



2020年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年11月11日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社シノケングループ

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

四半期報告書提出予定日 2020年11月12日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切り捨て)

1. 2020年12月期第3四半期の連結業績（2020年1月1日～2020年9月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、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四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年12月期第3四半期	72,558	△0.3	6,712	△17.6	6,224	△16.7	4,190	△15.4
2019年12月期第3四半期	72,787	△14.7	8,150	△13.9	7,480	△14.1	4,955	△15.4

(注) 包括利益 2020年12月期第3四半期 4,109百万円(△17.0%) 2019年12月期第3四半期 4,955百万円(△13.3%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
2020年12月期第3四半期	123.37	120.47
2019年12月期第3四半期	145.68	141.70

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2020年12月期第3四半期	86,431	39,488	45.6
2019年12月期	85,957	37,411	43.4

(参考) 自己資本 2020年12月期第3四半期 39,394百万円 2019年12月期 37,297百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2019年12月期	—	15.00	—	23.00	38.00
2020年12月期	—	22.50	—		
2020年12月期(予想)				18.50	41.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

配当予想の修正につきましては、本日付で別途開示の「期末配当予想の修正(経営目標達成記念配当)に関するお知らせ」をご参照ください。

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、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		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	96,000	0.2	8,800	△9.7	8,300	△7.9	5,900	0.4	174.13

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

業績予想の修正につきましては、本日付で別途開示の「通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 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）	2020年12月期3Q	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3Q	2,738,463株	2019年12月期	2,189,770株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年12月期3Q	33,964,766株	2019年12月期3Q	34,018,471株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

2020年2月14日に公表いたしました2020年12月期通期連結業績予想及び配当予想を修正しております。

詳細につきましては、本日付で別途開示しております「通期業績予想の修正に関するお知らせ」及び「期末配当予想の修正（経営目標達成記念配当）に関するお知らせ」をご参照ください。

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. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	8

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当社グループは、今年の6月に創業30周年を迎えたことを契機に、次世代のビジョンとして「世界中のあらゆる世代のライフサポートカンパニー」を新たに掲げました。創業時、バブル崩壊後の社会不安が漂う1990年以来、特に一般の会社員層の退職後・老後の不安を解決したく、「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し、現在ではゼネコン、エネルギー、高齢者・障がい者施設の運営、不動産ファンドとグループで一通貫して幅広く事業展開するに至りました。今後は国内でのさらなる事業拡大に加え、海外においても当社グループ独自の成功モデルを再現し、当社グループのサービスを必要とするあらゆる人々へ、国を超え世代を超えてご提供してまいります。

当第3四半期連結累計期間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による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)が11四半期ぶりに上昇に転じたものの、景況感の水準はリーマンショック後の2009年9月に迫る低さで、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。

このような経済情勢の中で、改めて「将来のための資産づくり」の重要性が再認識されており、お客様の生涯を通して寄り添う「ライフサポートカンパニー」として、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、感染防止策を実行するとともに、お客様のライフタイムバリューを最大化することを通して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、当第3四半期連結累計期間の当社グループの業績は、売上高は725億58百万円(前年同期比0.3%減少)、営業利益は67億12百万円(前年同期比17.6%減少)、経常利益は62億24百万円(前年同期比16.7%減少)、親会社株主に帰属する四半期純利益は41億90百万円(前年同期比15.4%減少)となりました。

セグメント毎の経営成績は、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、一般の会社員層を対象に、アパートメント経営を通じた将来の資産づくりの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。しかしながら、新型コロナウイルス感染拡大に伴う緊急事態宣言下でも従来通り提携金融機関からの顧客向けローンが継続したアパートメント販売に比べ、マンション販売においては、顧客向けローンの申込み審査が一時中断したことや、第2波による当初想定していた以上の感染拡大と長期化を踏まえた営業スタイルへの修正に遅れが生じるなどの影響を受けました。

これらの結果、売上高は395億82百万円(前年同期比10.3%減少)、セグメント利益は35億59百万円(前年同期比33.8%減少)となりました。

② 不動産サービス事業

当第3四半期連結会計期間末において、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38,317戸となり、9月末現在で98%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7,031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。

その他、私募REIT組成により、アセットマネジメントフィーの計上を開始した他、家賃等の債務保証は、保証プランの充実や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を拡大させております。また、賃貸管理戸数、マンション管理戸数、及びその他保険契約数等も、堅調に増加いたしました。

しかしながら、新型コロナウイルス感染拡大第2波の影響を受け、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や、投資運用業や不動産テック関連の先行投資のコストを計上した結果、売上高は143億6百万円(前年同期比16.1%増加)、セグメント利益は26億60百万円(前年同期比1.7%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が前年を上回るペースで増加した他、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。

その結果、売上高は180億95百万円（前年同期比6.0%増加）、セグメント利益は11億86百万円（前年同期比6.6%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（LPG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パッケージ提案等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、当第3四半期連結会計期間末においての契約数は、LPGリテールは契約が37,636世帯、パワーリテールは23,615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。

その結果、売上高は21億75百万円（前年同期比12.4%増加）、セグメント利益は5億38百万円（前年同期比23.8%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、今年5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「高齢者安心サポート付き賃貸住宅（寿らいふプラン）」を提案し好評を得ております。さらに、新型コロナウイルス感染拡大の第2波が到来する中でも、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まいりました。

その結果、売上高は12億41百万円（前年同期比7.9%増加）、セグメント利益は1億77百万円（前年同期比18.3%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）組成に向けた取り組みを始めました。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1億30百万円（前年同期比26.7%増加）、セグメント利益は27百万円（前年同期はセグメント損失33百万円）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べ4億74百万円増加し、864億31百万円となりました。この主な要因は、現金及び預金が59億62百万円及び不動産事業支出金が24億25百万円増加し、販売用不動産が68億90百万円及びその他流動資産が11億49百万円減少したことによるものであります。

負債は、前連結会計年度末に比べ16億3百万円減少し、469億42百万円となりました。この主な要因は、短期借入金金が33億65百万円増加したものの、その他流動負債が18億36百万円、長期借入金金が13億17百万円、工事未払金が8億16百万円、不動産事業未払金が5億56百万円及び未払法人税等が4億81百万円減少したことによるものであります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ20億77百万円増加し、394億88百万円となりました。主な要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上等により、利益剰余金が26億38百万円増加したことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2020年2月14日に公表いたしました2020年12月期通期連結業績予想を修正しております。

詳細につきましては、本日付で別途開示しております「通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

※ 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。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	29,034,583	34,997,178
不動産事業未収入金	694,894	713,351
受取手形・完成工事未収入金	6,794,879	5,716,037
販売用不動産	23,588,825	16,698,485
不動産事業支出金	11,583,684	14,009,461
その他のたな卸資産	7,740	2,257
その他	2,707,602	1,558,007
貸倒引当金	△8,024	△8,031
流動資産合計	74,404,185	73,686,746
固定資産		
有形固定資産	7,575,378	8,102,304
無形固定資産		
のれん	719,793	665,887
その他	197,917	230,638
無形固定資産合計	917,711	896,525
投資その他の資産	3,060,374	3,746,209
固定資産合計	11,553,465	12,745,040
資産合計	85,957,650	86,431,786

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
負債の部		
流動負債		
不動産事業未払金	3,218,918	2,661,929
工事未払金	3,960,790	3,144,166
1年内償還予定の社債	692,000	594,000
短期借入金	11,181,234	14,546,811
未払法人税等	1,330,252	848,854
その他	6,325,946	4,489,706
流動負債合計	26,709,143	26,285,468
固定負債		
社債	1,324,000	1,350,000
長期借入金	19,509,873	18,192,052
株式給付引当金	17,652	31,866
その他	985,511	1,083,450
固定負債合計	21,837,037	20,657,369
負債合計	48,546,181	46,942,837
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	820,904
利益剰余金	36,232,341	38,870,994
自己株式	△855,714	△1,372,925
株主資本合計	37,245,325	39,413,804
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	102,308
為替換算調整勘定	△22,513	△121,117
その他の包括利益累計額合計	51,870	△18,808
新株予約権	48,019	47,607
非支配株主持分	66,253	46,345
純資産合計	37,411,469	39,488,948
負債純資産合計	85,957,650	86,431,786

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第3四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年9月30日)
売上高	72,787,059	72,558,542
売上原価	57,517,122	58,420,715
売上総利益	15,269,937	14,137,826
販売費及び一般管理費	7,119,605	7,425,804
営業利益	8,150,331	6,712,021
営業外収益		
持分法による投資利益	101,833	56,604
設備売却益	15,987	43,681
その他	81,736	76,288
営業外収益合計	199,557	176,573
営業外費用		
支払利息	387,363	308,007
支払手数料	73,379	115,489
為替差損	14,292	228,811
貸倒引当金繰入額	294,842	—
その他	99,855	11,542
営業外費用合計	869,733	663,850
経常利益	7,480,155	6,224,745
特別利益		
固定資産売却益	31,659	—
特別利益合計	31,659	—
税金等調整前四半期純利益	7,511,814	6,224,745
法人税、住民税及び事業税	2,462,507	2,153,830
法人税等調整額	76,518	△109,000
法人税等合計	2,539,025	2,044,830
四半期純利益	4,972,788	4,179,915
非支配株主に帰属する四半期純利益 又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	16,919	△10,228
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,955,868	4,190,143

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年9月30日)
四半期純利益	4,972,788	4,179,915
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△16,204	27,925
為替換算調整勘定	△1,354	△98,604
その他の包括利益合計	△17,559	△70,678
四半期包括利益	4,955,228	4,109,236
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,938,309	4,126,448
非支配株主に係る四半期包括利益	16,919	△17,212

(3) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

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】

I 前第3四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(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	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
売上高									
外部顧客への売上高	44,148,213	11,968,766	13,581,944	1,888,710	1,140,309	59,114	72,787,059	—	72,787,059
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	351,979	3,482,417	45,851	10,016	43,680	3,933,945	△3,933,945	—
計	44,148,213	12,320,746	17,064,362	1,934,562	1,150,326	102,794	76,721,005	△3,933,945	72,787,059
セグメント利益 又は損失(△)	5,385,551	2,709,363	1,271,227	435,259	150,063	△33,070	9,918,394	△1,768,062	8,150,331

(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 セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,768,062千円には、セグメント間取引消去△924,678千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△843,383千円が含まれており、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 セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整しております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません。

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません。

(重要な負ののれん発生益)

該当事項はありません。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(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	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
売上高									
外部顧客への売上高	39,582,935	13,754,226	15,863,720	2,072,764	1,230,722	54,172	72,558,542	—	72,558,542
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	552,404	2,231,474	103,069	10,891	76,150	2,973,990	△2,973,990	—
計	39,582,935	14,306,630	18,095,195	2,175,834	1,241,613	130,322	75,532,532	△2,973,990	72,558,542
セグメント利益	3,559,894	2,660,719	1,186,738	538,975	177,542	27,375	8,151,246	△1,439,224	6,712,021

- (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 セグメント利益の調整額△1,439,224千円には、セグメント間取引消去△625,291千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△813,932千円が含まれており、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 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整しております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません。

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません。

(重要な負ののれん発生益)

該当事項はありません。