



2020年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2020年5月22日

上場会社名 エスリード株式会社

上場取引所 東

コード番号 8877 URL <https://www.eslead.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 荒牧 杉夫

問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役管理本部長 (氏名) 井上 祐造

TEL 06-6345-1880

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	61,638	7.8	7,948	10.9	8,000	10.5	5,070	13.3
2019年3月期	57,195	18.3	7,170	6.2	7,237	8.0	4,474	3.9

(注) 包括利益 2020年3月期 5,050百万円 (13.7%) 2019年3月期 4,442百万円 (3.0%)

	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	328.58		11.3	10.8	12.9
2019年3月期	289.99		11.0	11.1	12.5

(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	80,494	47,198	58.6	3,058.84
2019年3月期	67,664	42,726	63.1	2,769.02

(参考) 自己資本 2020年3月期 47,198百万円 2019年3月期 42,726百万円

(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	10,872	1,287	7,502	18,837
2019年3月期	1,777	56	899	23,495

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		17.50		17.50	35.00	540	12.1	1.3
2020年3月期		20.00		20.00	40.00	617	12.2	1.3
2021年3月期(予想)								

(注) 2021年3月期(予想)の配当につきましては、現時点で未定です。

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)

新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大するなか、事業環境に大きな影響を及ぼす状況が続いております。このような状況を踏まえ、現時点では業績予想の合理的な算定が困難であると判断し、2021年3月期の連結業績予想につきましては、未定としております。今後、合理的な算定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
 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	15,465,600 株	2019年3月期	15,465,600 株
期末自己株式数	2020年3月期	35,548 株	2019年3月期	35,360 株
期中平均株式数	2020年3月期	15,430,184 株	2019年3月期	15,430,304 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	53,957	7.5	6,678	12.9	6,946	12.8	4,446	16.0
2019年3月期	50,188	15.7	5,916	1.2	6,160	3.1	3,832	2.3

	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	288.14	
2019年3月期	248.37	

(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	%	円 銭	
2020年3月期	72,701		41,736	57.4	2,704.90			
2019年3月期	60,081		37,889	63.1	2,455.53			

(参考) 自己資本 2020年3月期 41,736百万円 2019年3月期 37,889百万円

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、特に、業績予想につきましては新型コロナウイルス感染症による影響を現段階において合理的に算定することが困難であると判断し、未定としております。

詳細につきましては、添付資料P.5「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)

決算補足説明資料はTDnetで同日開示しています。

○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	4
(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	8
4. 連結財務諸表及び主な注記	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
連結損益計算書	11
連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(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
(連結貸借対照表関係)	17
(連結損益計算書関係)	17
(セグメント情報等)	18
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	21
5. その他	22

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、日本銀行や政府の政策による雇用・所得環境の着実な改善を背景として緩やかな回復基調が続いてきましたが、下半期以降は消費税率引き上げによる個人消費の減少に加えて、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により我が国のみならず海外においても経済活動が停滞していることから景気・経済の先行きはいつそう不透明な状況で推移いたしました。

当社グループの属する不動産販売事業の中でもマンション分譲業界におきましては、住宅ローン金利が低水準で推移しており、一次取得者層の購入意欲は比較的高い状況にあります。しかし、これまで用地代・建築コストの高止まりが長く続いたことからマンション販売価格は高止まりしております。これにより販売は二極化し顧客の物件の選別が厳しくなり、より良好な立地条件等の希少性の高い物件が選ばれる傾向にあります。今後については新型コロナウイルス感染症拡大により、当社グループをとりまく事業環境は不透明感を増しつつあります。

このような事業環境のもと、当社グループは、マンション分譲事業とマンション周辺事業の2本の柱で成長戦略を掲げてまいりました。

主な取り組みとしましては、不動産販売事業の一つであるマンション分譲事業は当社の主力事業であるため、これを1本目の柱としてこれまで以上に収益を生み出せるよう、選ばれる良質なマンションづくりに努めてまいりました。

また、2本目の柱としてマンション周辺事業を拡大させるため、既存の事業の拡大のみならず新たな収益源の獲得や今後成長が見込まれる分野への進出に努めてまいりました。

この2本の柱により、良質なマンションの供給がマンション周辺事業の収益拡大に貢献し、マンション周辺事業による良質な維持管理サービスが選ばれるマンションづくりに貢献するという、新たな好循環を生み出すことができいております。

これらの結果、マンションの販売・引渡しは好調に推移するとともに、その他の事業も拡大を推し進めたことから連結売上高は616億38百万円（前期比7.8%増）となりました。

連結営業利益につきましては、当社グループの知名度向上のためCM等広告費用の増加や、事業拡大に伴う人員の増加があったものの79億48百万円（前期比10.9%増）となり、連結経常利益は80億円（前期比10.5%増）となりました。

親会社株主に帰属する当期純利益は、50億70百万円（前期比13.3%増）となりました。

当社は、厳選した用地取得と商品企画を徹底し、お客様から選ばれるマンションづくりに努めた結果、2020年3月期中に完成した新築分譲マンションを全て完売し、2017年3月期から2020年3月期にかけて、4期連続で「完成在庫0」（※）という確かな実績を積み上げることができました。

また、売上高、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益いずれも7期連続の増収増益を達成し、3期連続で過去最高の売上・利益を更新することができました。

更に、当社グループは、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標として経常利益を採用しており、当連結会計年度における経常利益の目標額80億円に対し実績80億円と、目標を達成することができました。

※各連結会計年度末において竣工済未契約住戸ゼロ（日刊不動産経済通信2020年3月16日号）

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります。

1) 不動産販売事業

不動産販売事業の中でもマンション分譲事業におきましては、当社の強みであります用地取得力やマーケティング力を活かし、お客様を第一に考える厳選した用地取得と細部までこだわった商品企画を行うことにより、選ばれるマンションづくりに努めてまいりました。

その結果、外部顧客への売上高531億7百万円（前期比8.4%増）、セグメント利益は81億42百万円（前期比11.3%増）となりました。

2) その他

既存のマンション周辺事業である賃貸事業、マンション管理事業、賃貸関連事業等に加えて、エスリード建物管理株式会社におけるAI管理員の導入などの生産性向上や、イー・エル建設株式会社における新築工事の自社施工の開始、綜電株式会社における太陽光発電設備取得などの新たな収益基盤の獲得、建物の清掃事業を行うEクリーンアップ株式会社の設立など、様々な事業拡大を図ってまいりました。

その結果、外部顧客への売上高85億30百万円（前期比4.3%増）、セグメント利益は15億14百万円（前期比7.4%増）となりました。

② 不動産販売事業における販売実績

最近2連結会計年度の不動産販売事業の販売実績は次のとおりであります。

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)		
	物件名	引渡戸数	金額(千円)	物件名	引渡戸数	金額(千円)
中高層住宅	エスリード江坂グランアリーナ	129	3,491,127	エスリード OSAKA MID WEST	122	3,788,828
	エスリード伊丹グランプレイス	88	2,726,937	エスリード草津本陣邸	104	3,777,556
	エスリード本町レジデンス	156	2,724,033	エスリード神戸ハーバーテラス	195	3,643,566
	エスリード梅田グレイス	160	2,689,662	エスリード難波ザ・アーク	214	3,596,091
	エスリード新大阪グランファースト	123	1,981,016	エスリード難波 THE FIRST	140	2,747,433
	エスリード江坂アルテリア	102	1,940,479	エスリード京橋セントラル	140	2,411,253
	エスリード姫路グラセント	62	1,822,464	エスリード大阪城アクシス	141	2,248,909
	エスリード大阪城南グランデュクス	106	1,668,199	エスリード難波ザ・ゲート	138	2,239,036
	エスリード京都梅小路	90	1,630,213	エスリード五位堂駅前	69	2,116,657
	エスリード阿波座ラグジエ	98	1,582,720	エスリード神戸レジデンス	100	1,868,473
	その他	1,397	26,352,652	その他	1,254	24,558,513
	小計	2,511	48,609,507	小計	2,617	52,996,320
	中古マンション	13	100,026	中古マンション	—	—
土地	土地	—	330,000	土地	—	350
その他	—	—	73,585	—	—	110,601
	合計	—	49,113,119	合計	—	53,107,272

(注) 区分「その他」は一部のたな卸資産から収受した賃貸料収入等であります。

③ 不動産販売事業における契約実績

最近2連結会計年度の不動産販売事業の契約実績は次のとおりであります。

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)			
	期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
	戸数	金額(千円)	戸数	金額(千円)	戸数	金額(千円)	戸数	金額(千円)
中高層住宅	2,719	52,801,257	925	23,219,243	2,421	45,723,066	729	15,945,989
土地	—	37,000	—	—	—	204,750	—	204,400
計	2,719	52,838,257	925	23,219,243	2,421	45,927,816	729	16,150,389

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末における資産の残高は、804億94百万円（前連結会計年度末は676億64百万円）となり、128億29百万円増加となりました。現金及び預金の減少（243億21百万円から196億64百万円へ46億56百万円減）、仕掛販売用不動産の増加（332億59百万円から401億19百万円へ68億59百万円増）、販売用不動産の増加（34億20百万円から123億20百万円へ88億99百万円増）が主な要因です。

(負債)

当連結会計年度末における負債の残高は、332億96百万円（前連結会計年度末は249億37百万円）となり83億58百万円増加しました。借入金の増加（140億82百万円から223億48百万円へ82億65百万円増）、支払手形及び買掛金の増加（53億80百万円から57億88百万円へ4億8百万円増）、前受金の減少（10億86百万円から7億64百万円へ3億21百万円減）が主な要因です。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は、471億98百万円（前連結会計年度末は427億26百万円）となり44億71百万円増加しました。利益剰余金の増加（378億83百万円から423億74百万円へ44億91百万円増）が主な要因です。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当社グループの中でもマンション分譲事業におきましては、事業用地の取得から物件の竣工まで約2年程度と比較的長期間にわたる資金回収が前提となっております。このような中でマンションプロジェクトの始まりである開発用地の取得段階においては金融機関からの借入を前提としつつも、迅速な意思決定によって同業他社との競争優位を図るべく手許資金での用地取得が可能となるよう一定以上の資金水準を保っております。

また、マンション竣工後の資金回収サイクルを最短化すべく「完成在庫0」を基本とした物件の早期完売体制を構築し、建築コストを含めたマンションプロジェクトの資金回収を当該マンションの販売代金で賄うことを前提とした健全な財務体質の追及を図っております。

一方、マンション周辺事業及び当社グループ全体においても、新規事業をはじめ様々な事業拡大に向けた積極的かつ機動的な意思決定を行うべく一定以上の資金水準を維持することとしており、余剰資金は必要に応じてグループ間融資を行うなど、グループ資金マネジメントにより効率的な活用に努めております。

加えて、株主還元については安定した配当政策の実施を基本方針とし、成長投資や必要な手許資金を考慮した上で決定しております。

① キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの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46億57百万円減少し、当連結会計年度末には188億37百万円となりました。

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。

1) 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果減少した資金は108億72百万円（前年同期は17億77百万円の減少）となりました。これは主に税金等調整前当期純利益79億90百万円、たな卸資産の増加153億49百万円、法人税等の支払額32億38百万円によるものです。

2) 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動の結果減少した資金は12億87百万円（前年同期は56百万円の減少）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12億84百万円によるものです。

3) 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動の結果増加した資金は75億2百万円（前年同期は8億99百万円の減少）となりました。これは主にマンションプロジェクト資金等として183億37百万円を借入れ、マンションが竣工したこと等に伴い借入金100億72百万円を返済したことによるものです。

② キャッシュ・フロー指標の推移

	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
自己資本比率	61.3%	63.1%	58.6%
時価ベースの自己資本比率	53.5%	34.7%	26.8%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	21.7年	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	7.4倍	—	—

(注) 各指標の基準は以下のとおりであります。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。

- 1) 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、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。
- 3) 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、利払いにつきましては、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。
- 4) 2019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とインタレスト・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しておりません。

(4) 今後の見通し

当社グループのマンション分譲事業の主力地域であります関西では、2023年のうめきた新駅開業を皮切りに、2025年の万博開催やIR誘致活動、その他多数の複合施設の再開発をはじめ、2037年を目指すりニア中央新幹線の全線開通など、交通網を含め大阪市中心部だけでなく関西エリア全体での開発が進み、今後の日本経済を牽引していく力がある都市です。

しかしながら、将来少子高齢化などからくる需要の減退や社会構造の変化、顧客ニーズの多様化などから、当社グループを取り巻く経営環境は厳しくなることが予見されます。このような経営環境の中、マンション分譲事業のみで絶えず変化するニーズに応えていくことはこれまで以上に困難になっていくことが見込まれます。

そのため、当社グループの事業戦略としては、マンション分譲事業以外を担う子会社9社をもう一つの大きな柱として、引き続き二つの柱の更なる拡大・充実を目指してまいります。

具体的には、2020年4月1日に建物の清掃を行う会社を創業し、グループ内でのトータルサービス提供に向けマンションをはじめとした清掃事業を拡大してまいります。また、2019年から取り組んでおります学生寮事業は2棟228室分の事業用地を確保しており、2021年3月期より順次竣工予定としております。そのほか、既存事業であるマンションの管理事業、賃貸関連事業、電力供給事業、建設・リフォーム事業、不動産の仲介・買取再販事業、戸建分譲事業、宿泊施設の運営・管理事業、マンション・ビルの清掃事業等を行う子会社各社にて事業見直し、人員増強などを実施し更なる業績向上を図ってまいります。

しかし、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大するなか、事業環境に大きな影響を及ぼす状況が続いております。このような状況を踏まえ、現時点では業績予想の合理的な算定が困難であると判断し、2021年3月期の連結業績予想につきましては、未定としております。今後、合理的な算定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、株主の皆様に対する利益還元を経営の最重要課題のひとつと位置付けたうえで、財務体質の強化と積極的な事業展開に必要な内部留保の充実を勘案し、安定した配当政策を実施することを基本方針としております。

上記方針に基づき、当期末の期末配当金につきましては、1株当たり20円とさせていただきます。これに中間配当金20円を含めた年間配当金は、1株当たり40円となります。

次期の年間配当金につきましては、今般の新型コロナウイルス感染症が拡大している状況を踏まえ、現時点では業績予想の合理的な算定が困難であると判断し、未定としております。今後、合理的な算定が可能となった時点で、速やかに公表いたします。

2. 企業集団の状況

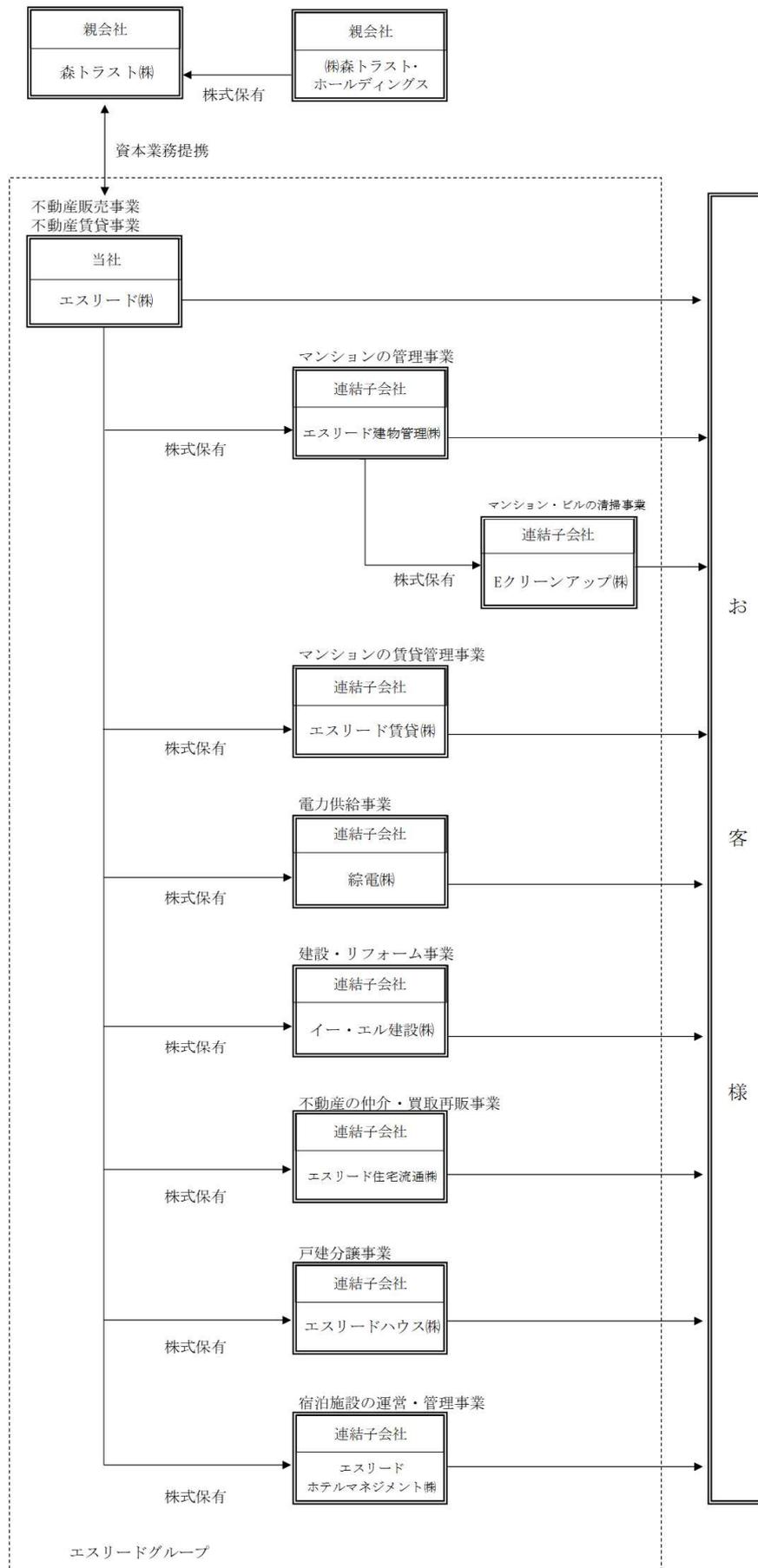
当社グループは、当社及び子会社9社により構成されており、事業はマンションの開発分譲を中心として、マンションの管理事業、賃貸関連事業、電力供給事業、建設・リフォーム事業、不動産の仲介・買取再販事業、戸建分譲事業、宿泊施設の運営・管理事業、マンション・ビルの清掃事業等を行っております。

事業内容と当社及び子会社の位置づけは、次のとおりであります。

区分	主要な事業内容	主要な会社
不動産販売事業	マンションの分譲事業	エスリード株式会社（当社）
その他	マンションの賃貸事業	エスリード株式会社（当社）
	マンションの管理事業	エスリード建物管理株式会社
	マンションの賃貸管理事業	エスリード賃貸株式会社
	電力供給事業	綜電株式会社
	建設・リフォーム事業	イー・エル建設株式会社
	不動産の仲介・買取再販事業	エスリード住宅流通株式会社
	戸建分譲事業	エスリードハウス株式会社
	宿泊施設の運営・管理事業	エスリードホテルマネジメント株式会社
	マンション・ビルの清掃事業	Eクリーンアップ株式会社
	その他の事業	その他1社

(注) 上記の他、親会社として株式会社森トラスト・ホールディングス、森トラスト株式会社があります。

なお、事業内容と当社グループ及び親会社（株式会社森トラスト・ホールディングス、森トラスト株式会社）の位置づけは、次のとおりであります。



3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

なお、今後につきましては、同業他社の国際会計基準の適用動向を踏まえた上で、国際会計基準の適用について検討を進めていく方針であります。

4. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：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	24,321,313	19,664,422
売掛金	692,968	984,371
販売用不動産	※1 3,420,176	※1 12,320,162
仕掛販売用不動産	※1 33,259,977	※1 40,119,633
その他	934,253	1,398,188
流動資産合計	62,628,688	74,486,778
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,500,429	2,391,480
減価償却累計額	△1,332,121	△1,097,822
建物及び構築物(純額)	※1 1,168,308	※1 1,293,657
機械装置及び運搬具	203,050	1,188,200
減価償却累計額	△164,475	△199,408
機械装置及び運搬具(純額)	38,574	988,792
土地	※1 2,698,618	※1 2,271,294
リース資産	773,268	838,182
減価償却累計額	△450,226	△521,895
リース資産(純額)	323,042	316,286
その他	232,493	125,260
減価償却累計額	△187,420	△79,667
その他(純額)	※1 45,073	※1 45,592
有形固定資産合計	4,273,616	4,915,623
無形固定資産	31,464	51,853
投資その他の資産		
投資有価証券	240,099	216,670
繰延税金資産	282,377	560,328
その他	208,229	262,926
投資その他の資産合計	730,706	1,039,925
固定資産合計	5,035,787	6,007,402
資産合計	67,664,476	80,494,181

(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		
支払手形及び買掛金	5,380,621	5,788,968
1年内償還予定の社債	100,000	—
短期借入金	509,100	—
1年内返済予定の長期借入金	※1 6,240,600	※1 7,780,250
リース債務	75,392	77,176
未払法人税等	2,087,360	2,033,140
前受金	1,086,234	764,407
賞与引当金	208,796	209,763
その他	1,141,259	1,214,684
流動負債合計	16,829,364	17,868,390
固定負債		
長期借入金	※1 7,333,100	※1 14,567,850
リース債務	275,260	266,493
退職給付に係る負債	123,786	125,064
役員退職慰労引当金	217,812	222,500
資産除去債務	—	23,320
その他	158,551	222,530
固定負債合計	8,108,511	15,427,758
負債合計	24,937,875	33,296,148
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,983,000	1,983,000
資本剰余金	2,871,307	2,871,307
利益剰余金	37,883,152	42,374,619
自己株式	△63,527	△63,881
株主資本合計	42,673,933	47,165,045
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	52,667	32,986
その他の包括利益累計額合計	52,667	32,986
純資産合計	42,726,600	47,198,032
負債純資産合計	67,664,476	80,494,181

(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	57,195,645	61,638,038
売上原価	※1 43,069,308	※1 46,312,441
売上総利益	14,126,336	15,325,597
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	924,445	817,150
給料及び賞与	2,745,238	2,978,907
賞与引当金繰入額	208,224	203,860
退職給付費用	47,919	47,670
役員退職慰労引当金繰入額	9,357	4,687
租税公課	563,289	864,344
支払手数料	772,291	684,897
減価償却費	45,741	60,471
その他	1,639,481	1,714,613
販売費及び一般管理費合計	6,955,988	7,376,602
営業利益	7,170,347	7,948,995
営業外収益		
受取利息	866	803
解約違約金収入	108,954	26,770
保証金敷引収入	26,035	81,776
その他	31,053	56,444
営業外収益合計	166,909	165,794
営業外費用		
支払利息	93,808	111,525
その他	6,161	3,230
営業外費用合計	99,969	114,756
経常利益	7,237,287	8,000,033
特別損失		
減損損失	170,000	—
固定資産除却損	—	※2 9,919
特別損失合計	170,000	9,919
税金等調整前当期純利益	7,067,287	7,990,114
法人税、住民税及び事業税	2,684,687	3,189,287
法人税等調整額	△92,027	△269,273
法人税等合計	2,592,660	2,920,014
当期純利益	4,474,627	5,070,100
親会社株主に帰属する当期純利益	4,474,627	5,070,100

(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	4,474,627	5,070,100
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△32,581	△19,680
その他の包括利益合計	△32,581	△19,680
包括利益	4,442,046	5,050,419
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,442,046	5,050,419
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	1,983,000	2,871,318	33,948,587	△63,329	38,739,576
当期変動額					
剰余金の配当			△540,061		△540,061
親会社株主に帰属する当期純利益			4,474,627		4,474,627
自己株式の取得				△298	△298
自己株式の処分		△11		100	89
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△11	3,934,565	△198	3,934,356
当期末残高	1,983,000	2,871,307	37,883,152	△63,527	42,673,933

	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	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	85,248	85,248	38,824,825
当期変動額			
剰余金の配当			△540,061
親会社株主に帰属する当期純利益			4,474,627
自己株式の取得			△298
自己株式の処分			89
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△32,581	△32,581	△32,581
当期変動額合計	△32,581	△32,581	3,901,774
当期末残高	52,667	52,667	42,726,600

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	1,983,000	2,871,307	37,883,152	△63,527	42,673,933
当期変動額					
剰余金の配当			△578,634		△578,634
親会社株主に帰属する当期純利益			5,070,100		5,070,100
自己株式の取得				△353	△353
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	－	4,491,466	△353	4,491,112
当期末残高	1,983,000	2,871,307	42,374,619	△63,881	47,165,045

	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	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	52,667	52,667	42,726,600
当期変動額			
剰余金の配当			△578,634
親会社株主に帰属する当期純利益			5,070,100
自己株式の取得			△353
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△19,680	△19,680	△19,680
当期変動額合計	△19,680	△19,680	4,471,431
当期末残高	32,986	32,986	47,198,032

(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	7,067,287	7,990,114
減価償却費	146,052	184,771
減損損失	170,000	—
たな卸資産評価損	432,225	74,033
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	8,248	1,277
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△11,375	4,687
受取利息及び受取配当金	△7,503	△7,334
支払利息	93,808	111,525
固定資産除却損	—	9,919
売上債権の増減額 (△は増加)	△216,722	△291,403
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△6,836,178	△15,349,417
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,995	408,347
前受金の増減額 (△は減少)	33,428	△321,826
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△77,776	71,847
その他	△418,175	△397,364
小計	385,314	△7,510,823
利息及び配当金の受取額	7,508	7,376
利息の支払額	△97,997	△130,201
法人税等の支払額	△2,071,970	△3,238,364
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,777,145	△10,872,012
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△826,238	△826,749
定期預金の払戻による収入	825,716	826,238
有形固定資産の取得による支出	△44,389	△1,284,432
無形固定資産の取得による支出	△5,675	△31,447
投資有価証券の取得による支出	△90,367	△4,929
投資有価証券の売却による収入	85,731	—
その他	△1,146	33,332
投資活動によるキャッシュ・フロー	△56,368	△1,287,986
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)	150,500	△509,100
リース債務の返済による支出	△86,567	△81,514
割賦債務の返済による支出	△9,066	△2,438
長期借入れによる収入	8,227,500	18,288,500
長期借入金の返済による支出	△8,642,800	△9,514,100
社債の償還による支出	—	△100,000
自己株式の取得による支出	△298	△353
自己株式の処分による収入	89	—
配当金の支払額	△539,083	△578,395
財務活動によるキャッシュ・フロー	△899,727	7,502,598
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,733,240	△4,657,401
現金及び現金同等物の期首残高	26,228,315	23,495,074
現金及び現金同等物の期末残高	23,495,074	18,837,673

(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)

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において、「有形固定資産」の「その他」に含めていた「機械装置及び運搬具」は、資産の総額の100分の1を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。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貸借対照表において、「有形固定資産」の「その他」に表示していた435,544千円、「減価償却累計額」に表示していた△351,896千円、「その他(純額)」に表示していた83,647千円は「機械装置及び運搬具」203,050千円、「減価償却累計額」△164,475千円、「機械装置及び運搬具(純額)」38,574千円と、「その他」232,493千円、「減価償却累計額」△187,420千円、「その他(純額)」45,073千円に組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 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	236,823千円	749,124千円
仕掛販売用不動産	12,755,649千円	22,602,238千円
建物及び構築物(純額)	560,945千円	553,591千円
土地	1,258,748千円	1,258,748千円
有形固定資産のその他(純額)	1,130千円	796千円
計	14,813,297千円	25,164,500千円

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	5,992,000千円	7,530,150千円
長期借入金	6,878,000千円	14,567,850千円
計	12,870,000千円	22,098,000千円

(連結損益計算書関係)

※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	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)
	432,225千円	74,033千円

※2 固定資産除却損の内容は次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	一千円	9,919千円
有形固定資産のその他	一千円	0千円
計	一千円	9,919千円

(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

当社グループの報告セグメントは、当社及び連結子会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。

当社グループはマンションの販売から管理・リフォーム等、顧客ニーズに応じたそれぞれの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、当社グループは製品・サービス別のセグメントから構成されており、とりわけマンション分譲事業に特化した経営を行っているため、「不動産販売事業」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、経常利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益は、第三者取引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)

(単位：千円)

	報告セグメント		その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産 販売事業	計				
売上高						
外部顧客への売上高	49,013,093	49,013,093	8,182,552	57,195,645	—	57,195,645
セグメント間の内部売上高又は振替高	100,026	100,026	261,157	361,183	△361,183	—
計	49,113,119	49,113,119	8,443,709	57,556,829	△361,183	57,195,645
セグメント利益	7,317,414	7,317,414	1,409,845	8,727,260	△1,489,972	7,237,287
セグメント資産	35,324,750	35,324,750	9,611,639	44,936,390	22,728,086	67,664,476
その他の項目						
たな卸資産評価損	410,000	410,000	22,225	432,225	—	432,225
減価償却費	626	626	104,283	104,910	41,142	146,052
受取利息	—	—	588	588	277	866
支払利息	75,153	75,153	10,455	85,609	8,199	93,808
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	75,025	75,025	50,920	125,945

(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、不動産賃貸事業、不動産管理事業、電力管理事業、建設・リフォーム事業、不動産仲介事業及び戸建分譲事業等を含んでおります。

2. (1) セグメント利益の調整額△1,489,972千円には、セグメント間取引消去△13,622千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,476,350千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。

(2) セグメント資産の調整額22,728,086千円には、全社資産23,033,546千円及び内部取引消去△305,460千円が含まれております。全社資産の主なものは親会社での余資運用資金（現金及び預金）、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。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の経常利益と調整を行っております。

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) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産 販売事業	計				
売上高						
外部顧客への売上高	53,107,272	53,107,272	8,530,766	61,638,038	—	61,638,038
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	1,153,376	1,153,376	△1,153,376	—
計	53,107,272	53,107,272	9,684,143	62,791,415	△1,153,376	61,638,038
セグメント利益	8,142,675	8,142,675	1,514,071	9,656,747	△1,656,713	8,000,033
セグメント資産	47,988,168	47,988,168	16,461,938	64,450,106	16,044,074	80,494,181
その他の項目						
たな卸資産評価損	74,033	74,033	—	74,033	—	74,033
減価償却費	591	591	137,801	138,392	46,378	184,771
受取利息	—	—	567	567	236	803
支払利息	97,659	97,659	29,344	127,004	△15,479	111,525
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	1,097,476	1,097,476	294,560	1,392,036

(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、不動産賃貸事業、不動産管理事業、電力供給事業、建設・リフォーム事業、不動産の仲介・買取再販事業、戸建分譲事業、宿泊施設の運営・管理事業及びマンション・ビルの清掃事業等を含んでおります。

2. (1) セグメント利益の調整額△1,656,713千円には、セグメント間取引消去△80,492千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,576,221千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。
- (2) セグメント資産の調整額16,044,074千円には、全社資産23,204,676千円及び内部取引消去△7,160,601千円が含まれております。全社資産の主なものは親会社での余資運用資金(現金及び預金)、貸付金、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。
- (3) その他の項目の有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の取得によるものであります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の経常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

本邦の外部顧客への売上高の金額が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

（3）主要な顧客ごとの情報

特定の顧客への外部売上高が連結損益計算書の売上高の10%未満であるため、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

本邦の外部顧客への売上高の金額が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

（3）主要な顧客ごとの情報

特定の顧客への外部売上高が連結損益計算書の売上高の10%未満であるため、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）

当連結会計年度において、固定資産の減損損失170,000千円を計上しております。また、当該金額は全て「その他」にかかるものであります。

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	2,769.02円	3,058.84円
1株当たり当期純利益	289.99円	328.58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）	4,474,627	5,070,100
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）	4,474,627	5,070,100
普通株式の期中平均株式数（千株）	15,430	15,430

（重要な後発事象）

重要な後発事象はありません。

5. その他

該当事項はありません。