

2020年3月期 決算短信(日本基準)(非連結)

2020年5月15日

上場会社名 株式会社 新日本建物

上場取引所 東

コード番号 8893 URL <http://www.kksnt.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長兼社長執行役員 (氏名) 池田 友彦

問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役兼専務執行役員 (氏名) 佐藤 啓明

管理本部長兼経営企画部長

TEL 03-5962-0776

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29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月期の業績(2019年4月1日～2020年3月31日)

(1) 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	16,907	28.8	1,975	24.1	1,570	13.1	1,328	13.8
2019年3月期	13,122	12.5	1,591	35.9	1,388	33.1	1,167	8.4

	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	%	%	%
2020年3月期	66.73		22.9	7.5	11.7
2019年3月期	58.63		24.0	7.8	12.1

(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) 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	23,254	6,298	27.1	316.47
2019年3月期	18,882	5,322	28.2	267.38

(参考) 自己資本 2020年3月期 6,298百万円 2019年3月期 5,322百万円

(3) 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	2,030	25	2,812	4,947
2019年3月期	32	191	700	4,191

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産配当 率
	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		18.00	18.00	358	30.7	7.4
2020年3月期		0.00		25.00	25.00	497	37.5	8.6
2021年3月期(予想)		0.00		22.00	22.00		30.2	

(注)2020年3月期 期末配当の内訳 普通配当20円 記念配当5円(創立45周年記念配当)

配当の基本方針については、添付資料5ページ「1. 経営成績等の概況(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当」をご覧ください。

3. 2021年3月期の業績予想(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		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	19,830	17.3	2,010	1.7	1,730	10.1	1,450	9.2	72.85

注記事項

(1) 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

(2) 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	19,914,617 株	2019年3月期	19,914,617 株
期末自己株式数	2020年3月期	11,196 株	2019年3月期	9,456 株
期中平均株式数	2020年3月期	19,904,409 株	2019年3月期	19,905,452 株

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あたっての注意事項等については、添付資料5ページ「1. 経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご覧ください。

・決算補足説明資料は2020年5月15日に当社ホームページに掲載します。

○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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 財務諸表及び主な注記	6
(1) 貸借対照表	6
(2) 損益計算書	8
(3) 株主資本等変動計算書	9
(4) キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 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
(セグメント情報等)	12
(持分法損益等)	15
(1株当たり情報)	16
(重要な後発事象)	16

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当事業年度におけるわが国経済は、好調な企業収益、雇用・所得環境の改善や堅調な民間設備投資を背景に緩やかな回復基調で推移いたしました。一方、海外経済は、米中の通商問題の長期化、新型コロナウイルス感染症の拡大による経済成長率の低下、英国のEU離脱や中東情勢の緊迫化等により、先行きに不透明な状況が続いており、わが国の景気を下押しする懸念が急速に高まっております。

当社が属する不動産業界におきましては、良好な資金調達環境、好調なオフィス市場やホテル建設需要から不動産投資が活発となり地価は引き続き上昇いたしました。

収益不動産市場では、オフィス市場での空室率の低下、大型物流施設の需要増加、東京23区のマンション賃料の上昇基調が続き、低金利の環境で機関投資家の安定志向もあり、投資先として需要が高まりました。

分譲不動産市場では、地価の上昇や建築コストの高止り等により販売価格が上昇し、首都圏のマンション新規供給戸数は前期に比べて減少となりました。一方で、交通の利便性の高い人気エリアを中心に需要が強く、他業種からの参入も多いため、優良事業物件の品薄状態が続き、事業用地の取得競争は一層厳しい状況が続いております。

このような事業環境において、当社は、中長期的な成長に向けて、東京23区内を中心に開発用地や収益物件等の取得を積極的に推進し、棚卸資産の積上げや事業ポートフォリオの多角化を図るとともに、販売を計画的に進捗させ増収・増益を達成いたしました。

この結果、当事業年度の業績は、売上高は169億7百万円（前期比28.8%増）、営業利益は19億75百万円（前期比24.1%増）、経常利益は15億70百万円（前期比13.1%増）、当期純利益は13億28百万円（前期比13.8%増）となりました。

セグメントの業績は以下のとおりです。

(流動化事業)

当事業年度は、主に東京23区、神奈川県および埼玉県において収益物件の企画・開発・販売及び他デベロッパー向けの開発用地の仕入・販売、物流施設用地の企画・販売を行ってまいりました。

販売面におきましては、「大塚Ⅱプロジェクト」（東京都豊島区）、「越谷レイクタウンプロジェクト」（埼玉県越谷市）、「山手プロジェクト」（神奈川県横浜市）、「西新宿五丁目プロジェクト」（東京都新宿区）をはじめとする13件（前期比1件増）の引き渡しを行いました。

この結果、売上高は89億44百万円（前期比7.3%増）と増収となり、新規で取り扱った物流施設用地のコスト増加分を吸収したうえで、営業利益は15億円（前期比3.9%減）を計上いたしました。

(マンション販売事業)

当事業年度は、東京23区、神奈川県において仕入・開発・販売活動を展開し、資産運用型マンションの一棟販売を中心に、他デベロッパーへの一棟専有卸、共同事業による分譲販売を行ってまいりました。

販売面におきましては、「上野Ⅱプロジェクト（40戸）」（東京都台東区）、「大鳥居プロジェクト（28戸）」（東京都大田区）、「ルネサンスコート明大前（22戸）」（東京都世田谷区）、「ルネサンスコート三軒茶屋 茶沢通り（21戸）」（東京都世田谷区）など、一棟販売・一棟専有卸11棟と、共同事業による分譲販売1棟の合計12棟を販売し、販売戸数は232戸（前期比148戸増）となりました。

この結果、売上高は71億57百万円（前期比129.4%増）、営業利益は11億1百万円（前期比162.8%増）と増収・増益となりました。

(戸建販売事業)

当事業年度は、東京23区において資産運用型アパート等の仕入・開発・販売活動を展開してまいりました。

販売面におきましては、「ルネコート新小岩貳番館」(東京都江戸川区)、「ルネコート京成小岩」(東京都江戸川区)、「ルネコート西新井」(東京都足立区)、など宅地販売を含む全8棟(前期比16棟減)を販売いたしました。

経営資源を流動化事業、マンション販売事業に集中した結果、引渡し棟数が減少し、売上高は7億41百万円(前期比51.4%減)、営業利益は98百万円(前期比47.2%減)と減収・減益となりました。

(その他)

当事業年度の売上高は64百万円(前期比54.2%減)、営業利益は18百万円(前期比76.8%減)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(流動資産)

当事業年度末における流動資産は、前期末と比べ43億51百万円増加(前期末比25.2%増)し、216億10百万円となりました。主な増加要因は、現金及び預金が7億56百万円増加(前期末比18.1%増)、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が合計で36億44百万円増加(前期末比28.3%増)したこと等によるものであります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産は、前期末と比べ21百万円増加(前期末比1.3%増)し、16億41百万円となりました。主な増加要因は、関係会社長期貸付金が18百万円減少(前期末比4.6%減)した一方で、無形固定資産が12百万円増加(前期末比147.8%増)、繰延税金資産が15百万円増加(前期末比6.8%増)したこと等によるものであります。

この結果、資産合計は43億71百万円増加(前期末比23.2%増)し232億54百万円となりました。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債は、前期末と比べ13百万円増加(前期末比0.2%増)し、78億88百万円となりました。主な増加要因は、短期借入金が3億19百万円減少(前期末比10.2%減)した一方で、工事未払金が1億20百万円増加(前期末比49.4%増)、1年内返済予定の長期借入金が1億53百万円増加(前期末比4.0%増)したこと等によるものであります。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債は、前期末と比べ33億81百万円増加(前期末比59.5%増)し、90億66百万円となりました。主な増加要因は、長期借入金が33億43百万円増加(前期末比63.7%増)したこと等によるものであります。

この結果、負債合計は33億95百万円増加(前期末比25.0%増)し169億55百万円となりました。

(純資産)

当事業年度末における純資産合計は、前期末と比べ9億76百万円増加(前期末比18.3%増)し、62億98百万円となりました。主な増加要因は、当期純利益で13億28百万円増加(前期末比13.8%増)したほか、剰余金の配当で3億58百万円の支払いによる減少、その他有価証券評価差額金が7百万円増加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

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前期末に比べ7億56百万円増加し、49億47百万円となりました。

当事業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）

当事業年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、20億30百万円の資金の減少（前期は32百万円の減少）となりました。これは主に、税引前当期純利益15億70百万円の計上がある一方で、積極的に新規物件の取得を進めたことにより、前期末に比べ36億43百万円のたな卸資産の積み上げを図ったこと、仕入債務が1億20百万円増加したこと、法人税等の支払い額が2億24百万円あったこと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）

当事業年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、25百万円の資金の減少（前期は1億91百万円の減少）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16百万円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）

当事業年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、28億12百万円の資金の増加（前期は7億円の増加）となりました。これは主に、配当金の支払額3億58百万円がある一方で、借入金が31億78百万円増加したことによるものであります。

	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
自己資本比率（％）	26.0	28.2	27.1
時価ベースの自己資本比率（％）	45.8	33.3	24.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	—	—	—

（注） 各指標の算出方法は以下のとおりであります。なお、算出の結果、数値がマイナスとなる場合には「—」で表示しております。

- ・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／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

※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。

※キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを利用しております。

※有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち、利息を支払っている全ての負債を対象としております。

(4) 今後の見通し

今後の事業環境については、米中貿易摩擦に加え、東京オリンピックの延期、新型コロナウイルスの感染拡大などにより、足元では先行き不透明な状況で推移すると見込まれております。とりわけ、新型コロナウイルス感染症の拡大は、我が国経済のみならず世界各国の経済活動への影響が懸念されております。このような状況において、当社ではリモートワーク環境を整備し、会社全体でシフト制での在宅勤務、出勤日での時差出勤などを行うことで、人的な接触機会を削減し感染リスクの縮小に努めております。

収益不動産市場では、オフィス市場での空室率の低下、大型物流施設の需要増加、東京23区のマンション賃料の上昇基調が続く、低金利の環境で機関投資家の安定志向もあり、首都圏の需要については底堅く推移していくものと見込まれております。

分譲不動産市場では、地価の上昇や建築コストの高止り等により販売価格が上昇し、首都圏のマンション新規供給戸数は前期に比べて減少となりました。一方で、交通の利便性の高い人気エリアを中心に需要が強く、他業種からの参入も多いため、優良事業物件の品薄状態が続く、事業用地の取得競争は一層厳しい状況が続いておりますが、今後は需要を見極めながら事業を行うことが重要です。

当社は、次年度以降においても、市場動向を注視しながら、東京23区を中心に開発用地及び投資物件等の新規物件の取得を慎重に進めるとともに、市場環境の変化に柔軟に対応する経営により、更なる企業価値の向上を目指し最大限の努力を継続してまいります。

次期の業績見通しにつきましては、売上高198億30百万円（17.3%増）、営業利益20億10百万円（1.7%増）、経常利益17億30百万円（10.1%増）、当期純利益14億50百万円（9.2%増）を計画しております。

なお、次期の業績見通しは、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ます。新型コロナウイルスの感染拡大に伴う影響が収束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は速やかにお知らせいたします。

(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、株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策の一つとして考えております。将来の事業展開に必要な内部留保を確保しつつ、各期の業績や社会情勢を勘案して、配当性向30%以上を目途として安定した配当を継続していくことを基本方針としております。

当期の期末配当金につきましては、1株あたり20円の普通配当に、創立45周年記念配当5円を加え、1株当たり25円とする予定であります。

なお、次期の配当予想につきましては、1株当たり普通配当22円（配当性向30.2%）といたしました。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、海外からの資金調達がないことや外国人株主比率が低いこと、及び財務諸表の期間比較可能性や企業間の比較可能性を考慮し、当面は日本基準を採用することとしております。なお、国際会計基準の適用については、資金調達の状況や株主構成、国内同業他社の動向等を踏まえ、適切に対応していく方針であります。

3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,191,103	4,947,881
販売用不動産	3,677,047	4,535,672
仕掛販売用不動産	9,204,478	11,990,711
原材料及び貯蔵品	1,511	254
前渡金	67,850	74,050
前払費用	53,109	29,973
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	11,000	4,000
その他	52,781	28,076
流動資産合計	17,258,881	21,610,621
固定資産		
有形固定資産		
建物	571,123	596,178
減価償却累計額	△39,819	△59,511
建物（純額）	531,303	536,667
構築物	39,268	14,192
減価償却累計額	△26,770	△3,287
構築物（純額）	12,498	10,904
工具、器具及び備品	55,564	71,143
減価償却累計額	△27,944	△38,016
工具、器具及び備品（純額）	27,620	33,127
土地	79,594	79,594
リース資産	9,510	18,085
減価償却累計額	△1,743	△4,588
リース資産（純額）	7,766	13,496
有形固定資産合計	658,784	673,790
無形固定資産		
借地権	1,465	1,465
ソフトウェア	2,170	1,904
リース資産	4,675	17,227
無形固定資産合計	8,311	20,596
投資その他の資産		
投資有価証券	97,927	108,392
関係会社株式	61,120	71,120
出資金	18,030	27,030
関係会社長期貸付金	415,698	396,756
破産更生債権等	5,779	5,368
長期前払費用	5,157	3,109
差入保証金	115,595	87,256
繰延税金資産	233,203	249,004
その他	17,344	22,051
貸倒引当金	△16,797	△23,078
投資その他の資産合計	953,059	947,011
固定資産合計	1,620,154	1,641,398
繰延資産		
社債発行費	3,385	2,031
繰延資産合計	3,385	2,031
資産合計	18,882,421	23,254,050

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	243,332	363,488
短期借入金	3,132,100	2,812,800
1年内返済予定の長期借入金	3,868,020	4,021,580
リース債務	2,922	9,682
未払金	19,893	21,541
未払費用	93,624	70,177
未払法人税等	139,742	179,561
前受金	226,406	257,856
預り金	101,870	42,745
賞与引当金	46,592	49,511
役員賞与引当金	-	50,050
その他	-	9,399
流動負債合計	7,874,504	7,888,395
固定負債		
社債	250,000	250,000
長期借入金	5,253,037	8,596,957
リース債務	10,514	23,651
資産除去債務	-	25,511
退職給付引当金	38,674	44,124
役員退職慰労引当金	75,023	90,293
その他	58,482	36,374
固定負債合計	5,685,732	9,066,913
負債合計	13,560,237	16,955,308
純資産の部		
株主資本		
資本金	854,500	854,500
資本剰余金		
資本準備金	40,983	40,983
資本剰余金合計	40,983	40,983
利益剰余金		
利益準備金	29,861	65,690
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	4,358,437	5,292,614
利益剰余金合計	4,388,299	5,358,305
自己株式	△2,687	△3,398
株主資本合計	5,281,094	6,250,390
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	41,090	48,350
評価・換算差額等合計	41,090	48,350
純資産合計	5,322,184	6,298,741
負債純資産合計	18,882,421	23,254,050

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	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		
流動化販売高	8,335,648	8,944,563
マンション販売高	3,119,869	7,157,376
戸建販売高	1,525,577	741,169
その他	141,607	64,810
売上高合計	13,122,702	16,907,918
売上原価		
流動化販売原価	6,293,502	6,938,637
マンション販売原価	2,436,638	5,566,278
戸建販売原価	1,229,895	579,566
その他	53,590	38,399
売上原価合計	10,013,627	13,122,881
売上総利益	3,109,075	3,785,037
販売費及び一般管理費	1,517,243	1,809,513
営業利益	1,591,832	1,975,524
営業外収益		
受取利息	3,396	5,455
受取配当金	1,233	1,600
受取地代家賃	16,823	12,429
受取保証料	4,245	-
助成金収入	-	12,804
受取手数料	-	4,800
その他	2,922	3,299
営業外収益合計	28,621	40,388
営業外費用		
支払利息	215,155	268,158
解約金	-	167,500
その他	16,512	9,427
営業外費用合計	231,668	445,086
経常利益	1,388,785	1,570,826
特別利益		
固定資産売却益	14,160	-
その他	1,200	-
特別利益合計	15,360	-
特別損失		
減損損失	49,536	-
その他	374	-
特別損失合計	49,910	-
税引前当期純利益	1,354,234	1,570,826
法人税、住民税及び事業税	205,492	261,532
法人税等調整額	△18,365	△19,005
法人税等合計	187,126	242,527
当期純利益	1,167,108	1,328,299

(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：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		
		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 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	854,500	40,983	40,983	9,955	3,410,298	3,420,253
当期変動額						
剰余金の配当				19,906	△218,969	△199,062
当期純利益					1,167,108	1,167,108
自己株式の取得						
自己株式の消却						
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	—	—	19,906	948,139	968,045
当期末残高	854,500	40,983	40,983	29,861	4,358,437	4,388,299

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	△2,264	4,313,472	72,127	72,127	4,385,600
当期変動額					
剰余金の配当		△199,062			△199,062
当期純利益		1,167,108			1,167,108
自己株式の取得	△423	△423			△423
自己株式の消却		—			—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			△31,037	△31,037	△31,037
当期変動額合計	△423	967,621	△31,037	△31,037	936,584
当期末残高	△2,687	5,281,094	41,090	41,090	5,322,184

当事業年度(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		
		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 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	854,500	40,983	40,983	29,861	4,358,437	4,388,299
当期変動額						
剰余金の配当				35,829	△394,122	△358,292
当期純利益					1,328,299	1,328,299
自己株式の取得						
自己株式の消却						
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	—	—	35,829	934,177	970,006
当期末残高	854,500	40,983	40,983	65,690	5,292,614	5,358,305

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	△2,687	5,281,094	41,090	41,090	5,322,184
当期変動額					
剰余金の配当		△358,292			△358,292
当期純利益		1,328,299			1,328,299
自己株式の取得	△710	△710			△710
自己株式の消却		—			—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			7,260	7,260	7,260
当期変動額合計	△710	969,296	7,260	7,260	976,556
当期末残高	△3,398	6,250,390	48,350	48,350	6,298,741

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	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)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,354,234	1,570,826
減価償却費	52,033	38,499
減損損失	49,536	-
固定資産売却益 (△は益)	△14,160	-
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△520	6,280
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	553	5,450
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	20,815	15,270
受取利息及び受取配当金	△4,629	△7,055
支払利息	215,155	268,158
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,302,620	△3,643,601
前渡金の増減額 (△は増加)	△33,750	△6,200
仕入債務の増減額 (△は減少)	94,014	120,156
前受金の増減額 (△は減少)	28,328	31,449
預り金の増減額 (△は減少)	38,756	△59,124
その他	△67,945	130,554
小計	429,802	△1,529,335
利息及び配当金の受取額	1,752	4,652
利息の支払額	△211,974	△280,892
法人税等の支払額	△252,453	△224,946
営業活動によるキャッシュ・フロー	△32,873	△2,030,521
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	-	△16,009
有形固定資産の売却による収入	113,706	-
無形固定資産の取得による支出	△1,198	△500
投資有価証券の売却による収入	31,826	-
出資金の払込による支出	-	△9,000
関係会社株式の取得による支出	△29,880	△10,000
短期貸付金の純増減額 (△は増加)	50,000	7,000
長期貸付けによる支出	△370,894	-
長期貸付金の回収による収入	20,694	10,988
その他	△5,599	△7,907
投資活動によるキャッシュ・フロー	△191,344	△25,428
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)	253,860	△319,300
長期借入れによる収入	5,614,950	10,982,680
長期借入金の返済による支出	△4,967,763	△7,485,200
リース債務の返済による支出	-	△6,447
配当金の支払額	△199,062	△358,292
その他	△1,596	△710
財務活動によるキャッシュ・フロー	700,387	2,812,728
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	476,169	756,778
現金及び現金同等物の期首残高	3,714,933	4,191,103
現金及び現金同等物の期末残高	4,191,103	4,947,881

(5) 財務諸表に関する注記事項
(継続企業の前題に関する注記)
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、本社に事業本部を置き、事業本部は当社の取り扱う製品・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。

従って、当社は取り扱う製品・サービスの内容の別を基礎とした、製品・サービス別セグメントから構成されており、「流動化事業」、「マンション販売事業」及び「戸建販売事業」の3つを報告セグメントとしております。

「流動化事業」は、主に都心部における他デベロッパー向けの開発用地の仕入・販売及び収益物件の企画・開発・販売を行っております。「マンション販売事業」は、主に都心部において自社開発、他社との共同開発等によるマンションの販売を行っております。「戸建販売事業」は、主に都心部エリアを中心とした戸建住宅、戸建住宅用地、資産運用型アパート等の開発・販売を行っております。

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、財務諸表の作成方法と同一であります。

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
前事業年度（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) 1	合計	調整額 (注) 2	財務諸表 計上額 (注) 3
	流動化事業	マンション 販売事業	戸建 販売事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	8,335,648	3,119,869	1,525,577	12,981,094	141,607	13,122,702	—	13,122,702
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	8,335,648	3,119,869	1,525,577	12,981,094	141,607	13,122,702	—	13,122,702
セグメント利益	1,560,490	419,219	185,821	2,165,531	79,343	2,244,874	△653,042	1,591,832
セグメント資産	9,810,295	6,379,997	952,097	17,142,391	693,589	17,835,981	1,046,440	18,882,421
その他の項目								
減価償却費	110	33	489	633	25,711	26,345	25,687	52,033
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	21,658	21,658

(注) 1. 「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、賃貸事業、建築請負事業、仲介事業、コンサルティング事業等を含んでおります。

2. 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△653,042千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、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1,046,440千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない有形固定資産、投資有価証券及び差入保証金等であります。

3. セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当事業年度（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) 1	合計	調整額 (注) 2	財務諸表 計上額 (注) 3
	流動化事業	マンション 販売事業	戸建 販売事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	8,944,563	7,157,376	741,169	16,843,108	64,810	16,907,918	—	16,907,918
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	8,944,563	7,157,376	741,169	16,843,108	64,810	16,907,918	—	16,907,918
セグメント利益	1,500,283	1,101,735	98,140	2,700,159	18,405	2,718,564	△743,040	1,975,524
セグメント資産	11,069,987	9,872,214	612,246	21,554,448	666,122	22,220,571	1,033,479	23,254,050
その他の項目								
減価償却費	70	32	68	172	26,043	26,215	12,283	38,499
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	—	—	25,055	25,055	40,744	65,800

(注) 1. 「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、賃貸事業、建築請負事業、仲介事業、コンサルティング事業等を含んでおります。

2. 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△743,040千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、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1,033,479千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない有形固定資産、投資有価証券及び差入保証金等であります。

3. セグメント利益は、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】

前事業年度（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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
合同会社KHF4	2,255,000	流動化事業
住友不動産株式会社	1,804,196	流動化事業
株式会社オープン・システムズ・テクノロジー	1,301,256	流動化事業

当事業年度(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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
合同会社KHF4	2,209,164	流動化事業
株式会社シャロンテック	1,700,053	流動化事業
株式会社グローバル・リンク・マネジメント	1,134,580	マンション販売事業

【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】

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位：千円)

	流動化事業	マンション販売事業	戸建販売事業	その他(注)1	調整額(注)2	合計
減損損失	—	—	—	17,000	32,536	49,536

(注) 1. 「その他」の金額は、賃貸事業に係るものであります。

2. 調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減損損失であります。

当事業年度(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】

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】

該当事項はありません。

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

	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)
1 株当たり純資産額	267.38円	316.47円
1 株当たり当期純利益	58.63円	66.73円

(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)
1 株当たり当期純利益		
当期純利益 (千円)	1,167,108	1,328,299
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 (千円)	1,167,108	1,328,299
普通株式の期中平均株式数 (千株)	19,905	19,904

3. 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。

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
純資産の部の合計額 (千円)	5,322,184	6,298,741
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	5,322,184	6,298,741
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 (千株)	19,905	19,903

(重要な後発事象)

該当事項はありません。