



2020年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年2月12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 執行役員 (氏名) 玉置 貴史 (TEL) 092-714-0040
 定時株主総会開催予定日 2021年3月26日 配当支払開始予定日 2021年3月29日
 有価証券報告書提出予定日 2021年3月26日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年12月期連結業績（2020年1月1日～2020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	%
2020年12月期	95,213	△0.5	8,885	△8.9	8,490	△5.8	5,952	1.3
2019年12月期	95,786	△14.0	9,754	△17.6	9,018	△15.7	5,875	△20.7

(注) 包括利益 2020年12月期 5,895百万円 (△0.1%) 2019年12月期 5,902百万円 (△17.3%)

	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	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	%	%	%
2020年12月期	175.29	171.19	15.1	9.8	9.3
2019年12月期	172.68	167.81	16.8	9.6	10.2

(参考) 持分法投資損益 2020年12月期 333百万円 2019年12月期 116百万円

(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
2020年12月期	88,159	41,566	47.0	1,205.11
2019年12月期	85,957	37,411	43.4	1,090.86

(参考) 自己資本 2020年12月期 41,474百万円 2019年12月期 37,297百万円

(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
2020年12月期	12,106	△2,666	△3,130	34,931
2019年12月期	28,136	△1,132	△20,727	28,653

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	%	%
2019年12月期	—	15.00	—	23.00	38.00	1,301	22.0	3.7
2020年12月期	—	22.50	—	18.50	41.00	1,401	23.4	3.6
2021年12月期(予想)	—	20.50	—	20.50	41.00		23.5	

3. 2021年12月期の連結業績予想（2021年1月1日～2021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)	39,000	△15.5	2,300	△45.4	2,000	△48.9	1,400	△46.9	40.68
通期	105,000	10.3	8,900	0.2	8,500	0.1	6,000	0.8	174.34

※ 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）	2020年12月期	36,380,400株	2019年12月期	36,380,400株
② 期末自己株式数	2020年12月期	1,964,710株	2019年12月期	2,189,770株
③ 期中平均株式数	2020年12月期	33,957,237株	2019年12月期	34,023,511株

(参考) 個別業績の概要

2020年12月期の個別業績（2020年1月1日～2020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	%
2020年12月期	4,445	△0.5	3,694	△0.6	3,692	0.6	3,678	2.0
2019年12月期	4,469	△7.7	3,718	△11.3	3,667	△9.8	3,605	△12.2

	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
2020年12月期	108.31	105.78
2019年12月期	105.98	102.99

(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
2020年12月期	15,808	13,523	85.3	391.65
2019年12月期	13,009	11,571	88.6	337.03

(参考) 自己資本 2020年12月期 13,479百万円 2019年12月期 11,523百万円

※ 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見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。

また、実際の業績等は、今後の様々な要因によって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) 当期の経営成績・財政状態の概況	2
(2) 今後の見通し	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) 当期の経営成績・財政状態の概況

(当期の経営成績)

当社グループは2020年6月5日に創業30周年を迎え、新たなビジョンを「世界中のあらゆる世代のライフサポートカンパニー」と定め、2020年11月に「中期ビジョン2020」を発表いたしました。1990年の創業以来、特に会社員層の将来不安を解消するため、「超長寿社会を見据えた資産づくり」を目的としたアパートメント経営の新たなビジネスモデルを構築、その後事業を拡大し、現在ではゼネコン、エネルギー、ライフケアの各事業や、不動産ファンドの組成、海外での事業展開など、幅広い事業体を構築し、グループシナジーを活かしたサービスを提供しております。今後は国内のみならず、国内で発展させた独自の成功モデルを海外においても再現し、当社グループのサービスを必要とするあらゆる人々へ、国境を超え、世代を超えてご提供いたします。

当期(2020年12月期)における世界経済の状況は、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、世界的な経済活動の停滞が見られ、わが国においても製造業の業況判断指標(DI)は2020年6月を底に景況感の持ち直しを示しているものの、依然としてマイナス値であり、当面は極めて厳しく不透明な状況が続くものと見込まれております。

このような事業環境の下、当社グループにおきましては、お客様を始めとする関係者の皆様並びに従業員の安全確保を重視し、新型コロナウイルス感染防止対策を実施するとともに、感染予防を徹底した営業活動を実施し、私募REIT組成、ライフケア事業の拡大、DX推進等、グループ全体の持続的な成長及び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952億13百万円(前年同期比0.5%減少)、営業利益は88億85百万円(前年同期比8.9%減少)、経常利益は84億90百万円(前年同期比5.8%減少)、親会社株主に帰属する当期純利益は59億52百万円(前年同期比1.3%増加)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。

なお、各セグメントにおける売上高につきましては「セグメント間の内部売上高又は振替高」を含んだ金額を記載しております。

① 不動産セールス事業

アパートメント販売では、会社員層を中心に、アパートメント経営を通じた将来の資産づくりのご提案に努めてまいりました。当社グループが手がける商品は、主要都市圏の駅近という立地条件の良さ、IoT化により利便性・安全性が向上した「インテリジェントアパート」等、顧客体験(UX)を向上させた物件の強みを活かし、新規受注(契約)、及び既存顧客からの追加受注を獲得するなど、引き続きお客様からご支持をいただいております。

マンション販売では、首都圏において都会的で利便性の高いデザイン性を重視したデザイナーズ仕様の物件を主に個人投資家向けに区分販売するとともに、シノケンリート投資法人(私募REIT)に対しては、東京23区内に所在する6棟のマンションを一括で販売いたしました。なお、新型コロナウイルスの感染防止対策を徹底して行う中で、営業活動を一部縮小しており、特にマンション販売において、対面交渉減少等の影響を受け、販売戸数が減少いたしました。

これらの結果、売上高は519億96百万円(前年同期比8.5%減少)、セグメント利益は52億46百万円(前年同期比18.7%減少)となりました。

② 不動産サービス事業

当連結会計年度末において、賃貸物件のオーナー様より管理を受託している賃貸管理戸数は39,045戸となり、2020年1月～12月の平均で99%を超える入居率となっております。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マンション管理戸数は7,184戸となり、物件の資産価値の維持・向上及び管理組合様向けサービスの向上に努めております。賃貸管理戸数、マンション管理戸数の他、家賃等の債務保証件数、保険契約数等も堅調に増加いたしました。

新型コロナウイルス感染拡大と長期化により、入退去件数が当初計画より減少したことによる入退去時の収益機会の減少等、一定の影響を受けた他、トラストDXの推進など、不動産テック領域への先行投資を実施しております。

これらの結果、売上高は192億47百万円(前年同期比15.4%増加)、セグメント利益は32億61百万円(前年同期比5.6%減少)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、新規受注も順調に積み増した他、受注済みの請負工事の進捗も順調に推移いたしました。一方、資材費及び人材不足による人件費の高騰等から、利益率が低下しております。なお、新型コロナウイルス感染拡大により、一部の物件で一時的に工事遅延が発生したものの、軽微な影響にとどまっております。

これらの結果、売上高は234億3百万円（前年同期比0.7%増加）、セグメント利益は14億47百万円（前年同期比12.2%減少）となりました。

④ エネルギー事業

エネルギー事業は、LPGリテール（LPガスの小売）とパワーリテール（電力の小売）の2事業で構成されており、入居者様にとって入居時の契約のしやすさとリーズナブルな価格提案が強みであり、当連結会計年度末においての契約数は、LPGリテールは契約が38,581件、パワーリテールは24,370件となり順調に増加いたしました。また、新型コロナウイルス感染拡大への対策により、入居者様の在宅の時間が相対的に増えた影響でガス・電気の消費量も増加傾向にあります。

これらの結果、売上高は28億48百万円（前年同期比11.4%増加）、セグメント利益は6億48百万円（前年同期比8.4%増加）となりました。

⑤ ライフケア事業

ライフケア事業は、高齢者向け施設のサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）施設、通所介護（デイサービス）事業、訪問介護事業、居宅介護支援事業、認知症対応型共同生活介護（グループホーム）施設及び小規模多機能型居宅介護事業のほか、2020年6月より開始した障がいを持つ児童向けの事業として放課後等デイサービス事業を行い、各施設を主として保有し運営を行っております。また、都市部における単身高齢者が増加する一方で、賃貸物件への入居条件が厳しい現状に対し、高齢者が低価格で入居でき、かつ遠隔見守り・駆けつけサービス等の安心サポートが付いているオリジナルサービス、「高齢者安心サポート付き賃貸住宅（寿らいふプラン）」が好評を得ております。

さらに、新型コロナウイルスの感染が拡大する中でも、ご利用者様、スタッフ等の安全衛生を第一に、全サービスを中断することなく継続しております。また、ご利用者様の入居期間が長期化傾向にあり、各種介護サービスの提供機会が増加いたしました。

これらの結果、売上高は16億72百万円（前年同期比8.4%増加）、セグメント利益は2億49百万円（前年同期比49.9%増加）となりました。

⑥ その他

その他においては、インドネシア首都ジャカルタ中心部において「桜テラス」ブランドのサービスアパートメントを開発から施工・運営まで一貫体制で展開しており、現在2棟目、3棟目を着工し、続いて4棟目の建設を計画しているほか、投資運用業では、インドネシア金融庁等と共同で、ジャンビ州のトランスミグラーシ（移住民）個人向けのミューチュアルファンド（投資信託）組成を決定し、現地の金融機関にご協力いただき、販売準備を行っております。また、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おります。

これらの結果、売上高は1億52百万円（前年同期比18.1%増加）、セグメント利益は17百万円（前年同期はセグメント損失2億95百万円）となりました。

(財政状態の概況)

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22億2百万円増加し、881億59百万円となりました。この主な要因は、現金及び預金が63億52百万円、不動産事業支出金が26億35百万円、投資その他の資産が15億83百万円及び受取手形・完成工事未収入金が8億8百万円増加し、販売用不動産が93億83百万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19億52百万円減少し、465億93百万円となりました。この主な要因は、長期借入金が13億29百万円、不動産事業未払金が6億6百万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41億54百万円増加し、415億66百万円となりました。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44億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62億77百万円増加し、349億31百万円となりました。

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、121億6百万円の収入(前連結会計年度は281億36百万円の収入)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84億90百万円、たな卸資産の減少額67億47百万円といった増加要因が、法人税等の支払額34億50百万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、26億66百万円の支出(前連結会計年度は11億32百万円の支出)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11億92百万円及び関係会社株式の取得による支出10億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、31億30百万円の支出(前連結会計年度は207億27百万円の支出)となりました。これは主に、長期借入れによる収入101億85百万円といった増加要因があった一方、長期借入金の返済による支出112億25百万円及び配当金の支払額15億51百万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。

（2）今後の見通し

次期（2021年12月期）の見通しにつきましては、新型コロナウイルス感染拡大により、国内外の経済環境に大きな影響を与え、依然として先行き不透明な状況が続くと想定しております。当不動産業界におきましては、政府の経済政策や日銀の金融政策等に伴う低金利を背景として、投資家需要は継続するものと予想されます。

また、投資用不動産については、単身者の増加傾向も相俟って、安定的投資商品として引き続き底堅い需要が見込まれます。このような環境の中、不動産セールス事業は、従来の個人向け販売だけでなく、新たな販売チャネルとしてREIT向けを加えております。2020年7月に組成し、運用を開始した100億円規模の私募REITに、2021年中に200億円規模の資産を追加取得し、総額300億円程度の資産規模で東京証券取引所へ上場することを目指し準備を進めております。

不動産サービス事業は好調を維持しており、REITの運用手数料も加わり、一層のストックビジネスの拡大を図ってまいります。

ゼネコン事業は、国内受注は引き続き好調に推移しており、今後も更なる受注増加を見込んでおります。

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高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す。さらに、インドネシアの大学や看護学校と人材受け入れに係る提携を行っており、2021年の夏までにはインドネシアから特定技能の介護人材が来日する予定です。これにより慢性的な人材不足が徐々に解消され、より質の高いサービスを提供していけるものと考えております。

その他、海外事業といたしましては、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い都市封鎖や移動制限が継続的に実施されている状況ですが、インドネシアにおいては、桜テラスの2棟目、3棟目を着工し、4棟目の開発を進めております。完成後には、自社で保有し賃貸事業収益を拡大する、あるいは当社グループ会社が保有するREITライセンスを活用してREITへ売却し、売却益とアセットマネジメントフィーを得るなど、最適な出口シナリオを見極めてまいります。

また、デジタルトランスフォーメーション（DX）を推進し、業務の効率化のみならず、顧客体験（UX）ベースの高付加価値商品及びサービスを開発し、中長期的な成長に必要な組織強化や業務改革、またテクノロジーや金融等の成長領域への重点投資、及びM&Aやアライアンス戦略を推進してまいります。

なお、次期（2021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89億円、経常利益85億円、親会社株主に帰属する当期純利益は60億円を見込んでおります。

（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まいります。

これらの方針のもと、当期（2020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17.5円、記念配当1円の18.5円（年間配当金は1株につき41円）を予定しております。

次期（2021年12月期）配当金は、1株あたり第2四半期末（中間）配当20.5円、期末配当20.5円の年間41円を予定しております。なお、第2四半期末（中間）配当及び期末配当は、普通配当で見た場合、2020年12月期の1株当たり17.5円に比べ、それぞれ3円ずつ、合計6円の増配となります。

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 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	29,034,583	35,387,544
不動産事業未収入金	694,894	751,342
受取手形・完成工事未収入金	6,794,879	7,603,680
販売用不動産	23,588,825	14,205,643
不動産事業支出金	11,583,684	14,219,028
その他のたな卸資産	7,740	8,021
その他	2,707,602	2,448,527
貸倒引当金	△8,024	△84,597
流動資産合計	74,404,185	74,539,190
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,358,289	3,562,504
減価償却累計額	△1,141,332	△1,276,090
建物及び構築物(純額)	2,216,957	2,286,413
土地	2,788,784	3,185,376
その他	4,724,084	5,208,390
減価償却累計額	△2,154,446	△2,583,363
その他(純額)	2,569,637	2,625,026
有形固定資産合計	7,575,378	8,096,816
無形固定資産		
のれん	719,793	643,390
その他	197,917	236,627
無形固定資産合計	917,711	880,017
投資その他の資産		
投資有価証券	1,663,045	3,231,476
繰延税金資産	488,530	522,203
その他	1,002,941	1,027,691
貸倒引当金	△94,142	△137,575
投資その他の資産合計	3,060,374	4,643,796
固定資産合計	11,553,465	13,620,630
資産合計	85,957,650	88,159,820

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
不動産事業未払金	3,218,918	2,611,984
工事未払金	3,960,790	3,620,775
1年内償還予定の社債	692,000	564,000
短期借入金	11,181,234	12,118,546
未払法人税等	1,330,252	1,425,408
その他	6,325,946	5,900,866
流動負債合計	26,709,143	26,241,581
固定負債		
社債	1,324,000	1,240,000
長期借入金	19,509,873	18,180,632
株式給付引当金	17,652	31,362
その他	985,511	899,782
固定負債合計	21,837,037	20,351,777
負債合計	48,546,181	46,593,359
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,094,830	1,094,830
資本剰余金	773,868	725,153
利益剰余金	36,232,341	40,633,196
自己株式	△855,714	△985,678
株主資本合計	37,245,325	41,467,501
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	74,383	80,602
為替換算調整勘定	△22,513	△73,247
その他の包括利益累計額合計	51,870	7,354
新株予約権	48,019	44,316
非支配株主持分	66,253	47,288
純資産合計	37,411,469	41,566,461
負債純資産合計	85,957,650	88,159,820

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
売上高	95,786,915	95,213,851
売上原価	76,035,728	76,037,436
売上総利益	19,751,187	19,176,415
販売費及び一般管理費	9,996,443	10,290,629
営業利益	9,754,743	8,885,785
営業外収益		
受取利息	22,504	14,341
受取配当金	23,894	12,535
持分法による投資利益	116,687	333,462
為替差益	70,183	—
設備売却益	20,434	55,843
その他	73,179	87,567
営業外収益合計	326,884	503,750
営業外費用		
支払利息	477,713	400,432
支払手数料	176,977	247,015
為替差損	—	183,997
貸倒引当金繰入額	285,000	47,200
その他	123,344	20,756
営業外費用合計	1,063,035	899,402
経常利益	9,018,592	8,490,133
特別利益		
固定資産売却益	31,659	—
特別利益合計	31,659	—
税金等調整前当期純利益	9,050,251	8,490,133
法人税、住民税及び事業税	3,115,549	2,779,374
法人税等調整額	50,942	△228,832
法人税等合計	3,166,491	2,550,541
当期純利益	5,883,759	5,939,592
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(△)	8,713	△12,752
親会社株主に帰属する当期純利益	5,875,046	5,952,344

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
当期純利益	5,883,759	5,939,592
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△16,143	6,219
為替換算調整勘定	35,197	△50,734
その他の包括利益合計	19,054	△44,515
包括利益	5,902,813	5,895,076
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,889,010	5,913,041
非支配株主に係る包括利益	13,803	△17,965

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020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	773,868	36,232,341	△855,714	37,245,325
当期変動額					
剰余金の配当			△1,551,489		△1,551,489
親会社株主に帰属する当期純利益			5,952,344		5,952,344
自己株式の取得				△582,281	△582,281
自己株式の処分		47,036		65,493	112,530
自己株式の処分(新株予約権の行使)		△95,751		386,822	291,071
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△48,714	4,400,854	△129,964	4,222,176
当期末残高	1,094,830	725,153	40,633,196	△985,678	41,467,501

	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	74,383	△22,513	51,870	48,019	66,253	37,411,469
当期変動額						
剰余金の配当						△1,551,489
親会社株主に帰属する当期純利益						5,952,344
自己株式の取得						△582,281
自己株式の処分						112,530
自己株式の処分(新株予約権の行使)				△3,125		287,946
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6,219	△50,734	△44,515	△577	△18,965	△64,058
当期変動額合計	6,219	△50,734	△44,515	△3,703	△18,965	4,154,992
当期末残高	80,602	△73,247	7,354	44,316	47,288	41,566,461

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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	9,050,251	8,490,133
減価償却費	685,328	691,467
のれん償却額	113,482	98,358
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△7,674	103,319
持分法による投資損益(△は益)	△116,687	△333,462
支払利息	477,713	400,432
支払手数料	176,977	247,015
固定資産売却損益(△は益)	△31,659	—
売上債権の増減額(△は増加)	31,860	△843,719
たな卸資産の増減額(△は増加)	20,953,180	6,747,332
仕入債務の増減額(△は減少)	△2,149,865	△946,949
前受金の増減額(△は減少)	△29,595	△18,657
未払消費税等の増減額(△は減少)	1,149,930	△300,760
その他	1,333,220	492,669
小計	31,636,464	14,827,179
法人税等の支払額	△4,337,508	△3,450,539
法人税等の還付額	837,635	729,572
営業活動によるキャッシュ・フロー	28,136,591	12,106,212
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	△382,130	△322,090
定期預金の払戻による収入	514,431	247,063
投資有価証券の取得による支出	—	△250,000
有形固定資産の売却による収入	74,232	—
有形固定資産の取得による支出	△955,922	△1,192,722
関係会社株式の取得による支出	—	△1,000,100
長期貸付けによる支出	△347,342	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	73,812	—
その他	△109,577	△148,795
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,132,495	△2,666,644
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)	△14,677,786	642,434
長期借入れによる収入	5,877,000	10,185,200
長期借入金の返済による支出	△9,739,116	△11,225,933
社債の発行による収入	439,892	491,879
社債の償還による支出	△802,000	△712,000
自己株式の取得による支出	△299,911	△582,281
配当金の支払額	△1,022,004	△1,551,489
利息の支払額	△393,981	△401,087
手数料の支払額	△171,765	△258,690
その他	62,207	281,600
財務活動によるキャッシュ・フロー	△20,727,466	△3,130,367
現金及び現金同等物に係る換算差額	4,250	△31,265
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	6,280,879	6,277,934
現金及び現金同等物の期首残高	22,372,573	28,653,452
現金及び現金同等物の期末残高	28,653,452	34,931,387

(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」は個人投資家及びREIT向けに、アパートメントの企画・開発・施工・販売及びマンションの企画・開発・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、賃貸仲介、マンション管理及びビル管理、家賃等の債務保証の他、投資運用業、不動産テクノロジー関連事業、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ガス及び電力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、障がい者向けサービス等を提供しております。

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 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。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020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	51,996,386	18,536,411	20,225,062	2,735,271	1,657,836	62,882	95,213,851	—	95,213,851
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	710,781	3,178,535	113,620	14,807	89,810	4,107,554	△4,107,554	—
計	51,996,386	19,247,193	23,403,597	2,848,891	1,672,643	152,692	99,321,405	△4,107,554	95,213,851
セグメント利益	5,246,405	3,261,274	1,447,459	648,865	249,039	17,461	10,870,505	△1,984,719	8,885,785
セグメント資産	25,243,190	2,826,834	9,718,737	2,873,081	4,125,890	3,549,820	48,337,555	39,822,264	88,159,820
その他の項目									
減価償却費	47,230	74,874	5,063	426,942	76,552	934	631,596	59,870	691,467
のれんの償却額	—	5,488	—	—	92,869	—	98,358	—	98,358
持分法適用会社への 投資額	—	—	—	—	—	—	—	2,586,468	2,586,468
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	19,060	89,394	—	499,707	622,355	736	1,231,253	142,078	1,373,331

(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△1,984,719千円には、セグメント間取引消去△856,898千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,127,821千円が含まれており、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39,822,264千円は、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59,870千円は、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2,586,468千円は、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142,078千円は、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 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。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020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 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。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020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	—	16,466	—	—	626,924	—	643,390

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり純資産額	1,090.86円	1,205.11円
1株当たり当期純利益	172.68円	175.29円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	167.81円	171.19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、「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24,000株、当連結会計年度21,400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、「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24,842株、当連結会計年度22,990株)。

2 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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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 (千円)	5,875,046	5,952,344
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)	5,875,046	5,952,344
普通株式の期中平均株式数 (株)	34,023,511	33,957,237
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)	986,594	813,016
(うち、新株予約権 (株))	(986,594)	(813,016)
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	—	—

(重要な後発事象)

(第三者割当による自己株式の処分自己株式の取得)

1. 自己株式の処分について

当社は、2021年2月12日開催の取締役会において、公益財団法人篠原育英会(以下「本財団」という。)の社会貢献活動を支援する目的で、第三者割当による自己株式の処分を行うこと、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式の取得を行うことについて決議しました。

なお、本自己株式の処分に関しましては、2021年3月26日開催予定の第31回定時株主総会で承認されることを条件として実施するものとし、また、本自己株式の取得に関しましては、本自己株式の処分に関する同株主総会の承認を条件として実施するものいたします。

(1) 処分要領

① 処分株式数	普通株式 1,000,000株
② 処分価額	1株につき1円
③ 資金調達額	1,000,000円
④ 募集又は処分方法	第三者割当による処分
⑤ 処分予定先	公益財団法人 篠原育英会
⑥ 処分期日	未定
⑦ その他	本自己株式の処分については、2021年3月26日開催予定の当社定時株主総会において有利発行に係る特別決議を経ることを条件とします。処分に関する期日その他の事項は、当該株主総会後における取締役会において決議します。

(2) 処分の目的及び理由

当社は、国連の持続可能な開発目標であるSDGsに賛同し、その達成のために継続的に活動しており、特にSDGsの目標領域1（「貧困をなくそう」）について、新入社員向けの奨学金返済支援や介護職員向け生活支援を制度化するなど、具体的な取り組みを進めております。

今後も、当社が掲げる、「世界中のあらゆる世代のライフサポートカンパニー」というビジョンのもと、将来のニーズや現在起きている様々な社会課題に対し、事業内外において解決すべく取り組む予定であり、SDGsの推進についてもより積極的に行ってまいります。

本財団は、「経済的に厳しい環境にある学生や、障がいを抱えながらも頑張る若者の未来を応援したい」という考えのもと設立され、2018年7月に内閣府より公益財団法人に認定されております。学生に対する奨学金の給付を中心に、設立理念に基づき、人材育成と明るく豊かな社会の実現に寄与することを目的として設立された財団であります。

本財団への支援は、SDGsの目標領域4（「質の高い教育をみんなに」）に該当し、当社のSDGsの推進や上記のビジョンの実現に資するものであり、より良い経済環境の整備、人材育成及び輩出等の実現に寄与することができ、その社会的な意義は大きく、ブランド価値の向上など、中長期的な観点からも当社の企業価値向上に貢献するものであると考えております。

本自己株式の処分は、本財団が継続的かつ安定的に社会貢献活動を行う原資を拠出するため、本財団に対して行うものであります。本財団は、当社株式を取得し、長期的に保有するとともに、当社株式の配当等を原資として活動いたします。

2. 自己株式の取得について

自己株式の取得を行う理由

上記1.の自己株式の処分に伴う株式価値の希薄化を回避するとともに、資本効率の向上、及び経営環境に応じた機動的な資本政策を可能とするため、自己株式の取得を行うものです。

① 取得対象株式の種類	普通株式
② 取得し得る株式の総数	1,000,000株（上限） （発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合 2.90%）
③ 株式取得価額の総額	1,000,000,000円（上限）
④ 取得期間	2021年3月26日開催予定の定時株主総会終了後～2021年12月30日
⑤ その他	本自己株式の取得は、上記1.の自己株式処分に関する株主総会の承認を条件といたします。

（注）発行済み株式総数（自己株式を除く）は、上記1.の自己株式処分の実施前の総数となります。

（参考）2020年12月31日時点の自己株式の保有状況

発行済株式総数（自己株式を除く）	34,437,090株
自己株式数	1,943,310株

（注）自己株式数には、「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21,400株を含めておりません。