



平成30年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年5月11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 <http://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 平成30年6月28日 配当支払開始予定日 平成30年6月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成30年6月28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（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 平成30年3月期の連結業績（平成29年4月1日～平成30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	%
30年3月期	48,105	△9.5	2,991	△26.7	2,503	△29.4	2,042	△35.5
29年3月期	53,145	17.7	4,082	32.1	3,546	35.3	3,166	42.0

（注）包括利益 30年3月期 2,026百万円（△36.4%） 29年3月期 3,183百万円（42.5%）

	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	%	%	%
30年3月期	82.06	—	9.4	3.9	6.2
29年3月期	127.20	—	15.9	5.7	7.7

（参考）持分法投資損益 30年3月期 一百万円 29年3月期 一百万円

（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
30年3月期	62,534	22,414	35.8	900.39
29年3月期	64,225	21,134	32.9	849.00

（参考）自己資本 30年3月期 22,414百万円 29年3月期 21,134百万円

（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
30年3月期	△179	242	771	16,892
29年3月期	6,274	△721	△1,490	16,058

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	%	%
29年3月期	—	0.00	—	30.00	30.00	746	23.6	3.7
30年3月期	—	0.00	—	30.00	30.00	746	36.6	3.4
31年3月期(予想)	—	0.00	—	30.00	30.00		35.6	

3. 平成31年3月期の連結業績予想（平成30年4月1日～平成31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	53,400	11.0	3,100	3.6	2,600	3.9	2,100	2.8	84.36

※ 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

30年3月期	24,893,734株	29年3月期	24,893,734株
30年3月期	50株	29年3月期	50株
30年3月期	24,893,684株	29年3月期	24,893,684株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成30年3月期の個別業績（平成29年4月1日～平成30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	%
30年3月期	41,835	△9.4	2,265	△32.9	2,123	△32.2	1,884	△36.0
29年3月期	46,160	19.4	3,374	36.8	3,133	37.3	2,942	38.5

	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
30年3月期	75.70	—
29年3月期	118.20	—

(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	
30年3月期	58,536		20,388		34.8		819.01	
29年3月期	59,807		19,250		32.2		773.31	

(参考) 自己資本 30年3月期 20,388百万円 29年3月期 19,250百万円

2. 平成31年3月期の個別業績予想（平成30年4月1日～平成31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	48,500	15.9	2,300	8.3	2,000	6.1	80.34	

※ 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、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、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。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。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は平成30年5月25日（金）に機関投資家・アナリスト向けに決算説明会を開催する予定です。その説明内容については、当日使用する説明会資料を開催後速やかに当社ホームページ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
(連結貸借対照表関係)	14
(連結損益計算書関係)	15
(税効果会計関係)	16
(賃貸等不動産関係)	17
(セグメント情報等)	18
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	20
(開示の省略)	20
4. 個別財務諸表及び主な注記	21
(1) 貸借対照表	21
(2) 損益計算書	23
(3) 株主資本等変動計算書	24

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わが国経済は、金融資本市場においては不安定さが見られたものの、雇用情勢や所得環境の改善を背景に、個人消費や設備投資を中心に緩やかな回復基調が見られました。一方で、米国の通商政策や北朝鮮情勢などの海外要因により先行きは不透明な状況にあります。

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、住宅取得時の各種優遇税制や低水準の住宅ローン金利等を下支えに需要は底堅く推移しております。しかし、販売価格の高止まりから一部のお客様には慎重な姿勢がみられ、物件の利便性等による二極化が進行しました。こうした中、現在当社が注力している都心部におけるコンパクトマンションの販売は、お客様のニーズを的確に取り込み、概ね堅調に推移いたしました。

このような環境下、当社グループにおきましては、売上計上予定物件の販売が下振れしたことに加え、期末に竣工した物件の引渡しの一部翌期になったことにより、売上高、利益とも計画を下回りました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高481億5百万円（前期比9.5%減）、営業利益29億91百万円（同26.7%減）、経常利益25億3百万円（同29.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益20億42百万円（同35.5%減）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	48,105	53,145	△5,039	△9.5
営業利益	2,991	4,082	△1,090	△26.7
経常利益	2,503	3,546	△1,043	△29.4
親会社株主に帰属する当期純利益	2,042	3,166	△1,123	△35.5

(単体)

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	41,835	46,160	△4,324	△9.4
営業利益	2,265	3,374	△1,108	△32.9
経常利益	2,123	3,133	△1,009	△32.2
当期純利益	1,884	2,942	△1,057	△36.0

セグメント別の業績は次のとおりであります。なお、各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上を記載しております。

◆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の引渡戸数は前連結会計年度より55戸増加し895戸となりましたが、札幌・福岡エリアの物件の割合が増加し一戸当たりの価格が低下したことにより、減収減益となっております。中古マンションの買取再販につきましては、前連結会計年度と同程度の引渡しを行いました。この結果、売上高は421億12百万円（前期比10.6%減）、セグメント利益は28億59百万円（同30.0%減）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)	935	
	売上高(百万円)	40,017	95.0%
土地	売上高(百万円)	1,703	4.1%
手数料等	売上高(百万円)	390	0.9%
計	戸数(戸)	935	
	売上高(百万円)	42,112	100.0%

区分	平成29年3月期						平成30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)	戸 976	48,077	戸 860	38,745	戸 955	42,770	戸 841	36,686	戸 861	39,482
土地	m ² -	-	m ² 1,755.29	2,704	m ² -	-	m ² 788.65	1,700	m ² -	-
計	戸 976	48,077	戸 860	41,449	戸 955	42,770	戸 841	38,386	戸 861	39,482
	m ² -		m ² 1,755.29		m ² -		m ² 788.65		m ² -	

(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 ラベルヴィ市ヶ谷 東京都新宿区
- ◇クリオ横濱サザンマークス 神奈川県横浜市
- ◇クリオ小杉陣屋町 神奈川県川崎市
- ◇クリオ レジダンス新さっぽろ 北海道札幌市
- ◇クリオ ラベルヴィ呉服町 福岡県福岡市

◆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10億24百万円（前期比19.8%増）、セグメント利益は3億15百万円（同22.5%増）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46億64百万円（前期比2.9%増）、セグメント利益は5億37百万円（同8.2%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3億4百万円（前期比52.2%減）、セグメント利益は91百万円（同40.5%減）となりました。

②今後の見通し

今後の景気につきましては、雇用情勢や所得環境の改善を背景に、緩やかな回復基調が継続する一方で、海外経済の不確実性や金融資本市場の動向に引き続き留意が必要と考えられます。

当社が事業展開する不動産業界におきましては、用地取得の競争激化や建築費の高止まり等の要因はあるものの、住宅取得時の各種優遇税制や低金利等を背景とした底堅い住宅購入需要が継続するものと考えております。今後は首都圏で供給しているコンパクトマンションを札幌・福岡エリアでも積極的に展開するほか、お客様のニーズを取り込む商品企画にも注力し、契約残高の積み上げを図ってまいります。

この結果、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	53,400	48,105	5,294	11.0
営業利益	3,100	2,991	108	3.6
経常利益	2,600	2,503	96	3.9
親会社株主に帰属する当期純利益	2,100	2,042	57	2.8

(単体)

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	48,500	41,835	6,664	15.9
営業利益	2,500	2,265	234	10.3
経常利益	2,300	2,123	176	8.3
当期純利益	2,000	1,884	115	6.1

(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	62,534	64,225	△1,690
総負債	40,120	43,090	△2,970
うち有利子負債	25,322	23,784	1,537
純資産	22,414	21,134	1,279
自己資本比率 (%)	35.8	32.9	3.0
D/E レシオ (倍)	1.1	1.1	0.0

- ◆当連結会計年度末における流動資産は528億20百万円となり、前連結会計年度末比3億50百万円減少いたしました。これは主として、現金及び預金が7億27百万円増加した一方で、販売用不動産が7億58百万円、繰延税金資産が1億45百万円減少したことによるものであります。固定資産は97億14百万円となり、前連結会計年度末比13億39百万円減少いたしました。これは有形固定資産の一部を販売用不動産に振替え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16億90百万円減少し、625億34百万円となりました。
- ◆総負債は、401億20百万円となり、前連結会計年度末比29億70百万円減少いたしました。これは主として、1年内返済予定の長期借入金が35億60百万円増加した一方で、支払手形及び買掛金が13億19百万円、電子記録債務が25億89百万円、長期借入金が16億56百万円、それぞれ減少したことによるものであります。
- ◆純資産は、224億14百万円となり、前連結会計年度末比12億79百万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20億42百万円の計上、配当金7億46百万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35.8%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168億92百万円となり、前連結会計年度末比8億34百万円増加いたしました。

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、1億79百万円の資金の減少（前期は62億74百万円の増加）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益24億86百万円の計上、たな卸資産18億16百万円の減少及び仕入債務39億8百万円の減少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、2億42百万円の資金の増加（前期は7億21百万円の減少）となりました。

(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7億71百万円の資金の増加（前期は14億90百万円の減少）となりました。これは主として、新規プロジェクトの長期借入れによる収入135億76百万円、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116億72百万円及び配当金の支払7億46百万円によるものであります。

翌期の財政状態の見通し

当社の事業資金調達は銀行借入れが主体となっており、翌期については、用地仕入の継続による資金需要から、有利子負債残高が増加する見通しであり、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。

当期につきましては、期末配当金として、1株当たり30円を予定しております。

なお、翌期の期末配当金につきましても、コア事業における収益確保に努め、1株当たり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 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 16,454	※1 17,182
受取手形及び売掛金	200	193
販売用不動産	※1 7,898	※1 7,139
仕掛販売用不動産	※1, ※2 26,030	※1, ※2 26,197
営業貸付金	※1 938	※1 908
繰延税金資産	684	538
未収還付法人税等	—	3
その他	965	657
貸倒引当金	△2	△2
流動資産合計	53,170	52,820
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	8,835	8,554
減価償却累計額	△5,872	△5,775
建物及び構築物 (純額)	※1, ※2 2,962	※1, ※2 2,779
土地	※1, ※2 6,596	※1, ※2 5,388
その他	581	560
減価償却累計額	△462	△432
その他 (純額)	※1 118	※1 127
有形固定資産合計	9,677	8,294
無形固定資産		
ソフトウェア	84	69
その他	37	52
無形固定資産合計	122	121
投資その他の資産		
投資有価証券	29	49
繰延税金資産	23	16
退職給付に係る資産	244	233
その他	1,030	1,067
貸倒引当金	△73	△68
投資その他の資産合計	1,254	1,298
固定資産合計	11,054	9,714
資産合計	64,225	62,534

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,834	※3 1,515
電子記録債務	11,023	※3 8,434
短期借入金	※1 3,278	※1 2,913
1年内返済予定の長期借入金	※1 6,196	※1 9,756
未払費用	159	165
未払法人税等	379	72
前受金	2,153	1,986
賞与引当金	215	210
役員賞与引当金	74	56
その他	1,982	1,806
流動負債合計	28,298	26,917
固定負債		
長期借入金	※1 14,269	※1 12,613
役員退職慰労引当金	175	164
退職給付に係る負債	169	153
繰延税金負債	4	27
その他	174	243
固定負債合計	14,792	13,202
負債合計	43,090	40,120
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	12,208	13,504
自己株式	△0	△0
株主資本合計	21,141	22,437
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△7	△23
その他の包括利益累計額合計	△7	△23
純資産合計	21,134	22,414
負債純資産合計	64,225	62,534

(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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
売上高	53,145	48,105
売上原価	※1 42,199	※1 38,201
売上総利益	10,945	9,904
販売費及び一般管理費	6,863	6,913
営業利益	4,082	2,991
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	44	67
助成金収入	41	29
貸倒引当金戻入額	2	2
その他	40	48
営業外収益合計	129	149
営業外費用		
支払利息	480	435
控除対象外消費税等	167	149
貸倒引当金繰入額	1	—
その他	15	52
営業外費用合計	665	637
経常利益	3,546	2,503
特別利益		
固定資産売却益	※2 48	—
特別利益合計	48	—
特別損失		
固定資産売却損	—	※3 16
固定資産除却損	1	0
特別損失合計	1	16
税金等調整前当期純利益	3,594	2,486
法人税、住民税及び事業税	458	262
法人税等調整額	△30	181
法人税等合計	427	443
当期純利益	3,166	2,042
親会社株主に帰属する当期純利益	3,166	2,042

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
当期純利益	3,166	2,042
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	17	△16
その他の包括利益合計	17	△16
包括利益	3,183	2,026
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,183	2,026

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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	9,788	△0	18,722
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			3,166		3,166
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	2,419	—	2,419
当期末残高	3,537	5,395	12,208	△0	21,141

	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	△24	△24	18,697
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			3,166
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	17	17	17
当期変動額合計	17	17	2,436
当期末残高	△7	△7	21,134

当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30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	12,208	△0	21,141
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			2,042		2,042
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	1,295	—	1,295
当期末残高	3,537	5,395	13,504	△0	22,437

	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	△7	△7	21,134
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			2,042
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△16	△16	△16
当期変動額合計	△16	△16	1,279
当期末残高	△23	△23	22,414

(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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30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	3,594	2,486
減価償却費	206	212
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△0	△5
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	15	△20
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	14	△10
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△4	△5
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	—	△17
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	480	435
固定資産除却損	1	0
固定資産売却損	—	16
固定資産売却益	△48	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△112	66
たな卸資産の増減額 (△は増加)	557	1,816
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△13	△14
その他の資産の増減額 (△は増加)	16	△284
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△440	440
仕入債務の増減額 (△は減少)	3,717	△3,908
その他の負債の増減額 (△は減少)	△160	△613
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△683	142
その他	44	46
小計	7,183	783
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△466	△419
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△430	△506
その他	△12	△37
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,274	△179
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	△486	△386
定期預金の払戻による収入	826	493
有形固定資産の取得による支出	△1,334	△72
有形固定資産の売却による収入	290	242
無形固定資産の取得による支出	△13	△7
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△3	△27
投資活動によるキャッシュ・フロー	△721	242
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)	△108	△365
長期借入れによる収入	15,153	13,576
長期借入金の返済による支出	△15,766	△11,672
配当金の支払額	△745	△746
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△23	△20
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,490	771
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,062	834
現金及び現金同等物の期首残高	11,995	16,058
現金及び現金同等物の期末残高	16,058	16,892

(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。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
現金及び預金	380百万円	280百万円
販売用不動産	3,470	4,879
仕掛販売用不動産	22,854	25,518
営業貸付金	707	765
建物及び構築物	1,677	1,136
土地	3,374	1,334
その他(有形固定資産)	16	10
計	32,480	33,925

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
短期借入金	3,278百万円	2,913百万円
1年内返済予定の長期借入金	5,105	9,716
長期借入金	14,186	12,566
計	22,570	25,196

※2 資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、有形固定資産の一部を仕掛販売用不動産へ振替いたしました。その内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
建物及び構築物	63百万円	159百万円
土地	354	985
計	418	1,144

※3 連結会計期間末日満期手形等

連結会計期間末日満期手形等の会計処理については、手形交換日等をもって決済処理をしております。なお、当連結会計期間末日が金融機関の休日であったため、次の連結会計期間末日満期手形等が連結会計期間末日残高に含まれております。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
支払手形	一百万円	35百万円
電子記録債務	—	1,178
計	—	1,214

4 偶発債務

次の顧客等について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。なお、住宅ローン利用顧客の金融機関等からの借入に対する債務保証につきましては、抵当権設定登記完了までの間、連帯債務保証を行っております。

債務保証

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
住宅ローン利用顧客	5,867百万円	6,925百万円

(連結損益計算書関係)

※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
	34百万円	5百万円

※2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
土地及び建物等	48百万円	－百万円

※3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
土地及び建物等	－百万円	16百万円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	23百万円	23百万円
退職給付に係る負債	50	45
役員退職慰労引当金	53	50
未払事業税等	59	16
たな卸資産評価損	208	210
ゴルフ会員権評価損	20	20
関係会社株式評価損	326	326
繰越欠損金	5,964	5,610
減損損失	780	653
固定資産評価損	194	191
控除対象外消費税等	10	11
減価償却費超過額	2	1
賞与引当金	66	64
投資有価証券評価損	4	4
その他	65	106
繰延税金資産小計	7,830	7,335
評価性引当額	△7,047	△6,715
繰延税金資産合計	783	619
繰延税金負債		
退職給付に係る資産	△75	△71
その他	△3	△20
繰延税金負債合計	△78	△91
繰延税金資産の純額	704	528

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
流動資産－繰延税金資産	684百万円	538百万円
固定資産－繰延税金資産	23	16
固定負債－繰延税金負債	△4	△27

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.9%	30.9%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.2	1.6
住民税均等割	0.2	0.4
評価性引当額	△18.7	△13.4
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	△0.3	—
その他	△1.4	△1.8
税効果会計適用後の法人税等の負担率	11.9	17.9

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、首都圏を中心に、賃貸住宅等（土地を含む）を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は203百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は127百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	7,030	6,516
期中増減額	△514	△71
期末残高	6,516	6,445
期末時価	6,013	5,963

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち前連結会計年度の主な減少額は仕掛販売用不動産への振替（418百万円）であります。当連結会計年度の減少額は減価償却費（100百万円）の計上によるものであります。
3. 期末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価等に基づく金額、その他の物件については、土地は適切に市場価格を反映していると考えられる指標を用いて調整した金額により、建物等については連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

(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、賃貸斡旋を行っております。「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(自平成28年4月1日至平成29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	47,120	855	4,532	52,508	636	53,145	—	53,145
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	162	45	207	2,440	2,648	△2,648	—
計	47,120	1,018	4,577	52,716	3,077	55,794	△2,648	53,145
セグメント利益	4,084	257	586	4,928	154	5,082	△1,000	4,082
セグメント資産	35,113	7,734	455	43,303	2,954	46,258	17,966	64,225
その他の項目								
減価償却費	14	121	14	151	0	151	55	206
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	119	1,161	5	1,286	0	1,286	64	1,351

(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. セグメント利益の調整額△1,000百万円は、セグメント間取引消去△35百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△965百万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。

当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30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	42,112	1,024	4,664	47,801	304	48,105	—	48,105
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	146	47	194	2,493	2,687	△2,687	—
計	42,112	1,171	4,712	47,995	2,797	50,793	△2,687	48,105
セグメント利益	2,859	315	537	3,712	91	3,804	△813	2,991
セグメント資産	34,959	6,533	421	41,914	2,619	44,534	18,000	62,534
その他の項目								
減価償却費	44	112	13	170	0	171	40	212
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	177	46	—	224	—	224	9	233

- (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. セグメント利益の調整額△813百万円は、セグメント間取引消去△3百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△809百万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. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれんに関する情報
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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
1株当たり純資産額	849.00円	900.39円
1株当たり当期純利益金額	127.20円	82.06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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30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)	3,166	2,042
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)	3,166	2,042
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 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	21,134	22,414
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)	21,134	22,414
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、企業結合等関係、資産除去債務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. 個別財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,514	14,184
売掛金	1	59
販売用不動産	7,917	7,127
仕掛販売用不動産	25,763	26,206
貯蔵品	21	22
前払費用	162	129
繰延税金資産	633	473
その他	653	469
流動資産合計	48,666	48,673
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,657	2,506
構築物	33	30
機械及び装置	12	10
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	59	88
土地	6,054	4,846
リース資産	30	22
有形固定資産合計	8,848	7,504
無形固定資産		
電話加入権	29	29
ソフトウェア	55	48
リース資産	0	15
無形固定資産合計	85	93
投資その他の資産		
投資有価証券	5	25
関係会社株式	1,189	1,157
前払年金費用	116	113
繰延税金資産	14	7
破産更生債権等	14	13
その他	904	985
貸倒引当金	△37	△36
投資その他の資産合計	2,206	2,265
固定資産合計	11,140	9,863
資産合計	59,807	58,536

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	866	71
電子記録債務	11,392	8,652
工事未払金	1,120	922
短期借入金	1,422	1,163
1年内返済予定の長期借入金	6,140	9,716
1年内返済予定の関係会社長期借入金	595	595
リース債務	13	12
未払金	390	529
未払費用	62	81
未払法人税等	325	40
未払消費税等	—	166
前受金	2,010	1,856
預り金	1,440	1,065
賞与引当金	135	164
役員賞与引当金	74	56
その他	17	0
流動負債合計	26,006	25,094
固定負債		
長期借入金	14,186	12,566
リース債務	18	24
退職給付引当金	97	106
役員退職慰労引当金	151	146
その他	96	210
固定負債合計	14,550	13,054
負債合計	40,556	38,148
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	9,737	10,875
利益剰余金合計	10,317	11,455
自己株式	△0	△0
株主資本合計	19,250	20,388
純資産合計	19,250	20,388
負債純資産合計	59,807	58,536

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
売上高	46,160	41,835
売上原価	38,112	34,600
売上総利益	8,047	7,234
販売費及び一般管理費	4,673	4,969
営業利益	3,374	2,265
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	350	350
その他	96	136
営業外収益合計	446	486
営業外費用		
支払利息	507	436
その他	180	192
営業外費用合計	687	629
経常利益	3,133	2,123
特別利益		
固定資産売却益	0	—
抱合せ株式消滅差益	—	21
特別利益合計	0	21
特別損失		
固定資産売却損	—	16
固定資産除却損	1	—
特別損失合計	1	16
税引前当期純利益	3,132	2,128
法人税、住民税及び事業税	216	77
法人税等調整額	△26	166
法人税等合計	189	243
当期純利益	2,942	1,884

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	3,537	5,395	—	5,395	579	7,542	8,121	△0	17,054	17,054
当期変動額										
剰余金の配当						△746	△746		△746	△746
当期純利益						2,942	2,942		2,942	2,942
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)										—
当期変動額合計	—	—	—	—	—	2,195	2,195	—	2,195	2,195
当期末残高	3,537	5,395	—	5,395	579	9,737	10,317	△0	19,250	19,250

当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30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	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	3,537	5,395	—	5,395	579	9,737	10,317	△0	19,250	19,250
当期変動額										
剰余金の配当						△746	△746		△746	△746
当期純利益						1,884	1,884		1,884	1,884
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)										—
当期変動額合計	—	—	—	—	—	1,137	1,137	—	1,137	1,137
当期末残高	3,537	5,395	—	5,395	579	10,875	11,455	△0	20,388	20,388