



## 2021年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022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 常務執行役員 (氏名) 玉置 貴史 (TEL) 092-714-0040  
 定時株主総会開催予定日 2022年3月30日 配当支払開始予定日 2022年3月31日  
 有価証券報告書提出予定日 2022年3月30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. 2021年12月期連結業績（2021年1月1日～2021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	%
2021年12月期	96,394	1.2	8,953	0.7	8,931	5.1	6,011	0.9
2020年12月期	95,213	△0.5	8,885	△8.9	8,490	△5.8	5,952	1.3

(注) 包括利益 2021年12月期 6,029百万円 (2.2%) 2020年12月期 5,895百万円 (△0.1%)

	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	%	%	%
2021年12月期	174.37	173.04	13.9	9.5	9.3
2020年12月期	175.29	171.19	15.1	9.8	9.3

(参考) 持分法投資損益 2021年12月期 104百万円 2020年12月期 333百万円

#### (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
2021年12月期	99,010	45,320	45.7	1,331.58
2020年12月期	88,159	41,566	47.0	1,205.11

(参考) 自己資本 2021年12月期 45,273百万円 2020年12月期 41,474百万円

#### (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
2021年12月期	6,308	△1,546	576	40,269
2020年12月期	12,106	△2,666	△3,130	34,931

### 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	%	%
2020年12月期	—	22.50	—	18.50	41.00	1,401	23.4	3.6
2021年12月期	—	20.50	—	20.50	41.00	1,408	23.5	3.2
2022年12月期(予想)	—	22.00	—	22.00	44.00		23.5	

### 3. 2022年12月期の連結業績予想（2022年1月1日～2022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)	50,000	24.7%	3,900	11.3%	3,700	11.4%	2,500	16.1%	74.17
通期	110,000	14.1%	9,800	9.5%	9,500	6.4%	6,300	4.8%	186.98

※ 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）	2021年12月期	36,380,400株	2020年12月期	36,380,400株
② 期末自己株式数	2021年12月期	2,380,834株	2020年12月期	1,964,710株
③ 期中平均株式数	2021年12月期	34,474,275株	2020年12月期	33,957,237株

(参考) 個別業績の概要

2021年12月期の個別業績（2021年1月1日～2021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	%
2021年12月期	4,432	△0.2	3,644	△1.3	3,676	△0.4	3,672	△0.1
2020年12月期	4,445	△0.5	3,694	△0.6	3,692	0.6	3,678	2.0

	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
2021年12月期	106.52	105.71
2020年12月期	108.31	105.78

(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
2021年12月期	17,096	14,942	87.4	439.42
2020年12月期	15,808	13,523	85.3	391.65

(参考) 自己資本 2021年12月期 14,939百万円 2020年12月期 13,479百万円

※ 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、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、「人生100年時代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てまいりました。現在では、「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、不動産セールス、不動産サービス、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・REITの組成、海外での事業展開等、幅広く事業を推進し、グループシナジーを活かしたサービスを提供するとともに、事業全般においてサステナブルな社会構築に貢献すべく、様々な取組みを実施しております。

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルスワクチンの接種が進む等、感染防止策の効果により、年末にかけて徐々に経済活動への影響は緩和されたものの、年明け以降、新型コロナウイルスの新たな変異株による感染が再拡大し、いまなお先行き不透明な状況が続いております。一方で、ウィズコロナ・アフターコロナ時代においても必要不可欠な生活の三大要素のひとつである「住」を構成し、景気への影響が長引く中でも高い入居者ニーズのある賃貸住宅を用いた資産づくりに対する需要は底堅い状況が続いております。

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、各拠点において新型コロナウイルス感染拡大防止対策を徹底し、営業活動を継続しております。また、各事業セグメント間でシナジーを創出し、M&Aや新規事業、DXを推進する等、グループ全体の持続的な成長及び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963億94百万円（前年同期比1.2%増加）、営業利益は89億53百万円（前年同期比0.7%増加）、経常利益は89億31百万円（前年同期比5.1%増加）、親会社株主に帰属する当期純利益は60億11百万円（前年同期比0.9%増加）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、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。立地条件やデザイン性に加え、時代の変化に合わせ顧客体験（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したことでB2C向け販売が順調に推移し、目標の利益率も確保することができました。

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B2C向けに販売していることに加え、B2B向け販売も強化してまいりました。

これらの結果、売上高は515億53百万円（前年同期比0.8%減少）、セグメント利益は54億63百万円（前年同期比4.1%増加）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42,210戸となり、当連結会計年度中の平均入居率は約99%と高い水準で推移しております。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7,467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。

管理戸数等の増加に伴い、各種サービス提供による収入が堅調に増加した他、さらなる成長のためデジタルトランスフォーメーション（DX）を推進し、トラストDXや入居者アプリを開発、リリースいたしました。

これらの結果、売上高は215億18百万円（前年同期比11.7%増加）、セグメント利益は32億84百万円（前年同期比0.7%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を展開しております。当連結会計年度は、2022年以降の完成工事を含む幅広い受注を積み増すとともに、受注済みの請負工事も順調に進捗いたしました。

これらの結果、売上高は243億39百万円（前年同期比3.9%増加）、セグメント利益は16億88百万円（前年同期比16.6%増加）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ます。当連結会計年度末においての契約件数は、LPGリテールが41,967件、パワーリテールが26,129件と、順調に推移いたしました。

これらの結果、売上高は31億24百万円（前年同期比9.6%増加）、セグメント利益は6億88百万円（前年同期比6.1%増加）となりました。

⑤ ライフケア事業

ライフケア事業は、高齢者向け施設のサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）、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施設（グループホーム）及び小規模多機能型居宅介護事業の他、障がいのある児童向けに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、賃貸物件への入居審査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加され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、グッドデザイン賞受賞）」が好評を得ております。要介護度に応じた施設とサービスクオリティを継続して改善、充実させてきたことにより、各施設で高稼働率を維持しております。

2021年6月にサ高住「寿らいふ 石神井台」の新規オープンに伴う一過性のコストがかかったものの、オープン後まもなく満室となり、サ高住全体での稼働率は98.5%となりました。グループホームの稼働率も99.3%と高水準で推移しています。

これらの結果、売上高は17億43百万円（前年同期比4.2%増加）、セグメント利益は2億44百万円（前年同期比1.8%減少）となりました。

⑥ その他

海外事業においては、インドネシア首都ジャカルタ中心部で「桜テラスシリーズ」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、2棟目が実稼働を開始し、続く3棟目も竣工に向けて順調に開発を進めております。また、投資家との投資一任契約に基づく投資一任運用サービスを開始した他、インドネシアREITへの引き合い案件の整理及び組成準備を進めております。

上海においては、主に日本人駐在員向けサービスとして不動産の賃貸仲介事業を行っております。

これらの結果、売上高は1億92百万円（前年同期比25.8%増加）、セグメント利益は52百万円（前年同期比199.0%増加）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108億50百万円増加し、990億10百万円となりました。この主な要因は、現金及び預金が50億98百万円、販売用不動産が40億40百万円及び不動産事業支出金が10億91百万円増加し、受取手形・完成工事未収入金が18億65百万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70億96百万円増加し、536億90百万円となりました。この主な要因は、短期借入金が39億26百万円、不動産事業未払金が19億40百万円及び工事未払金が4億53百万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37億53百万円増加し、453億20百万円となりました。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46億23百万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53億38百万円増加し、402億69百万円となりました。

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、63億8百万円の収入(前連結会計年度は121億6百万円の収入)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89億69百万円及び仕入債務の増加額23億78百万円といった増加要因が、たな卸資産の増加額51億33百万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、15億46百万円の支出(前連結会計年度は26億66百万円の支出)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9億72百万円及び出資金の払込による支出3億90百万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、5億76百万円の収入(前連結会計年度は31億30百万円の支出)となりました。これは主に、長期借入れによる収入103億68百万円及び短期借入金の増加額26億83百万円といった増加要因が、長期借入金の返済による支出91億57百万円、配当金の支払額13億48百万円、自己株式の取得による支出12億99百万円及び社債の償還による支出5億78百万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。

## (2) 今後の見通し

次期(2022年12月期)の見通しにつきましては、新型コロナウイルスの感染再拡大が続く等、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、政府の経済政策や金融緩和政策の継続を背景として、投資家需要は継続するものと予想されます。

投資用不動産については、単身世帯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B2C向け販売に加え、B2B向けの販売チャネルとしてREIT向け開発も進めてまいります。2022年3月には、連結子会社の株式会社シノケンアセットマネジメントが資産の運用を受託するシノケンリート投資法人が東京証券取引所へ上場予定です。当社グループはスポンサーとして、各種サポートを行い、同投資法人の安定した運用と継続的な成長に寄与してまいります。同投資法人の資産規模は上場時300億円の予定であり、中長期的には1,000億円を目指し成長させる予定であります。

不動産サービス事業は好調を維持しており、新たにREITの運用手数料も加わり、収益が安定的に積み上がる、“ストックビジネス”の一層の拡大を図ってまいります。

ゼネコン事業は、資材不足等のサプライチェーンの不確実性を注視する必要がありますが、引き続き安定して官民からの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高住が、今後も高い入居率で推移する等、引き続きお客様から高いご支持を頂けることを見込んでおります。慢性的な介護人材不足の問題に対しては、すで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し、外国人特定技能人材として確保しております。現在コロナ禍により足止めを余儀なくされていますが、入国規制の解除とともに、入国手続と各介護現場への配属を速やかに実施する予定です。

海外事業は、インドネシアの首都ジャカルタにおいて桜テラスシリーズの3棟目がまもなく竣工し、桜テラスの保有・運営による賃貸事業収益の拡大を見込んでおります。また、時機を見て、外資系で唯一ライセンスを保有する現地の当社グループであるPT. Shinoken Asset Management Indonesiaが組成するREITへの売却を実行した際には、開発利益とREITの運用手数料を得ることができ、今後の戦略オプションとして、最適な出口シナリオでの収益化を見込んでおります。

その他、デジタルトランスフォーメーション(DX)の推進、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や新規事業の開拓を推進してまいります。

なお、次期(2022年12月期)の連結業績見通しにつきましては、売上高1,100億円、営業利益98億円、経常利益95億円、親会社株主に帰属する当期純利益は63億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、財務の健全性を維持しつつ、持続的な成長や企業価値向上に資する投資に活用するための内部留保の充実を図ります。その上で、資本効率の状況及び当社を取り巻く経営環境を勘案し、自己株式の取得も含めた安定的かつ機動的な株主還元を行うことを基本方針といたします。

これらの方針のもと、当期(2021年12月期)の配当金につきましては、当期の業績並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20.5円を予定しております。

次期(2022年12月期)の配当金につきましては、1株あたり第2四半期末(中間)配当22円、期末配当22円の年間44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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	35,387,544	40,485,693
不動産事業未収入金	751,342	841,874
受取手形・完成工事未収入金	7,603,680	5,738,171
販売用不動産	14,205,643	18,245,740
不動産事業支出金	14,219,028	15,310,327
その他のたな卸資産	8,021	10,399
その他	2,448,527	3,621,839
貸倒引当金	△84,597	△92,144
流動資産合計	74,539,190	84,161,900
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,562,504	3,994,928
減価償却累計額	△1,276,090	△1,436,115
建物及び構築物 (純額)	2,286,413	2,558,812
土地	3,185,376	3,176,705
その他	5,208,390	5,781,556
減価償却累計額	△2,583,363	△3,024,649
その他 (純額)	2,625,026	2,756,907
有形固定資産合計	8,096,816	8,492,424
無形固定資産		
のれん	643,390	841,145
その他	236,627	307,286
無形固定資産合計	880,017	1,148,431
投資その他の資産		
投資有価証券	3,231,476	3,319,904
繰延税金資産	522,203	572,554
その他	1,027,691	1,502,250
貸倒引当金	△137,575	△187,380
投資その他の資産合計	4,643,796	5,207,330
固定資産合計	13,620,630	14,848,186
資産合計	88,159,820	99,010,087

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
不動産事業未払金	2,611,984	4,552,145
工事未払金	3,620,775	4,073,838
1年内償還予定の社債	564,000	584,000
短期借入金	12,118,546	16,045,545
未払法人税等	1,425,408	1,777,622
その他	5,900,866	6,350,876
流動負債合計	26,241,581	33,384,027
固定負債		
社債	1,240,000	1,022,000
長期借入金	18,180,632	18,266,674
株式給付引当金	31,362	37,975
その他	899,782	979,323
固定負債合計	20,351,777	20,305,972
負債合計	46,593,359	53,690,000
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,094,830	1,094,830
資本剰余金	725,153	761,312
利益剰余金	40,633,196	45,256,567
自己株式	△985,678	△1,869,796
株主資本合計	41,467,501	45,242,913
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	80,602	66,858
為替換算調整勘定	△73,247	△36,491
その他の包括利益累計額合計	7,354	30,366
新株予約権	44,316	2,163
非支配株主持分	47,288	44,644
純資産合計	41,566,461	45,320,087
負債純資産合計	88,159,820	99,010,087

(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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
売上高	95,213,851	96,394,450
売上原価	76,037,436	77,095,223
売上総利益	19,176,415	19,299,227
販売費及び一般管理費	10,290,629	10,345,930
営業利益	8,885,785	8,953,296
営業外収益		
受取利息	14,341	8,027
受取配当金	12,535	24,484
持分法による投資利益	333,462	104,617
為替差益	—	333,415
その他	143,410	203,274
営業外収益合計	503,750	673,819
営業外費用		
支払利息	400,432	399,653
支払手数料	247,015	238,438
為替差損	183,997	—
貸倒引当金繰入額	47,200	—
その他	20,756	57,964
営業外費用合計	899,402	696,057
経常利益	8,490,133	8,931,059
特別利益		
新株予約権戻入益	—	38,642
特別利益合計	—	38,642
税金等調整前当期純利益	8,490,133	8,969,701
法人税、住民税及び事業税	2,779,374	3,070,178
法人税等調整額	△228,832	△107,095
法人税等合計	2,550,541	2,963,082
当期純利益	5,939,592	6,006,618
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	△12,752	△4,680
親会社株主に帰属する当期純利益	5,952,344	6,011,299

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
当期純利益	5,939,592	6,006,618
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,219	△13,743
為替換算調整勘定	△50,734	36,756
その他の包括利益合計	△44,515	23,012
包括利益	5,895,076	6,029,631
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,913,041	6,038,654
非支配株主に係る包括利益	△17,965	△9,023

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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	725,153	40,633,196	△985,678	41,467,501
当期変動額					
剰余金の配当			△1,348,692		△1,348,692
親会社株主に帰属する当期純利益			6,011,299		6,011,299
連結範囲の変動			△39,236		△39,236
自己株式の取得				△1,299,889	△1,299,889
自己株式の処分		144,446		112,122	256,568
自己株式の処分 (新株予約権の行使)		△108,288		303,648	195,360
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	36,158	4,623,370	△884,117	3,775,411
当期末残高	1,094,830	761,312	45,256,567	△1,869,796	45,242,913

	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	80,602	△73,247	7,354	44,316	47,288	41,566,461
当期変動額						
剰余金の配当						△1,348,692
親会社株主に帰属する 当期純利益						6,011,299
連結範囲の変動						△39,236
自己株式の取得						△1,299,889
自己株式の処分						256,568
自己株式の処分 (新株予約権の行使)				△3,511		191,849
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	△13,743	36,756	23,012	△38,642	△2,644	△18,274
当期変動額合計	△13,743	36,756	23,012	△42,153	△2,644	3,753,625
当期末残高	66,858	△36,491	30,366	2,163	44,644	45,320,087

(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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	8,490,133	8,969,701
減価償却費	691,467	702,057
のれん償却額	98,358	131,232
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	103,319	56,952
持分法による投資損益 (△は益)	△333,462	△104,617
支払利息	400,432	399,653
支払手数料	247,015	238,438
売上債権の増減額 (△は増加)	△843,719	1,850,895
たな卸資産の増減額 (△は増加)	6,747,332	△5,133,437
仕入債務の増減額 (△は減少)	△946,949	2,378,141
前受金の増減額 (△は減少)	△18,657	121,432
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△300,760	△504,158
その他	492,669	79,222
小計	14,827,179	9,185,514
法人税等の支払額	△3,450,539	△3,614,006
法人税等の還付額	729,572	737,096
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,106,212	6,308,604
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△322,090	△289,040
定期預金の払戻による収入	247,063	529,159
投資有価証券の取得による支出	△250,000	△55,561
出資金の払込による支出	—	△390,000
有形固定資産の取得による支出	△1,192,722	△972,744
関係会社株式の取得による支出	△1,000,100	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	△204,618
その他	△148,795	△163,273
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,666,644	△1,546,079
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	642,434	2,683,190
長期借入れによる収入	10,185,200	10,368,000
長期借入金の返済による支出	△11,225,933	△9,157,027
新株予約権の行使による自己株式の処分による収入	—	191,849
社債の発行による収入	491,879	370,544
社債の償還による支出	△712,000	△578,000
自己株式の取得による支出	△582,281	△1,299,889
配当金の支払額	△1,551,489	△1,348,692
利息の支払額	△401,087	△410,501
手数料の支払額	△258,690	△222,248
その他	281,600	△20,306
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,130,367	576,918
現金及び現金同等物に係る換算差額	△31,265	48,531
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,277,934	5,387,974
現金及び現金同等物の期首残高	28,653,452	34,931,387
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)	—	△49,706
現金及び現金同等物の期末残高	34,931,387	40,269,655

（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、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 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。

当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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	51,368,581	20,696,438	19,459,235	3,081,182	1,727,990	61,022	96,394,450	—	96,394,450
セグメント間の内部 売上高又は振替高	185,400	821,714	4,879,806	42,884	15,619	131,120	6,076,545	△6,076,545	—
計	51,553,981	21,518,153	24,339,042	3,124,066	1,743,610	192,142	102,470,996	△6,076,545	96,394,450
セグメント利益	5,463,976	3,284,636	1,688,949	688,590	244,381	52,222	11,422,756	△2,469,459	8,953,296
セグメント資産	31,538,949	3,374,466	6,697,878	3,046,396	4,428,505	3,982,984	53,069,181	45,940,906	99,010,087
その他の項目									
減価償却費	44,088	66,241	4,480	436,477	94,826	35	646,150	55,906	702,057
のれんの償却額	—	65,814	—	—	65,418	—	131,232	—	131,232
持分法適用会社への 投資額	—	—	—	—	—	—	—	2,643,005	2,643,005
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	9,359	107,263	—	578,970	430,671	215	1,126,480	142,629	1,269,110

(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△2,469,459千円には、セグメント間取引消去△1,265,951千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,203,507千円が含まれており、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45,940,906千円は、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55,906千円は、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2,643,005千円は、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142,629千円は、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 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。

当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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 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	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。

当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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	合計
当期末残高	—	279,639	—	—	561,505	—	841,145

(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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり純資産額	1,205.11円	1,331.58円
1株当たり当期純利益	175.29円	174.37円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	171.19円	173.04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21,400株、当連結会計年度16,100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22,990株、当連結会計年度19,355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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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)	5,952,344	6,011,299
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)	5,952,344	6,011,299
普通株式の期中平均株式数 (株)	33,957,237	34,474,275
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)	813,016	264,443
(うち、新株予約権) (株)	(813,016)	(264,443)
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つ た潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。