



2019年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020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 <https://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 2020年3月27日 配当支払開始予定日 2020年3月30日
 有価証券報告書提出予定日 2020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. 2019年12月期連結業績 (2019年1月1日～2019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	%
2019年12月期	95,786	△14.0	9,754	△17.6	9,018	△15.7	5,875	△20.7
2018年12月期	111,390	5.1	11,843	△8.3	10,699	△12.3	7,415	△12.6

(注) 包括利益 2019年12月期 5,902百万円 (△17.3%) 2018年12月期 7,145百万円 (△16.1%)

	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	%	%	%
2019年12月期	172.68	167.81	16.8	9.6	10.2
2018年12月期	220.08	210.90	25.2	11.1	10.6

(参考) 持分法投資損益 2019年12月期 116百万円 2018年12月期 △37百万円

(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
2019年12月期	85,957	37,411	43.4	1,090.86
2018年12月期	101,130	32,582	32.1	960.28

(参考) 自己資本 2019年12月期 37,297百万円 2018年12月期 32,474百万円

(注) 当社は、2018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
2019年12月期	28,136	△1,132	△20,727	28,653
2018年12月期	△819	△725	854	22,372

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	%	%
2018年12月期	—	30.00	—	15.00	—	1,015	13.6	3.4
2019年12月期	—	15.00	—	23.00	38.00	1,301	22.0	3.7
2020年12月期(予想)	—	22.50	—	17.50	40.00		19.5	

(注) 1 当社は、2018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。2018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2018年12月期の期末1株当たりの配当金は30.00円、年間合計では60.00円となります。

2 2020年12月期(予想)の配当につきましては、創業30周年記念配当を含め、1株あたり第2四半期末(中間)配当22.50円(普通配当17.50円+記念配当5.00円)、期末配当17.50円(普通配当17.50円)の年間40.00円を予定しております。

3. 2020年12月期の連結業績予想（2020年1月1日～2020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)	55,000	8.3	6,100	0.1	5,600	0.7	4,000	4.2	116.99
通期	102,000	6.5	10,500	7.6	10,000	10.9	7,000	19.1	204.73

※ 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）	2019年12月期	36,380,400株	2018年12月期	36,380,400株
② 期末自己株式数	2019年12月期	2,189,770株	2018年12月期	2,562,870株
③ 期中平均株式数	2019年12月期	34,023,511株	2018年12月期	33,695,258株

（注）当社は、2018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

2019年12月期の個別業績（2019年1月1日～2019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	%
2019年12月期	4,469	△7.7	3,718	△11.3	3,667	△9.8	3,605	△12.2
2018年12月期	4,846	75.6	4,196	94.4	4,066	105.9	4,109	107.3

	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
2019年12月期	105.98	102.99
2018年12月期	121.95	116.86

(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
2019年12月期	13,009	11,571	88.6	337.03
2018年12月期	13,207	9,061	68.2	266.36

（参考）自己資本 2019年12月期 11,523百万円 2018年12月期 9,007百万円

（注）当社は、2018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	5
(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（2019年12月期）におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続く一方で、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が与える国内経済への影響も含め、製造業の業況判断指標（D I）が4四半期連続で悪化の傾向を示すなど、景気停滞への懸念が顕在化しつつある状況となりました。

当不動産業界におきましては、用地仕入価格、建築コストおよび人件費の高止まり等の懸念が継続する中で、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、中長期的な経営戦略に基づき、不動産セールス事業、不動産サービス事業、ゼネコン事業、エネルギー事業、ライフケア事業の各分野におけるブランド戦略や各事業の連携をはじめ、グループ全体の更なる成長を加速しております。また、事業の成長を支えるために、「“ライフサポート”のプラットフォーム」のビジネスコンセプトに基づき、利益構成の再編やR E I T等の販売チャネルの拡大、先進テクノロジーの研究開発を含めた次世代ビジネスの開発推進といったビジネストランスフォーメーションを進めております。

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957億86百万円（前年同期比14.0%減少）、営業利益は97億54百万円（前年同期比17.6%減少）、経常利益は90億18百万円（前年同期比15.7%減少）、親会社株主に帰属する当期純利益は58億75百万円（前年同期比20.7%減少）となりました。

なお、自己資本につきましては、当連結会計年度末では372億97百万円、自己資本比率は43.4%と高い水準となっております。

セグメント別の業績の概況は次のとおりであります。

当社グループは、今般の業容拡大に伴い各報告セグメントにおけるサービス内容拡充が図られたこと、並びに、今後の事業方針としてお客様の「ライフサポート」に関する商品及びサービスの強化を図ってゆくことから、事業内容をより適切に表現するため、第1四半期連結会計期間よりセグメント名称を変更しております。

「不動産販売事業」及び「不動産管理関連事業」は、従来の事業内容に加え、オーナー様並びに入居者様に必要な商品及びサービスの拡張を総合的に図るため、「不動産セールス事業」及び「不動産サービス事業」に変更しております。また、「介護事業」は、従来の高齢者介護のみに限定することなく、今後、ご家族や当社グループ物件入居者様への生涯を通じた様々な生活支援サービス（ライフケア）を展開するプラットフォームの構築を企図し、「ライフケア事業」と名称変更しております。

なお、これらの変更はセグメント名称の変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。

① 不動産セールス事業

アパートメント販売では、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メント経営の提案を行なうとともに、厳選したアパートメント用地の確保、新規契約の獲得に努めてまいりました。

昨年来、個人向け融資審査の厳正化等により、アパートメント販売（引渡し）件数は一定の影響を受け、前年同期比では減少となりましたが、当社グループが手がける駅近で利便性の高いデザイナーズ物件は、継続してお客様から高い評価を頂いており、需要自体は底堅く推移しました。

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568億36百万円（前年同期比27.0%減少）、セグメント利益は64億56百万円（前年同期比28.2%減少）となりました。

② 不動産サービス事業

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36,924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6,840戸となりました。

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。

加えて、賃貸仲介機能を強化すべく、㈱パッチリ賃貸を設立するなど、更なるサービスの拡充を進めております。

これらの結果、売上高は162億8百万円（前年同期比22.7%増加）、セグメント利益は34億56百万円（前年同期比34.5%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年を超える歴史と技術、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186億58百万円（前年同期比10.7%増加）、セグメント利益は16億49百万円（前年同期比6.7%増加）となりました。

④ エネルギー事業

LPG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35,737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20,667件となり順調に増加いたしました。

その結果、売上高は24億76百万円（前年同期比32.3%増加）、セグメント利益は5億98百万円（前年同期比55.1%増加）となりました。

⑤ ライフケア事業

ライフケア事業は、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い、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。一方、業界の慢性的な人材不足を受け、介護人材確保のための採用費用が増加いたしました。

これらの結果、売上高は15億29百万円（前年同期比5.3%増加）、セグメント利益は1億66百万円（前年同期比14.4%減少）となりました。

⑥ その他

その他は、主に海外事業として、上海、シンガポールにおける不動産の賃貸・売買仲介事業のほか、インドネシアの首都ジャカルタ中心部において投資用アパートメント事業（桜テラス）を開発から施工までの一貫体制で展開してまいりました。あわせて、インドネシアにおいては外資系初となる投資運用業ライセンスを取得したことにより、REIT組成を念頭に置いた人員体制やシステムの構築を図るなど、積極的な先行投資を推進してまいりました。

これらの結果、売上高は77百万円（前年同期比40.4%減少）、セグメント損失は2億95百万円（前年同期はセグメント利益1億78百万円）となりました。

（次期の見通し）

2020年12月期の見通しにつきましては、世界経済の不確実性等の懸念があるものの、政府の経済政策や日銀の金融政策等により企業業績や雇用環境は緩やかな改善傾向が継続しており、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。

アパートメント販売の次期計画につきましては、単身者の増加傾向も相俟って、引き続き底堅い需要が見込まれます。マンション販売につきましては、2020年の首都圏におけるマンション年間供給戸数が、2019年より2.4%減少の32,000戸程度と予測されておりますが（㈱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。また、国内REITの組成・運営に必要な認可を取得したことに伴い、主に東京23区内に所在する当社グループの賃貸住宅不動産を投資対象とした私募REITを組成する等、新たな販売チャネルとして業績を押し上げていく効果が期待できます。

ゼネコン事業は、東京五輪後の完成工事分の受注も順調であるため、国内受注は引き続き好調に推移することを見込むとともに、海外においてはインドネシアでの施工アドバイスも行ってまいります。

不動産サービス事業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。

ライフケア事業は、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おり、また、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じ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。さらに、2019年にインドネシアの大学と人材受け入れて提携したこと続き、今後も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及び紹介・派遣等も視野にライフケア事業の一環として模索してまいります。

その他、海外事業といたしましては、インドネシアにおいて不動産ファンド運営に係るライセンスを2019年7月に認可を受けて以降、REITの組成・販売準備に入っており、自社開発物件のREITへの売却益や、REITの運営手数料などの売上げを積み上げていく見通しです。国内においては、不動産テクノロジーを活用したIoTやアプリの開発を加速させてまいります。

なお、次期（2020年12月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高1,020億円、営業利益105億円、経常利益100億円、親会社株主に帰属する当期純利益は70億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151億73百万円減少し、859億57百万円となりました。この主な要因は、現金及び預金が61億48百万円増加したものの、販売用不動産が148億53百万円、不動産事業支出金が60億72百万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は、前連結会計年度末に比べて200億2百万円減少し、485億46百万円となりました。この主な要因は、短期借入金が158億33百万円、長期借入金が26億7百万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は、前連結会計年度末に比べて48億28百万円増加し、374億11百万円となりました。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48億52百万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62億80百万円増加し、286億53百万円となりました。

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、281億36百万円の収入(前連結会計年度は8億19百万円の支出)となりました。これは主に、たな卸資産の減少額209億53百万円、税金等調整前当期純利益の計上額90億50百万円といった増加要因が、法人税等の支払額43億37百万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。

(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、11億32百万円の支出(前連結会計年度は7億25百万円の支出)となりました。これは主に有形固定資産の取得による支出9億55百万円が生じ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、207億27百万円の支出(前連結会計年度は8億54百万円の収入)となりました。これは主に、長期借入れによる収入58億77百万円といった増加要因があった一方、短期借入金の純減少額146億77百万円、長期借入金の返済による支出97億39百万円及び配当金の支払額10億22百万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。

(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(2019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、期末配当は普通配当15円、特別配当3円、創業30周年記念配当5円の23円(年間配当金は1株につき38円)を予定しております。

なお、次期(2020年12月期)配当金は、創業30周年記念配当を含め、1株あたり第2四半期末(中間)配当22.5円(普通配当17.5円+記念配当5円)、期末配当17.5円(普通配当17.5円)の年間40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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,886,005	29,034,583
不動産事業未収入金	621,521	694,894
受取手形・完成工事未収入金	6,888,112	6,794,879
販売用不動産	38,441,882	23,588,825
不動産事業支出金	17,656,191	11,583,684
その他のたな卸資産	1,560	7,740
その他	3,164,127	2,707,602
貸倒引当金	△11,614	△8,024
流動資産合計	89,647,785	74,404,185
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,211,721	3,358,289
減価償却累計額	△972,091	△1,141,332
建物及び構築物(純額)	2,239,629	2,216,957
土地	2,830,096	2,788,784
その他	4,147,868	4,724,084
減価償却累計額	△1,674,601	△2,154,446
その他(純額)	2,473,266	2,569,637
有形固定資産合計	7,542,992	7,575,378
無形固定資産		
のれん	833,276	719,793
その他	194,239	197,917
無形固定資産合計	1,027,516	917,711
投資その他の資産		
投資有価証券	1,573,287	1,663,045
繰延税金資産	586,718	488,530
その他	953,752	1,002,941
貸倒引当金	△201,117	△94,142
投資その他の資産合計	2,912,640	3,060,374
固定資産合計	11,483,150	11,553,465
資産合計	101,130,935	85,957,650

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
不動産事業未払金	5,396,550	3,218,918
工事未払金	3,931,208	3,960,790
1年内償還予定の社債	802,000	692,000
短期借入金	27,015,096	11,181,234
未払法人税等	1,863,278	1,330,252
その他	4,900,644	6,325,946
流動負債合計	43,908,777	26,709,143
固定負債		
社債	1,566,000	1,324,000
長期借入金	22,117,397	19,509,873
株式給付引当金	14,502	17,652
その他	941,628	985,511
固定負債合計	24,639,528	21,837,037
負債合計	68,548,306	48,546,181
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,094,830	1,094,830
資本剰余金	755,211	773,868
利益剰余金	31,379,760	36,232,341
自己株式	△788,167	△855,714
株主資本合計	32,441,634	37,245,325
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	90,526	74,383
為替換算調整勘定	△57,710	△22,513
その他の包括利益累計額合計	32,816	51,870
新株予約権	54,228	48,019
非支配株主持分	53,950	66,253
純資産合計	32,582,629	37,411,469
負債純資産合計	101,130,935	85,957,650

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高	111,390,361	95,786,915
売上原価	88,738,555	76,035,728
売上総利益	22,651,805	19,751,187
販売費及び一般管理費	10,807,874	9,996,443
営業利益	11,843,931	9,754,743
営業外収益		
受取利息	20,020	22,504
受取配当金	9,650	23,894
持分法による投資利益	—	116,687
為替差益	—	70,183
その他	87,203	93,613
営業外収益合計	116,874	326,884
営業外費用		
支払利息	520,545	477,713
支払手数料	296,108	176,977
為替差損	161,369	—
貸倒引当金繰入額	136,000	285,000
持分法による投資損失	37,411	—
その他	110,366	123,344
営業外費用合計	1,261,800	1,063,035
経常利益	10,699,005	9,018,592
特別利益		
固定資産売却益	113,463	31,659
関係会社株式売却益	185,514	—
特別利益合計	298,978	31,659
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	10,855,783	9,050,251
法人税、住民税及び事業税	3,501,842	3,115,549
法人税等調整額	14,428	50,942
法人税等合計	3,516,271	3,166,491
当期純利益	7,339,511	5,883,759
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	△76,132	8,713
親会社株主に帰属する当期純利益	7,415,644	5,875,046

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
当期純利益	7,339,511	5,883,759
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△115,544	△16,143
繰延ヘッジ損益	341	—
為替換算調整勘定	△79,133	35,197
その他の包括利益合計	△194,337	19,054
包括利益	7,145,174	5,902,813
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	7,226,722	5,889,010
非支配株主に係る包括利益	△81,547	13,803

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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	1,094,830	755,211	31,379,760	△788,167	32,441,634
当期変動額					
剰余金の配当			△1,022,465		△1,022,465
親会社株主に帰属する当期純利益			5,875,046		5,875,046
自己株式の取得				△299,911	△299,911
自己株式の処分		88,055		55,795	143,851
自己株式の処分(新株予約権の行使)		△69,398		176,569	107,170
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	18,656	4,852,581	△67,546	4,803,691
当期末残高	1,094,830	773,868	36,232,341	△855,714	37,245,325

	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	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	90,526	△57,710	32,816	54,228	53,950	32,582,629
当期変動額						
剰余金の配当						△1,022,465
親会社株主に帰属する当期純利益						5,875,046
自己株式の取得						△299,911
自己株式の処分						143,851
自己株式の処分(新株予約権の行使)				△1,466		105,704
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△16,143	35,197	19,054	△4,743	12,303	26,614
当期変動額合計	△16,143	35,197	19,054	△6,209	12,303	4,828,839
当期末残高	74,383	△22,513	51,870	48,019	66,253	37,411,469

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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	10,855,783	9,050,251
減価償却費	554,814	685,328
のれん償却額	295,233	113,482
貸倒引当金の増減額(△は減少)	135,397	△7,674
持分法による投資損益(△は益)	37,411	△116,687
支払利息	520,545	477,713
支払手数料	296,108	176,977
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	△31,659
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)	△1,782,516	31,860
たな卸資産の増減額(△は増加)	△7,979,748	20,953,180
仕入債務の増減額(△は減少)	1,412,208	△2,149,865
前受金の増減額(△は減少)	△24,381	△29,595
未払消費税等の増減額(△は減少)	△972,409	1,149,930
その他	531,437	1,333,220
小計	3,680,905	31,636,464
法人税等の支払額	△4,880,808	△4,337,508
法人税等の還付額	380,629	837,635
営業活動によるキャッシュ・フロー	△819,274	28,136,591
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	△450,388	△382,130
定期預金の払戻による収入	404,567	514,431
投資有価証券の取得による支出	△147,729	—
有形固定資産の売却による収入	221,715	74,232
有形固定資産の取得による支出	△1,020,816	△955,922
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	△347,342
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	73,812
その他	△43,341	△109,577
投資活動によるキャッシュ・フロー	△725,762	△1,132,495
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)	4,410,618	△14,677,786
長期借入れによる収入	8,900,000	5,877,000
長期借入金の返済による支出	△10,189,573	△9,739,116
社債の発行による収入	780,687	439,892
社債の償還による支出	△942,000	△802,000
新株予約権の行使による株式の発行による収入	77,490	—
自己株式の取得による支出	△299,753	△299,911
配当金の支払額	△1,051,879	△1,022,004
利息の支払額	△557,321	△393,981
手数料の支払額	△297,949	△171,765
その他	23,772	62,207
財務活動によるキャッシュ・フロー	854,090	△20,727,466
現金及び現金同等物に係る換算差額	△66,815	4,250
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△757,762	6,280,879
現金及び現金同等物の期首残高	23,035,265	22,372,573
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	22,372,573	28,653,452

(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、「不動産セールス事業」「不動産サービス事業」「ゼネコン事業」「エネルギー事業」「ライフケア事業」の5つを報告セグメントとしております。

「不動産セールス事業」は個人投資家に対するアパートメントの企画・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。「不動産サービス事業」は、アパートメン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。「ライフケア事業」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. 報告セグメントの変更に関する事項

当社グループは、今般の業容拡大に伴い各報告セグメントにおけるサービス内容拡充が図られたこと、並びに、今後の事業方針としてお客様の「ライフサポート」に関するサービス強化を図ってゆくことから、事業内容をより適切に表現するため、第1四半期連結会計期間より、「不動産販売事業」及び「不動産管理関連事業」は、従来の事業内容に加え、オーナー様並びに入居者様に必要な商品及びサービスの拡張を総合的に図るため、「不動産セールス事業」及び「不動産サービス事業」に変更しております。また、「介護事業」は、従来の高齢者介護のみに限定することなく、今後、ご家族や当社グループ物件入居者様への生涯を通じた様々な生活支援サービス(ライフケア)を展開するプラットフォームの構築を企図し、「ライフケア事業」と名称変更しております。

また、これらの変更はセグメント名称の変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。

なお、前連結会計年度のセグメント情報については、変更後の名称により表示しております。

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。

4. 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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位:千円)

	不動産サー ルス事業	不動産サー ビス事業	ゼネコン 事業	エネルギー 事業	ライフケア 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	2,645,771	8,852,309	2,746,558	3,851,460	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。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:千円)

	不動産 セールス 事業	不動産 サービス 事業	ゼネコン 事業	エネルギー 事業	ライフケア 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	56,836,655	16,208,050	18,658,008	2,476,808	1,529,416	77,975	95,786,915	—	95,786,915
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	463,030	4,566,112	79,116	13,271	51,280	5,172,811	△5,172,811	—
計	56,836,655	16,671,081	23,224,120	2,555,924	1,542,688	129,255	100,959,726	△5,172,811	95,786,915
セグメント利益 又は損失(△)	6,456,975	3,456,228	1,649,885	598,114	166,123	△295,408	12,031,920	△2,277,176	9,754,743
セグメント資産	33,899,245	2,709,240	8,204,211	2,773,531	3,683,402	2,965,651	54,235,284	31,722,366	85,957,650
その他の項目									
減価償却費	46,498	82,018	5,586	421,691	75,768	2,660	634,224	51,104	685,328
のれんの償却額	—	—	15,729	—	97,753	—	113,482	—	113,482
持分法適用会社への 投資額	—	—	—	—	—	—	—	1,267,414	1,267,414
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	122,360	51,406	—	452,404	13,965	9,783	649,922	85,109	735,031

(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) セグメント利益又は損失(△)の調整額△2,277,176千円には、セグメント間取引消去△1,151,804千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,125,371千円が含まれており、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31,722,366千円は、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51,104千円は、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1,267,414千円は、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85,109千円は、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 セグメント利益又は損失(△)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 2018年1月1日 至 2018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 2019年1月1日 至 2019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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位:千円)

	不動産サービス事業	不動産サービス事業	ゼネコン事業	エネルギー事業	ライフケア事業	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。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:千円)

	不動産サービス事業	不動産サービス事業	ゼネコン事業	エネルギー事業	ライフケア事業	その他	合計
当期末残高	—	—	—	—	719,793	—	719,793

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり純資産額	960.28円	1,090.86円
1株当たり当期純利益	220.08円	172.68円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	210.90円	167.81円

- (注) 1 当社は、2018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及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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、「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25,600株、当連結会計年度24,000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41,777株、当連結会計年度24,842株)。
- 3 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	7,415,644	5,875,046
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 (千円)	7,415,644	5,875,046
普通株式の期中平均株式数 (株)	33,695,258	34,023,511
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
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)	1,466,399	986,594
(うち、新株予約権 (株))	(1,466,399)	(986,594)
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の算定に含めなかった潜在株式の概要	2016年3月1日取締役会決議による第7回新株予約権及び2017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 1,362,000株	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。