



平成30年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成31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 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31年3月27日 配当支払開始予定日 平成31年3月28日
 有価証券報告書提出予定日 平成31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30年12月期連結業績（平成30年1月1日～平成30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	%
30年12月期	111,390	5.1	11,843	△8.3	10,699	△12.3	7,415	△12.6
29年12月期	105,936	30.3	12,920	22.2	12,201	23.3	8,489	27.4

(注) 包括利益 30年12月期 7,145百万円 (△16.1%) 29年12月期 8,523百万円 (25.4%)

	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	総経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
30年12月期	220.08	210.90	25.2	11.1	10.6
29年12月期	254.92	242.10	37.8	14.9	12.2

(参考) 持分法投資損益 30年12月期 △37百万円 29年12月期 55百万円

(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
30年12月期	101,130	32,582	32.1	960.28
29年12月期	90,972	26,390	29.0	788.60

(参考) 自己資本 30年12月期 32,474百万円 29年12月期 26,351百万円

(注) 当社は、平成30年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「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」及び「1株当たり純資産」を算定しております。

(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
30年12月期	△819	△725	854	22,372
29年12月期	2,407	△1,496	9,004	23,035

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	%	%
29年12月期	—	22.50	—	32.50	55.00	919	10.8	4.7
30年12月期	—	30.00	—	15.00	—	1,015	13.6	3.4
31年12月期(予想)	—	15.00	—	15.00	30.00		18.1	

(注) 当社は、平成30年7月1日付で普通株式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30年12月期につきましては、第2四半期末(中間)配当は株式分割前の株数を基準に、期末配当金は当該株式分割を考慮した配当金の額を記載しております。

なお、株式分割を考慮しない場合の平成30年12月期の期末1株当たりの配当金は30円、年間合計では60円となります。

3. 平成31年12月期の連結業績予想（平成31年1月1日～平成31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)	42,500	△27.4	3,600	△47.2	3,200	△48.5	2,200	△47.7	65.06
通期	90,000	△19.2	8,600	△27.4	8,000	△25.2	5,600	△24.5	165.59

※ 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）	30年12月期	36,380,400株	29年12月期	36,061,200株
② 期末自己株式数	30年12月期	2,562,870株	29年12月期	2,645,262株
③ 期中平均株式数	30年12月期	33,695,258株	29年12月期	33,303,455株

(注) 当社は、平成30年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「期末発行済株式数」、「期末自己株式数」及び「期中平均株式数」を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

平成30年12月期の個別業績（平成30年1月1日～平成30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	%
30年12月期	4,846	75.6	4,196	94.4	4,066	105.9	4,109	107.3
29年12月期	2,759	218.9	2,158	798.3	1,974	-	1,981	-

	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
30年12月期	121.95	116.86
29年12月期	59.49	56.50

(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
30年12月期	13,207	9,061	68.2	266.36
29年12月期	11,746	6,123	52.0	182.86

(参考) 自己資本

30年12月期 9,007百万円

29年12月期 6,110百万円

(注) 当社は、平成30年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「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」及び「1株当たり純資産」を算定しております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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
(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30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ました。しかしながら、米国と中国との間での貿易摩擦による世界経済の不確実性等により、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

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懸念の他、一部の事業領域で減速感が生じているものの、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9期連続で過去最高となる1,113億90百万円(前期比5.1%増加)、営業利益は118億43百万円(前期比8.3%減少)、経常利益は106億99百万円(前期比12.3%減少)、親会社株主に帰属する当期純利益は74億15百万円(前期比12.6%減少)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 不動産販売事業

アパート販売では、サラリーマン・公務員層に対し将来の資産形成を目的としたアパート経営の提案を行なうとともに、アパート用地の確保、新規受注(契約)の獲得に努めてまいりました。

当社グループが手がける商品は、駅近で利便性の高いデザイナーズ物件であるため、需要は底堅く推移しましたが、一部金融機関の不適切融資に端を発する金融機関の個人向け融資審査期間の長期化等の影響を受け、アパートの販売(引渡し)件数は前期比でほぼ横ばいでの推移となりました。

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物件を区分販売してまいりました。

これらの結果、売上高は778億78百万円(前期比2.1%減少)、また利益面については、マンション販売において、前期には異例な土地のみの分譲取引を行ったこと、及びグループ内取引の見直しを行い、前期まで計上していたグループ内の子会社からの手数料収入を当期から無くしたこと等により、セグメント利益は90億1百万円(前期比20.5%減少)となりました。

② 不動産管理関連事業

賃貸物件のオーナー様より管理を受託している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を強化する等入居促進に努め、当連結会計年度末における賃貸管理戸数は33,197戸となりました。

また、分譲マンションの管理組合様より管理を受託している物件の資産価値の維持・向上および管理組合様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マンション管理戸数は6,302戸となり、賃貸管理並びにマンション管理戸数ともに順調に増加いたしました。

その他、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。

これらの結果、売上高は132億3百万円(前期比29.0%増加)、利益面についてはグループ内取引の見直しを行い、前期まで計上していたグループ内の子会社への手数料支出を当期から無くしたこと等によりセグメント利益は25億67百万円(前期比71.3%増加)となりました。

③ ゼネコン事業

小川建設は、明治42年創業の老舗ゼネコンであり、110年間にわたる歴史と技術、信頼と実績により、既存顧客からのリピート受注のみならず幅広い顧客への営業活動が奏功し新規受注を増加させている他、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168億54百万円(前期比24.5%増加)、セグメント利益は15億45百万円(前期比6.3%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32,899世帯、電力の小売販売では、当連結会計年度末において契約が16,472件となり順調に増加いたしました。

その結果、売上高は18億71百万円(前期比56.0%増加)、セグメント利益は3億85百万円(前期比71.8%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。

その結果、売上高は14億51百万円(前期比15.5%増加)、セグメント利益は1億94百万円(前期比106.1%増加)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・売買仲介事業を行っているほか、インドネシアの首都ジャカルタにおいて「桜テラス」ブランドによる投資用アパート事業を開発から施工までの一貫体制で展開しており、複数案件の開発が進行しております。

また、国内においては、民泊運営事業会社との業務提携を開始したほか、IoTデバイス技術を活用したアパート“Shinoken Smart Apartment”の販売を開始するなど、新たな取組みを始めております。

これらの結果、売上高は1億30百万円(前期比6.5%減少)、セグメント利益は1億78百万円(前期比1.8%減少)となりました。

(次期の見通し)

平成31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ますが、その市場動向は一時的な好況から適正化に向けた市場環境へ移行しつつあります。前述の一部金融機関の不適切融資に端を発する問題は、次期以降も当社グループのアパート販売の業績へ一定の影響を与えるものと予想しております。

よって、アパート販売の次期計画につきましては、金融機関の個人向け融資審査期間の長期化の影響を考え抑制的に見積もっております。一方、マンション販売につきましては、2019年の首都圏におけるマンション年間供給戸数が、2018年とほぼ横ばいの37,000戸程度と予測されており(㈱不動産経済研究所調べ)、株式・債券市場に対する不透明感が高まってきている中において安定的投資商品としての相対的優位性の高まりをみせております。当社グループにおきましてもマンション販売領域は次期以降も安定的に利益を創出する事業基盤として位置付けていけるものと考えております。

ゼネコン事業は、国内受注は好調を見込み海外展開も推進してまいります。不動産管理関連事業(不動産サービス)や介護事業(ライフケア)は好調を維持し一層のストックビジネスの拡大を図ってまいります。

当社グループはアパート販売以外の事業で既に経常利益の3分の2以上を構成しており、当社グループが個人向けアパート販売に依存することなく、事業間の相乗効果(シナジー)が効率的・効果的に発揮され、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が構築されつつあります。特に介護事業は、当社グループが運営するサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)がほぼ100%近い入居率で推移するなど、当社グループのサービスに対しお客様から高いご支持を頂いていることから、次期以降も注力する事業領域と考えております。「介護事業」はサービス提供領域を生活支援全般と捉え、「ライフケア事業」と名称を変更し、高齢者・要介護者だけでなく、ニーズの大きいご家族やシノケン物件の入居者様への生涯を通した様々な生活支援サービスを展開するプラットフォームとしての役割を果たしてまいります。また、業界の慢性的な人材不足を補う介護人材の育成や、その他幅広い分野での人材育成・派遣等もライフケア事業の一環として模索してまいります。

最後に、個人向けアパート販売は、一定の減速を余儀なくされるものの、アセットマネジメント事業の第一弾として当期にリリースしたHTT（ハーモニーテラス東京）-1号ファンドが好調な運用パフォーマンスを実現しており、今後は国内外で機関投資家向けの不動産ファンドの商品を拡充することで、個人向け融資環境の動向に影響されない新たな販売チャネルとして大きな役割を果たしていくものと考えております。これらアセットマネジメント事業の収益計画は、現時点では、次期業績見通しには織り込んではいませんが、東京23区内の当社グループのアパート物件に限定した不動産ファンド並びにREIT組成に向けた開発は既に着手しており、リリースした際には、当該決算期以降の業績見通しの上振れ要素として力強く貢献できるものと認識しております。

このようにアパート販売については、個人向け販売並びに機関投資家向け不動産ファンド・REIT等を活用した様々な販売手法によって外部環境に左右されない強固な事業基盤を構築してまいります。また、お客様の生涯を通じたサポート（ライフサポート）が当社グループのミッションであることを再認識し、安定収益基盤となるサービス分野へビジネストランスフォーメーションを加速させ、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31年12月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高900億円、営業利益86億円、経常利益80億円、親会社株主に帰属する当期純利益は56億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総資産は、前連結会計年度末に比べて101億58百万円増加し、1,011億30百万円となりました。この主な要因は、不動産事業支出金が16億29百万円減少したものの、販売用不動産が98億10百万円、受取手形・完成工事未収入金が15億63百万円増加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は、前連結会計年度末に比べて39億66百万円増加し、685億48百万円となりました。この主な要因は、短期借入金が34億3百万円、工事未払金が8億95百万円増加したことによるものであります。

(純資産の部)

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末に比べて61億92百万円増加し、325億82百万円となりました。この主な要因は、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63億63百万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6億62百万円減少し、223億72百万円となりました。

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)

営業活動によるキャッシュ・フローは、8億19百万円の支出（前連結会計年度は24億7百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益の計上額108億55百万円、仕入債務の増加額14億12百万円といった増加要因があった一方、たな卸資産の増加額79億79百万円及び法人税等の支払額48億80百万円といった減少要因があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、7億25百万円の支出（前連結会計年度は14億96百万円の支出）となりました。これは主に、関係会社株式の売却による収入4億66百万円といった増加要因があった一方、有形固定資産の取得による支出10億20百万円といった減少要因があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、8億54百万円の収入（前連結会計年度は90億4百万円の収入）となりました。これは主に、長期借入れによる収入89億円及び短期借入金の純増加額44億10百万円といった増加要因が、長期借入金の返済による支出101億89百万円、配当金の支払額10億51百万円及び社債の償還による支出9億42百万円といった減少要因を上回ったことによるものであります。

(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30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15円(年間配当金は1株につき30円)を予定しております。

(注) 当社は、平成30年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。上述の期末配当金は当該株式分割を考慮した配当金の額を記載しております。なお、株式分割を考慮しない場合の平成30年12月期の期末1株当たりの配当金は30円、年間合計では60円となります。

なお、次期(平成31年12月期)配当金は、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。

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29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,502,876	22,886,005
不動産事業未収入金	379,291	621,521
受取手形・完成工事未収入金	5,324,751	6,888,112
販売用不動産	28,631,267	38,441,882
不動産事業支出金	19,285,741	17,656,191
その他のたな卸資産	21,036	1,560
繰延税金資産	428,519	452,457
その他	2,406,507	3,164,127
貸倒引当金	△9,793	△11,614
流動資産合計	79,970,198	90,100,242
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,044,253	3,211,721
減価償却累計額	△910,975	△972,091
建物及び構築物(純額)	2,133,277	2,239,629
土地	2,874,476	2,830,096
その他	3,195,540	4,147,868
減価償却累計額	△1,321,533	△1,674,601
その他(純額)	1,874,006	2,473,266
有形固定資産合計	6,881,761	7,542,992
無形固定資産		
のれん	1,128,510	833,276
その他	166,622	194,239
無形固定資産合計	1,295,132	1,027,516
投資その他の資産		
投資有価証券	2,056,955	1,573,287
繰延税金資産	142,223	134,261
退職給付に係る資産	38,600	—
その他	654,732	953,752
貸倒引当金	△67,541	△201,117
投資その他の資産合計	2,824,970	2,460,183
固定資産合計	11,001,864	11,030,693
資産合計	90,972,062	101,130,935

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
負債の部		
流動負債		
不動産事業未払金	4,868,910	5,396,550
工事未払金	3,035,546	3,931,208
1年内償還予定の社債	925,000	802,000
短期借入金	23,611,259	27,015,096
未払法人税等	2,470,700	1,863,278
その他	4,748,500	4,900,644
流動負債合計	39,659,917	43,908,777
固定負債		
社債	1,585,000	1,566,000
長期借入金	22,400,189	22,117,397
株式給付引当金	42,920	14,502
その他	893,990	941,628
固定負債合計	24,922,101	24,639,528
負債合計	64,582,018	68,548,306
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,055,625	1,094,830
資本剰余金	630,110	755,211
利益剰余金	25,015,995	31,379,760
自己株式	△577,238	△788,167
株主資本合計	26,124,493	32,441,634
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	206,070	90,526
繰延ヘッジ損益	△341	—
為替換算調整勘定	21,423	△57,710
その他の包括利益累計額合計	227,153	32,816
新株予約権	12,757	54,228
非支配株主持分	25,639	53,950
純資産合計	26,390,044	32,582,629
負債純資産合計	90,972,062	101,130,935

(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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
売上高	105,936,134	111,390,361
売上原価	83,153,515	88,738,555
売上総利益	22,782,618	22,651,805
販売費及び一般管理費	9,862,398	10,807,874
営業利益	12,920,220	11,843,931
営業外収益		
受取利息	50,010	20,020
受取配当金	6,379	9,650
持分法による投資利益	55,505	—
その他	80,589	87,203
営業外収益合計	192,484	116,874
営業外費用		
支払利息	436,546	520,545
支払手数料	343,109	296,108
為替差損	74,872	161,369
貸倒引当金繰入額	—	136,000
持分法による投資損失	—	37,411
その他	57,053	110,366
営業外費用合計	911,581	1,261,800
経常利益	12,201,122	10,699,005
特別利益		
補助金収入	52,500	—
固定資産売却益	—	113,463
関係会社株式売却益	—	185,514
特別利益合計	52,500	298,978
特別損失		
退職給付制度終了損	—	42,200
関係会社株式評価損	—	99,999
特別損失合計	—	142,200
税金等調整前当期純利益	12,253,622	10,855,783
法人税、住民税及び事業税	3,862,576	3,501,842
法人税等調整額	△103,206	14,428
法人税等合計	3,759,369	3,516,271
当期純利益	8,494,253	7,339,511
非支配株主に帰属する当期純利益	4,450	△76,132
親会社株主に帰属する当期純利益	8,489,802	7,415,644

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
当期純利益	8,494,253	7,339,511
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	66,421	△115,544
繰延ヘッジ損益	1,282	341
為替換算調整勘定	△38,557	△79,133
その他の包括利益合計	29,146	△194,337
包括利益	8,523,399	7,145,174
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	8,518,948	7,226,722
非支配株主に係る包括利益	4,450	△81,547

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30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	1,055,625	630,110	25,015,995	△577,238	26,124,493
当期変動額					
新株の発行 (新株予約権の行使)	39,204	39,204			78,409
剰余金の配当			△1,051,879		△1,051,879
親会社株主に帰属する 当期純利益			7,415,644		7,415,644
自己株式の取得				△299,753	△299,753
自己株式の処分		86,540		88,179	174,720
自己株式の消却		△644		644	—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	39,204	125,101	6,363,764	△210,929	6,317,140
当期末残高	1,094,830	755,211	31,379,760	△788,167	32,441,634

	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	206,070	△341	21,423	227,153	12,757	25,639	26,390,044
当期変動額							
新株の発行 (新株予約権の行使)					△6,296		72,113
剰余金の配当							△1,051,879
親会社株主に帰属する 当期純利益							7,415,644
自己株式の取得							△299,753
自己株式の処分							174,720
自己株式の消却							—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△115,544	341	△79,133	△194,337	47,767	28,310	△118,258
当期変動額合計	△115,544	341	△79,133	△194,337	41,470	28,310	6,192,585
当期末残高	90,526	—	△57,710	32,816	54,228	53,950	32,582,629

(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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30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	12,253,622	10,855,783
減価償却費	432,615	554,814
のれん償却額	296,027	295,233
貸倒引当金の増減額(△は減少)	—	135,397
持分法による投資損益(△は益)	△55,505	—
支払利息	436,546	520,545
支払手数料	343,109	296,108
投資有価証券評価損益(△は益)	—	99,999
固定資産売却損益(△は益)	—	△113,463
関係会社株式売却損益(△は益)	—	△185,514
売上債権の増減額(△は増加)	△928,806	△1,782,516
たな卸資産の増減額(△は増加)	△5,970,594	△7,979,748
仕入債務の増減額(△は減少)	260,143	1,412,208
前受金の増減額(△は減少)	△1,039,254	△24,381
未払消費税等の増減額(△は減少)	80,515	△972,409
その他	447,539	568,849
小計	6,555,958	3,680,905
法人税等の支払額	△4,259,135	△4,880,808
法人税等の還付額	110,582	380,629
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,407,405	△819,274
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	△430,437	△450,388
定期預金の払戻による収入	320,757	404,567
投資有価証券の取得による支出	△138,122	△147,729
有形固定資産の売却による収入	—	221,715
有形固定資産の取得による支出	△1,140,967	△1,020,816
関係会社株式の売却による収入	—	466,230
長期貸付けによる支出	—	△156,000
その他	△107,834	△43,341
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,496,605	△725,762
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)	4,521,627	4,410,618
長期借入れによる収入	14,926,000	8,900,000
長期借入金の返済による支出	△9,369,009	△10,189,573
社債の発行による収入	928,046	780,687
社債の償還による支出	△470,000	△942,000
新株予約権の行使による株式の発行による収入	11,040	77,490
自己株式の取得による支出	—	△299,753
配当金の支払額	△723,982	△1,051,879
利息の支払額	△454,383	△557,321
手数料の支払額	△342,523	△297,949
その他	△22,510	23,772
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,004,305	854,090
現金及び現金同等物に係る換算差額	△46,426	△66,815
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	9,868,680	△757,762
現金及び現金同等物の期首残高	13,166,585	23,035,265
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)	—	95,070
現金及び現金同等物の期末残高	23,035,265	22,372,573

(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)

【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、運営を行う他、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。

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。

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30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	77,878,182	13,203,851	16,854,459	1,871,393	1,451,634	130,840	111,390,361	—	111,390,361
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	34,751	4,456,860	67,261	9,663	248,750	4,817,286	△4,817,286	—
計	77,878,182	13,238,602	21,311,319	1,938,654	1,461,298	379,590	116,207,647	△4,817,286	111,390,361
セグメント利益	9,001,586	2,567,992	1,545,592	385,426	194,283	178,927	13,873,809	△2,029,878	11,843,931
セグメント資産	54,528,968	2,693,503	8,852,309	2,746,033	3,804,253	2,950,364	75,575,433	25,555,502	101,130,935
その他の項目									
減価償却費	24,682	39,408	2,302	366,864	85,548	1,468	520,274	34,539	554,814
のれんの償却額	—	—	188,750	—	106,483	—	295,233	—	295,233
持分法適用会社への 投資額	—	—	—	—	—	—	—	1,154,661	1,154,661
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	197,427	55,257	—	960,831	22,975	—	1,236,491	140,433	1,376,924

(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△2,029,878千円には、セグメント間取引消去△1,068,489千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△961,388千円が含まれており、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25,555,502千円は、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34,539千円は、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1,154,661千円は、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140,433千円は、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。

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30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。

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30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。

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30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	—	—	15,729	—	817,547	—	833,276

(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。

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
1株当たり純資産額	788.60円	960.28円
1株当たり当期純利益金額	254.92円	220.08円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	242.10円	210.90円

- (注) 1 当社は、平成30年7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株当たり純資産額、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64,600株、当連結会計年度25,600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80,626株、当連結会計年度41,777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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30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)	8,489,802	7,415,644
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)	8,489,802	7,415,644
普通株式の期中平均株式数 (株)	33,303,455	33,695,258
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)	1,763,529	1,466,399
(うち、新株予約権 (株))	(1,763,529)	(1,466,399)
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	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。