



2019年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2019年5月15日

上場会社名 日本ハウズイング株式会社
 コード番号 4781 URL <https://www.housing.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 小佐野 台
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役執行役員経営企画部長 (氏名) 奥田 実
 定時株主総会開催予定日 2019年6月27日 配当支払開始予定日 2019年6月28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 (機関投資家・アナリスト向け)

上場取引所 東

TEL 03-5379-4141

(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	113,113	7.2	6,163	12.7	6,141	13.8	3,475	5.6
2018年3月期	105,552	7.1	5,466	14.7	5,395	12.3	3,293	9.5

(注) 包括利益 2019年3月期 3,435百万円 (6.2%) 2018年3月期 3,664百万円 (16.4%)

	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	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	216.19		12.0	11.3	5.4
2018年3月期	204.81		12.3	10.8	5.2

(参考) 持分法投資損益 2019年3月期 23百万円 2018年3月期 7百万円

(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	56,639	30,935	52.7	1,857.46
2018年3月期	52,492	28,918	53.1	1,733.59

(参考) 自己資本 2019年3月期 29,864百万円 2018年3月期 27,872百万円

(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	4,775	960	1,558	16,740
2018年3月期	4,723	670	987	14,634

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		32.00		34.00	66.00	1,061	32.2	4.0
2019年3月期		34.00		36.00	70.00	1,125	32.4	3.9
2020年3月期(予想)		36.00		36.00	72.00		30.9	

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)	55,000	11.5	1,950	18.0	1,950	20.3	1,150	22.5	71.53
通期	117,600	4.0	5,830	5.4	5,830	5.1	3,750	7.9	233.23

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

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	16,080,000 株	2018年3月期	16,080,000 株
期末自己株式数	2019年3月期	1,779 株	2018年3月期	1,779 株
期中平均株式数	2019年3月期	16,078,221 株	2018年3月期	16,078,221 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	84,422	3.5	4,605	14.7	5,010	13.8	3,605	20.5
2018年3月期	81,570	2.6	4,013	8.7	4,402	12.4	2,993	11.1

	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
	円 銭	円 銭
2019年3月期	224.26	
2018年3月期	186.16	

(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	41,264		27,426		66.5		1,705.83	
2018年3月期	39,998		24,944		62.4		1,551.45	

(参考) 自己資本 2019年3月期 27,426百万円 2018年3月期 24,944百万円

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		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	%	
第2四半期(累計)	40,600	8.5	1,600	8.0	1,100	6.8	円 銭
通期	87,400	3.5	4,650	7.2	3,200	11.3	68.42
							199.03

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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P.5「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 第1四半期決算短信」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	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	4
(4) 今後の見通し	5
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
2. 企業集団の状況	7
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
4. 連結財務諸表及び主な注記	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
連結損益計算書	11
連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(表示方法の変更)	17
(セグメント情報等)	18
(1株当たり情報)	22
(重要な後発事象)	22
5. 個別財務諸表及び主な注記	23
(1) 貸借対照表	23
(2) 損益計算書	25
(3) 株主資本等変動計算書	26

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

(連結業績概況)

(単位：百万円)

	2019年3月期	2018年3月期	増減(率)	
売上高	113,113	105,552	7,561	(7.2%)
営業利益	6,163	5,466	696	(12.7%)
経常利益	6,141	5,395	746	(13.8%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,475	3,293	182	(5.6%)

当連結会計年度の我が国経済は、企業収益については製造業を中心に一部で足踏みがみられましたが概ね高い水準にあり、雇用・所得環境の改善を受け、個人消費の持ち直しや設備投資の増加がみられるなど、景気については総じて緩やかな回復基調が続きました。海外経済においては、米国の景気回復が持続していますが、中国の景気については減速の動きがみられました。先行きについては、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動に留意が必要な状況が続いています。

このような状況のもと、当社企業グループは、2016年5月に公表した中期経営計画の計数目標の達成に向け、各管理事業において収益の基盤となる管理ストックの拡充に注力するとともに、営繕工事においても、大規模修繕工事・小修繕工事を問わず積極的に取り組んでまいりました。一方で、シンガポールにおける子会社のPROPELL INTEGRATED PTE LTDにおいて、M&A時に想定していた新築工事を伸ばすという事業戦略から、安定した業績を見込める建物管理を伸ばすという事業戦略への転換に伴い、のれんの減損処理を実施いたしました。

その結果、売上高は113,113百万円(前年同期比7.2%増)、営業利益は6,163百万円(前年同期比12.7%増)、経常利益は6,141百万円(前年同期比13.8%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は3,475百万円(前年同期比5.6%増)となり、計数目標を上回る業績を達成するとともに、過去最高益を更新いたしました。

(セグメント別の概況)

(単位：百万円)

	売上高			営業利益		
	2019年 3月期	2018年 3月期	増減率	2019年 3月期	2018年 3月期	増減率
マンション管理事業	49,708	48,178	3.2%	4,085	3,619	12.9%
ビル管理事業	11,704	11,605	0.9%	756	865	△12.5%
不動産管理事業	5,639	5,460	3.3%	580	641	△9.4%
営繕工事業	46,060	40,307	14.3%	3,538	3,153	12.2%
消去又は全社	—	—	—	△2,797	△2,813	—
合計	113,113	105,552	7.2%	6,163	5,466	12.7%

① マンション管理事業

マンション管理事業につきましては、国内では全国拠点網及び関連会社を含む当社企業グループのネットワークを活かした営業活動に注力し、当連結会計年度におきましても管理ストックの拡充を果たすことができました。

数値ですが、国内における当連結会計年度末の管理戸数は期中に7,153戸増加して448,774戸、海外を含めたグループ全体の管理戸数合計は555,443戸となっております。

その結果、売上高は49,708百万円(前年同期比3.2%増)、営業利益は4,085百万円(前年同期比12.9%増)となりました。

② ビル管理事業

ビル管理事業につきましては、当社においては新規受託が好調に推移しましたが、一方で国内子会社において前年同期に売買仲介収入が一時的に収益を押し上げた反動と、海外においては中国における子会社の大連豪之英物業管理有限公司が、前年同期より為替相場が円高に推移したことが収益に影響いたしました。

その結果、売上高は11,704百万円(前年同期比0.9%増)、営業利益は756百万円(前年同期比12.5%減)となりました。

③ 不動産管理事業

不動産管理事業につきましては、積極的な営業活動に注力したことにより管理ストックの増加が売上高に寄与しましたが、売買仲介収入が前年同期と比較し低調に推移したことが利益面に影響いたしました。

その結果、売上高は5,639百万円（前年同期比3.3%増）、営業利益は580百万円（前年同期比9.4%減）となりました。

④ 営繕工事業

営繕工事業につきましては、国内では、管理ストックから派生する小修繕工事の受注が好調に推移したことに加え、新たにグループ化した株式会社伊勝が売上・利益に大きく寄与いたしました。

その結果、売上高は46,060百万円（前年同期比14.3%増）、営業利益は3,538百万円（前年同期比12.2%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

① 資産、負債及び純資産の状況

(単位：百万円)

	2019年3月期	2018年3月期	増減
資 産	56,639	52,492	4,147
負 債	25,703	23,573	2,130
純 資 産	30,935	28,918	2,017
うち 自 己 資 本	29,864	27,872	1,991
期 末 有 利 子 負 債	5,831	4,867	963
自 己 資 本 比 率 (%)	52.7	53.1	△0.4
1 株 当 た り 純 資 産 (円)	1,857.46	1,733.59	123.87

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ4,147百万円増加し、56,639百万円となりました。この主な要因は、現金及び預金の増加2,344百万円、受取手形及び売掛金の増加3,127百万円、未成工事支出金の減少1,803百万円、のれんの減少537百万円等であります。

負債は、前連結会計年度末に比べ2,130百万円増加し、25,703百万円となりました。この主な要因は、支払手形及び買掛金の増加503百万円、未成工事受入金の増加452百万円、繰延税金負債の増加139百万円、有利子負債の増加963百万円、未払法人税等の減少335百万円等であります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ2,017百万円増加し、30,935百万円となりました。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に伴う利益剰余金の増加3,475百万円、剰余金の配当に伴う利益剰余金の減少1,093百万円等であります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

(単位：百万円)

	2019年3月期	2018年3月期	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,775	4,723	51
投資活動によるキャッシュ・フロー	△960	△670	△289
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,558	△987	△571
現金及び現金同等物の増減額(減少：△)	2,105	3,158	△1,053
現金及び現金同等物の期首残高	14,634	11,476	3,158
現金及び現金同等物の期末残高	16,740	14,634	2,105

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2,105百万円増加し、16,740百万円となりました。

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)

営業活動の結果獲得した資金は、4,775百万円（前年同期は4,723百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益5,684百万円、売上債権の増加額2,237百万円、棚卸資産の減少額1,504百万円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)

投資活動の結果使用した資金は、960百万円（前年同期は670百万円の使用）となりました。これは主に、定期預金の預入と払戻に伴う純支出額147百万円、有形固定資産の取得による支出527百万円、無形固定資産の取得による支出175百万円、新規連結子会社の取得による支出490百万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)

財務活動の結果使用した資金は、1,558百万円（前年同期は987百万円の使用）となりました。これは主に、配当金の支払いによる支出1,093百万円、連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出271百万円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

	2019年3月期	2018年3月期	2017年3月期	2016年3月期	2015年3月期
自己資本比率	52.7%	53.1%	53.2%	55.2%	55.3%
時価ベースの自己資本比率	86.6%	92.2%	104.2%	140.3%	121.2%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	1.2	1.0	1.4	0.5	0.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ	44.6	38.3	140.9	65.5	106.4

・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

(注) 1. 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. 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. 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全ての負債を対象としております。

4. 営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書に計上されている「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。

(4) 今後の見通し

(次期の連結業績見通し)

(単位：百万円)

	2020年3月期	2019年3月期	増減(率)	
売上高	117,600	113,113	4,486	(4.0%)
営業利益	5,830	6,163	△333	(△5.4%)
経常利益	5,830	6,141	△311	(△5.1%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,750	3,475	274	(7.9%)

次期の見通しにつきましては、マンション・ビル・不動産の各管理事業において収益の基盤となる管理ストックの更なる拡充を目指すとともに、各管理ストックから派生する工事の取込にも注力することにより、売上高は増収となる見通しです。

利益面では、海外子会社における労務費の上昇に伴う売上原価の増加や、当社における人員の確保を目的とする人件費の増加で営業利益・経常利益は減益となりますが、親会社株主に帰属する当期純利益については、前年度にのれんの減損を実施した影響で増益となる見通しです。

(連結セグメント別見通し)

(単位：百万円)

	売上高			営業利益		
	2020年 3月期	2019年 3月期	増減率	2020年 3月期	2019年 3月期	増減率
マンション管理事業	51,800	49,708	4.2%	4,000	4,085	△2.1%
ビル管理事業	12,600	11,704	7.7%	650	756	△14.1%
不動産管理事業	6,000	5,639	6.4%	640	580	10.2%
営繕工事業	47,200	46,060	2.5%	3,460	3,538	△2.2%
消去又は全社	—	—	—	△2,920	△2,797	—
合計	117,600	113,113	4.0%	5,830	6,163	△5.4%

① マンション管理事業

リプレース市場の受注競争激化や、人手不足を背景とするパート社員を中心とした労務費や外注費の増加等、事業環境の厳しさは更に増すものと予想されますが、全国拠点網を活かした情報収集や、関連会社を含む当社企業グループのネットワークを活用した営業活動に注力し、管理ストックの更なる拡充を図ります。

次期の業績は、管理ストックの増加に伴い増収となりますが、利益面については人員の確保を目的とする人件費の増加で、僅かに減益となる見通しです。

② ビル管理事業

国内・海外とも労務費や外注費は上昇傾向と、依然として厳しい事業環境が続くと予想されますが、当社企業グループ全体での顧客紹介や情報連携を推進し、管理ストックの拡充を図ります。

次期の業績は、管理ストックの増加に伴い増収となりますが、利益面については、中国における子会社の大連豪之英物業管理有限公司において、労務費を中心とする売上原価の上昇が影響し減益となる見通しです。

③ 不動産管理事業

物件売却によるオーナー変更に伴う解約や管理委託料の減額要請が増加することが予想されますが、オーナーの最大のニーズである収益向上に向けた改善提案を積極的に行うほか、グループ各社との連携を強化して、新規受託物件及び仲介をはじめとした不動産取引の拡充に注力してまいります。

次期の業績は、上記の記載に加え、管理ストックの増加に伴い増収・増益となる見通しです。

④ 営繕工事業

年々進む建物の高経年化に伴い、リフォーム・リニューアル事業の一層の増加が予想されます。大規模修繕工事・小修繕工事問わず、日頃の管理を通して物件を把握している強みを活かし、ストック毎のニーズに沿った管理会社ならではの極め細やかな提案に努め、グループ会社一体となって工事の受注に注力します。

次期の業績は、管理ストックから派生する工事案件の増加により増収となりますが、利益面については人員の確保を目的とする人件費の増加で、僅かに減益となる見通しです。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、経営基盤、財務基盤双方の強化を図りながら、長期的な収益力の向上に取り組んでおります。利益配分につきましては、業績に裏付けられた安定的な実施を基本方針としております。今後も業績と配当性向を総合的に勘案したうえで、一層の株主還元を努めてまいります。

当期の年間配当金は、上記基本方針及び当期の業績に鑑みまして、前期比2円増配の1株当たり70円（期末配当金36円、中間配当金34円（実施済み））とさせていただきます。予定です。

なお、次期配当金につきましては、年間72円（中間、期末ともに1株当たり36円）を予定しております。

2. 企業集団の状況

当社企業グループ（当社、子会社32社、関連会社3社、その他の関係会社2社により構成）は、国内外において、マンション管理事業、ビル管理事業、不動産管理事業及び営繕工事業を展開しております。

（マンション管理事業）

当社及び日本コミュニティー(株)・カテリーナサービス(株)・ハウズイング合人社北海道(株)・ハウズイング合人社沖縄(株)・台湾における各子会社が、分譲マンションの管理員業務、清掃・設備管理・保全の各業務、管理組合の決算・運営補助業務等マンションの総合的管理業務を行っております。

(株)アンサーにおいては、学童保育・学習塾等の運営業務を行っております。

（ビル管理事業）

当社及び山京ビルマネジメント(株)・山京商事(株)・興産ビルサービス(株)・中国・ベトナムにおける各子会社が、ビルの環境衛生清掃・保安警備・受付・設備管理・保全の各業務及びビルの総合的管理業務を行っております。

（不動産管理事業）

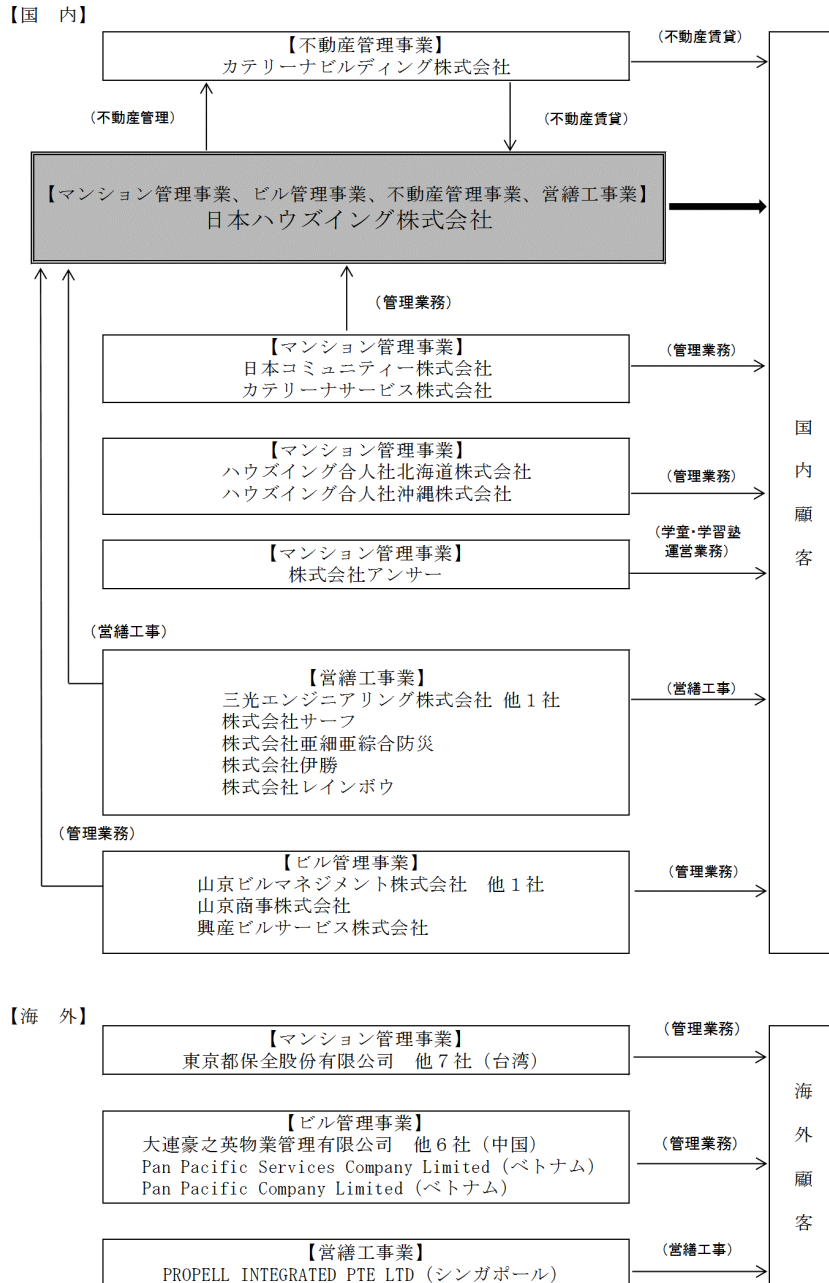
当社及びカテリーナビルディング(株)が、オーナー所有物件の建物管理・賃貸管理代行及びサブリース業務、不動産の売買・仲介業務に加え、社有物件の賃貸運営業務を行っております。

（営繕工事業）

当社及び三光エンジニアリング(株)・(株)サーフ・(株)亜細亜総合防災・(株)伊勝・(株)レインボウ・シンガポールにおける子会社が、マンション共用部分及びビルの建物・設備営繕工事並びに外壁塗装工事等の大規模修繕工事に加え、専有部分のリフォーム工事及び新築工事を行っております。

[事業系統図]

当社企業グループの状況を図示しますと次のとおりとなります。



- (注) 1. 「その他の関係会社」である株式会社リログループとは、2008年12月に業務提携し、相互に情報連携を深め、共用部・専有部にとられない総合的なサービスの提供を共同で推進しております。
2. 「その他の関係会社」である株式会社合人社グループとは、2012年5月に業務提携し、北海道と沖縄県において共同で管理会社を設立し、成長基盤の強化を図っております。
3. NIPPON HOUSING PHILIPPINES INC. は、現在会社清算の手続き中です。
4. 株式会社伊勝は、2018年7月に当社が株式を90%取得し、子会社といたしました。
5. 株式会社レインボウは、2018年11月に当社が株式を33.4%取得し、関連会社といたしました。
6. Pan Pacific Services Company Limited及びPan Pacific Company Limitedは、両社の非支配株主であるThe Pan Group Joint Stock Companyから2018年12月28日に、当社が持分の20%を追加取得し、完全子会社化いたしました。

3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社企業グループの利害関係者の多くは、国内の株主、債権者、取引先等であり、海外からの資金調達の必要性が乏しいため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

4. 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 (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	16,891	19,235
受取手形及び売掛金	13,736	16,863
未成工事支出金	2,768	965
原材料及び貯蔵品	198	196
その他	885	1,872
貸倒引当金	△81	△55
流動資産合計	34,398	39,079
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	4,007	4,156
機械装置及び運搬具（純額）	111	100
工具、器具及び備品（純額）	476	441
土地	7,162	6,782
建設仮勘定	7	—
有形固定資産合計	11,764	11,481
無形固定資産		
のれん	1,903	1,365
その他	1,036	910
無形固定資産合計	2,940	2,276
投資その他の資産		
投資有価証券	224	200
関係会社株式	35	99
差入保証金	1,052	1,111
繰延税金資産	895	910
その他	1,311	1,609
貸倒引当金	△129	△129
投資その他の資産合計	3,388	3,803
固定資産合計	18,094	17,560
資産合計	52,492	56,639

(単位：百万円)

	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	7,071	7,574
短期借入金	2,965	3,948
1年内返済予定の長期借入金	425	556
未払法人税等	1,418	1,082
未払費用	2,690	2,609
賞与引当金	1,591	1,690
工事損失引当金	15	8
工事補償損失引当金	—	23
その他	4,545	5,229
流動負債合計	20,723	22,723
固定負債		
長期借入金	1,475	1,325
退職給付に係る負債	467	529
繰延税金負債	72	211
その他	835	913
固定負債合計	2,850	2,980
負債合計	23,573	25,703
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,492	2,492
資本剰余金	2,305	2,132
利益剰余金	22,904	25,286
自己株式	△1	△1
株主資本合計	27,700	29,910
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	59	28
為替換算調整勘定	73	△95
退職給付に係る調整累計額	39	20
その他の包括利益累計額合計	171	△45
非支配株主持分	1,045	1,071
純資産合計	28,918	30,935
負債純資産合計	52,492	56,639

(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 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	105,552	113,113
売上原価	80,457	86,652
売上総利益	25,094	26,460
販売費及び一般管理費	19,627	20,297
営業利益	5,466	6,163
営業外収益		
受取利息	26	24
受取配当金	9	8
持分法による投資利益	7	23
補助金収入	6	8
その他	73	96
営業外収益合計	124	160
営業外費用		
支払利息	123	107
訴訟和解金	—	18
その他	71	55
営業外費用合計	195	182
経常利益	5,395	6,141
特別利益		
固定資産売却益	—	88
国庫補助金	20	—
特別利益合計	20	88
特別損失		
固定資産圧縮損	17	—
減損損失	—	545
特別損失合計	17	545
税金等調整前当期純利益	5,397	5,684
法人税、住民税及び事業税	1,948	1,913
法人税等調整額	△72	75
法人税等合計	1,875	1,988
当期純利益	3,521	3,696
非支配株主に帰属する当期純利益	228	220
親会社株主に帰属する当期純利益	3,293	3,475

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	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	3,521	3,696
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△5	△30
為替換算調整勘定	94	△210
退職給付に係る調整額	53	△18
その他の包括利益合計	142	△260
包括利益	3,664	3,435
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,424	3,258
非支配株主に係る包括利益	240	177

(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: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	2,492	2,305	20,640	△1	25,436
当期変動額					
剰余金の配当			△1,029		△1,029
親会社株主に帰属する 当期純利益			3,293		3,293
自己株式の取得					—
非支配株主との取引に係る 親会社の持分変動					—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	2,264	—	2,264
当期末残高	2,492	2,305	22,904	△1	27,700

	その他の包括利益累計額				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	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	64	△9	△14	40	859	26,336
当期変動額						
剰余金の配当						△1,029
親会社株主に帰属する 当期純利益						3,293
自己株式の取得						—
非支配株主との取引に係る 親会社の持分変動						—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△5	82	54	131	186	318
当期変動額合計	△5	82	54	131	186	2,582
当期末残高	59	73	39	171	1,045	28,918

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019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	2,492	2,305	22,904	△1	27,700
当期変動額					
剰余金の配当			△1,093		△1,093
親会社株主に帰属する 当期純利益			3,475		3,475
自己株式の取得					—
非支配株主との取引に係る 親会社の持分変動		△173			△173
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	△173	2,382	—	2,209
当期末残高	2,492	2,132	25,286	△1	29,910

	その他の包括利益累計額				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	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	59	73	39	171	1,045	28,918
当期変動額						
剰余金の配当						△1,093
親会社株主に帰属する 当期純利益						3,475
自己株式の取得						—
非支配株主との取引に係る 親会社の持分変動						△173
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△30	△168	△18	△217	25	△192
当期変動額合計	△30	△168	△18	△217	25	2,017
当期末残高	28	△95	20	△45	1,071	30,935

(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 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	5,397	5,684
減価償却費	685	670
減損損失	—	545
のれん償却額	268	307
固定資産売却損益(△は益)	—	△88
貸倒引当金の増減額(△は減少)	5	△24
賞与引当金の増減額(△は減少)	46	105
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	16	21
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△12	—
工事損失引当金の増減額(△は減少)	11	△6
工事補償損失引当金の増減額(△は減少)	—	△23
受取利息及び受取配当金	△36	△33
支払利息	123	107
売上債権の増減額(△は増加)	△1,957	△2,237
たな卸資産の増減額(△は増加)	246	1,504
仕入債務の増減額(△は減少)	242	175
未払消費税等の増減額(△は減少)	251	24
未払費用の増減額(△は減少)	586	△21
未成工事受入金の増減額(△は減少)	△683	408
その他	995	282
小計	6,187	7,402
利息及び配当金の受取額	36	33
利息の支払額	△123	△107
法人税等の支払額	△1,377	△2,553
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,723	4,775

(単位：百万円)

	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)
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	△653	△771
定期預金の払戻による収入	509	623
有形固定資産の取得による支出	△215	△527
有形固定資産の売却による収入	56	419
無形固定資産の取得による支出	△318	△175
投資有価証券の取得による支出	△31	△3
関係会社株式の取得による支出	—	△40
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の 取得による支出	—	△490
その他	△16	5
投資活動によるキャッシュ・フロー	△670	△960
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額 (△は減少)	752	256
長期借入れによる収入	59	701
長期借入金の返済による支出	△711	△1,007
非支配株主からの払込みによる収入	69	—
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得に よる支出	—	△271
配当金の支払額	△1,029	△1,093
非支配株主への配当金の支払額	△125	△145
その他	△2	1
財務活動によるキャッシュ・フロー	△987	△1,558
現金及び現金同等物に係る換算差額	93	△150
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,158	2,105
現金及び現金同等物の期首残高	11,476	14,634
現金及び現金同等物の期末残高	14,634	16,740

(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)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」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。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、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する方法に変更しております。

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」が574百万円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が566百万円増加しております。また、「固定負債」の「繰延税金負債」が7百万円減少しております。

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において、「投資その他の資産」の「投資有価証券」に含めていた「関係会社株式」は、金額的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ました。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「投資その他の資産」の「投資有価証券」に表示していた259百万円は、「投資有価証券」224百万円、「関係会社株式」35百万円として組み替えております。

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「持分法による投資利益」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。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財務諸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損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた81百万円は、「持分法による投資利益」7百万円、「その他」73百万円として組み替えております。

(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になっているものであります。

当社は、各事業ごとに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、当社企業グループは事業別のセグメントから構成されており、「マンション管理事業」、「ビル管理事業」、「不動産管理事業」及び「営繕工事業」の4つを報告セグメントとしております。

「マンション管理事業」は、分譲マンションの管理員業務、清掃・設備管理・保全の各業務、管理組合の決算・運営補助業務等マンションの総合的管理業務及び学童保育・学習塾の運営業務を行っております。

「ビル管理事業」は、ビルの環境衛生清掃・保安警備・受付・設備管理・保全の各業務及びビルの総合的管理業務を行っております。

「不動産管理事業」は、オーナー所有物件の建物管理・賃貸管理代行及びサブリース業務、不動産の売買・仲介業務に加え、社有物件の賃貸運営業務を行っております。

「営繕工事業」は、マンション共用部分及びビルの建物・設備営繕工事並びに外壁塗装工事等の大規模修繕工事に加え、専有部分のリフォーム工事及び新築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、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処理の原則及び手続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。

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 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント					調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額(注) 2
	マンション 管理事業	ビル 管理事業	不動産 管理事業	営繕工事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	48,178	11,605	5,460	40,307	105,552	—	105,552
セグメント間の内部売上 高又は振替高	33	12	263	1	311	△311	—
計	48,212	11,617	5,724	40,308	105,863	△311	105,552
セグメント利益	3,619	865	641	3,153	8,279	△2,813	5,466
セグメント資産	5,405	5,673	7,389	16,638	35,106	17,386	52,492
その他の項目							
減価償却費	94	59	81	97	333	352	685
減損損失	—	—	—	—	—	—	—
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	133	42	11	81	268	269	537

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- セグメント利益の調整額△2,813百万円は、セグメント間取引消去1百万円及び各報告セグメントに帰属しない全社費用△2,814百万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であります。
- セグメント資産の調整額17,386百万円は、本社管理部門に対する債権の相殺消去等△591百万円及び各報告セグメントに帰属しない全社資産17,978百万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現金及び預金であります。
- その他の項目の減価償却費の調整額352百万円は、各報告セグメントに帰属しない資産にかかる減価償却費であります。
- 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額269百万円は、主に全社資産（ソフトウェア、工具、器具及び備品等）の取得によるものであります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と一致しております。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額(注) 2
	マンション 管理事業	ビル 管理事業	不動産 管理事業	営繕工事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	49,708	11,704	5,639	46,060	113,113	—	113,113
セグメント間の内部売上 高又は振替高	54	15	267	13	349	△349	—
計	49,762	11,719	5,907	46,073	113,462	△349	113,113
セグメント利益	4,085	756	580	3,538	8,961	△2,797	6,163
セグメント資産	5,526	5,753	7,305	19,692	38,278	18,361	56,639
その他の項目							
減価償却費	106	70	78	102	357	312	670
減損損失	—	—	1	532	534	11	545
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	40	759	102	730	1,634	264	1,898

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△2,797百万円は、セグメント間取引消去2百万円及び各報告セグメントに帰属しない全社費用△2,799百万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であります。
- (2) セグメント資産の調整額18,361百万円は、本社管理部門に対する債権の相殺消去等△1,019百万円及び各報告セグメントに帰属しない全社資産19,381百万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現金及び預金であります。
- (3) その他の項目の減価償却費の調整額312百万円は、各報告セグメントに帰属しない資産にかかる減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額264百万円は、主に全社資産(ソフトウェア、工具、器具及び備品等)の取得によるものであります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と一致しております。

【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

(単位：百万円)

	マンション 管理事業	ビル 管理事業	不動産 管理事業	営繕工事業	合計
外部顧客への売上高	48,178	11,605	5,460	40,307	105,552

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

(単位：百万円)

日本	台湾	中国	ベトナム	シンガポール	合計
86,381	9,766	3,787	2,523	3,093	105,552

(注) 売上高は顧客の所在地を基礎とし、国ごとに分類しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	シンガポール	その他	合計
10,053	1,621	89	11,764

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：百万円)

	マンション 管理事業	ビル 管理事業	不動産 管理事業	営繕工事業	合計
外部顧客への売上高	49,708	11,704	5,639	46,060	113,113

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

(単位：百万円)

日本	台湾	中国	ベトナム	シンガポール	合計
93,287	9,737	3,570	2,694	3,823	113,113

(注) 売上高は顧客の所在地を基礎とし、国ごとに分類しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	シンガポール	その他	合計
9,910	1,492	78	11,481

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、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 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）

(単位：百万円)

	マンション 管理事業	ビル 管理事業	不動産 管理事業	営繕工事業	全社・消去	合計
減損損失	—	—	1	532	11	545

【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）

(単位：百万円)

	マンション 管理事業	ビル 管理事業	不動産 管理事業	営繕工事業	全社・消去	合計
当期償却額	—	147	—	120	—	268
当期末残高	—	709	—	1,194	—	1,903

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

(単位：百万円)

	マンション 管理事業	ビル 管理事業	不動産 管理事業	営繕工事業	全社・消去	合計
当期償却額	—	151	—	155	—	307
当期末残高	—	571	—	794	—	1,365

【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	1,733円59銭	1,857円46銭
1株当たり当期純利益金額	204円81銭	216円19銭

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額につきましては、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	28,918	30,935
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	1,045	1,071
(うち非支配株主持分(百万円))	(1,045)	(1,071)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	27,872	29,864
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)	16,078,221	16,078,221

3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、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 当期純利益金額(百万円)	3,293	3,475
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)	3,293	3,475
期中平均株式数(株)	16,078,221	16,078,221

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. 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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,292	12,106
売掛金	9,797	8,731
未成工事支出金	935	1,014
貯蔵品	82	79
前払費用	359	400
短期貸付金	485	740
未収入金	49	822
その他	130	154
貸倒引当金	△26	△34
流動資産合計	23,107	24,017
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,489	1,409
工具、器具及び備品	415	379
土地	3,632	3,076
建設仮勘定	7	—
その他	2	1
有形固定資産合計	5,547	4,866
無形固定資産		
ソフトウェア	599	450
ソフトウェア仮勘定	—	88
顧客基盤	163	95
その他	103	103
無形固定資産合計	867	738
投資その他の資産		
投資有価証券	220	182
関係会社株式	5,131	6,300
出資金	154	159
関係会社長期貸付金	2,088	1,786
破産更生債権等	26	26
長期前払費用	62	37
繰延税金資産	737	745
差入保証金	1,159	1,192
会員権	143	143
その他	884	1,197
貸倒引当金	△131	△130
投資その他の資産合計	10,476	11,642
固定資産合計	16,891	17,247
資産合計	39,998	41,264

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	5,502	5,179
短期借入金	795	150
1年内返済予定の長期借入金	299	416
未払金	249	301
未払費用	1,554	1,382
未払法人税等	1,151	818
前受金	15	13
未成工事受入金	689	833
預り金	1,655	1,561
前受収益	2	2
賞与引当金	1,282	1,332
工事補償損失引当金	—	23
その他	720	770
流動負債合計	13,918	12,787
固定負債		
長期借入金	250	222
長期未払金	106	63
退職給付引当金	248	247
長期預り保証金	523	512
その他	6	5
固定負債合計	1,135	1,051
負債合計	15,054	13,838
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,492	2,492
資本剰余金		
資本準備金	2,293	2,293
資本剰余金合計	2,293	2,293
利益剰余金		
利益準備金	79	79
その他利益剰余金		
別途積立金	5,800	5,800
繰越利益剰余金	14,222	16,734
利益剰余金合計	20,102	22,614
自己株式	△1	△1
株主資本合計	24,886	27,398
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	58	27
評価・換算差額等合計	58	27
純資産合計	24,944	27,426
負債純資産合計	39,998	41,264

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高	81,570	84,422
売上原価	61,169	63,087
売上総利益	20,401	21,334
販売費及び一般管理費	16,387	16,729
営業利益	4,013	4,605
営業外収益		
受取利息	49	47
受取配当金	383	405
その他	24	29
営業外収益合計	457	482
営業外費用		
支払利息	12	7
固定資産除却損	—	9
訴訟和解金	—	18
その他	55	41
営業外費用合計	67	77
経常利益	4,402	5,010
特別利益		
国庫補助金	20	—
特別利益合計	20	—
特別損失		
固定資産圧縮損	17	—
減損損失	—	12
特別損失合計	17	12
税引前当期純利益	4,405	4,997
法人税、住民税及び事業税	1,484	1,388
法人税等調整額	△71	3
法人税等合計	1,412	1,391
当期純利益	2,993	3,605

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018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	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	2,492	2,293	2,293	79	5,800	12,258	18,137	△1	22,922
当期変動額									
剰余金の配当						△1,029	△1,029		△1,029
当期純利益						2,993	2,993		2,993
自己株式の取得									-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	-	-	-	-	-	1,964	1,964	-	1,964
当期末残高	2,492	2,293	2,293	79	5,800	14,222	20,102	△1	24,886

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	63	63	22,985
当期変動額			
剰余金の配当			△1,029
当期純利益			2,993
自己株式の取得			-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△5	△5	△5
当期変動額合計	△5	△5	1,958
当期末残高	58	58	24,944

当事業年度（自 2018年4月1日 至 2019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	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	2,492	2,293	2,293	79	5,800	14,222	20,102	△1	24,886
当期変動額									
剰余金の配当						△1,093	△1,093		△1,093
当期純利益						3,605	3,605		3,605
自己株式の取得									—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	—	—	—	—	—	2,512	2,512	—	2,512
当期末残高	2,492	2,293	2,293	79	5,800	16,734	22,614	△1	27,398

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	58	58	24,944
当期変動額			
剰余金の配当			△1,093
当期純利益			3,605
自己株式の取得			—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△30	△30	△30
当期変動額合計	△30	△30	2,482
当期末残高	27	27	27,426