



平成27年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年2月12日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社ウィル
コード番号 3241 URL <http://www.wills.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役
問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役
定時株主総会開催予定日 平成28年3月29日
有価証券報告書提出予定日 平成28年3月29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

(氏名) 坂根 勝幸
(氏名) 友野 泉
配当支払開始予定日

TEL 0797-74-7272
平成28年3月30日

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年12月期の連結業績(平成27年1月1日～平成27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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年12月期	5,086	3.8	661	13.5	637	15.9	406	21.8
26年12月期	4,901	29.4	583	16.7	550	19.2	333	7.2

(注) 包括利益 27年12月期 406百万円 (21.8%) 26年12月 333百万円 (7.2%)

	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	%	%	%
27年12月期	35.94	35.92	24.6	17.0	13.0
26年12月期	29.51	—	24.8	15.2	11.9

(参考) 持分法投資損益 27年12月期 一百万円 26年12月 一百万円

(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
27年12月期	3,728	1,823	48.9	161.12
26年12月期	3,789	1,482	39.1	131.09

(参考) 自己資本 27年12月期 1,821百万円 26年12月 1,482百万円

(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
27年12月期	598	△144	△385	953
26年12月期	981	△249	△311	885

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	%	%
26年12月期	—	0.00	—	5.90	5.90	66	20.0	5.0
27年12月期	—	0.00	—	10.80	10.80	122	30.1	7.4
28年12月期(予想)	—	0.00	—	12.50	12.50		30.0	

3. 平成28年12月期の連結業績予想(平成28年1月1日～平成28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)	1,846	△15.3	163	△26.6	151	△27.7	93	△30.5
通期	5,562	9.4	754	14.0	730	14.5	470	15.7

※ 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)

(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)	平成27年12月期	11,308,000 株	平成26年12月期	11,308,000 株
② 期末自己株式数	平成27年12月期	66 株	平成26年12月期	66 株
③ 期中平均株式数	平成27年12月期	11,307,934 株	平成26年12月期	11,307,943 株

※監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点においては、金融商品取引法に基づく連結財務諸表等の監査手続を実施中です。

※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、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】2ページ「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	
(1) 経営成績に関する分析	P. 2
(2) 財政状態に関する分析	P. 3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	P. 4
2. 経営方針	
(1) 会社の経営の基本方針	P. 5
(2) 目標とする経営指標	P. 5
(3) 中長期的な会社の経営戦略	P. 5
(4) 会社の対処すべき課題	P. 5
(5) その他、会社の経営上重要な事項	P. 6
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	
4. 連結財務諸表	
(1) 連結貸借対照表	P. 7
(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. 9
連結包括利益計算書	P. 10
(3) 連結株主資本等変動計算書	P. 11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	P. 12
(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. 13
(セグメント情報等)	P. 14
(1株当たり情報)	P. 15
(重要な後発事象)	P. 15

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我が国経済は、米国の金融政策変更並びに新興国経済の減速など、世界経済におけるリスク要因が一部で顕在化したものの、堅調な企業業績が雇用及び所得環境の改善へと波及し、緩やかな景気回復が継続いたしました。

不動産関連業界におきましては、住宅ローンの低金利、省エネ住宅エコポイント及び地価の上昇などを背景に、比較的堅調に推移いたしました。また、建築費及び労務費の高騰が新築住宅の販売価格を押し上げた一方で、価格面での割安感があり、立地・環境面の選択肢が多い、中古住宅は底堅く推移いたしました。なお、近畿圏における中古住宅の取扱件数は前年同期比6.9%の増加となりました。

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、「住まい・暮らし」を事業領域としたワンストップ体制により、資産効率の向上並びに収益力の強化に取り組みました。

まず、阪神間・北摂エリアにおいて8店舗目となる江坂営業所(大阪府吹田市)を平成27年2月に出店し、営業エリアを拡大いたしました。さらに、店舗網を活かした認知度の相乗効果を高めるために、インターネットでの集客力の強化に取り組んだ結果、流通店舗へ来店される購入顧客は前期比11.7%増加いたしました。

そのうえで、「中古住宅×リフォーム×FP」をはじめとした事業間の連携を強化し、付加価値を相乗的に高めるワンストップ戦略により、売上高経常利益率は前期比1.3ポイント改善いたしました。

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5,086百万円(前期比3.8%増)、営業利益661百万円(同13.5%増)、経常利益637百万円(同15.9%増)、当期純利益406百万円(同21.8%増)となり、経常利益においては3期連続で最高益を更新いたしました。

報告セグメントの概況は、次のとおりであります。

(流通事業)

流通事業におきましては、流通店舗への来店顧客数増加を目的に、新規店舗の出店による営業エリアの拡大、並びにインターネット媒体の集客力強化などに経営資源を投下した結果、不動産売買の取扱件数が前期比18.1%増加いたしました。

また、ワンストップ営業の精度向上に取り組み、購入顧客の来店成約率が前期比2.0ポイント向上した結果、営業利益率が前期比1.9ポイント向上いたしました。

また、売却顧客のシェア拡大を目的に開始した期間報酬制度(売却期間に応じた仲介手数料の割引制度)等の成果もあり、不動産売却の取扱件数が前期比28.0%増加いたしました。

この結果、売上高は6期連続で過去最高を記録し846百万円(前期比13.5%増)、営業利益は4期連続で最高益を更新し307百万円(同22.6%増)となりました。

(リフォーム事業)

リフォーム事業におきましては、流通事業で中古住宅を購入された顧客に対して、顧客ごとのこだわりきめ細かく対応したオーダーメイドリフォームに取り組んでまいりました。これにより、定価制リフォームとは一線を画し、住まう人ごとに多様化するライフスタイルに合わせた住空間を創造するなど、住まいの質を追求することで付加価値を高めてまいりました。

さらに、営業から設計・積算、施工管理までのリフォーム工事におけるワンストップ体制を強化し、提案力の向上及び原価圧縮に取り組んだ結果、営業利益率が前期比1.0ポイント向上いたしました。

この結果、売上高は7期連続で過去最高を記録し1,346百万円(前期比7.1%増)、営業利益は6期連続で最高益を更新し268百万円(同9.9%増)となりました。

(開発分譲事業)

開発分譲事業におきましては、案件情報数の激減が価格の高騰を招く仕入市場において、流通店舗に集まる売主様直接の売却情報を活用することで、過当競争からは一線を画し、案件ごとの採算を重視しながら仕入を行いました。さらに、質の高い暮らしを提供する物件企画を追求するとともに、流通店舗にストックされた顧客情報及び営業資産の活用により、販売期間の短縮及びコスト削減に取り組んだ結果、営業利益率が前期比1.1ポイント向上いたしました。

また、流通事業で住み替え取引をされるお客様の現自宅を直接買取ることを目的とした借入枠設定を拡充させることにより、仕入の迅速化にも取り組みました。

この結果、売上高は2,518百万円(前期比1.8%減)、営業利益は203百万円(同14.1%増)となりました。

(受託販売事業)

受託販売事業におきましては、自社開発の戸建物件で培った企画立案・販売促進・営業手法とのシナジーを期待し、阪神間・北摂地域のベッドタウンで分譲される戸建物件に特化して販売依頼を受託いたしました。

この結果、売上高は78百万円(前期比19.9%増)、営業利益は35百万円(同0.5%増)となりました。

(不動産取引派生事業)

不動産取引派生事業におきましては、流通事業の取扱件数増加等に比例する形で、住宅ローン事務代行の取扱件数が前期比0.9%増加いたしました。また、平成27年10月に実施された損害保険料率改定前の複数年契約への切り替え提案に取り組むとともに、長期金利の引き下げメリットが大きいフラット35の紹介件数を増加させることで、顧客単価の向上に努めました。

一方で、外部事業主の販売現場数で変動する広告業務等が前期と比較すると減少いたしました。

この結果、売上高は195百万円(前期比14.1%減)、営業利益は129百万円(同18.1%減)となりました。

(その他)

その他の事業におきましては、まず広告制作業務において営業人員を新たに配置し、新規顧客の獲得並びに受注単価の向上に取り組みました。これにより、コーポレートサイトの制作をはじめ、これまで培ってきたワンストップサービスの営業手法並びに新卒採用などの経営ノウハウを活かしたコンサルティング業務の受注において、売上高が前期比148.9%増加いたしました。

また、教育事業においては、大阪大学・神戸大学合格専門塾「志信館」の開校2年目を迎え、更なる新規入塾者獲得のために、広告宣伝費等が先行して発生しております。

この結果、売上高は100百万円(前期比148.5%増)、営業利益は14百万円(前期は営業損失8百万円)となりました。

② 来期の見通し

来期の見通しといたしましては、金融・経済政策による下支えを背景に、景気は緩やかに回復するものと予想しております。

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、流通店舗を基軸とした事業間シナジーの最大化戦略を継続し、資産効率並びに収益性の更なる向上に取り組み、成長と効率化の両輪により企業価値を高めてまいります。

まず、流通事業においては、平成28年4月(予定)に茨木営業所(茨木市)を新規出店し、北摂地域における営業エリアを拡大いたします。これにより、新規顧客を獲得するとともに、阪神間・北摂エリアにて9営業所を面展開することで得られるスケールメリットを活かし、営業効率及び生産性を更に高めてまいります。また、インターネット媒体の強化をはじめとした集客手段の多様化により、店舗網との相乗効果による認知度向上にも取り組んでまいります。

このように、流通店舗への来店顧客数を増加させることで、事業間連携によるワンストップ体制を活かし、「フイービジネスとリフォーム」の業績拡大を図ることはもちろん、流通店舗の情報活用による独自の不動産仕入ルート確立など、既存資産を活かした事業展開により、資産効率及び収益性を高めてまいります。

以上のことから、来期の連結業績は、売上高5,562百万円、営業利益754百万円、経常利益730百万円、当期純利益470百万円を見込んでおり、来期においても最高益の更新を目指して事業活動に邁進してまいります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況に関する分析

当連結会計年度末における総資産の残高は、前連結会計年度末より61百万円減少し、3,728百万円となりました。

流動資産の残高は、前連結会計年度末より175百万円減少し、2,010百万円となりました。主な要因といたしましては、戸建分譲物件の販売等によりたな卸資産(「販売用不動産」、「未成工事支出金」)が319百万円、並びにその他(流動資産)が13百万円減少した一方で、受取手形及び売掛金が90百万円、並びに現金及び預金が68百万円増加したことによるものであります。

固定資産の残高は、前連結会計年度末より115百万円増加し、1,712百万円となりました。主な要因といたしましては、流通店舗の新規出店に関する改装、並びにシェアハウス用不動産のリノベーション工事により有形固定資産が111百万円、並びにテナント契約に関する保証金等により投資その他の資産が5百万円、それぞれ増加したものであります。

流動負債の残高は、前連結会計年度末より490百万円減少し、1,208百万円となりました。主な要因といたしましては、開発分譲物件の販売等により短期借入金が453百万円、仕入債務等の支払いにより買掛金が52百万円、並びにその他(流動負債)が27百万円減少した一方で、1年内返済予定の長期借入金が42百万円増加したことによるものであります。

固定負債の残高は、前連結会計年度末より88百万円増加し、695百万円となりました。主な要因としましては、長期借入金が増加したことに由来するものであります。

純資産の残高は、前連結会計年度末より341百万円増加し、1,823百万円となりました。これは、当期純利益を406百万円計上した一方で、平成26年12月期の期末配当金を66百万円実施したことにより、利益剰余金が増加したことに由来するものであります。

②キャッシュ・フローの状況に関する分析

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68百万円増加し、953百万円となりました。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637百万円に対し、開発分譲物件の販売によりたな卸資産の減少319百万円、並びに減価償却費36百万円の資金が増加した一方、法人税等の支払額230百万円、売上債権の増加90百万円、仕入債務の減少52百万円の資金が減少したことを主な要因として、598百万円の資金増加(前期は981百万円の資金増加)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・フローにつきましては、シェアハウス用不動産のリノベーション工事などの有形固定資産の取得による支出144百万円を主たる要因として144百万円の資金減少(前期は249百万円の資金減少)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、財務内容の改善を目的とした長期借入れによる収入664百万円の資金が増加した一方で、設備資金の借換え等による返済として長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)529百万円、開発分譲物件の販売等により短期借入金が453百万円、並びに配当金の支払額66百万円の資金がそれぞれ減少したことにより、385百万円の資金減少(前期は311百万円の資金減少)となりました。

	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期
自己資本比率(%)	23.4	31.3	34.9	39.1	48.9
時価ベースの自己資本比率(%)	20.1	70.7	73.6	71.6	84.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	1.8	5.3	—	1.5	1.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	19.9	10.1	—	25.4	22.5

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／営業キャッシュ・フロー

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1) 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 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。

(注3) 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。

(注4) 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おります。

(注5) 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。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

企業価値の最大化に向け、将来の事業拡大及び財務体質の強化を目的とした内部留保の充実に努めるとともに、株主の皆様に対する利益還元を経営上の重要な施策の一つと考え、業績に連動した配当を安定的に実施してまいりたいことを基本方針としております。

この方針に基づき、平成27年12月期におきましては、安定した業績拡大並びに収益性の向上に伴う自己資本の充実に踏まえ、1株当たりの期末配当金は10円80銭を予定しております。

また、次期の配当金においても連結当期純利益の30%程度の配当性向を目標とし、期末配当金として1株当たり12円50銭の配当を見込んでおります。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、住まいをはじめとして「暮らし」に関わるすべてを事業領域とし、社会から真に必要とされ、信頼される企業を目指します。

人間にとって「暮らし」とは、すなわち「人生」に繋がるものです。私たちの目的は、従来の「不動産会社」としての通念を超え、顧客の人生と夢を共に考え、共に歩むことで初めて達成されます。

私たちは、社員、顧客、関係業者、周辺住民、株主というステークホルダーの人々に、「幸せ」と「感動」を循環させる会社として、次に掲げる方針に基づき企業活動を推進しております。

- ① 既成の「不動産会社」の枠組みを超え、どこまでも顧客満足を追求すること。
- ② あらゆる変化に果敢に挑み、よりベターを目指す精神を持つこと。
- ③ 徹底したモチベーション管理に基づく人材育成により、常に組織を活性させること。
- ④ ステークホルダーとの関係を大切にし、いつまでも社会から必要とされる企業を目指すこと。

(2) 目標とする経営指標

当社は、株主資本を効率的に運用し、株主価値の拡大を図ることを重視し、売上高経常利益率及び株主資本当期純利益率（ROE）を重要な経営指標として位置付けております。

当社グループといたしましては、流通事業における営業店舗を基盤としたフィービジネス及びリフォーム事業の売上割合増加に伴う収益力向上を目指すとともに、事業間の連携強化から発揮されるシナジーにより、更なる高収益体質の構築に努めてまいります。

当連結会計年度における売上高経常利益率は12.5%、株主資本当期純利益率（ROE）は24.6%、フィービジネス（流通事業、受託販売事業、不動産取引派生事業）及びリフォーム事業の売上割合48.5%となっております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループの今後の経営戦略といたしましては、流通事業の営業所数を戦略上の重点地域と定めたエリアで、ドミナント戦略により拡大を図り、それに伴う売買仲介件数、リフォーム事業の請負件数、並びに不動産取引派生事業の各種ファイナンシャルプランニング業務の全ての事業領域で取扱件数の増加を目指し、総売上高に占めるフィービジネス等の割合を安定的に高い水準で維持することを目指してまいります。

また、開発分譲事業においては新築戸建分譲の供給を主軸に、開発並びに販売の期間を短く設定し、地価の変動リスクを最小限に抑制しつつ、投下資本の回収サイクルを短縮してまいります。これらの取り組みにより、総資産に占めるたな卸資産及び有利子負債の水準を低位で安定させることに努め、財務リスクをコントロールしつつ事業規模の拡大を目指してまいります。

今後におきましては、他社との差別化、サービスの優位性を確固たるブランド力にまで高め、収益基盤の拡大を促進することで、景気動向の変化に影響を受け難い体制の構築、経営基盤の安定化を図ってまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

今後の見通しにつきましては、金融・経済政策による下支えを背景に、景気は緩やかに回復するものと予想しております。そのようななか、当社グループは、高い成長を持続するために、資産効率並びに収益性を重視した経営戦略により、更に強固な収益基盤を構築する必要があると考えており、以下の施策を実践してまいります。

① 主要事業領域における競争力強化

主要地域である阪神間・北摂地域を中心に、「住まい・暮らし」をキーワードとした「人生に関わる総合サービス企業」を目指すという理念のもと、不動産事業を中心としたサービスの幅を広げていくことを基本的なスタンスとし、流通事業をはじめリフォーム事業、開発分譲事業、受託販売事業等の不動産関連事業の競争力強化を図ってまいります。具体的な戦略は以下のとおりであります。

i) 地域密着による事業基盤の強化

当社グループは、顧客に対する「住まいのワンストップサービス」を提供するうえで、流通事業を事業戦略上の要と位置付けており、店舗を事業活動の拠点となる地域に出店することにより、地域ごとの顧客ニーズ、不動産情報、市場動向、顧客層別の志向等の把握を行うとともに、営業地域全体の情報を蓄積し、各事業へ適時適切に活用することで事業基盤の強化を図ってまいります。

また、平日のみを利用して不動産の購入をされる顧客に対し、当社通常仲介手数料の30%をキャッシュバックするサービスの浸透・拡充を図ることにより、平日の営業稼働率を高めることで、生産性を向上させてまいります。さらに、不動産の売却をされる顧客に対しても、売却期間の短縮で節約できたコストを顧客へ還元する期間報酬制度を実施し、地域における同業他社との差別化、優位性の確保等によるシェアの拡大を目指してまいります。

ii) リフォーム事業における事業基盤の安定

当社グループは、あらゆる販売窓口へ来店された顧客に対し、「住まいのワンストップサービス」の提供を実践しており、そのなかでも、流通事業の店舗で展開しております中古住宅の購入と同時にリフォームを行うという提案は、顧客からの支持も厚く、高いシナジーを生んでおります。

また、優良な中古住宅のストックを活用した住環境の整備を目指し、中古住宅及びリフォーム市場への国策も強化されております。このような環境を背景に、今後益々流通事業との連携強化を図ることで、営業エリアの拡大並びに取扱件数の増加を図り、中古住宅・リフォーム市場におけるリーディングカンパニーを目指してまいります。

iii) 開発分譲事業における財務リスクの低減と物件力の強化

フィービジネス及びリフォーム事業の売上割合を高め、安定した収益基盤を構築することにより、財務体質の強化を図る前提のもと、リスクの許容範囲内において、地域ごとの需要に合わせた戸建分譲開発を推進してまいります。そのため、流通事業の店舗展開により収集・把握した地域ごとの生活スタイル並びに不動産情報を、開発分譲事業における開発用地選定、並びに企画から販売計画に至るまで反映させ、顧客ニーズを的確に捉えた物件創りに徹することで、差別化を図ってまいります。

② 人材の獲得と育成

当社はこれまで原則新卒採用により人員強化を図っており、今後についても、当社グループの事業及び経営理念に共感する新卒社員を採用することで事業基盤の安定並びに拡大を図ってまいります。近年激化する採用市場において、従来型の受動的な採用手法から脱却し、既存資産（事業・人材）を活用したダイレクトリクルーティングにより、優秀な人材へ能動的にアプローチしてまいります。

また、社員一人ひとりの営業スキル、ノウハウを向上させ、お客様からの信頼を得ることをテーマとして、研修制度の充実により人材育成を図るとともに、各事業の管理職層の強化にも努め、経営判断のスピードアップを図ってまいります。

③ コンプライアンス体制の強化

更なる業容拡大、企業価値向上を目指すために、企業倫理・コンプライアンスについて全役職員が共通の認識を持ち、一人ひとりが的確で公正な意思決定を行う風土を醸成する仕組みを整備してまいります。特に、宅地建物取引業法、建築基準法等の関係法令については最新の動向を常に把握し遵守に努めてまいります。また、株式上場企業として、内部者取引にかかる情報管理・売買管理体制の周知・徹底を図ってまいります。

④ 資金調達が多様化

開発分譲事業の事業戦略並びに流通店舗の新規出店など、想定される様々な資金需要に対して、資金調達手段の多様化を図ることにより、適時適切な資金調達を実現し、今後の事業展開を円滑に進めてまいります。また、強固な収益基盤及び財務体質の向上をもとに、借入コストの低減にも同時に取り組んでまいり所存であります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

当社と当社取締役及び監査役、並びに子会社取締役及び監査役との間において取引を行う場合には、取締役会に付議いたしており、当該取引の対象者が取締役の場合においてはその者以外の取締役により、当該取引の妥当性を検証のうえ、通常一般取引と同様の条件であることを前提として決定を行うこととしております。

なお、当該取引の対象者となる取締役は、利益相反取引に該当することから、当該取締役決議には参加いたしておりません。

3. 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。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	885	953
受取手形及び売掛金	253	343
販売用不動産	542	462
未成工事支出金	423	184
繰延税金資産	43	42
その他	38	24
流動資産合計	2,186	2,010
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	612	749
減価償却累計額	△221	△247
建物及び構築物(純額)	390	501
機械装置及び運搬具	22	20
減価償却累計額	△17	△17
機械装置及び運搬具(純額)	4	3
土地	1,105	1,105
リース資産	3	3
減価償却累計額	△1	△1
リース資産(純額)	2	1
その他	49	56
減価償却累計額	△41	△45
その他(純額)	8	10
有形固定資産合計	1,511	1,623
無形固定資産		
のれん	12	9
その他	13	15
無形固定資産合計	26	24
投資その他の資産		
その他	59	65
投資その他の資産合計	59	65
固定資産合計	1,597	1,712
繰延資産		
その他	5	4
繰延資産合計	5	4
資産合計	3,789	3,728

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	346	293
短期借入金	666	213
1年内返済予定の長期借入金	201	244
未払法人税等	182	179
資産除去債務	—	2
その他	303	275
流動負債合計	1,699	1,208
固定負債		
長期借入金	603	694
リース債務	1	1
資産除去債務	2	—
固定負債合計	607	695
負債合計	2,306	1,904
純資産の部		
株主資本		
資本金	269	269
資本剰余金	190	190
利益剰余金	1,022	1,362
自己株式	△0	△0
株主資本合計	1,482	1,821
新株予約権	—	1
純資産合計	1,482	1,823
負債純資産合計	3,789	3,728

(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 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
売上高	4,901	5,086
売上原価	3,904	3,981
売上総利益	997	1,104
販売費及び一般管理費	414	442
営業利益	583	661
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
その他	3	5
営業外収益合計	3	5
営業外費用		
支払利息	35	29
その他	0	0
営業外費用合計	36	30
経常利益	550	637
税金等調整前当期純利益	550	637
法人税、住民税及び事業税	221	226
法人税等調整額	△5	4
法人税等合計	216	231
少数株主損益調整前当期純利益	333	406
少数株主利益	—	—
当期純利益	333	406

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	333	406
包括利益	333	406
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	333	406

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成26年1月1日至平成26年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本					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	269	190	750	—	1,209	1,209
当期変動額						
剰余金の配当			△61		△61	△61
当期純利益			333		333	333
自己株式の取得				△0	△0	△0
当期変動額合計	—	—	272	△0	272	272
当期末残高	269	190	1,022	△0	1,482	1,482

当連結会計年度(自平成27年1月1日至平成27年12月31日)

(単位: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	269	190	1,022	△0	1,482	—	1,482
当期変動額							
剰余金の配当			△66		△66		△66
当期純利益			406		406		406
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						1	1
当期変動額合計	—	—	339	—	339	1	341
当期末残高	269	190	1,362	△0	1,821	1	1,823

(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 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27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	550	637
減価償却費	36	36
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	35	29
売上債権の増減額 (△は増加)	△44	△90
たな卸資産の増減額 (△は増加)	370	319
前渡金の増減額 (△は増加)	1	△1
仕入債務の増減額 (△は減少)	117	△52
未払金の増減額 (△は減少)	△0	8
未払費用の増減額 (△は減少)	12	17
前受金の増減額 (△は減少)	1	△1
その他	51	△47
小計	1,132	855
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△38	△26
法人税等の支払額	△111	△230
営業活動によるキャッシュ・フロー	981	598
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△241	△144
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	△0	△0
その他	△6	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△249	△144
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)	△178	△453
長期借入れによる収入	567	664
長期借入金の返済による支出	△638	△529
自己株式の取得による支出	△0	—
配当金の支払額	△60	△66
その他	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△311	△385
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	420	68
現金及び現金同等物の期首残高	464	885
現金及び現金同等物の期末残高	885	953

(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5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、受託販売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」、「受託販売事業」、「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、店舗を構え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。「受託販売事業」は、自社店舗を構えず、外部事業主が企画・開発した戸建住宅等の受託販売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代理業務、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。

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(自平成26年1月1日 至平成26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	受託販売	不動産 取引派生	計				
売上高										
外部顧客への売上高	745	1,256	2,565	65	227	4,860	40	4,901	—	4,901
セグメント間の内部売上 高又は振替高	28	52	—	3	—	84	—	84	△84	—
計	774	1,308	2,565	69	227	4,945	40	4,985	△84	4,901
セグメント利益又は損失 (△)	250	244	178	35	158	867	△8	859	△276	583
セグメント資産	1,014	473	1,177	3	145	2,815	247	3,062	726	3,789
その他の項目										
減価償却費	18	5	0	0	0	25	3	28	8	36
のれんの償却額	—	3	—	—	—	3	—	3	—	3
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	22	0	0	—	—	22	219	242	0	242

当連結会計年度(自平成27年1月1日 至平成27年12月31日)

(単位: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	受託販売	不動産 取引派生	計				
売上高										
外部顧客への売上高	846	1,346	2,518	78	195	4,985	100	5,086	—	5,086
セグメント間の内部売上 高又は振替高	50	21	—	13	4	89	—	89	△89	—
計	896	1,367	2,518	92	199	5,074	100	5,175	△89	5,086
セグメント利益又は損失 (△)	307	268	203	35	129	945	14	960	△298	661
セグメント資産	1,039	557	1,014	3	123	2,738	420	3,158	569	3,728
その他の項目										
減価償却費	19	4	0	0	0	24	4	29	7	36
のれんの償却額	—	3	—	—	—	3	—	3	—	3
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	16	1	—	—	—	17	127	145	4	149

(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代理業務(受託販売物件に関するものを除く)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	△5	△3
全社費用※	△271	△294
合計	△276	△298

※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※	726	569
合計	726	569

※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	7
合計	8	7

※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※	0	4
合計	0	4

※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 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
1株当たり純資産額	131.09円	161.12円
1株当たり当期純利益金額	29.51円	35.94円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	—	35.92円

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載していません。

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。

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(百万円)	333	406
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	333	406
期中平均株式数(千株)	11,307	11,307
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	—	7
(うち新株予約権(千株))	—	(7)
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	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。