

※ 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
- (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）	27年12月期	11,005,000株	26年12月期	10,968,000株
② 期末自己株式数	27年12月期	一株	26年12月期	一株
③ 期中平均株式数	27年12月期	10,969,830株	26年12月期	9,681,080株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成27年12月期の個別業績（平成27年1月1日～平成27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	%
27年12月期	45,668	51.6	6,005	79.7	5,454	84.3	3,314	95.5
26年12月期	30,118	46.8	3,342	55.2	2,959	57.3	1,695	58.2
	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					
	円 銭		円 銭					
27年12月期	302.13		301.39					
26年12月期	175.12		174.28					

(注) 1. 当社は平成26年6月18日に東京証券取引所マザーズ市場に上場しているため、平成26年12月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は新規上場日から前事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなし算定しております。

2. 当社は平成26年3月26日付で普通株式1株につき500株の割合で株式分割を行っておりますが、平成26年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、平成26年12月期の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	百万円	%	円 銭	円 銭	
27年12月期	42,932	10,698	10,698	7,517	24.8	967.76	685.38	
26年12月期	27,278	7,517	7,517	7,517	27.6	685.38	685.38	

(参考) 自己資本 27年12月期 10,650百万円 26年12月期 7,517百万円

※ 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、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財務諸表の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

- (1) 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。
- (2) 当社は平成28年2月4日を払込期日として公募による新株発行900,000株を実施しておりますので、平成28年12月期の予想1株当たり当期純利益につきましては、平成27年12月期末時点の発行済株式数に当該公募による新株発行分を含めて計算した予想期中平均株式数に基づき算定しております。
- (3) 当社は、平成28年2月15日に証券アナリスト及び機関投資家向けに決算説明会を開催する予定です。この説明会で配付する決算説明会資料については、決算開示後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○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	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	8
(1) 会社の経営の基本方針	8
(2) 目標とする経営指標	9
(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題	9
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	10
5. 連結財務諸表	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(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
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	18
(追加情報)	19
(セグメント情報等)	20
(1株当たり情報)	24
(重要な後発事象)	25
6. 個別財務諸表	26
(1) 貸借対照表	26
(2) 損益計算書	28
(3) 株主資本等変動計算書	29
7. その他	31
(1) 役員の異動	31

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 当連結会計年度の経営成績

当連結会計年度(平成27年1月1日～平成27年12月31日)におけるわが国経済は、政府の経済政策や日銀による金融緩和策の継続等により企業収益の改善が進み緩やかな回復基調を辿りました。個人消費においても雇用・所得環境が改善する中で、日本経済は全体としては底堅い動きとなりました。

当社グループの属する不動産業界におきましては、公益財団法人東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によりますと、平成27年12月度の首都圏1都3県(東京、神奈川、埼玉、千葉)における中古マンションの成約㎡単価は45.44万円/㎡(前年同月比1.3%増)、成約価格は2,864万円(同0.6%増)となり、ともに平成25年1月から36カ月連続で前年同月を上回って推移しております。東京都の伸びが全体を牽引し、生活利便性が高いエリアの中古マンションが堅調を維持している他、都心部では資産運用や相続対策等、購入者が居住する用途以外にも幅広い中古不動産売買のニーズが継続しております。

このような市場環境の中、当社グループは主力事業である不動産売買事業における首都圏ドミナント戦略の推進を継続し、引き続き成長ドライバーである投資用不動産の買取再販活動を強化してまいりました。

不動産売買事業における投資用不動産販売につきましては、国内外の不動産投資ニーズが堅調を維持する中、商品ラインナップの更なる充実に努めてまいりました。その結果、5億円超の一棟投資用不動産販売が13件(前期比8件増)となった他、購入者が投資用として利用する区分所有物件(店舗や区分所有マンション等)の販売も順調に増加し、投資用不動産の売上高は前期比79.9%増の343億24百万円となり、引き続き全社業績を大きく牽引しております。

不動産売買事業における居住用不動産販売につきましては、参入障壁が低く、競合増加に伴う仕入価格の上昇が継続する中、取扱いの価格帯を広げ、都心部や生活利便性の高いエリアにおける買取再販活動を強化した結果、概ね計画通りに推移致しました。

賃貸その他事業につきましては、不動産売買事業における投資用不動産の積極的な買取活動に連動して、不動産賃貸収入が増加傾向で推移しております。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は457億6百万円(前期比51.5%増)、営業利益は61億23百万円(同76.7%増)、経常利益は55億73百万円(同81.2%増)、当期純利益は33億82百万円(同92.2%増)となりました。

(注)「投資用不動産」は、一棟賃貸マンション・一棟オフィスビル・一棟アパート等の賃貸収益が発生する物件を購入者が主に投資用として利用する不動産として区分し、「居住用不動産」は、区分所有マンションを中心に購入者が居住用として利用する不動産として区分しております。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

(不動産売買事業)

不動産売買事業におきましては、一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の投資用不動産の販売が227件(前期比87件増)、平均販売単価は15,121万円(同10.8%増)となり、売上高は343億24百万円(同79.7%増)となりました。また、区分所有マンション等の居住用不動産の販売は375件(同34件減)、平均販売単価は2,536万円(同2.6%増)となり、売上高は95億11百万円(同5.9%減)となりました。

以上の結果、売上高は438億66百万円(前期比50.0%増)、セグメント利益(営業利益)は62億33百万円(同66.6%増)となりました。

(賃貸その他事業)

賃貸その他事業におきましては、不動産売買事業における投資用不動産の買取活動に連動して、不動産賃貸収入が18億21百万円(前期比97.3%増)となり、安定した収益基盤として着実に成長を続けております。

以上の結果、売上高は18億39百万円(前期比98.5%増)、セグメント利益(営業利益)は8億33百万円(同101.5%増)となりました。

②次期(平成28年1月1日～平成28年12月31日)の見通し

次期の見通しにつきましては、中国経済の減速や原油価格の低迷等により、グローバル金融市場の混乱が長引けば日本経済に影響を及ぼす可能性があります。先行き不透明な状況下にあります。政府・日銀の各種政策が支えする中で、国内経済は引き続き緩やかな回復基調が続くものと予想されます。

当社グループの属する不動産業界におきましては、低金利等、資金調達環境は概ね良好に推移すると思われ、エリア・物件毎に強弱混在の様相を呈するものの、首都圏1都3県(東京、神奈川、埼玉、千葉)の生活利便性の高

いエリアにおける中古不動産購入ニーズは継続するものと考えております。

このような市場環境の中、当社グループは、本店、新宿支店及び横浜支店の3つの営業拠点から首都圏1都3県(東京、神奈川、埼玉、千葉)の深耕・拡大を図るため、不動産売買事業における首都圏ドミナント戦略の推進を継続し、成長ドライバーである投資用不動産の買取再販活動に注力した事業を展開してまいります。

不動産売買事業における一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の投資用不動産につきましては、販売件数は220件(前期比7件減)、平均販売単価は20,715万円(同37.0%増)、売上高は455億75百万円(同32.8%増)を見込んでおります。10億円を超える物件を含め、取扱物件の大型化を推進する中で販売件数は微減となるものの、引き続き平均販売単価の上昇による増収増益を目指してまいります。

不動産売買事業における区分所有マンション等の居住用不動産につきましては、販売件数は405件(前期比30件増)、平均販売単価は2,600万円(同2.5%増)、売上高は105億30百万円(同10.7%増)を見込んでおります。

賃貸その他事業につきましては、不動産売買事業における投資用不動産の買取活動に連動して、不動産賃貸収入の収益源となる販売用不動産の増加を見込んでおり、売上高は22億55百万円(同22.6%増)を計画しております。

以上の諸施策の実行により、次期の連結業績見通しは、売上高は583億97百万円(前期比27.8%増)、営業利益は74億25百万円(同21.3%増)、経常利益は66億32百万円(同19.0%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は41億85百万円(同23.7%増)の増収増益を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

①財政状態の分析

当連結会計年度末における財政状態は、資産が432億91百万円(前期比57.0%増)、負債が322億77百万円(同62.9%増)、純資産は110億13百万円(同41.8%増)となりました。

資産の主な増加要因は、販売用不動産が118億52百万円、現金及び預金が28億85百万円、それぞれ増加したことによるものであります。

負債の主な増加要因は、長期借入金が121億30百万円、未払法人税等が8億57百万円増加した一方、短期借入金が6億77百万円減少したことによるものであります。

また、純資産の主な増加要因は、利益剰余金が31億95百万円増加したことによるものであります。

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は、前連結会計年度末に比べ26億89百万円増加し、62億91百万円となりました。各キャッシュ・フローの状況と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)

当連結会計年度の営業活動の結果使用した資金は、72億92百万円(前連結会計年度は、64億44百万円の使用)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益を56億2百万円計上した一方で、たな卸資産が123億22百万円増加及び法人税等の支払が15億90百万円あったことによるものであります。

(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の結果使用した資金は、9億96百万円(前連結会計年度は、55百万円の使用)となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入が9億17百万円あった一方で、定期預金の預入による支出が11億6百万円、有形固定資産の取得による支出が8億97百万円あったことによるものであります。

(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の結果獲得した資金は、109億78百万円(前連結会計年度は86億56百万円の獲得)となりました。これは主に、長期借入れによる収入が308億87百万円あった一方で、長期借入金の返済による支出が190億47百万円及び短期借入金の純減額6億77百万円があったことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	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 (%)	18.5	28.2	25.3
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	73.6	65.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—

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／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株数により算出しております。

(注2) 平成25年12月期の時価ベースの自己資本比率は、東京証券取引所マザーズ市場上場以前のため、記載しておりません。

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しています。

平成25年12月期、平成26年12月期及び平成27年12月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置付けており、将来の事業拡大のため財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、株主利益を高め、株主還元を充実させることを基本方針としております。

また、中長期的な観点から、成長・拡大期にある当社の現状を鑑み、配当性向のみならず、株主資本配当率、ROE、利益成長率の水準、証券市場を取り巻く環境の変化等を総合的に勘案して、最適な配当を実施する方針であります。

当期につきましては、業績見通しの達成状況も勘案し、期末配当金は、1株につき32円となる予想であります。なお、本件につきましては、平成28年3月に開催予定の定時株主総会に付議する予定であります。

また、次期(平成28年12月期)の配当につきましては、業績見通しを勘案し、期末配当38円を予想しております。

(4) 事業等のリスク

当社グループの事業その他に関するリスクについて、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであり、将来において発生の可能性のある全てのリスクを網羅するものではありません。

① 経済情勢、金利動向等の変動について

当社グループの属する不動産業界は、景気動向、経済情勢、金利動向、地価の動向等の影響を受けやすい特性があり、これらの影響から購入者の需要動向が悪化した場合、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

② 消費税率の引き上げについて

当社グループの属する不動産業界は、消費税率の動向によって需要が大きく左右される性格を有しており、消費税率が引き上げられた場合、家計の実質所得の目減りから個人消費を抑制する要因となります。駆け込み需要の反動が個人消費の振幅を大きくした場合、消費税率引き上げ直後は個人消費が大幅に落ち込む懸念があり、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

③ 有利子負債への依存について

当社グループは、不動産売買事業における中古不動産の買取資金を主に金融機関からの借入金によって調達しております。このため、当連結会計年度末における有利子負債依存度は65.9%となっております。当社グループは特

定の金融機関に依存することなく、個別案件毎に販売計画の妥当性を分析したうえで借入金の調達を行っておりますが、金融情勢の変動によって金利上昇や借入金の調達が困難になることがあり、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

④ 資金調達の財務制限条項に係るリスクについて

当社グループは、安定的な資金調達を図るため、複数の金融機関との間でコミットメントライン等の契約を締結しておりますが、本契約には一定の財務制限条項が付されており、これらの条件に抵触した場合には期限の利益を喪失し、一括返済を求められる等により、当社グループの財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 販売用不動産の評価損について

当社グループが保有する販売用不動産については、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分)を適用しております。期末に保有している販売用不動産のうち、投資用不動産については、減価償却を考慮した簿価と正味売却価額を比較し、正味売却価額が簿価を下回っている場合には商品評価損を計上することとしております。また、販売用不動産のうち、区分所有マンション、戸建等の居住用不動産については、取得価額と正味売却価額を比較し、正味売却価額が取得価額を下回っている場合には商品評価損を計上することとしております。今後、経済情勢や不動産市況の悪化等により、当初計画どおりに販売が進まない場合、販売用不動産が在庫として滞留する可能性があり、滞留期間が長期化した場合等は、期末における正味売却価額が簿価または取得価額を下回り、商品評価損を計上することも予測され、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 固定資産の減損について

当社グループは、固定資産の減損に係る会計基準等に従い、決算期毎に固定資産の将来キャッシュ・フロー等を算定し減損損失の認識・測定を行っております。今後の地価動向や景気動向等によっては、固定資産の減損損失を計上することも予測され、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 競合リスクについて

当社グループの主力事業である不動産売買事業は、首都圏1都3県(東京、神奈川、埼玉、千葉)を中心に展開しており、特に居住用不動産の買取再販については参入障壁も低いいため、競合各社との競争は大変厳しいものがあります。また、規制緩和や異業種参入等のビジネス環境の変化によっては、当社グループの競争力を維持できなくなる可能性があり、業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 法的規制等について

当社グループの属する不動産業界は、「宅地建物取引業法」、「建築基準法」、「都市計画法」、「国土利用計画法」、「不景品類及び不当表示防止法」、「不動産の表示に関する公正競争規約」等により法的規制を受けております。今後、これらの法的規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合には、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、法的規制の遵守を徹底しており、現時点において法令違反の事象は発生しておりませんが、将来何らかの理由により、法令違反の事象が発生し、監督官庁より業務の停止や免許の取消し等の処分を受けた場合には、当社グループの事業活動に支障をきたすとともに当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。なお、法的規制について、その有効期間やその他の期限が法令、契約等により定められているものは下表のとおりであります。

(許認可等の状況)

会社名	許認可等の名称	許認可(登録)番号	有効期間	関係法令	許認可等の取消または更新拒否の事由
㈱ムゲンエステート	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣免許(2)第7987号	平成27年5月14日から平成32年5月13日まで	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条
㈱ムゲンエステート	一級建築士事務所登録	東京都知事登録第51257号	平成27年7月20日から平成32年7月19日まで	建築士法	同法第26条
㈱フジホーム	宅地建物取引業者免許	東京都知事免許(4)第75654号	平成24年10月4日から平成29年10月3日まで	宅地建物取引業法	同法第5条及び第66条
㈱フジホーム	一級建築士事務所登録	東京都知事登録第56843号	平成28年2月5日から平成33年2月4日まで	建築士法	同法第26条

⑨ 瑕疵担保責任について

売買対象不動産に隠れた瑕疵(通常の注意をしても発見できない欠陥)がある場合、民法と宅地建物取引業法の規定により売主が買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります。万が一当社グループの販売した不動産に隠れた瑕疵があった場合には、当社グループは、売主として瑕疵担保責任を負うことがあります。その結果、買主より契約解除や損害賠償請求を受け、また、瑕疵修復のための費用が生じることにより、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 自然的・人為的災害について

当社グループが取り扱う中古不動産は、首都圏1都3県(東京、神奈川、埼玉、千葉)を中心に所在しております。首都圏において、地震・火災・水害等の自然的災害、大規模な事故やテロ等の人為的災害が発生した場合、当社グループの所有する中古不動産が滅失、毀損または劣化し販売価値や賃貸収入が著しく減少する可能性があります。

また、首都圏以外の地域で自然的・人為的災害が発生した場合にも、消費マインドの冷え込みから当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑪ 人材の確保について

当社グループは、様々な経営課題克服のため、優秀な人材を継続的に確保・育成していくことが最重要課題であると認識しております。従って、今後も優秀な人材の中途採用、優秀な学生の新卒採用及び教育・研修制度の充実を図り、当社グループの経営理念を理解した責任ある社員の育成を行っていく方針であります。しかしながら、当社グループの求める人材の確保・育成が想定どおりに進まない場合には、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループの人事制度におきましては、当社グループの更なる成長に向けて、求める人材を明確にし、一人ひとりの成長をサポートできる仕組み(仕事に基づく人事体系、成長を促す評価体系及びやりがいのある賃金体系)を構築しております。しかし、評価者の能力不足や部下とのコミュニケーション不足等で当社グループの人事制度が上手く機能しない場合、社員のモチベーションダウンや人材の流出につながる可能性があります。

⑫ 情報漏洩のリスクについて

当社グループが行っている不動産売買事業、賃貸その他事業において、事業上の重要情報、顧客・取引先等の機密情報や個人情報等を保有しております。当社グループでは、これらの情報の外部への不正な流出、漏洩を防止するために、データベースへのアクセス環境、セキュリティシステムの継続的な改善等により、情報管理体制を強化するとともに情報管理の徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により当社グループが保有する機密情報や個人情報等が外部へ流出、漏洩した場合等には、賠償責任を課せられるリスクや当社グループの信用を毀損するリスク等があり、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

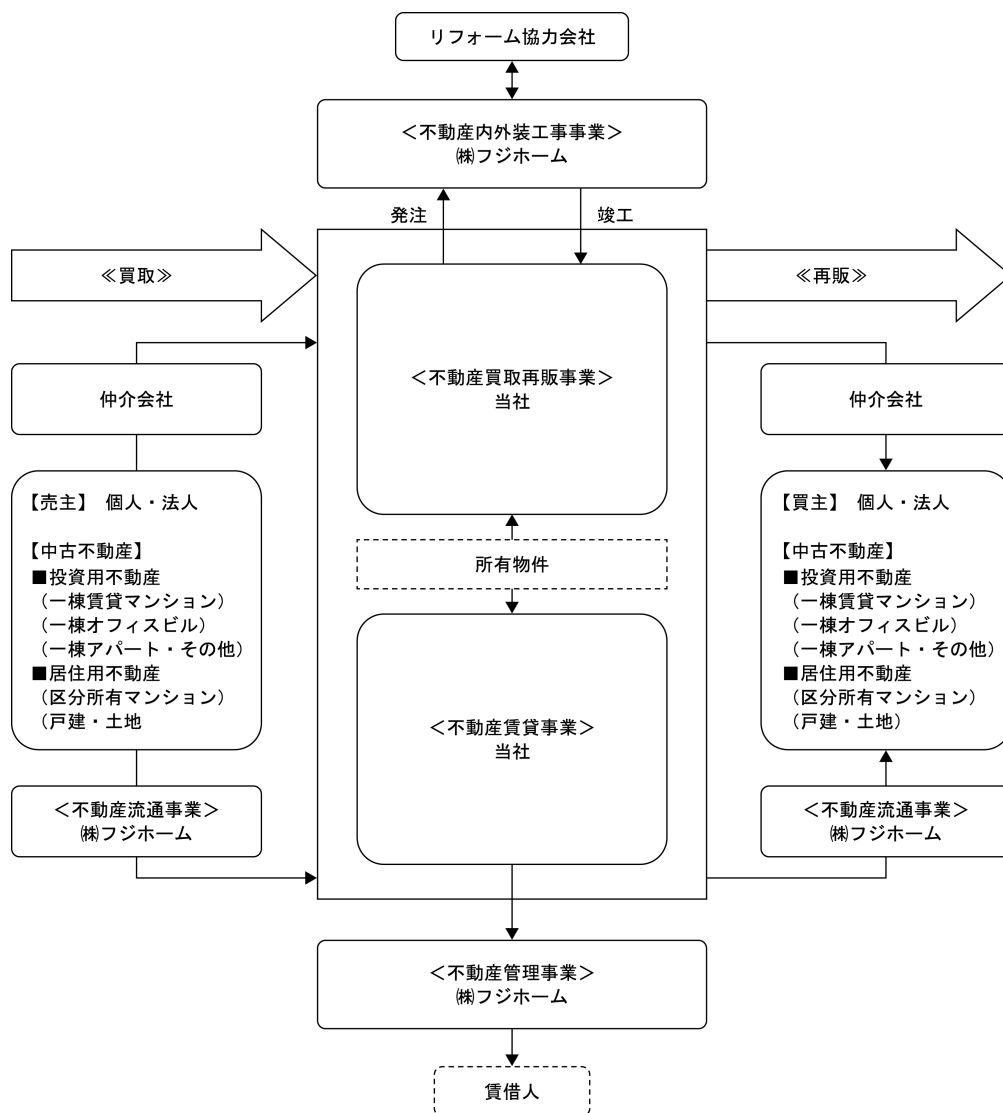
2. 企業集団の状況

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社（株式会社ムゲンエステート）及び連結子会社（株式会社フジホーム）の計2社で構成されており、「不動産売買事業」、「賃貸その他事業」を主たる業務としております。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当事業に係る位置付けは次のとおりであります。

セグメント 区分	事業区分 (主要な会社)	事業内容
不動産 売買事業	不動産 買取再販事業 (当社)	<p>本店、新宿支店及び横浜支店に営業拠点を設け、首都圏1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）において、中古不動産の買取再販事業を展開しております。買取した中古不動産は、「投資用不動産」及び「居住用不動産」に区分して管理しており、子会社である㈱フジホームでバリューアップ（内外装工事等の実施による不動産価値・収益性の向上）を図り、「再生不動産」として販売しております。買取再販に際しては、外部の不動産仲介会社に仲介（媒介または代理）を依頼する形態を主としており、㈱フジホームへも一部の仲介を依頼しております。</p> <p>投資用不動産は、一棟賃貸マンション・オフィスビル・アパート等の賃貸収益が発生する不動産として区分しております。バリューアップの内容として、建物の管理状況の改善、経年劣化に伴う修繕工事、空室の賃貸及び滞納賃料の解消等の実施による不動産投資利回りの向上が挙げられ、国内外の不動産投資家を中心に販売しております。</p> <p>居住用不動産は、区分所有マンションを中心に購入者が居住用として利用する不動産として区分しております。バリューアップの内容として、内装工事及びユニットバス・システムキッチン等の設備の更新が挙げられ、初めて住宅を購入する一次取得者層から買い替え目的の高齢者層等、幅広いお客様層に販売しております。</p>
	不動産 内外装工事業 (㈱フジホーム)	<p>当社が買取した中古不動産の内外装工事を行っております。</p> <p>一級建築士をはじめとする工事関連資格保持者による的確な物件の調査・診断と年間500件を超える内外装工事で培ったノウハウにより、当初の住宅性能を時代に調和させた形に変えることで、中古不動産に新しい価値を付加しております。</p>
	不動産 流通事業 (㈱フジホーム)	<p>当社が中古不動産を買取再販する際に、一部の仲介業務を行っております。自社のホームページや他社が運営する不動産情報サイトを活用し、不動産購入検討者の集客を図る等、販売時の仲介業務に注力しております。また、定期的にオープンルームを実施し、多様化するお客様のニーズを的確に把握することで不動産買取再販事業への連携を図っております。</p>
賃貸 その他事業	不動産 賃貸事業 (当社)	<p>当社が買取した「投資用不動産」及び「固定資産物件」をエンドユーザー等に賃貸しております。</p> <p>「投資用不動産」及び「固定資産物件」の管理を㈱フジホームへ委託することで、当事業における収益力の向上と不動産買取再販事業における販売活動の効率化を推進しております。</p>
	不動産 管理事業 (㈱フジホーム)	<p>当社が買取した「投資用不動産」及び「固定資産物件」の賃貸管理業務を行っており、建物の管理状況の改善、経年劣化に伴う修繕工事、空室の賃貸、滞納賃料の解消等の実施をとおして、不動産投資利回りの向上というバリューアップに結び付けております。</p> <p>また、不動産買取再販事業における「投資用不動産」の購入者の意向に応じて、販売後も引き続き賃貸管理業務を行っております。</p>

事業の系統図は、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

ムゲンエステートの社名は、当社グループの社是である“夢現（ムゲン）”「夢を現実にし、理想を追求する」に由来しており、住宅取得というお客様の夢を実現することをお手伝いしたいという想いが込められております。新築マンションと比較して割安感の強い「再生した中古マンション」の販売から発展してきた当社グループは、より多くのお客様の夢を現実にするために、一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の中古の投資用不動産を中心に取扱商品の拡大を図っております。今後におきましても、社は及び企業理念を経営の基本方針として事業に取り組み、中古不動産の再生・流通を通して地域社会の発展に貢献し、企業価値の更なる向上を目指してまいります。

(社是)

“夢現” 夢を現実にし、理想を追求する。

(企業理念)

- ・社会の繁栄に貢献し、成長し続けていきます。
- ・コンプライアンス経営に徹します。
- ・ステークホルダー満足度の充実につとめます。

(VISION)

不動産ビジネスを通して、夢のある社会の実現をはかる。

(MISSION)

お客様の夢の実現をお手伝いし、お客様とともに成長する。

また、以下の「3つのS」をキーワードに、「持続的成長を担保する強固な収益基盤の確立を目指す」ことを経営基本戦略に掲げております。

- ・ Speed : 経営のSpeed向上
- ・ Satisfaction : 顧客のSatisfaction（満足）を追求
- ・ Skill : 社員のSkill向上

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、成長フェーズにあると認識しており、売上高及び経常利益を最も重要な経営指標として安定的な拡大を目指してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

当社グループを取り巻く中長期的な事業環境は、消費税率の再引き上げ等による環境の変化が想定されるものの、首都圏への人口集中が継続する中、オリンピック・パラリンピックの東京開催決定の追い風もあり、緩やかな上昇基調が続くものと予想されます。

当社グループの主力事業である不動産売買事業におきましては、首都圏1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）の生活利便性の高いエリアにおける中古マンション需要は堅調を維持すると想定する他、相続対策や年金対策（資産形成）等、購入者が居住する用途以外の幅広い需要が継続するものと考えております。

このような事業環境の中、当社グループは、「Speed」、「Satisfaction」、「Skill」の3つのSをキーワードとした経営基本戦略（持続的成長を担保する強固な収益基盤の確立を目指す）の実行を以下の課題と施策に落とし込み、首都圏の中古不動産再生事業において、売上高No.1企業の実現を目指してまいります。

① 首都圏ドミナント戦略の推進

東京圏への人口集中が想定される中、地方都市への支店展開は行わず、首都圏ドミナント戦略の推進を継続してまいります。本店、新宿支店及び横浜支店の3つの営業拠点から、首都圏1都3県の深耕・拡大を図り、首都圏の中古不動産市場における競争力を強化してまいります。

② 投資用不動産販売における取扱平均販売単価の上昇

一棟賃貸マンションや一棟オフィスビル等の投資用不動産販売において、当社グループの成長ドライバーとして更なる売上高の拡大を図るため、10億円を超える物件を含め、取扱物件の大型化を推進し、平均販売単価の上昇を進めてまいります。

③ 事業期間の維持・短縮

仕入決済（売主から買主である当社への所有権移転）から売上決済（売主である当社から買主への所有権移転）までの事業期間の維持・短縮を図り、たな卸資産回転率の向上に努めてまいります。併せて、在庫滞留期間の長期化による商品評価損の計上等の在庫リスクを低減してまいります。

④ 商品ラインナップの充実

数百万円規模から10億円を超える販売価格帯の中で、一棟賃貸マンション、一棟オフィスビル、一棟アパート等の投資用不動産から区分所有マンション、戸建等の居住用不動産まで多種多様な商品ラインナップの充実を図り、お客様の幅広い不動産購入ニーズにお応えしてまいります。

⑤ 経営資源の最適化

当社グループでは、業務拡大に伴う社内システム投資や人員増強等の経営資源の最適化を継続して実施していくことの重要性を認識しております。そのため、業務の制度・運用面からの見直しや社内管理データの共通化・一元化を推進し、効率的な業務運営の確立に努めてまいります。

⑥ 人材の育成と確保

当社グループでは、様々な経営課題克服のため、優秀な人材を確保・育成していくことが最重要課題であると認識しております。人員計画に基づく定期採用や中途採用の実施に当たっては、当社グループの企業理念に賛同し、共に成長しようという意欲があり、行動力のある人材の確保に努めてまいります。また、社内教育・研修制度の充実を図り、社員一人ひとりの成長をサポートできる仕組みを強化してまいります。

⑦ コンプライアンス経営体制の強化

当社グループは、コンプライアンス経営に徹することの重要性を認識し、企業理念の1つに掲げております。コンプライアンス最優先の企業経営を行うために、企業倫理を確立するとともに、法令及び社内諸規程を遵守するコンプライアンス経営の推進を強化していくことが必要であると考えております。そのため、役員及び社員等は、倫理・コンプライアンスに関する行動規範を共有するとともに、常に倫理観と社会的良識をもって行動し、社会から信頼される会社として評価され、持続的に発展するように努めてまいります。また、必要に応じた社内教育を継続して実施するとともに、監査機能の充実を図るために、内部監査部門、監査役会及び会計監査人との連携を強化してまいります。

⑧ リスク管理体制の強化

当社グループは、主要なリスクとして、戦略リスク、災害リスク、オペレーショナルリスク及び財務リスクの4つを認識し、これらのリスクを事前に回避すること及び万一リスクが顕在化した場合の当社グループの被害の最小化を図ることが必要であると考えております。そのため、リスク管理規程を定め、リスクマネジメント活動を推進するとともに、リスク管理体制を強化するために、リスク毎に想定される動機、原因及び背景を踏まえて、毎年リスクの洗い直しを実施してまいります。また、今後におきましても、必要に応じた社内教育を継続して実施するとともに、内部監査計画に基づく定期監査を実施してまいります。

⑨ 財務体質及び資金調達力の強化

東京証券取引所市場第一部への市場変更を契機に、従来の銀行借入による間接金融中心の資金調達のみならず、引き続き、直接金融を含む多様な資金調達手段を検討し、財務基盤の更なる強化及び安定化に向け、尽力してまいります。そのためにも、常に様々な角度より当社グループのおかれている状況をデータ分析したうえで、定期的に金融機関等への業況説明を行い、相互理解の促進に努めてまいります。

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、現在、首都圏1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）において事業展開を行っていること、外国法人等の株主比率が低いこと等から、当面は日本基準に基づいて連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、国際財務報告基準（IFRS）適用時期等に関しましては、今後の事業展開や国内外の動向等を踏まえた上で検討する方針であります。

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	4,221,423	7,106,471
売掛金	7,266	22,863
販売用不動産	21,194,067	33,046,378
仕掛販売用不動産	29,957	57,864
繰延税金資産	168,160	294,629
その他	795,689	774,633
貸倒引当金	△3,079	△9,352
流動資産合計	26,413,485	41,293,488
固定資産		
有形固定資産		
建物	618,778	884,238
減価償却累計額	△200,984	△220,617
建物(純額)	417,794	663,621
土地	450,719	960,434
その他	138,879	116,148
減価償却累計額	△59,766	△66,024
その他(純額)	79,113	50,123
有形固定資産合計	947,628	1,674,179
無形固定資産		
借地権	55,637	55,637
その他	7,783	62,196
無形固定資産合計	63,420	117,833
投資その他の資産		
繰延税金資産	46,574	106,302
その他	105,197	99,752
投資その他の資産合計	151,772	206,054
固定資産合計	1,162,820	1,998,068
資産合計	27,576,305	43,291,556

(単位：千円)

	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		
買掛金	503,831	721,108
短期借入金	4,719,432	4,042,142
1年内返済予定の長期借入金	2,864,275	2,574,573
未払法人税等	974,308	1,832,086
賞与引当金	47,648	63,827
工事保証引当金	24,188	34,845
その他	378,833	481,650
流動負債合計	9,512,518	9,750,234
固定負債		
長期借入金	9,769,212	21,899,246
役員退職慰労引当金	179,292	—
退職給付に係る負債	46,002	56,844
その他	304,077	571,268
固定負債合計	10,298,584	22,527,358
負債合計	19,811,102	32,277,593
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,340	1,586,930
資本剰余金	1,507,340	1,509,930
利益剰余金	4,673,523	7,869,151
株主資本合計	7,765,203	10,966,011
新株予約権	—	47,952
純資産合計	7,765,203	11,013,963
負債純資産合計	27,576,305	43,291,556

(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	30,175,343	45,706,748
売上原価	24,445,902	36,421,289
売上総利益	5,729,440	9,285,459
販売費及び一般管理費	2,264,033	3,162,005
営業利益	3,465,406	6,123,454
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,336	1,471
受取手数料	6,256	10,479
違約金収入	8,865	33,427
その他	6,987	11,666
営業外収益合計	23,445	57,043
営業外費用		
支払利息	346,840	508,808
株式交付費	20,975	—
支払手数料	43,848	53,587
その他	1,043	44,691
営業外費用合計	412,706	607,087
経常利益	3,076,145	5,573,410
特別利益		
固定資産売却益	23,698	28,521
その他	—	175
特別利益合計	23,698	28,696
特別損失		
固定資産売却損	2,761	43
その他	0	—
特別損失合計	2,761	43
税金等調整前当期純利益	3,097,082	5,602,063
法人税、住民税及び事業税	1,356,709	2,406,177
法人税等調整額	△19,213	△186,197
法人税等合計	1,337,496	2,219,979
少数株主損益調整前当期純利益	1,759,585	3,382,083
当期純利益	1,759,585	3,382,083

連結包括利益計算書

	(単位：千円)	
	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	1,759,585	3,382,083
包括利益	1,759,585	3,382,083
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,759,585	3,382,083

(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：千円)

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	98,095	21,095	2,946,971	3,066,161	3,066,161
当期変動額					
新株の発行	1,484,880	1,484,880		2,969,760	2,969,760
新株の発行(新株予約権の行使)	1,365	1,365		2,730	2,730
剰余金の配当			△33,034	△33,034	△33,034
当期純利益			1,759,585	1,759,585	1,759,585
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	1,486,245	1,486,245	1,726,551	4,699,041	4,699,041
当期末残高	1,584,340	1,507,340	4,673,523	7,765,203	7,765,203

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：千円)

	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	株主資本合計		
当期首残高	1,584,340	1,507,340	4,673,523	7,765,203	—	7,765,203
当期変動額						
新株の発行(新株予約権の行使)	2,590	2,590		5,180		5,180
剰余金の配当			△186,456	△186,456		△186,456
当期純利益			3,382,083	3,382,083		3,382,083
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					47,952	47,952
当期変動額合計	2,590	2,590	3,195,627	3,200,807	47,952	3,248,760
当期末残高	1,586,930	1,509,930	7,869,151	10,966,011	47,952	11,013,963

(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	3,097,082	5,602,063
減価償却費	245,824	493,761
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,055	6,273
賞与引当金の増減額 (△は減少)	17,586	16,179
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	24,427	6,262
工事保証引当金の増減額 (△は減少)	15,748	10,656
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	10,386	10,842
受取利息及び受取配当金	△1,336	△1,471
支払利息	346,840	508,808
株式交付費	20,975	—
株式報酬費用	—	47,952
固定資産売却損益 (△は益)	△20,936	△28,477
固定資産除却損	0	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△2,103	△15,596
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△8,663,400	△12,322,198
仕入債務の増減額 (△は減少)	122,015	217,276
未払消費税等の増減額 (△は減少)	823	△2,791
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△40,022	16,025
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△252,095	△3,867
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	96,377	148,595
その他	67,190	85,140
小計	△4,913,561	△5,204,564
利息及び配当金の受取額	1,336	1,471
利息の支払額	△359,233	△498,720
法人税等の支払額	△1,172,857	△1,590,721
営業活動によるキャッシュ・フロー	△6,444,316	△7,292,535
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	△653,451	△1,106,459
定期預金の払戻による収入	550,463	917,509
有形固定資産の取得による支出	△75,087	△897,700
有形固定資産の売却による収入	124,596	151,109
無形固定資産の取得による支出	△2,500	△57,819
出資金の払込による支出	—	△2,740
出資金の回収による収入	510	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△55,469	△996,101

(単位：千円)

	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)
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)	202,687	△677,290
長期借入れによる収入	14,407,000	30,887,900
長期借入金の返済による支出	△8,867,804	△19,047,568
株式の発行による収入	2,951,514	—
ストックオプションの行使による収入	—	5,180
リース債務の返済による支出	△3,386	△3,429
配当金の支払額	△33,034	△186,456
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,656,977	10,978,335
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,157,190	2,689,698
現金及び現金同等物の期首残高	1,444,129	3,601,319
現金及び現金同等物の期末残高	3,601,319	6,291,018

(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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数

1社

連結子会社の名称

株式会社フジホーム

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法

②たな卸資産

a 販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によって
おります。

b 仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によって
おります。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 6年～41年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 4年～15年

②無形固定資産（リース資産を除く）

自社利用のソフトウェア

社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

③リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

②賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額の当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

③工事保証引当金

販売済み物件に係る補修費用の支出に備えるため、補修実績率に基づく補修見込額を計上しております。

④役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、役員退職慰労金内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び取得日から3か月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なりリスクしか負わない短期的な投資であります。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(追加情報)

当社グループは、平成27年3月27日開催の定時株主総会において取締役及び監査役に対する退職慰労金を打切り支給することを決議いたしました。

これに伴い、「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打切り支給額の未払分を固定負債の「その他」に含めて計上しております。

(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

(1) 報告セグメントの決定方法

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、中古の区分マンション、戸建を購入し、リフォームしたうえで販売する不動産売買を主な事業としております。それ以外に賃貸用不動産を購入し賃貸するほか、販売用の一棟マンション、ビル等を販売するまでの間、賃貸する事業及びマンション等の賃貸管理を行う賃貸事業を展開しております。

従って、当社グループでは、「不動産売買事業」と「賃貸その他事業」を報告セグメントとしております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「不動産売買事業」は、区分所有マンション、投資用不動産（賃貸マンション・アパート・オフィスビル）、戸建の売買及びそれに関連する内外装工事や販売時の仲介手数料収入を含んでおります。

「賃貸その他事業」は、一棟マンションまたはビル、区分マンション等を賃貸して得られる賃料収入及び賃貸マンション、ビルを管理する賃貸管理収入を含んでおります。

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：千円)

	報告セグメント			調整額 (注)	合計
	不動産売買事業	賃貸その他事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	29,248,517	926,825	30,175,343	—	30,175,343
セグメント間の内部 売上高又は振替高	568	10,444	11,013	△11,013	—
計	29,249,086	937,270	30,186,356	△11,013	30,175,343
セグメント利益	3,742,720	413,617	4,156,337	△690,930	3,465,406
セグメント資産	4,121,364	18,676,712	22,798,076	4,778,229	27,576,305
その他の項目					
減価償却費	3,234	228,005	231,239	14,650	245,890
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	16,732	59,527	76,260	5,792	82,053

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△690,930千円は、主に一般管理費等の各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。
 - (2) セグメント資産の調整額4,778,229千円は、主に現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。
2. 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。
 3. 投資用不動産について、販売までの期間にわたる賃料収入を賃貸その他事業の売上高としているため、保有期間中は賃貸その他事業のセグメント資産とし、販売の都度、帳簿価額で不動産売買事業のセグメント資産に振り替えております。

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:千円)

	報告セグメント			調整額 (注)	合計
	不動産売買事業	賃貸その他事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	43,866,922	1,839,825	45,706,748	—	45,706,748
セグメント間の内部 売上高又は振替高	5,592	8,308	13,901	△13,901	—
計	43,872,515	1,848,134	45,720,650	△13,901	45,706,748
セグメント利益	6,233,741	833,641	7,067,383	△943,928	6,123,454
セグメント資産	4,949,926	30,494,615	35,444,542	7,847,014	43,291,556
その他の項目					
減価償却費	5,965	471,314	477,280	16,481	493,761
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	11,058	959,899	970,957	32,329	1,003,287

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額△943,928千円は、主に一般管理費等の各報告セグメントに配賦されない全社費用であります。
- (2)セグメント資産の調整額7,847,014千円は、主に現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産等、各報告セグメントに配賦されない全社資産であります。
2. 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。
3. 投資用不動産について、販売までの期間にわたる賃料収入を賃貸その他事業の売上高としているため、保有期間中は賃貸その他事業のセグメント資産とし、販売の都度、帳簿価額で不動産売買事業のセグメント資産に振り替えております。

【関連情報】

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)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一のため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国または地域に所在する有形固定資産を有していないため、該当事項はありません。

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、記載を省略しております。

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. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一のため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国または地域に所在する有形固定資産を有していないため、該当事項はありません。

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、記載を省略しております。

【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】

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)

該当事項はありません。

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)

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】

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)

該当事項はありません。

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)

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】

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)

該当事項はありません。

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)

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	707.99円	996.46円
1株当たり当期純利益金額	181.76円	308.31円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	180.88円	307.56円

- (注) 1. 当社は平成26年6月18日に東京証券取引所マザーズ市場に上場しているため、平成26年12月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は新規上場日から前連結会計年度末までの平均株価を期中平均株価とみなし算定しております。
2. 当社は、平成26年3月26日付で株式1株につき500株の株式分割を行っております。平成26年12月期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。
3. 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。

項目	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(千円)	1,759,585	3,382,083
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,759,585	3,382,083
普通株式の期中平均株式数(株)	9,681,080	10,969,830
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(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	46,731	26,718
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まれなかった潜在株式の概要	—	平成27年4月10日開催の取締役会において決議された第2回新株予約権(新株予約権の株数55,400株)

(重要な後発事象)

公募による新株式発行（一般募集）

当社は、平成28年1月15日開催の取締役会において、一般募集による新株式の発行を決議し、平成28年2月4日に払込を受けております。

(1) 発行株式の種類及び数	当社普通株式	900,000株
(2) 払込金額	1株につき	1,661.24円
(3) 資本組入額	1株につき	830.62円
(4) 払込金額の総額		1,495,116,000円
(5) 増加する資本金及び	増加する資本金の額	747,558,000円
資本準備金の額	増加する資本準備金の額	747,558,000円
(6) 払込期日		平成28年2月4日
(7) 資金使途	不動産売買事業における運転資金（投資用不動産の仕入資金）の一部として	

第三者割当増資（オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資）

当社は、平成28年1月15日開催の取締役会において、第三者割当による新株式の発行を決議しております。

(1) 発行株式の種類及び数	当社普通株式（上限）	262,500株
(2) 払込金額	1株につき	1,661.24円
(3) 資本組入額	1株につき	830.62円
(4) 払込金額の総額	（上限）	436,075,500円
(5) 増加する資本金及び	増加する資本金の額	（上限）218,037,750円
資本準備金の額	増加する資本準備金の額	（上限）218,037,750円
(6) 割当先	野村証券株式会社	
(7) 払込期日		平成28年2月22日
(8) 資金使途	不動産売買事業における運転資金（投資用不動産の仕入資金）の一部として	

6. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,921,621	6,764,912
売掛金	7,116	22,209
販売用不動産	21,268,060	33,150,055
貯蔵品	1,287	1,460
前渡金	607,171	591,350
前払費用	58,708	66,354
繰延税金資産	137,951	253,097
その他	132,015	114,699
貸倒引当金	△3,079	△9,352
流動資産合計	26,130,853	40,954,787
固定資産		
有形固定資産		
建物	411,572	657,316
車両運搬具	11,609	12,448
工具、器具及び備品	12,900	25,789
土地	442,058	952,365
リース資産	4,208	1,947
建設仮勘定	45,600	—
有形固定資産合計	927,948	1,649,866
無形固定資産		
借地権	55,637	55,637
ソフトウェア	3,373	56,549
電話加入権	1,857	1,857
無形固定資産合計	60,868	114,044
投資その他の資産		
関係会社株式	16,616	16,616
出資金	43,800	46,540
繰延税金資産	39,579	98,669
その他	58,806	51,707
投資その他の資産合計	158,802	213,533
固定資産合計	1,147,619	1,977,444
資産合計	27,278,473	42,932,231

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	595,368	815,668
短期借入金	4,719,432	4,042,142
1年内返済予定の長期借入金	2,844,121	2,574,573
未払金	62,384	77,932
未払費用	33,578	43,045
未払法人税等	944,896	1,793,251
前受金	189,232	208,872
リース債務	2,522	801
工事保証引当金	23,601	29,134
賞与引当金	47,217	62,601
預り金	45,357	91,350
流動負債合計	9,507,712	9,739,372
固定負債		
長期借入金	9,753,732	21,899,246
長期預り敷金保証金	284,532	367,592
退職給付引当金	32,933	40,732
役員退職慰労引当金	164,892	—
リース債務	2,147	1,344
資産除去債務	15,323	15,601
その他	—	170,205
固定負債合計	10,253,561	22,494,721
負債合計	19,761,274	32,234,094
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,340	1,586,930
資本剰余金		
資本準備金	1,507,340	1,509,930
資本剰余金合計	1,507,340	1,509,930
利益剰余金		
利益準備金	3,428	3,428
その他利益剰余金		
別途積立金	15,000	15,000
繰越利益剰余金	4,407,090	7,534,896
利益剰余金合計	4,425,519	7,553,325
株主資本合計	7,517,199	10,650,185
新株予約権	—	47,952
純資産合計	7,517,199	10,698,137
負債純資産合計	27,278,473	42,932,231

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
売上高	30,118,208	45,668,119
売上原価	24,587,240	36,623,953
売上総利益	5,530,968	9,044,166
販売費及び一般管理費	2,188,801	3,038,304
営業利益	3,342,167	6,005,862
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,253	1,378
違約金収入	8,865	33,427
業務受託料	7,800	7,800
その他	10,423	12,293
営業外収益合計	28,342	54,899
営業外費用		
支払利息	344,961	508,176
支払手数料	43,807	53,583
株式交付費	20,975	—
その他	920	44,691
営業外費用合計	410,665	606,452
経常利益	2,959,845	5,454,309
特別利益		
固定資産売却益	23,698	28,502
特別利益合計	23,698	28,502
特別損失		
固定資産売却損	2,761	43
その他	0	—
特別損失合計	2,761	43
税引前当期純利益	2,980,781	5,482,768
法人税、住民税及び事業税	1,302,100	2,342,742
法人税等調整額	△16,686	△174,235
法人税等合計	1,285,413	2,168,506
当期純利益	1,695,367	3,314,261

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			
					別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	98,095	21,095	21,095	3,428	15,000	2,744,756	2,763,185	2,882,375
当期変動額								
新株の発行	1,484,880	1,484,880	1,484,880					2,969,760
新株の発行(新株予約権の行使)	1,365	1,365	1,365					2,730
剰余金の配当						△33,034	△33,034	△33,034
当期純利益						1,695,367	1,695,367	1,695,367
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	1,486,245	1,486,245	1,486,245	—	—	1,662,333	1,662,333	4,634,823
当期末残高	1,584,340	1,507,340	1,507,340	3,428	15,000	4,407,090	4,425,519	7,517,199

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	—	2,882,375
当期変動額		
新株の発行		2,969,760
新株の発行(新株予約権の行使)		2,730
剰余金の配当		△33,034
当期純利益		1,695,367
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—
当期変動額合計	—	4,634,823
当期末残高	—	7,517,199

当事業年度(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							株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計		別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	1,584,340	1,507,340	1,507,340	3,428	15,000	4,407,090	4,425,519	7,517,199
当期変動額								
新株の発行(新株予約権の行使)	2,590	2,590	2,590					5,180
剰余金の配当						△186,456	△186,456	△186,456
当期純利益						3,314,261	3,314,261	3,314,261
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	2,590	2,590	2,590	—	—	3,127,805	3,127,805	3,132,985
当期末残高	1,586,930	1,509,930	1,509,930	3,428	15,000	7,534,896	7,553,325	10,650,185

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	—	7,517,199
当期変動額		
新株の発行(新株予約権の行使)		5,180
剰余金の配当		△186,456
当期純利益		3,314,261
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	47,952	47,952
当期変動額合計	47,952	3,180,938
当期末残高	47,952	10,698,137

7. その他

(1) 役員の変動

該当事項はありません。