



平成27年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28年2月15日

上場会社名 株式会社シノケングループ 上場取引所 東
 コード番号 8909 URL <http://www.shinoken.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 篠原 英明
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 常務執行役員 (氏名) 霍川 順一 (TEL) 092-714-0040
 定時株主総会開催予定日 平成28年3月29日 配当支払開始予定日 平成28年3月30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

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年12月期連結業績（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	55,070	38.6	6,806	43.5	6,448	49.8	4,447	54.0
26年12月期	39,724	52.9	4,740	62.7	4,302	61.3	2,886	42.4

(注) 包括利益 27年12月期 4,471百万円 (52.2%) 26年12月期 2,937百万円 (39.6%)

	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	270.02	254.26	43.8	14.2	12.4
26年12月期	177.23	170.29	44.3	14.1	11.8

(参考) 持分法投資損益 27年12月期 118百万円 26年12月期 101百万円

(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	52,457	12,345	23.5	740.88
26年12月期	38,625	8,001	20.7	490.24

(参考) 自己資本 27年12月期 12,321百万円 26年12月期 7,978百万円

(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	△2,441	△2,341	6,160	7,410
26年12月期	△2,515	△1,140	6,256	6,026

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	—	5.00	—	10.00	15.00	122	4.2	1.9
27年12月期	—	6.25	—	8.00	14.25	185	5.3	2.3
28年12月期(予想)	—	15.00	—	15.00	30.00		10.4	

(注) 1. 平成27年1月1日を効力発生日として、株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。平成26年12月期については、株式分割前の株式数を基準に記載しております。

2. 平成28年12月期の配当金は、配当方針の一部見直しを行い普通配当金に加え、業績達成度合いにより増配される特別配当金を予定しております。詳細は、添付資料4ページ「1. 経営成績・財政状況に関する分析 (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当」をご覧ください。

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)	34,000	17.9	4,000	2.5	3,900	0.8	2,700	2.8	165.48
通期	72,000	30.7	7,500	10.2	7,100	10.1	4,800	7.9	289.33

※ 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）	27年12月期	17,862,600株	26年12月期	17,506,600株
② 期末自己株式数	27年12月期	1,232,352株	26年12月期	1,232,352株
③ 期中平均株式数	27年12月期	16,471,316株	26年12月期	16,287,784株

平成27年1月1日を効力発生日として、株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。平成26年12月期については、当該株式分割後の株式数を基準に記載しております。

(参考) 個別業績の概要

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	742	22.9	245	23.8	127	243.7	757	—
26年12月期	604	△0.3	198	142.1	37	25.7	30	△98.2

	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	45.97	43.29
26年12月期	1.89	1.82

(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
27年12月期	10,860	5,164	47.5	310.08
26年12月期	10,027	4,508	44.9	276.50

(参考) 自己資本 27年12月期 5,156百万円 26年12月期 4,499百万円

※ 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連結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

本資料に記載しております業績予想は、発表日現在で入手可能な情報に基づき作成したものであります。実際の業績は、今後の様々な要因によって予想数値と異なる可能性があります。

○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	3
(2) 財政状態に関する分析	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	
2. 経営方針	4
(1) 会社の経営の基本方針	4
(2) 目標とする経営指標	4
(3) 中長期的な会社の経営戦略	5
(4) 会社の対処すべき課題	5
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
4. 連結財務諸表	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	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(セグメント情報等)	13
(1株当たり情報)	17

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

(当期の経営成績)

当期（平成27年12月期）におけるわが国経済は、中国経済の減速や原油価格安の影響等による不透明感はあるものの、政府の経済政策や日銀の金融政策等により企業業績や雇用環境は緩やかな改善傾向にあります。

当不動産業界におきましては、人件費の高騰が懸念されるものの、材料費の動向は落ち着きを見せつつあり、金融緩和に伴う投資家の投資姿勢の高まりや建設需要の回復等により、その市場動向は回復基調にあります。

このような環境のもと当社グループは、フロービジネス（アパート販売、マンション販売、ゼネコン事業）とストックビジネス（不動産賃貸管理、金融・保証関連、介護関連、LPガス供給販売）との連携により、グループ全体として営業力、技術力及びサービスの質を高め、企業価値の向上に努めてまいりました。

その結果、当連結会計年度の当社グループの業績は、売上高は550億70百万円（前期比38.6%増加）、営業利益は68億6百万円（前期比43.5%増加）、経常利益は64億48百万円（前期比49.8%増加）、当期純利益は44億47百万円（前期比54.0%増加）と、前期に引き続き過去最高益を計上するとともに、6期連続の増収増益となりました。

セグメント別の業績の概況は次のとおりであります。

① アパート販売事業

アパート販売事業は、主にサラリーマン・公務員層に対しアパート経営の提案を行ってまいりました。アパートの引渡しは計画通り推移し、新たなアパート用地の確保にも努めてまいりました。

その結果、売上高は237億59百万円（前期比119.2%増加）、セグメント利益は26億88百万円（前期比167.0%増加）となりました。

② マンション販売事業

マンション販売事業は、主に個人投資家に対し投資用マンションの提案を行い、マンションの引渡しも計画通り順調に推移いたしました。また、首都圏の優良なマンション用地の確保にも努めてまいりました。

その結果、売上高は136億64百万円（前期比2.8%増加）、セグメント利益は32億33百万円（前期比2.7%増加）となりました。

③ ゼネコン事業

ゼネコン事業は、法人・個人・官公庁から受注した請負工事の進捗が順調に推移いたしました。

その結果、売上高は93億82百万円（前年同期比6.6%増加）、セグメント利益は10億69百万円（前年同期比106.2%増加）となりました。

④ 不動産賃貸管理事業

不動産賃貸管理事業は、管理物件の入居率の維持・向上を目指し、広告活動やリーシング力の強化により入居促進に努めてまいりました。

また、当連結会計年度より、マンション管理事業を行う㈱アメニティサービス（平成27年11月30日付で㈱シノケンアメニティに吸収合併）及び(有)マンションライフを連結の範囲にそれぞれ含めております。

その結果、売上高は64億11百万円（前期比17.8%増加）、セグメント利益は6億70百万円（前期比15.3%増加）となりました。

⑤ 金融・保証関連事業

金融・保証関連事業は、家賃滞納保証件数の増加に向けて、保証プランの充実や新規顧客の獲得を図り保証家賃の回収率向上に努めるとともに、少額短期保険についても新規契約の獲得に努めてまいりました。

その結果、売上高は5億39百万円（前期比28.5%増加）、セグメント利益は2億9百万円（前期比35.1%増加）となりました。

⑥ 介護関連事業

介護関連事業は、3棟のサービス付き高齢者向け住宅及び2ヶ所の通所介護(デイサービス)施設を保有し、運営を行っております。それに加え、当連結会計年度より、グループホーム6施設及び小規模多機能型居宅介護施設1施設を主として所有・運営する㈱フレンド及び㈱ベスト(平成27年11月30日付で㈱フレンドに吸収合併)を連結の範囲にそれぞれ含めております。それら各施設の入居率の維持・向上を図るとともに、介護関連サービスの更なる充実に努めてまいりました。

その結果、売上高は5億20百万円(前期比121.4%増加)、セグメント利益は1億4百万円(前期比411.3%増加)となりました。

⑦ その他の事業

その他の事業は、LPガス供給世帯数が順調に増加し、当期末において15,569世帯となりました。

その結果、売上高は7億92百万円(前期比12.3%増加)、セグメント利益は1億38百万円(前期比53.9%増減)となりました。

(次期の見通し)

経済情勢につきましては、中国経済の減速や原油価格安の影響等による不透明感はあるものの、政府の経済政策や日銀の金融政策等により企業業績や雇用環境は緩やかな改善傾向が見られ、当不動産業界におきましても、金融緩和に伴う投資家の投資姿勢の高まりなどにより、その市場動向は回復基調にあります。

このような環境の下、当社グループは、いかなる経済環境の変化にも柔軟に対応できる経営基盤の構築を目指しております。フロービジネス(アパート販売、マンション販売、ゼネコン事業)を中心に売上高の拡大を図るとともに、ストックビジネス(不動産賃貸管理、金融・保証関連、介護関連、LPガス供給販売)における収益基盤・財務基盤の強化充実に努めることで、安定して黒字を計上できるグループ体制の構築を目指します。

なお、次期(平成28年12月期)の連結業績見通しにつきましては、売上高720億円、営業利益75億円、経常利益71億円、親会社に帰属する当期純利益は48億円を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

(資産の部)

当期末の資産の部の残高は、前期末に比べて138億31百万円増加し、524億57百万円となりました。この主な増加要因は、販売用不動産が66億94百万円、不動産事業支出金が23億65百万円、現金及び預金が14億49百万円、受取手形・完成工事未収入金が13億9百万円及び㈱フレンドを新たに子会社化したこと等に伴い有形固定資産が9億53百万円増加したことによるものであります。

(負債の部)

当期末の負債の部の残高は、前期末に比べて94億87百万円増加し、401億11百万円となりました。この主な増加要因は、短期借入金が31億69百万円、長期借入金が28億2百万円、工事未払金が8億37百万円、未払法人税等が8億30百万円及び社債が6億90百万円増加したことによるものであります。

(純資産の部)

当期末の純資産の部の残高は、前期末に比べて43億43百万円増加し、123億45百万円となりました。この主な増加要因は、当期純利益の計上等により利益剰余金が42億62百万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

当期末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前期末に比べ13億83百万円増加し、74億10百万円となりました。

なお、当期における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、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)

営業活動による資金の減少は、24億41百万円(前年同期は25億15百万円の減少)となりました。主な増加要因は、税金等調整前当期純利益の計上額65億50百万円及び仕入債務の増加額12億10百万円であり、主な減少要因は、たな卸資産の増加額90億56百万円及び売上債権の増加額13億8百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動による資金の減少は、23億41百万円(前年同期は11億40百万円の減少)となりました。主な減少要因は、関係会社貸付けによる支出10億70百万円、長期貸付けによる支出7億73百万円及び連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出7億37百万円であり、主な増加要因は、関係会社株式の売却による収入9億33百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動による資金の増加は、61億60百万円(前年同期は62億56百万円の増加)となりました。主な増加要因は、長期借入れによる収入113億57百万円、短期借入金の純増加額24億7百万円及び社債の発行による収入8億29百万円であり、主な減少要因は、長期借入金の返済による支出77億72百万円であります。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、利益配分を含む株主価値の持続的な向上を目指しております。

そのために、効率的な経営体質の整備と積極的な営業活動を推進し、経済環境に左右されることのない安定的かつ継続的な収益基盤を確立することで、株主の皆様へ安定した利益還元を行ない、企業の存続を最優先として経営にあっております。

これらの方針のもと、当期(平成27年12月期)の配当金につきましては、当期の業績ならびに今後の事業展開等を勘案いたしまして、期末配当金は1株につき8円(年間配当金は1株につき14.25円)とさせていただきます。

なお、次期(平成28年12月期)配当金は、配当方針の一部見直しを行い、以下の通り普通配当金に加え、業績達成度合いにより増配される特別配当金を予定しております。

普通配当金	基本方針である株主の皆様へ安定した利益還元を目的とした配当部分として、中間及び期末にそれぞれ1株につき15円(年間配当金は1株につき30円)を予定しております。
特別配当金	当決算短信において、平成28年12月期の通期連結業績予想として経常利益7,100百万円を開示しておりますが、期末時点における経常利益の額が当初予想比10%増である7,810百万円を超える事が見込まれる場合、特別配当金として期末に3円の増配を予定しております。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、設立以来『お客様の資産づくり』を目的とし、賃貸住宅経営のご提案を通じて、サラリーマン・公務員層の方の資産形成のお手伝いをしてまいりました。㈱シノケングループを純粋持株会社とするホールディング制の導入に伴い、不動産関連事業として、アパート販売、マンション販売、ゼネコン事業、不動産賃貸管理、金融・保証関連、LPガス供給販売等を各事業会社において拡大を図る一方、近年においては、急速に進行する高齢化社会に対応・貢献する為『安心の生活づくり』を目的とした介護関連事業にも積極的に取り組んでおります。

また、活動拠点として、国内においては首都圏及び福岡を中心とした主要都市を事業基盤とし、海外においては上海、シンガポール及びインドネシアを中心に営業活動を展開しております。

今後も、当社グループの強みである、各事業会社を密接に連携させ創出される高いシナジー効果を最大限に発揮し、グループ全体としての営業力とサービスの質を高め、公正かつ持続力のあるパブリックカンパニーへの成長を目指してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループにおきましては、自己資本比率及び自己資本利益率(ROE)を経営における重要な経営指標と位置付けております。自己資本比率については、財務体質の強化を図り早期に30%以上を達成することを目標とし、自己資本利益率については、いかなる環境下においても20%以上が達成できる高い収益性を目指しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループの主な利益基盤は、フロービジネス（アパート販売、マンション販売、ゼネコン事業）及び不動産賃貸管理であります。

アパート販売事業は、需要の高い全国の主要都市にて営業展開し、当社グループ独自のビジネスモデルである土地をお持ちでないサラリーマン・公務員層へのアプローチを推進し、他社との差別化を図っております。

マンション販売事業は、主に首都圏を中心に展開しております。当社グループは、投資用マンション市場において国内有数の販売力を有しており、その販売力を背景に、更に好立地の優良物件を厳選して仕入れることで、個人投資家のニーズに応じてまいります。

ゼネコン事業は、昨今の経済情勢に伴う建設需要増加を背景とした新規受注が増加しているほか、当社グループが開発する投資用マンションの請負工事を内製化する事で、より良質かつリーズナブルな投資用マンションの開発が可能となるなど、幅広いグループシナジーの創出を実現しております。今後においては、駐在員事務所を開設したインドネシアでの直接受注の体制を構築し、海外における事業規模の拡大を図ってまいります。

不動産賃貸管理事業は、賃貸管理戸数が18,000戸、マンション管理戸数が3,700戸を超え、当社グループの安定した収入源となっております。㈱シノケンファシリティーズにおける賃貸管理物件の入居率は高水準を維持しており、当社グループが販売した物件の大半が賃貸管理業務の受託となることから、今後も賃貸管理戸数は継続的に増加することを見込んでおります。

㈱シノケンアメニティは、マンション管理事業として当社グループの販売物件を中心に管理業務を受託するほか、ビルメンテナンス事業で培ったノウハウを活用した当社グループの賃貸管理物件の清掃業務を内製化する事により、更なる収益力の向上とコスト削減を実現しております。今後も、これら不動産賃貸管理事業と連携する事で、グループ全体のサービスレベルを向上し、競争力の強化および安定収益の確保に取り組んでまいります。

介護関連事業は、㈱シノケンウェルネスが3棟のサービス付き高齢者向け住宅の保有・施設運営、㈱フレンドがグループホーム6施設及び小規模多機能型居宅介護施設1施設を主として所有・運営を行っております。今後加速する高齢化社会やシニアマーケットの広がりに対応し、当社の強みである不動産関連ノウハウを活かした、高齢者の皆様にリーズナブルかつ顧客満足度の高い介護関連サービスが提供出来るよう努めてまいります。

当社グループの中長期的な経営戦略は、フロービジネスと強いシナジー効果を有するストックビジネスである不動産賃貸管理事業、金融・保証関連事業、介護関連事業及びLPガス供給販売事業等とのシナジー効果の極大化にあります。その中で、ストックビジネスにおける家賃滞納保証件数は13,900件を超えたほか、LPガス供給世帯数が15,500戸を超えるなど、その事業規模は着実に成長しております。

今後は、フロービジネスとストックビジネスのバランスを図りつつ、グループ収益の安定化・極大化を図ることで、景気や不動産市況に関わらず安定的に収益が確保できるグループ体制を構築してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループは、いかなる経済環境の変化にも柔軟に対応できる経営基盤の構築を目指してまいります。

そのためには、不動産関連事業として、フロービジネス（アパート販売、マンション販売、ゼネコン事業）の営業体制を強化し、ストックビジネス（不動産賃貸管理、金融・保証関連、LPガス供給販売）等の各事業とのシナジー効果を創出し、確固たる経営基盤の確立を図ってまいります。

あわせて、海外マーケットも視野に入れた事業の拡大を図るとともに、急速に進行する超高齢化社会に対応・貢献する為、当社の強みである不動産関連ノウハウを活かした介護関連への取り組みを推進するなど、更なる企業価値の向上に努めてまいります。

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、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考慮し、当面は日本基準を適用する方針であります。

なお、将来の国際財務報告基準(IFRS)の適用につきましては、今後の事業展開や国内外の諸情勢等を考慮した上で、適切に対応していく方針であります。

4. 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	6,230,540	7,679,558
不動産事業未収入金	183,806	240,678
受取手形・完成工事未収入金	2,316,732	3,626,412
営業貸付金	517,033	348,457
販売用不動産	11,832,854	18,527,172
不動産事業支出金	8,339,884	10,705,055
その他のたな卸資産	11,860	7,049
繰延税金資産	341,447	392,600
その他	564,658	763,575
貸倒引当金	△12,930	△8,723
流動資産合計	30,325,889	42,281,836
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,270,545	2,937,406
減価償却累計額	△534,224	△770,540
建物及び構築物(純額)	1,736,320	2,166,866
土地	2,360,210	2,664,650
その他	1,467,990	1,799,009
減価償却累計額	△808,167	△920,690
その他(純額)	659,822	878,319
有形固定資産合計	4,756,353	5,709,835
無形固定資産		
のれん	846,347	1,695,702
その他	69,918	145,986
無形固定資産合計	916,266	1,841,689
投資その他の資産		
投資有価証券	2,174,187	1,433,367
繰延税金資産	18,817	59,896
その他	512,283	1,209,361
貸倒引当金	△78,352	△78,914
投資その他の資産合計	2,626,936	2,623,711
固定資産合計	8,299,556	10,175,235
資産合計	38,625,445	52,457,072

(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		
不動産事業未払金	2,826,085	3,202,035
工事未払金	1,704,723	2,542,227
1年内償還予定の社債	—	160,000
短期借入金	7,949,571	11,119,471
未払法人税等	861,479	1,692,196
その他	2,716,558	3,250,855
流動負債合計	16,058,418	21,966,786
固定負債		
社債	200,000	890,000
長期借入金	13,781,013	16,583,466
退職給付に係る負債	31,201	5,331
株式給付引当金	—	23,073
その他	553,198	642,953
固定負債合計	14,565,413	18,144,824
負債合計	30,623,832	40,111,611
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,011,306	1,040,630
資本剰余金	508,764	615,114
利益剰余金	6,711,537	10,973,598
自己株式	△301,800	△378,826
株主資本合計	7,929,807	12,250,517
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	45,740	68,138
繰延ヘッジ損益	△5,823	△3,306
為替換算調整勘定	8,620	5,659
その他の包括利益累計額合計	48,538	70,491
新株予約権	9,149	8,107
少数株主持分	14,118	16,344
純資産合計	8,001,613	12,345,461
負債純資産合計	38,625,445	52,457,072

(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	39,724,711	55,070,428
売上原価	30,353,348	42,331,320
売上総利益	9,371,362	12,739,107
販売費及び一般管理費	4,631,118	5,932,220
営業利益	4,740,244	6,806,887
営業外収益		
受取利息	2,937	22,026
受取配当金	3,316	3,348
持分法による投資利益	101,435	118,819
その他	37,143	91,977
営業外収益合計	144,833	236,171
営業外費用		
支払利息	374,929	374,445
支払手数料	181,252	117,491
その他	26,396	103,008
営業外費用合計	582,578	594,945
経常利益	4,302,498	6,448,113
特別利益		
補助金収入	51,115	90,766
違約金収入	—	80,000
特別利益合計	51,115	170,766
特別損失		
関係会社株式売却損	—	68,121
特別損失合計	—	68,121
税金等調整前当期純利益	4,353,614	6,550,758
法人税、住民税及び事業税	1,002,042	2,194,067
法人税等調整額	461,903	△93,144
法人税等合計	1,463,946	2,100,922
少数株主損益調整前当期純利益	2,889,667	4,449,835
少数株主利益	2,918	2,225
当期純利益	2,886,749	4,447,609

(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	2,889,667	4,449,835
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	41,818	22,398
繰延ヘッジ損益	1,228	2,516
為替換算調整勘定	4,677	△2,961
その他の包括利益合計	47,724	21,952
包括利益	2,937,392	4,471,788
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,934,474	4,469,562
少数株主に係る包括利益	2,918	2,225

(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				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,011,306	508,764	3,819,364	△281,911	5,057,523
当期変動額					
剰余金の配当			△77,372		△77,372
当期純利益			2,886,749		2,886,749
連結範囲の変動			85,446		85,446
持分法の適用範囲の変動			△2,651		△2,651
自己株式の取得				△19,888	△19,888
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	—	2,892,172	△19,888	2,872,283
当期末残高	1,011,306	508,764	6,711,537	△301,800	7,929,807

	その他の包括利益累計額				新株予約権	少数株主持分	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	3,922	△7,051	3,943	814	2,196	—	5,060,533
当期変動額							
剰余金の配当							△77,372
当期純利益							2,886,749
連結範囲の変動							85,446
持分法の適用範囲の変動							△2,651
自己株式の取得							△19,888
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	41,818	1,228	4,677	47,724	6,953	14,118	68,796
当期変動額合計	41,818	1,228	4,677	47,724	6,953	14,118	2,941,079
当期末残高	45,740	△5,823	8,620	48,538	9,149	14,118	8,001,613

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				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,011,306	508,764	6,711,537	△301,800	7,929,807
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	29,324	29,324			58,649
剰余金の配当			△185,548		△185,548
当期純利益			4,447,609		4,447,609
自己株式の株式給付信託への譲渡		77,025		12,924	89,949
自己株式の株式給付信託からの譲受				△89,949	△89,949
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	29,324	106,350	4,262,061	△77,025	4,320,710
当期末残高	1,040,630	615,114	10,973,598	△378,826	12,250,517

	その他の包括利益累計額				新株予約権	少数株主持分	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	45,740	△5,823	8,620	48,538	9,149	14,118	8,001,613
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)					△1,041		57,607
剰余金の配当							△185,548
当期純利益							4,447,609
自己株式の株式給付信託への譲渡							89,949
自己株式の株式給付信託からの譲受							△89,949
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	22,398	2,516	△2,961	21,952		2,225	24,178
当期変動額合計	22,398	2,516	△2,961	21,952	△1,041	2,225	4,343,847
当期末残高	68,138	△3,306	5,659	70,491	8,107	16,344	12,345,461

(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	4,353,614	6,550,758
減価償却費	244,968	275,214
のれん償却額	231,705	288,444
支払利息	374,929	374,445
支払手数料	181,252	117,491
持分法による投資損益(△は益)	△101,435	△118,819
関係会社株式売却損益(△は益)	—	68,121
売上債権の増減額(△は増加)	251,211	△1,308,450
たな卸資産の増減額(△は増加)	△9,072,160	△9,056,563
仕入債務の増減額(△は減少)	956,026	1,210,128
営業貸付金の増減額(△は増加)	218,511	168,784
未払消費税等の増減額(△は減少)	△77,117	318,699
その他	274,800	13,099
小計	△2,163,692	△1,098,646
法人税等の支払額	△384,711	△1,367,378
法人税等の還付額	33,268	24,512
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,515,135	△2,441,512
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	△228,600	△513,018
定期預金の払戻による収入	343,593	447,999
投資有価証券の取得による支出	△181,271	△199,995
有形固定資産の取得による支出	△381,541	△417,665
関係会社株式の売却による収入	—	933,000
関係会社貸付けによる支出	—	△1,070,526
長期貸付けによる支出	—	△773,260
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△652,355	△737,384
その他	△40,570	△10,452
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,140,746	△2,341,302
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)	△361,026	2,407,011
長期借入れによる収入	15,823,100	11,357,377
長期借入金の返済による支出	△8,527,507	△7,772,369
社債の発行による収入	—	829,601
新株予約権の行使による株式の発行による収入	—	57,607
自己株式の取得による支出	△19,888	—
配当金の支払額	△77,372	△185,548
利息の支払額	△368,541	△379,456
手数料の支払額	△176,619	△117,507
その他	△35,523	△36,323
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,256,620	6,160,391
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,789	△2,119
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,603,527	1,375,456
現金及び現金同等物の期首残高	3,529,901	6,026,940
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△106,488	8,541
現金及び現金同等物の期末残高	6,026,940	7,410,938

(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)

a. 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、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは持株会社制度を採用しており、事業区分別にグループ会社を置き、各事業会社は、取り扱う事業区分について国内及び海外の包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社グループは、各事業会社を基礎とした事業区分別のセグメントから構成されており、「アパート販売事業」、「マンション販売事業」、「ゼネコン事業」、「不動産賃貸管理事業」、「金融・保証関連事業」及び「介護関連事業」の6つを報告セグメントとしております。

「アパート販売事業」は、アパートの企画・販売業務等を行っております。「マンション販売事業」は、マンションの企画・販売業務等を行っております。「ゼネコン事業」は、ビル、マンション、個人住宅などの建築請負業務を行っております。「不動産賃貸管理事業」は、アパート及びマンション等の賃貸管理、仲介業務のほか、ビル管理及びマンション管理業務を行っております。「金融・保証関連事業」は、入居者向け家賃滞納保証業務、少額短期保険業務を行っております。「介護関連事業」は、サービス付き高齢者向け住宅、認知症対応型グループホーム、通所介護施設(デイサービス)及び小規模多機能型居宅介護施設を主として保有し、運営を行っております。

なお、当連結会計年度において、不動産賃貸管理事業において、㈱アメニティサービス(平成27年11月30日付で㈱フレンドに吸収合併)及び(有)マンションライフは、重要性が増したため当連結会計年度より連結の範囲に含めております。また、介護関連事業において㈱フレンド及び(有)ベスト(平成27年11月30日付で㈱フレンドに吸収合併)は、子会社化に伴い連結の範囲に含めております。

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、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)

	アパート 販売事業	マンション 販売事業	ゼネコン 事業	不動産 賃貸管理 事業	金融・ 保証関連 事業	介護関連 事業	その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結 財務諸表 計上額 (注)3
売上高										
外部顧客への売上高	10,838,732	13,287,586	8,798,077	5,440,642	419,403	235,107	705,162	39,724,711	—	39,724,711
セグメント間の内部 売上高又は振替高	118,017	25,350	1,300,229	129,292	30,549	1,000	40,700	1,645,139	△1,645,139	—
計	10,956,749	13,312,936	10,098,307	5,569,934	449,952	236,107	745,862	41,369,850	△1,645,139	39,724,711
セグメント利益	1,006,635	3,146,007	518,496	581,192	155,170	20,432	90,246	5,518,182	△777,938	4,740,244
セグメント資産	8,679,955	13,033,335	3,713,112	2,487,108	744,562	2,094,089	782,464	31,534,629	7,090,816	38,625,445
その他の項目										
減価償却費	13,917	6,252	8,940	46,969	4,399	48,231	107,897	236,608	8,360	244,968
のれんの償却額	—	—	173,020	13,734	8,633	21,418	14,898	231,705	—	231,705
持分法適用会社への 投資額	—	870,385	—	—	—	—	—	870,385	—	870,385
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	905	—	6,600	41,897	10,452	130,868	238,700	429,424	35,312	464,737

(注) 1 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業であり、LPガス供給販売事業及び飲食店事業を含んでおります。

2 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△777,938千円には、セグメント間取引消去△283,076千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△494,861千円が含まれており、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であります。
- (2) セグメント資産の調整額7,090,816千円は、各報告セグメント配分していない全社資産であり、主に余資運用資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額8,360千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、その内容は、報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産の減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額35,312千円は、報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産の増加額であります。

3 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整しております。

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)

(単位:千円)

	アパート 販売事業	マンション 販売事業	ゼネコン 事業	不動産 賃貸管理 事業	金融・ 保証関連 事業	介護関連 事業	その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結 財務諸表 計上額 (注)3
売上高										
外部顧客への売上高	23,759,883	13,664,603	9,382,361	6,411,647	539,037	520,700	792,195	55,070,428	—	55,070,428
セグメント間の内部 売上高又は振替高	239,585	26,000	4,018,426	82,131	29,646	6,067	49,535	4,451,392	△4,451,392	—
計	23,999,468	13,690,603	13,400,788	6,493,778	568,684	526,767	841,731	59,521,821	△4,451,392	55,070,428
セグメント利益	2,688,121	3,233,985	1,069,333	670,566	209,653	104,480	138,966	8,115,106	△1,308,219	6,806,887
セグメント資産	14,774,296	12,770,763	6,786,230	2,395,073	605,679	4,026,697	2,186,901	43,545,642	8,911,429	52,457,072
その他の項目										
減価償却費	11,828	5,119	1,904	42,381	4,329	68,572	132,216	266,352	8,862	275,214
のれんの償却額	—	—	188,750	36,069	8,633	54,991	—	288,444	—	288,444
持分法適用会社への 投資額	—	—	—	—	—	—	—	—	1,118,281	1,118,281
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	10,650	7,066	—	14,124	1,532	9,800	332,729	375,903	98,079	473,983

(注) 1 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業であり、L P ガス供給販売事業及び飲食店事業を含んでおります。

2 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,308,219千円には、セグメント間取引消去△662,489千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△645,730千円が含まれており、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であります。
- (2) セグメント資産の調整額8,911,429千円は、各報告セグメント配分していない全社資産であり、主に余資運用資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額8,862千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、その内容は、報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産の減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額98,079千円は、報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産の増加額であります。

3 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整しております。

b. 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と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が、連結貸借対照表の有形固定資産の金額の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

連結損益計算書の売上高の10%以上を占める顧客が存在しないため、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と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が、連結貸借対照表の有形固定資産の金額の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

連結損益計算書の売上高の10%以上を占める顧客が存在しないため、記載を省略しております。

c. 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。

d. 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)

(単位：千円)

	アパート 販売事業	マンション 販売事業	ゼネコン 事業	不動産賃貸 管理事業	金融・保証 関連事業	介護関連 事業	その他	合計
当期末残高	—	—	770,929	9,156	17,266	49,196	—	846,347

(注) のれんの当期償却額は、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。

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)

	アパート 販売事業	マンション 販売事業	ゼネコン 事業	不動産賃貸 管理事業	金融・保証 関連事業	介護関連 事業	その他	合計
当期末残高	—	—	581,979	53,827	8,633	1,051,263	—	1,695,702

(注) のれんの当期償却額は、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。

e. 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	490.24円	740.88円
1株当たり当期純利益金額	177.23円	270.02円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	170.29円	254.26円

- (注) 1 当社は、平成27年1月1日を効力発生日として、株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産額については、前連結会計年度の期首に株式分割が行われたと仮定して算定しております。
- 2 「1株当たり純資産額の算定に用いられた連結会計年度末の普通株式の数」には、「役員株式給付信託(BBT)」及び「従業員株式給付信託(J-ESOP)」制度の信託財産として株式給付信託が保有する当社株式を控除しております(前連結会計年度14,600株、当連結会計年度70,400株)。
また、「1株当たり当期純利益の算定に用いられた普通株式の期中平均株式数」には、「役員株式給付信託(BBT)」及び「従業員株式給付信託(J-ESOP)」制度の信託財産として株式給付信託が保有する当社株式を控除しております(前連結会計年度559株、当連結会計年度47,316株)。
- 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。

	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 (千円)	2,886,749	4,447,609
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金額 (千円)	2,886,749	4,447,609
普通株式の期中平均株式数 (株)	16,287,784	16,471,316
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)	664,340	1,021,217
(うち、新株予約権 (株))	(664,340)	(1,021,217)
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	平成26年5月12日取締役会決議による新株予約権 新株予約権の目的となる株式の種類及び数 普通株式 860,000株	平成26年5月12日取締役会決議による新株予約権 新株予約権の目的となる株式の種類及び数 普通株式 852,000株 希薄化効果を有することとなりました。