平成24年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成25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　大
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）　092-477-0040
定時株主総会開催予定日	平成25年３月27日	配当支払開始予定日	平成25年３月28日
有価証券報告書提出予定日	平成25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24年12月期連結業績（平成24年１月１日～平成24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	%
24年12月期	23,299	17.5	1,872	43.0	1,603	81.8	1,512	51.0
23年12月期	19,822	0.8	1,309	9.6	881	8.3	1,001	759.4

（注）包括利益　　24年12月期　1,534百万円（53.9%）　　23年12月期　996百万円（999.8%）

	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	%	%	%
24年12月期	182.64	―	63.4	9.1	8.0
23年12月期	118.21	―	80.8	5.4	6.6

（参考）持分法投資損益　　24年12月期　116百万円　　23年12月期　64百万円

（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
24年12月期	19,358	3,596	15.9	379.60
23年12月期	15,878	1,697	10.7	202.51

（参考）自己資本　　24年12月期　3,078百万円　　23年12月期　1,692百万円

（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
24年12月期	△261	66	947	2,204
23年12月期	1,689	△394	△1,549	1,449

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	%	%
23年12月期	―	0.00	―	550.00	550.00	45	4.7	3.7
24年12月期	―	0.00	―	700.00	700.00	56	3.8	2.4
25年12月期(予想)	―	0.00	―	7.50	7.50		4.1	

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なっており、平成25年12月期については、当該株式分割後の株式数を基準に配当予想額を記載しております。

詳細は、次ページ「業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。

３．平成25年12月期の連結業績予想（平成25年１月１日～平成25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	%	円 銭
第２四半期(累計)	12,000	△28.8	1,000	△34.8	850	△35.2	750	△29.8	92.49
通　期	25,000	7.3	2,000	6.8	1,750	9.2	1,500	△0.8	184.97

※ 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

（４）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）	24年12月期	8,718,200株	23年12月期	8,718,200株
② 期末自己株式数	24年12月期	608,800株	23年12月期	358,800株
③ 期中平均株式数	24年12月期	8,280,903株	23年12月期	8,471,181株

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なっており、当該株式分割後の株式数を基準にして発行済株式数を記載しております。

（参考）個別業績の概要

平成24年12月期の個別業績（平成24年１月１日～平成24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	%
24年12月期	688	43.6	56	△27.9	45	△56.9	1,266	197.7
23年12月期	478	17.4	78	40.9	105	26.5	425	251.2

	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
	円 銭	円 銭
24年12月期	152.99	―
23年12月期	50.22	―

（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
24年12月期	3,443	2,850	82.6	350.69
23年12月期	2,178	1,708	77.4	203.88

（参考）自己資本　　24年12月期　2,843百万円　　23年12月期　1,704百万円

※ 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おりません。

※ 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。

（その他特記事項）

当社は、平成24年11月21日開催の当社取締役会において、株式の分割及び単元株式制度の採用について決議し、平成25年１月１日を効力発生日として普通株式１株を100株の割合で分割し、単元株式数を100株としております。

これに伴う平成25年12月期の配当予想については、当該項目に記載しております。

○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 …… 4
（１）会社の経営の基本方針 …… 4
（２）目標とする経営指標 …… 4
（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）継続企業の前提に関する注記 …… 13
（６）連結財務諸表に関する注記事項 …… 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 …… 17
（１）貸借対照表 …… 17
（２）損益計算書 …… 19
（３）株主資本等変動計算書 …… 20
（４）継続企業の前提に関する注記 …… 23
（５）重要な後発事象 …… 23

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、消費税増や電力供給に対する懸念、厳しさの残る雇用情勢等により、景気の先行きは依然として不透明な状況が継続しているものの、東日本大震災からの復興需要や新政権の経済政策への期待の高まり、それを契機とした円安・株高等により回復の兆しも見られております。

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、賃料の上昇傾向が見られる等、緩やかな回復基調にあるものと思われます。

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、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232億99百万円（前期比17.5％増加）、営業利益は18億72百万円（前期比43.0％増加）、経常利益は16億３百万円（前期比81.8％増加）、当期純利益は15億12百万円（前期比51.0％増加）と、過去最高益を計上し、３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66億99百万円（前期比94.3％増加）、セグメント利益は４億21百万円（前期比213.7％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118億20百万円（前期比1.6％減少）、セグメント利益は12億90百万円（前期比19.4％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40億11百万円（前期比12.2％増加）、セグメント利益は５億４百万円（前期比17.5％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販促活動を行い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１億91百万円（前期比22.4％増加）、セグメント利益は１億35百万円（前期比60.6％増加）となりました。

⑤ その他の事業

その他の事業は、前連結会計年度末に飲食店（１店舗）を閉鎖したことに伴い、前期に比して売上高が減少したものの、ＬＰガス供給世帯数は当連結会計年度末において10,237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５億76百万円（前期比8.7％減少）、セグメント利益は74百万円（前期比19.5％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、当面の間は不透明な状況が継続するものの、新政権の経済政策への期待の高まりや円安・株高により回復の兆しも見られております。当不動産業界におきましても、金融機関の慎重な融資姿勢等は依然として継続しているものの、投資家の投資姿勢の高まりや、賃貸住宅市場の建設需要の回復等により、緩やかな回復に向かっていく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、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25年12月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高250億円、営業利益20億円、経常利益17億50百万円、当期純利益は15億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34億80百万円増加し、資産合計で193億58百万円となりました。この主な要因は、現金及び預金が５億45百万円増加、たな卸資産が24億57百万円増加、不動産事業未収入金が５億31百万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15億81百万円増加し、157億61百万円となりました。この主な要因は、長期借入金が11億87百万円増加、不動産事業未払金が５億円増加し、短期借入金が１億41百万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18億99百万円増加し、純資産合計で35億円96百万円となりました。この主な要因は、利益剰余金が14億66百万円増加、少数株主持分が５億11百万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２億54百万円減少し、14億49百万円となりました。

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減少は、２億61百万円となりました。主な増加要因は、税金等調整前当期純利益の計上額16億３百万円、仕入債務の増加額５億円、支払利息の計上額３億33百万円及び営業貸付金の減少額３億10百万円であり、主な減少要因は、たな卸資産の増加額24億56百万円及び売上債権の増加額５億39百万円であります。

（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増加は、66百万円となりました。主な増加要因は、定期預金の払戻しによる収入２億47百万円であり、主な減少要因は、有形固定資産の取得による支出１億31百万円及び定期預金の預入れによる支出37百万円であります。

（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、９億47百万円となりました。主な増加要因は、長期借入れによる収入45億78百万円であり、主な減少要因は、長期借入金の返済による支出31億２百万円及び短期借入金の純減少額４億33百万円であります。

(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24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、１株につき700円とさせていただきます。

また、次期（平成25年12月期）の配当は、１株につき7.5円を予定しております。

なお、当社は、平成24年11月21日開催の当社取締役会の決議に基づき、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ます。当期の配当は分割前の株式数を基準に、次期の配当は分割後の株式数を基準に記載しております。

(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ありません。また、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も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、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、首都圏および福岡を中心に、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および商品開発に努め、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。いかなる環境下においても目標の自己資本利益率20％が達成できる企業体質の強化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、販売棟数の維持向上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㈱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㈱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12,000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㈱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、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づけ、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・保証関連事業および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9,000件を超えたほか、ＬＰガス供給世帯数が10,000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構築を目指してまいります。

そのための方策として、フロービジネスであるアパート・マンションの販売件数増加のための営業体制の強化を図るとともに、不動産賃貸管理事業を中心とするストックビジネスを拡充してまいります。

さらに、グループ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23年12月31日）	当連結会計年度 （平成24年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,700,412	2,245,914
不動産事業未収入金	359,697	890,814
営業貸付金	1,270,300	963,883
販売用不動産	4,300,190	5,340,377
不動産事業支出金	3,589,788	5,007,295
その他のたな卸資産	3,891	2,692
繰延税金資産	507,123	529,821
その他	279,209	249,455
貸倒引当金	△17,050	△20,382
流動資産合計	11,993,564	15,209,874
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	957,889	988,590
減価償却累計額	△270,460	△300,014
建物及び構築物（純額）	687,429	688,576
土地	1,199,412	1,198,663
その他	996,595	1,097,986
減価償却累計額	△528,990	△613,384
その他（純額）	467,605	484,602
有形固定資産合計	2,354,446	2,371,841
無形固定資産		
のれん	80,091	89,592
その他	19,788	24,386
無形固定資産合計	99,879	113,979
投資その他の資産		
投資有価証券	689,682	781,168
繰延税金資産	355,233	509,032
その他	511,448	487,611
貸倒引当金	△126,190	△115,054
投資その他の資産合計	1,430,173	1,662,757
固定資産合計	3,884,499	4,148,578
資産合計	15,878,063	19,358,452

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成23年12月31日）	当連結会計年度 （平成24年12月31日）
負債の部		
流動負債		
不動産事業未払金	2,147,238	2,647,249
短期借入金	7,467,778	7,326,621
1年内償還予定の社債	－	200,000
未払法人税等	121,566	170,591
その他	1,229,166	1,221,201
流動負債合計	10,965,749	11,565,663
固定負債		
社債	200,000	－
長期借入金	2,864,311	4,052,207
退職給付引当金	28,413	－
その他	122,187	143,984
固定負債合計	3,214,912	4,196,191
負債合計	14,180,661	15,761,855
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,000,000	1,000,000
資本剰余金	497,494	497,494
利益剰余金	413,886	1,880,346
自己株式	△190,821	△281,911
株主資本合計	1,720,558	3,095,928
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△27,764	△17,429
為替換算調整勘定	45	△183
その他の包括利益累計額合計	△27,719	△17,612
新株予約権	4,562	6,487
少数株主持分	－	511,794
純資産合計	1,697,402	3,596,597
負債純資産合計	15,878,063	19,358,452

（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23年１月１日 至　平成23年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）
売上高	19,822,557	23,299,560
売上原価	15,963,932	18,563,499
売上総利益	3,858,625	4,736,060
販売費及び一般管理費	2,549,368	2,863,105
営業利益	1,309,256	1,872,955
営業外収益		
受取利息	234	291
受取配当金	2,804	2,907
持分法による投資利益	64,832	116,943
損害賠償金	57,000	－
その他	51,287	60,539
営業外収益合計	176,157	180,682
営業外費用		
支払利息	311,785	330,294
支払手数料	202,640	105,846
その他	89,233	14,259
営業外費用合計	603,659	450,400
経常利益	881,755	1,603,237
特別利益		
過年度損益修正益	35,025	－
特別利益合計	35,025	－
特別損失		
投資有価証券評価損	106,185	－
減損損失	208,083	－
特別損失合計	314,269	－
税金等調整前当期純利益	602,510	1,603,237
法人税、住民税及び事業税	191,414	256,150
法人税等調整額	△590,270	△177,144
法人税等合計	△398,856	79,005
少数株主損益調整前当期純利益	1,001,366	1,524,231
少数株主利益	－	11,794
当期純利益	1,001,366	1,512,436

（連結包括利益計算書）

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成23年１月１日 至　平成23年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）
少数株主損益調整前当期純利益	1,001,366	1,524,231
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,657	10,335
為替換算調整勘定	28	△229
その他の包括利益合計	△4,629	10,106
包括利益	996,737	1,534,337
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	996,737	1,534,337
少数株主に係る包括利益	―	―

（３）連結株主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成23年１月１日 至　平成23年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）
株主資本		
資本金		
当期首残高	2,222,159	1,000,000
当期変動額		
資本金から剰余金への振替	△1,222,159	－
当期変動額合計	△1,222,159	－
当期末残高	1,000,000	1,000,000
資本剰余金		
当期首残高	2,154,564	497,494
当期変動額		
資本金から剰余金への振替	1,222,159	－
欠損填補	△2,879,230	－
当期変動額合計	△1,657,070	－
当期末残高	497,494	497,494
利益剰余金		
当期首残高	△3,424,421	413,886
当期変動額		
剰余金の配当	－	△45,976
欠損填補	2,879,230	－
当期純利益	1,001,366	1,512,436
連結範囲の変動	△42,289	－
当期変動額合計	3,838,307	1,466,459
当期末残高	413,886	1,880,346
自己株式		
当期首残高	△142,221	△190,821
当期変動額		
自己株式の取得	△48,600	△91,089
当期変動額合計	△48,600	△91,089
当期末残高	△190,821	△281,911
株主資本合計		
当期首残高	810,081	1,720,558
当期変動額		
剰余金の配当	－	△45,976
当期純利益	1,001,366	1,512,436
連結範囲の変動	△42,289	－
自己株式の取得	△48,600	△91,089
当期変動額合計	910,477	1,375,370
当期末残高	1,720,558	3,095,928

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成23年１月１日 至　平成23年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△23,107	△27,764
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△4,657	10,335
当期変動額合計	△4,657	10,335
当期末残高	△27,764	△17,429
為替換算調整勘定		
当期首残高	17	45
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	28	△229
当期変動額合計	28	△229
当期末残高	45	△183
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△23,090	△27,719
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△4,629	10,106
当期変動額合計	△4,629	10,106
当期末残高	△27,719	△17,612
新株予約権		
当期首残高	6,525	4,562
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,962	1,924
当期変動額合計	△1,962	1,924
当期末残高	4,562	6,487
少数株主持分		
当期首残高	－	－
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	511,794
当期変動額合計	－	511,794
当期末残高	－	511,794
純資産合計		
当期首残高	793,516	1,697,402
当期変動額		
剰余金の配当	－	△45,976
当期純利益	1,001,366	1,512,436
連結範囲の変動	△42,289	－
自己株式の取得	△48,600	△91,089
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△6,591	523,825
当期変動額合計	903,885	1,899,195
当期末残高	1,697,402	3,596,597

（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23年１月１日 至　平成23年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24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	602,510	1,603,237
減価償却費	143,104	147,244
減損損失	208,083	－
投資有価証券評価損益（△は益）	106,185	－
貸倒引当金の増減額（△は減少）	79,233	△16,821
支払利息	311,785	330,294
支払手数料	202,640	105,846
持分法による投資損益（△は益）	△64,832	△116,943
売上債権の増減額（△は増加）	1,199,930	△539,134
たな卸資産の増減額（△は増加）	△2,133,726	△2,456,592
仕入債務の増減額（△は減少）	1,169,448	500,010
営業貸付金の増減額（△は増加）	351,983	310,011
その他	103,829	12,721
小計	2,280,177	△120,126
法人税等の支払額	△599,888	△255,532
法人税等の還付額	－	114,177
その他	9,100	－
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,689,389	△261,481
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	△250,681	△37,886
定期預金の払戻による収入	29,976	247,081
有形固定資産の取得による支出	△122,952	△131,837
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	△50,345	124
投資活動によるキャッシュ・フロー	△394,003	66,915
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）	△608,838	△433,269
長期借入れによる収入	1,817,723	4,578,500
長期借入金の返済による支出	△2,206,680	△3,102,797
自己株式の取得による支出	△48,600	△91,089
配当金の支払額	－	△45,976
少数株主からの払込みによる収入	－	491,059
利息の支払額	△306,043	△333,970
手数料の支払額	△194,589	△98,189
その他	△2,394	△16,294
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,549,421	947,972
現金及び現金同等物に係る換算差額	△54	1,291
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△254,090	754,697
現金及び現金同等物の期首残高	1,664,972	1,449,730
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）	38,847	－
現金及び現金同等物の期末残高	1,449,730	2,204,427

（５）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（６）連結財務諸表に関する注記事項

（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」及び「金融・保証関連事業」の４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、仲介業務及びビル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。

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。

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23年１月１日　至　平成23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	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	3,448,037	12,013,182	3,572,938	156,524	631,874	19,822,557	－	19,822,557
セグメント間の内部売上高又は振替高	52,304	3,050	33,465	33,123	－	121,943	△121,943	－
計	3,500,342	12,016,232	3,606,403	189,647	631,874	19,944,500	△121,943	19,822,557
セグメント利益	134,257	1,080,397	429,430	84,211	62,406	1,790,703	△481,447	1,309,256
セグメント資産	2,040,264	8,170,091	1,918,363	1,399,367	601,635	14,129,722	1,748,340	15,878,063
その他の項目								
減価償却費	10,903	2,488	30,397	33	93,805	137,629	5,475	143,104
のれんの償却額	－	－	26,799	－	2,383	29,183	－	29,183
減損損失	19,650	11,733	165,811	－	10,888	208,083	－	208,083
持分法適用会社への投資額	－	475,290	－	－	12,198	487,488	－	487,488
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	25,933	25,165	30,195	－	75,032	156,327	4,207	160,534

（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△481,447千円には、セグメント間取引消去△121,943千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△359,504千円が含まれており、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1,748,340千円は、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	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	421,247	1,290,969	504,969	135,259	74,595	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2,241,574千円は、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。

b．関連情報

前連結会計年度（自　平成23年１月１日　至　平成23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

顧客の名称又は氏名	売　上　高	関連するセグメント
㈱えん	2,900,150千円	マンション販売事業

当連結会計年度（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

顧客の名称又は氏名	売　上　高	関連するセグメント
㈱えん	2,206,620千円	マンション販売事業

c．報告セグメントごとののれんの未償却残高に関する情報

前連結会計年度（自　平成23年１月１日　至　平成23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	その他	合計
当期末残高	－	－	60,424	－	19,666	80,091

（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	その他	合計
当期末残高	－	－	36,625	－	52,966	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。

（１株当たり情報）

	前連結会計年度 （自　平成23年１月１日 至　平成23年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）
１株当たり純資産額	202円51銭	379円60銭
１株当たり当期純利益金額	118円21銭	182円64銭

（注）１．潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、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。

２．当社は、平成24年11月21日開催の当社取締役会の決議に基づき、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ます。

（会計方針の変更）

当連結会計年度より、「１株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第２号　平成22年６月30日）、「１株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第４号　平成22年６月30日公表分）及び「１株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第９号　平成22年６月30日）を適用しております。

この適用により、当連結会計年度の連結貸借対照表日後に行った株式分割は、前連結会計年度の期首に行われたと仮定して、１株当たり純資産額及び１株当たり当期純利益金額を算定しております。

これらの会計基準等を適用しなかった場合の、前連結会計年度の１株当たり純資産額及び１株あたり当期純利益金額は、以下のとおりです。

１株当たり純資産額　　20,250円72銭

１株当たり当期純利益金額　　11,820円87銭

３．１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23年１月１日 至　平成23年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）
１株当たり四半期純利益金額		
当期純利益金額　（千円）	1,001,366	1,512,436
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）	1,001,366	1,512,436
普通株式の期中平均株式数　（株）	8,471,181	8,280,903
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　38,600株	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

（重要な後発事象）

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23年12月31日）	当事業年度 （平成24年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,171	42,191
前払費用	4,688	2,132
未収還付法人税等	21,602	43,826
繰延税金資産	6,464	11,074
その他	91,604	1,048
流動資産合計	142,530	100,274
固定資産		
有形固定資産		
建物	300,891	333,094
減価償却累計額	△72,276	△81,045
建物（純額）	228,614	252,048
構築物	12,991	12,991
減価償却累計額	△10,948	△11,351
構築物（純額）	2,042	1,639
機械及び装置	8,300	8,300
減価償却累計額	△6,497	△6,753
機械及び装置（純額）	1,802	1,546
工具、器具及び備品	31,448	40,480
減価償却累計額	△24,432	△23,333
工具、器具及び備品（純額）	7,015	17,146
土地	154,078	154,078
建設仮勘定	－	1,800
有形固定資産合計	393,554	428,260
無形固定資産		
ソフトウエア	3,403	4,505
ソフトウエア仮勘定	－	4,437
無形固定資産合計	3,403	8,942
投資その他の資産		
投資有価証券	60,080	69,150
関係会社株式	4,446,316	4,488,977
関係会社長期貸付金	59,733	43,201
繰延税金資産	28,750	23,023
長期前払費用	5,753	4,746
敷金及び保証金	65,645	83,273
その他	6,082	2,564
投資損失引当金	△3,032,913	△1,809,145
投資その他の資産合計	1,639,448	2,905,790
固定資産合計	2,036,405	3,342,994
資産合計	2,178,936	3,443,268

（単位：千円）

	前事業年度 （平成23年12月31日）	当事業年度 （平成24年12月31日）
負債の部		
流動負債		
短期借入金	142,008	158,858
未払金	31,341	72,666
未払費用	11,675	17,841
前受収益	3,025	3,025
その他	8,175	8,629
流動負債合計	196,224	261,020
固定負債		
長期借入金	265,144	239,886
関係会社長期借入金	－	82,359
退職給付引当金	8,700	－
その他	－	9,627
固定負債合計	273,844	331,873
負債合計	470,068	592,893
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,000,000	1,000,000
資本剰余金		
資本準備金	－	－
その他資本剰余金	497,494	497,494
資本剰余金合計	497,494	497,494
利益剰余金		
利益準備金	－	4,597
その他利益剰余金		
別途積立金	－	－
繰越利益剰余金	425,452	1,641,780
利益剰余金合計	425,452	1,646,378
自己株式	△190,821	△281,911
株主資本合計	1,732,125	2,861,960
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△27,820	△18,072
評価・換算差額等合計	△27,820	△18,072
新株予約権	4,562	6,487
純資産合計	1,708,867	2,850,374
負債純資産合計	2,178,936	3,443,268

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成23年１月１日 至　平成23年12月31日）	当事業年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）
売上高		
賃貸事業売上高	28,667	37,108
経営管理料	346,630	443,764
子会社受取配当金	103,580	207,160
売上高合計	478,878	688,033
売上原価		
賃貸事業売上原価	8,990	11,041
売上原価合計	8,990	11,041
売上総利益	469,887	676,992
販売費及び一般管理費	391,704	620,633
営業利益	78,182	56,358
営業外収益		
受取利息	32,413	921
受取配当金	13,785	13,785
保険解約返戻金	－	1,978
その他	2,550	1,207
営業外収益合計	48,748	17,893
営業外費用		
支払利息	19,916	25,004
その他	1,791	3,937
営業外費用合計	21,707	28,941
経常利益	105,223	45,310
特別利益		
投資損失引当金戻入額	－	1,223,767
関係会社貸倒引当金戻入額	876,389	－
特別利益合計	876,389	1,223,767
特別損失		
投資有価証券評価損	31,185	－
投資損失引当金繰入額	462,985	－
特別損失合計	494,170	－
税引前当期純利益	487,442	1,269,077
法人税、住民税及び事業税	1,059	1,059
法人税等調整額	60,930	1,116
法人税等合計	61,989	2,175
当期純利益	425,452	1,266,902

（３）株主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成23年１月１日 至　平成23年12月31日）	当事業年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）
株主資本		
資本金		
当期首残高	2,222,159	1,000,000
当期変動額		
資本金から剰余金への振替	△1,222,159	－
当期変動額合計	△1,222,159	－
当期末残高	1,000,000	1,000,000
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	2,154,564	－
当期変動額		
準備金から剰余金への振替	△2,154,564	－
当期変動額合計	△2,154,564	－
当期末残高	－	－
その他資本剰余金		
当期首残高	－	497,494
当期変動額		
資本金から剰余金への振替	1,222,159	－
準備金から剰余金への振替	2,154,564	－
欠損填補	△2,879,230	－
当期変動額合計	497,494	－
当期末残高	497,494	497,494
資本剰余金合計		
当期首残高	2,154,564	497,494
当期変動額		
資本金から剰余金への振替	1,222,159	－
欠損填補	△2,879,230	－
当期変動額合計	△1,657,070	－
当期末残高	497,494	497,494
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	550	－
当期変動額		
剰余金の配当	－	4,597
利益準備金の取崩	△550	－
当期変動額合計	△550	4,597
当期末残高	－	4,597
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	600,000	－
当期変動額		
別途積立金の取崩	△600,000	－
当期変動額合計	△600,000	－
当期末残高	－	－

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成23年１月１日 至　平成23年12月31日）	当事業年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）
繰越利益剰余金		
当期首残高	△3,479,780	425,452
当期変動額		
剰余金の配当	－	△50,574
利益準備金の取崩	550	－
別途積立金の取崩	600,000	－
欠損填補	2,879,230	－
当期純利益	425,452	1,266,902
当期変動額合計	3,905,233	1,216,327
当期末残高	425,452	1,641,780
利益剰余金合計		
当期首残高	△2,879,230	425,452
当期変動額		
剰余金の配当	－	△45,976
欠損填補	2,879,230	－
当期純利益	425,452	1,266,902
当期変動額合計	3,304,683	1,220,925
当期末残高	425,452	1,646,378
自己株式		
当期首残高	△142,221	△190,821
当期変動額		
自己株式の取得	△48,600	△91,089
当期変動額合計	△48,600	△91,089
当期末残高	△190,821	△281,911
株主資本合計		
当期首残高	1,355,272	1,732,125
当期変動額		
剰余金の配当	－	△45,976
当期純利益	425,452	1,266,902
自己株式の取得	△48,600	△91,089
当期変動額合計	376,852	1,129,835
当期末残高	1,732,125	2,861,960
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△23,168	△27,820
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△4,651	9,747
当期変動額合計	△4,651	9,747
当期末残高	△27,820	△18,072
新株予約権		
当期首残高	6,525	4,562
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,962	1,924
当期変動額合計	△1,962	1,924
当期末残高	4,562	6,487

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成23年１月１日 至　平成23年12月31日）	当事業年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）
純資産合計		
当期首残高	1,338,629	1,708,867
当期変動額		
剰余金の配当	－	△45,976
当期純利益	425,452	1,266,902
自己株式の取得	△48,600	△91,089
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△6,614	11,671
当期変動額合計	370,238	1,141,507
当期末残高	1,708,867	2,850,374

（４）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（５）重要な後発事象

該当事項はありません。