



2019年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年2月13日

上場会社名 株式会社ラ・アトレ 上場取引所 東
 コード番号 8885 URL <http://www.lattrait.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 脇田 栄一
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 管理副本部長 (氏名) 栗原 一成 TEL 03-5405-7300
 定時株主総会開催予定日 2020年3月27日 配当支払開始予定日 2020年3月30日
 有価証券報告書提出予定日 2020年3月27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：無

(百万円未満切捨て)

1. 2019年12月期の連結業績（2019年1月1日～2019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	%
2019年12月期	11,669	51.1	2,282	90.7	2,033	116.3	1,379	120.8
2018年12月期	7,720	△6.7	1,196	40.9	940	53.5	624	38.8

(注) 包括利益 2019年12月期 1,387百万円 (137.7%) 2018年12月期 583百万円 (26.8%)

	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	%	%	%
2019年12月期	261.46	259.00	35.8	9.7	19.6
2018年12月期	118.40	118.26	21.5	5.9	15.5

(参考) 持分法投資損益 2019年12月期 ー百万円 2018年12月期 ー百万円

(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
2019年12月期	24,896	4,540	18.1	854.63
2018年12月期	16,832	3,197	19.0	605.54

(参考) 自己資本 2019年12月期 4,508百万円 2018年12月期 3,194百万円

(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
2019年12月期	△584	△3,792	5,254	2,784
2018年12月期	△1,376	△138	2,028	1,906

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	%	%
2018年12月期	ー	0.00	ー	14.00	14.00	73	11.8	2.5
2019年12月期	ー	0.00	ー	50.00	50.00	263	19.1	6.8
2020年12月期(予想)	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー

(注) 次期の配当予想については、配当額は未定であります。これまでの配当政策を基本方針としつつ、今後の中期経営計画の進捗に応じた利益還元を図るため、親会社株主に帰属する当期純利益をベースとした配当性向「20%以上30%」を目標とする方針であります。

3. 2020年12月期の連結業績予想（2020年1月1日～2020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	12,500	7.1	1,620	△29.0	1,300	△36.1	900	△34.7	170.62

※ 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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2019年12月期	5,275,000株	2018年12月期	5,275,000株
2019年12月期	81株	2018年12月期	25株
2019年12月期	5,274,972株	2018年12月期	5,274,407株

(参考) 個別業績の概要

2019年12月期の個別業績（2019年1月1日～2019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	%
2019年12月期	11,525	64.6	2,112	167.0	1,900	196.5	1,304	194.6
2018年12月期	7,001	△13.6	791	5.5	640	3.2	442	△0.1

	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
2019年12月期	円 銭 247.37	円 銭 245.05
2018年12月期	83.99	83.88

(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	
2019年12月期	21,269		4,291		20.0		807.50	
2018年12月期	16,337		3,023		18.5		572.52	

(参考) 自己資本 2019年12月期 4,259百万円 2018年12月期 3,020百万円

<個別業績の前期実績値との差異理由>

当事業年度において、翌事業年度に計画していた新築不動産販売部門における販売用不動産の引渡しによる売上計上及び共同事業による売上計上が前倒しになったこと等により、前事業年度の実績値と当事業年度の実績値との間に差異が生じています。

※ 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

(将来に関する記述等についてのご注意)

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P.4「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

(日付の表示変更)

第1四半期連結会計期間より、日付の表示を和暦から西暦に変更しております。

○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	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
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	14
(表示方法の変更)	16
(連結貸借対照表関係)	17
(連結損益計算書関係)	18
(連結包括利益計算書関係)	19
(連結株主資本等変動計算書関係)	20
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	22
(セグメント情報等)	23
(1株当たり情報)	27
(重要な後発事象)	28
4. 個別財務諸表及び主な注記	32
(1) 貸借対照表	32
(2) 損益計算書	34
(3) 株主資本等変動計算書	36
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	38
(継続企業の前提に関する注記)	38
(重要な会計方針)	38
(表示方法の変更)	40
(貸借対照表関係)	41
(損益計算書関係)	42
(重要な後発事象)	43

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度における首都圏の新築マンション市況は、不動産経済研究所の調べによると、2019年の発売戸数は31,238戸と、前年を15.9%下回り、27年ぶりに35,000戸を下回りました。また、契約率については、62.6%と前年比0.6ポイントアップいたしましたが、好調の目安と言われる70%は大きく下回りました。平均価格が前年比1.9%上回り、5,980万円と29年ぶりの高水準となるなど、価格上昇の影響が出ているものと推察されます。

一方、東日本不動産流通機構調べによる首都圏中古マンションの2019年の成約件数は、38,109戸と前年比2.4%と2年ぶりに前年を上回り、2017年(37,329戸)を超えて過去最高となりました。また、成約物件の1㎡当たり平均単価は、前年比3.3%増と7年連続で上昇し、この7年で約40%上昇しております。

このような環境の中、当社は活況が続く中古マンションマーケットをターゲットとした1棟リノベーションマンション「ラ・アトレ御苑内藤町グランガーデン」や販売価格が1戸2億円を超える「200Million-Renovation」の取扱いを拡大するなど、戸別リノベーションマンション事業に注力するとともに、新築不動産販売部門においては、収益不動産開発を進め、「LAホテル福岡」や都市型商業ビル開発「A*G中目黒」、「A*G高円寺」を引渡したことで、土地企画販売業務「大森北プロジェクト」、「東十条プロジェクト」、「笹塚プロジェクト」の引渡し完了したことが、当連結会計年度の収益に貢献いたしました。

その結果、当連結会計年度の売上高及び損益に関わる業績は以下の通りとなりました。

なお、セグメント間の内部売上は除いております。

セグメント別売上高の概況

セグメント	前連結会計年度 (自2018年1月1日 至2018年12月31日)	当連結会計年度 (自2019年1月1日 至2019年12月31日)	構成比	前年同期比
	千円	千円	%	%
不動産販売事業	6,981,823	11,156,808	95.6	59.8
（新築不動産販売部門）	(3,202,126)	(5,032,352)	43.1	57.2
（再生不動産販売部門）	(3,779,696)	(6,124,455)	52.5	62.0
不動産管理事業部門	573,972	496,136	4.3	△13.6
その他	164,846	16,698	0.1	△89.9
計	7,720,642	11,669,642	100.0	51.1

1) 売上高

不動産事業における主な売上実績は、以下の通りとなっております。

(i) 新築不動産販売部門では、収益不動産「LAホテル福岡」や都市型商業ビル開発「A*G中目黒」、「A*G高円寺」、土地企画販売業務「大森北プロジェクト」、「東十条プロジェクト」及び「笹塚プロジェクト」の引渡し完了したこと等により、売上高5,032百万円（前年同期比57.2%増）となりました。また、セグメント利益は1,470百万円（同89.5%増）となりました。

(ii) 再生不動産販売部門では、戸別リノベーション販売部門において、リノベーションマンションを62戸引渡したことで、インベストメント業務「西新宿1丁目プロジェクト」の完了等により、売上高6,124百万円（同62.0%増）となりました。また、セグメント利益は1,215百万円（同169.8%増）となりました。

(iii) 不動産管理事業部門では、管理物件の賃貸収入等により売上高496百万円（同13.6%減）となりました。また、セグメント利益は261百万円（同4.2%減）となりました。

(注) セグメント利益とは、各セグメントの売上総利益から販売費用及び営業外費用を差し引いたものであります。

2) 営業利益

販売費及び一般管理費は1,294百万円（同33.8%増）となりました。

その結果、営業利益は2,282百万円（同90.7%増）となりました。

3) 経常利益

支払利息215百万円（同8.6%増）を中心に営業外費用が281百万円（同2.7%増）となった結果、経常利益は2,033百万円（同116.3%増）となりました。

4) 親会社株主に帰属する当期純利益

法人税、住民税及び事業税を701百万円(同165.9%増)、法人税等調整額を△46百万円(前年同期は52百万円)計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は1,379百万円(前年同期比120.8%増)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(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、8,063百万円増加(前年同期比47.9%増)し、24,896百万円となりました。これは現金及び預金が1,115百万円増加したこと、販売用不動産が2,017百万円減少したこと、仕掛販売用不動産が3,384百万円増加したこと、建物及び構築物(純額)が2,533百万円増加したこと、土地が2,629百万円増加したこと等によるものであります。

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は前連結会計年度末に比べ、6,721百万円増加(前年同期比49.3%増)し、20,356百万円となりました。これは短期借入金が2,214百万円増加したこと、前受金が432百万円増加したこと、1年内返済予定の長期借入金が701百万円増加したこと、長期借入金が2,414百万円増加したこと等によるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産合計については、前連結会計年度末に比べ1,342百万円増加(前年同期比42.0%増)し、4,540百万円となりました。これは、親会社株主に帰属する当期純利益を1,379百万円計上したこと、配当の実施に伴い利益剰余金が73百万円減少したこと等が主な原因であります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ877百万円の増加となり、2,784百万円となりました。当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次の通りであります。

(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、税金等調整前当期純利益2,034百万円、たな卸資産の増加3,267百万円等により584百万円の資金支出(前連結会計年度は1,376百万円の資金支出)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、有形固定資産の取得による支出3,573百万円等により3,792百万円の資金支出(前連結会計年度は138百万円の資金支出)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、短期借入金の純増加2,214百万円、長期借入れによる収入5,984百万円、長期借入金の返済による支出2,868百万円等により5,254百万円の資金獲得(前連結会計年度は2,028百万円の資金獲得)となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2015年12月期	2016年12月期	2017年12月期	2018年12月期	2019年12月期
自己資本比率 (%)	26.8	14.1	17.3	19.0	18.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	49.8	18.8	24.1	19.4	27.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	—	—	—	—	—
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×期末発行済株式総数（自己株式を除く）により算出しております。

2. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・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全ての負債を対象としています。また、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。

4. 算定の結果、数値がマイナスの場合及び算出不能の場合は、「—」で表記しております。

(4) 今後の見通し

2020年12月期における取り組みとして、再生不動産販売部門においては、活況が続く中古マンション市況の動向を受け、「都心一等地」「100㎡の広さ」をキーワードとする1億台の「100 Million-Renovation」と2億円台の「200 Million-Renovation」シリーズに注力し、価格競争に巻き込まれることのない競争優位性の高い高付加価値の商品を提供してまいります。

新築不動産販売部門においては、成長ドライバーと位置付ける収益不動産開発に積極的な経営資源の投入を行い都市型商業ビル開発「A*G」シリーズやホテル開発等のプロジェクト規模を拡大していくほか、事業チャネルの多様化の施策として、パートナー企業との協業・提携による新たなシナジー効果による更なる商品企画力の向上や事業機会の創出を図ってまいります。

不動産賃貸事業においては、ホテルやヘルスケアなど成長分野への投資規模の拡大、既存オペレーターとのリレーション構築及び優秀な新規オペレーターの発掘に注力することにより、保有する管理不動産のポートフォリオの増強及び質的向上を図ってまいります。

これらの結果、2020年12月期の連結業績につきましては、売上高12,500百万円、営業利益1,620百万円、経常利益1,300百万円、親会社株主に帰属する当期純利益900百万円を見込んでおります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社では、株主の皆様への利益還元を経営の重要な政策の一つと考えており、配当については企業体質の強化と将来の事業展開を勘案しながら業績に応じて配当を実施することとし、親会社株主に帰属する当期純利益をベースとした配当性向を「10%以上20%」を目標とする利益還元を目指すことを基本方針としております。

2019年12月期の期末配当につきましては、通期業績等を総合的に勘案した結果、2019年12月5日に開示した1株当たり45円の配当に5円増配し、1株当たり50円の配当を実施したく存じます。

なお、次期の配当予想については、配当額は未定であります。これまでの配当政策を基本方針としつつ、今後の中期経営計画の進捗に応じた利益還元を図るため、親会社株主に帰属する当期純利益をベースとした配当性向「20%以上30%」を目標とする方針であります。

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、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を確保するため、日本基準で連結財務諸表を作成しております。

なお、国際会計基準（I F R S）の適用につきましては、今後の我が国における会計基準の動向等を考慮のうえ、対応を検討してまいります。

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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,906,360	※1 3,021,973
売掛金	14,520	416,453
販売用不動産	※1 8,510,932	※1 6,493,202
仕掛販売用不動産	※1 3,953,202	※1 7,337,781
前渡金	242,923	158,950
共同事業出資金	275,000	20,000
前払費用	217,621	236,363
その他	71,300	138,182
貸倒引当金	△900	△900
流動資産合計	15,190,961	17,822,006
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 1,305,927	※1 3,904,725
減価償却累計額	△197,847	△262,814
建物及び構築物(純額)	1,108,080	3,641,910
機械装置及び運搬具	1,808	1,808
減価償却累計額	△1,808	△1,808
機械装置及び運搬具(純額)	0	0
工具、器具及び備品	5,485	5,779
減価償却累計額	△2,854	△4,066
工具、器具及び備品(純額)	2,631	1,713
土地	※1 133,856	※1 2,763,235
建設仮勘定	—	※1 27,228
有形固定資産合計	1,244,568	6,434,087
無形固定資産		
借地権	69,525	106,119
リース資産	1,381	879
その他	191	142
無形固定資産合計	71,098	107,141
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 141,399	※2 127,565
出資金	14,009	14,279
長期貸付金	521	—
長期前払費用	11,252	54,941
繰延税金資産	46,424	90,565
その他	101,125	239,716
投資その他の資産合計	314,734	527,069
固定資産合計	1,630,401	7,068,298
繰延資産		
株式交付費	4,310	1,594
社債発行費等	6,988	4,689
繰延資産合計	11,299	6,283
資産合計	16,832,662	24,896,589

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	359,415	508,945
短期借入金	※1 3,596,080	※1 5,810,233
1年内返済予定の長期借入金	※1 953,436	※1 1,654,568
リース債務	754	754
未払金	93,871	106,173
未払費用	2,898	10,658
未払法人税等	218,453	627,729
未払消費税等	20,280	82,523
前受金	907,768	1,340,743
預り金	173,344	149,666
前受収益	29,773	46,719
賞与引当金	—	23,422
役員賞与引当金	—	50,000
その他	309	597
流動負債合計	6,356,386	10,412,735
固定負債		
長期借入金	※1 6,648,253	※1 9,062,982
社債	100,000	100,000
リース債務	1,319	565
長期預り敷金保証金	266,015	485,642
資産除去債務	67,492	95,880
その他	195,445	198,645
固定負債合計	7,278,527	9,943,715
負債合計	13,634,913	20,356,451
純資産の部		
株主資本		
資本金	483,934	483,934
資本剰余金	733,535	733,535
利益剰余金	2,011,086	3,316,433
自己株式	△12	△12
株主資本合計	3,228,543	4,533,890
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△24,569	△18,997
繰延ヘッジ損益	△8,114	△5,130
為替換算調整勘定	△1,672	△1,633
その他の包括利益累計額合計	△34,356	△25,762
新株予約権	3,562	32,010
純資産合計	3,197,749	4,540,138
負債純資産合計	16,832,662	24,896,589

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高	7,720,642	11,669,642
売上原価	5,556,336	8,092,599
売上総利益	2,164,306	3,577,043
販売費及び一般管理費	※ 967,433	※ 1,294,146
営業利益	1,196,872	2,282,897
営業外収益		
受取利息	1,435	1,625
受取配当金	1,342	1,152
助成金収入	1,275	—
業務委託収入	—	5,000
違約金収入	688	11,859
売電収入	7,486	5,692
雑収入	5,232	6,471
営業外収益合計	17,460	31,800
営業外費用		
支払利息	198,332	215,402
社債利息	369	470
支払手数料	48,345	45,856
為替差損	—	6,272
株式交付費償却	2,795	2,663
社債発行費等償却	2,867	3,799
雑損失	21,502	7,121
営業外費用合計	274,214	281,584
経常利益	940,118	2,033,113
特別利益		
関係会社出資金売却益	492	—
投資有価証券売却益	—	1,000
特別利益合計	492	1,000
特別損失		
違約金損失	8,234	—
特別損失合計	8,234	—
税金等調整前当期純利益	932,376	2,034,113
法人税、住民税及び事業税	263,673	701,039
法人税等調整額	52,219	△46,121
法人税等合計	315,892	654,917
当期純利益	616,483	1,379,196
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△8,018	—
親会社株主に帰属する当期純利益	624,502	1,379,196

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
当期純利益	616,483	1,379,196
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△29,450	5,572
繰延ヘッジ損益	△2,698	2,984
為替換算調整勘定	△487	38
その他の包括利益合計	※ △32,636	※ 8,594
包括利益	583,846	1,387,790
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	591,261	1,387,790
非支配株主に係る包括利益	△7,414	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	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	483,934	730,598	1,418,096	△11,699	2,620,928
当期変動額					
剰余金の配当			△31,511		△31,511
親会社株主に帰属する当期純利益			624,502		624,502
自己株式の処分		2,937		11,687	14,624
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	2,937	592,990	11,687	607,614
当期末残高	483,934	733,535	2,011,086	△12	3,228,543

	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	繰延ヘッジ損益	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	4,880	△5,415	△580	△1,115	134	7,414	2,627,362
当期変動額							
剰余金の配当							△31,511
親会社株主に帰属する当期純利益							624,502
自己株式の処分							14,624
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△29,450	△2,698	△1,091	△33,240	3,427	△7,414	△37,227
当期変動額合計	△29,450	△2,698	△1,091	△33,240	3,427	△7,414	570,386
当期末残高	△24,569	△8,114	△1,672	△34,356	3,562	—	3,197,749

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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	483,934	733,535	2,011,086	△12	3,228,543
当期変動額					
剰余金の配当			△73,849		△73,849
親会社株主に帰属する当期純利益			1,379,196		1,379,196
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	1,305,346	—	1,305,346
当期末残高	483,934	733,535	3,316,433	△12	4,533,890

	その他の包括利益累計額				新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	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	△24,569	△8,114	△1,672	△34,356	3,562	3,197,749
当期変動額						
剰余金の配当						△73,849
親会社株主に帰属する当期純利益						1,379,196
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	5,572	2,984	38	8,594	28,447	37,041
当期変動額合計	5,572	2,984	38	8,594	28,447	1,342,388
当期末残高	△18,997	△5,130	△1,633	△25,762	32,010	4,540,138

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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	932,376	2,034,113
減価償却費	95,047	66,819
賞与引当金の増減額(△は減少)	—	23,422
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	—	50,000
受取利息及び受取配当金	△2,777	△2,777
支払利息	198,332	215,402
支払手数料	48,345	45,856
違約金損失	8,234	—
株式報酬費用	3,562	28,447
株式交付費償却	2,795	2,663
社債発行費等償却	2,867	3,799
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△1,000
関係会社出資金売却損益(△は益)	△492	—
売上債権の増減額(△は増加)	70,799	△401,932
前渡金の増減額(△は増加)	△238,935	83,973
たな卸資産の増減額(△は増加)	△2,634,047	△3,267,870
共同事業出資金の増減額(△は増加)	—	235,000
仕入債務の増減額(△は減少)	104,633	149,530
前受金の増減額(△は減少)	626,898	432,974
未払消費税等の増減額(△は減少)	△35,660	62,243
その他	△207,310	178,042
小計	△1,025,331	△61,291
利息及び配当金の受取額	2,777	2,777
利息の支払額	△203,971	△214,467
違約金の支払額	△8,234	—
法人税等の支払額	△141,379	△311,037
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,376,138	△584,019
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	—	△234,556
出資金の払込による支出	△10,531	△270
有形固定資産の取得による支出	△50,565	△3,573,234
投資有価証券の取得による支出	△20,030	—
投資有価証券の売却による収入	—	21,000
建設協力金の支払による支出	△7,453	△7,453
貸付金の回収による収入	229	658
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	※2 △49,379	—
その他	△546	1,468
投資活動によるキャッシュ・フロー	△138,276	△3,792,387

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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)	1,729,080	2,214,153
長期借入れによる収入	6,010,200	5,984,200
長期借入金の返済による支出	△5,784,001	△2,868,340
社債の発行による収入	92,280	—
新株予約権の発行による支出	△1,207	△1,620
自己株式の処分による収入	14,490	—
自己株式の処分による支出	△605	—
配当金の支払額	△31,376	△73,561
リース債務の返済による支出	△754	△754
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,028,105	5,254,076
現金及び現金同等物に係る換算差額	△487	38
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	513,202	877,708
現金及び現金同等物の期首残高	1,393,157	1,906,360
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,906,360	※1 2,784,068

(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

(1) 連結子会社の数

2社

主要な連結子会社の名称

株式会社ラ・アトレレジデンシャル

L'ATTRAIT PROPERTY DEVELOPMENT INC.

(2) 主要な非連結子会社名

株式会社LAソリューション

合同会社キャット5

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用しない関連会社の名称

リエゾン・パートナーズ株式会社

株式会社ラ・アトレペイメント

持分法非適用会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等が連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。

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. 会計方針に関する事項

(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

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法又は償却原価法を採用しております。

② デリバティブ

時価法を採用しております。

③ たな卸資産

販売用不動産

評価基準は個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっております。

仕掛販売用不動産

評価基準は個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）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）

定率法によっております。但し、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)、並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、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。

建物及び構築物	6～45年
機械装置及び運搬具	2年
工具、器具及び備品	4～10年

また、2007年3月31日以前に取得したものについては、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。

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については、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、残存価額を零とする定額法によっております。

④ 長期前払費用

均等償却によっております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

① 株式交付費

定額法

償却年数 3年

② 社債発行費等

定額法

償却年数 3年

(4) 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

従業員への賞与の支払いに備えるため、従業員に対する賞与の支給見込額のうち、当連結会計年度に帰属する額を計上しております。

③ 役員賞与引当金

役員への業績連動型報酬の支払いに備えるため、役員に対する業績連動型報酬の支給見込額のうち、当連結会計年度に帰属する額を計上しております。

(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び非支配株主持分に含めて計上しております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

イ ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

ハ ヘッジ方針

金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

ニ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ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。

(8) 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

消費税等の会計処理は税抜き方式によっており、たな卸資産に係る控除対象外消費税等は販売費及び一般管理費に計上しております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産「その他」に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(表示方法の変更)

（「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更）

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が59,751千円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が46,424千円増加し、「固定負債」の「繰延税金負債」が13,326千円減少しております。

なお、同一納税主体の繰延税金資産と繰延税金負債を相殺して表示しており、変更前と比べて総資産が13,326千円減少しております。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及びこれに対応する債務は以下のとおりであります。

担保に供している資産

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
現金及び預金	－千円	237,904千円
販売用不動産	8,185,290千円	6,150,267千円
仕掛販売用不動産	3,311,396千円	6,535,144千円
建物及び構築物	1,087,005千円	3,598,404千円
土地	131,212千円	2,760,591千円
建設仮勘定	－千円	20,774千円
計	12,714,905千円	19,303,088千円

担保付債務

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
短期借入金	3,251,830千円	5,482,230千円
1年内返済予定の長期借入金	747,198千円	1,458,540千円
長期借入金	6,129,452千円	8,632,218千円
計	10,128,481千円	15,572,988千円

※2 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次の通りであります。

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
投資有価証券(株式)	27,494千円	投資有価証券(株式) 27,494千円

(連結損益計算書関係)

※ 販売費及び一般管理費の主なものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
販売手数料	107,475千円	155,649千円
広告宣伝費	116,639千円	166,385千円
営業諸経費	81,037千円	103,832千円
役員報酬	70,200千円	73,250千円
役員賞与引当金繰入額	－千円	50,000千円
従業員給与手当	244,369千円	296,853千円
賞与引当金繰入額	－千円	23,422千円
手数料	92,533千円	83,150千円
減価償却費	2,412千円	3,030千円
賃借料	31,842千円	38,613千円

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△31,642千円	6,166千円
組替調整額	－千円	－千円
税効果調整前	△31,642千円	6,166千円
税効果額	2,192千円	△593千円
その他有価証券評価差額金	△29,450千円	5,572千円
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	△3,890千円	4,300千円
組替調整額	－千円	－千円
税効果調整前	△3,890千円	4,300千円
税効果額	1,191千円	△1,316千円
繰延ヘッジ損益	△2,698千円	2,984千円
為替換算調整勘定：		
当期発生額	△487千円	38千円
組替調整額	－千円	－千円
税効果調整前	△487千円	38千円
税効果額	－千円	－千円
為替換算調整勘定	△487千円	38千円
その他の包括利益合計	△32,636千円	8,594千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	5,275,000	—	—	5,275,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	23,025	—	23,000	25

(変動事由の概要)

新株予約権の行使による自己株式の処分による減少 23,000株

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	第6回新株予約権 (2017年6月12日発行) (注)1	普通株式	23,000	—	23,000	—	—
	ストック・オプションとしての 新株予約権 (注)2	—	—	—	—	—	3,562
合計			23,000	—	23,000	—	3,562

(注) 1. 目的となる株式の数の変動事由の概要

第6回新株予約権の減少は、権利行使により自己株式を処分したものであります。

2. スtock・オプションとしての新株予約権については、権利行使期間の初日が到来しておりません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2018年3月29日 定時株主総会	普通株式	31	6.00	2017年12月31日	2018年3月30日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年3月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	73	14.00	2018年12月31日	2019年3月29日

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	5,275,000	—	—	5,275,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	25	56	—	81

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権(注)	—	—	—	—	—	32,010
合計			—	—	—	—	32,010

(注) スtock・オプションとしての新株予約権については、権利行使期間の初日が到来していません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年3月28日 定時株主総会	普通株式	73	14.00	2018年12月31日	2019年3月29日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年3月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	263	50.00	2019年12月31日	2020年3月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
現金及び預金	1,906,360千円	3,021,973千円
預入期間が3か月を超える 定期預金	－千円	△237,904千円
現金及び現金同等物	1,906,360千円	2,784,068千円

※2 出資持分の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳

出資持分の譲渡により、合同会社周南開発及び合同会社旭川開発が連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳は次のとおりです。

流動資産	89,069千円
固定資産	1,559,695千円
資産合計	1,648,765千円
流動負債	73,580千円
固定負債	1,575,477千円
負債合計	1,649,057千円

(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。

当社は事業部門、管理部門を基礎とした事業区分別セグメントから構成されており、「新築不動産販売部門」、「再生不動産販売部門」及び「不動産管理事業部門」の3つを報告セグメントとしております。

「新築不動産販売部門」は、新築マンション買取再販業務、デベロップメント業務、土地企画販売業務における仕入、販売を主に行っております。「再生不動産販売部門」は、戸別リノベーションマンション販売業務、一棟リノベーション分譲業務、インベストメントプロジェクト業務における仕入、内装、販売を主に行っております。「不動産管理事業部門」は、固定資産として保有する不動産の賃貸管理、販売用不動産として所有する転売前物件のテナント等の賃貸管理、オーナーから借り上げたマンションのサブリース、オーナーから管理委託を受けた賃貸管理代行を主に行っております。

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。

なお、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）を当連結会計年度の期首より適用し、表示方法の変更を行ったため、前連結会計年度のセグメント資産については、表示方法の変更を反映した組替え後の数値を記載しています。

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 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	新築不動産 販売部門	再生不動産 販売部門	不動産管理 事業部門	計		
売上高						
外部顧客への売上高	3,202,126	3,779,696	573,972	7,555,795	164,846	7,720,642
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	6,000	6,000	130,420	136,420
計	3,202,126	3,779,696	579,972	7,561,795	295,267	7,857,062
セグメント利益	775,580	450,522	273,008	1,499,112	249,501	1,748,613
セグメント資産	6,933,152	6,226,047	1,345,037	14,504,236	—	14,504,236
セグメント負債	5,902,463	5,130,737	1,253,869	12,287,071	—	12,287,071
その他の項目						
減価償却費	1,065	—	91,568	92,634	—	92,634
支払利息	51,958	71,085	65,239	188,283	—	188,283
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	469	—	45,781	46,250	—	46,250

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リフォーム事業、仲介事業、損害保険の代理店事業等を含んでおります。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	新築不動産 販売部門	再生不動産 販売部門	不動産管理 事業部門	計		
売上高						
外部顧客への売上高	5,032,352	6,124,455	496,136	11,652,944	16,698	11,669,642
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	166,719	166,719
計	5,032,352	6,124,455	496,136	11,652,944	183,417	11,836,362
セグメント利益	1,470,105	1,215,449	261,563	2,947,119	129,988	3,077,107
セグメント資産	11,642,376	3,031,711	6,582,867	21,256,955	—	21,256,955
セグメント負債	9,877,829	2,556,789	5,927,970	18,362,589	—	18,362,589
その他の項目						
減価償却費	61	—	63,727	63,789	—	63,789
支払利息	101,696	70,520	31,589	203,806	—	203,806
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	5,292,866	5,292,866	—	5,292,866

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リフォーム事業、仲介事業、損害保険の代理店事業等を含んでおります。

4 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の内容(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	7,561,795	11,652,944
「その他」の区分の売上高	295,267	183,417
セグメント間取引消去	△136,420	△166,719
連結財務諸表の売上高	7,720,642	11,669,642

(単位:千円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	1,499,112	2,947,119
「その他」の区分の利益	249,501	129,988
セグメント間取引消去	△124,771	△160,624
全社費用(注)	△683,723	△883,368
連結財務諸表の経常利益	940,118	2,033,113

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費及び営業外費用であります。

(単位：千円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	14,504,236	21,256,955
「その他」の区分の資産	—	—
全社資産(注)	2,328,425	3,639,633
連結財務諸表の資産合計	16,832,662	24,896,589

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現預金及び固定資産であります。

(単位：千円)

負債	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	12,287,071	18,362,589
「その他」の区分の負債	—	—
全社負債(注)	1,347,841	1,993,861
連結財務諸表の負債合計	13,634,913	20,356,451

(注) 全社負債は、主に報告セグメントに帰属しない有利子負債であります。

(単位：千円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度
減価償却費	92,634	63,789	—	—	2,412	3,030	95,047	66,819
受取利息	—	—	—	—	1,435	1,625	1,435	1,625
支払利息	188,283	203,806	—	—	10,049	11,595	198,332	215,402
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	46,250	5,292,866	—	—	2,419	304	48,670	5,293,171

(注) 減価償却費の調整額は、全社資産に係る減価償却費であります。支払利息の調整額は、運転資金の借入に伴う支払利息であります。有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主に報告セグメントに帰属しない本社建物の設備投資等であります。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018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

本邦に所在している有形固定資産の金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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント
ガトリン特定目的会社	1,602,627	新築不動産販売部門

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019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

本邦に所在している有形固定資産の金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

該当事項はありません。

【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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり純資産額	605.54円	854.63円
1株当たり当期純利益金額	118.40円	261.46円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	118.26円	259.00円

(注) 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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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)	624,502	1,379,196
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)	624,502	1,379,196
普通株式の期中平均株式数(株)	5,274,407	5,274,972
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)	6,476	50,073
(うち新株予約権(株))	(6,476)	(50,073)
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	—	—

2. 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。

項目	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	3,197,749	4,540,138
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	3,562	32,010
(うち新株予約権(千円))	(3,562)	(32,010)
(うち非支配株主持分(千円))	(—)	(—)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	3,194,187	4,508,127
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)	5,274,975	5,274,919

(重要な後発事象)

(単独株式移転による持株会社設立)

当社は、2020年2月13日開催した取締役会において、2020年3月27日開催予定の定時株主総会における承認決議等の所定の手続きを経た上で、2020年7月1日(予定)を期日として、当社単独による株式移転(以下「本件株式移転」といいます。)により、純粋持株会社(完全親会社)である株式会社LAホールディングス(以下「持株会社」といいます。)を設立することを決議いたしました。

1. 持株会社体制への移行の背景と目的

当社は、早くから事業の多角化に取り組み、新築不動産販売から再生不動産販売、商業施設開発、高齢者住宅事業、ホテル事業、不動産賃貸まで全方位の事業ポートフォリオの構築を続け、経済環境、社会環境、不動産市況等の外部環境の変化に耐えうるビジネスモデルを確立しております。また、「再拡大期」と位置付ける2019年からの中期経営計画において、事業チャネルの多様化によるビジネスの発展及び持続的な企業成長を目指していくことをテーマに掲げ、経営の効率化を図るとともに、より強固な事業体制の構築を推進してまいりました。

一方、当社を取り巻く環境は、少子高齢化による人口減少や気候変動、国際競争の激化、マンション価格の高騰、デジタルテクノロジーの飛躍的な進化等により急速に変化を遂げています。

このような環境・市況の変化に対応するために、今後、当社においては、グループにおける役割分担を明確にした戦略的なグループ経営を展開していくことが重要であると考えております。これらを踏まえ、グループ全体の機動力や競争力の強化、M&A推進による事業拡大と人材獲得・育成、グループ経営資源の最適化、経営戦略の迅速な意思決定の実行、コーポレートガバナンスの強化等を目的とするグループの組織体制構築を推進していくという観点から、新たなグループ経営体制として持株会社体制へ移行することにいたしました。

① グループ全体の機動力や競争力の強化

ビジネスを取り巻くあらゆる環境・市況の変化に対して迅速な対応ができるスピード経営が求められるなかで、機動力や競争力を備えたより強固なグループ組織体制の構築に取り組んでまいります。

② M&A推進による事業拡大と人材獲得・育成

持続的な企業成長や企業価値向上をグループ経営における最重要課題と位置付け、これらの実現に向けた積極的なM&A推進による事業拡大や新規事業創出、優秀な人材獲得・育成を目指し、経営基盤の安定化を図ってまいります。

③ グループ経営資源の最適化

グループ経営戦略のもと、高い付加価値や成長性が期待できる事業等への経営資源のシフトなど、積極的な事業ポートフォリオマネジメントによる経営資源の最適配分を行うことで、更なる収益性の向上及び経営の効率化を図ってまいります。

④ 経営戦略の迅速な意思決定の実行

持株会社と各子会社の役割を明確化することにより、持株会社はグループ経営における戦略の策定や迅速な意思決定の実行が可能となり、また各子会社は機動的な業務執行体制を構築することで、グループ経営機能の強化による企業価値向上を目指してまいります。

⑤ コーポレートガバナンスの強化

企業活動を通じて持続的な企業成長とともに企業の社会的責任を果たすうえで、監督機能と業務執行機能の分離をより明確化し、グループ経営におけるコーポレートガバナンス体制の更なる強化を図ることで、経営の透明性・健全性を高めてまいります。

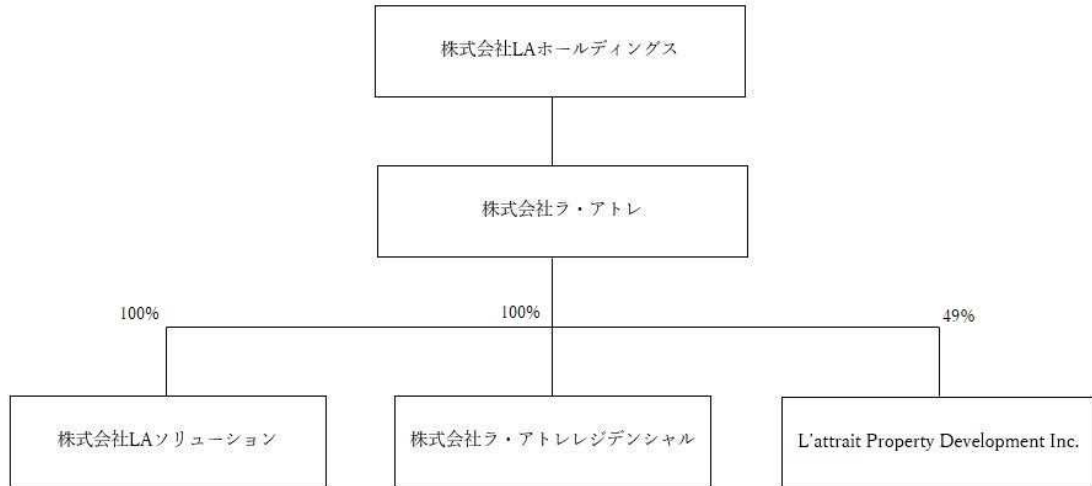
なお、本件株式移転により当社は持株会社の完全子会社になるため、当社株式は上場廃止となりますが、当社の株主に新たに交付される持株会社の株式につきましては、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)JASDAQ市場にテクニカル上場申請を行うことを予定しております。上場日は東京証券取引所の審査によりますが、持株会社の設立登記日(本件株式移転効力発生日)である2020年7月1日を予定しております。

2. 持株会社体制への移行手順

当社は、次に示す方法により、純粹持株会社体制への移行を実施する予定です。

[本件株式移転による持株会社の設立]

2020年7月1日を期日として本件株式移転により持株会社を設立することで、当社は持株会社の完全子会社となります。



3. 本件株式移転の要旨

(1) 本件株式移転の日程

定時株主総会基準日	2019年12月31日
株式移転計画承認取締役会	2020年2月13日
株式移転計画承認定時株主総会	2020年3月27日(予定)
当社株式上場廃止日	2020年6月29日(予定)
持株会社設立登記日(効力発生日)	2020年7月1日(予定)
持株会社株式上場日	2020年7月1日(予定)

ただし、本件株式移転の手続き進行上の必要性その他の事由により日程を変更することがあります。

(2) 本件株式移転の方式

当社を株式移転完全子会社、持株会社を株式移転設立完全親会社とする単独による株式移転です。

(3) 本件株式移転に係る割当ての内容

会社名	株式会社LAホールディングス (完全親会社・持株会社)	株式会社ラ・アトレ (完全子会社・当社)
本件株式移転比率	1	1

① 株式移転比率

本件株式移転の効力発生直前の当社の株主に対し、その保有する当社普通株式1株につき設立する持株会社の普通株式1株を割当交付いたします。

② 単元株式数

持株会社は、単元株制度を採用し、1単元の株式数を100株といたします。

③ 株式移転比率の算定根拠

本件株式移転は、当社単独による株式移転によって完全親会社1社を設立するものであり、持株会社の株式はすべて本件株式移転の効力発生直前の当社の株主のみに割当てられることとなります。株主に不利益を与えないことを第一義として、本件株式移転の効力発生直前の当社の株主構成と持株会社の設立直後の株主構成に変化がないことから、株主が保有する当社普通株式1株に対して持株会社の普通株式1株を割当てることといたします。

④ 第三者算定機関による算定結果、算定方法及び算定根拠

上記③の理由により、第三者算定機関による株式移転比率の算定は行っておりません。

⑤ 本件株式移転により交付する新株式数

普通株式5,275,000株(予定)

上記新株式数は当社の発行済株式総数5,275,000株(2019年12月31日時点)に基づいて記載しております。ただし、本件株式移転の効力発生に先立ち、当社の発行済株式総数が変化した場合には、持株会社が交付する上記新株式数は変動いたします。

なお、本件株式移転の効力発生までに、当社が現時点で保有しまたは今後新たに取得する自己株式については消却することを予定しているため、持株会社の普通株式の割当てがなされることは予定しておりません。ただし、本件株式移転の効力発生日までに実際に消却される自己株式数は現状において未確定であるため、持株会社が交付する上記新株式数は変動することがあります。

⑥ 本件株式移転に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

当社が発行している新株予約権については、持株会社は、当社新株予約権の新株予約権者に対し、その有する当社新株予約権に代えて、当社の新株予約権と同等の内容かつ同一の数の持株会社新株予約権を交付し、割り当てる方針です。なお、当社は新株予約権付社債を発行しておりませんので、該当事項はありません。

⑦ 株式移転交付金

株式移転交付金の支払いは行いません。

⑧ 持株会社の上場申請に関する事項

当社は、新たに設立する持株会社の株式について、東京証券取引所JASDAQ市場に上場申請する予定であり、上場日は2020年7月1日を予定しております。また、当社は本件株式移転により持株会社の完全子会社となりますので、持株会社の上場に先立ち、2020年6月29日に上場廃止となる予定であります。なお、上場廃止日につきましては、東京証券取引所の規則に基づき決定されるため変更される可能性があります。

4. 本件株式移転の当事会社の概要

(2019年12月31日現在)

(1) 名称	株式会社ラ・アトレ		
(2) 所在地	東京都港区海岸一丁目9番18号		
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 脇田 栄一		
(4) 事業内容	新築不動産販売事業、再生不動産販売事業、不動産賃貸事業		
(5) 資本金	483,934千円		
(6) 設立年月日	1990年12月15日		
(7) 発行済株式数	5,275,000株		
(8) 決算期	12月31日		
(9) 大株主及び持株比率	合同会社城山21世紀投資	9.30%	
	サマーバンク 合同会社	8.09%	
	泉水開発株式会社	7.68%	
	八尾 浩嗣	5.51%	
	サマーリバー合同会社	5.28%	
(10) 当該会社の最近3年間の連結経営成績及び連結財政状態			
決算期	2017年12月期	2018年12月期	2019年12月期
連結純資産(千円)	2,627,362	3,197,749	4,540,138
連結総資産(千円)	15,102,336	16,845,989	24,896,589
1株当たり連結純資産(円)	498.82	605.54	854.63
連結売上高(千円)	8,271,330	7,720,642	11,669,642
連結営業利益(千円)	849,284	1,196,872	2,282,897
連結経常利益(千円)	612,463	940,118	2,033,113
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	450,075	624,502	1,379,196
1株当たり連結当期純利益(円)	94.40	118.40	261.46
1株当たり配当金(円)	6.00	14.00	50.00

5. 本件株式移転により新たに設立する会社(株式移転設立完全親会社・持株会社)の概要(予定)

(1) 名称	株式会社LAホールディングス
(2) 所在地	東京都港区海岸一丁目9番18号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 脇田 栄一
(4) 事業内容	グループ会社の経営管理及びそれに付帯する業務
(5) 資本金	250,000千円
(6) 決算期	12月31日
(7) 純資産	未定
(8) 総資産	未定

6. 会計処理の概要

本件株式移転は、「企業結合に関する会計基準」及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」の「共通支配下の取引」に該当するため、損益への影響はありません。なお、本件株式移転によるのれんは発生しない見込みです。

7. 今後の見通し

本件株式移転に伴い、当社は持株会社の完全子会社となります。これにより、当社の業績は株式移転設立完全親会社である持株会社の連結業績に反映されることとなります。なお、本件株式移転による業績への影響は軽微であります。

4. 個別財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,618,642	※1 2,667,200
売掛金	14,520	416,453
販売用不動産	※1 8,517,876	※1 6,384,989
仕掛販売用不動産	※1 3,340,186	※1 6,535,144
前渡金	233,572	158,950
共同事業出資金	※2 422,906	※2 166,623
前払費用	54,474	36,809
立替金	※2 199,376	※2 304,885
短期貸付金	—	※2 152,509
その他	※2 40,203	※2 76,803
貸倒引当金	△900	△900
流動資産合計	14,440,858	16,899,469
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 1,279,322	※1 2,350,973
減価償却累計額	△192,676	△233,788
建物(純額)	1,086,645	2,117,184
構築物	※1 11,500	※1 11,500
減価償却累計額	△2,924	△3,817
構築物(純額)	8,575	7,682
車両運搬具	1,808	1,808
減価償却累計額	△1,808	△1,808
車両運搬具(純額)	0	0
工具、器具及び備品	3,952	4,257
減価償却累計額	△1,694	△2,583
工具、器具及び備品(純額)	2,257	1,673
土地	※1 133,856	※1 1,602,363
建設仮勘定	—	※1 20,774
有形固定資産合計	1,231,334	3,749,678
無形固定資産		
借地権	69,525	106,119
リース資産	1,381	879
ソフトウェア	191	142
無形固定資産合計	71,098	107,141
投資その他の資産		
投資有価証券	112,549	98,610
関係会社株式	65,578	65,578
出資金	13,679	13,939
長期貸付金	※2 273,905	※2 120,000
長期前払費用	11,252	15,294
繰延税金資産	34,875	69,382
その他	71,202	124,482
投資その他の資産合計	583,044	507,289
固定資産合計	1,885,477	4,364,109
繰延資産		
株式交付費	4,310	1,594
社債発行費等	6,988	4,689
繰延資産合計	11,299	6,283
資産合計	16,337,635	21,269,862

(単位:千円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	359,290	498,919
短期借入金	※1 3,596,080	※1 5,752,233
1年内返済予定の長期借入金	※1 953,436	※1 1,573,400
リース債務	754	754
未払金	※2 175,848	※2 124,175
未払費用	2,898	9,187
未払法人税等	101,277	592,104
未払消費税等	12,232	82,523
前受金	120,050	219,340
預り金	※2 683,557	※2 503,498
前受収益	29,773	29,879
賞与引当金	—	19,740
役員賞与引当金	—	50,000
その他	309	597
流動負債合計	6,035,509	9,456,355
固定負債		
長期借入金	※1 6,648,253	※1 6,750,182
社債	100,000	100,000
リース債務	1,319	565
資産除去債務	67,492	83,382
長期預り敷金保証金	266,013	389,198
匿名組合出資預り金	183,750	191,250
その他	11,695	7,395
固定負債合計	7,278,525	7,521,974
負債合計	13,314,034	16,978,329
純資産の部		
株主資本		
資本金	483,934	483,934
資本剰余金		
資本準備金	438,214	438,214
その他資本剰余金	295,321	295,321
資本剰余金合計	733,535	733,535
利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,835,149	3,066,182
利益剰余金合計	1,835,149	3,066,182
自己株式	△12	△12
株主資本合計	3,052,606	4,283,639
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△24,453	△18,985
繰延ヘッジ損益	△8,114	△5,130
評価・換算差額等合計	△32,567	△24,116
新株予約権	3,562	32,010
純資産合計	3,023,600	4,291,533
負債純資産合計	16,337,635	21,269,862

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高		
新築物件売上高	2,686,936	4,981,276
再生不動産売上高	3,779,696	6,124,455
不動産管理売上高	409,481	419,140
その他売上高	125,075	237
売上高合計	7,001,189	11,525,109
売上原価		
新築物件売上原価	1,972,518	3,258,036
再生不動産売上原価	3,102,995	4,634,533
不動産管理売上原価	159,141	168,140
売上原価合計	5,234,655	8,060,710
売上総利益	1,766,534	3,464,399
販売費及び一般管理費	※1 975,358	※1 1,352,270
営業利益	791,176	2,112,129
営業外収益		
受取利息	※2 5,761	※2 6,302
受取配当金	1,147	1,151
業務委託収入	※2 18,600	※2 20,000
受取保証料	※2 23,870	—
売電収入	7,486	5,692
有価証券売却益	—	950
違約金収入	688	11,859
雑収入	6,507	5,508
営業外収益合計	64,061	51,465
営業外費用		
支払利息	143,863	199,905
社債利息	369	470
支払手数料	48,345	44,350
株式交付費償却	2,795	2,663
社債発行費等償却	2,867	3,799
雑損失	16,008	11,849
営業外費用合計	214,250	263,037
経常利益	640,987	1,901,557
特別利益		
投資有価証券売却益	—	1,000
特別利益合計	—	1,000
税引前当期純利益	640,987	1,901,557
法人税、住民税及び事業税	137,842	633,091
法人税等調整額	60,168	△36,417
法人税等合計	198,010	596,674
当期純利益	442,976	1,304,882

売上原価明細書

a 新築物件売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 不動産取得費		1,258,601	63.8	2,165,298	66.5
II 外注費		583,209	29.6	1,034,367	31.7
III 経費		41,954	2.1	107,826	3.3
IV 販売用不動産評価損		88,752	4.5	△49,456	△1.5
新築物件売上原価		1,972,518	100.0	3,258,036	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

b 再生不動産売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 不動産取得費		2,354,230	75.9	3,632,033	78.3
II 外注費		673,482	21.7	889,209	19.2
III 経費		75,282	2.4	105,199	2.3
IV 再生不動産評価損		—	—	8,091	0.2
再生不動産売上原価		3,102,995	100.0	4,634,533	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

c 不動産管理売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 賃借料		52,505	33.0	52,325	31.1
II 減価償却費		36,999	23.2	41,379	24.6
III その他		69,636	43.8	74,435	44.3
不動産管理売上原価		159,141	100.0	168,140	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2018年1月1日 至 2018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
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	483,934	438,214	292,383	730,598	1,423,684	1,423,684	△11,699	2,626,517
当期変動額								
剰余金の配当					△31,511	△31,511		△31,511
当期純利益					442,976	442,976		442,976
自己株式の処分			2,937	2,937			11,687	14,624
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	2,937	2,937	411,464	411,464	11,687	426,089
当期末残高	483,934	438,214	295,321	733,535	1,835,149	1,835,149	△12	3,052,606

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計		
当期首残高	4,967	△5,415	△447	134	2,626,203
当期変動額					
剰余金の配当					△31,511
当期純利益					442,976
自己株式の処分					14,624
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△29,421	△2,698	△32,120	3,427	△28,692
当期変動額合計	△29,421	△2,698	△32,120	3,427	397,396
当期末残高	△24,453	△8,114	△32,567	3,562	3,023,600

当事業年度(自 2019年1月1日 至 2019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
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	483,934	438,214	295,321	733,535	1,835,149	1,835,149	△12	3,052,606
当期変動額								
剰余金の配当					△73,849	△73,849		△73,849
当期純利益					1,304,882	1,304,882		1,304,882
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	—	—	1,231,033	1,231,033	—	1,231,033
当期末残高	483,934	438,214	295,321	733,535	3,066,182	3,066,182	△12	4,283,639

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計		
当期首残高	△24,453	△8,114	△32,567	3,562	3,023,600
当期変動額					
剰余金の配当					△73,849
当期純利益					1,304,882
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	5,467	2,984	8,451	28,447	36,899
当期変動額合計	5,467	2,984	8,451	28,447	1,267,932
当期末残高	△18,985	△5,130	△24,116	32,010	4,291,533

(4) 個別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。

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法又は償却原価法を採用しております。

2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ

時価法を採用しております。

3 たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

仕掛販売用不動産

個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

4 固定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）

定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備は除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	8年～40年
構築物	10年～20年
車両運搬具	2年
工具、器具及び備品	4年～10年

また、2007年3月31日以前に取得したものについては、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。

(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については、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、残存価額を零として算定する方法によっております。

(4) 長期前払費用

均等償却によっております。

5 繰延資産の処理方法

(1) 株式交付費

定額法によっております。

償却年数 3年

(2) 社債発行費等

定額法によっております。

償却年数 3年

6 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、為替差額は損益として処理しております。

7 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

従業員への賞与の支払いに備えるため、従業員に対する賞与の支給見込額のうち、当事業年度に帰属する額を計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員への業績連動型報酬の支払いに備えるため、役員に対する業績連動型報酬の支給見込額のうち、当事業年度に帰属する額を計上しております。

8 重要なヘッジ会計の方法

イ ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

ハ ヘッジ方針

金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

ニ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。

9 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜き方式によっており、たな卸資産に係る控除対象外消費税等は販売費及び一般管理費に計上しております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産「その他」に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」48,202千円は、「固定負債」の「繰延税金負債」13,326千円と相殺して、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」34,875千円として表示しており、変更前と比べて総資産が13,326千円減少しております。

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外収益」の「雑収入」に含めていた「違約金収入」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしました。

この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「雑収入」に表示していた7,195千円は、「違約金収入」688千円、「雑収入」6,507千円として組み替えております。

(貸借対照表関係)

※1 担保付資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は以下のとおりであります。

担保に供している資産

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
現金及び預金	－千円	237,904千円
販売用不動産	8,192,234千円	6,042,054千円
仕掛販売用不動産	3,311,396千円	6,535,144千円
建物	1,078,430千円	2,110,456千円
構築物	8,575千円	7,682千円
土地	131,212千円	1,599,719千円
建設仮勘定	－千円	20,774千円
計	12,721,849千円	16,553,736千円

担保付債務

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
短期借入金	3,251,830千円	5,424,230千円
1年内返済予定の長期借入金	747,198千円	1,377,372千円
長期借入金	6,129,452千円	6,319,418千円
計	10,128,481千円	13,121,020千円

※2 関係会社に対する資産及び負債

区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
共同事業出資金	147,906千円	共同事業出資金 146,623千円
立替金	191,145千円	立替金 294,907千円
短期貸付金	－千円	短期貸付金 152,054千円
その他(流動資産)	12,759千円	その他(流動資産) 13,983千円
長期貸付金	273,384千円	長期貸付金 120,000千円
未払金	85,829千円	未払金 23,894千円
預り金	565,007千円	預り金 408,159千円
計	1,276,031千円	計 1,159,620千円

3 保証債務

下記の会社の金融機関からの借入に対して、次のとおり債務保証を行っております。

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
株式会社ラ・アトレレジデンシャル	－千円	2,318,968千円
計	－千円	計 2,318,968千円

(損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費の主なものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
販売手数料	107,475千円	155,649千円
広告宣伝費	110,806千円	159,962千円
営業諸経費	77,574千円	99,875千円
業務委託費	130,420千円	166,719千円
役員報酬	66,900千円	73,250千円
役員賞与引当金繰入額	－千円	50,000千円
従業員給与手当	180,589千円	251,005千円
賞与引当金繰入額	－千円	19,740千円
手数料	83,154千円	76,242千円
減価償却費	1,708千円	2,081千円
賃借料	29,897千円	36,295千円
おおよその割合		
販売費	43.7%	43.1%
一般管理費	56.3%	56.9%

※2 各科目に含まれている関係会社に対する営業外収益は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
受取利息	5,649千円	6,094千円
業務委託収入	18,600千円	15,000千円
受取保証料	23,870千円	－千円
計	48,119千円	21,094千円

(重要な後発事象)

(単独株式移転による持株会社設立)

当社は、2020年2月13日開催した取締役会において、2020年3月27日開催予定の定時株主総会における承認決議等の所定の手続きを経た上で、2020年7月1日(予定)を期日として、当社単独による株式移転(以下「本件株式移転」といいます。)により、純粋持株会社(完全親会社)である株式会社LAホールディングス(以下「持株会社」といいます。)を設立することを決議いたしました。

なお、詳細については、「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 連結財務諸表に関する注記事項」の「重要な後発事象」に記載のとおりであります。