



## 2020年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年5月8日  
上場取引所 東

上場会社名 株式会社エフ・ジェー・ネクスト  
 コード番号 8935 URL <https://www.fjnext.com>  
 代表者 (役職名) 代表取締役会長兼社長 (氏名) 肥田 幸春  
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役管理本部長 (氏名) 永井 敦 TEL 03-6733-7711  
 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	84,840	4.1	10,412	3.2	10,323	2.3	6,732	3.0
2019年3月期	81,516	21.7	10,093	39.4	10,087	39.6	6,538	39.4

(注) 包括利益 2020年3月期 6,744百万円 (3.5%) 2019年3月期 6,514百万円 (39.0%)

	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	%	%	%
2020年3月期	205.98	—	14.1	13.0	12.3
2019年3月期	200.05	—	15.5	14.8	12.4

(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	86,719	50,314	58.0	1,539.35
2019年3月期	72,686	44,942	61.8	1,375.02

(参考) 自己資本 2020年3月期 50,314百万円 2019年3月期 44,942百万円

#### (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	980	△502	8,564	21,796
2019年3月期	△599	△96	△229	12,754

### 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	—	16.00	—	20.00	36.00	1,176	18.0	2.8
2020年3月期	—	22.00	—	22.00	44.00	1,438	21.4	3.0
2021年3月期(予想)	—	22.00	—	22.00	44.00		28.8	

(注) 1. 2019年3月期期末配当金の内訳 普通配当16円00銭 特別配当4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、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		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	71,000	△16.3	7,500	△28.0	7,500	△27.4	5,000	△25.7	152.97

(注) 現時点で想定し得る新型コロナウイルス感染症による影響を業績予想に織り込んでおります。詳細は添付資料 P.2「1. 経営成績等の概況」をご覧ください。また、第2四半期累計期間の業績予想については開示を省略しております。

※ 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）	2020年3月期	34,646,500株	2019年3月期	34,646,500株
② 期末自己株式数	2020年3月期	1,961,157株	2019年3月期	1,961,157株
③ 期中平均株式数	2020年3月期	32,685,343株	2019年3月期	32,685,343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	75,404	3.7	9,037	6.5	9,406	5.3	6,262	6.1
2019年3月期	72,738	22.0	8,488	43.9	8,931	41.4	5,904	40.2

	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	191.60	—
2019年3月期	180.65	—

(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	76,735		46,513		60.6	1,423.06		
2019年3月期	64,001		41,623		65.0	1,273.46		

(参考) 自己資本 2020年3月期 46,513百万円 2019年3月期 41,623百万円

※ 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当たっての注意事項等については、添付資料P.2「1. 経営成績等の概況」をご覧ください。

(決算説明会資料についてのご案内)

当社は、新型コロナウイルス感染が拡大している状況を受け、2020年5月に開催を予定しておりました機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を中止いたします。当日使用する予定であった決算説明会資料については、5月20日に当社ウェブサイトに掲載を予定しております。

○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
①当期の経営成績	2
②次期(2021年3月期)の見通し	3
(2) 当期の財政状態の概況	3
①資産、負債及び純資産の状況	3
②当期のキャッシュフローの概況	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	13
(連結貸借対照表関係)	15
(連結損益計算書関係)	15
(連結株主資本等変動計算書関係)	16
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	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
4. 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	27
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	29
(継続企業の前提に関する注記)	29
(重要な後発事象)	29
5. その他	30
(1) 生産、受注及び販売の状況	30
(2) その他	30

## 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、政府による各種政策効果を背景に雇用・所得環境の改善が続くなど、緩やかな景気回復が継続しておりましたが、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、景気は急速に悪化しており、先行きについても極めて厳しい状況が続くと見込まれます。

首都圏のマンション市場におきましては、工事費の高止まりと土地取得価格上昇の影響により、当連結会計年度のマンションの新規供給戸数は前年同期比22.0%減の2万8,563戸となり、また、同期間の平均初月契約率においても61.3%と好調の目安と言われる70%を下回りました。職住近接志向の高い共働き世帯を中心に、都心部や駅近の物件に対する需要は高いものの、継続的な上昇を続けるマンション価格に対し、消費者の慎重な姿勢が見られます。(数字は株式会社不動産経済研究所調べ)

当社グループの主要事業領域である資産運用型分譲マンション市場におきましては、単身者を中心とした首都圏の賃貸需要は底堅く、購入需要についても、安定した収益が期待できる運用商品として認知度が高まり、低金利にも後押しされ、堅調な状況が続いておりますが、新型コロナウイルス感染症の影響により、先行きは不透明な状況となっております。

このような経営環境のもと、当社グループは、首都圏において、資産運用としての多彩なメリットを提供する「ガーラマンションシリーズ」及びファミリー向けマンションの自社ブランド「ガーラ・レジデンスシリーズ」の開発・販売の拡大、顧客サポート体制の充実、ブランド力の強化を図ってまいりました。また、中古マンション売買の拡充にも積極的に取り組み、グループ企業価値の向上に全力を尽くしてまいりました。

こうした結果、当連結会計年度は、売上高848億40百万円(前連結会計年度比4.1%増)、営業利益104億12百万円(前連結会計年度比3.2%増)、経常利益103億23百万円(前連結会計年度比2.3%増)、親会社株主に帰属する当期純利益67億32百万円(前連結会計年度比3.0%増)となり、売上高・利益とも過去最高を更新しました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

#### (不動産開発事業)

当連結会計年度は、「ガーラ・ヒルズ品川下神明」、「ガーラ・プレシャス大森」、「ガーラ・レジデンス船堀」などの新築物件の販売に注力するとともに、中古マンションの販売も積極的に行ってまいりました。

その結果、新築マンション売上高318億49百万円(1,054戸)、中古マンション売上高364億68百万円(1,501戸)、その他収入70億38百万円となり、不動産開発事業の合計売上高753億56百万円(前連結会計年度比3.7%増)、セグメント利益90億85百万円(前連結会計年度比6.9%増)となりました。

#### 売上高等内訳

区分	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		
	戸数 (戸)	金額 (百万円)	前年比 (%)	戸数 (戸)	金額 (百万円)	前年比 (%)
ガーラマンションシリーズ	648	18,149	106.3%	847	22,837	125.8%
ガーラ・レジデンスシリーズ	233	12,119	156.5%	207	9,012	74.4%
中古マンション	1,581	35,975	126.8%	1,501	36,468	101.4%
その他収入	—	6,451	101.3%	—	7,038	109.1%
合計	2,462	72,696	122.0%	2,555	75,356	103.7%

#### (不動産管理事業)

当連結会計年度は、自社グループ開発物件の新規管理受託に加え、外部受注を積極的に進めたことで管理件数が増加し、賃貸管理戸数は15,943戸、建物管理棟数は294棟となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は29億10百万円(前連結会計年度比11.7%増)となり、一方で人件費等の増加により、セグメント利益7億91百万円(前連結会計年度比7.1%減)となりました。

#### (建設事業)

当連結会計年度は、マンション建設及び大規模修繕工事を中心に受注は堅調に推移し、また工事についても概ね計画どおりに進捗しました。

以上の結果、建設事業の売上高は55億70百万円(前連結会計年度比3.8%増)となり、一方で前連結会計年度にマンションの卸販売を計上した反動減により、セグメント利益5億18百万円(前連結会計年度比20.8%減)となりました。

(旅館事業)

当連結会計年度は、新たに取得した「清流荘」が売上高に貢献した一方で、利益面においては、同旅館の取得に係る初期費用、及び、台風や新型コロナウイルス感染症拡大の影響等もあり、計画を下回って推移しました。

以上の結果、旅館事業の売上高は10億2百万円(前連結会計年度比18.6%増)、セグメント損失28百万円(前連結会計年度は35百万円の利益)となりました。

② 次期(2021年3月期)の見通し

次期の見通しにつきましては、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大の影響により、極めて厳しい状況が続くと見込まれております。

次期業績予想の算定にあたっては、新型コロナウイルス感染症の拡大による購入需要への影響が第2四半期末頃まで一定程度継続するものと仮定し、マンションの年間販売戸数は1,900戸を計画しております。これに不動産管理事業、建設事業及び旅館事業の収入を加え、2021年3月期の売上高は710億円(当連結会計年度比16.3%減)を計画しております。

利益面につきましては、営業利益75億円(当連結会計年度比28.0%減)、経常利益75億円(当連結会計年度比27.4%減)、親会社株主に帰属する当期純利益50億円(当連結会計年度比25.7%減)を計画しております。

不透明な状況が続いておりますが、首都圏の賃貸需要については単身世帯の増加を背景に、今後も底堅く継続していくものと見ており、当社グループは自社ブランド「ガーラマンションシリーズ」、「ガーラ・レジデンスシリーズ」の継続的な開発、供給を行うとともに、販売・サービス体制の充実を図ってまいります。

なお、今後の感染拡大や収束の状況等によって業績は大きく変動する可能性があります。引き続き当社グループの事業への影響を慎重に見極め、今後修正の必要が生じた場合には速やかに開示いたします。

(2) 当期の財政状態の概況

① 資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当連結会計年度末における流動資産は833億75百万円となり、前連結会計年度末に比べ139億43百万円増加いたしました。これは主に現金及び預金が92億33百万円、販売用不動産が43億99百万円、受取手形及び営業未収入金が12億円増加した一方、仕掛販売用不動産が8億29百万円、前渡金が1億22百万円減少したことによるものであります。固定資産は33億43百万円となり、前連結会計年度末に比べ89百万円増加いたしました。これは主に温泉旅館「清流荘」の取得により有形固定資産が3億28百万円増加した一方、投資その他の資産が2億36百万円減少したことによるものであります。

この結果、総資産は867億19百万円となり、前連結会計年度末に比べ140億33百万円増加いたしました。

(負債)

当連結会計年度末における流動負債は240億56百万円となり、前連結会計年度末に比べ86億68百万円増加いたしました。これは主に1年内返済予定の長期借入金が93億64百万円、短期借入金が7億98百万円、未払消費税等が3億33百万円増加した一方、支払手形及び買掛金が6億2百万円、未払法人税等が5億71百万円減少したことによるものであります。固定負債は123億48百万円となり、前連結会計年度末に比べ7百万円減少いたしました。

この結果、負債合計は364億5百万円となり、前連結会計年度末に比べ86億61百万円増加いたしました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は503億14百万円となり、前連結会計年度末に比べ53億71百万円増加いたしました。主な増加は親会社株主に帰属する当期純利益67億32百万円であり、減少は剰余金の配当13億72百万円であります。

この結果、自己資本比率は58.0%(前連結会計年度末は61.8%)となりました。

② 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は、前連結会計年度末に比べ90億42百万円増加し、217億96百万円となりました。

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)

営業活動により獲得した資金は9億80百万円(前連結会計年度は5億99百万円の支出)となりました。主な収入は、税金等調整前当期純利益103億23百万円であり、主な支出は、たな卸資産の増加額37億59百万円、法人税等の支払額41億82百万円、売上債権の増加額12億円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により支出した資金は5億2百万円(前連結会計年度は96百万円の支出)となりました。主な支出は、有形固定資産の取得による支出4億23百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により獲得した資金は85億64百万円(前連結会計年度は2億29百万円の支出)となりました。主な収入は、事業用地の購入資金対応のための長期借入れによる収入163億65百万円、短期借入金の純増加額7億98百万円であり、主な支出は、プロジェクトの完成等に伴う長期借入金の返済による支出72億26百万円、配当金の支払額13億72百万円であります。

(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(%)	61.1	61.1	62.0	61.8	58.0
時価ベースの自己資本比率(%)	33.9	54.5	44.3	38.4	30.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(%)	1,263.2	757.7	-	-	2,667.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	14.8	34.5	-	-	16.4

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／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：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. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

4. 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。

5. 2018年3月期及び2019年3月期の「キャッシュ・フロー対有利子負債比率」、「インタレスト・カバレッジ・レシオ」については、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つと認識し、積極的な事業展開のための内部留保、財務バランス等を総合的に勘案の上、継続的かつ利益に応じた安定的な利益の配分を行うことを基本方針としております。

この基本方針に基づき、当期の業績、及び次期以降の中長期的な事業展開等を慎重に検討いたしました結果、当連結会計年度(2020年3月期)の期末配当につきましては、普通配当1株当たり22円とし、すでに実施済みの中間配当22円とあわせると、年間配当は1株当たり44円となります。また、次期連結会計年度(2021年3月期)の配当につきましては、中間、期末ともに1株当たり22円(年間配当1株当たり44円)を予定しております。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国際的な事業展開や資金調達を行っておりませんので、日本基準に基づき連結財務諸表を作成しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	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	12,895	22,129
受取手形及び営業未収入金	3,543	4,743
販売用不動産	25,450	※2 29,850
仕掛販売用不動産	※2 26,678	※2 25,848
未成工事支出金	22	20
原材料及び貯蔵品	20	31
前渡金	208	86
その他	614	666
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	69,431	83,375
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,429	1,668
減価償却累計額	△890	△978
建物及び構築物(純額)	※2 538	※2 690
土地	※2 594	※2 762
その他	330	327
減価償却累計額	△258	△248
その他(純額)	72	79
有形固定資産合計	1,204	1,532
無形固定資産		
投資その他の資産	43	40
投資有価証券	※1 236	※1 242
繰延税金資産	721	753
その他	1,058	784
貸倒引当金	△10	△10
投資その他の資産合計	2,006	1,770
固定資産合計	3,254	3,343
資産合計	72,686	86,719



(単位:百万円)

	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	1,875	1,273
短期借入金	332	1,130
1年内返済予定の長期借入金	※2 6,660	※2 16,024
未払金	518	419
未払法人税等	2,425	1,853
未払消費税等	79	413
預り金	1,799	1,891
賞与引当金	266	281
その他	1,428	769
流動負債合計	15,387	24,056
固定負債		
長期借入金	※2 9,230	※2 9,003
役員退職慰労引当金	832	889
退職給付に係る負債	621	672
長期預り敷金保証金	1,603	1,714
長期預り金	68	69
固定負債合計	12,356	12,348
負債合計	27,743	36,405
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,774	2,774
資本剰余金	3,054	3,054
利益剰余金	40,336	45,695
自己株式	△1,211	△1,211
株主資本合計	44,953	50,313
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1	1
退職給付に係る調整累計額	△12	△1
その他の包括利益累計額合計	△11	0
純資産合計	44,942	50,314
負債純資産合計	72,686	86,719

(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 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	81,516	84,840
売上原価	※1,※2 62,359	※2 64,754
売上総利益	19,156	20,086
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	1,249	1,401
給料手当及び賞与	3,057	3,276
賞与引当金繰入額	251	260
退職給付費用	85	93
役員退職慰労引当金繰入額	51	55
その他	4,369	4,585
販売費及び一般管理費合計	9,063	9,673
営業利益	10,093	10,412
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	2	3
違約金収入	22	29
助成金収入	9	2
その他	8	11
営業外収益合計	43	47
営業外費用		
支払利息	45	59
支払手数料	-	67
その他	3	8
営業外費用合計	49	136
経常利益	10,087	10,323
税金等調整前当期純利益	10,087	10,323
法人税、住民税及び事業税	3,653	3,628
法人税等調整額	△105	△36
法人税等合計	3,548	3,591
当期純利益	6,538	6,732
親会社株主に帰属する当期純利益	6,538	6,732

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	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	6,538	6,732
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△11	0
退職給付に係る調整額	△12	11
その他の包括利益合計	△24	11
包括利益	6,514	6,744
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,514	6,744
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: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	2,774	3,054	34,712	△1,211	39,330
当期変動額					
剰余金の配当			△915		△915
親会社株主に帰属する当期純利益			6,538		6,538
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	5,623	-	5,623
当期末残高	2,774	3,054	40,336	△1,211	44,953

	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	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	13	-	13	39,343
当期変動額				
剰余金の配当				△915
親会社株主に帰属する当期純利益				6,538
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△11	△12	△24	△24
当期変動額合計	△11	△12	△24	5,599
当期末残高	1	△12	△11	44,942

当連結会計年度(自2019年4月1日 至2020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	2,774	3,054	40,336	△1,211	44,953
当期変動額					
剰余金の配当			△1,372		△1,372
親会社株主に帰属する当期純利益			6,732		6,732
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	5,359	-	5,359
当期末残高	2,774	3,054	45,695	△1,211	50,313

	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	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	1	△12	△11	44,942
当期変動額				
剰余金の配当				△1,372
親会社株主に帰属する当期純利益				6,732
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	0	11	11	11
当期変動額合計	0	11	11	5,371
当期末残高	1	△1	0	50,314

(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 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	10,087	10,323
減価償却費	226	283
貸倒引当金の増減額(△は減少)	0	△0
賞与引当金の増減額(△は減少)	15	14
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	42	56
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	41	67
受取利息及び受取配当金	△3	△3
支払利息	45	59
売上債権の増減額(△は増加)	△624	△1,200
たな卸資産の増減額(△は増加)	△9,753	△3,759
仕入債務の増減額(△は減少)	926	△602
前渡金の増減額(△は増加)	△54	122
前受金の増減額(△は減少)	460	△691
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	14	111
未払消費税等の増減額(△は減少)	195	307
その他	325	135
小計	1,946	5,222
利息及び配当金の受取額	3	3
利息の支払額	△45	△63
法人税等の支払額	△2,504	△4,182
営業活動によるキャッシュ・フロー	△599	980
<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	△74	△423
投資有価証券の取得による支出	△5	△5
定期預金の増減額(△は増加)	△36	△71
その他	19	△1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△96	△502
<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)	332	798
長期借入れによる収入	9,230	16,365
長期借入金の返済による支出	△8,870	△7,226
リース債務の返済による支出	△6	-
配当金の支払額	△915	△1,372
財務活動によるキャッシュ・フロー	△229	8,564
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△926	9,042
現金及び現金同等物の期首残高	13,680	12,754
現金及び現金同等物の期末残高	※ 12,754	※ 21,796

(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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 4社

連結子会社の名称

㈱エフ・ジェー・コミュニティ

㈱レジテックコーポレーション

F Jリゾートマネジメント㈱

㈱アライドライフ

(2) 非連結子会社の名称等

台湾益富傑股份有限公司

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲に含めておりません。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用していない非連結子会社の名称等

台湾益富傑股份有限公司

(持分法を適用していない理由)

持分法を適用していない非連結子会社は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲に含めておりません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

② デリバティブ

時価法

ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。

③ たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

未成工事支出金

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

原材料及び貯蔵品

最終仕入原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 11~44年

② 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

ただし、ソフトウェア(自社利用)については、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

③ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、将来の支給見込額のうち当連結会計年度負担額を計上しております。

③ 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

① 退職給付見込額の期間帰属方法

当社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき、退職給付債務の額を計上しております。なお、退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

連結子会社4社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

② 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

販売用不動産の売上高及び売上原価の計上は引渡基準によっておりますが、連結子会社の融資を伴う販売用不動産については、未回収の債権相当額に対応する販売利益を繰延処理しております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には、特例処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金の支払利息

③ ヘッジ方針

借入金の金利の変動によるリスクを回避する目的で、金利スワップ取引を行っております。ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。

④ ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ対象及びヘッジ手段について、ヘッジ取引の事前、事後に個別取引ごとにヘッジ効果を検証しておりますが、契約内容等によりヘッジに高い有効性が認められている場合には有効性の判断を省略しております。



(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理方法は、税抜方式によっております。また、控除対象外消費税等については、当連結会計年度の費用としております。

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社に対するものは、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)
投資有価証券(株式)	74百万円	74百万円

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、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)
販売用不動産	-百万円	8,407百万円
仕掛販売用不動産	21,694	22,054
建物及び構築物	147	118
土地	253	253
計	22,096	30,834

担保付債務は、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)
1年内返済予定の長期借入金	6,660百万円	15,524百万円
長期借入金	9,230	9,003
計	15,890	24,528

(連結損益計算書関係)

※1 売上原価には収益性の低下に伴うたな卸資産の簿価切下額が含まれております。

	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)
	△22百万円	-百万円

※2 売上原価には販売用不動産利益繰延額(純額)が含まれております。

	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)
	12百万円	82百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自2018年4月1日 至2019年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数(千株)	当連結会計年度増 加株式数(千株)	当連結会計年度減 少株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	34,646	-	-	34,646
合計	34,646	-	-	34,646
自己株式				
普通株式(注)	1,961	-	-	1,961
合計	1,961	-	-	1,961

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2018年6月21日 定時株主総会	普通株式	392	12	2018年3月31日	2018年6月22日
2018年11月1日 取締役会	普通株式	522	16	2018年9月30日	2018年12月4日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2019年6月20日 定時株主総会	普通株式	653	利益剰余金	20	2019年3月31日	2019年6月21日

当連結会計年度(自2019年4月1日 至2020年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数(千株)	当連結会計年度増 加株式数(千株)	当連結会計年度減 少株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	34,646	-	-	34,646
合計	34,646	-	-	34,646
自己株式				
普通株式(注)	1,961	-	-	1,961
合計	1,961	-	-	1,961

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2019年6月20日 定時株主総会	普通株式	653	20	2019年3月31日	2019年6月21日
2019年11月1日 取締役会	普通株式	719	22	2019年9月30日	2019年12月3日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2020年6月24日 定時株主総会	普通株式	719	利益剰余金	22	2020年3月31日	2020年6月25日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	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)
現金及び預金勘定	12,895百万円	22,129百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△140	△332
現金及び現金同等物	12,754	21,796

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前連結会計年度(自2018年4月1日 至2019年3月31日)

1. 報告セグメントの概要

当社グループ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。

当社及び株式会社アライドライフが「不動産開発事業」、株式会社エフ・ジェー・コミュニティが「不動産管理事業」、株式会社レジテックコーポレーションが「建設事業」、当社及びFJリゾートマネジメント株式会社が「旅館事業」を行っており、この4つを報告セグメントとしております。

「不動産開発事業」は、主に首都圏におけるワンルームマンション及びファミリーマンションの開発・販売・仲介・賃貸、並びに伊豆地域における不動産事業を行っております。「不動産管理事業」は、主にマンション区分所有者から賃貸管理、及び管理組合から建物管理の請負業務を行っております。「建設事業」は、主にマンション等建築物の設計・施工・検査・リノベーションを行っております。「旅館事業」は、静岡県伊豆エリアにおいて、温泉旅館「伊東遊季亭」、「伊東遊季亭 川奈別邸」及び「玉峰館」の経営を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益、資産その他の項目の算定方法

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、資産その他の項目の金額に関する情報

(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
	不動産 開発事業	不動産 管理事業	建設事業	旅館事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	72,696	2,606	5,368	845	81,516	-	81,516
セグメント間の内部売上高 又は振替高	11	407	595	13	1,027	△1,027	-
計	72,707	3,014	5,963	858	82,543	△1,027	81,516
セグメント利益	8,502	852	654	35	10,044	48	10,093
セグメント資産	62,811	5,182	3,484	1,376	72,855	△168	72,686
その他の項目							
減価償却費	147	2	0	77	228	△1	226
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	37	3	1	33	75	△2	72

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益

(単位：百万円)

セグメント間取引消去	52
棚卸資産及び固定資産の調整額	△4
合計	48

セグメント資産

(単位：百万円)

セグメント間取引消去	△150
棚卸資産及び固定資産の調整額	△18
合計	△168

減価償却費

(単位：百万円)

固定資産の調整額	△1
----------	----

有形固定資産及び無形固定資産の増加額

(単位：百万円)

固定資産の調整額	△2
----------	----

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当連結会計年度(自2019年4月1日 至2020年3月31日)

1. 報告セグメントの概要

当社グループ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。

当社及び株式会社アライドライフが「不動産開発事業」、株式会社エフ・ジェー・コミュニティが「不動産管理事業」、株式会社レジテックコーポレーションが「建設事業」、当社及びFJリゾートマネジメント株式会社が「旅館事業」を行っており、この4つを報告セグメントとしております。

「不動産開発事業」は、主に首都圏におけるワンルームマンション及びファミリーマンションの開発・販売・仲介・賃貸、並びに伊豆地域における不動産事業を行っております。「不動産管理事業」は、主にマンション区分所有者から賃貸管理、及び管理組合から建物管理の請負業務を行っております。「建設事業」は、主にマンション等建築物の設計・施工・検査・リノベーションを行っております。「旅館事業」は、静岡県伊豆エリアにおいて、温泉旅館「伊東遊季亭」、「伊東遊季亭 川奈別邸」、「玉峰館」及び「清流荘」の経営を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益、資産その他の項目の算定方法

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、資産その他の項目の金額に関する情報

(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
	不動産 開発事業	不動産 管理事業	建設事業	旅館事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	75,356	2,910	5,570	1,002	84,840	-	84,840
セグメント間の内部売上高 又は振替高	15	442	120	12	591	△591	-
計	75,371	3,353	5,690	1,015	85,431	△591	84,840
セグメント利益又は損失(△)	9,085	791	518	△28	10,366	46	10,412
セグメント資産	75,193	5,599	4,358	1,750	86,902	△182	86,719
その他の項目							
減価償却費	195	4	0	83	284	△1	283
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	58	5	0	388	452	△7	445

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益

(単位：百万円)

セグメント間取引消去	54
棚卸資産及び固定資産の調整額	△7
合計	46

セグメント資産 (単位:百万円)

セグメント間取引消去	△156
棚卸資産及び固定資産の調整額	△26
合計	△182

減価償却費 (単位:百万円)

固定資産の調整額	△1
----------	----

有形固定資産及び無形固定資産の増加額 (単位:百万円)

固定資産の調整額	△7
----------	----

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【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

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社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、特定の顧客への売上高であって、連結損益計算書の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

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社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、特定の顧客への売上高であって、連結損益計算書の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	1,375.02円	1株当たり純資産額	1,539.35円
1株当たり当期純利益金額	200.05円	1株当たり当期純利益金額	205.98円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載はしていません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載はしていません。	

(注) 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 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金額 (百万円)	6,538	6,732
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)	6,538	6,732
普通株式の期中平均株式数(株)	32,685,343	32,685,343

(重要な後発事象)

該当事項はありません。



4. 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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,584	15,887
営業未収入金	688	113
販売用不動産	25,454	29,855
仕掛販売用不動産	26,658	25,842
貯蔵品	9	18
前渡金	187	86
未収入金	14	19
前払費用	269	230
その他	19	17
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	59,886	72,070
固定資産		
有形固定資産		
建物	244	360
構築物	52	120
車両運搬具	16	11
工具、器具及び備品	45	47
土地	408	577
その他	-	9
有形固定資産合計	768	1,126
無形固定資産		
その他	25	23
無形固定資産合計	25	23
投資その他の資産		
投資有価証券	162	168
関係会社株式	774	774
関係会社長期貸付金	800	1,200
長期前払費用	530	376
保険積立金	24	24
敷金及び保証金	319	319
繰延税金資産	531	593
その他	190	69
貸倒引当金	△10	△10
投資その他の資産合計	3,322	3,515
固定資産合計	4,115	4,664
資産合計	64,001	76,735

(単位:百万円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	291	-
買掛金	787	145
短期借入金	-	650
1年内返済予定の長期借入金	6,660	15,524
未払金	445	374
未払費用	205	221
未払法人税等	2,071	1,708
前受金	710	135
預り金	328	272
賞与引当金	192	197
未払消費税等	-	345
その他	116	198
流動負債合計	11,808	19,773
固定負債		
長期借入金	9,230	9,003
退職給付引当金	468	511
役員退職慰労引当金	815	868
長期預り敷金保証金	16	25
長期預り金	38	41
固定負債合計	10,569	10,449
負債合計	22,378	30,222
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,774	2,774
資本剰余金		
資本準備金	2,738	2,738
その他資本剰余金	316	316
資本剰余金合計	3,054	3,054
利益剰余金		
利益準備金	27	27
その他利益剰余金		
別途積立金	26,800	29,800
繰越利益剰余金	10,176	12,066
利益剰余金合計	37,004	41,893
自己株式	△1,211	△1,211
株主資本合計	41,621	46,511
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1	1
評価・換算差額等合計	1	1
純資産合計	41,623	46,513
負債純資産合計	64,001	76,735

(2) 損益計算書

(単位:百万円)

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
売上高	72,738	75,404
売上原価	56,245	57,863
売上総利益	16,492	17,541
販売費及び一般管理費	8,004	8,503
営業利益	8,488	9,037
営業外収益		
受取利息	6	4
受取配当金	402	403
経営指導料	52	54
違約金収入	22	29
その他	6	9
営業外収益合計	491	500
営業外費用		
支払利息	43	58
支払手数料	-	67
その他	3	4
営業外費用合計	47	131
経常利益	8,931	9,406
税引前当期純利益	8,931	9,406
法人税、住民税及び事業税	3,088	3,205
法人税等調整額	△61	△61
法人税等合計	3,027	3,144
当期純利益	5,904	6,262

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
I 用地費	(注) 2	9,932	17.7	9,683	16.7
II 外注建築工事費		10,740	19.1	12,354	21.4
III 設計監理費		333	0.6	357	0.6
IV 諸経費		193	0.3	179	0.3
V 購入不動産		29,866	53.1	29,870	51.7
VI 支払家賃		4,670	8.3	4,720	8.2
VII 管理委託費		320	0.6	355	0.6
VIII 減価償却費		156	0.3	218	0.4
IX 租税公課		0	0.0	0	0.0
X その他		19	0.0	42	0.1
計		56,233	100.0	57,780	100.0
販売用不動産利益繰延額(純額)		12		82	
売上原価		56,245		57,863	

(注) 1 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

2 購入不動産は、マンション等の仕入によるものであります。

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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	その他資本剰余金	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	2,774	2,738	316	3,054	27	23,800	8,187	32,014	△1,211	36,632
当期変動額										
別途積立金の積立						3,000	△3,000	-		-
剰余金の配当							△915	△915		△915
当期純利益							5,904	5,904		5,904
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)										
当期変動額合計	-	-	-	-	-	3,000	1,989	4,989	-	4,989
当期末残高	2,774	2,738	316	3,054	27	26,800	10,176	37,004	△1,211	41,621

	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	13	13	36,645
当期変動額			
別途積立金の積立			-
剰余金の配当			△915
当期純利益			5,904
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△11	△11	△11
当期変動額合計	△11	△11	4,977
当期末残高	1	1	41,623

当事業年度(自2019年4月1日 至2020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	その他資本剰余金	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	2,774	2,738	316	3,054	27	26,800	10,176	37,004	△1,211	41,621
当期変動額										
別途積立金の積立						3,000	△3,000	-		-
剰余金の配当							△1,372	△1,372		△1,372
当期純利益							6,262	6,262		6,262
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)										
当期変動額合計	-	-	-	-	-	3,000	1,889	4,889	-	4,889
当期末残高	2,774	2,738	316	3,054	27	29,800	12,066	41,893	△1,211	46,511

	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	1	1	41,623
当期変動額			
別途積立金の積立			-
剰余金の配当			△1,372
当期純利益			6,262
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	0	0	0
当期変動額合計	0	0	4,889
当期末残高	1	1	46,513

(4) 個別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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. その他

(1) 生産、受注及び販売の状況

① 生産実績

該当事項はありません。

② 契約実績

当連結会計年度における不動産開発事業の契約実績は次のとおりであります。

区分 (注)2.	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			
	戸数 (戸)	前年比 (%)	金額 (百万円)	前年比 (%)	戸数 (戸)	前年比 (%)	金額 (百万円)	前年比 (%)
ガーラマンションシリーズ	668	102.3	19,400	115.9	859	128.6	22,519	116.1
ガーラ・レジデンスシリーズ	224	86.2	10,672	89.4	136	60.7	6,287	58.9
中古マンション	1,634	116.0	37,820	124.8	1,330	81.4	32,368	85.6
その他(不動産)	—	—	152	57.3	—	—	72	47.8
合計	2,526	108.8	68,045	114.9	2,325	92.0	61,248	90.0

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含んでおりません。

2. 当連結会計年度より集計区分を変更しております。なお、比較を容易にするため、前連結会計年度の数値を変更後の集計区分に組み替えて記載しております。

③ 販売実績

当連結会計年度の販売実績を報告セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

報告セグメントの名称	区分 (注)2.	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			
		戸数 (戸)	前年比 (%)	金額 (百万円)	前年比 (%)	戸数 (戸)	前年比 (%)	金額 (百万円)	前年比 (%)
不動産 開発事業	ガーラマンションシリーズ	648	95.3	18,149	106.3	847	130.7	22,837	125.8
	ガーラ・レジデンスシリーズ	233	122.0	12,119	156.5	207	88.8	9,012	74.4
	中古マンション	1,581	118.7	35,975	126.8	1,501	94.9	36,468	101.4
	その他	—	—	6,451	101.3	—	—	7,038	109.1
	小計	2,462	111.8	72,696	122.0	2,555	103.8	75,356	103.7
不動産 管理事業	—	—	2,606	111.6	—	—	2,910	111.7	
建設事業	—	—	5,368	126.3	—	—	5,570	103.8	
旅館事業	—	—	845	99.4	—	—	1,002	118.6	
合計	—	—	81,516	121.7	—	—	84,840	104.1	

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含んでおりません。

2. 当連結会計年度より、不動産開発事業における集計区分を変更しております。なお、比較を容易にするため、前連結会計年度の数値を変更後の集計区分に組み替えて記載しております。

(2) その他

該当事項はありません。