



平成29年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30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) 取締役 専務執行役員 (氏名) 霍川 順一 (TEL) 092-714-0040
 定時株主総会開催予定日 平成30年3月28日 配当支払開始予定日 平成30年3月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成30年3月28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29年12月期連結業績（平成29年1月1日～平成29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	%
29年12月期	105,936	30.3	12,920	22.2	12,201	23.3	8,489	27.4
28年12月期	81,294	47.6	10,570	55.2	9,895	53.4	6,662	49.8

(注) 包括利益 29年12月期 8,523百万円 (25.4%) 28年12月期 6,795百万円 (51.9%)

	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	総資産率 経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
29年12月期	509.85	484.20	37.8	14.9	12.2
28年12月期	400.92	379.08	43.2	15.9	13.0

(参考) 持分法投資損益 29年12月期 55百万円 28年12月期 35百万円

(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
29年12月期	90,972	26,390	29.0	1,577.19
28年12月期	72,273	18,548	25.6	1,113.14

(参考) 自己資本 29年12月期 26,351百万円 28年12月期 18,517百万円

(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
29年12月期	2,407	△1,496	9,004	23,035
28年12月期	△734	△1,268	7,775	13,166

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	%	%
28年12月期	—	15.00	—	21.00	36.00	600	9.0	4.5
29年12月期	—	22.50	—	32.50	55.00	919	10.8	4.7
30年12月期(予想)	—	30.00	—	30.00	60.00		10.9	

(注) 平成30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5ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析 (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30年12月期の連結業績予想（平成30年1月1日～平成30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)	57,000	15.4	6,500	1.1	6,200	3.0	4,300	4.8	257.36
通期	120,000	13.3	13,500	4.5	13,200	8.2	9,200	8.4	550.64

※ 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）
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

29年12月期	18,030,600株	28年12月期	17,976,600株
29年12月期	1,322,631株	28年12月期	1,341,552株
29年12月期	16,651,728株	28年12月期	16,618,580株

(参考) 個別業績の概要

平成29年12月期の個別業績（平成29年1月1日～平成29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	%
29年12月期	2,759	218.9	2,158	798.3	1,974	—	1,981	—
28年12月期	865	16.4	240	△2.0	118	△6.6	111	△85.3

	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
29年12月期	118.99	113.00
28年12月期	6.68	6.32

(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
29年12月期	11,746	6,123	52.0	365.73
28年12月期	11,359	4,756	41.8	285.35

(参考) 自己資本

29年12月期 6,110百万円

28年12月期 4,746百万円

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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. 経営成績等の概況	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(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	5
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	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(追加情報)	13
(セグメント情報等)	13
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17

1. 経営成績等の概況

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

当期（平成29年12月期）におけるわが国経済は、経済政策や金融政策等による企業業績や雇用環境の改善が続くなかで、個人消費も堅調に推移しております。

当不動産業界におきましては、用地価格、建築コストおよび人件費高騰等の影響による懸念のほか、一部の事業領域で減速感が生じているものの、材料費の動向は概ね落ち着いた状態が継続しております。また、投資用不動産における投資家の投資姿勢は引続き旺盛であり、建設需要も継続していること等から、その市場動向は堅調に推移しております。

このような環境のもと当社グループは、不動産販売事業、不動産管理関連事業、ゼネコン事業、エネルギー事業、介護事業との連携により、グループ全体の企業価値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1,059億36百万円（前期比30.3%増加）、営業利益は129億20百万円（前期比22.2%増加）、経常利益は122億1百万円（前期比23.3%増加）、親会社株主に帰属する当期純利益は84億89百万円（前期比27.4%増加）と、前期に引き続き過去最高益を計上するとともに、8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。

また、当連結会計年度より、グループ経営における意思決定及び戦略実行のスピード化を図り、より適切な経営管理区分を実現することを目的とした組織変更に伴い、報告セグメントを「不動産販売事業」「不動産管理関連事業」「ゼネコン事業」「エネルギー事業」「介護事業」に変更しております。以下の前年同期比較については、変更後のセグメント区分に前年の数値を組み替えております。

① 不動産販売事業

アパート販売では、主にサラリーマン・公務員層に対し資産形成を目的とした土地購入から始めるアパート経営の提案を行ってまいりました。アパートの販売（引渡し）は前年実績を上回るペースで推移し、新たなアパート用地の確保にも努めてまいりました。

また、マンション販売では、首都圏において投資用に特化したデザイナーズ仕様の区分販売が順調に推移いたしました。

その結果、売上高は795億78百万円（前年同期比34.5%増加）、セグメント利益は113億33百万円（前年同期比21.3%増加）となりました。

② 不動産管理関連事業

賃貸管理では、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、当連結会計年度末における賃貸管理戸数は27,358戸となりました。

また、分譲マンション管理では、管理物件の資産価値の維持・向上および管理組合向けサービスレベルの向上に努め、当連結会計年度末における分譲マンション管理戸数は5,361戸となり、賃貸管理、分譲マンション管理ともに順調に増加いたしました。

家賃等の債務保証は、入居者向け保証件数の拡大に向けた保証プランの充実や新規顧客の獲得を図るとともに保証家賃等の回収率向上に努め、少額短期保険は、保険商品の充実を図り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102億29百万円（前年同期比21.7%増加）、セグメント利益は14億99百万円（前年同期比27.7%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・官公庁の既存顧客に加え、新規顧客開拓の強化が奏功し、新規受注が獲得できたほか、受注済みの請負工事の進捗も順調に推移いたしました。

その結果、売上高は135億32百万円（前年同期比15.2%増加）、セグメント利益は14億52百万円（前年同期比0.3%増加）となりました。

④ エネルギー事業

LPガスの小売販売では、当連結会計年度末において供給世帯数が26,849世帯となり順調に増加いたしました。また、当連結会計年度より電力の小売販売を開始しております。

その結果、売上高は11億99百万円(前年同期比41.2%増加)、セグメント利益は2億24百万円(前年同期比64.4%増加)となりました。

⑤ 介護事業

介護事業は、サービス付き高齢者向け住宅、通所介護(デイサービス)施設、認知症対応型グループホーム及び小規模多機能型居宅介護施設を主として保有・運営を行っており、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。

また、平成29年6月には「フレンド香住ヶ丘」を開設し、新たに福岡エリアにおいて認知症対応型グループホーム及び小規模多機能型居宅介護施設の運営を開始しております。

その結果、売上高は12億56百万円(前年同期比20.4%増加)、セグメント利益は94百万円(前年同期比27.2%減少)と「フレンド香住ヶ丘」の新規開設に係る先行費用の計上等に伴い増収減益となりました。

⑥ その他

その他は、海外において、上海、シンガポールでは不動産の賃貸・売買仲介事業、インドネシアでは建設関連事業のほか、首都ジャカルタにおける不動産開発事業として「桜テラス」ブランドによる投資用アパート事業を展開しております。また、国内においても「リノベ×民泊」事業を開始したほか、㈱Chaintopeとの資本業務提携により、ブロックチェーン技術を活用した不動産関連サービスの開発を開始するなど、新たな取組みを進めてまいりました。

その結果、売上高は1億39百万円(前年同期比0.7%増加)、セグメント利益は1億82百万円(前年同期比34.2%増加)となりました。

(次期の見通し)

平成30年12月期の見通しにつきましては、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は継続することが見込まれ、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、主力である不動産販売事業をより一層加速させるとともに、ゼネコン事業や不動産管理関連事業を中心とした不動産販売事業以外の事業拡充を推進し、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や海外事業にも引き続き注力するほか、新たな事業分野への積極的なチャレンジを通じて、持続的な企業価値の向上に努めてまいります。

なお、次期(平成30年12月期)の連結業績見通しにつきましては、売上高1,200億円、営業利益135億円、経常利益132億円、親会社株主に帰属する当期純利益は92億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186億99百万円増加し、909億72百万円となりました。この主な増加要因は、現金及び預金が99億78百万円、販売用不動産が20億7百万円、不動産事業支出金が39億49百万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108億57百万円増加し、645億82百万円となりました。この主な増加要因は、短期借入金が77億2百万円、長期借入金が23億75百万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78億41百万円増加し、263億90百万円となりました。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77億63百万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98億68百万円増加し、230億35百万円となりました。

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増加は、24億7百万円(前年同期は7億34百万円の減少)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122億53百万円であり、主な減少要因は、たな卸資産の増加額59億70百万円及び法人税等の支払額42億59百万円であります。

(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、14億96百万円(前年同期は12億68百万円の減少)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11億40百万円であります。

(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、90億4百万円(前年同期は77億75百万円の増加)となりました。主な増加要因は、長期借入れによる収入149億26百万円及び短期借入金の純増加額45億21百万円であり、主な減少要因は、長期借入金の返済による支出93億69百万円であります。

(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29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22.5円とし、さらに特別配当5円及び記念配当5円を加えた1株につき32.5円（年間配当金は1株につき55円）を予定しております。

なお、次期（平成30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30円（年間配当金は1株につき60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30年12月期の通期連結業績予想として経常利益の額を132億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"> ・当初予想比10%増（145.2億円）を超える場合 … 6円 ・当初予想比20%増（158.4億円）を超える場合 … 12円

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。

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 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,524,515	23,502,876
不動産事業未収入金	248,342	379,291
受取手形・完成工事未収入金	4,530,543	5,324,751
販売用不動産	26,624,023	28,631,267
不動産事業支出金	15,336,378	19,285,741
その他のたな卸資産	6,909	21,036
繰延税金資産	394,252	428,519
その他	842,801	2,406,507
貸倒引当金	△8,096	△9,793
流動資産合計	61,499,671	79,970,198
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,779,496	3,044,253
減価償却累計額	△805,193	△910,975
建物及び構築物(純額)	1,974,303	2,133,277
土地	2,881,242	2,874,476
その他	2,363,706	3,195,540
減価償却累計額	△1,076,184	△1,321,533
その他(純額)	1,287,521	1,874,006
有形固定資産合計	6,143,067	6,881,761
無形固定資産		
のれん	1,424,537	1,128,510
その他	126,281	166,622
無形固定資産合計	1,550,818	1,295,132
投資その他の資産		
投資有価証券	1,807,330	2,056,955
繰延税金資産	76,033	142,223
退職給付に係る資産	10,245	38,600
その他	1,256,968	654,732
貸倒引当金	△71,092	△67,541
投資その他の資産合計	3,079,485	2,824,970
固定資産合計	10,773,372	11,001,864
資産合計	72,273,043	90,972,062

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
不動産事業未払金	4,782,658	4,868,910
工事未払金	2,861,654	3,035,546
1年内償還予定の社債	434,000	925,000
短期借入金	15,908,365	23,611,259
未払法人税等	2,333,146	2,470,700
その他	5,073,678	4,748,500
流動負債合計	31,393,504	39,659,917
固定負債		
社債	1,596,000	1,585,000
長期借入金	20,024,465	22,400,189
株式給付引当金	33,725	42,920
その他	677,014	893,990
固定負債合計	22,331,205	24,922,101
負債合計	53,724,709	64,582,018
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,050,021	1,055,625
資本剰余金	624,505	630,110
利益剰余金	17,252,139	25,015,995
自己株式	△607,526	△577,238
株主資本合計	18,319,139	26,124,493
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	139,649	206,070
繰延ヘッジ損益	△1,624	△341
為替換算調整勘定	59,981	21,423
その他の包括利益累計額合計	198,006	227,153
新株予約権	9,999	12,757
非支配株主持分	21,188	25,639
純資産合計	18,548,334	26,390,044
負債純資産合計	72,273,043	90,972,062

(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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
売上高	81,294,553	105,936,134
売上原価	62,043,438	83,153,515
売上総利益	19,251,114	22,782,618
販売費及び一般管理費	8,680,874	9,862,398
営業利益	10,570,240	12,920,220
営業外収益		
受取利息	60,728	50,010
受取配当金	6,140	6,379
持分法による投資利益	35,781	55,505
その他	94,049	80,589
営業外収益合計	196,698	192,484
営業外費用		
支払利息	422,317	436,546
支払手数料	208,114	343,109
その他	241,008	131,926
営業外費用合計	871,440	911,581
経常利益	9,895,499	12,201,122
特別利益		
補助金収入	—	52,500
固定資産売却益	37,739	—
特別利益合計	37,739	52,500
税金等調整前当期純利益	9,933,238	12,253,622
法人税、住民税及び事業税	3,306,425	3,862,576
法人税等調整額	△40,746	△103,206
法人税等合計	3,265,678	3,759,369
当期純利益	6,667,559	8,494,253
非支配株主に帰属する当期純利益	4,844	4,450
親会社株主に帰属する当期純利益	6,662,715	8,489,802

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
当期純利益	6,667,559	8,494,253
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	71,510	66,421
繰延ヘッジ損益	1,682	1,282
為替換算調整勘定	54,322	△38,557
その他の包括利益合計	127,515	29,146
包括利益	6,795,075	8,523,399
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,790,231	8,518,948
非支配株主に係る包括利益	4,844	4,450

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29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	1,050,021	624,505	17,252,139	△607,526	18,319,139
当期変動額					
新株の発行 (新株予約権の行使)	5,604	5,604			11,209
剰余金の配当			△725,946		△725,946
親会社株主に帰属する 当期純利益			8,489,802		8,489,802
自己株式の取得				△209	△209
株式給付信託による株 式の処分				30,498	30,498
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	5,604	5,604	7,763,856	30,288	7,805,354
当期末残高	1,055,625	630,110	25,015,995	△577,238	26,124,493

	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	139,649	△1,624	59,981	198,006	9,999	21,188	18,548,334
当期変動額							
新株の発行 (新株予約権の行使)					△169		11,040
剰余金の配当							△725,946
親会社株主に帰属する 当期純利益							8,489,802
自己株式の取得							△209
株式給付信託による株 式の処分							30,498
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	66,421	1,282	△38,557	29,146	2,928	4,450	36,525
当期変動額合計	66,421	1,282	△38,557	29,146	2,758	4,450	7,841,710
当期末残高	206,070	△341	21,423	227,153	12,757	25,639	26,390,044

(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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29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	9,933,238	12,253,622
減価償却費	341,429	432,615
のれん償却額	357,056	296,027
支払利息	422,317	436,546
支払手数料	208,114	343,109
持分法による投資損益(△は益)	△35,781	△55,505
売上債権の増減額(△は増加)	△893,244	△928,806
たな卸資産の増減額(△は増加)	△12,731,263	△5,970,594
仕入債務の増減額(△は減少)	1,900,050	260,143
前受金の増減額(△は減少)	571,926	△1,039,254
未払消費税等の増減額(△は減少)	194,853	80,515
その他	1,516,443	447,539
小計	1,785,140	6,555,958
法人税等の支払額	△2,739,774	△4,259,135
法人税等の還付額	220,564	110,582
営業活動によるキャッシュ・フロー	△734,069	2,407,405
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	△231,903	△430,437
定期預金の払戻による収入	142,593	320,757
投資有価証券の取得による支出	△365,056	△138,122
有形固定資産の取得による支出	△876,745	△1,140,967
その他	63,029	△107,834
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,268,082	△1,496,605
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)	4,989,480	4,521,627
長期借入れによる収入	14,543,914	14,926,000
長期借入金の返済による支出	△11,408,378	△9,369,009
社債の発行による収入	1,180,490	928,046
社債の償還による支出	△220,000	△470,000
新株予約権の行使による株式の発行による収入	20,673	11,040
配当金の支払額	△384,995	△723,982
利息の支払額	△441,017	△454,383
手数料の支払額	△208,939	△342,523
その他	△296,077	△22,510
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,775,149	9,004,305
現金及び現金同等物に係る換算差額	△17,349	△46,426
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	5,755,646	9,868,680
現金及び現金同等物の期首残高	7,410,938	13,166,585
現金及び現金同等物の期末残高	13,166,585	23,035,265

(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。

(追加情報)

繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当連結会計年度から適用しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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、「不動産販売事業」「不動産管理関連事業」「ゼネコン事業」「エネルギー事業」「介護事業」の5つを報告セグメントとしております。

「不動産販売事業」は個人投資家に対するアパートの企画・開発・販売及びマンションの企画・開発・区分販売等を行っております。「不動産管理関連事業」は、アパート及びマンション等の賃貸管理、仲介業務、分譲マンション管理及びビル管理業務、入居者向け家賃等の債務保証、少額短期保険事業を行っております。「ゼネコン事業」は、ビル、マンション、個人住宅等の企画・設計・建築請負業務を行っております。「エネルギー事業」は、LPガス及び電気の小売販売業務を行っております。「介護事業」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、訪問介護サービス及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。

(報告セグメントの変更に関する事項)

当社グループは、当連結会計年度より、グループ経営における意思決定及び戦略実行のスピード化を図り、より適切な経営管理区分を実現することを目的とした組織変更に伴い、報告セグメントを「不動産販売事業」「不動産管理関連事業」「ゼネコン事業」「エネルギー事業」「介護事業」に変更しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後のセグメント区分方法に基づいております。

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28年1月1日 至 平成28年12月31日)

(単位:千円)

	不動産販売 事業	不動産管理 関連事業	ゼネコン 事業	エネルギー 事業	介護事業	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	59,123,281	8,399,088	11,741,669	848,793	1,042,828	138,890	81,294,553	—	81,294,553
セグメント間の内部 売上高又は振替高	415,755	24,313	4,228,752	32,621	4,149	167,330	4,872,922	△4,872,922	—
計	59,539,037	8,423,402	15,970,422	881,415	1,046,978	306,220	86,167,475	△4,872,922	81,294,553
セグメント利益	9,337,862	1,173,420	1,448,577	136,431	129,514	135,770	12,361,576	△1,791,336	10,570,240
セグメント資産	41,043,854	2,496,203	6,945,283	1,370,162	3,939,073	2,852,996	58,647,574	13,625,469	72,273,043
その他の項目									
減価償却費	15,904	43,518	1,923	174,298	70,565	1,025	307,236	34,192	341,429
のれんの償却額	—	62,460	188,750	—	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	19,749	52,986	7,028	571,945	84,158	—	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、海外事業等であります。

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△1,791,336千円には、セグメント間取引消去△977,006千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13,625,469千円は、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。

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

(単位:千円)

	不動産販売 事業	不動産管理 関連事業	ゼネコン 事業	エネルギー 事業	介護事業	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	79,578,312	10,229,295	13,532,975	1,199,318	1,256,258	139,974	105,936,134	—	105,936,134
セグメント間の内部 売上高又は振替高	562,100	27,353	4,508,332	34,061	7,530	238,805	5,378,183	△5,378,183	—
計	80,140,412	10,256,649	18,041,307	1,233,380	1,263,789	378,779	111,314,317	△5,378,183	105,936,134
セグメント利益	11,333,604	1,499,045	1,452,995	224,302	94,236	182,223	14,786,408	△1,866,188	12,920,220
セグメント資産	46,388,078	2,528,420	7,833,855	2,070,010	3,977,440	2,906,643	65,704,448	25,267,613	90,972,062
その他の項目									
減価償却費	17,652	40,342	2,303	256,580	78,515	1,013	396,407	36,207	432,615
のれんの償却額	—	—	188,750	—	107,277	—	296,027	—	296,027
持分法適用会社への 投資額	—	—	—	—	—	—	—	1,491,517	1,491,517
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	11,575	6,036	1,915	884,600	167,641	65	1,071,835	170,149	1,241,984

(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、海外事業等であります。

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△1,866,188千円には、セグメント間取引消去△985,274千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△880,913千円が含まれており、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25,267,613千円は、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36,207千円は、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1,491,517千円は、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170,149千円は、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。

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29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。

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29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28年1月1日 至 平成28年12月31日)

(単位:千円)

	不動産販売 事業	不動産管理 関連事業	ゼネコン 事業	エネルギー 事業	介護事業	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。

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

(単位:千円)

	不動産販売 事業	不動産管理 関連事業	ゼネコン 事業	エネルギー 事業	介護事業	その他	合計
当期末残高	—	—	204,479	—	924,030	—	1,128,510

(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。

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
1株当たり純資産額	1,113.14円	1,577.19円
1株当たり当期純利益金額	400.92円	509.85円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	379.08円	484.20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51,300株、当連結会計年度32,300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59,324株、当連結会計年度40,313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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29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)	6,662,715	8,489,802
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)	6,662,715	8,489,802
普通株式の期中平均株式数 (株)	16,618,580	16,651,728
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)	957,522	881,764
(うち、新株予約権 (株))	(957,522)	(881,764)
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	平成28年3月1日取締役会決議による第7回新株予約権及び平成29年3月15日取締役会決議による第9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 681,000株

(重要な後発事象)

該当事項はありません。