

平成25年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成26年2月14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) 常務取締役 (氏名) 霍川 順一 (TEL) 092-714-0040
 定時株主総会開催予定日 平成26年3月27日 配当支払開始予定日 平成26年3月28日
 有価証券報告書提出予定日 平成26年3月27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25年12月期連結業績（平成25年1月1日～平成25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	%
25年12月期	25,970	11.4	2,912	55.4	2,667	66.3	2,026	33.9
24年12月期	23,299	17.5	1,872	43.0	1,603	81.8	1,512	51.0

(注) 包括利益 25年12月期 2,110百万円 (38.1%) 24年12月期 1,534百万円 (53.9%)

	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	%	%	%
25年12月期	249.18	—	49.8	12.8	11.2
24年12月期	182.64	—	63.4	9.1	8.0

(参考) 持分法投資損益 25年12月期 222百万円 24年12月期 116百万円

(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
25年12月期	22,202	5,060	22.8	621.07
24年12月期	19,358	3,596	15.9	379.60

(参考) 自己資本 25年12月期 5,058百万円 24年12月期 3,078百万円

(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
25年12月期	3,745	△2,348	△77	3,529
24年12月期	△261	66	947	2,204

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	%	%
24年12月期	—	0.00	—	700.00	700.00	56	3.8	2.4
25年12月期	—	3.75	—	4.50	8.25	67	3.3	1.6
26年12月期(予想)	—	5.00	—	5.00	10.00		3.9	

当社は、平成25年1月1日を効力発生日として、普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っており、平成24年12月期については、株式分割前の株式数を基準に配当額を記載しております。

3. 平成26年12月期の連結業績予想（平成26年1月1日～平成26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		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	%	
第2四半期(累計)	16,000	11.2	1,500	△13.9	1,400	△16.3	900	△23.2	110.50
通期	35,000	34.8	3,300	13.3	3,100	16.2	2,100	3.6	257.84

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動 : 無
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

(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)	25年12月期	8,753,300株	24年12月期	8,718,200株
② 期末自己株式数	25年12月期	608,800株	24年12月期	608,800株
③ 期中平均株式数	25年12月期	8,132,086株	24年12月期	8,280,903株

(参考) 個別業績の概要

平成25年12月期の個別業績 (平成25年1月1日～平成25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	%
25年12月期	606	△11.8	81	45.1	29	△34.8	1,730	36.5
24年12月期	688	43.6	56	△27.9	45	△56.9	1,266	197.7

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
25年12月期	212.81	—
24年12月期	152.99	—

(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		
25年12月期	7,769		4,526		58.2	555.46		
24年12月期	3,443		2,850		82.6	350.69		

(参考) 自己資本 25年12月期 4,523百万円 24年12月期 2,843百万円

※ 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	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. 経営方針	5
(1) 会社の経営の基本方針	5
(2) 目標とする経営指標	5
(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. 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)	16
(重要な後発事象)	16
4. 個別財務諸表	18
(1) 貸借対照表	18
(2) 損益計算書	20
(3) 株主資本等変動計算書	22
(4) 継続企業の前提に関する注記	24
(5) 重要な後発事象	24

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)

当連結会計年度におけるわが国経済は、昨年の政権交代後の各種政策を背景に円高の是正や株高基調等を受け、緩やかに回復の傾向が続いております。

当不動産業界におきましても、投資家による投資姿勢の高まりや賃貸住宅市場における建設需要の回復等により、その市場動向は回復基調にあるものと思われまます。

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）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と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259億70百万円（前期比11.4%増加）、営業利益は29億12百万円（前期比55.4%増加）、経常利益は26億67百万円（前期比66.3%増加）、当期純利益は20億26百万円（前期比33.9%増加）と、過去最高益を計上するとともに、4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84億33百万円（前期比25.8%増加）、セグメント利益は8億22百万円（前期比95.2%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の区分販売は、前連結会計年度より確保した物件の販売が順調に推移いたしました。また、マンション販売業者に対する一棟販売においても、計画通りの引渡しをいたしました。

その結果、売上高は121億4百万円（前期比2.4%増加）、セグメント利益は20億10百万円（前期比55.7%増加）となりました。

③ 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。

その結果、売上高は46億円（前期比14.6%増加）、セグメント利益は5億38百万円（前期比6.5%増加）となりました。

④ 金融・保証関連事業

金融・保証関連事業は、家賃滞納保証業務の新規顧客の獲得を図るとともに、保証家賃の回収率向上に努めてまいりました。

その結果、売上高は2億7百万円（前期比8.0%増加）、セグメント利益は1億45百万円（前期比7.6%増加）となりました。

⑤ 介護関連事業

介護関連事業は、当連結会計年度においてサービス付き高齢者向け住宅を3棟取得し、うち2棟が営業を開始しました。

その結果、売上高は11百万円、事業を開始したことによる初期費用を計上したことによりセグメント損失は73百万円（前期は損失0百万円）となりました。

⑥ その他の事業

LPガス供給世帯数は当連結会計年度末において11,258世帯となり、利益面においては堅調に推移いたしました。

その結果、売上高は6億12百万円（前期比6.2%増加）、セグメント利益は87百万円（前期比17.5%増加）となりました。

(次期の見通し)

経済情勢につきましては、先行きは楽観視できないものの、現政権の経済政策による円高の是正や株高基調等により緩やかに回復傾向が続いております。また、当不動産業界におきましても、投資家による投資姿勢の高まりや賃貸住宅市場における建設需要の回復等により、その市場動向は回復基調にあるものと思われま

す。このような環境の下、当社グループは、比較的景気に左右されにくいと考えるビジネスモデルであるコア事業(アパート販売事業、マンション販売事業及び不動産賃貸管理事業)を中心に収益基盤・財務基盤の強化充実を図り、安定して黒字を出せる企業体質の構築を目指します。

なお、次期(平成26年12月期)の連結業績見通しにつきましては、売上高350億円、営業利益33億円、経常利益31億円、当期純利益は21億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)

当連結会計年度末の資産の部の残高は、前連結会計年度末に比べて28億44百万円増加し、222億2百万円となりました。この主な要因は、現金及び預金が13億77百万円増加、有形固定資産が21億88百万円増加、不動産事業未収入金が7億38百万円減少したことによるものであります。

(負債の部)

当連結会計年度末の負債の部の残高は、前連結会計年度末に比べて13億80百万円増加し、171億42百万円となりました。この主な要因は、長期借入金が29億33百万円増加、社債が2億円増加、短期借入金が18億71百万円減少したことによるものであります。

(純資産の部)

当連結会計年度末の純資産の部の残高は、前連結会計年度末に比べて14億63百万円増加し、50億60百万円となりました。この主な要因は、利益剰余金が19億39百万円増加、少数株主持分が5億11百万円減少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(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ13億25百万円増加し、35億29百万円となりました。

なお、当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、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増加は、37億45百万円となりました。主な要因は、税金等調整前当期純利益の計上額26億67万円、売上債権の減少額7億30百万円及び営業貸付金の減少額3億24百万円であります。

(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、23億48百万円となりました。主な要因は、有形固定資産の取得による支出22億58百万円であります。

(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減少は、77百万円となりました。主な増加要因は、長期借入れによる収入73億69百万円であり、主な減少要因は、長期借入金の返済による支出47億66百万円、短期借入金の純減少額15億41百万円、少数株主への払戻による支出5億35百万円、利息の支払額2億96百万円及び社債の償還による支出2億円であります。

(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たっております。

これらの方針のもと、当期(平成25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4.50円(年間配当金は1株につき8.25円)とさせていただきます。

また、次期(平成26年12月期)の配当金は、中間及び期末にそれぞれ1株につき5.00円(年間配当金は1株につき10.00円)を予定しております。

(4) 事業等のリスク

当連結会計年度において、新たに発生した事業等のリスクは次のようなものがあります。

(介護関連事業について)

当社グループは、当連結会計年度より、平成23年に制度化された「サービス付き高齢者向け住宅」(以下、「サ高住」という。)の事業を開始いたしました。

サ高住に係る事業は、介護保険法等の関係法令を遵守し運営及び展開をすすめることとなりますが、今後の社会保険制度や関係する法令の改正等により、当社グループは経営成績に影響を受ける可能性があります。

また、当該事業は、利用者が高齢者であることから、生命に関わる重大な問題(事故、食中毒、集団感染等)が生じる可能性があります。これらの問題により訴訟が提起された場合、又は風評被害が生じた場合は、当社グループは経営成績に影響を受ける可能性があります。

また、上記を除き、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

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。不動産販売事業を主要事業として、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、グループ内のシナジー効果の高い不動産関連事業を展開しております。

活動拠点としては、首都圏及び福岡を中心に、名古屋、仙台、札幌と日本の主要都市を事業基盤とし、海外においても上海を中心として営業活動を展開しております。

今後とも当社グループ事業のシナジー効果を活かし、グループ全体の組織強化及び商品開発に努め、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づけております。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、アパート販売事業、マンション販売事業及び不動産賃貸管理事業であります。

アパート販売事業は、需要の高い首都圏、福岡、名古屋、仙台にて営業展開し、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。また、近年においては、既に土地をお持ちの個人投資家からの問い合わせが増加していることから、土地の有効活用に関する提案営業にも注力するなど、販売棟数の更なる増加に努めてまいります。

マンション販売事業は、連結子会社である(株)シノケンハーモニーが需要の高い首都圏を中心に展開し、持分法適用会社である(株)えんが福岡都市圏において展開しております。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持っており、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えてまいります。

不動産賃貸管理事業は、管理戸数が13,000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。当社グループにおける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、今後も管理戸数は継続的に増加することが見込まれます。

ビルメンテナンス事業を行なう(株)シノケンアメニティは、管理物件の清掃業務を内製化し、更なる収益力の向上とコスト削減に努めております。また、マンション管理事業への参入も果たし、当社グループの販売物件を中心に管理業務を受託しており、これら不動産賃貸管理事業に関連する事業を拡充していくことで安定収益源の確保に取り組んでまいります。

また、M&Aにより参入した介護関連事業では、当期において首都圏と福岡の2ヶ所にてサービス付き高齢者向け住宅の営業を開始いたしました。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、不動産関連事業とのシナジー効果を発揮することが期待できるため、将来的に当社グループの事業の柱になるものと位置付けて、重点的に強化してまいります。

当社グループの中長期的な経営戦略は、フロービジネスである不動産販売事業の拡販と、同事業と強いシナジー効果を有するストックビジネスの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10,000件を超えたほか、LPガス供給世帯数が11,000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、フロー型ビジネスとストック型ビジネスのバランスを取りつつ、グループ収益の安定化・極大化を図ることで、不動産市況の状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、フロービジネスであるアパート・マンションの営業体制を強化し販売件数を増加させるとともに、ストックビジネスである不動産賃貸管理事業を中心とした金融・保証関連事業、介護関連事業、LPガス供給販売事業等を拡充することで、経営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してまいります。

さらに、グループ会社間の連携を強めることで、グループシナジーを最大限に発揮する企業集団を目指してまいります。

これらにより、収益拡大及び安定的な利益確保を図り、企業価値の向上に努めてまいります。

3. 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24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,245,914	3,623,366
不動産事業未収入金	890,814	152,272
営業貸付金	963,883	699,483
販売用不動産	5,340,377	5,571,244
不動産事業支出金	5,007,295	5,026,278
繰延税金資産	529,821	800,674
その他	252,148	311,885
貸倒引当金	△20,382	△23,138
流動資産合計	15,209,874	16,162,067
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	988,590	2,004,697
減価償却累計額	△300,014	△342,444
建物及び構築物(純額)	688,576	1,662,252
土地	1,198,663	2,354,387
その他	1,097,986	1,230,234
減価償却累計額	△613,384	△686,458
その他(純額)	484,602	543,776
有形固定資産合計	2,371,841	4,560,416
無形固定資産		
のれん	89,592	108,404
その他	24,386	31,215
無形固定資産合計	113,979	139,620
投資その他の資産		
投資有価証券	781,168	990,693
繰延税金資産	509,032	21,729
その他	487,611	416,685
貸倒引当金	△115,054	△88,376
投資その他の資産合計	1,662,757	1,340,732
固定資産合計	4,148,578	6,040,768
資産合計	19,358,452	22,202,836

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
不動産事業未払金	2,647,249	2,232,823
短期借入金	7,326,621	5,454,707
1年内償還予定の社債	200,000	—
未払法人税等	170,591	223,831
その他	1,221,201	1,742,994
流動負債合計	11,565,663	9,654,357
固定負債		
社債	—	200,000
長期借入金	4,052,207	6,985,857
その他	143,984	302,088
固定負債合計	4,196,191	7,487,945
負債合計	15,761,855	17,142,302
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,000,000	1,011,306
資本剰余金	497,494	508,764
利益剰余金	1,880,346	3,819,364
自己株式	△281,911	△281,911
株主資本合計	3,095,928	5,057,523
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△17,429	3,922
繰延ヘッジ損益	—	△7,051
為替換算調整勘定	△183	3,943
その他の包括利益累計額合計	△17,612	814
新株予約権	6,487	2,196
少数株主持分	511,794	—
純資産合計	3,596,597	5,060,533
負債純資産合計	19,358,452	22,202,836

(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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
売上高	23,299,560	25,970,657
売上原価	18,563,499	19,632,737
売上総利益	4,736,060	6,337,919
販売費及び一般管理費	2,863,105	3,425,848
営業利益	1,872,955	2,912,071
営業外収益		
受取利息	291	1,335
受取配当金	2,907	3,035
持分法による投資利益	116,943	222,643
その他	60,539	39,459
営業外収益合計	180,682	266,474
営業外費用		
支払利息	330,294	272,475
支払手数料	105,846	166,786
その他	14,259	72,075
営業外費用合計	450,400	511,337
経常利益	1,603,237	2,667,208
税金等調整前当期純利益	1,603,237	2,667,208
法人税、住民税及び事業税	256,150	353,075
法人税等調整額	△177,144	229,013
法人税等合計	79,005	582,088
少数株主損益調整前当期純利益	1,524,231	2,085,119
少数株主利益	11,794	58,800
当期純利益	1,512,436	2,026,318

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	1,524,231	2,085,119
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	10,335	21,351
為替換算調整勘定	△229	4,127
その他の包括利益合計	10,106	25,478
包括利益	1,534,337	2,110,598
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,534,337	2,051,797
少数株主に係る包括利益	—	58,800

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24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	1,000,000	497,494	413,886	△190,821	1,720,558
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)					—
剰余金の配当			△45,976		△45,976
当期純利益			1,512,436		1,512,436
自己株式の取得				△91,089	△91,089
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	—	1,466,459	△91,089	1,375,370
当期末残高	1,000,000	497,494	1,880,346	△281,911	3,095,928

	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	△27,764	—	45	△27,719	4,562	—	1,697,402
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)				—			—
剰余金の配当							△45,976
当期純利益							1,512,436
自己株式の取得							△91,089
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	10,335		△229	10,106	1,924	511,794	523,825
当期変動額合計	10,335	—	△229	10,106	1,924	511,794	1,899,195
当期末残高	△17,429	—	△183	△17,612	6,487	511,794	3,596,597

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25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	1,000,000	497,494	1,880,346	△281,911	3,095,928
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	11,306	11,270			22,576
剰余金の配当			△87,299		△87,299
当期純利益			2,026,318		2,026,318
自己株式の取得					—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	11,306	11,270	1,939,018	—	1,961,595
当期末残高	1,011,306	508,764	3,819,364	△281,911	5,057,523

	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	△17,429	—	△183	△17,612	6,487	511,794	3,596,597
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)				—	△4,149		18,427
剰余金の配当				—			△87,299
当期純利益				—			2,026,318
自己株式の取得				—			—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	21,351	△7,051	4,127	18,426	△141	△511,794	△493,509
当期変動額合計	21,351	△7,051	4,127	18,426	△4,291	△511,794	1,463,936
当期末残高	3,922	△7,051	3,943	814	2,196	—	5,060,533

(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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25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	1,603,237	2,667,208
減価償却費	147,244	180,079
支払利息	330,294	272,475
支払手数料	105,846	166,786
持分法による投資損益(△は益)	△116,943	△222,643
売上債権の増減額(△は増加)	△539,134	730,734
たな卸資産の増減額(△は増加)	△2,456,592	△251,141
仕入債務の増減額(△は減少)	500,010	△414,426
営業貸付金の増減額(△は増加)	310,011	324,686
前受金の増減額(△は減少)	△49,387	167,040
その他	45,286	382,501
小計	△120,126	4,003,301
法人税等の支払額	△255,532	△301,873
法人税等の還付額	114,177	43,826
営業活動によるキャッシュ・フロー	△261,481	3,745,254
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	△37,886	△96,064
定期預金の払戻による収入	247,081	44,086
有形固定資産の取得による支出	△131,837	△2,258,955
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△10,566	—
その他	124	△37,515
投資活動によるキャッシュ・フロー	66,915	△2,348,448
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)	△433,269	△1,541,896
長期借入れによる収入	4,578,500	7,369,900
長期借入金の返済による支出	△3,102,797	△4,766,267
社債の発行による収入	—	177,812
社債の償還による支出	—	△200,000
新株予約権の行使による株式の発行による収入	—	18,427
自己株式の取得による支出	△91,089	—
配当金の支払額	△45,976	△87,299
少数株主からの払込みによる収入	491,059	—
少数株主への払戻による支出	—	△535,307
利息の支払額	△333,970	△296,804
少数株主への配当金の支払額	—	△35,287
手数料の支払額	△98,189	△150,202
その他	△16,294	△30,677
財務活動によるキャッシュ・フロー	947,972	△77,603
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,291	6,271
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	754,697	1,325,474
現金及び現金同等物の期首残高	1,449,730	2,204,427
現金及び現金同等物の期末残高	2,204,427	3,529,901

(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、製品・サービス別の事業会社を置き、各事業会社は、取り扱う製品・サービス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製品・サービス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」、「不動産賃貸管理事業」、「金融・保証関連事業」及び「介護関連」の5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。「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、アパート及びマンション購入資金の融資業務、入居者向け家賃滞納保証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の運営等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

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24年1月1日 至 平成24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	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、3	連結財務 諸表計上 額 (注)4
売上高									
外部顧客への売上高	6,699,400	11,820,206	4,011,378	191,688	—	576,886	23,299,560	—	23,299,560
セグメント間の内部 売上高又は振替高	98,293	15,100	35,369	30,886	—	1,655	181,304	△181,304	—
計	6,797,694	11,835,306	4,046,747	222,575	—	578,542	23,480,864	△181,304	23,299,560
セグメント利益 又は損失(△)	421,247	1,290,969	504,969	135,259	△290	74,886	2,427,041	△554,086	1,872,955
セグメント資産	2,784,600	10,567,385	1,792,982	1,153,965	—	657,943	16,956,878	2,401,574	19,358,452
その他の項目									
減価償却費	13,611	6,124	28,639	530	—	92,414	141,319	5,925	147,244
のれんの償却額	—	—	23,799	—	—	2,383	26,183	—	26,183
持分法適用会社への 投資額	—	555,152	—	—	—	13,766	568,919	—	568,919
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	22,742	16,503	33,889	495	—	97,620	171,251	5,595	176,846

(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 セグメント利益の調整額△554,086千円には、セグメント間取引消去△181,304千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△372,781千円が含まれており、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。

3 資産の調整額2,401,574千円は、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。

4 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25年1月1日 至 平成25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	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、3	連結財務諸 表計上額 (注)4
売上高									
外部顧客への売上高	8,433,778	12,104,386	4,600,379	207,190	11,989	612,933	25,970,657	—	25,970,657
セグメント間の内部 売上高又は振替高	178,314	23,150	41,764	26,317	—	21,400	290,946	△290,946	—
計	8,612,092	12,127,536	4,642,143	233,507	11,989	634,333	26,261,604	△290,946	25,970,657
セグメント利益 又は損失(△)	822,432	2,010,969	538,289	145,548	△73,478	87,998	3,531,759	△619,687	2,912,071
セグメント資産	3,982,344	8,772,079	2,347,730	849,711	1,979,060	666,352	18,597,278	3,605,558	22,202,836
その他の項目									
減価償却費	14,394	5,674	45,099	2,015	10,104	95,801	173,090	6,989	180,079
のれんの償却額	—	—	13,734	—	11,891	2,383	28,013	—	28,013
持分法適用会社への 投資額	—	779,708	—	—	—	15,557	795,266	—	795,266
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	46,003	16,068	255,374	17,221	1,902,461	170,042	2,407,172	24,822	2,431,994

(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 セグメント利益の調整額△619,687千円には、セグメント間取引消去△290,946千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△328,741千円が含まれており、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。

3 資産の調整額3,605,558千円は、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。

4 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24年1月1日 至 平成24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25年1月1日 至 平成25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24年1月1日 至 平成24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25年1月1日 至 平成25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24年1月1日 至 平成24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	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	—	—	36,625	—	35,684	17,282	89,592

(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25年1月1日 至 平成25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	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	—	—	22,890	—	70,614	14,898	108,404

(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24年1月1日 至 平成24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25年1月1日 至 平成25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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
1株当たり純資産額	379.60円	621.07円
1株当たり当期純利益金額	182.64円	249.18円

(注) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
当期純利益金額 (千円)	1,512,436	2,026,318
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)	1,512,436	2,026,318
普通株式の期中平均株式数 (株)	8,280,903	8,132,086
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20年6月27日定時株主総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 36,300株 平成24年8月21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 400,000株	平成24年8月21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 400,000株

(重要な後発事象)

当社は、平成26年1月27日開催の取締役会において、以下のとおり、株式会社吉村商会（以下、「吉村商会」といいます。）の株式を取得し、同時に、株式会社ヨシムラ・RE・ホールディングス（以下、「ヨシムラREHD」といいます。）、株式会社小川建設（以下、「小川建設」といいます。）及び株式会社小川建物（以下、「小川建物」といいます。）の株式を間接的に取得し、いずれも完全子会社化することについて決議し、平成26年2月7日に取得しました。

(1) 株式取得の目的

小川建設は、マンション・個人住宅などの建築請負事業、耐震工事や建物診断などの建築リニューアル事業、相続税対策などの土地活用事業、の3事業を柱として、法人・個人・官公庁の幅広い顧客層に対し、建築全般にかかると企画・設計・施工から、そのアフターメンテナンスまで一貫したサービスを提供しております。同社は、創業明治42年の老舗ゼネコンであり、100年以上に亘って培われたその技術力と信頼は各方面より高く評価されております。

この株式取得により、当社グループは、投資用マンション事業における一部プロジェクトの建築工事を内製化することで、同業他社に無いコスト競争力を獲得することに加え、小川建設が展開する関東一円をカバーした営業拠点を活用することで、より高品質かつ魅力的な投資用賃貸住宅の提案が可能となります。

同時に、小川建設においては、当社グループが供給する投資用マンションの請負工事を安定的に受注することが出来るほか、当社グループと連携した購買体制の構築を図ることで、ボリュームディスカウントによるコスト削減も可能となる見通しであり、これらは双方にとって高いシナジー効果をもたらす、当社グループの企業価値の向上に資することが見込まれることから、今回の株式取得に至りました。

(2) 株式取得の相手先の名称

吉村 元久

(3) 株式取得する会社の名称、事業内容及び規模

株式取得の実質的な対象は、小川建設及び小川建物となりますが、吉村商会の完全子会社がヨシムラREHD、ヨシムラREHDの完全子会社が小川建設、小川建設の完全子会社が小川建物という資本構成になっていることから、吉村商会代表者と協議の上、当社が直接株式を取得する対象会社を吉村商会としました。

なお、平成26年2月7日付で、株式会社吉村商会は株式会社SKG NEXTに、株式会社ヨシムラ・RE・ホールディングスは株式会社SKG INVESTに、それぞれ商号変更しております。

① 名 称	(株)吉村商会	(株)ヨシムラ・RE・ホールディングス	(株)小川建設	(株)小川建物
② 事業内容	投資業、有価証券の保有及び運用	・有価証券の保有、売買及び運用並びにその他の投資に関する業務 ・不動産の売買、仲介、斡旋、賃貸及び管理等	建設業	不動産開発・販売業
③ 規 模	平成24年12月期	平成25年3月期	平成25年3月期	平成25年3月期
イ.総資産	650百万円	945百万円	4,112百万円	486百万円
ロ.純資産	△94百万円	589百万円	1,393百万円	27百万円
ハ.売上高	7百万円	36百万円	5,997百万円	－百万円

(4) 株式取得の時期

平成26年2月7日

(5) 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率

① 取得する株式の数	5株	
② 取得価額	株式会社吉村商店の普通株式	2,605百万円
	アドバイザー費用等(概算額)	85百万円
	合計(概算額)	2,605百万円
③ 取得後の持分比率	100%	

(6) 株式取得に係る支払資金の調達方法

自己資金及び金融機関借入によって賄っております。

(7) その他重要な特約等

該当事項はありません。

4. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	42,191	699,044
前払費用	2,132	7,115
繰延税金資産	11,074	5,673
その他	44,875	28,606
流動資産合計	100,274	740,438
固定資産		
有形固定資産		
建物	333,094	423,266
減価償却累計額	△81,045	△85,930
建物(純額)	252,048	337,335
構築物	12,991	12,991
減価償却累計額	△11,351	△11,674
構築物(純額)	1,639	1,317
機械及び装置	8,300	8,300
減価償却累計額	△6,753	△6,973
機械及び装置(純額)	1,546	1,326
工具、器具及び備品	40,480	41,801
減価償却累計額	△23,333	△16,916
工具、器具及び備品(純額)	17,146	24,884
リース資産	—	6,702
減価償却累計額	—	△893
リース資産(純額)	—	5,808
土地	154,078	173,479
建設仮勘定	1,800	—
有形固定資産合計	428,260	544,151
無形固定資産		
ソフトウェア	4,505	7,938
ソフトウェア仮勘定	4,437	—
無形固定資産合計	8,942	7,938
投資その他の資産		
投資有価証券	69,150	90,409
関係会社株式	4,488,977	4,613,416
関係会社長期貸付金	43,201	1,618,063
繰延税金資産	23,023	—
長期前払費用	4,746	3,767
敷金及び保証金	83,273	146,901
出資金	—	1,000
その他	2,564	3,224
投資損失引当金	△1,809,145	—
投資その他の資産合計	2,905,790	6,476,783
固定資産合計	3,342,994	7,028,874
資産合計	3,443,268	7,769,312

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	158,858	789,450
リース債務	—	1,407
未払金	72,666	68,300
未払法人税等	1,991	2,369
未払費用	17,841	17,868
前受収益	3,025	547
その他	6,638	14,132
流動負債合計	261,020	894,075
固定負債		
長期借入金	239,886	1,829,550
リース債務	—	4,691
関係会社長期借入金	82,359	354,330
繰延税金負債	—	15,939
資産除去債務	—	2,581
その他	9,627	142,014
固定負債合計	331,873	2,349,106
負債合計	592,893	3,243,181
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,000,000	1,011,306
資本剰余金		
資本準備金	—	11,270
その他資本剰余金	497,494	497,494
資本剰余金合計	497,494	508,764
利益剰余金		
利益準備金	4,597	13,327
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,641,780	3,276,314
利益剰余金合計	1,646,378	3,289,641
自己株式	△281,911	△281,911
株主資本合計	2,861,960	4,527,800
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△18,072	3,186
繰延ヘッジ損益	—	△7,051
評価・換算差額等合計	△18,072	△3,865
新株予約権	6,487	2,196
純資産合計	2,850,374	4,526,131
負債純資産合計	3,443,268	7,769,312

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
売上高		
貸貸事業売上高	37,108	36,690
経営管理料	443,764	457,124
子会社受取配当金	207,160	112,560
売上高合計	688,033	606,375
売上原価		
貸貸事業売上原価	11,041	23,641
売上原価合計	11,041	23,641
売上総利益	676,992	582,734
販売費及び一般管理費	620,633	500,922
営業利益	56,358	81,811
営業外収益		
受取利息	921	33,105
受取配当金	13,785	13,790
保険解約返戻金	1,978	—
その他	1,207	1,147
営業外収益合計	17,893	48,042
営業外費用		
支払利息	25,004	60,301
支払手数料	985	30,998
その他	2,951	9,051
営業外費用合計	28,941	100,351
経常利益	45,310	29,502
特別利益		
投資損失引当金戻入額	1,223,767	1,809,145
特別利益合計	1,223,767	1,809,145
特別損失		
関係会社株式評価損	—	62,661
特別損失合計	—	62,661
税引前当期純利益	1,269,077	1,775,987
法人税、住民税及び事業税	1,059	1,059
法人税等調整額	1,116	44,364
法人税等合計	2,175	45,423
当期純利益	1,266,902	1,730,563

売上原価明細書

		前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)		当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
経費		11,041	100.0	23,641	100.0
(うち減価償却費)		(8,551)	(77.4)	(22,420)	(94.8)
貸貸事業売上原価		11,041	100.0	23,641	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	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	1,000,000	—	497,494	497,494	—	425,452	425,452	△190,821	1,732,125	
当期変動額										
新株の発行(新株予約 権の行使)										
剰余金の配当					4,597	△50,574	△45,976		△45,976	
当期純利益						1,266,902	1,266,902		1,266,902	
自己株式の取得								△91,089	△91,089	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)										
当期変動額合計	—	—	—	—	4,597	1,216,327	1,220,925	△91,089	1,129,835	
当期末残高	1,000,000	—	497,494	497,494	4,597	1,641,780	1,646,378	△281,911	2,861,960	

	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	△27,820	—	△27,820	4,562	1,708,867
当期変動額					
新株の発行(新株予約 権の行使)					
剰余金の配当			—		△45,976
当期純利益			—		1,266,902
自己株式の取得			—		△91,089
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	9,747		9,747	1,924	11,671
当期変動額合計	9,747	—	9,747	1,924	1,141,507
当期末残高	△18,072	—	△18,072	6,487	2,850,374

当事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25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	利益準備金	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	1,000,000	—	497,494	497,494	4,597	1,641,780	1,646,378	△281,911	2,861,960
当期変動額									
新株の発行(新株予約権の行使)	11,306	11,270		11,270			—		22,576
剰余金の配当					8,729	△96,029	△87,299		△87,299
当期純利益						1,730,563	1,730,563		1,730,563
自己株式の取得									
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				—			—		—
当期変動額合計	11,306	11,270	—	11,270	8,729	1,634,533	1,643,263	—	1,665,840
当期末残高	1,011,306	11,270	497,494	508,764	13,327	3,276,314	3,289,641	△281,911	4,527,800

	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	△18,072	—	△18,072	6,487	2,850,374
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)			—	△4,149	18,427
剰余金の配当			—		△87,299
当期純利益			—		1,730,563
自己株式の取得					—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	21,259	△7,051	14,207	△141	14,065
当期変動額合計	21,259	△7,051	14,207	△4,291	1,675,756
当期末残高	3,186	△7,051	△3,865	219,600	4,526,131

(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。

(重要な後発事象)

当社は、平成26年1月27日開催の取締役会において、以下のとおり、株式会社吉村商会（以下、「吉村商会」といいます。）の株式を取得し、同時に、株式会社ヨシムラ・RE・ホールディングス（以下、「ヨシムラREHD」といいます。）、株式会社小川建設（以下、「小川建設」といいます。）及び株式会社小川建物（以下、「小川建物」といいます。）の株式を間接的に取得し、いずれも完全子会社化することについて決議し、平成26年2月7日に取得しました。

(1) 株式取得の目的

小川建設は、マンション・個人住宅などの建築請負事業、耐震工事や建物診断などの建築リニューアル事業、相続税対策などの土地活用事業、の3事業を柱として、法人・個人・官公庁の幅広い顧客層に対し、建築全般にかかる企画・設計・施工から、そのアフターメンテナンスまで一貫したサービスを提供しております。同社は、創業明治42年の老舗ゼネコンであり、100年以上に亘って培われたその技術力と信頼は各方面より高く評価されております。

この株式取得により、当社グループは、投資用マンション事業における一部プロジェクトの建築工事を内製化することで、同業他社に無いコスト競争力を獲得することに加え、小川建設が展開する関東一円をカバーした営業拠点を活用することで、より高品質かつ魅力的な投資用賃貸住宅の提案が可能となります。

同時に、小川建設においては、当社グループが供給する投資用マンションの請負工事を安定的に受注することが出来るほか、当社グループと連携した購買体制の構築を図ることで、ボリュームディスカウントによるコスト低減も可能となる見通しであり、これらは双方にとって高いシナジー効果をもたらし、当社グループの企業価値の向上に資することが見込まれることから、今回の株式取得に至りました。

(2) 株式取得の相手先の名称

吉村 元久

(3) 株式取得する会社の名称、事業内容及び規模

株式取得の実質的な対象は、小川建設及び小川建物となりますが、吉村商会の完全子会社がヨシムラREHD、ヨシムラREHDの完全子会社が小川建設、小川建設の完全子会社が小川建物という資本構成になっていることから、吉村商会代表者と協議の上、当社が直接株式を取得する対象会社を吉村商会としました。

なお、平成26年2月7日付で、株式会社吉村商会は株式会社SKG NEXTに、株式会社ヨシムラ・RE・ホールディングスは株式会社SKG INVESTに、それぞれ商号変更しております。

① 名 称	(株)吉村商会	(株)ヨシムラ・RE・ホールディングス	(株)小川建設	(株)小川建物
② 事業内容	投資業、有価証券の保有及び運用	・有価証券の保有、売買及び運用並びにその他の投資に関する業務 ・不動産の売買、仲介、斡旋、賃貸及び管理等	建設業	不動産開発・販売業
③ 規 模	平成24年12月期	平成25年3月期	平成25年3月期	平成25年3月期
イ.総資産	650百万円	945百万円	4,112百万円	486百万円
ロ.純資産	△94百万円	589百万円	1,393百万円	27百万円
ハ.売上高	7百万円	36百万円	5,997百万円	一百万円

(4) 株式取得の時期
平成26年2月7日

(5) 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率

① 取得する株式の数	5株	
② 取得価額	株式会社吉村商店の普通株式	2,605百万円
	アドバイザー費用等(概算額)	85百万円
	合計(概算額)	2,605百万円
③ 取得後の持分比率	100%	

(6) 株式取得に係る支払資金の調達方法

自己資金及び金融機関からの借入によって賄っております。

(7) その他重要な特約等

該当事項はありません。