



平成29年12月期 決算短信(日本基準)(連結)

平成30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 (氏名) 坂根 勝幸

問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 友野 泉

TEL 0797-74-7272

定時株主総会開催予定日 平成30年3月29日 配当支払開始予定日

平成30年3月30日

有価証券報告書提出予定日 平成30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

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年12月期の連結業績(平成29年1月1日～平成29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	%
29年12月期	5,222	7.0	630	6.3	623	5.2	413	5.4
28年12月期	4,881	4.0	673	1.7	657	3.1	437	7.7

(注) 包括利益 29年12月期 413百万円 (5.4%) 28年12月期 437百万円 (7.7%)

	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	%	%	%
29年12月期	36.61	36.47	18.2	13.7	12.1
28年12月期	38.70	38.63	22.1	16.6	13.8

(参考) 持分法投資損益 29年12月期 百万円 28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
29年12月期	4,881	2,445	49.4	213.27
28年12月期	4,187	2,155	51.0	189.02

(参考) 自己資本 29年12月期 2,413百万円 28年12月期 2,137百万円

(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
29年12月期	387	49	402	1,530
28年12月期	552	42	101	1,565

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	%	%
28年12月期		0.00		12.50	12.50	141	32.3	7.1
29年12月期		0.00		13.00	13.00	147	35.5	6.5
30年12月期(予想)		0.00		13.50	13.50		34.0	

3. 平成30年12月期の連結業績予想(平成30年1月1日～平成30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)	1,976	3.7	204	5.3	188	9.8	125	9.7	11.06
通期	5,674	8.6	712	12.9	681	9.3	449	8.5	39.68

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
 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)	29年12月期	11,315,000 株	28年12月期	11,308,000 株
期末自己株式数	29年12月期	66 株	28年12月期	66 株
期中平均株式数	29年12月期	11,308,260 株	28年12月期	11,307,934 株

(参考)個別業績の概要

平成29年12月期の個別業績(平成29年1月1日～平成29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	%
29年12月期	1,233	9.5	54	68.0	197	35.7	130	34.9
28年12月期	1,362	14.9	169	13.3	306	17.0	201	22.1

	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
29年12月期	11.58	11.53
28年12月期	17.78	17.74

(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
29年12月期	2,916	1,218	40.7	104.78
28年12月期	2,780	1,211	42.9	105.50

(参考) 自己資本 29年12月期 1,185百万円 28年12月期 1,192百万円

決算短信は監査の対象外です

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]2ページ「1. 経営成績等の概況(1) 当期の経営成績の概況」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) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	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
(セグメント情報等)	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

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、地政学リスク等による先行き不透明感は払拭されていないものの、世界経済の拡大や政府・日銀の各種政策により企業業績が堅調に推移する中、雇用・所得環境の改善が個人消費まで波及し、緩やかな回復基調となりました。

不動産関連業界におきましては、住宅ローン金利の低位推移や地価の上昇傾向など、住宅購入を検討している顧客を後押しする要因は継続している一方で、緩和マネー等の流入による不動産価格の高止まりが一次取得者層の購入意欲に影響を与える一面も散見されました。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3.0%減少いたしました。

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、「住まい・暮らし」を事業領域としたワンストップ体制の強化に取り組み、シナジー効果の最大化戦略を推進いたしました。

まず、流通店舗を事業間シナジーの基軸とし、リフォーム事業との連携を優先した事業戦略により、購入顧客の予算に占める不動産価格の割合を抑えた物件紹介に注力いたしました。また、中古住宅の購入と同時にリフォームを提案するワンストップ営業を強化することにより、お客様が検討される住宅に新たな価値を創造し、物件選びの選択肢を広げてまいりました。これにより、当初計画どおり仲介手数料の成約単価が減少したものの、一方で、流通店舗で住宅を購入されたお客様による「中古住宅×リフォーム」の請負件数は前期比44.5%増加いたしました。また、開発分譲事業において、流通店舗に集まる売主様直接の売却情報を活用し、リフォーム提案に適した中古物件等を積極的に仕入れたことにより、たな卸資産が前期比149.7%増加いたしました。なお、当期末におけるリフォーム受注残高は、前期より37.1%増加の343百万円となり、工事完成後、順次引渡してまいります。

このようにワンストップサービスの強化策が推進された一方で、受託販売事業の事業方針転換に伴う販売代理業務及びそこから派生する広告制作業務等の減収を吸収するには至りませんでした。

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5,222百万円（前期比7.0%増）、営業利益630百万円（同6.3%減）、経常利益623百万円（同5.2%減）、親会社株主に帰属する当期純利益413百万円（同5.4%減）となりました。

セグメントの業績は、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、前述のとおり仲介手数料の成約単価が減少した一方で、売却顧客のシェア拡大戦略である期間報酬制度（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、不動産売却の成約件数は前期比3.7%増加いたしました。この結果、売上高は886百万円（前期比5.5%減）、営業利益は298百万円（同17.9%減）となりました。

リフォーム事業におきましては、流通事業との連携強化によりお客様への提案力が向上した結果、請負件数の増加とともに引渡件数が前期比8.0%増加いたしました。更に、多様化する顧客ニーズへ柔軟に対応できるワンストップ体制（営業・設計・積算・施工管理）の強化や今後の取扱件数増加に対応するため、営業・施工管理の人員を増強した結果、営業利益率が同0.5ポイント向上いたしました。この結果、売上高は1,465百万円（前期比9.6%増）、営業利益は最高益を更新し303百万円（同11.3%増）となりました。

開発分譲事業におきましては、流通店舗に集まる売主様直接の売却情報を活用するとともに、流通店舗にストックされた購入顧客の情報を活用することで、集客・販売コストの圧縮や事業期間が短縮するなど、営業利益率が前期比2.2ポイント改善いたしました。この結果、売上高は2,491百万円（前期比16.2%増）、営業利益は196百万円（同59.3%増）となりました。

受託販売事業におきましては、シナジー効果の最大化戦略にもとづき、他社から受託する販売物件数を抑え、自社物件の販売に注力する体制を整えました。この結果、売上高は46百万円（前期比32.2%減）、営業利益は28百万円（同43.2%減）となりました。

不動産取引派生事業におきましては、流通事業の成約顧客に対して、住宅ローン事務代行と損害保険の紹介など、顧客単価の向上に取り組みました。一方で、昨年注力した既存顧客の借換え相談については、金利水準の下げ止まりにより減少いたしました。また、受託販売事業に連動した広告制作業務に関しては、受託現場数の減少に伴い営業利益が同61.8%減少いたしました。この結果、売上高は158百万円（前期比12.7%減）、営業利益は79百万円（同27.1%減）となりました。

その他の事業におきましては、他社のコーポレートサイトや採用サイトの制作をはじめとした企業ブランディング、並びに中古住宅×リフォームなどの営業ノウハウを活かしたコンサルティング業務の受注に取り組みました。この結果、売上高は174百万円（前期比17.6%減）、営業利益は48百万円（同27.3%減）となりました。

② 今後の見通し

今後の見通しといたしましては、世界経済の拡大を受けて、企業業績は堅調に推移し、雇用・所得環境の改善に伴う個人消費の回復など、国内経済も底堅く推移するものと予想しておりますが、地政学リスク等の不確実性が景気回復に与える影響は引き続き懸念されます。

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、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体質の実現を目指してまいります。

まず、流通店舗への来店顧客数増加を目的に、マーケティングオートメーションの導入を通じて、多様化する顧客ニーズや行動パターンへ対応するなど、自社サイトの集客力強化に取り組んでまいります。更に、リフォーム提案の機会を増やすことを目的に、流通事業に集まる売却情報を活かし、顧客がリフォームすることを前提に購入しやすい中古マンションを開発分譲事業で確保しておくことで、流通事業とリフォーム事業、開発分譲事業の収益性を相乗的に伸ばしてまいります。

次に、営業エリア拡大の一環として、平成30年3月末(予定)に覚王山営業所(名古屋市千種区)を出店し、中部圏へ進出いたします。更に、安定した財務基盤を活かして、財務リスクの許容範囲を慎重に検討したうえで、来々期の業績を見越した戸建分譲用地の仕入にも取り組んでまいります。

また、今後の事業展開を加速させるべく、人材獲得を含めた人への投資、業務効率の向上を目的とした設備投資など、未来への投資を積極的に行う予定であります。

なお、来期の事業計画におきましても、開発分譲事業の引渡しが集中する第4四半期に売上計上が偏重する予定であります。

以上のことから、来期の連結業績は、売上高5,674百万円、営業利益712百万円、経常利益681百万円、親会社株主に帰属する当期純利益449百万円となり、最高益の更新を見込んでおります。

(2) 当期の財政状態の概況

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の残高は、前連結会計年度末より693百万円増加し、4,881百万円となりました。

流動資産の残高は、前連結会計年度末より678百万円増加し、3,177百万円となりました。主な要因といたしましては、たな卸資産(販売用不動産及び未成工事支出金等)が747百万円、並びにその他(流動資産)が10百万円それぞれ増加した一方で、仕入債務等の支払いにより現金及び預金が35百万円、並びに売掛金が46百万円それぞれ減少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16百万円増加し、1,701百万円となりました。主な要因といたしましては、宅建業に係る営業保証金の供託等により投資その他の資産が30百万円増加した一方で、無形固定資産が8百万円並びに有形固定資産が6百万円それぞれ減少したことによるものであります。

流動負債の残高は、前連結会計年度末より330百万円増加し、1,479百万円となりました。主な要因といたしましては、開発分譲物件の仕入資金として短期借入金が285百万円及び1年内返済予定の長期借入金が182百万円、並びにその他(流動負債)が8百万円それぞれ増加した一方で、仕入債務等の支払いにより買掛金が103百万円、並びに未払法人税等が41百万円それぞれ減少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73百万円増加し、955百万円となりました。主な要因といたしましては、長期借入金が73百万円増加したことによるものであります。

純資産の残高は、前連結会計年度末より290百万円増加し、2,445百万円となりました。これは、親会社株主に帰属する当期純利益を413百万円計上した一方で、平成28年12月期の期末配当金を141百万円実施し、利益剰余金が272百万円増加したことによるものであります。また、新株予約権が14百万円増加いたしました。

② キャッシュ・フローの状況

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35百万円減少し、1,530百万円となりました。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623百万円に対し、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748百万円、法人税等の支払い額257百万円並びに仕入債務の減少103百万円によりそれぞれ資金が減少した一方で、売上債権の減少額46百万円並びに減価償却費45百万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、387百万円の資金減少(前期は552百万円の資金増加)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、流通店舗出店に伴う改装費用等の有形固定資産の取得による支出34百万円、その他14百万円を要因として、49百万円の資金減少（前期は42百万円の資金減少）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、開発物件の仕入資金等として長期借入れによる収入947百万円及び短期借入金285百万円それぞれ資金が増加した一方で、開発物件の引渡し等により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）691百万円、配当金の支払額139百万円の資金がそれぞれ減少したことにより、402百万円の資金増加（前期は101百万円の資金増加）となりました。

	平成25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期	平成28年12月期	平成29年12月期
自己資本比率（%）	34.9	39.1	48.9	51.0	49.4
時価ベースの自己資本比率（%）	73.6	71.6	84.0	97.8	88.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	—	1.5	1.9	2.5	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	—	25.4	22.5	28.3	—

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29年12月期におきましては、安定した業績拡大及び収益性の向上に伴う自己資本の充実を踏まえ、1株当たりの期末配当金は13円00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13円50銭の配当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 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,565	1,530
受取手形及び売掛金	370	324
販売用不動産	307	907
未成工事支出金	191	340
未成業務支出金	0	0
繰延税金資産	35	36
その他	27	38
流動資産合計	2,498	3,177
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	755	767
減価償却累計額	△270	△300
建物及び構築物(純額)	485	466
機械装置及び運搬具	35	34
減価償却累計額	△20	△24
機械装置及び運搬具(純額)	15	10
土地	1,085	1,086
リース資産	3	3
減価償却累計額	△2	△3
リース資産(純額)	1	0
その他	56	75
減価償却累計額	△47	△50
その他(純額)	8	25
有形固定資産合計	1,595	1,589
無形固定資産		
のれん	6	2
その他	13	8
無形固定資産合計	19	11
投資その他の資産		
その他	69	100
投資その他の資産合計	69	100
固定資産合計	1,685	1,701
繰延資産		
その他	3	1
繰延資産合計	3	1
資産合計	4,187	4,881

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	285	181
短期借入金	227	512
1年内返済予定の長期借入金	265	447
未払法人税等	155	113
その他	216	225
流動負債合計	1,149	1,479
固定負債		
長期借入金	882	955
リース債務	0	—
固定負債合計	882	955
負債合計	2,031	2,435
純資産の部		
株主資本		
資本金	269	271
資本剰余金	190	191
利益剰余金	1,677	1,950
自己株式	△0	△0
株主資本合計	2,137	2,413
新株予約権	18	32
純資産合計	2,155	2,445
負債純資産合計	4,187	4,881

(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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
売上高	4,881	5,222
売上原価	3,758	4,133
売上総利益	1,122	1,088
販売費及び一般管理費	449	458
営業利益	673	630
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
受取保険金	1	9
その他	4	3
営業外収益合計	6	12
営業外費用		
支払利息	19	19
その他	2	1
営業外費用合計	22	20
経常利益	657	623
税金等調整前当期純利益	657	623
法人税、住民税及び事業税	211	212
法人税等調整額	8	△2
法人税等合計	219	209
当期純利益	437	413
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	437	413

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (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)
当期純利益	437	413
包括利益	437	413
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	437	413

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成28年1月1日至平成28年12月31日)

(単位: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	1,362	△0	1,821	1	1,823
当期変動額							
剰余金の配当			△122		△122		△122
親会社株主に帰属する 当期純利益			437		437		437
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						16	16
当期変動額合計	—	—	315	—	315	16	332
当期末残高	269	190	1,677	△0	2,137	18	2,155

当連結会計年度(自平成29年1月1日至平成29年12月31日)

(単位: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	1,677	△0	2,137	18	2,155
当期変動額							
新株の発行(新株予約 権の行使)	1	1			3		3
剰余金の配当			△141		△141		△141
親会社株主に帰属する 当期純利益			413		413		413
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						14	14
当期変動額合計	1	1	272	—	275	14	290
当期末残高	271	191	1,950	△0	2,413	32	2,445

(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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29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	657	623
減価償却費	46	45
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息及び支払保証料	19	19
売上債権の増減額 (△は増加)	△26	46
たな卸資産の増減額 (△は増加)	168	△748
前渡金の増減額 (△は増加)	△6	△7
仕入債務の増減額 (△は減少)	△8	△103
未払金の増減額 (△は減少)	△21	8
未払費用の増減額 (△は減少)	△14	1
前受金の増減額 (△は減少)	△30	13
その他	26	△9
小計	809	△110
利息及び配当金の受取額	0	0
利息及び保証料の支払額	△19	△20
法人税等の支払額	△237	△257
営業活動によるキャッシュ・フロー	552	△387
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	△37	△34
有形固定資産の売却による収入	0	-
無形固定資産の取得による支出	△3	-
その他	△2	△14
投資活動によるキャッシュ・フロー	△42	△49
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)	14	285
長期借入れによる収入	1,583	947
長期借入金の返済による支出	△1,375	△691
配当金の支払額	△120	△139
その他	△0	1
財務活動によるキャッシュ・フロー	101	402
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	611	△35
現金及び現金同等物の期首残高	953	1,565
現金及び現金同等物の期末残高	1,565	1,530

(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28年1月1日 至平成28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	938	1,337	2,144	69	181	4,669	211	4,881	—	4,881
セグメント間の内部売上 高又は振替高	44	44	—	26	0	116	0	116	△116	—
計	982	1,381	2,144	95	181	4,786	212	4,998	△116	4,881
セグメント利益	363	272	123	50	109	919	67	986	△313	673
セグメント資産	1,092	813	1,049	23	99	3,077	402	3,479	708	4,187
その他の項目										
減価償却費	18	4	0	0	0	23	13	37	9	46
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	17	3	—	—	—	20	4	24	16	40

当連結会計年度(自平成29年1月1日 至平成29年12月31日)

(単位: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	886	1,465	2,491	46	158	5,048	174	5,222	—	5,222
セグメント間の内部売上 高又は振替高	90	38	—	21	—	149	1	150	△150	—
計	976	1,503	2,491	67	158	5,197	175	5,372	△150	5,222
セグメント利益	298	303	196	28	79	906	48	955	△324	630
セグメント資産	1,033	687	1,720	23	111	3,576	463	4,039	841	4,881
その他の項目										
減価償却費	17	3	0	0	0	22	12	34	11	45
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	14	—	—	—	—	14	0	14	19	34

(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)、教育事業及びシェアハウス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	△1	△14
全社費用※	△311	△310
合計	△313	△324

※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※	708	841
合計	708	841

※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※	9	11
合計	9	11

※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※	16	19
合計	16	19

※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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
1株当たり純資産額	189.02円	213.27円
1株当たり当期純利益金額	38.70円	36.61円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	38.63円	36.47円

(注) 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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (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 (百万円)	437	413
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金額(百万円)	437	413
期中平均株式数(千株)	11,307	11,308
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 (百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	19	42
(うち新株予約権(千株))	(19)	(42)
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。