



2019年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2019年5月10日

上場会社名 セントラル総合開発株式会社
 コード番号 3238 URL <https://www.central-gd.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 田中 洋一
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経理本部長 (氏名) 秋草 威之
 定時株主総会開催予定日 2019年6月26日 配当支払開始予定日 2019年6月27日
 有価証券報告書提出予定日 2019年6月27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 (証券アナリスト向け)

上場取引所 東

TEL 03-3239-3611

(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	29,679	10.1	1,321	18.6	1,034	37.3	735	38.6
2018年3月期	26,951	7.5	1,114	39.4	753	75.4	530	3.7

(注) 包括利益 2019年3月期 713百万円 (39.2%) 2018年3月期 512百万円 (11.5%)

	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	%	%	%
2019年3月期	95.05		13.6	4.5	4.5
2018年3月期	68.58		11.0	3.0	4.1

(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	22,226	5,747	25.9	742.52
2018年3月期	23,994	5,080	21.2	656.38

(参考) 自己資本 2019年3月期 5,747百万円 2018年3月期 5,080百万円

(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	3,220	52	2,551	2,310
2018年3月期	3,213	3	2,778	1,693

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		0.00		6.00	6.00	46	8.7	1.0
2019年3月期		0.00		10.00	10.00	77	10.5	1.4
2020年3月期(予想)		0.00		12.00	12.00		12.4	

(注) 2019年3月期 期末配当金の内訳 普通配当 8円00銭 第60期記念配当 2円00銭

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)	9,100	52.5	20		120		140		18.08
通期	24,000	19.1	1,350	2.1	1,100	6.3	750	1.9	96.89

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 社 (社名) 、 除外 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
 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 以外の会計方針の変更 : 無
 会計上の見積りの変更 : 無
 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2019年3月期	7,747,000 株	2018年3月期	7,747,000 株
期末自己株式数	2019年3月期	7,041 株	2018年3月期	7,041 株
期中平均株式数	2019年3月期	7,739,959 株	2018年3月期	7,739,993 株

(参考)個別業績の概要

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	26,962	11.0	1,110	27.7	916	51.5	697	49.2
2018年3月期	24,300	7.8	869	56.9	605	115.3	467	4.6

	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	90.13	
2018年3月期	60.40	

(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
2019年3月期	21,885	5,202	23.8	672.16
2018年3月期	23,657	4,573	19.3	590.94

(参考) 自己資本 2019年3月期 5,202百万円 2018年3月期 4,573百万円

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。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については、添付資料 P. 4「1. 経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご覧ください。

(日付の表示方法の変更)

「2019年3月期 決算短信」より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	P. 2
(1) 当期の経営成績の概況	P. 2
(2) 当期の財政状態の概況	P. 3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	P. 3
(4) 今後の見通し	P. 4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	P. 4
3. 連結財務諸表及び主な注記	P. 5
(1) 連結貸借対照表	P. 5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	P. 7
(3) 連結株主資本等変動計算書	P. 9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	P. 11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	P. 12
(継続企業の前提に関する注記)	P. 12
(表示方法の変更)	P. 12
(セグメント情報等)	P. 12
(1株当たり情報)	P. 16
(重要な後発事象)	P. 16

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度における我が国経済は、企業収益や雇用情勢が改善し、個人消費も持ち直す等、景気は緩やかな回復が続いております。一方、貿易摩擦や海外経済の減速の動きから輸出や生産の一部に弱さがみられ、経済の先行きに対する不透明感が増している状況にあります。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、2019年1月1日時点の公示地価が商業地・工業地・住宅地の全用途で全国平均が前年比1.2%増と4年連続で上昇しております。また、新築分譲マンション市場においても、2018年1月～12月に全国で発売されたマンションの平均分譲価格が前年比0.4%増の4,759万円と過去最高値を更新し2年連続で上昇、加えて1平方メートル当たりの単価も6年連続で上昇しており、分譲価格の高止まり状態が続いております。発売戸数においても大都市圏が牽引し、同時期に全国主要都市で発売されたマンションは前年比3.7%増の8万256戸と2年連続で増加し、4年ぶりに8万戸台となりました(株不動産経済研究所調査)。

このような事業環境の下、当社の主たる事業である分譲マンション事業におきましては、当初の計画どおり13物件(首都圏5物件・地方圏8物件)を竣工・引渡しいたしました。

この結果、当連結会計年度の業績におきましては、売上高は前年同期より2,727百万円上回る29,679百万円(前年同期比10.1%増)、営業利益は1,321百万円(同18.6%増)、経常利益は1,034百万円(同37.3%増)、親会社株主に帰属する当期純利益735百万円(同38.6%増)と前年同期比増収増益で、年度当初の業績予想を上回る結果となりました。これは、不動産販売事業において、分譲マンションの販売が好調で経費も抑制できたこと等によるものであります。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

(不動産販売事業)

当連結会計年度における竣工物件は下記の13物件で、予定どおりに竣工・引渡しとなりました。

クリアホームズ武蔵浦和サザンアリーナ (埼玉県さいたま市南区)	クリアホームズ武蔵浦和パークフィールズ (埼玉県さいたま市南区)
クリアホームズ高知駅前ザ・レジデンス (高知県高知市)	クリアホームズ町田 (神奈川県相模原市南区)
クリアホームズ千葉センタークロス (千葉県千葉市中央区)	クリアホームズ仙台六丁の目 (宮城県仙台市若林区)
クリアホームズ川崎ザ・フロント (神奈川県川崎市幸区)	クリアホームズ琴似本通 (北海道札幌市西区)
クリアホームズ道後ザ・レジデンス (愛媛県松山市)	クリアホームズ松山ランドマークタワー (愛媛県松山市)
クリアホームズ升形ザ・レジデンス (高知県高知市)	クリアホームズ南16条 (北海道札幌市中央区)
クリアホームズ上本町ザ・レジデンス (大阪府大阪市天王寺区)	

この結果、売上高は26,482百万円(前年同期比11.7%増)、セグメント利益(営業利益)は1,680百万円(同30.2%増)となりました。

今後とも、全国に展開する各営業拠点において、その地域特性やお客様ニーズに合致した用地取得や商品企画を行うことにより、当社の「クリア」ブランドの価値を高めてまいります。

(不動産賃貸・管理事業)

ビル賃貸市場におきましては、首都圏(都心5区)の3月末時点での平均空室率は1.78%と引き続き改善傾向の中にあり、リーマンショック前よりも更に活況を呈している状況となっております。また、賃料につきましては、既存ビルの平均賃料が26ヶ月連続で前月を上回っており(三鬼商事株調査)、緩やかな上昇が続いております。

このような環境下、既存テナントの確保と空室の早期解消を最重要課題と捉え、テナント企業のニーズを早期に把握し対応することでお客様満足度の向上に努めるとともに、当社所有ビルの立地優位性を活かした新規テナント獲得営業に注力しております。

マンション管理事業におきましては、当連結会計年度中に管理戸数421戸を加え、総管理戸数11,085戸となりました。引き続き管理組合並びにご入居者様からのニーズに即応するべく、専門性の高いサービスの提供に努めてまいります。具体的には、設備に関するリニューアル工事のご提案、ご入居者様同士のコミュニティ形成を目的としたイベント開催についてのご提案等を行い、良好な居住空間および管理組合運営の維持に注力しております。

ビル管理事業におきましては、引き続き新規の受注獲得営業に努めるとともに、原状復旧・入居工事や空調設備・受電設備改修等のスポット工事の受注に注力しております。

この結果、売上高は3,165百万円(前年同期比1.5%減)、セグメント利益(営業利益)は416百万円(同27.0%減)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度の総資産は、前連結会計年度末に比べ1,767百万円減少し22,226百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連で分譲マンションの販売が好調であったことによりたな卸資産が2,083百万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2,433百万円減少し16,479百万円となりました。これは、主に借入金が2,503百万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666百万円増加し5,747百万円となりました。これは、主に親会社株主に帰属する当期純利益を735百万円計上したことによるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物の期末残高(以下「資金」といいます。)につきましては、前連結会計年度末に比べ617百万円増加して2,310百万円となりました。

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・フローは、主に不動産販売事業で、売上債権及びたな卸資産が減少したことによる収入があった結果獲得した資金は3,220百万円(前年同期は3,213百万円の獲得)となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に本店及び東京支社移転に伴う内装工事等により固定資産を取得したことによる支出があった結果使用した資金は52百万円(前年同期は3百万円の使用)となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に不動産販売事業で、売上債権及びたな卸資産の減少による収入があったことにより、借入金の返済による支出があった結果使用した資金は2,551百万円(前年同期は2,778百万円の使用)となりました。

(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(%)	18.3	16.5	17.2	21.2	25.9
時価ベースの自己資本比率(%)	9.5	5.2	7.9	11.5	8.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	—	—	4.9	4.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—	—	9.8	11.5

(注) 1 各指標はいずれも連結ベースの財務数値を用いて、以下の計算式により算出しております。

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

2 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

3 営業キャッシュ・フロー及び利払いは、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・フロー及び利息の支払額を用いております。また、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。

4 2015年3月期、2016年3月期及び2017年3月期におけるキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスとなったため、記載しておりません。

(4) 今後の見通し

2019年における全国新築分譲マンションの年間供給戸数は、約8万戸(前年比0.3%減)の見込みとなっております。地域別では、首都圏3万7千戸(前年比0.4%減)、近畿圏2万戸(同4.6%減)、東海・中京圏5千戸(同2.2%減)、九州9千戸(同3.8%増)、中国3千戸(同12.5%増)と首都圏、近畿圏、東海・中京圏において減少が見込まれております(株不動産経済研究所調査)。

当社におきましては、2019年度に10物件(首都圏3物件・地方圏7物件)の竣工・引渡しを予定しておりますが、10物件全てについて既に販売を開始し、契約は順調に進捗しております。

首都圏では、地価の上昇や建設費の高止まりにより、都心を中心に事業用地獲得競争が一層激化する状況となっており、デベロッパー各社が地方都市での用地取得に動いております。当社では、当社の強みである全国の拠点ポートフォリオを活かし、土地情報の収集活動を従来の供給地域はもとより周辺都市にも拡げ、新たに需要が見込める地域の開拓を推し進めております。

また、不動産賃貸・管理事業におきましては、引き続きテナント様・オーナー様からの様々なご要望に適時適切に対応し、建物メンテナンスについてのご提案を行うことにより、良好な関係を維持・構築してまいります。

次期の連結業績につきましては、第2四半期連結累計期間において、竣工・引渡し時期が下半期に偏重しているため、売上高が少なく、利益を計上するに至りませんが、通期におきましては、売上高は24,000百万円(当期比19.1%減)、営業利益1,350百万円(同2.1%増)、経常利益1,100百万円(同6.3%増)、親会社株主に帰属する当期純利益750百万円(同1.9%増)と予想しております。

なお、セグメントの通期業績予想は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	2019年3月期		2020年3月期(予想)		増減	
	売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益
不動産販売事業	26,482	1,680	20,771	1,813	△5,711	132
不動産賃貸・管理事業	3,165	416	3,200	400	34	△16
その他	39	14	29	3	△10	△11
セグメント間取引消去	△9	△1	—	—	9	1
全社費用	—	△787	—	△866	—	△78
合計	29,679	1,321	24,000	1,350	△5,679	28

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社企業グループは、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、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、IFRSの適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、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 (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	1,693,714	2,310,973
受取手形及び売掛金	423,723	202,592
販売用不動産	1,926,986	685,909
不動産事業支出金	11,756,199	10,913,960
未成工事支出金	10,010	—
貯蔵品	4,277	3,713
その他	275,840	317,894
貸倒引当金	△1,586	△1,146
流動資産合計	16,089,166	14,433,896
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,065,204	3,091,147
減価償却累計額	△2,144,617	△2,171,551
建物及び構築物（純額）	920,587	919,596
機械装置及び運搬具	43,701	37,124
減価償却累計額	△43,642	△37,124
機械装置及び運搬具（純額）	58	0
土地	6,065,349	6,065,349
リース資産	5,200	—
減価償却累計額	△4,333	—
リース資産（純額）	866	—
その他	50,220	29,650
減価償却累計額	△47,005	△23,567
その他（純額）	3,215	6,082
有形固定資産合計	6,990,078	6,991,028
無形固定資産	15,463	12,595
投資その他の資産		
投資有価証券	186,711	139,481
繰延税金資産	270,734	184,226
退職給付に係る資産	6,107	6,055
その他	482,390	506,085
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	899,344	789,248
固定資産合計	7,904,886	7,792,872
資産合計	23,994,053	22,226,769

(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		
支払手形及び買掛金	504,683	566,710
短期借入金	7,268,586	7,660,094
リース債務	1,045	—
未払法人税等	94,314	104,383
不動産事業受入金	1,004,261	1,011,310
賞与引当金	74,262	85,654
その他	515,676	476,187
流動負債合計	9,462,831	9,904,340
固定負債		
長期借入金	8,383,914	5,488,700
再評価に係る繰延税金負債	842,113	842,113
退職給付に係る負債	1,291	1,545
その他	223,508	242,960
固定負債合計	9,450,827	6,575,320
負債合計	18,913,659	16,479,660
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,008,344	1,008,344
資本剰余金	673,277	673,277
利益剰余金	2,647,964	3,337,229
自己株式	△7,540	△7,540
株主資本合計	4,322,044	5,011,309
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△7,099	△29,649
土地再評価差額金	765,449	765,449
その他の包括利益累計額合計	758,349	735,799
純資産合計	5,080,393	5,747,109
負債純資産合計	23,994,053	22,226,769

(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	26,951,340	29,679,013
売上原価	22,479,806	24,947,260
売上総利益	4,471,533	4,731,753
販売費及び一般管理費	3,357,518	3,410,042
営業利益	1,114,014	1,321,710
営業外収益		
受取利息	12	15
受取配当金	4,877	4,964
受取賃貸料	838	3,731
還付加算金	18	—
その他	345	1,168
営業外収益合計	6,091	9,880
営業外費用		
支払利息	340,066	287,431
その他	26,890	9,732
営業外費用合計	366,957	297,163
経常利益	753,148	1,034,427
特別利益		
固定資産売却益	—	27
特別利益合計	—	27
特別損失		
固定資産売却損	15	—
固定資産除却損	0	143
投資有価証券評価損	—	24,681
立退費用	36,728	—
本社移転費用	—	27,500
特別損失合計	36,743	52,324
税金等調整前当期純利益	716,404	982,130
法人税、住民税及び事業税	125,430	159,917
法人税等調整額	60,117	86,508
法人税等合計	185,547	246,425
当期純利益	530,857	735,705
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	530,857	735,705

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	530,857	735,705
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△18,451	△22,549
その他の包括利益合計	△18,451	△22,549
包括利益	512,405	713,155
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	512,405	713,155
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	1,008,344	673,277	2,155,807	△7,526	3,829,901
当期変動額					
剰余金の配当			△38,699		△38,699
親会社株主に帰属する 当期純利益			530,857		530,857
自己株式の取得				△14	△14
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	492,157	△14	492,142
当期末残高	1,008,344	673,277	2,647,964	△7,540	4,322,044

	その他の包括利益累計額			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	11,351	765,449	776,801	4,606,702
当期変動額				
剰余金の配当				△38,699
親会社株主に帰属する 当期純利益				530,857
自己株式の取得				△14
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△18,451	—	△18,451	△18,451
当期変動額合計	△18,451	—	△18,451	473,691
当期末残高	△7,099	765,449	758,349	5,080,393

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	1,008,344	673,277	2,647,964	△7,540	4,322,044
当期変動額					
剰余金の配当			△46,439		△46,439
親会社株主に帰属する 当期純利益			735,705		735,705
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	689,265	—	689,265
当期末残高	1,008,344	673,277	3,337,229	△7,540	5,011,309

	その他の包括利益累計額			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	△7,099	765,449	758,349	5,080,393
当期変動額				
剰余金の配当				△46,439
親会社株主に帰属する 当期純利益				735,705
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△22,549	—	△22,549	△22,549
当期変動額合計	△22,549	—	△22,549	666,715
当期末残高	△29,649	765,449	735,799	5,747,109

(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	716,404	982,130
減価償却費	59,314	55,487
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△2,151	△439
賞与引当金の増減額 (△は減少)	3,251	11,391
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△5,431	52
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	216	253
受取利息及び受取配当金	△4,889	△4,979
支払利息	340,066	287,431
有形固定資産売却損益 (△は益)	15	△27
投資有価証券評価損	—	24,681
立退費用	36,728	—
本社移転費用	—	27,500
売上債権の増減額 (△は増加)	584,960	221,131
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,853,757	2,093,891
仕入債務の増減額 (△は減少)	△947,437	62,026
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	665,571	△49,592
その他の固定資産の増減額 (△は増加)	△16,394	△23,694
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	393,549	△10,235
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△48,853	31,497
その他	32,888	1,661
小計	3,661,567	3,710,166
利息及び配当金の受取額	4,889	4,979
利息の支払額	△329,129	△280,951
法人税等の支払額	△88,608	△151,054
工事補償損失の支払額	△16,581	—
立退費用の支払額	△18,918	△35,000
本社移転費用の支払額	—	△27,500
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,213,218	3,220,639
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	△3,769	△52,278
有形固定資産の売却による収入	41	27
その他	0	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,726	△52,250
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)	△2,429,630	△570,950
長期借入れによる収入	5,569,000	5,140,000
長期借入金の返済による支出	△5,878,198	△7,072,756
自己株式の取得による支出	△14	—
リース債務の返済による支出	△1,431	△994
配当金の支払額	△38,647	△46,429
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,778,921	△2,551,130
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	430,569	617,258
現金及び現金同等物の期首残高	1,263,144	1,693,714
現金及び現金同等物の期末残高	1,693,714	2,310,973

(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。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、「流動負債」の「その他」に含めていた「不動産事業受入金」は重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結貸借対照表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「その他」に表示していた1,519,938千円は、「不動産事業受入金」1,004,261千円、「その他」515,676千円として組み替えております。

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」147,839千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」270,734千円に含めて表示しております。

(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

当社企業グループの報告セグメントは、当社企業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。

当社企業グループは、マンション分譲等のデベロッパー事業を主力に、それに関連する事業を行っております。主にマンション・戸建住宅等の販売関連事業とオフィスビル・マンション等不動産の賃貸及び管理関連事業を行い、その他主力事業等に付随する関連事業として保険代理事業を展開しております。

従って、当社企業グループは、事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、「不動産販売事業」及び「不動産賃貸・管理事業」の2つを報告セグメントとしております。

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」における記載と概ね同一であります。

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売上高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)

	報告セグメント			その他 (千円) (注)	合計 (千円)
	不動産販売事業 (千円)	不動産賃貸 ・管理事業 (千円)	計 (千円)		
売上高					
外部顧客への売上高	23,712,206	3,205,529	26,917,735	33,604	26,951,340
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	8,550	8,550	—	8,550
計	23,712,206	3,214,079	26,926,286	33,604	26,959,890
セグメント利益	1,290,046	570,218	1,860,264	8,465	1,868,729
セグメント資産	16,033,742	7,210,483	23,244,225	60,594	23,304,820
その他の項目					
減価償却費	705	47,160	47,866	72	47,938
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	69	3,629	3,699	—	3,699

(注) 「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、保険代理事業等を含んでおります。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

	報告セグメント			その他 (千円) (注)	合計 (千円)
	不動産販売事業 (千円)	不動産賃貸 ・管理事業 (千円)	計 (千円)		
売上高					
外部顧客への売上高	26,482,811	3,156,598	29,639,409	39,603	29,679,013
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	9,013	9,013	—	9,013
計	26,482,811	3,165,611	29,648,422	39,603	29,688,026
セグメント利益	1,680,066	416,057	2,096,123	14,081	2,110,205
セグメント資産	14,633,247	6,764,238	21,397,485	58,762	21,456,248
その他の項目					
減価償却費	3,438	43,108	46,546	297	46,844
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	25,717	12,352	38,069	1,861	39,931

(注) 「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、保険代理事業等を含んでおります。

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)

売上高	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	26,926,286	29,648,422
「その他」の区分の売上高	33,604	39,603
セグメント間取引消去	△8,550	△9,013
連結財務諸表の売上高	26,951,340	29,679,013

利益	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	1,860,264	2,096,123
「その他」の区分の利益	8,465	14,081
セグメント間取引消去	△1,026	△1,026
全社費用(注)	△753,688	△787,468
連結財務諸表の営業利益	1,114,014	1,321,710

(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。

資産	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	23,244,225	21,397,485
「その他」の区分の資産	60,594	58,762
全社資産(注)	689,232	770,521
連結財務諸表の資産合計	23,994,053	22,226,769

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない提出会社での長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)
減価償却費	47,866	46,546	72	297	11,376	8,642	59,314	55,487
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,699	38,069	—	1,861	69	13,782	3,769	53,713

【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

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。

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

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。

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	656円38銭	742円52銭
1株当たり当期純利益	68円58銭	95円05銭

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	530,857	735,705
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)	530,857	735,705
普通株式の期中平均株式数(千株)	7,739	7,739

(重要な後発事象)

該当事項はありません。