



## 平成28年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29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29年3月29日 配当支払開始予定日 平成29年3月30日  
 有価証券報告書提出予定日 平成29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28年12月期連結業績（平成28年1月1日～平成28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	%
28年12月期	81,294	47.6	10,570	55.2	9,895	53.4	6,662	49.8
27年12月期	55,070	38.6	6,806	43.5	6,448	49.8	4,447	54.0

(注) 包括利益 28年12月期 6,795百万円 (51.9%) 27年12月期 4,471百万円 (52.2%)

	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	自己資本当期純利益率	総資産率	営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
28年12月期	400.92	379.08	43.2	15.9	13.0
27年12月期	270.02	254.26	43.8	14.2	12.4

(参考) 持分法投資損益 28年12月期 35百万円 27年12月期 118百万円

#### (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
28年12月期	72,273	18,548	25.6	1,113.14
27年12月期	52,457	12,345	23.5	740.88

(参考) 自己資本 28年12月期 18,517百万円 27年12月期 12,321百万円

#### (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
28年12月期	△734	△1,268	7,775	13,166
27年12月期	△2,441	△2,341	6,160	7,410

### 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			
27年12月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
28年12月期	—	6.25	—	8.00	14.25	237	5.3	2.3
29年12月期(予想)	—	15.00	—	21.00	36.00	600	9.0	4.5
	—	22.50	—	22.50	45.00		9.6	

(注) 平成29年12月期の配当金は、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29年12月期の連結業績予想（平成29年1月1日～平成29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)	50,000	37.3	5,500	6.3	5,100	10.2	3,500	15.5	210.40
通期	105,000	29.2	11,700	10.7	11,000	11.2	7,800	17.1	468.89

※ 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 : 有  
 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

28年12月期	17,976,600株	27年12月期	17,862,600株
28年12月期	1,341,552株	27年12月期	1,232,352株
28年12月期	16,618,580株	27年12月期	16,471,316株

(参考) 個別業績の概要

平成28年12月期の個別業績（平成28年1月1日～平成28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	%
28年12月期	865	16.4	240	△2.0	118	△6.6	111	△85.3
27年12月期	742	22.9	245	23.8	127	243.7	757	—

	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
28年12月期	6.68	6.32
27年12月期	45.97	43.29

(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
28年12月期	11,359	4,756	41.8	285.35
27年12月期	10,860	5,164	47.5	310.08

(参考) 自己資本

28年12月期 4,746百万円

27年12月期 5,156百万円

※ 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
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 .....	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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	6
4. 連結財務諸表 .....	7
(1) 連結貸借対照表 .....	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	9
連結損益計算書 .....	9
連結包括利益計算書 .....	10
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	13
(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
(会計方針の変更) .....	14
(セグメント情報等) .....	14
(1株当たり情報) .....	18
(重要な後発事象) .....	18

## 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28年12月期）におけるわが国経済は、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回復傾向となりました。一方、世界経済は米国経済が回復基調で推移したほか、新興国においても資源価格の回復により成長減速に歯止めがかかるなど、全体として持ち直しの兆しが見られたものの、英国のEU離脱問題、米国大統領選挙後の政策動向に対する懸念等から、先行き不透明な状況で推移しました。

当不動産業界におきましては、用地価格や建築コストの高騰等の影響により、不動産業界における一部の事業領域においては減速感が生じているものの、投資用不動産においては、金融緩和を背景とした投資家の投資姿勢は引き続き旺盛であることから、概ね堅調に推移しました。

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、各事業間のシナジー効果の創出に努め、営業力、技術力及びサービスの質を高めるとともに、収益力の向上及び企業価値の最大化を図ってまいりました。

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812億94百万円（前期比47.6%増加）、営業利益は105億70百万円（前期比55.2%増加）、経常利益は98億95百万円（前期比53.4%増加）、親会社株主に帰属する当期純利益は66億62百万円（前期比49.8%増加）と、前期に引き続き過去最高益を計上するとともに、7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、主に土地をお持ちでないサラリーマン・公務員層に対し資産形成を目的とした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とおり推移し、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413億95百万円（前年同期比74.2%増加）、セグメント利益は41億63百万円（前年同期比54.8%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、首都圏において投資用に特化したコンパクトでハイクオリティな物件の販売が順調に推移いたしました。

その結果、売上高は177億15百万円（前年同期比29.6%増加）、セグメント利益は50億88百万円（前年同期比57.3%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117億41百万円（前年同期比25.1%増加）、セグメント利益は14億40百万円（前年同期比34.6%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。当連結会計年度末における賃貸管理戸数は22,021戸、マンション管理戸数は4,687戸となり、堅調に推移いたしました。

その結果、売上高は77億49百万円（前年同期比20.8%増加）、セグメント利益は9億41百万円（前年同期比40.4%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ました。

また、少額短期保険においては、賃貸経営リスクのひとつである入居者死亡による家賃損失や居室原状回復を補償する入居者の孤立死等に対応した新商品「賃貸経営サポート保険」を開発し、オーナー様のリスクを低減することができました。

その結果、売上高は6億85百万円（前年同期比27.2%増加）、セグメント利益は2億60百万円（前年同期比24.3%増加）となりました。

⑥ 介護関連事業

介護関連事業は、東京、大阪、福岡の3拠点において3棟のサービス付き高齢者向け住宅、2ヶ所の通所介護（デイサービス）施設、6施設のグループホーム及び1施設の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。

また、当連結会計年度において連結の範囲に含めた㈱アップルケアにより、訪問介護サービス及び居宅介護支援事業等のサービス提供を開始することで、事業領域の拡大及び各施設の入居率の維持・向上を図るとともに、当社グループの賃貸管理物件を活用した高齢者の方々が安心、安全、かつ、低価格でご利用いただけるシステム（寿らいふプラン）をはじめとする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10億42百万円（前年同期比100.2%増加）、セグメント利益は1億29百万円（前年同期比23.9%増加）となりました。

⑦ その他の事業

L Pガス供給販売事業においては、仙台圏において㈱エスケーエナジー仙台が営業を開始したことに伴い、L Pガス供給世帯数は当連結会計年度末において20,498世帯となったほか、海外事業においてもインドネシアにおいて現地法人の設立が完了し、着実に推移いたしました。

その結果、売上高は9億62百万円（前年同期比21.5%増加）、セグメント利益は2億11百万円（前年同期比52.1%増加）となりました。

（次期の見通し）

平成29年12月期の見通しにつきましては、海外では英国のEU離脱問題、米国大統領選挙後の政策動向に対する懸念等による不透明感はあるものの、国内は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継続しており、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、その市場動向は概ね堅調に推移するものと予想されます。

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、フロービジネスである不動産販売事業、ゼネコン事業をより一層加速させ、不動産管理関連事業を中心としたストックビジネスの拡充を推進し、収益基盤・財務基盤の強化充実に努めるとともに、安定して利益を計上できるグループ体制の構築を目指します。

また、今後、マーケットの拡大が見込める介護事業、海外事業へも引き続き注力するほか、電力の小売事業など新たな事業分野への積極的なチャレンジを通じ、持続的、かつ、更なる企業価値の向上に努めてまいります。

なお、次期（平成29年12月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高1,050億円、営業利益117億円、経常利益110億円、親会社株主に帰属する当期純利益は78億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198億15百万円増加し、722億73百万円となりました。この主な増加要因は、販売用不動産が80億96百万円、現金及び預金が58億44百万円、不動産事業支出金が46億31百万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136億13百万円増加し、537億24百万円となりました。この主な増加要因は、短期借入金47億88百万円、長期借入金34億40百万円、不動産事業未払金が15億80百万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62億2百万円増加し、185億48百万円となりました。この主な増加要因は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上等により利益剰余金が62億78百万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57億55百万円増加し、131億66百万円となりました。

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、7億34百万円(前年同期は24億41百万円の減少)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99億33百万円であり、主な減少要因は、たな卸資産の増加額127億31百万円であります。

(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、12億68百万円(前年同期は23億41百万円の減少)となりました。主な減少要因は、有形固定資産の取得による支出8億76百万円及び投資有価証券の取得による支出3億65百万円であります。

(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、77億75百万円(前年同期は61億60百万円の増加)となりました。主な増加要因は、長期借入れによる収入145億43百万円、短期借入金の純増加額49億89百万円及び社債の発行による収入11億80百万円であり、主な減少要因は、長期借入金の返済による支出114億8百万円であります。

(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たっております。

これらの方針のもと、当期(平成28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、期末配当金は普通配当として1株あたり18円とし、さらに特別配当3円を加えた1株につき21円(年間配当金は1株につき36円)を予定しております。

なお、次期(平成29年12月期)配当金は、当期に引き続き、以下のとおり、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22.5円(年間配当金は1株につき45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29年12月期の通期連結業績予想として経常利益の額を110億円と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を超えることが見込まれる場合には、特別配当金として次のとおり期末に増配を予定しております。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・当初予想比10%増(121億円)を超える場合 … 5円</li> <li>・当初予想比20%増(132億円)を超える場合 … 10円</li> </ul>

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、土地をお持ちでないサラリーマン・公務員層の方々に『資産づくり』を目的としたアパート経営の提案を行い、お客様の『資産形成』の実現をその創業精神とし、創業来、投資用アパート経営のパイオニアとして、その推進を図ってまいりました。

今日においては、グループの成長に対応するため、より効率的なグループ経営を目的とした㈱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を導入し、不動産販売事業としてアパート・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展開し、その事業規模及び事業領域の拡大を図る一方、近年においては、急速に進行する超高齢化社会に対応するため、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、札幌、仙台、名古屋、大阪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、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）及び不動産管理関連事業等であります。

アパート販売は、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ことで、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受注体制を強化し、海外における事業規模の拡大を図ってまいります。

不動産管理関連事業は、賃貸管理戸数が22,000戸、マンション管理戸数が4,600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。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について賃貸管理業務の受託を行うことから、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。

マンション管理は、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、フロービジネス事業らとの連携を更に高め、競争力の強化、及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、東京・大阪・福岡にて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・運営を行うほか、当連結会計年度において連結の範囲に含めた㈱アップルケアにより、訪問介護サービス及び居宅介護支援事業等のサービス提供を開始するなど、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、高齢者の皆様に安心、安全、かつ低価格にご利用いただけるシステム（寿らいふプラン）など、顧客ニーズに応じた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。

さらに、平成29年6月には、㈱フレンドが福岡市においてグループホーム（フレンド香住ヶ丘）を新規に開設予定であります。これにより、当社グループは福岡エリアにおいてもワンストップで充実した介護サービスの提供が可能となり、利用者様の利便性の向上も見込まれると考えております。

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アパート・マンション販売の不動産販売事業を引き続き強化し、シナジー効果を有するゼネコン事業及びストックビジネスである賃貸管理、マンション管理、金融・保証関連の不動産管理関連事業ならびにLPガス供給販売・電力の小売を行うエネルギー事業とのシナジー効果の極大化にあります。

加えて、急速に進行する超高齢化社会に対応するため、介護事業を推進するとともに、将来的な成長ドライバーとしての海外事業として、インドネシアにおける開発事業等に積極的に取り組むなど、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強固な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（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、海外事業における事業規模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するため、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27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,679,558	13,524,515
不動産事業未収入金	240,678	248,342
受取手形・完成工事未収入金	3,626,412	4,530,543
営業貸付金	348,457	184,003
販売用不動産	18,527,172	26,624,023
不動産事業支出金	10,705,055	15,336,378
その他のたな卸資産	7,049	6,909
繰延税金資産	392,600	394,252
その他	763,575	658,797
貸倒引当金	△8,723	△8,096
流動資産合計	42,281,836	61,499,671
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,937,406	2,779,496
減価償却累計額	△770,540	△805,193
建物及び構築物(純額)	2,166,866	1,974,303
土地	2,664,650	2,881,242
その他	1,799,009	2,363,706
減価償却累計額	△920,690	△1,076,184
その他(純額)	878,319	1,287,521
有形固定資産合計	5,709,835	6,143,067
無形固定資産		
のれん	1,695,702	1,424,537
その他	145,986	126,281
無形固定資産合計	1,841,689	1,550,818
投資その他の資産		
投資有価証券	1,433,367	1,807,330
繰延税金資産	59,896	76,033
退職給付に係る資産	—	10,245
その他	1,209,361	1,256,968
貸倒引当金	△78,914	△71,092
投資その他の資産合計	2,623,711	3,079,485
固定資産合計	10,175,235	10,773,372
資産合計	52,457,072	72,273,043

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
不動産事業未払金	3,202,035	4,782,658
工事未払金	2,542,227	2,861,654
1年内償還予定の社債	160,000	434,000
短期借入金	11,119,471	15,908,365
未払法人税等	1,692,196	2,333,146
その他	3,250,855	5,073,678
流動負債合計	21,966,786	31,393,504
固定負債		
社債	890,000	1,596,000
長期借入金	16,583,466	20,024,465
退職給付に係る負債	5,331	—
株式給付引当金	23,073	33,725
その他	642,953	677,014
固定負債合計	18,144,824	22,331,205
負債合計	40,111,611	53,724,709
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,040,630	1,050,021
資本剰余金	615,114	624,505
利益剰余金	10,973,598	17,252,139
自己株式	△378,826	△607,526
株主資本合計	12,250,517	18,319,139
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	68,138	139,649
繰延ヘッジ損益	△3,306	△1,624
為替換算調整勘定	5,659	59,981
その他の包括利益累計額合計	70,491	198,006
新株予約権	8,107	9,999
非支配株主持分	16,344	21,188
純資産合計	12,345,461	18,548,334
負債純資産合計	52,457,072	72,273,043

(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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
売上高	55,070,428	81,294,553
売上原価	42,331,320	62,043,438
売上総利益	12,739,107	19,251,114
販売費及び一般管理費	5,932,220	8,680,874
営業利益	6,806,887	10,570,240
営業外収益		
受取利息	22,026	60,728
受取配当金	3,348	6,140
持分法による投資利益	118,819	35,781
その他	91,977	94,049
営業外収益合計	236,171	196,698
営業外費用		
支払利息	374,445	422,317
支払手数料	117,491	208,114
投資有価証券評価損	—	131,620
その他	103,008	109,387
営業外費用合計	594,945	871,440
経常利益	6,448,113	9,895,499
特別利益		
固定資産売却益	—	37,739
補助金収入	90,766	—
違約金収入	80,000	—
特別利益合計	170,766	37,739
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	6,550,758	9,933,238
法人税、住民税及び事業税	2,194,067	3,306,425
法人税等調整額	△93,144	△40,746
法人税等合計	2,100,922	3,265,678
当期純利益	4,449,835	6,667,559
非支配株主に帰属する当期純利益	2,225	4,844
親会社株主に帰属する当期純利益	4,447,609	6,662,715

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
当期純利益	4,449,835	6,667,559
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	22,398	71,510
繰延ヘッジ損益	2,516	1,682
為替換算調整勘定	△2,961	54,322
その他の包括利益合計	21,952	127,515
包括利益	4,471,788	6,795,075
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,469,562	6,790,231
非支配株主に係る包括利益	2,225	4,844

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
親会社株主に帰属する 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	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	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
親会社株主に帰属する 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

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

(単位: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	1,040,630	615,114	10,973,598	△378,826	12,250,517
当期変動額					
新株の発行 (新株予約権の行使)	9,390	9,390			18,780
剰余金の配当			△384,174		△384,174
親会社株主に帰属する 当期純利益			6,662,715		6,662,715
自己株式の取得				△259,318	△259,318
株式給付信託による株 式の処分				30,617	30,617
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	9,390	9,390	6,278,540	△228,700	6,068,621
当期末残高	1,050,021	624,505	17,252,139	△607,526	18,319,139

	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	68,138	△3,306	5,659	70,491	8,107	16,344	12,345,461
当期変動額							
新株の発行 (新株予約権の行使)					△312		18,468
剰余金の配当							△384,174
親会社株主に帰属する 当期純利益							6,662,715
自己株式の取得							△259,318
株式給付信託による株 式の処分							30,617
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	71,510	1,682	54,322	127,515	2,205	4,844	134,564
当期変動額合計	71,510	1,682	54,322	127,515	1,892	4,844	6,202,872
当期末残高	139,649	△1,624	59,981	198,006	9,999	21,188	18,548,334

(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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	6,550,758	9,933,238
減価償却費	275,214	341,429
のれん償却額	288,444	357,056
支払利息	374,445	422,317
支払手数料	117,491	208,114
持分法による投資損益(△は益)	△118,819	△35,781
投資有価証券評価損益(△は益)	—	131,620
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)	△1,308,450	△893,244
たな卸資産の増減額(△は増加)	△9,056,563	△12,731,263
仕入債務の増減額(△は減少)	1,210,128	1,900,050
営業貸付金の増減額(△は増加)	168,784	170,860
前受金の増減額(△は減少)	△285,149	571,926
未払消費税等の増減額(△は減少)	318,699	194,853
その他	298,248	1,213,961
小計	△1,098,646	1,785,140
法人税等の支払額	△1,367,378	△2,739,774
法人税等の還付額	24,512	220,564
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,441,512	△734,069
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△513,018	△231,903
定期預金の払戻による収入	447,999	142,593
投資有価証券の取得による支出	△199,995	△365,056
有形固定資産の取得による支出	△417,665	△876,745
有形固定資産の売却による収入	—	204,249
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	△737,384	—
その他	△10,452	△141,220
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,341,302	△1,268,082
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	2,407,011	4,989,480
長期借入れによる収入	11,357,377	14,543,914
長期借入金の返済による支出	△7,772,369	△11,408,378
社債の発行による収入	829,601	1,180,490
社債の償還による支出	—	△220,000
新株予約権の行使による株式の発行による収入	57,607	20,673
自己株式の取得による支出	—	△259,318
配当金の支払額	△185,548	△384,995
利息の支払額	△379,456	△441,017
手数料の支払額	△117,507	△208,939
その他	△36,323	△36,758
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,160,391	7,775,149
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2,119	△17,349
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,375,456	5,755,646
現金及び現金同等物の期首残高	6,026,940	7,410,938
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)	8,541	—
現金及び現金同等物の期末残高	7,410,938	13,166,585

(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。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、 「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。 )及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当連結会計年度から適用し、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表に与える影響はありません。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(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

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、投資用アパートの企画・開発・販売業務等を行っております。「マンション販売事業」は、投資用マンションの企画・開発・区分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、運営を行うほか、訪問介護サービスおよび居宅介護支援事業等のサービス提供を行っております。

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、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 ガス供給販売事業等であります。

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) 持分法適用会社への投資額の調整額1,118,281千円は、各報告セグメントに属していないものであります。
- (5) 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。

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

(単位: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	41,395,654	17,715,614	11,741,669	7,749,899	685,989	1,042,828	962,897	81,294,553	—	81,294,553
セグメント間の内部 売上高又は振替高	383,055	32,700	4,228,752	97,381	35,006	4,149	42,121	4,823,166	△4,823,166	—
計	41,778,709	17,748,314	15,970,422	7,847,281	720,996	1,046,978	1,005,018	86,117,720	△4,823,166	81,294,553
セグメント利益	4,163,057	5,088,532	1,440,282	941,989	260,779	129,514	211,460	12,235,636	△1,665,396	10,570,240
セグメント資産	24,115,010	16,928,843	6,945,283	2,184,885	459,469	3,939,073	3,670,342	58,242,908	14,030,134	72,273,043
その他の項目										
減価償却費	10,737	5,167	1,923	38,280	5,237	70,565	175,324	307,236	34,192	341,429
のれんの償却額	—	—	188,750	53,827	8,633	105,845	—	357,056	—	357,056
持分法適用会社への 投資額	—	—	—	—	—	—	—	—	1,455,709	1,455,709
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	13,809	5,940	7,028	41,997	10,989	84,158	571,945	735,868	260,805	996,674

(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海外事業等  
あります。

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△1,665,396千円には、セグメント間取引消去△851,066千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△814,329千円が含まれており、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14,030,134千円は、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34,192千円は、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) 持分法適用会社への投資額の調整額1,455,709千円は、各報告セグメントに属していないものであります。
- (5) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額260,805千円は、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。

【関連情報】

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28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。

【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。

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28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。

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

(単位: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	—	—	393,229	—	—	1,031,308	—	1,424,537

(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。

【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。

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
1株当たり純資産額	740.88円	1,113.14円
1株当たり当期純利益金額	270.02円	400.92円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	254.26円	379.08円

(注) 1 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70,400株、当連結会計年度51,300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47,316株、当連結会計年度59,324株)。

2 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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	4,447,609	6,662,715
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金額 (千円)	4,447,609	6,662,715
普通株式の期中平均株式数 (株)	16,471,316	16,618,580
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)	1,021,217	957,522
(うち、新株予約権 (株))	(1,021,217)	(957,522)
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28年3月1日取締役会決議による第7回新株予約権 新株予約権の目的となる株式の種類及び数 普通株式 315,000株

(重要な後発事象)

該当事項はありません。