



## 2020年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2020年5月8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) 常務取締役経理本部長 (氏名) 秋草 威之  
 定時株主総会開催予定日 2020年6月25日 配当支払開始予定日 2020年6月26日  
 有価証券報告書提出予定日 2020年6月26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 : 無

上場取引所 東

TEL 03-3239-3611

(百万円未満切捨て)

### 1. 2020年3月期の連結業績(2019年4月1日～2020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	%
2020年3月期	24,110	18.8	1,679	27.1	1,468	41.9	980	33.3
2019年3月期	29,679	10.1	1,321	18.6	1,034	37.3	735	38.6

(注) 包括利益 2020年3月期 988百万円 (38.7%) 2019年3月期 713百万円 (39.2%)

	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	%	%	%
2020年3月期	126.67		15.8	6.2	7.0
2019年3月期	95.05		13.6	4.5	4.5

(参考) 持分法投資損益 2020年3月期 百万円 2019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
2020年3月期	24,809	6,658	26.8	860.28
2019年3月期	22,226	5,747	25.9	742.52

(参考) 自己資本 2020年3月期 6,658百万円 2019年3月期 5,747百万円

#### (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
2020年3月期	1,747	420	1,517	1,660
2019年3月期	3,220	52	2,551	2,310

### 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	%	%
2019年3月期		0.00		10.00	10.00	77	10.5	1.4
2020年3月期		0.00		12.00	12.00	92	9.5	1.5
2021年3月期(予想)		0.00		12.00	12.00		18.6	

(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. 2021年3月期の連結業績予想(2020年4月1日～2021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)	5,400	42.7	750		850		600		77.51
通期	26,000	7.8	1,100	34.5	800	45.5	500	49.0	64.59

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)	2020年3月期	7,747,000 株	2019年3月期	7,747,000 株
期末自己株式数	2020年3月期	7,041 株	2019年3月期	7,041 株
期中平均株式数	2020年3月期	7,739,959 株	2019年3月期	7,739,959 株

(参考)個別業績の概要

2020年3月期の個別業績(2019年4月1日～2020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	%
2020年3月期	21,303	21.0	1,458	31.4	1,340	46.2	934	34.0
2019年3月期	26,962	11.0	1,110	27.7	916	51.5	697	49.2

	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
2020年3月期	120.77	
2019年3月期	90.13	

(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
2020年3月期	24,391	6,068	24.9	784.02
2019年3月期	21,885	5,202	23.8	672.16

(参考) 自己資本 2020年3月期 6,068百万円 2019年3月期 5,202百万円

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。

○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. 10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	P. 11
(継続企業の前提に関する注記) .....	P. 11
(セグメント情報等) .....	P. 11
(1株当たり情報) .....	P. 15
(重要な後発事象) .....	P. 15

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、通商問題等による海外経済減速の動きから製造業を中心に弱さがあったものの、雇用情勢の改善が続く景気は緩やかに回復をしておりましたが、新型コロナウイルス感染症の影響により、足下で大幅に下押しされており厳しい状況にあります。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、2020年1月1日時点の公示地価において、商業地・工業地・住宅地の全用途での全国平均が5年連続で上昇しております。また、3大都市圏や札幌、仙台、広島、福岡の4市を除くその他地方圏においても全用途の平均が28年ぶりに上昇に転じる等、地価上昇の動きが全国に広がっております。

新築分譲マンション市場では、2019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より0.6%上昇の4,787万円と3年連続で過去最高値を更新しました。また、1平方メートル当たりの単価も7年連続で上昇しており、分譲価格の高止まり状態が依然として続いております。一方、全国における発売戸数は、前年比12.0%減の7万660戸と3年ぶりの減少となりました(㈱不動産経済研究所調査)。これは、分譲価格が高水準で推移する中、「消費者の動きをみて各社が新規発売戸数を絞り込んでいる」ことが主な要因であるといわれております。

なお、新型コロナウイルス感染症の長期化如何では、今後の不動産マーケットへの影響も避けられないものと考えており、お客様動向等の情報収集に逐次努めてまいります。

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10物件(首都圏3物件・地方圏7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5,568百万円下回る24,110百万円(前年同期比18.8%減)、営業利益は1,679百万円(同27.1%増)、経常利益は1,468百万円(同41.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は980百万円(同33.3%増)と年度当初の業績予想を上回る結果となりました。これは、これまで行ってまいりました実需をターゲットとした物件ごとの手作りによる商品開発や、コンパクトシティ化の動きに合わせた地方中核都市での開発に注力する等の諸施策が奏功したことと、分譲マンション販売等の経費も抑制できたことが寄与したものであります。

セグメントごとの経営成績は、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10物件で、予定どおりに竣工・引渡しとなりました。

クリアホームズ幕張駅前 (千葉県千葉市花見川区)	クリアホームズ琴似パークサイド (北海道札幌市西区)
クリアホームズ武蔵浦和プレミアムフォート (埼玉県さいたま市南区)	クリアホームズ保土ヶ谷 (神奈川県横浜市保土ヶ谷区)
クリアホームズ道後湯之町 ザ・プレミアム (愛媛県松山市)	クリアホームズ上之園 杜の邸 (鹿児島県鹿児島市)
クリアホームズ山鼻テラス (北海道札幌市中央区)	クリアホームズ鶴見緑地公園 (大阪府大阪市鶴見区)
クリアホームズ仙台荒井駅前 (宮城県仙台市若林区)	クリアホームズ高知 ザ・ステーションフロント (高知県高知市)

この結果、売上高は20,791百万円(前年同期比21.5%減)、セグメント利益(営業利益)は2,054百万円(同22.3%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、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1.50%と前月比0.01ポイント上昇したものの引き続き1%台をキープしております。また、賃料につきましては、既存ビルの平均賃料が38ヶ月連続で前月を上回っており、緩やかな上昇が続いております(三鬼商事㈱調査)。

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506戸を加え、総管理戸数11,591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、共用部分および専有部分の設備に関するリニューアル工事のご提案、災害発生時におけるご入居者様同士のコミュニケーションツールのご提案等を行い、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3,281百万円(前年同期比3.7%増)、セグメント利益(営業利益)は443百万円(同6.6%増)となりました。

## (2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ2,582百万円増加し24,809百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連で分譲マンションの事業用地仕入れが順調に進捗したことによりたな卸資産が2,766百万円増加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1,670百万円増加し18,150百万円となりました。これは、主に借入金が1,595百万円増加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911百万円増加し6,658百万円となりました。これは、主に親会社株主に帰属する当期純利益を980百万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」という。)につきましては、前連結会計年度末に比べ650百万円減少して1,660百万円となりました。

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、たな卸資産が増加したことによる支出があった結果使用した資金は1,747百万円(前年同期は3,220百万円の獲得)となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に賃貸マンションの新規計画により土地等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420百万円(前年同期は52百万円の使用)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、たな卸資産の増加による支出を借入れによって賄った結果獲得した資金は1,517百万円(前年同期は2,551百万円の使用)となりました。

### (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
自己資本比率(%)	16.5	17.2	21.2	25.9	26.8
時価ベースの自己資本比率(%)	5.2	7.9	11.5	8.5	8.3
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 2016年3月期、2017年3月期及び2020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

現在、新型コロナウイルス感染拡大の影響は現時点で予想しがたく、国内外の経済は先行き不透明な状況が続くことが予想されるなか、当社の主事業となる分譲マンション事業におきましては、2020年度に12物件(首都圏2物件・地方圏10物件)の竣工・引渡しを予定しており、この中には初進出となる徳島市の1物件も含まれております。また、12物件中11物件については既に販売を開始(2020年3月末日現在)しており、契約は順調に進捗しております。

なお、モデルルームにおきましては、各地域の状況に応じて対応を図っており、ご来場いただく場合にも完全予約制で、密閉・密集・密接状態にならないよう、お客様がよりご安心いただける環境作りに注力しております。また、トイレ機器等一部の在庫が品薄状態になる等の現象がみられましたが、常に最新の情報を収集し、お取引先とも連携して先を見据えた対応を行ってまいります。

なお、現時点において新型コロナウイルスの影響による工事の遅延等は発生しておりませんが、建設会社とも常に連携を取りながら進捗管理に注力してまいります。

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。

次期の通期連結業績につきましては、新型コロナウイルスの影響による工事の遅延リスクや、販売ペースの鈍化を考慮した結果、売上高は26,000百万円(当期比7.8%増)、営業利益1,100百万円(同34.5%減)、経常利益800百万円(同45.5%減)、親会社株主に帰属する当期純利益500百万円(同49.0%減)と予想しております。なお、第2四半期連結累計期間につきましては、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は至りません。

上記の次期業績予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報を前提としており、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う影響が鎮静化する時期の予想は大変困難であり、その時期次第では当社の業績に影響を与える可能性があります。今後公表すべき事項が生じた場合には速やかにお知らせいたします。

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)

	2020年3月期		2021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	20,791	2,054	22,607	1,547	1,815	△507
不動産賃貸・管理事業	3,281	443	3,360	420	78	△23
その他	45	19	33	8	△12	△11
セグメント間取引消去	△8	—	—	—	8	—
全社費用	—	△838	—	△875	—	△36
合計	24,110	1,679	26,000	1,100	1,889	△579

## 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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,310,973	1,660,419
受取手形及び売掛金	202,592	180,846
販売用不動産	685,909	1,125,620
不動産事業支出金	10,913,960	13,240,330
貯蔵品	3,713	3,757
その他	317,894	525,222
貸倒引当金	△1,146	△1,069
流動資産合計	14,433,896	16,735,127
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,091,147	3,106,667
減価償却累計額	△2,171,551	△2,211,530
建物及び構築物（純額）	919,596	895,136
機械装置及び運搬具	37,124	24,672
減価償却累計額	△37,124	△24,672
機械装置及び運搬具（純額）	0	0
土地	6,065,349	6,065,349
建設仮勘定	—	444,507
その他	29,650	30,439
減価償却累計額	△23,567	△24,697
その他（純額）	6,082	5,741
有形固定資産合計	6,991,028	7,410,736
無形固定資産	12,595	11,000
投資その他の資産		
投資有価証券	139,481	107,651
繰延税金資産	184,226	66,612
退職給付に係る資産	6,055	14,273
その他	506,085	510,244
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	789,248	652,183
固定資産合計	7,792,872	8,073,919
資産合計	22,226,769	24,809,047

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	566,710	419,303
短期借入金	7,660,094	6,513,761
未払法人税等	104,383	258,985
不動産事業受入金	1,011,310	1,080,016
賞与引当金	85,654	103,722
役員賞与引当金	—	12,981
その他	476,187	409,132
流動負債合計	9,904,340	8,797,902
固定負債		
長期借入金	5,488,700	8,230,294
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	1,545	1,992
その他	242,960	278,143
固定負債合計	6,575,320	9,352,543
負債合計	16,479,660	18,150,445
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	3,337,229	4,240,292
自己株式	△7,540	△7,540
株主資本合計	5,011,309	5,914,372
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△29,649	△21,220
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	735,799	744,228
純資産合計	5,747,109	6,658,601
負債純資産合計	22,226,769	24,809,047



(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
売上高	29,679,013	24,110,748
売上原価	24,947,260	19,509,573
売上総利益	4,731,753	4,601,175
販売費及び一般管理費	3,410,042	2,921,317
営業利益	1,321,710	1,679,857
営業外収益		
受取利息	15	19
受取配当金	4,964	4,576
受取賃貸料	3,731	13,459
その他	1,168	2,867
営業外収益合計	9,880	20,924
営業外費用		
支払利息	287,431	215,597
その他	9,732	17,034
営業外費用合計	297,163	232,631
経常利益	1,034,427	1,468,150
特別利益		
固定資産売却益	27	0
特別利益合計	27	0
特別損失		
固定資産除却損	143	273
投資有価証券評価損	24,681	40,258
本社移転費用	27,500	—
特別損失合計	52,324	40,532
税金等調整前当期純利益	982,130	1,427,618
法人税、住民税及び事業税	159,917	329,542
法人税等調整額	86,508	117,613
法人税等合計	246,425	447,155
当期純利益	735,705	980,462
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	735,705	980,462

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
当期純利益	735,705	980,462
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△22,549	8,428
その他の包括利益合計	△22,549	8,428
包括利益	713,155	988,891
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	713,155	988,891
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 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

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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	3,337,229	△7,540	5,011,309
当期変動額					
剰余金の配当			△77,399		△77,399
親会社株主に帰属する 当期純利益			980,462		980,462
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	903,063	—	903,063
当期末残高	1,008,344	673,277	4,240,292	△7,540	5,914,372

	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	△29,649	765,449	735,799	5,747,109
当期変動額				
剰余金の配当				△77,399
親会社株主に帰属する 当期純利益				980,462
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	8,428	—	8,428	8,428
当期変動額合計	8,428	—	8,428	911,491
当期末残高	△21,220	765,449	744,228	6,658,601

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	982,130	1,427,618
減価償却費	55,487	49,428
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△439	△77
賞与引当金の増減額 (△は減少)	11,391	18,067
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	—	12,981
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	52	△8,218
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	253	446
受取利息及び受取配当金	△4,979	△4,596
支払利息	287,431	215,597
有形固定資産売却損益 (△は益)	△27	△0
投資有価証券評価損益 (△は益)	24,681	40,258
本社移転費用	27,500	—
売上債権の増減額 (△は増加)	221,131	21,746
たな卸資産の増減額 (△は増加)	2,093,891	△2,766,125
仕入債務の増減額 (△は減少)	62,026	△147,407
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△49,592	△193,444
その他の固定資産の増減額 (△は増加)	△23,694	△4,159
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△10,235	△36,123
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	31,497	19,345
その他	1,661	4,086
小計	3,710,166	△1,350,578
利息及び配当金の受取額	4,979	4,596
利息の支払額	△280,951	△223,137
法人税等の支払額	△151,054	△178,434
立退費用の支払額	△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	3,220,639	△1,747,553
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△52,278	△419,856
有形固定資産の売却による収入	27	0
有形固定資産の除却による支出	—	△273
無形固定資産の取得による支出	—	△581
投資活動によるキャッシュ・フロー	△52,250	△420,710
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△570,950	△360,525
長期借入れによる収入	5,140,000	7,695,000
長期借入金の返済による支出	△7,072,756	△5,739,214
リース債務の返済による支出	△994	—
配当金の支払額	△46,429	△77,551
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,551,130	1,517,709
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	617,258	△650,553
現金及び現金同等物の期首残高	1,693,714	2,310,973
現金及び現金同等物の期末残高	2,310,973	1,660,419

(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があります。

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 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。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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	20,791,556	3,273,428	24,064,985	45,762	24,110,748
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	8,149	8,149	—	8,149
計	20,791,556	3,281,578	24,073,134	45,762	24,118,897
セグメント利益	2,054,979	443,536	2,498,516	19,486	2,518,002
セグメント資産	16,801,611	7,242,108	24,043,720	47,448	24,091,169
その他の項目					
減価償却費	4,268	37,806	42,074	367	42,441
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	203	462,829	463,033	—	463,033

(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	29,648,422	24,073,134
「その他」の区分の売上高	39,603	45,762
セグメント間取引消去	△9,013	△8,149
連結財務諸表の売上高	29,679,013	24,110,748

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	2,096,123	2,498,516
「その他」の区分の利益	14,081	19,486
セグメント間取引消去	△1,026	—
全社費用(注)	△787,468	△838,144
連結財務諸表の営業利益	1,321,710	1,679,857

(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	21,397,485	24,043,720
「その他」の区分の資産	58,762	47,448
全社資産(注)	770,521	717,877
連結財務諸表の資産合計	22,226,769	24,809,047

(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	46,546	42,074	297	367	8,642	6,986	55,487	49,428
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	38,069	463,033	1,861	—	13,782	4,507	53,713	467,541

**【関連情報】**

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額	742円52銭	860円28銭
1株当たり当期純利益	95円05銭	126円67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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	735,705	980,462
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)	735,705	980,462
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。