

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 フジ住宅株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8860 URL <https://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 2020年6月24日 配当支払開始予定日 2020年6月25日
 有価証券報告書提出予定日 2020年6月25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

(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	110,444	△4.6	5,002	△24.6	4,611	△28.4	3,088	△28.1
2019年3月期	115,710	11.4	6,636	3.1	6,445	5.0	4,298	3.1

(注) 包括利益 2020年3月期 3,031百万円 (△29.6%) 2019年3月期 4,304百万円 (3.6%)

	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	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	87.40	87.31	8.0	3.0	4.5
2019年3月期	120.40	119.99	11.9	4.6	5.7

(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	162,435	39,927	24.6	1,126.40
2019年3月期	147,465	37,756	25.6	1,068.69

(参考) 自己資本 2020年3月期 39,885百万円 2019年3月期 37,712百万円

(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	△1,650	△6,021	10,187	14,557
2019年3月期	11,962	△16,749	6,341	12,041

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	-	14.00	-	13.00	27.00	961	22.4	2.6
2020年3月期	-	14.00	-	13.00	27.00	955	30.9	2.5
2021年3月期(予想)	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 2021年3月期の配当予想につきましては、現時点では未定としております。

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）

次期の連結業績予想につきましては、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大が国内経済及び当社業績に与える影響を合理的に算定することが困難であることから未定とさせていただきます。今後、業績予想の算定が可能となった段階で、速やかに公表いたします。なお、詳細は、【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。

※ 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

2020年3月期	36,849,912株	2019年3月期	36,849,912株
2020年3月期	1,440,530株	2019年3月期	1,561,440株
2020年3月期	35,342,682株	2019年3月期	35,702,604株

(参考) 個別業績の概要

1. 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	93,207	△7.5	3,330	△41.2	2,859	△46.5	1,987	△44.4
2019年3月期	100,813	10.9	5,663	△1.1	5,348	△1.3	3,573	△2.9

	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	56.23	56.17
2019年3月期	100.10	99.76

(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	145,079	34,388	23.7	969.98
2019年3月期	134,164	33,319	24.8	942.95

(参考) 自己資本 2020年3月期 34,346百万円 2019年3月期 33,275百万円

※ 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

(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】P4「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法及び決算説明会について)

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、従来、決算説明会を開催していましたが、新型コロナウイルス拡大防止の観点から、やむなく、中止することといたしました。

○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)	13
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	16
4. その他	16
役員の異動	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わが国経済は、景気は緩やかな回復基調で推移していましたが、2019年10月の消費税増税に加えて、今般の新型コロナウイルス感染症の国内及び世界的な蔓延による影響により、経済活動の停滞が懸念されることとなり、景気の先行きが不透明な状況が一段と強まりました。

不動産業界におきましては、良質な分譲用地の取得競争の激化、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。更に、新型コロナウイルス感染症の拡大が不動産業界に大きな影響を与えることとなり、事業への警戒感が高まって参りました。

また、当社は当連結会計年度において、雄健建設株式会社、関西電設工業株式会社及び日建設備工業株式会社の3社を株式取得の方法により100%連結子会社化いたしました。みなし取得日を2020年3月31日に設定しているため、同連結子会社3社の当事業年度の損益計算書は連結損益計算書に含めず、当事業年度末の貸借対照表のみを連結貸借対照表に含めております。

当社グループ(当社及び連結子会社)の当連結会計年度の経営成績は、期初の連結業績予想に比べて売上高は上回りましたが、各段階利益は若干下回る結果となりました。

なお、期初連結業績予想及び当連結会計年度の実績は以下のとおりであります。

	期初連結業績予想	当連結会計年度	増減額/率	
売上高(百万円)	107,000	110,444	3,444	3.2%
営業利益(百万円)	5,300	5,002	△297	△5.6%
経常利益(百万円)	5,000	4,611	△388	△7.8%
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	3,300	3,088	△211	△6.4%

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

なお、当連結会計年度より、報告セグメントの区分を変更しております。詳細につきましては、「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 連結財務諸表に関する注記事項(セグメント情報等)」をご参照ください。

これに伴い、以下の前期比較については、前連結会計年度の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

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連結会計年度に比べ169戸減少し736戸(前期は905戸)となり、分譲マンションの引渡戸数は前連結会計年度に比べ73戸減少し14戸(前期は87戸)となりました。その結果、当セグメントの売上高は28,926百万円(前期比29.3%減)となり、セグメント利益は1,313百万円(前期比64.8%減)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前連結会計年度に比べ237戸増加し1,707戸(前期は1,470戸)となり、前連結会計年度に比べ大幅に増加いたしました。その結果、当セグメントの売上高は38,176百万円(前期比15.4%増)となり、セグメント利益は713百万円(前期比40.6%増)となりました。

土地有効活用セグメントにおいては、当連結会計年度の賃貸住宅等建築請負の引渡件数が48件(前期は39件)となり、前連結会計年度に比べ増加しましたが、個人投資家向け一棟売賃貸アパートの引渡棟数が110棟(前期は143棟)となり、前連結会計年度に比べ大幅に減少いたしました。その結果、当セグメントの売上高は23,298百万円(前期比2.3%減)となり、セグメント利益は2,171百万円(前期比8.8%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の引渡しに伴い管理物件の取扱い件数が増加したことに加えて、前連結会計年度に比べ稼働率が上昇したことにより、当セグメントの売上高は20,042百万円(前期比12.3%増)となり、セグメント利益は2,430百万円(前期比39.1%増)となりました。

以上の結果、当連結会計年度の経営成績は、売上高110,444百万円(前期比4.6%減)を計上し、営業利益5,002百万円(前期比24.6%減)、経常利益4,611百万円(前期比28.4%減)、親会社株主に帰属する当期純利益3,088百万円(前期比28.1%減)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119,763百万円となり、前連結会計年度末に比べ11,764百万円増加しました。これは主として、現金及び預金の増加額2,716百万円及びたな卸資産の増加額8,694百万円等を反映したものであります。固定資産は42,671百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,204百万円増加しました。これは主として、建物及び構築物の増加額1,098百万円及び土地の増加額1,334百万円等を反映したものであります。

この結果、総資産は162,435百万円となり、前連結会計年度末に比べ14,969百万円増加しました。

② 負債

当連結会計年度末における流動負債は50,223百万円となり、前連結会計年度末に比べ11,324百万円増加しました。これは主として、電子記録債務の増加額1,100百万円、短期借入金の増加額9,460百万円及び前受金の増加額1,264百万円並びに支払手形・工事未払金の減少額443百万円等を反映したものであります。固定負債は72,284百万円となり前連結会計年度末に比べ1,474百万円増加しました。これは主として、社債の増加額525百万円及び長期借入金の増加額940百万円等を反映したものであります。

この結果、負債合計は122,507百万円となり、前連結会計年度末に比べ12,798百万円増加しました。

③ 純資産

当連結会計年度末における純資産合計は39,927百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,170百万円増加しました。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3,088百万円及び自己株式の処分による増加額94百万円並びに剰余金の配当953百万円による減少額等を反映したものであります。

この結果、自己資本比率は24.6%（前連結会計年度末は25.6%）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ターム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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020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	13,700,000千円	19,057,000千円
借入実行残高	10,762,420	16,181,620
差引額	2,937,580	2,875,380
コミット型タームローンの借入可能枠	3,350千円	719,830千円

(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2,516百万円の増加となり、当連結会計年度末には14,557百万円（前期比20.9%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)

営業活動により使用した資金は1,650百万円（前期は11,962百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益の計上額4,684百万円（前期比25.6%減）、たな卸資産の増加額5,974百万円（前期は4,574百万円の減少）、その他債務の増加額946百万円（前期は70百万円の増加）及び法人税等の支払額1,894百万円（前期比17.2%減）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6,021百万円（前期比64.1%減）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6,148百万円（前期比63.0%減）、有形固定資産の売却による収入807百万円（前期比945.6%増）及び連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出552百万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)

財務活動により得られた資金は10,187百万円（前期比60.6%増）となりました。これは主に、長短借入金の純増加額10,400百万円（前期比52.8%増）、社債の発行・償還による収入739百万円（前期比25.1%減）及び配当金の支払額953百万円（前期比1.5%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

	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（％）	29.4	27.6	25.7	25.6	24.6
時価ベースの自己資本比率（％）	25.2	22.7	23.8	19.6	11.2
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. 2017年3月期、2018年3月期及び2020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月の消費税増税に加えて、新型コロナウイルス感染症の世界的な蔓延が国内外の経済に大きな影響を及ぼしつつあり、更には、感染者数が増加の一途をたどっていることから、先行きが見通せない状況となっており、経営環境がより一層厳しくなる可能性があります。

このような状況下において、次期の連結業績予想につきましては、新型コロナウイルス感染症の終息が見えない現時点において、事業環境悪化を背景とした受注活動への影響を合理的に算定することが困難なことから未定としております。なお、今後、業績予想の算定が可能となった段階で、速やかに公表いたします。

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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,041,380	14,757,833
受取手形	—	117,491
完成工事未収入金	191,646	865,465
販売用不動産	28,226,043	24,828,999
仕掛販売用不動産	10,324,463	15,253,483
開発用不動産	54,688,060	61,709,668
未成工事支出金	94,584	230,706
貯蔵品	37,162	41,565
その他	2,418,170	1,984,685
貸倒引当金	△22,901	△26,361
流動資産合計	107,998,610	119,763,538
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	10,915,290	12,013,797
機械装置及び運搬具(純額)	19,349	21,924
工具、器具及び備品(純額)	247,733	220,352
土地	24,004,204	25,338,726
建設仮勘定	776,581	1,123,035
有形固定資産合計	35,963,159	38,717,836
無形固定資産		
のれん	—	290,329
その他	359,346	425,898
無形固定資産合計	359,346	716,228
投資その他の資産		
投資有価証券	523,031	459,596
長期貸付金	63,354	58,856
繰延税金資産	905,420	982,960
その他	1,657,122	1,740,562
貸倒引当金	△4,531	△4,478
投資その他の資産合計	3,144,397	3,237,497
固定資産合計	39,466,903	42,671,562
資産合計	147,465,513	162,435,100

(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)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	4,642,257	4,199,204
電子記録債務	1,023,275	2,123,569
短期借入金	23,907,292	33,367,735
1年内償還予定の社債	200,000	425,000
未払法人税等	1,398,628	1,278,744
前受金	3,572,914	4,837,324
賞与引当金	282,000	303,262
業績連動役員報酬引当金	131,040	—
役員株式給付引当金	—	18,761
株式給付引当金	—	119,864
その他	3,742,024	3,550,042
流動負債合計	38,899,432	50,223,509
固定負債		
社債	800,000	1,325,000
長期借入金	69,758,663	70,699,028
資産除去債務	27,142	27,384
繰延税金負債	—	9,194
再評価に係る繰延税金負債	52,645	52,645
その他	170,950	170,950
固定負債合計	70,809,401	72,284,202
負債合計	109,708,833	122,507,712
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,872,064	4,872,064
資本剰余金	5,810,940	5,821,371
利益剰余金	28,092,824	30,227,970
自己株式	△1,089,829	△1,005,438
株主資本合計	37,686,000	39,915,967
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△48,494	△105,607
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	26,409	△30,702
新株予約権	44,270	42,124
純資産合計	37,756,680	39,927,388
負債純資産合計	147,465,513	162,435,100

(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	115,710,595	110,444,324
売上原価	97,145,235	93,846,520
売上総利益	18,565,359	16,597,803
販売費及び一般管理費		
販売手数料	1,860,626	1,884,543
広告宣伝費	1,918,836	1,512,171
販売促進費	73,854	62,356
給料及び賞与	2,842,473	2,876,624
賞与引当金繰入額	138,381	141,485
業績連動役員報酬引当金繰入額	131,040	—
役員株式給付引当金繰入額	—	18,761
株式給付引当金繰入額	—	77,459
貸倒引当金繰入額	5,818	9,139
事業税	170,500	143,000
消費税等	727,910	874,707
減価償却費	234,943	259,876
賃借料	425,602	433,491
その他	3,398,580	3,302,089
販売費及び一般管理費合計	11,928,568	11,595,707
営業利益	6,636,791	5,002,096
営業外収益		
受取利息	1,369	1,258
受取配当金	15,270	14,881
受取手数料	187,975	173,063
受取和解金	63,000	—
違約金収入	27,848	21,515
補助金収入	181,242	154,650
その他	48,908	109,625
営業外収益合計	525,615	474,995
営業外費用		
支払利息	588,764	738,623
社債発行費	12,068	10,379
コミットメントフィー	60,000	74,650
その他	56,062	41,467
営業外費用合計	716,895	865,120
経常利益	6,445,511	4,611,971
特別利益		
固定資産売却益	3,337	148,241
特別利益合計	3,337	148,241
特別損失		
固定資産売却損	12,071	9,750
固定資産除却損	69,209	66,028
投資有価証券評価損	71,683	—
特別損失合計	152,964	75,778
税金等調整前当期純利益	6,295,883	4,684,434
法人税、住民税及び事業税	2,346,300	1,650,900
法人税等調整額	△349,114	△55,365
法人税等合計	1,997,185	1,595,534
当期純利益	4,298,698	3,088,899
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	4,298,698	3,088,899

（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	4,298,698	3,088,899
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,494	△57,112
その他の包括利益合計	5,494	△57,112
包括利益	4,304,192	3,031,787
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	4,304,192	3,031,787
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	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

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	4,872,064	5,810,940	28,092,824	△1,089,829	37,686,000
当期変動額					
剰余金の配当			△953,754		△953,754
親会社株主に帰属する 当期純利益			3,088,899		3,088,899
自己株式の取得				△62	△62
自己株式の処分		10,430		84,453	94,884
株主資本以外の項目の当期 変動額(純額)					
当期変動額合計	—	10,430	2,135,145	84,390	2,229,966
当期末残高	4,872,064	5,821,371	30,227,970	△1,005,438	39,915,967

	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	△48,494	74,904	26,409	44,270	37,756,680
当期変動額					
剰余金の配当					△953,754
親会社株主に帰属する 当期純利益					3,088,899
自己株式の取得					△62
自己株式の処分					94,884
株主資本以外の項目の当期 変動額(純額)	△57,112	—	△57,112	△2,146	△59,258
当期変動額合計	△57,112	—	△57,112	△2,146	2,170,708
当期末残高	△105,607	74,904	△30,702	42,124	39,927,388

(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)
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	6,295,883	4,684,434
減価償却費	786,894	859,632
社債発行費	12,068	10,379
有形固定資産売却損益(△は益)	8,734	△138,491
有形固定資産除却損	69,209	66,028
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)	983	3,407
賞与引当金の増減額(△は減少)	32,200	12,500
業績連動役員報酬引当金の増減額(△は減少)	86,090	△131,040
役員株式給付引当金の増減額(△は減少)	—	18,761
株式給付引当金の増減額(△は減少)	—	119,864
受取利息及び受取配当金	△16,640	△16,139
支払利息	588,764	738,623
売上債権の増減額(△は増加)	△87,768	△208,942
たな卸資産の増減額(△は増加)	4,574,799	△5,974,541
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△1,039,739	459,106
仕入債務の増減額(△は減少)	1,659,704	34,437
その他債務の増減額(△は減少)	70,283	946,680
その他	1,710,247	△507,201
小計	14,823,399	977,500
利息及び配当金の受取額	16,640	16,139
利息の支払額	△590,700	△749,656
法人税等の支払額	△2,286,356	△1,894,148
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,962,982	△1,650,165
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	△16,594,024	△6,148,018
有形固定資産の売却による収入	77,246	807,684
無形固定資産の取得による支出	△172,870	△107,699
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△552,409
貸付金の回収による収入	4,453	4,497
その他	△64,549	△25,322
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,749,745	△6,021,268
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)	△793,900	4,664,270
長期借入れによる収入	37,021,320	36,801,570
長期借入金の返済による支出	△29,420,834	△31,065,031
リース債務の返済による支出	△317	—
社債の発行による収入	987,931	989,620
社債の償還による支出	—	△250,000
自己株式の売却による収入	111,010	850
自己株式の取得による支出	△595,364	△62
配当金の支払額	△968,274	△953,754
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,341,571	10,187,461
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,554,809	2,516,027
現金及び現金同等物の期首残高	10,486,571	12,041,380
現金及び現金同等物の期末残高	12,041,380	14,557,408

(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 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)
建物及び構築物	504,168千円	612,091千円
土地	979,265	1,365,820
計	1,483,433	1,977,912

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。

(役員向け株式交付信託)

1. 役員向け株式交付信託制度導入の目的

当社は、2019年5月8日に当社グループの中期計画である「中期利益計画について（2020年3月期～2022年3月期）」を公表しました。当社の役員は本中期計画達成のための重要な役割を担っていることから、役員の業績達成に対する意欲をより高めるインセンティブ効果とその成果に報いることを目的としており、またストック・オプション制度と比較し事務負担の軽減を図れることから、自己株式を利用したインセンティブ・プランとして、「役員向け株式交付信託制度」（以下「本役員向け制度」といいます。）を導入しております。なお、本役員向け制度の導入に伴い、業績連動型ストック・オプションの制度は廃止され、役員の報酬は「基本報酬」及び本役員向け制度による「株式報酬」により構成されることとなります。

2. 取引の概要

本役員向け制度は、当社が拠出する金銭を原資として信託（「役員向け株式交付信託」（以下「本役員向け信託」といいます。））を設定し、本役員向け信託が当社より当社の普通株式（以下「当社株式」といいます。）の取得を行い、役員に対して予め定めた業績目標の達成を条件に、本役員向け信託を通じて当社株式を交付する役員向けインセンティブ・プランであります。当該株式は、当社取締役会が定める株式交付規程に従って付与されるものであります。

なお、当初の当社株式の取得は自己株式の処分によることを予定しておりますが、信託期間中に役員の増員等により株式数が不足する可能性が生じた場合には、取引所市場から取得することがあります。

(従業員向け株式交付信託)

1. 従業員向け株式交付信託制度導入の目的

当社は、当社及び当社グループの従業員に対する福利厚生制度を拡充させるとともに、従業員の帰属意識を醸成し経営参画意識を持たせ、中長期的な業績向上に対する意識を高めることにより、中長期的な企業価値向上を図ることを目的としたインセンティブ・プランとして、「従業員向け株式交付信託制度」（以下「本従業員向け制度」といいます。）を導入しております。

2. 取引の概要

本従業員向け制度は、当社が拠出する金銭を原資として信託（「従業員向け株式交付信託」（以下「本従業員向け信託」といいます。））を設定し、本従業員向け信託が当社より当社の普通株式（以下「当社株式」といいます。）の取得を行い、従業員のうち一定の要件を充足する者に対して、予め定めた業績目標の達成を条件に、本従業員向け信託を通じて当社株式を交付する従業員向けインセンティブ・プランであります。当該株式は、当社取締役会が定める株式交付規程に従って、その職位等に応じて付与されるものであります。なお、本従業員向け信託による当社株式の取得資金は、全額当社が拠出するため、従業員の負担はありません。

本従業員向け信託の導入により、従業員は当社株式の株価上昇による経済的利益を享受することができるため、株価を意識した従業員の業務遂行を促すとともに、従業員の勤労意欲を高める効果が期待できます。

なお、当初の当社株式の取得は自己株式の処分によることを予定しておりますが、信託期間中に従業員の増加等により株式数が不足する可能性が生じた場合には、取引所市場から取得することがあります。

(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ますが、当連結会計年度より、経営資源を集中することを目的として、報告セグメントを従来の「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区分から、「分譲住宅事業」、「住宅流通事業」、「土地有効活用事業」及び「賃貸及び管理事業」の4区分に変更しております。

「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並びに一戸建注文住宅の建築請負工事を行っております。「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賃貸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。

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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					その他 (注2)	合計
	分譲住宅	住宅流通	土地有効活用	賃貸及び管理	計		
売上高							
外部顧客への売上高	40,919,632	33,094,327	23,847,631	17,849,004	115,710,595	—	115,710,595
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	40,919,632	33,094,327	23,847,631	17,849,004	115,710,595	—	115,710,595
セグメント利益	3,726,150	507,734	2,381,374	1,747,560	8,362,820	—	8,362,820
セグメント資産	64,223,672	24,848,897	9,829,524	23,679,176	122,581,270	—	122,581,270
その他の項目							
減価償却費	273,219	73,845	12,059	346,692	705,816	—	705,816
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	210,964	99,874	25,837	7,502,485	7,839,160	—	7,839,160

(注) 1. 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。

2. 「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、建築請負工事及びその関連工事等を行っております。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					その他 (注2)	合計
	分譲住宅	住宅流通	土地有効活用	賃貸及び管理	計		
売上高							
外部顧客への売上高	28,926,878	38,176,829	23,298,114	20,042,503	110,444,324	—	110,444,324
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	28,926,878	38,176,829	23,298,114	20,042,503	110,444,324	—	110,444,324
セグメント利益	1,313,092	713,706	2,171,785	2,430,475	6,629,060	—	6,629,060
セグメント資産	70,777,857	21,467,475	15,074,476	25,502,109	132,821,918	2,528,523	135,350,442
その他の項目							
減価償却費	167,111	56,751	16,917	490,324	731,104	—	731,104
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	173,015	11,391	17,542	5,245,463	5,447,413	—	5,447,413

(注) 1. 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。

2. 「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、建築請負工事及びその関連工事等を行っております。

3. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、新規連結に伴う増加額を含めておりません。

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	8,362,820	6,629,060
「その他」の区分の利益	—	—
セグメント間取引消去	65,200	63,000
全社費用(注)	△1,791,228	△1,689,963
連結財務諸表の営業利益	6,636,791	5,002,096

(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	122,581,270	132,821,918
「その他」の区分の資産	—	2,528,523
全社資産(注)	24,884,242	27,084,658
連結財務諸表の資産合計	147,465,513	162,435,100

(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		その他		調整額		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	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	705,816	731,104	—	—	81,077	128,528	786,894	859,632
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	7,839,160	5,447,413	—	—	8,515,584	1,241,819	16,354,745	6,689,233

(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。

5. 報告セグメントの変更等に関する事項

当連結会計年度より、近年の建設業界の人手不足を背景として、「分譲住宅事業」に経営資源を集中するために注文住宅事業を縮小し、社内管理区分を「分譲住宅事業」に集約する事といたしました。これにより、報告セグメントとして開示しておりました「分譲住宅事業」と「注文住宅事業」を統合し、これまでの5報告セグメントを4報告セグメントに変更しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

【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

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

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 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）

（単位：千円）

	分譲住宅	住宅流通	土地有効活用	賃貸及び管理	その他	全社・消去	合計
当期償却額	—	—	—	—	—	—	—
当期末残高	—	—	—	—	290,329	—	290,329

【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	1,068.69円	1,126.40円
1株当たり当期純利益	120.40円	87.40円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	119.99円	87.31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 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株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益（千円）	4,298,698	3,088,899
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）	4,298,698	3,088,899
普通株式の期中平均株式数（千株）	35,702	35,342
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）	121	35
（うち新株予約権（千株））	（ 121）	（ 35）
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)

(株式交付信託導入に伴う第三者割当による自己株式の処分)

当社は、2020年2月19日開催の取締役会において、中長期的な企業価値向上を図ることを目的とした、ストック・オプションに代わる新たなインセンティブ・プランとして「従業員向け株式交付信託制度」(以下「本従業員向け制度」といいます。)を導入することを決議しております。また、2020年5月8日開催の取締役会において本従業員向け制度の仕組みの概要及び「従業員向け株式交付信託」(以下「本従業員向け信託」といいます。)につきまして決議いたしました。

なお、本従業員向け信託の導入に伴い、当社が現在保有する自己株式1,440,530株(2020年3月31日現在)のうち、700,000株を日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(本従業員向け制度の受託者たる株式会社りそな銀行から再信託を受けた再信託受託者)に設定される信託口に対し、第三者割当により一括して処分することを同時に決議いたしました。

1. 本従業員向け制度の導入の目的

当社は、当社及び当社グループの従業員に対する福利厚生制度を拡充させるとともに、従業員の帰属意識を醸成し経営参画意識を持たせ、中長期的な業績向上に対する意識を高めることにより、中長期的な企業価値向上を図ることを目的としたインセンティブ・プランとして、本従業員向け信託を導入いたします。

2. 本従業員向け制度の概要

本従業員向け制度は、予め当社が定めた従業員向け株式交付規程に基づき、当社が金銭を拠出することにより設定する本従業員向け信託が当社株式を取得し、従業員に対して付与するポイントの数に相当する数の当社株式を、本従業員向け信託を通じて各従業員に対して、毎年一定の時期に交付する制度です。

3. 本従業員向け信託の主な内容

- | | |
|---------------|--|
| (1) 名 称 | 従業員向け株式交付信託 |
| (2) 委 託 者 | 当社 |
| (3) 受 託 者 | 株式会社りそな銀行
株式会社りそな銀行は日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社と特定包括信託契約を締結し、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社は再信託受託者となります。 |
| (4) 受 益 者 | 当社及び当社グループの従業員のうち、受益者要件を満たす者 |
| (5) 信 託 管 理 人 | 当社の従業員から選定 |
| (6) 本信託契約の締結日 | 2020年5月11日(予定) |
| (7) 金銭を信託する日 | 2020年5月11日(予定) |
| (8) 信 託 の 期 間 | 2020年5月11日(予定)から本信託が終了するまで
(特定の終了期日は定めず、本従業員向け制度が継続する限り本従業員向け信託は継続します。) |
| (9) 議 決 権 行 使 | 受託者は、信託管理人からの指図に基づき、信託期間を通じ議決権を行使します。 |
| (10) 取得株式の種類 | 当社普通株式 |
| (11) 信託金の金額 | 362,350千円(予定)(信託報酬・信託費用等含まず。) |
| (12) 株式の取得時期 | 2020年5月25日(予定)～2020年6月30日(予定) |
| (13) 株式の取得方法 | 当社(自己株式の処分)または取引所市場(立会外取引を含みます。)より取得 |

4. 第三者割当による自己株式の処分要領

- | | |
|---------------|---|
| (1) 処 分 期 日 | 2020年5月25日 |
| (2) 処 分 株 式 数 | 普通株式 700,000株 |
| (3) 処 分 価 格 | 1株につき498円 |
| (4) 処 分 方 法 | 第三者割当による処分 |
| (5) 処 分 先 | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) |
| (6) そ の 他 | 本自己株式の処分については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。 |

4. その他

役員の異動

該当事項はありません。