



2019年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年5月8日

上場会社名 フジ住宅株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8860 URL <http://www.fuji-jutaku.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 宮脇 宣綱
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役IR室長 (氏名) 石本 賢一 TEL 072-437-9010
 定時株主総会開催予定日 2019年6月19日 配当支払開始予定日 2019年6月20日
 有価証券報告書提出予定日 2019年6月20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（機関投資家及び個人投資家向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2019年3月期の連結業績（2018年4月1日～2019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	%
2019年3月期	115,710	11.4	6,636	3.1	6,445	5.0	4,298	3.1
2018年3月期	103,880	4.5	6,438	7.9	6,139	7.3	4,168	5.6

(注) 包括利益 2019年3月期 4,304百万円 (3.6%) 2018年3月期 4,153百万円 (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	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	%	%	%
2019年3月期	120.40	119.99	11.9	4.6	5.7
2018年3月期	116.08	115.86	12.5	4.9	6.2

(参考) 持分法投資損益 2019年3月期 -百万円 2018年3月期 -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
2019年3月期	147,465	37,756	25.6	1,068.69
2018年3月期	135,563	34,852	25.7	972.56

(参考) 自己資本 2019年3月期 37,712百万円 2018年3月期 34,804百万円

(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
2019年3月期	11,962	△16,749	6,341	12,041
2018年3月期	△10,606	△7,928	16,749	10,486

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	%	%
2018年3月期	-	14.00	-	13.00	27.00	968	23.3	2.9
2019年3月期	-	14.00	-	13.00	27.00	961	22.4	2.6
2020年3月期(予想)	-	14.00	-	13.00	27.00		28.9	

3. 2020年3月期の連結業績予想（2019年4月1日～2020年3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)	51,000	△4.6	2,400	△7.7	2,300	△10.3	1,500	△12.1	42.51
通期	107,000	△7.5	5,300	△20.1	5,000	△22.4	3,300	△23.2	93.51

※ 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

(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

2019年3月期	36,849,912株	2018年3月期	36,849,912株
2019年3月期	1,561,440株	2018年3月期	1,063,258株
2019年3月期	35,702,604株	2018年3月期	35,907,024株

(参考) 個別業績の概要

1. 2019年3月期の個別業績（2018年4月1日～2019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	%
2019年3月期	100,813	10.9	5,663	△1.1	5,348	△1.3	3,573	△2.9
2018年3月期	90,925	5.4	5,729	13.0	5,420	12.6	3,682	10.7

	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
	円 銭	円 銭
2019年3月期	100.10	99.76
2018年3月期	102.54	102.35

(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	
2019年3月期	134,164		33,319		24.8		942.95	
2018年3月期	124,756		31,140		24.9		868.83	

(参考) 自己資本 2019年3月期 33,275百万円 2018年3月期 31,092百万円

2. 2020年3月期の個別業績予想（2019年4月1日～2020年3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		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)	42,700	△7.3	1,800	△15.5	1,600	△19.8	1,050	△20.6	29.75
通期	91,000	△9.7	4,200	△25.8	3,800	△29.0	2,500	△30.0	70.84

※ 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

(将来に関する記述等についてのご注意)

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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等につきましては、【添付資料】「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

(決算補足説明資料及び決算説明会内容の入手方法について)

決算補足説明資料はTDnetで同日公表するとともに、当社ウェブサイトに掲載いたしております。また、当社は、機関投資家向け決算説明会並びに機関投資家及び個人投資家向け決算説明会を開催する予定です。この決算説明会の詳細につきましては、当社ウェブサイトに掲載いたしております。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(追加情報)	12
(セグメント情報等)	12
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	15
4. その他	15
役員の異動	15

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、企業収益や雇用情勢が引き続き堅調を持続しており、度重なる大型台風の襲来や豪雨被害、地震などの自然災害を背景とした下振れ要因はあったものの、個人消費や設備投資は持ち直し、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。一方で、米国の保護貿易政策を発端とした米中貿易戦争の長期化やアジア新興国経済の鈍化の影響、原油高等により世界的には景気減速懸念が出始めており、景気の先行きは不透明な状況となっております。

不動産業界におきましては、金融緩和による資金調達環境を背景に良質な分譲用地の取得競争の激化とそれに伴う地価の上昇や人手不足を背景とした建築コストの高止まり等により、新築分譲マンションを中心に分譲事業は厳しい事業環境となりました。

当社グループ（当社及び連結子会社）の当連結会計年度の業績は、売上高及び各段階利益で前連結会計年度に引き続き過去最高額を更新し、2019年3月期を最終年度とする中期利益計画（4ヶ年）も全連結会計年度において達成する結果となり、好調な業績で推移いたしました。

なお、前連結会計年度及び当連結会計年度の実績は以下のとおりであります。

	前連結会計年度	当連結会計年度	増加額／率	
売上高（百万円）	103,880	115,710	11,830	11.4%
営業利益（百万円）	6,438	6,636	198	3.1%
経常利益（百万円）	6,139	6,445	305	5.0%
親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	4,168	4,298	130	3.1%

セグメントの業績は、次のとおりであります。

分譲住宅セグメントにおいては、当連結会計年度の自由設計住宅の引渡戸数は前期に比べ162戸増加し890戸（前期は728戸）となりました。その結果、当セグメントの売上高は40,562百万円（前期比6.5%増）となり、セグメント利益は3,698百万円（前期比6.6%増）となりました。

住宅流通セグメントにおいては、当連結会計年度の中古住宅の引渡戸数は1,470戸（前期は1,330戸）、新築建売住宅の引渡戸数は6戸（前期は23戸）となり、中古住宅の引渡戸数が前連結会計年度より増加したことにより、当セグメントの売上高は33,094百万円（前期比12.7%増）となり、セグメント利益は507百万円（前期比15.5%増）となりました。

土地有効活用セグメントにおいては、前連結会計年度末の個人投資家向け一棟売賃貸アパートの豊富な受注残を反映して、当セグメントの売上高は23,847百万円（前期比16.8%増）となりました。利益面では、賃貸住宅等建築請負の売上高減少及び前連結会計年度に大型の個人投資家向け一棟売マンションの引渡しがあったことにより、相対的に利益幅が低下したことを反映して、セグメント利益は2,381百万円（前期比7.8%減）となりました。

賃貸及び管理セグメントにおいては、主として土地有効活用事業にリンクしたサービス付き高齢者向け賃貸住宅等の賃貸物件及び分譲マンション引渡しに伴い管理物件の取扱い件数が増加したことと、中古住宅アセット事業による中古賃貸管理物件の増加により、当セグメントの売上高は17,849百万円（前期比14.0%増）となり、セグメント利益は1,747百万円（前期比15.5%増）となりました。

注文住宅セグメントにおいては、当連結会計年度の引渡戸数は15戸（前期は14戸）となり、当セグメントの売上高は357百万円（前期比2.8%増）となり、セグメント利益は28百万円（前期比117.3%増）となりました。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高115,710百万円（前期比11.4%増）を計上し、営業利益6,636百万円（前期比3.1%増）、経常利益6,445百万円（前期比5.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益4,298百万円（前期比3.1%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

① 資産

当連結会計年度末における流動資産は107,998百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,244百万円減少しました。これは主として、現金及び預金の増加額1,554百万円及びたな卸資産の減少額4,927百万円等を反映したものであります。固定資産は39,466百万円となり、前連結会計年度末に比べ14,145百万円増加しました。これは主として、建物及び構築物の増加額2,631百万円及び土地の増加額10,611百万円等を反映したものであります。

この結果、総資産は147,465百万円となり、前連結会計年度末に比べ11,901百万円増加しました。

② 負債

当連結会計年度末における流動負債は38,899百万円となり、前連結会計年度末に比べ4,183百万円増加しました。これは主として、支払手形・工事未払金の増加額678百万円、電子記録債務の増加額267百万円、短期借入金の増加額2,793百万円及び1年内償還予定の社債の増加額200百万円等を反映したものであります。固定負債は70,809百万円となり前連結会計年度末に比べ4,813百万円増加しました。これは主として、社債の増加額800百万円及び長期借入金の増加額4,013百万円等を反映したものであります。

この結果、負債合計は109,708百万円となり、前連結会計年度末に比べ8,997百万円増加しました。

③ 純資産

当連結会計年度末における純資産合計は37,756百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,904百万円増加しました。これは主として、親会社株主に帰属する当期純利益の計上額4,298百万円並びに剰余金の配当968百万円及び自己株式の取得による減少額598百万円及び処分による増加額170百万円等を反映したものであります。

この結果、自己資本比率は25.6%(前連結会計年度末は25.7%)となりました。

(注) コミットメントライン等による借入可能枠

当社グループにおいては、運転資金及び中古住宅等の取得資金の効率的な調達を行うため、取引銀行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約並びにコミット型シンジケートローン契約を締結しております。この契約に基づく借入未実行残高等は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
当座貸越極度額及びコミットメントラインの総額	11,000,000千円	13,700,000千円
借入実行残高	7,495,000	10,762,420
差引額	3,505,000	2,937,580
コミット型シンジケートローンの借入可能枠	2,415,250千円	3,350千円

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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1,554百万円の増加となり、当連結会計年度末には12,041百万円(前期比14.8%増)となりました。

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)

営業活動により得られた資金は11,962百万円(前期は10,606百万円の使用)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6,295百万円(前期比2.7%増)、たな卸資産の減少額4,574百万円(前期は14,288百万円の増加)、仕入債務の増加額1,659百万円(前期は263百万円の減少)及び法人税等の支払額2,286百万円(前期比35.6%増)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)

投資活動により使用した資金は16,749百万円(前期比111.3%増)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16,594百万円(前期比116.5%増)及び無形固定資産の取得による支出172百万円(前期比1.3%増)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)

財務活動により得られた資金は6,341百万円(前期比62.1%減)となりました。これは主に、長短借入金の純増加額6,806百万円(前期比61.9%減)、自己株式の取得による支出595百万円(前期比331.1%増)及び配当金の支払額968百万円(前期比0.2%減)等によるものであります。

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2015年3月期	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
自己資本比率（%）	28.0	29.4	27.6	25.7	25.6
時価ベースの自己資本比率（%）	25.5	25.2	22.7	23.8	19.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	—	11.7	—	—	7.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	—	12.2	—	—	20.3

（注）1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 各指標は、下記の基準で算出しております。

自己資本比率 …………… 自己資本÷総資産

時価ベースの自己資本比率 …………… 株式時価総額÷総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率 … 有利子負債÷営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ …… 営業キャッシュ・フロー÷利払い

3. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数（自己株式数を控除）によります。

4. 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

5. 2015年3月期、2017年3月期及び2018年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載を省略しております。

（4）今後の見通し

今後の見通しにつきましては、わが国経済は、長期間続いた好景気に陰りが見え始める中、不動産業界は地価の上昇傾向や建築コストの増加が著しく、経営環境が厳しくなっております。また、2019年10月には消費税の増税も予定されております。

このような状況下において、当社グループは、2022年3月期を最終年度とする中期利益計画を策定いたしました。次期の業績は、分譲マンション供給の端境期となっており、また、地価の上昇及び建築価格の高騰と消費税増税等のマイナス要因を反映して減収減益の予想としております。一方、この厳しい経営環境の中、営業体制の一層の強化を図り、最終年度の2022年3月期の売上高は125,000百万円、営業利益7,300百万円、経常利益6,800百万円、親会社株主に帰属する当期純利益4,600百万円と売上高、各段階利益とも過去最高の業績を目指して参ります。詳細は2019年5月8日同日公表の「中期利益計画について」をご参照ください。

なお、上記の業績予想は、本資料の公表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループの事業は、日本国内に限定されており、現在海外での活動がないこと及び将来的にも海外での活動予定がないこと、また、外国法人等の株主比率が10%未満と低いこと等を考慮した結果、当面は日本基準を採用することとしております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,486,571	12,041,380
完成工事未収入金	103,877	191,646
販売用不動産	23,998,281	28,226,043
仕掛販売用不動産	18,862,992	10,324,463
開発用不動産	55,286,788	54,688,060
未成工事支出金	112,001	94,584
貯蔵品	37,277	37,162
その他	1,374,207	2,418,170
貸倒引当金	△19,195	△22,901
流動資産合計	110,242,802	107,998,610
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	8,283,992	10,915,290
機械装置及び運搬具(純額)	0	19,349
工具、器具及び備品(純額)	348,669	247,733
土地	13,393,118	24,004,204
リース資産(純額)	294	—
建設仮勘定	416,696	776,581
有形固定資産合計	22,442,770	35,963,159
無形固定資産	272,777	359,346
投資その他の資産		
投資有価証券	594,373	523,031
長期貸付金	67,807	63,354
繰延税金資産	551,153	905,420
その他	1,399,553	1,657,122
貸倒引当金	△7,253	△4,531
投資その他の資産合計	2,605,635	3,144,397
固定資産合計	25,321,182	39,466,903
資産合計	135,563,984	147,465,513

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	3,963,985	4,642,257
電子記録債務	755,832	1,023,275
短期借入金	21,113,763	23,907,292
1年内償還予定の社債	—	200,000
リース債務	317	—
未払法人税等	1,345,936	1,398,628
前受金	3,854,766	3,572,914
賞与引当金	249,800	282,000
業績連動役員報酬引当金	44,950	131,040
その他	3,386,102	3,742,024
流動負債合計	34,715,454	38,899,432
固定負債		
社債	—	800,000
長期借入金	65,745,605	69,758,663
再評価に係る繰延税金負債	52,645	52,645
資産除去債務	26,902	27,142
その他	170,950	170,950
固定負債合計	65,996,103	70,809,401
負債合計	100,711,558	109,708,833
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,872,064	4,872,064
資本剰余金	5,758,446	5,810,940
利益剰余金	24,762,400	28,092,824
自己株式	△609,136	△1,089,829
株主資本合計	34,783,775	37,686,000
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△53,988	△48,494
土地再評価差額金	74,904	74,904
その他の包括利益累計額合計	20,915	26,409
新株予約権	47,735	44,270
純資産合計	34,852,426	37,756,680
負債純資産合計	135,563,984	147,465,513

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高	103,880,300	115,710,595
売上原価	86,049,341	97,145,235
売上総利益	17,830,958	18,565,359
販売費及び一般管理費		
販売手数料	1,630,389	1,860,626
広告宣伝費	2,325,513	1,918,836
販売促進費	72,635	73,854
給料及び賞与	2,767,741	2,842,473
賞与引当金繰入額	121,461	138,381
業績連動役員報酬引当金繰入額	44,950	131,040
貸倒引当金繰入額	6,306	5,818
事業税	167,800	170,500
消費税等	540,584	727,910
減価償却費	119,022	234,943
賃借料	446,980	425,602
その他	3,149,371	3,398,580
販売費及び一般管理費合計	11,392,758	11,928,568
営業利益	6,438,200	6,636,791
営業外収益		
受取利息	1,461	1,369
受取配当金	15,192	15,270
受取手数料	178,406	179,055
受取和解金	—	63,000
違約金収入	21,926	27,848
補助金収入	58,271	181,242
その他	30,786	57,827
営業外収益合計	306,046	525,615
営業外費用		
支払利息	477,429	588,764
社債発行費	—	12,068
コミットメントフィー	50,228	60,000
その他	76,967	56,062
営業外費用合計	604,625	716,895
経常利益	6,139,621	6,445,511
特別利益		
固定資産売却益	—	3,337
特別利益合計	—	3,337
特別損失		
固定資産売却損	9,065	12,071
固定資産除却損	1,235	69,209
投資有価証券評価損	—	71,683
特別損失合計	10,300	152,964
税金等調整前当期純利益	6,129,321	6,295,883
法人税、住民税及び事業税	2,098,200	2,346,300
法人税等調整額	△137,116	△349,114
法人税等合計	1,961,083	1,997,185
当期純利益	4,168,237	4,298,698
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	4,168,237	4,298,698

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益	4,168,237	4,298,698
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△14,555	5,494
その他の包括利益合計	△14,555	5,494
包括利益	4,153,682	4,304,192
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,153,682	4,304,192
非支配株主に係る包括利益	—	—

（3）連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018年3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	4,872,064	5,747,639	21,564,043	△497,081	31,686,665
当期変動額					
剰余金の配当			△969,879		△969,879
親会社株主に帰属する 当期純利益			4,168,237		4,168,237
自己株式の取得				△138,097	△138,097
自己株式の処分		10,807		26,042	36,850
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）					
当期変動額合計	－	10,807	3,198,357	△112,055	3,097,110
当期末残高	4,872,064	5,758,446	24,762,400	△609,136	34,783,775

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価 差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益累 計額合計		
当期首残高	△39,433	74,904	35,470	18,700	31,740,836
当期変動額					
剰余金の配当					△969,879
親会社株主に帰属する 当期純利益					4,168,237
自己株式の取得					△138,097
自己株式の処分					36,850
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	△14,555	－	△14,555	29,034	14,479
当期変動額合計	△14,555	－	△14,555	29,034	3,111,589
当期末残高	△53,988	74,904	20,915	47,735	34,852,426

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3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	4,872,064	5,758,446	24,762,400	△609,136	34,783,775
当期変動額					
剰余金の配当			△968,274		△968,274
親会社株主に帰属する 当期純利益			4,298,698		4,298,698
自己株式の取得				△598,956	△598,956
自己株式の処分		52,493		118,264	170,758
株主資本以外の項目の当期 変動額(純額)					
当期変動額合計	—	52,493	3,330,423	△480,692	2,902,225
当期末残高	4,872,064	5,810,940	28,092,824	△1,089,829	37,686,000

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価 差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益累 計額合計		
当期首残高	△53,988	74,904	20,915	47,735	34,852,426
当期変動額					
剰余金の配当					△968,274
親会社株主に帰属する 当期純利益					4,298,698
自己株式の取得					△598,956
自己株式の処分					170,758
株主資本以外の項目の当期 変動額(純額)	5,494	—	5,494	△3,465	2,028
当期変動額合計	5,494	—	5,494	△3,465	2,904,253
当期末残高	△48,494	74,904	26,409	44,270	37,756,680

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	6,129,321	6,295,883
減価償却費	587,098	786,894
社債発行費	—	12,068
有形固定資産売却損益(△は益)	9,065	8,734
有形固定資産除却損	1,235	69,209
投資有価証券評価損益(△は益)	—	71,683
貸倒引当金の増減額(△は減少)	3,296	983
賞与引当金の増減額(△は減少)	33,500	32,200
業績連動役員報酬引当金の増減額(△は減少)	8,600	86,090
受取利息及び受取配当金	△16,654	△16,640
支払利息	477,429	588,764
売上債権の増減額(△は増加)	5,524	△87,768
たな卸資産の増減額(△は増加)	△14,288,207	4,574,799
その他の流動資産の増減額(△は増加)	297,604	△1,039,739
仕入債務の増減額(△は減少)	△263,266	1,659,704
その他債務の増減額(△は減少)	△1,217,774	70,283
その他	△233,966	1,710,247
小計	△8,467,193	14,823,399
利息及び配当金の受取額	16,654	16,640
利息の支払額	△469,329	△590,700
法人税等の支払額	△1,686,200	△2,286,356
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,606,068	11,962,982
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△7,663,282	△16,594,024
有形固定資産の売却による収入	32,362	77,246
無形固定資産の取得による支出	△170,647	△172,870
貸付金の回収による収入	5,750	4,453
その他	△132,567	△64,549
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,928,384	△16,749,745
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)	2,719,050	△793,900
長期借入れによる収入	45,061,700	37,021,320
長期借入金の返済による支出	△29,925,752	△29,420,834
リース債務の返済による支出	△826	△317
社債の発行による収入	—	987,931
自己株式の売却による収入	50	111,010
自己株式の取得による支出	△138,097	△595,364
新株予約権の発行による収入	3,200	—
配当金の支払額	△969,879	△968,274
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,749,443	6,341,571
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,785,010	1,554,809
現金及び現金同等物の期首残高	12,271,581	10,486,571
現金及び現金同等物の期末残高	10,486,571	12,041,380

(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。

(追加情報)

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物及び構築物	392,347千円	504,168千円
土地	761,347	979,265
計	1,153,694	1,483,433

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(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。

当社は、営業部門ごとに取り扱う商品・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、営業部門を基礎とした商品・サービス別のセグメントから構成されており、「分譲住宅事業」、「住宅流通事業」、「土地有効活用事業」、「賃貸及び管理事業」及び「注文住宅事業」の5つを報告セグメントとしております。

「分譲住宅事業」は、自由設計の新築戸建住宅及び分譲マンションの販売を行っております。「住宅流通事業」は、中古住宅の販売及び不動産の仲介を行っております。「土地有効活用事業」は、土地所有者が保有する遊休地などに木造賃貸アパートやサービス付き高齢者向け住宅等を建築する提案受注による請負工事及び個人投資家向け一棟売賃貸アパートの販売を行っております。「賃貸及び管理事業」は、不動産の賃貸及び管理を行っております。「注文住宅事業」は、一戸建注文住宅の建築請負工事を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、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、営業利益ベースの数値であります。

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 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント					合計
	分譲住宅	住宅流通	土地有効活用	賃貸及び管理	注文住宅	
売上高						
外部顧客への売上高	38,102,949	29,352,427	20,416,659	15,660,800	347,463	103,880,300
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	38,102,949	29,352,427	20,416,659	15,660,800	347,463	103,880,300
セグメント利益	3,467,524	439,685	2,583,011	1,512,478	12,941	8,015,639
セグメント資産	67,797,117	21,971,672	12,291,094	18,915,259	98,386	121,073,530
その他の項目						
減価償却費	216,020	45,782	4,970	215,941	9,214	491,929
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,228,705	600,380	145,532	6,894,643	47,773	8,917,035

(注) 追加情報に記載のとおり、所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。この変更に伴うセグメント利益に与える影響はありません。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント					合計
	分譲住宅	住宅流通	土地有効活用	賃貸及び管理	注文住宅	
売上高						
外部顧客への売上高	40,562,521	33,094,327	23,847,631	17,849,004	357,110	115,710,595
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	40,562,521	33,094,327	23,847,631	17,849,004	357,110	115,710,595
セグメント利益	3,698,026	507,734	2,381,374	1,747,560	28,124	8,362,820
セグメント資産	64,097,550	24,848,897	9,829,524	23,679,176	126,122	122,581,270
その他の項目						
減価償却費	269,909	73,845	12,059	346,692	3,310	705,816
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	208,783	99,874	25,837	7,502,485	2,181	7,839,160

（注）追加情報に記載のとおり、所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしましたが、この変更に伴うセグメント利益に与える影響はありません。

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

（単位：千円）

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	8,015,639	8,362,820
セグメント間取引消去	58,000	65,200
全社費用（注）	△1,635,438	△1,791,228
連結財務諸表の営業利益	6,438,200	6,636,791

（注）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。

（単位：千円）

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	121,073,530	122,581,270
全社資産（注）	14,490,454	24,884,242
連結財務諸表の資産合計	135,563,984	147,465,513

（注）全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない本社土地・建物であります。

（単位：千円）

その他の項目	報告セグメント計		調整額（注）		連結財務諸表計上額	
	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	491,929	705,816	95,169	81,077	587,098	786,894
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	8,917,035	7,839,160	165,842	8,515,584	9,082,878	16,354,745

（注）減価償却費の調整額は本社建物等に係る減価償却費であり、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、本社建物等の設備投資額であります。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3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

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3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

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	972.56円	1,068.69円
1株当たり当期純利益	116.08円	120.40円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	115.86円	119.99円

（注）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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3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）	4,168,237	4,298,698
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）	4,168,237	4,298,698
期中平均株式数（千株）	35,907	35,702
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（千株）	68	121
（うち新株予約権（千株））	（ 68）	（ 121）
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	2017年8月8日開催の取締役会において決議された新株予約権 新株予約権の個数 20,000個 普通株式 2,000,000株	2017年8月8日開催の取締役会において決議された新株予約権 新株予約権の個数 20,000個 普通株式 2,000,000株

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

4. その他

役員の異動

① 監査役の異動

- ・ 新任監査役候補
（常勤）監査役 川出 仁
- ・ 退任予定監査役
（常勤）監査役 冠野 雅之

② 就任及び退任予定日

2019年6月19日