1日～平成30年12月31日）のわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続くなかで、景気は緩やかな回復基調が続いておりますが、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、中国経済の先行きなど海外経済の不確実性等、先行きは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では、実需を伴った中古マンションや中古戸建の成約件数・成約価格は堅調に推移した一方で、一部金融機関の不正融資問題を発端に不動産投資に対して慎重な動きがみられるようになりました。

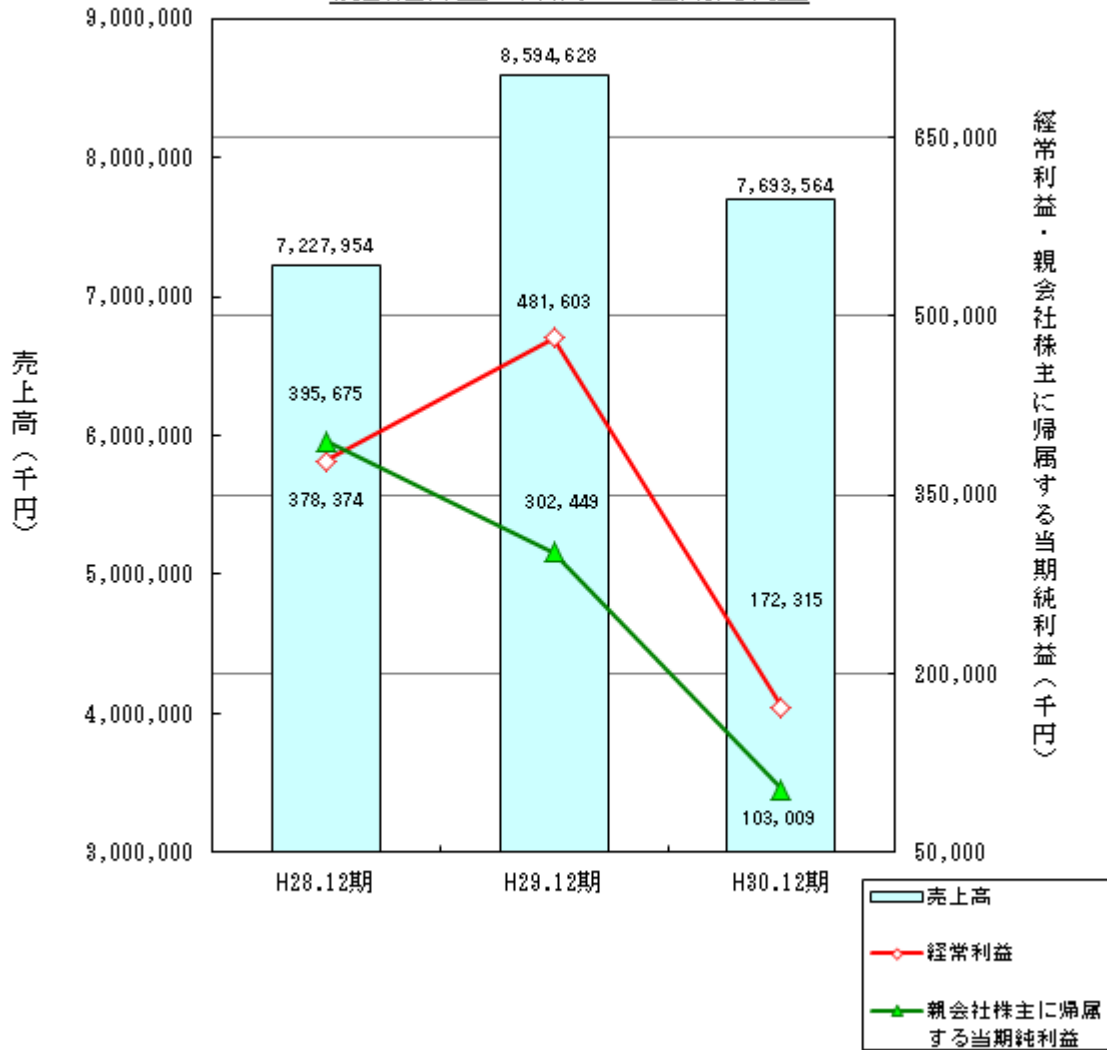
このような事業環境のなか、当社グループでは、産業廃棄物処理法違反による書類送検（起訴猶予）の事態を真摯に受け止め、コンプライアンスの強化に努めてまいりました。

その結果、当連結会計年度における当社グループの売上高は7,693百万円（前連結会計年度比10.5%減少）、営業利益は198百万円（同59.6%減少）、経常利益は172百万円（同64.2%減少）、親会社株主に帰属する当期純利益につきましては103百万円（同65.9%減少）となりました。

(単位：百万円)

	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)	前期比	
			増減	増減率 (%)
売上高	8,594	7,693	△901	△10.5
営業利益	490	198	△292	△59.6
経常利益	481	172	△309	△64.2
親会社株主に帰属する 当期純利益	302	103	△199	△65.9

売上高・経常利益・
親会社株主に帰属する当期純利益



(セグメント別の状況)

当連結会計年度の事業の経過及び成果をセグメント別に見ますと、次のとおりであります。

[不動産売上]

新築一戸建て、リノベーションマンション、土地等の販売に注力いたしました。その結果、売上高は2,043百万円（前連結会計年度比33.1%減少）、セグメント利益は67百万円（同75.4%減少）となりました。

[不動産賃貸収入]

入居率の向上やサブリース物件の取得に注力いたしました。その結果、売上高は750百万円（前連結会計年度比3.6%増加）、セグメント利益は40百万円（同46.1%増加）となりました。

[工事売上]

リフォーム提案を推進し設備工事等の受注に注力いたしました。その結果、売上高は1,757百万円（前連結会計年度比6.0%増加）、セグメント利益は30百万円（同29.1%減少）となりました。

[不動産管理収入]

営業所と連携した管理物件の取得と入居率の向上に注力いたしました。その結果、売上高は547百万円（前連結会計年度比1.8%減少）、セグメント利益は82百万円（同14.4%減少）となりました。

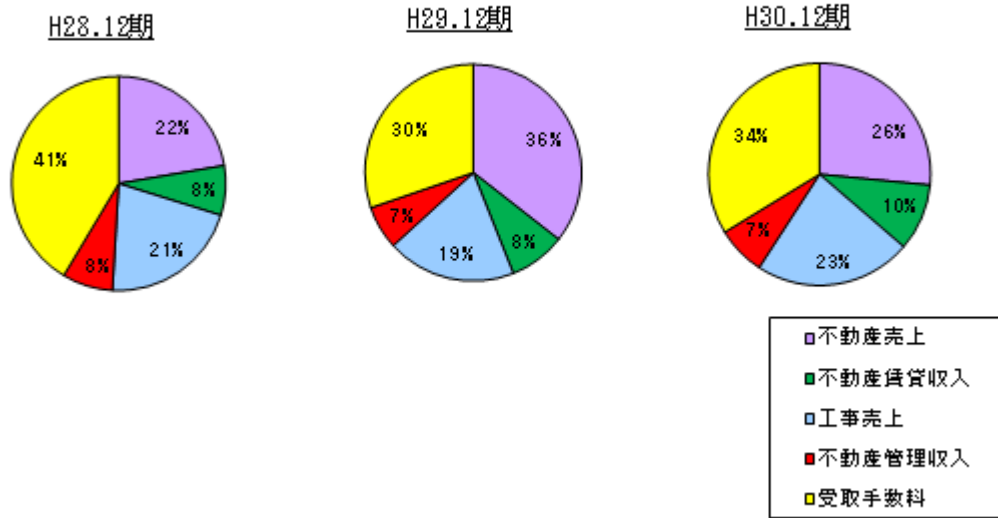
[受取手数料]

売買仲介につきましては取扱件数は減少いたしました。このため、売買仲介に伴う手数料は、1,972百万円（前連結会計年度比0.2%増加）となりました。また、賃貸仲介につきましては、手数料収入は、496百万円（同0.2%増加）となりました。売買仲介および賃貸仲介に伴う手数料に、その他の手数料、紹介料等（保証、金融含む）を加えた受取手数料収入合計は2,595百万円（同0.2%減少）、セグメント利益は394百万円（同11.5%減少）となりました。

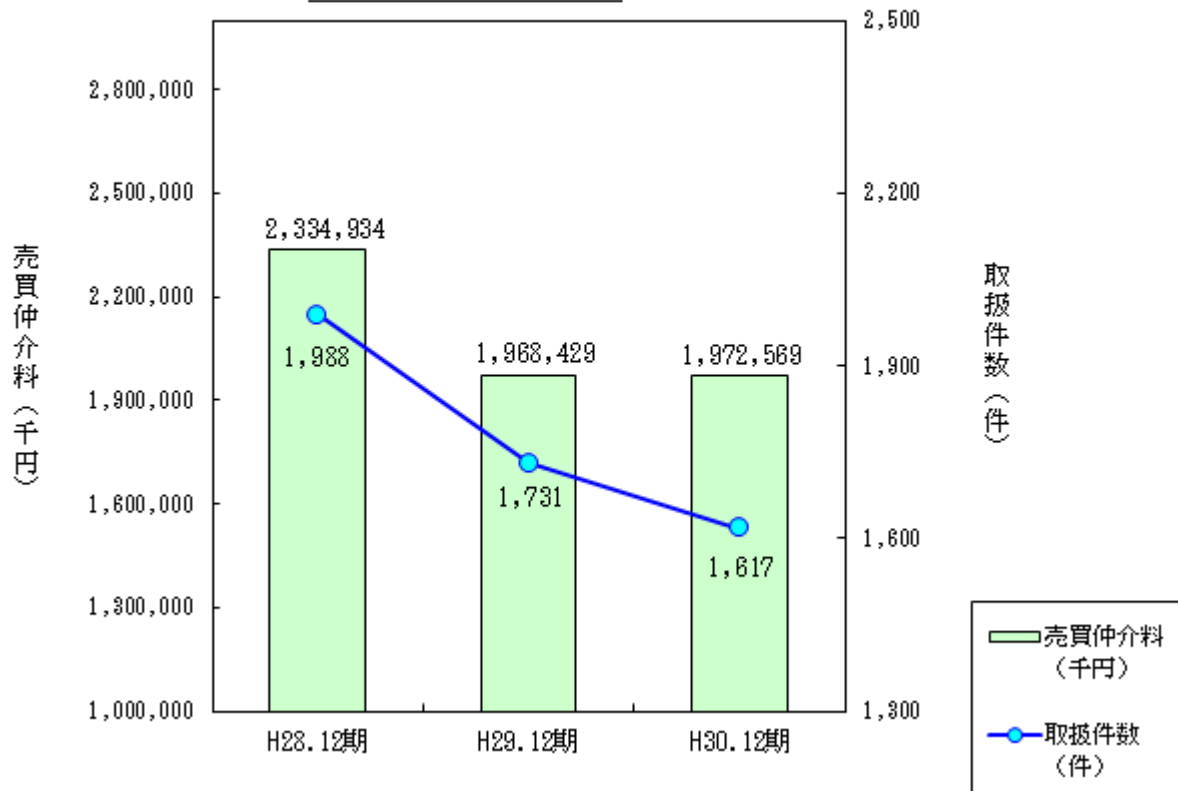
(単位：百万円)

	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)	前期比	
			増減	増減率 (%)
不動産売上	3,055	2,043	△1,012	△33.1
不動産賃貸収入	724	750	26	3.6
工事売上	1,657	1,757	100	6.0
不動産管理収入	557	547	△10	△1.8
受取手数料	2,599	2,595	△4	△0.2
合計	8,594	7,693	△901	△10.5

報告セグメントの売上高構成割合



売買仲介料・取扱件数



(2) 当期の財政状態の概況

[流動資産]

当連結会計年度末における流動資産の残高は、4,739百万円となり、前連結会計年度末と比較して108百万円増加いたしました。その主な要因は、販売用不動産が362百万円、完成工事未収入金が35百万円、未成工事支出金が14百万円増加したこと、現金及び預金が151百万円、仕掛販売用不動産が147百万円減少したこととであります。

[固定資産]

当連結会計年度末における固定資産の残高は、7,545百万円となり、前連結会計年度末と比較して206百万円減少いたしました。その主な要因は、ソフトウェアが58百万円、繰延税金資産が39百万円増加したこと、土地が130百万円、建物及び構築物が67百万円、投資有価証券が54百万円、敷金及び保証金が40百万円減少したこととあります。

[流動負債]

当連結会計年度末における流動負債の残高は、3,061百万円となり、前連結会計年度末と比較して303百万円増加いたしました。その主な要因は、1年内償還予定の社債が184百万円、工事未払金が28百万円増加したこと、未払法人税等が32百万円減少したこととあります。

[固定負債]

当連結会計年度末における固定負債の残高は、3,811百万円となり、前連結会計年度末と比較して295百万円減少いたしました。その主な要因は、退職給付に係る負債が52百万円が増加したこと、社債が205百万円、長期借入金が106百万円、長期未払金が26百万円減少したこととあります。

[純資産]

当連結会計年度末における純資産の残高は、5,412百万円となり、前連結会計年度末と比較して106百万円減少いたしました。その主な要因は、親会社株主に帰属する当期純利益を103百万円計上したこと、配当金を154百万円計上したこと等により、利益剰余金が51百万円減少したこと及び、その他の包括利益累計額が65百万円減少であります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動によるキャッシュ・フローは278百万円の増加、投資活動によるキャッシュ・フローは156百万円の減少、財務活動によるキャッシュ・フローは285百万円の減少となりました。

その結果、現金及び現金同等物の当連結会計年度末残高は、3,134百万円（前連結会計年度末残高は3,298百万円）となり、163百万円の減少となりました。各キャッシュ・フローの状況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)

当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローは、収入に関して税金等調整前当期純利益が177百万円、減価償却費が125百万円、仕入債務の増加額が69百万円等あったこと、支出に関して法人税等の支払額が105百万円、たな卸資産の増加額が49百万円、利息の支払額が44百万円等あったことにより、278百万円の増加（前連結会計年度は1,454百万円の増加）となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローは、収入に関して定期預金の払戻による収入が82百万円、投資有価証券の売却による収入が20百万円、有形固定資産の売却による収入が11百万円あったこと、支出に関して有形固定資産の取得による支出が103百万円、定期預金の預入による支出が94百万円、無形固定資産の取得による支出が69百万円等あったことにより、156百万円の減少（前連結会計年度は3,944百万円の減少）となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の財務活動によるキャッシュ・フローは、支出に関して配当金の支払額が154百万円、長期借入金の返済による支出が106百万円、社債の償還による支出が21百万円等あったことにより、285百万円の減少（前連結会計年度は2,643百万円の増加）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 (%)	56.5	43.5	42.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	39.0	30.2	23.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (倍)	3.3	3.3	16.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	23.3	35.7	6.3

(1) 自己資本比率：自己資本／総資産

(2) 時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

(3) キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

(4) インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

(注)いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

①株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数（自己株式控除後）により算出しております。

②営業キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・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すべての負債を対象としております。

④利払いは、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) 今後の見通し

今後の見通しといたしましては、国内景気は緩やかな回復が続くことが期待される一方で、海外経済の不確実性に留意する必要があり、不透明な経営環境が続くものと予想しております。

このような事業環境のなか、当社グループは、不動産に関する様々なニーズに対し、地域密着による強みを最大限に活かし、お客様目線で丁寧且つスピーディに取り組むことで、多面的な収益機会の創出につなげてまいります。

また、当連結会計年度年度に発生いたしました産廃問題、経理不正を受け横断的な組織改革を推進いたします。

翌連結会計年度（平成31年12月期）は市場状況において若干不透明感が強くなってきたため不動産売上部門について、今まで以上に市場動向を慎重に判断する必要があります。また、主力業務である売買および賃貸仲介の受取手数料部門については一層の強化を図ってまいりたいと考えております。

翌連結会計年度（平成31年12月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高7,761百万円、営業利益226百万円、経常利益200百万円、親会社株主に帰属する当期純利益107百万円を予想しております。

なお、セグメント別の通期業績予想は次のとおりであります。

(単位：百万円)

	平成30年12月期実績	平成31年12月期見通し	増減率(%)
不動産売上	2,043	1,750	△14.3
不動産賃貸収入	750	754	0.6
工事売上	1,757	1,798	2.3
不動産管理収入	547	578	5.7
受取手数料	2,595	2,879	11.0
合計	7,693	7,761	0.9

なお、上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の経済環境予想等の前提に基づいて作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは日本基準を適用しております。

なお、国際財務報告基準（IFRS）の適用につきましては、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。

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)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,380,391	3,228,496
営業未収入金	288,710	291,285
完成工事未収入金	112,581	148,575
販売用不動産	501,394	863,484
仕掛販売用不動産	244,471	97,398
未成工事支出金	—	14,692
繰延税金資産	20,532	26,187
その他	83,411	73,341
貸倒引当金	△614	△3,976
流動資産合計	4,630,878	4,739,484
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,312,923	3,285,264
減価償却累計額	△826,845	△866,898
建物及び構築物(純額)	2,486,078	2,418,365
車両運搬具	609	592
減価償却累計額	△358	△245
車両運搬具(純額)	250	347
工具、器具及び備品	163,551	163,859
減価償却累計額	△134,357	△142,362
工具、器具及び備品(純額)	29,193	21,497
土地	4,081,166	3,950,788
建設仮勘定	—	281
有形固定資産合計	6,596,689	6,391,280
無形固定資産		
ソフトウェア	17,903	76,655
電話加入権	26,374	26,374
ソフトウェア仮勘定	2,456	—
無形固定資産合計	46,735	103,030
投資その他の資産		
投資有価証券	209,496	155,090
敷金及び保証金	800,420	759,444
繰延税金資産	98,302	137,434
その他	2,433	27,717
貸倒引当金	△2,000	△28,423
投資その他の資産合計	1,108,653	1,051,263
固定資産合計	7,752,077	7,545,573

(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)
繰延資産		
社債発行費	826	131
繰延資産合計	826	131
資産合計	12,383,782	12,285,189
負債の部		
流動負債		
工事未払金	209,460	237,471
短期借入金	1,200,000	1,200,000
1年内返済予定の長期借入金	106,644	106,644
1年内償還予定の社債	21,000	205,500
未払法人税等	82,201	49,558
預り金	759,314	781,634
賞与引当金	22,635	22,635
役員賞与引当金	33,600	31,800
その他	322,679	426,110
流動負債合計	2,757,533	3,061,355
固定負債		
社債	205,500	—
長期借入金	3,202,722	3,096,078
長期末払金	36,300	9,400
退職給付に係る負債	395,359	447,489
長期預り金	267,060	257,975
繰延税金負債	67	70
固定負債合計	4,107,008	3,811,013
負債合計	6,864,542	6,872,368
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金	1,682,918	1,681,840
利益剰余金	3,419,416	3,367,669
自己株式	△1,317,859	△1,315,545
株主資本合計	5,352,975	5,302,465
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	50,265	12,403
退職給付に係る調整累計額	△11,984	△39,616
その他の包括利益累計額合計	38,280	△27,212
新株予約権	30,289	35,953
非支配株主持分	97,694	101,615
純資産合計	5,519,240	5,412,821
負債純資産合計	12,383,782	12,285,189

(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	8,594,628	7,693,564
売上原価	4,419,937	3,747,440
売上総利益	4,174,690	3,946,123
販売費及び一般管理費		
支払手数料	200,891	264,382
広告宣伝費	472,490	459,139
貸倒引当金繰入額	△164	3,761
役員報酬	71,054	75,263
給料及び手当	1,584,904	1,613,456
賞与引当金繰入額	22,635	22,635
役員賞与引当金繰入額	33,600	31,800
退職給付費用	64,703	58,626
株式報酬費用	10,294	10,425
福利厚生費	281,723	302,634
旅費交通費及び通信費	150,921	155,952
水道光熱費	23,499	22,866
備品消耗品費	90,497	85,530
租税公課	133,930	92,131
事業税	31,736	30,435
減価償却費	50,050	45,475
店舗賃借料管理費	326,736	322,530
雑費	134,311	150,918
販売費及び一般管理費合計	3,683,817	3,747,966
営業利益	490,873	198,156
営業外収益		
受取利息	1,648	1,335
受取配当金	5,109	5,644
販売用不動産賃料収入	29,292	8,975
損害金請求額	—	26,477
雑収入	7,612	5,304
営業外収益合計	43,662	47,736
営業外費用		
支払利息	40,043	44,197
貸倒引当金繰入額	—	26,423
雑支出	12,889	2,957
営業外費用合計	52,932	73,578
経常利益	481,603	172,315
特別利益		
投資有価証券売却益	—	10,680
特別利益合計	—	10,680
特別損失		
固定資産売却損	—	2,812
固定資産除却損	1,366	2,626
特別損失合計	1,366	5,438

(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)
税金等調整前当期純利益	480,237	177,557
法人税、住民税及び事業税	92,580	78,290
法人税等調整額	76,092	△10,831
法人税等合計	168,672	67,458
当期純利益	311,564	110,098
非支配株主に帰属する当期純利益	9,115	7,089
親会社株主に帰属する当期純利益	302,449	103,009

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	311,564	110,098
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	21,715	△37,859
退職給付に係る調整額	△10,942	△27,631
その他の包括利益合計	10,772	△65,491
包括利益	322,337	44,607
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	313,209	37,515
非支配株主に係る包括利益	9,128	7,091

(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	1,568,500	1,685,266	3,240,686	△1,321,446	5,173,006
当期変動額					
剰余金の配当			△123,719		△123,719
親会社株主に帰属する当期純利益			302,449		302,449
自己株式の取得				△1,837	△1,837
自己株式の処分		△2,348		5,424	3,076
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△2,348	178,730	3,587	179,969
当期末残高	1,568,500	1,682,918	3,419,416	△1,317,859	5,352,975

	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	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	28,563	△1,042	27,521	23,063	91,735	5,315,326
当期変動額						
剰余金の配当						△123,719
親会社株主に帰属する当期純利益						302,449
自己株式の取得						△1,837
自己株式の処分						3,076
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	21,702	△10,942	10,759	7,226	5,958	23,944
当期変動額合計	21,702	△10,942	10,759	7,226	5,958	203,913
当期末残高	50,265	△11,984	38,280	30,289	97,694	5,519,240

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	1,568,500	1,682,918	3,419,416	△1,317,859	5,352,975
当期変動額					
剰余金の配当			△154,756		△154,756
親会社株主に帰属する当期純利益			103,009		103,009
自己株式の取得				△635	△635
自己株式の処分		△1,077		2,949	1,872
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△1,077	△51,747	2,314	△50,510
当期末残高	1,568,500	1,681,840	3,367,669	△1,315,545	5,302,465

	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	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	50,265	△11,984	38,280	30,289	97,694	5,519,240
当期変動額						
剰余金の配当						△154,756
親会社株主に帰属する当期純利益						103,009
自己株式の取得						△635
自己株式の処分						1,872
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△37,862	△27,631	△65,493	5,663	3,921	△55,908
当期変動額合計	△37,862	△27,631	△65,493	5,663	3,921	△106,419
当期末残高	12,403	△39,616	△27,212	35,953	101,615	5,412,821

(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	480,237	177,557
減価償却費	124,983	125,360
社債発行費償却	3,029	695
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△164	29,784
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△200	—
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	—	△1,800
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△26,943	7,113
株式報酬費用	10,294	10,425
受取利息及び受取配当金	△6,757	△6,979
支払利息	40,043	44,197
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△10,680
有形固定資産売却損益 (△は益)	—	2,812
有形固定資産除却損	1,366	2,626
売上債権の増減額 (△は増加)	△26,597	△38,569
たな卸資産の増減額 (△は増加)	765,176	△49,123
仕入債務の増減額 (△は減少)	△2,366	69,082
預り金の増減額 (△は減少)	16,274	16,010
長期預り金の増減額 (△は減少)	189,350	△2,774
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△12,030	6,314
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	18,882	37,158
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	2,212	35,069
長期前払費用の増減額 (△は増加)	522	1,005
その他	7,501	△38,885
小計	1,584,814	416,400
利息及び配当金の受取額	5,623	9,849
利息の支払額	△40,767	△44,161
法人税等の支払額	△95,718	△105,240
法人税等の還付額	791	2,006
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,454,743	278,853
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の償還による収入	5,000	—
定期預金の預入による支出	△82,000	△94,000
定期預金の払戻による収入	370,000	82,000
投資有価証券の売却による収入	—	20,680
有形固定資産の取得による支出	△4,226,115	△103,675
有形固定資産の売却による収入	—	11,349
無形固定資産の取得による支出	△5,844	△69,020
資産除去債務の履行による支出	△5,718	△4,206
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,944,678	△156,871

(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		
長期借入れによる収入	3,320,000	—
長期借入金の返済による支出	△375,538	△106,644
社債の発行による収入	98,477	—
社債の償還による支出	△271,000	△21,000
自己株式の処分による収入	8	0
自己株式の取得による支出	△1,780	△588
配当金の支払額	△123,488	△154,476
非支配株主への配当金の支払額	△3,170	△3,170
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,643,509	△285,877
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	153,574	△163,895
現金及び現金同等物の期首残高	3,144,817	3,298,391
現金及び現金同等物の期末残高	3,298,391	3,134,496

(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、営業所及び連結子会社を拠点として事業活動を行っており、事業の内容、役務の提供方法並びに類似性に基づき事業を集約し「不動産売上」「不動産賃貸収入」「工事売上」「不動産管理収入」「受取手数料」の5つを報告セグメントとしております。

各事業の主要な業務は以下の通りです。

不動産売上：不動産の買取り販売業務及び建売分譲業務

不動産賃貸収入：不動産の賃貸業務

工事売上：増改築請負業務及び建築請負業務

不動産管理収入：不動産の管理業務

受取手数料：不動産売買・賃貸取引の仲介業務及び不動産取引における関連業務

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。

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						調整額 (注) 1、 2、3、4	連結 財務諸表 計上額 (注) 6
	不動産売 上	不動産賃 貸収入	工事売上	不動産管 理収入	受取手数 料	計		
売上高								
外部顧客への売上高	3,055,738	724,244	1,657,104	557,670	2,599,870	8,594,628	—	8,594,628
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	9,600	1,042	1,635	31,676	43,953	△43,953	—
計	3,055,738	733,844	1,658,146	559,305	2,631,547	8,638,582	△43,953	8,594,628
セグメント利益	274,676	27,733	43,404	96,704	445,526	888,045	△397,172	490,873
セグメント資産	1,897,550	6,269,551	714,364	651,583	2,040,477	11,573,527	810,254	12,383,782
その他の項目								
減価償却費	2,645	77,887	1,632	6,735	23,980	112,880	12,103	124,983
有形固定資産及び 無形固定資産の増加	3,502	4,058,959	3,021	2,673	23,027	4,091,184	134,892	4,226,076

- (注) 1 セグメント利益の調整額△397,172千円は、各セグメントに配分していない全社費用であり、全社費用は、主に、セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- 2 セグメント資産の調整額810,254千円は、親会社での余資運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- 3 減価償却費の調整額12,103千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
- 4 有形固定資産及び無形固定資産の増加の調整額134,892千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
- 5 所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。この変更に伴うセグメント利益に与える影響は軽微であります。
- 6 セグメント利益は、連結損益計算書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、 2、3、4	連結 財務諸表 計上額 (注) 6
	不動産売上	不動産賃貸収入	工事売上	不動産管理収入	受取手数料	計		
売上高								
外部顧客への売上高	2,043,122	750,305	1,757,312	547,419	2,595,404	7,693,564	—	7,693,564
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	9,880	1,033	1,631	33,666	46,212	△46,212	—
計	2,043,122	760,185	1,758,346	549,050	2,629,071	7,739,776	△46,212	7,693,564
セグメント利益	67,626	40,513	30,756	82,817	394,352	616,066	△417,909	198,156
セグメント資産	1,781,778	6,092,669	839,516	670,691	2,097,193	11,481,849	803,340	12,285,189
その他の項目								
減価償却費	2,035	81,458	3,583	5,023	23,591	115,692	9,667	125,360
有形固定資産及び 無形固定資産の増加	5,532	179,467	1,762	39,185	28,699	254,648	15,866	270,515

- (注) 1 セグメント利益の調整額△417,909千円は、各セグメントに配分していない全社費用であり、全社費用は、主に、セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- 2 セグメント資産の調整額803,340千円は、親会社での余資運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- 3 減価償却費の調整額9,667千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
- 4 有形固定資産及び無形固定資産の増加の調整額15,866千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
- 5 所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。また、所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産に振替いたしました。
この変更に伴うセグメント利益に与える影響は軽微であります。
- 6 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【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

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の額が、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、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

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の額が、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、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】

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	3,483円69銭	3,407円16銭
1株当たり当期純利益金額	195円53銭	66円56銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	193円33銭	65円63銭

(注) 1 平成29年7月1日を効力発生日として、当社普通株式10株を1株に株式併合いたしました。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、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 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。

1. 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

	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)	302,449	103,009
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)	302,449	103,009
普通株式の期中平均株式数(株)	1,546,812	1,547,589
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)	17,582	21,997
(うち新株予約権(株))	(17,582)	(21,997)
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

	前連結会計年度末 (平成29年12月31日)	当連結会計年度末 (平成30年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	5,519,240	5,412,821
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	127,983	137,568
(うち新株予約権(千円))	(30,289)	(35,953)
(うち非支配株主持分(千円))	(97,694)	(101,615)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	5,391,256	5,275,252
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)	1,547,569	1,548,285

(重要な後発事象)

該当事項はありません。