



## 2020年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2020年5月13日

上場会社名 日本ハウズイング株式会社

上場取引所 東

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) 取締役常務執行役員経営企画部長 (氏名) 奥田 実 TEL 03-5379-4141

定時株主総会開催予定日 2020年6月26日 配当支払開始予定日 2020年6月29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

(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	116,565	3.1	6,639	7.7	6,639	8.1	4,075	17.2
2019年3月期	113,113	7.2	6,163	12.7	6,141	13.8	3,475	5.6

(注) 包括利益 2020年3月期 3,961百万円 (15.3%) 2019年3月期 3,435百万円 (6.2%)

	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	253.45		13.1	11.8	5.7
2019年3月期	216.19		12.0	11.3	5.4

(参考) 持分法投資損益 2020年3月期 33百万円 2019年3月期 23百万円

#### (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	55,614	32,844	58.0	2,006.49
2019年3月期	56,639	30,935	52.7	1,857.46

(参考) 自己資本 2020年3月期 32,260百万円 2019年3月期 29,864百万円

#### (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	4,904	17	3,192	18,436
2019年3月期	4,775	960	1,558	16,740

### 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		34.00		36.00	70.00	1,125	32.4	3.9
2020年3月期		36.00		36.00	72.00	1,157	28.4	3.7
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、未定とさせていただきます。

### 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)

2021年3月期の連結業績予想につきましては、現段階において新型コロナウイルスによる影響は限定的ではあるものの、今後の影響については見極めることが難しく、合理的な前提に基づく算定が困難であることから未定としております。今後、開示が可能となった時点で速やかに公表いたします。

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

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	16,080,000 株	2019年3月期	16,080,000 株
期末自己株式数	2020年3月期	1,823 株	2019年3月期	1,779 株
期中平均株式数	2020年3月期	16,078,211 株	2019年3月期	16,078,221 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	88,461	4.8	5,137	11.6	5,352	6.8	3,715	3.0
2019年3月期	84,422	3.5	4,605	14.7	5,010	13.8	3,605	20.5

	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
	円 銭	円 銭
2020年3月期	231.08	
2019年3月期	224.26	

(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	43,274		29,972		69.3		1,864.16	
2019年3月期	41,264		27,426		66.5		1,705.83	

(参考) 自己資本 2020年3月期 29,972百万円 2019年3月期 27,426百万円

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

2021年3月期の業績予想につきましては、現段階において新型コロナウイルスによる影響は限定的ではあるものの、今後の影響については見極めることが難しく、合理的な前提に基づく算定が困難であることから未定としております。今後、開示が可能となった時点で速やかに公表いたします。

## ○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 .....	5
2. 企業集団の状況 .....	6
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	7
4. 連結財務諸表及び主な注記 .....	8
(1) 連結貸借対照表 .....	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	10
連結損益計算書 .....	10
連結包括利益計算書 .....	11
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	16
(継続企業の前提に関する注記) .....	16
(表示方法の変更) .....	16
(セグメント情報等) .....	17
(1株当たり情報) .....	21
(重要な後発事象) .....	21
5. 個別財務諸表及び主な注記 .....	22
(1) 貸借対照表 .....	22
(2) 損益計算書 .....	24
(3) 株主資本等変動計算書 .....	25

## 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)

	2020年3月期	2019年3月期	増減(率)	
売上高	116,565	113,113	3,452	(3.1%)
営業利益	6,639	6,163	476	(7.7%)
経常利益	6,639	6,141	497	(8.1%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,075	3,475	599	(17.2%)

当連結会計年度における我が国経済は、製造業を中心に一部で足踏み感が見られたものの、企業収益が高い水準で推移したことや、雇用情勢の改善および個人消費の持ち直しを受け、景気については緩やかな回復基調が続きました。海外経済においては、中国を中心としたアジア新興国では景気の減速が見られたものの、米国の景気回復が続いている等、全体としては緩やかな回復基調を維持しました。しかし、先行きについては、新型コロナウイルス感染症の影響による経済活動の抑制等により、景気については足下で大幅に下押しされており、極めて不透明な状況となっております。

このような状況のもと、当社グループは、主力事業であるマンション管理事業を中心に、各管理事業における管理ストックの増加に注力するとともに、営繕工事業において消費税率改定に伴う小修繕工事の前倒し案件が多数発生したこと等で、前年同期比で増収・増益となりました。

その結果、売上高は116,565百万円(前年同期比3.1%増)、営業利益は6,639百万円(前年同期比7.7%増)、経常利益は6,639百万円(前年同期比8.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は4,075百万円(前年同期比17.2%増)となりました。

(セグメント別の概況)

(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	51,430	49,708	3.5%	4,298	4,085	5.2%
ビル管理事業	10,246	11,704	△12.5%	619	756	△18.1%
不動産管理事業	5,614	5,639	△0.4%	536	580	△7.7%
営繕工事業	49,274	46,060	7.0%	3,998	3,538	13.0%
消去又は全社	—	—	—	△2,812	△2,797	—
合計	116,565	113,113	3.1%	6,639	6,163	7.7%

## 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、前連結会計年度に受託した物件が計画通りに稼働したことや、管理委託料値上げの効果、保険契約の長期化による手数料の増加及び国内子会社の日本コミュニティー株式会社における大型のリノベーション工事が売上高及び利益に寄与いたしました。

国内における当連結会計年度末の管理戸数は期中に10,777戸増加して459,551戸、海外を含めたグループ全体の管理戸数合計は560,771戸となっております。

その結果、売上高は51,430百万円(前年同期比3.5%増)、営業利益は4,298百万円(前年同期比5.2%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、中国における当社連結子会社であった大連豪之英物業管理有限公司の出資持分全てを譲渡したことが売上高及び利益に大きく影響いたしました。

その結果、売上高は10,246百万円(前年同期比12.5%減)、営業利益は619百万円(前年同期比18.1%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、管理ストックから派生する周辺事業が前年同期と比較し低調に推移したことが売上高に影響し、人件費を中心とする販管費の増加が利益に影響いたしました。

その結果、売上高は5,614百万円（前年同期比0.4%減）、営業利益は536百万円（前年同期比7.7%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、消費税率改定に伴う小修繕工事の前倒し案件が多数発生したことや、国内子会社の業績が前年同期に比べ順調に推移したことが売上高及び利益に寄与いたしました。

その結果、売上高は49,274百万円（前年同期比7.0%増）、営業利益は3,998百万円（前年同期比13.0%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)

	2020年3月期	2019年3月期	増減
資 産	55,614	56,639	△1,024
負 債	22,770	25,703	△2,933
純 資 産	32,844	30,935	1,908
うち 自 己 資 本	32,260	29,864	2,396
期 末 有 利 子 負 債	4,260	5,831	△1,570
自 己 資 本 比 率（％）	58.0	52.7	5.3
1 株 当 たり 純 資 産（円）	2,006.49	1,857.46	149.03

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ1,024百万円減少し、55,614百万円となりました。この主な要因は、現金及び預金の増加1,945百万円、受取手形及び売掛金の減少1,170百万円、未収入金の減少760百万円、のれんの減少270百万円等であります。

負債は、前連結会計年度末に比べ2,933百万円減少し、22,770百万円となりました。この主な要因は、支払手形及び買掛金の減少917百万円、未成工事受入金の減少194百万円、有利子負債の減少1,570百万円等であります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ1,908百万円増加し、32,844百万円となりました。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4,075百万円、剰余金の配当に伴う利益剰余金の減少1,157百万円、非支配株主持分の減少487百万円等であります。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

(単位：百万円)

	2020年3月期	2019年3月期	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,904	4,775	129
投資活動によるキャッシュ・フロー	17	△960	977
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,192	△1,558	△1,633
現金及び現金同等物の増減額(減少：△)	1,696	2,105	△408
現金及び現金同等物の期首残高	16,740	14,634	2,105
現金及び現金同等物の期末残高	18,436	16,740	1,696

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1,696百万円増加し、18,436百万円となりました。

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、4,904百万円（前年同期は4,775百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益6,307百万円、法人税等の支払額2,143百万円、売上債権の減少額457百万円、仕入債務の減少額848百万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)

投資活動の結果獲得した資金は、17百万円（前年同期は960百万円の使用）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収入額536百万円、有形固定資産の売却による収入630百万円、有形固定資産の取得による支出478百万円、無形固定資産の取得による支出309百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出319百万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、3,192百万円（前年同期は1,558百万円の使用）となりました。これは主に、配当金の支払いによる支出1,157百万円、有利子負債の減少額1,572百万円、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460百万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

	2020年3月期	2019年3月期	2018年3月期	2017年3月期	2016年3月期
自己資本比率	58.0%	52.7%	53.1%	53.2%	55.2%
時価ベースの自己資本比率	88.9%	86.6%	92.2%	104.2%	140.3%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	0.9	1.2	1.0	1.4	0.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ	42.9	44.6	38.3	140.9	65.5

・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**

新型コロナウイルスの感染拡大が国内外の経済に大きな影響を及ぼしており、先行きについては非常に不透明な状況となっております。このような環境下、次期の連結業績予想につきましては、現段階において新型コロナウイルスによる影響は限定的ではあるものの、今後の影響については見極めることが難しく、合理的な前提に基づく算定が困難であることから未定としております。今後の見通しにつきましては、業績予想の開示が可能となった時点で速やかに公表いたします。

**(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、1株当たり72円（期末配当金36円、中間配当金36円（実施済み））とさせていただきます。

なお、次期配当金につきましては、未定とさせていただきます。

2. 企業集団の状況

当社グループ（当社、子会社20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）

当社及び山京ビルマネジメント(株)・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）

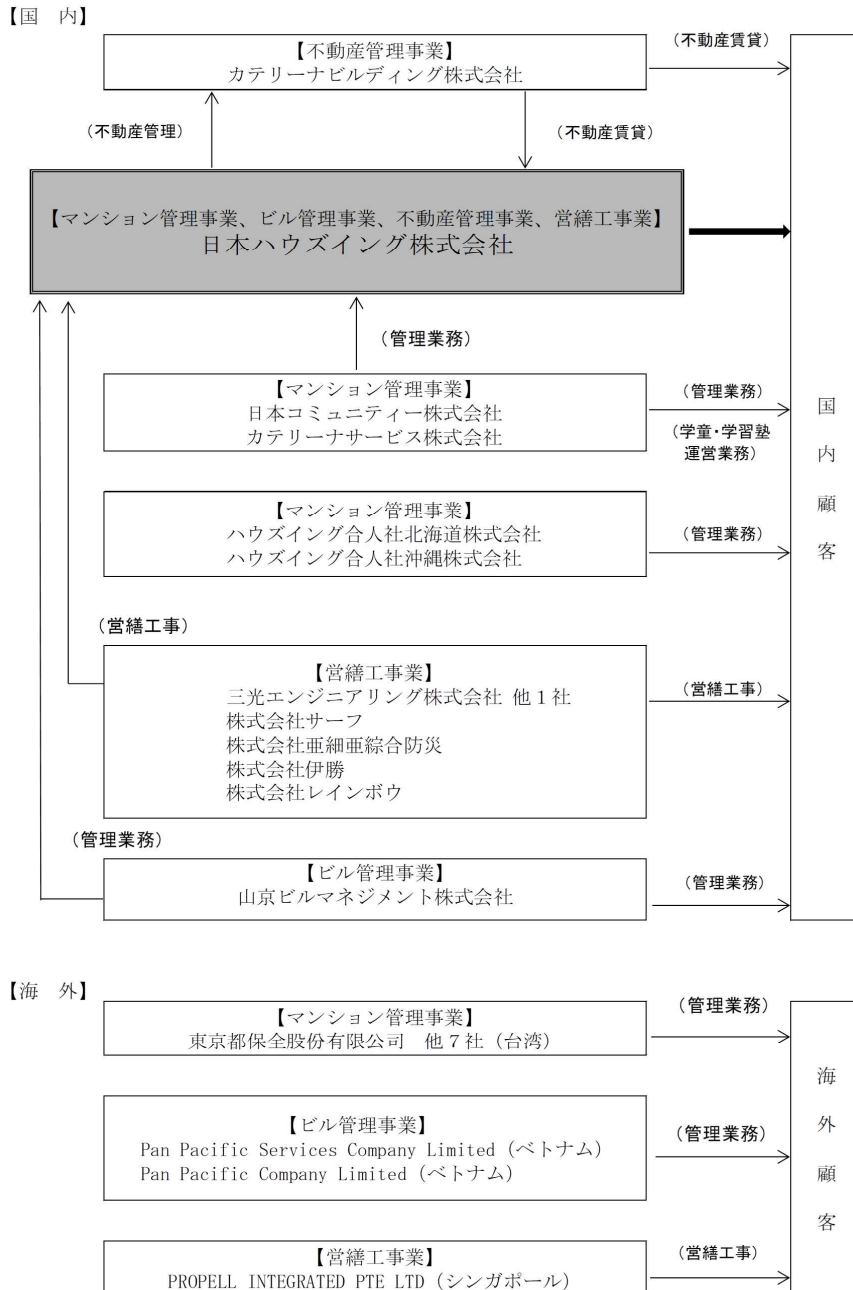
当社及びカテリーナビルディング(株)が、オーナー所有物件の建物管理・賃貸管理代行及びサブリース業務、不動産の売買・仲介業務に加え、社有物件の賃貸運営業務を行っております。

（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・設備営繕工事及び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. 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)・(株)北晴は、2019年4月に山京ビルマネジメント(株)を存続会社として、吸収合併いたしました。
4. 日本コミュニティー(株)・(株)アンサーは、2019年4月に日本コミュニティー(株)を存続会社として、吸収合併いたしました。
5. 連結子会社であった大連豪之英物業管理有限公司は、2019年9月に当社出資持分の全てを譲渡したため、連結の範囲から除外いたしました。
6. PROPELL INTEGRATED PTE LTDは、2020年2月に当社が持分の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実現性が乏しいため、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 (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	19,235	21,180
受取手形及び売掛金	16,863	15,693
未成工事支出金	965	925
原材料及び貯蔵品	196	146
その他	1,872	963
貸倒引当金	△55	△81
流動資産合計	39,079	38,828
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	4,156	4,143
機械装置及び運搬具(純額)	100	80
工具、器具及び備品(純額)	441	404
土地	6,782	6,896
建設仮勘定	—	14
有形固定資産合計	11,481	11,539
無形固定資産		
のれん	1,365	1,095
その他	910	979
無形固定資産合計	2,276	2,074
投資その他の資産		
投資有価証券	200	171
関係会社株式	99	131
差入保証金	1,111	1,034
繰延税金資産	910	978
その他	1,609	979
貸倒引当金	△129	△123
投資その他の資産合計	3,803	3,173
固定資産合計	17,560	16,786
資産合計	56,639	55,614

(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	7,574	6,657
短期借入金	3,948	2,917
1年内返済予定の長期借入金	556	334
未払法人税等	1,082	1,379
未払費用	2,609	2,295
賞与引当金	1,690	1,838
工事損失引当金	8	3
工事補償損失引当金	23	3
その他	5,229	4,730
流動負債合計	22,723	20,159
固定負債		
長期借入金	1,325	1,008
退職給付に係る負債	529	616
繰延税金負債	211	145
その他	913	840
固定負債合計	2,980	2,610
負債合計	25,703	22,770
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,492	2,492
資本剰余金	2,132	1,871
利益剰余金	25,286	28,204
自己株式	△1	△1
株主資本合計	29,910	32,566
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	28	16
為替換算調整勘定	△95	△153
退職給付に係る調整累計額	20	△168
その他の包括利益累計額合計	△45	△306
非支配株主持分	1,071	584
純資産合計	30,935	32,844
負債純資産合計	56,639	55,614

## (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	113,113	116,565
売上原価	86,652	88,899
売上総利益	26,460	27,665
販売費及び一般管理費	20,297	21,025
営業利益	6,163	6,639
営業外収益		
受取利息	24	19
受取配当金	8	8
持分法による投資利益	23	33
その他	104	90
営業外収益合計	160	151
営業外費用		
支払利息	107	114
訴訟和解金	18	4
その他	55	32
営業外費用合計	182	152
経常利益	6,141	6,639
特別利益		
固定資産売却益	88	—
特別利益合計	88	—
特別損失		
減損損失	545	9
関係会社株式売却損	—	312
投資有価証券評価損	—	9
特別損失合計	545	331
税金等調整前当期純利益	5,684	6,307
法人税、住民税及び事業税	1,913	2,156
法人税等調整額	75	△84
法人税等合計	1,988	2,071
当期純利益	3,696	4,235
非支配株主に帰属する当期純利益	220	160
親会社株主に帰属する当期純利益	3,475	4,075

(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	3,696	4,235
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△30	△12
為替換算調整勘定	△210	△73
退職給付に係る調整額	△18	△188
その他の包括利益合計	△260	△274
包括利益	3,435	3,961
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,258	3,814
非支配株主に係る包括利益	177	146

## (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	2,492	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

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	2,492	2,132	25,286	△1	29,910
当期変動額					
剰余金の配当			△1,157		△1,157
親会社株主に帰属する 当期純利益			4,075		4,075
自己株式の取得				△0	△0
非支配株主との取引に係る 親会社の持分変動		△261			△261
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	△261	2,917	△0	2,656
当期末残高	2,492	1,871	28,204	△1	32,566

	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	28	△95	20	△45	1,071	30,935
当期変動額						
剰余金の配当						△1,157
親会社株主に帰属する 当期純利益						4,075
自己株式の取得						△0
非支配株主との取引に係る 親会社の持分変動						△261
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△12	△58	△189	△260	△487	△747
当期変動額合計	△12	△58	△189	△260	△487	1,908
当期末残高	16	△153	△168	△306	584	32,844

## (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)
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	5,684	6,307
減価償却費	670	633
減損損失	545	9
のれん償却額	307	256
固定資産売却損益(△は益)	△88	—
関係会社株式売却損益(△は益)	—	312
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△24	19
賞与引当金の増減額(△は減少)	105	148
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	21	△101
工事損失引当金の増減額(△は減少)	△6	△4
工事補償損失引当金の増減額(△は減少)	△23	△20
受取利息及び受取配当金	△33	△27
支払利息	107	114
売上債権の増減額(△は増加)	△2,237	457
たな卸資産の増減額(△は増加)	1,504	102
仕入債務の増減額(△は減少)	175	△848
未払消費税等の増減額(△は減少)	24	△44
未払費用の増減額(△は減少)	△21	△112
未成工事受入金の増減額(△は減少)	408	△194
その他	282	125
小計	7,402	7,133
利息及び配当金の受取額	33	27
利息の支払額	△107	△114
法人税等の支払額	△2,553	△2,143
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,775	4,904



(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>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△771	△641
定期預金の払戻による収入	623	1,178
有形固定資産の取得による支出	△527	△478
有形固定資産の売却による収入	419	630
無形固定資産の取得による支出	△175	△309
投資有価証券の取得による支出	△3	△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	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による 支出	—	△319
その他	5	△38
投資活動によるキャッシュ・フロー	△960	17
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の増減額 (△は減少)	256	△1,032
長期借入れによる収入	701	200
長期借入金の返済による支出	△1,007	△739
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	△460
配当金の支払額	△1,093	△1,157
非支配株主への配当金の支払額	△145	△27
その他	1	25
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,558	△3,192
現金及び現金同等物に係る換算差額	△150	△32
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,105	1,696
現金及び現金同等物の期首残高	14,634	16,740
現金及び現金同等物の期末残高	16,740	18,436

(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)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「補助金収入」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。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「補助金収入」に表示していた8百万円は、「その他」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 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。

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

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)

	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	51,430	10,246	5,614	49,274	116,565		116,565
セグメント間の内部売上 高又は振替高	96	23	273	19	413	△413	—
計	51,526	10,269	5,888	49,294	116,978	△413	116,565
セグメント利益	4,298	619	536	3,998	9,452	△2,812	6,639
セグメント資産	5,639	4,379	6,708	18,493	35,221	20,393	55,614
その他の項目							
減価償却費	96	71	70	124	362	270	633
減損損失	—	—	9	—	9	—	9
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	38	65	160	13	278	522	800

(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△2,812百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。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20,393百万円は、本社管理部門に対する債権の相殺消去等△931百万円及び各報告セグメントに帰属しない全社資産21,325百万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270百万円は、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522百万円は、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 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。

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

(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	51,430	10,246	5,614	49,274	116,565

## 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
98,492	9,890	1,817	2,964	3,400	116,565

(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
10,026	1,427	85	11,539

## 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 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

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)

	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	—	—	9	—	—	9

## 【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）

(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

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)

	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	—	150	—	105	—	256
当期末残高	—	405	—	689	—	1,095

## 【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	1,857円46銭	2,006円49銭
1株当たり当期純利益	216円19銭	253円45銭

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	30,935	32,844
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	1,071	584
(うち非支配株主持分(百万円))	(1,071)	(584)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	29,864	32,260
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	16,078,177

3. 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(百万円)	3,475	4,075
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(百万円)	3,475	4,075
期中平均株式数(株)	16,078,221	16,078,211

## (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 (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	12,106	14,597
売掛金	8,731	9,063
未成工事支出金	1,014	911
貯蔵品	79	69
前払費用	400	395
短期貸付金	740	503
未収入金	822	19
その他	154	156
貸倒引当金	△34	△30
流動資産合計	24,017	25,686
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,409	1,497
工具、器具及び備品	379	349
土地	3,076	3,189
その他	1	0
有形固定資産合計	4,866	5,038
無形固定資産		
ソフトウェア	450	506
ソフトウェア仮勘定	88	125
顧客基盤	95	53
その他	103	102
無形固定資産合計	738	788
投資その他の資産		
投資有価証券	182	169
関係会社株式	6,300	6,643
出資金	159	161
関係会社長期貸付金	1,786	2,134
破産更生債権等	26	21
長期前払費用	37	28
前払年金費用	—	116
繰延税金資産	745	737
差入保証金	1,192	1,144
会員権	143	142
その他	1,197	583
貸倒引当金	△130	△124
投資その他の資産合計	11,642	11,760
固定資産合計	17,247	17,587
資産合計	41,264	43,274



(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		
買掛金	5,179	5,029
短期借入金	150	—
1年内返済予定の長期借入金	416	166
未払金	301	363
未払費用	1,382	1,265
未払法人税等	818	1,073
前受金	13	144
未成工事受入金	833	759
預り金	1,561	1,306
前受収益	2	2
賞与引当金	1,332	1,476
工事補償損失引当金	23	3
その他	770	842
流動負債合計	12,787	12,433
固定負債		
長期借入金	222	56
長期未払金	63	57
退職給付引当金	247	232
長期預り保証金	512	517
その他	5	3
固定負債合計	1,051	868
負債合計	13,838	13,301
<b>純資産の部</b>		
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	16,734	19,292
利益剰余金合計	22,614	25,172
自己株式	△1	△1
株主資本合計	27,398	29,956
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	27	15
評価・換算差額等合計	27	15
純資産合計	27,426	29,972
負債純資産合計	41,264	43,274

## (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	84,422	88,461
売上原価	63,087	65,904
売上総利益	21,334	22,556
販売費及び一般管理費	16,729	17,418
営業利益	4,605	5,137
営業外収益		
受取利息	47	42
受取配当金	405	184
その他	29	22
営業外収益合計	482	250
営業外費用		
支払利息	7	3
固定資産除却損	9	0
訴訟和解金	18	4
為替差損	2	12
その他	38	13
営業外費用合計	77	35
経常利益	5,010	5,352
特別損失		
減損損失	12	9
投資有価証券評価損	—	16
特別損失合計	12	26
税引前当期純利益	4,997	5,326
法人税、住民税及び事業税	1,388	1,608
法人税等調整額	3	2
法人税等合計	1,391	1,611
当期純利益	3,605	3,715

## (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	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

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	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	16,734	22,614	△1	27,398
当期変動額									
剰余金の配当						△1,157	△1,157		△1,157
当期純利益						3,715	3,715		3,715
自己株式の取得								△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	—	—	—	—	—	2,557	2,557	△0	2,557
当期末残高	2,492	2,293	2,293	79	5,800	19,292	25,172	△1	29,956

	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	27	27	27,426
当期変動額			
剰余金の配当			△1,157
当期純利益			3,715
自己株式の取得			△0
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	2,545
当期末残高	15	15	29,972