



2021年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年5月10日

上場会社名 明和地所株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8869 URL <https://www.meiwajisyo.co.jp/corp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 原田 英明
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 執行役員 (氏名) 義澤 俊介 (TEL) 03(5489)0111
 定時株主総会開催予定日 2021年6月29日 配当支払開始予定日 2021年6月30日
 有価証券報告書提出予定日 2021年6月29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：有（新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から決算説明動画の配信を予定）

（百万円未満切捨て）

1. 2021年3月期の連結業績（2020年4月1日～2021年3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3月期	50,109	23.6	3,626	121.3	3,007	184.0	2,721	448.3
2020年3月期	40,531	△18.9	1,638	△45.5	1,058	△56.4	496	△75.6

（注）包括利益 2021年3月期 2,750百万円（478.5%） 2020年3月期 475百万円（△76.7%）

	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3月期	109.32	—	11.0	3.8	7.2
2020年3月期	19.94	—	2.1	1.4	4.0

（参考）持分法投資損益 2021年3月期 ー百万円 2020年3月期 ー百万円

（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3月期	76,051	25,818	33.9	1,037.14
2020年3月期	80,434	23,440	29.1	941.64

（参考）自己資本 2021年3月期 25,818百万円 2020年3月期 23,440百万円

（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3月期	△5,551	1,380	3,188	22,311
2020年3月期	△219	△93	△254	23,294

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3月期	—	0.00	—	15.00	15.00	373	75.2	1.6
2021年3月期	—	0.00	—	35.00	35.00	871	32.0	3.5
2022年3月期（予想）	—	0.00	—	30.00	30.00		—	

（注）2021年3月期 期末配当金の内訳 普通配当 30円00銭 記念配当 5円00銭

3. 2022年3月期の連結業績予想（2021年4月1日～2022年3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	57,300	—	3,900	—	3,100	—	2,600	—	104.44

（注）2022年3月期の期首より「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号）等を適用するため、上記の連結業績予想は当該会計基準等を適用した後の金額となっており、対前期増減率は記載していません。

※ 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）
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

2021年3月期	24,893,734株	2020年3月期	24,893,734株
2021年3月期	50株	2020年3月期	50株
2021年3月期	24,893,684株	2020年3月期	24,893,684株

(参考) 個別業績の概要

1. 2021年3月期の個別業績（2020年4月1日～2021年3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3月期	44,869	26.9	3,169	171.2	2,886	169.1	2,726	202.7
2020年3月期	35,355	△21.3	1,168	△51.8	1,072	△50.8	900	△54.4

	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3月期	109.54	—
2020年3月期	36.18	—

(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	%	百万円	%	円 銭	
2021年3月期	72,772	—	24,123	33.1	—	—	969.08	
2020年3月期	76,749	—	21,770	28.4	—	—	874.53	

(参考) 自己資本 2021年3月期 24,123百万円 2020年3月期 21,770百万円

2. 2022年3月期の個別業績予想（2021年4月1日～2022年3月31日）

(%表示は対前期増減率)

	売上高		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	%	円 銭	
通期	52,100	—	3,000	—	2,600	—	104.44	

(注) 2022年3月期の期首より「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号）等を適用するため、上記の個別業績予想は当該会計基準等を適用した後の金額となっており、対前期増減率は記載しておりません。

※ 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

本資料に記載されている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、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は、添付資料4ページ「1. 経営成績等の概況（1）当期の経営成績の概況 ②今後の見通し」をご覧ください。

(決算説明内容の入手方法について)

2021年5月25日に、当社ウェブサイトにて決算説明の動画配信を予定しており、説明資料についても、同日当社ウェブサイトに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・翌期の配当	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
3. 連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(セグメント情報)	14
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	16
(開示の省略)	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

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

① 当期の経営成績

当連結会計年度における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあります。

当社グループの主力市場である首都圏マンション市場におきましては、販売価格の高止まりという状況ではあるものの、お客様の住まいに対する考え方やライフスタイルにも変化が見られ、発売戸数・契約率ともに改善の動きが見られます。

このような環境下、当社グループにおきましては、いわゆるウィズコロナ社会やお客様のニーズの変化に対応すべく、先進機能の設備やシステムを導入した「アタラシエ」の展開や「リモート クリオ」を用いたオンライン接客体制の確立など様々な取組みを行ってまいりました。この結果、営業活動の自粛期間はあったものの、前期を上回る契約高・期末契約残高を確保しております。

当連結会計年度における業績については、契約済住戸の引渡しを計画通りに行い、売上高501億9百万円（前期比23.6%増）、営業利益36億26百万円（同121.3%増）、経常利益30億7百万円（同184.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益27億21百万円（同448.3%増）となりました。

(連結)

区分	当期実績（百万円）	前期実績（百万円）	増減	
			金額（百万円）	増減率（%）
売上高	50,109	40,531	9,577	23.6
営業利益	3,626	1,638	1,988	121.3
経常利益	3,007	1,058	1,948	184.0
親会社株主に帰属する当期純利益	2,721	496	2,225	448.3

(個別)

区分	当期実績（百万円）	前期実績（百万円）	増減	
			金額（百万円）	増減率（%）
売上高	44,869	35,355	9,513	26.9
営業利益	3,169	1,168	2,000	171.2
経常利益	2,886	1,072	1,813	169.1
当期純利益	2,726	900	1,826	202.7

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

◆不動産販売事業

不動産販売事業におきましては、新築分譲マンション830戸（前期比86戸増）、中古マンション69戸（前期比16戸増）の引渡しを行ったこと等から、売上高は436億66百万円（前期比27.5%増）、セグメント利益は36億21百万円（同126.7%増）となりました。

売上の状況、契約実績及び契約残高は次のとおりです。

区分		当期実績	構成比
分譲マンション(買取再販含む)	戸数(戸)	899	96.9%
	売上高(百万円)	42,319	
土地	売上高(百万円)	738	1.7%
手数料等	売上高(百万円)	609	1.4%
計	戸数(戸)	899	100.0%
	売上高(百万円)	43,666	

区分	2020年3月期						2021年3月期			
	期首契約残高		期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)
分譲マンション (買取再販含む)	867戸	36,893	779戸	35,369	849戸	41,536	866戸	43,432	816戸	42,691
土地	—m ²	—	1,940.61m ²	3,103	318.58m ²	245	1,562.89m ²	762	640.60m ²	270
計	867戸 —m ²	36,893	779戸 1,940.61m ²	38,472	849戸 318.58m ²	41,781	866戸 1,562.89m ²	44,195	816戸 640.60m ²	42,961

- (注) 1. 土地は実測面積を記載しております。
 2. 金額には消費税等は含まれておりません。

<当期における主要な売上計上物件>

- | | |
|-------------------|---------|
| ◇クリオ レジダンス横濱ベイサイド | 神奈川県横浜市 |
| ◇クリオ神田 | 東京都千代田区 |
| ◇クリオ平岸マスタープレイス | 北海道札幌市 |
| ◇クリオ ラベルヴィ呉服町イースト | 福岡県福岡市 |
| ◇クリオ名古屋城西 | 愛知県名古屋市 |

◆不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、売上高は10億82百万円（前期比3.0%増）、セグメント利益は3億38百万円（同7.8%減）となりました。

◆不動産管理事業

不動産管理事業におきましては、売上高は49億10百万円（前期比1.9%増）、セグメント利益は3億50百万円（同14.9%減）となりました。

◆その他事業

その他事業におきましては、住設企画販売事業を中心に、売上高は4億49百万円（前期比8.5%増）、セグメント利益は92百万円（同19.3%減）となりました。

②今後の見通し

新型コロナウイルス感染拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを引き上げていく中で、今後景気は持ち直していくことが期待されますが、足元では3度目の緊急事態宣言が発令される等、感染症が内外経済に与える影響を十分注視する必要があります。

当社グループの主力市場である首都圏マンション市場におきましては、上記（1）当期の経営成績の概況に記載したような状況が続くことが見込まれており、当社グループといたしましては、社会や顧客ニーズの変容を的確に捉えた商品・サービスの提供を継続してまいります。

なお、翌期の業績見通しは次のとおりです。

（連結）

区分	翌期予想（百万円）	当期実績（百万円）	増減	
			金額（百万円）	増減率（%）
売上高	57,300	50,109	7,190	—
営業利益	3,900	3,626	273	—
経常利益	3,100	3,007	92	—
親会社株主に帰属する当期純利益	2,600	2,721	△121	—

（個別）

区分	翌期予想（百万円）	当期実績（百万円）	増減	
			金額（百万円）	増減率（%）
売上高	52,100	44,869	7,230	—
営業利益	3,400	3,169	230	—
経常利益	3,000	2,886	113	—
当期純利益	2,600	2,726	△126	—

（注）2022年3月期の期首より「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号）等を適用するため、上記の今後の見通しは当該会計基準等を適用した後の金額となっており、対前期増減率は記載しておりません。

(2) 当期の財政状態の概況

①資産、負債及び純資産の状況
(連結)

	当期実績 (百万円)	前期実績 (百万円)	増減 (百万円)
総資産	76,051	80,434	△4,382
総負債	50,233	56,993	△6,759
うち有利子負債	32,676	29,055	3,620
純資産	25,818	23,440	2,377
自己資本比率 (%)	33.9	29.1	4.8
D/E レシオ (倍)	1.3	1.2	0.1

- ◆当連結会計年度末における流動資産は662億48百万円となり、前連結会計年度末比31億65百万円減少いたしました。これは仕掛販売用不動産が40億53百万円増加した一方で、現金及び預金が9億52百万円、販売用不動産が53億96百万円減少したこと等によるものであります。固定資産は98億3百万円となり、前連結会計年度末比12億17百万円減少いたしました。これは賃貸用不動産の売却及び減価償却により有形固定資産が14億83百万円減少したこと等によるものであります。この結果、総資産は前連結会計年度末比43億82百万円減少し、760億51百万円となりました。
- ◆流動負債は315億49百万円となり、前連結会計年度末比65億68百万円減少いたしました。これは短期借入金が16億76百万円、1年内返済予定の長期借入金が22億9百万円増加した一方で、電子記録債務が47億50百万円、前受金が49億24百万円減少したこと等によるものであります。固定負債は186億84百万円となり、前連結会計年度末比1億91百万円減少いたしました。これは長期借入金が3億2百万円減少したこと等によるものであります。この結果、総負債は、502億33百万円となり、前連結会計年度末比67億59百万円減少いたしました。
- ◆純資産は、258億18百万円となり、前連結会計年度末比23億77百万円増加いたしました。これは主として、親会社株主に帰属する当期純利益27億21百万円の計上、配当金3億73百万円の支払いによるものであります。この結果、自己資本比率は33.9%となりました。

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」といいます。）の残高は223億11百万円となり、前連結会計年度末比9億82百万円減少いたしました。

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、55億51百万円の資金の減少（前期は2億19百万円の減少）となりました。これは税金等調整前当期純利益30億52百万円の計上、仕入債務60億6百万円の減少、その他の負債56億55百万円の減少等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、13億80百万円の資金の増加（前期は93百万円の減少）となりました。これは有形固定資産の売却による収入15億7百万円等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31億88百万円の資金の増加（前期は2億54百万円の減少）となりました。これは、新規プロジェクトにかかる長期借入れによる収入141億31百万円、プロジェクトの終了等に伴う長期借入金の返済による支出122億24百万円及び配当金の支払3億73百万円等によるものであります。

翌期の財政状態の見通し

当社の事業資金の調達には銀行借入れが主体となっており、翌期については、用地仕入れの継続による資金需要から有利子負債残高は増加となる見通しであり、総資産も同様となることを見込まれます。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・翌期の配当

当社は、財務体質の強化に不可欠な内部留保を確保しつつ、長期安定配当を通じた株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題と認識しております。

2021年3月期につきましては、3月26日公表の「配当予想の修正(設立35周年記念配当)に関するお知らせ」に記載の通り、期末配当金として、1株当たり35円(普通配当30円、記念配当5円)を予定しております。

2022年3月期につきましては、期末配当金として、1株あたり30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、国際的な事業展開や資金調達を行っておりませんので、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,604	22,651
受取手形及び売掛金	206	282
販売用不動産	18,271	12,874
仕掛販売用不動産	25,126	29,179
営業貸付金	717	661
未収還付法人税等	39	0
その他	1,448	599
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	69,413	66,248
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	8,958	8,253
減価償却累計額	△5,869	△5,943
建物及び構築物 (純額)	3,088	2,309
土地	5,994	5,239
その他	580	531
減価償却累計額	△488	△388
その他 (純額)	92	143
有形固定資産合計	9,175	7,692
無形固定資産		
ソフトウェア	41	20
その他	45	41
無形固定資産合計	86	62
投資その他の資産		
投資有価証券	48	48
繰延税金資産	462	724
退職給付に係る資産	206	228
その他	1,102	1,102
貸倒引当金	△62	△55
投資その他の資産合計	1,758	2,048
固定資産合計	11,021	9,803
資産合計	80,434	76,051

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,620	2,364
電子記録債務	13,479	8,729
短期借入金	4,476	6,152
1年内返済予定の長期借入金	6,263	8,472
未払費用	165	174
未払法人税等	61	544
前受金	7,893	2,969
賞与引当金	213	254
役員賞与引当金	61	86
その他	1,880	1,799
流動負債合計	38,118	31,549
固定負債		
長期借入金	18,264	17,961
役員退職慰労引当金	190	199
退職給付に係る負債	165	180
その他	255	342
固定負債合計	18,875	18,684
負債合計	56,993	50,233
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,537	3,537
資本剰余金	5,395	5,395
利益剰余金	14,541	16,889
自己株式	△0	△0
株主資本合計	23,475	25,823
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△34	△5
その他の包括利益累計額合計	△34	△5
純資産合計	23,440	25,818
負債純資産合計	80,434	76,051

(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：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売上高	40,531	50,109
売上原価	31,394	38,794
売上総利益	9,137	11,314
販売費及び一般管理費	7,498	7,688
営業利益	1,638	3,626
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	45	58
助成金収入	32	88
貸倒引当金戻入額	3	6
その他	30	55
営業外収益合計	111	209
営業外費用		
支払利息	481	474
営業外支払手数料	26	84
控除対象外消費税等	172	257
その他	11	12
営業外費用合計	691	828
経常利益	1,058	3,007
特別利益		
固定資産売却益	0	45
特別利益合計	0	45
特別損失		
固定資産除却損	0	1
減損損失	204	—
その他	19	—
特別損失合計	224	1
税金等調整前当期純利益	835	3,052
法人税、住民税及び事業税	243	602
法人税等調整額	95	△271
法人税等合計	338	330
当期純利益	496	2,721
親会社株主に帰属する当期純利益	496	2,721

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	496	2,721
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	△20	29
その他の包括利益合計	△20	29
包括利益	475	2,750
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	475	2,750

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

	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	3,537	5,395	14,792	△0	23,725
当期変動額					
剰余金の配当			△746		△746
親会社株主に帰属する当期純利益			496		496
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	△250	—	△250
当期末残高	3,537	5,395	14,541	△0	23,475

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	△13	△13	23,712
当期変動額			
剰余金の配当			△746
親会社株主に帰属する当期純利益			496
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△20	△20	△20
当期変動額合計	△20	△20	△271
当期末残高	△34	△34	23,440

当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位: 百万円)

	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	3,537	5,395	14,541	△0	23,475
当期変動額					
剰余金の配当			△373		△373
親会社株主に帰属する当期純利益			2,721		2,721
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	2,347	—	2,347
当期末残高	3,537	5,395	16,889	△0	25,823

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	△34	△34	23,440
当期変動額			
剰余金の配当			△373
親会社株主に帰属する当期純利益			2,721
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	29	29	29
当期変動額合計	29	29	2,377
当期末残高	△5	△5	25,818

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3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	835	3,052
減価償却費	299	211
減損損失	204	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△2	△6
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	5	13
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	21	8
賞与引当金の増減額 (△は減少)	11	41
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△13	24
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	481	474
固定資産除却損	0	1
固定資産売却益	△0	△45
売上債権の増減額 (△は増加)	78	△13
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△9,702	1,455
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△23	△26
その他の資産の増減額 (△は増加)	51	△13
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△714	728
仕入債務の増減額 (△は減少)	3,266	△6,006
その他の負債の増減額 (△は減少)	6,014	△5,655
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△135	764
その他	64	129
小計	740	△4,861
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△497	△474
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△435	△131
その他	△26	△84
営業活動によるキャッシュ・フロー	△219	△5,551
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	△310	△430
定期預金の払戻による収入	290	400
有形固定資産の取得による支出	△47	△89
有形固定資産の売却による収入	0	1,507
無形固定資産の取得による支出	△8	△7
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△18	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△93	1,380
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)	△218	1,676
長期借入れによる収入	13,617	14,131
長期借入金の返済による支出	△12,890	△12,224
配当金の支払額	△746	△373
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△15	△21
財務活動によるキャッシュ・フロー	△254	3,188
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△567	△982
現金及び現金同等物の期首残高	23,862	23,294
現金及び現金同等物の期末残高	23,294	22,311

(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)

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社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。

当社グループでは、グループ会社各社において取扱う製品・サービスについて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、当社は、グループ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、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」及び「不動産管理事業」の3つを報告セグメントとしております。

「不動産販売事業」は、マンション等の開発・分譲、不動産売買仲介、買取再販を行っております。「不動産賃貸事業」は、マンション等の賃貸、賃貸管理を行っております。「不動産管理事業」は、マンション等の総合管理、マンション等の管理員・清掃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、負債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、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。

報告セグメントの利益は営業利益をベースとした金額であります。セグメント間の内部売上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、負債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4月1日 至 2020年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	34,246	1,051	4,819	40,118	413	40,531	—	40,531
セグメント間の内部売上高又は振替高	3	132	48	184	2,833	3,017	△3,017	—
計	34,250	1,183	4,867	40,302	3,247	43,549	△3,017	40,531
セグメント利益	1,597	366	411	2,375	115	2,490	△851	1,638
セグメント資産	47,677	7,559	432	55,669	3,099	58,768	21,666	80,434
その他の項目								
減価償却費	118	129	9	256	0	257	41	299
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	31	2	9	43	—	43	5	49

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、住設企画販売事業等を含んでおります。

2. (1) 売上高の調整額△3,017百万円は、セグメント間取引消去によるものであります。

(2) セグメント利益の調整額△851百万円は、セグメント間取引消去△31百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△820百万円が含まれております。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等であります。

(3) セグメント資産の調整額21,666百万円は、セグメント間取引消去△2,287百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産23,953百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金及び管理部門に係る資産であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

4. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、管理部門に係る資産であります。

当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	43,666	1,082	4,910	49,660	449	50,109	—	50,109
セグメント間の内部売上高又は振替高	10	134	48	194	2,184	2,378	△2,378	—
計	43,677	1,217	4,959	49,854	2,633	52,488	△2,378	50,109
セグメント利益	3,621	338	350	4,309	92	4,402	△775	3,626
セグメント資産	43,620	6,002	509	50,133	2,294	52,428	23,623	76,051
その他の項目								
減価償却費	57	99	8	164	0	165	45	211
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	93	1	8	103	—	103	62	166

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、住設企画販売事業等を含んでおります。
2. (1) 売上高の調整額△2,378百万円は、セグメント間取引消去によるものであります。
(2) セグメント利益の調整額△775百万円は、セグメント間取引消去32百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△808百万円が含まれております。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等であります。
(3) セグメント資産の調整額23,623百万円は、セグメント間取引消去△1,632百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産25,256百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金及び管理部門に係る資産であります。
3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
4. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、管理部門に係る資産であります。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	941.64円	1,037.14円
1株当たり当期純利益金額	19.94円	109.32円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)	496	2,721
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)	496	2,721
期中平均株式数 (株)	24,893,684	24,893,684

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	23,440	25,818
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る期末純資産額 (百万円)	23,440	25,818
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数 (株)	24,893,684	24,893,684

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(開示の省略)

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、未適用の会計基準等、連結貸借対照表関係、連結包括利益計算書関係、連結株主資本等変動計算書関係、連結キャッシュ・フロー計算書関係、リース取引関係、金融商品関係、有価証券関係、デリバティブ取引関係、退職給付関係、ストック・オプション等関係、税効果会計関係、企業結合等関係、資産除去債務関係、賃貸等不動産関係及び関連当事者情報に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

4. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,108	20,544
売掛金	34	42
販売用不動産	18,319	12,912
仕掛販売用不動産	25,131	29,183
貯蔵品	62	37
前払費用	200	196
未収還付法人税等	39	—
その他	1,084	334
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	65,980	63,250
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,893	2,140
構築物	44	21
機械及び装置	8	7
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	37	48
土地	5,614	4,859
リース資産	43	84
有形固定資産合計	8,642	7,160
無形固定資産		
電話加入権	32	32
ソフトウェア	29	12
リース資産	7	4
無形固定資産合計	69	49
投資その他の資産		
投資有価証券	25	25
関係会社株式	537	537
前払年金費用	78	53
繰延税金資産	410	688
破産更生債権等	11	11
その他	1,028	1,030
貸倒引当金	△35	△35
投資その他の資産合計	2,057	2,312
固定資産合計	10,768	9,522
資産合計	76,749	72,772

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	13,646	9,138
工事未払金	2,966	1,862
短期借入金	2,224	4,382
1年内返済予定の長期借入金	6,260	8,472
1年内返済予定の関係会社長期借入金	1,142	665
リース債務	16	25
未払金	345	355
未払費用	77	85
未払法人税等	33	520
未払消費税等	—	765
前受金	7,725	2,824
預り金	1,423	627
賞与引当金	165	201
役員賞与引当金	61	86
その他	73	7
流動負債合計	36,163	30,021
固定負債		
長期借入金	18,264	17,961
リース債務	35	64
退職給付引当金	122	140
役員退職慰労引当金	182	187
その他	211	274
固定負債合計	18,816	18,628
負債合計	54,979	48,649
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,537	3,537
資本剰余金		
資本準備金	5,395	5,395
資本剰余金合計	5,395	5,395
利益剰余金		
利益準備金	579	579
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	12,257	14,611
利益剰余金合計	12,837	15,190
自己株式	△0	△0
株主資本合計	21,770	24,123
純資産合計	21,770	24,123
負債純資産合計	76,749	72,772

(2) 損益計算書

(単位: 百万円)

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売上高	35,355	44,869
売上原価	28,382	35,718
売上総利益	6,973	9,150
販売費及び一般管理費	5,805	5,981
営業利益	1,168	3,169
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	500	300
その他	96	242
営業外収益合計	596	542
営業外費用		
支払利息	483	475
その他	209	350
営業外費用合計	692	825
経常利益	1,072	2,886
特別利益		
固定資産売却益	0	45
抱合せ株式消滅差益	234	—
特別利益合計	234	45
特別損失		
固定資産除却損	—	0
減損損失	204	—
その他	19	—
特別損失合計	224	0
税引前当期純利益	1,082	2,932
法人税、住民税及び事業税	86	483
法人税等調整額	95	△277
法人税等合計	181	205
当期純利益	900	2,726

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本								純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	繰越利益剰余金	その他利益剰余金			
当期首残高	3,537	5,395	5,395	579	12,103	12,683	△0	21,616	21,616
当期変動額									
剰余金の配当					△746	△746		△746	△746
当期純利益					900	900		900	900
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									-
当期変動額合計	-	-	-	-	153	153	-	153	153
当期末残高	3,537	5,395	5,395	579	12,257	12,837	△0	21,770	21,770

当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本								純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	繰越利益剰余金	その他利益剰余金			
当期首残高	3,537	5,395	5,395	579	12,257	12,837	△0	21,770	21,770
当期変動額									
剰余金の配当					△373	△373		△373	△373
当期純利益					2,726	2,726		2,726	2,726
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									-
当期変動額合計	-	-	-	-	2,353	2,353	-	2,353	2,353
当期末残高	3,537	5,395	5,395	579	14,611	15,190	△0	24,123	24,123