

## 2021年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年5月7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) 執行役員IR室長 (氏名) 野口 恭久 TEL 072-437-9010  
 定時株主総会開催予定日 2021年6月23日 配当支払開始予定日 2021年6月24日  
 有価証券報告書提出予定日 2021年6月24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：有（機関投資家及び個人投資家向け）

(百万円未満切捨て)

### 1. 2021年3月期の連結業績（2020年4月1日～2021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	%
2021年3月期	121,541	10.0	3,986	△20.3	3,558	△22.9	2,358	△23.6
2020年3月期	110,444	△4.6	5,002	△24.6	4,611	△28.4	3,088	△28.1

(注) 包括利益 2021年3月期 2,437百万円 (△19.6%) 2020年3月期 3,031百万円 (△29.6%)

	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	%	%	%
2021年3月期	66.00	—	5.8	2.3	3.3
2020年3月期	87.40	87.31	8.0	3.0	4.5

(参考) 持分法投資損益 2021年3月期 一百万円 2020年3月期 一百万円

#### (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
2021年3月期	147,594	41,492	28.1	1,162.92
2020年3月期	162,435	39,927	24.6	1,126.40

(参考) 自己資本 2021年3月期 41,489百万円 2020年3月期 39,885百万円

#### (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
2021年3月期	28,231	△5,129	△17,503	20,156
2020年3月期	△1,650	△6,021	10,187	14,557

### 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	%	%
2020年3月期	—	14.00	—	13.00	27.00	955	30.9	2.5
2021年3月期	—	14.00	—	13.00	27.00	977	40.9	2.4
2022年3月期(予想)	—	14.00	—	13.00	27.00		31.1	

### 3. 2022年3月期の連結業績予想（2021年4月1日～2022年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	55,000	△2.7	2,300	△6.9	2,000	△11.5	1,400	△5.0	39.24
通期	121,400	△0.1	5,000	25.4	4,600	29.3	3,100	31.4	86.89

※ 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）	2021年3月期	36,849,912株	2020年3月期	36,849,912株
② 期末自己株式数	2021年3月期	1,173,069株	2020年3月期	1,440,530株
③ 期中平均株式数	2021年3月期	35,740,215株	2020年3月期	35,342,682株

(注) 当社は、株式交付信託制度を導入しており、当該信託が保有する当社株式を、期末自己株式数及び期中平均株式数の算定上控除する自己株式数に含めております。

(参考) 個別業績の概要

1. 2021年3月期の個別業績（2020年4月1日～2021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	%
2021年3月期	100,255	7.6	2,002	△39.9	1,505	△47.4	1,050	△47.1
2020年3月期	93,207	△7.5	3,330	△41.2	2,859	△46.5	1,987	△44.4

	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
	円 銭	円 銭
2021年3月期	29.40	—
2020年3月期	56.23	56.17

(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	%	百万円	%	円 銭	
2021年3月期	128,613		34,645	26.9			971.01	
2020年3月期	145,079		34,388	23.7			969.98	

(参考) 自己資本 2021年3月期 34,642百万円 2020年3月期 34,346百万円

2. 2022年3月期の個別業績予想（2021年4月1日～2022年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	44,000	△4.0	1,400	△12.1	1,100	△19.2	900	0.1	25.23
通期	100,000	△0.3	3,100	54.8	2,600	72.8	1,900	80.8	53.26

※ 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、機関投資家向け決算説明会並びに機関投資家及び個人投資家向け決算説明会を開催する予定です。この決算説明会の詳細につきましては、当社ウェブサイトに掲載いたしております。

○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
(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) .....	16
(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、世界的な新型コロナウイルス感染症拡大による企業収益の低下や雇用環境の悪化が続いており、極めて厳しい状況にあります。政府による政策の効果等により持ち直しの動きが一時的に見られたものの、金融緩和継続による株価指数の上昇と実体経済の乖離が懸念される中、第4波ともいえる感染者数の再拡大もあり、景気の先行きに不透明感が増し、依然として経済活動の正常化の時期が見通せない状況となっております。

不動産業界におきましては、新型コロナウイルス感染症の拡大によって大きな影響を受けることとなりましたが、低金利や政府による経済政策を背景に、2020年5月の緊急事態宣言解除後の営業活動再開、また、新型コロナウイルス感染症対策としてのテレワーク(在宅勤務)の浸透による生活様式の変容が住宅取得の意欲を高めることとなり、今後の景気動向を注視する必要はあるものの、足下の受注活動は順調に回復して参りました。

当社グループ(当社及び連結子会社)におきましては、新型コロナウイルス感染症拡大による政府の2020年4月発出の緊急事態宣言下において積極的な営業活動が出来なかったため、第1四半期連結会計期間の4～5月の受注契約高は、前年同期間の実績を大幅に下回ったものの、6月以降は通常の営業活動に戻り受注水準は前期の水準以上に回復しました。

その結果、当社グループの当連結会計年度の経営成績は、受注契約高、売上高及び各段階利益のすべてにおいて連結業績予想を上回る結果となりました。

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の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、当連結会計年度の戸建自由設計住宅等の引渡戸数は714戸(前期は736戸)と減少しましたが、分譲住宅用地の宅地販売が97区画(前期は40区画)と増加し、分譲マンションの引渡戸数が138戸(前期は14戸)と大幅に増加したことに加えて、兵庫県下の大型分譲住宅用地の一部を素地販売したことが売上高及び利益の押し上げ要因となりました。しかしながら、今後の新型コロナウイルス感染症拡大に備えて、手許資金の充実、在庫リスクの低減を当連結会計年度の方針としており、価格引き下げ等の弾力的な売価設定を行ったことにより、セグメント利益は大幅に減少しました。その結果、当セグメントの売上高は40,241百万円(前期比39.1%増)となり、セグメント利益は395百万円(前期比69.9%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1,459戸(前期は1,707戸)となり、前連結会計年度より大幅に減少しました。その結果、当セグメントの売上高は32,789百万円(前期比14.1%減)となり、セグメント利益は505百万円(前期比29.2%減)となりました。

土地有効活用セグメントにおいては、新型コロナウイルス感染症の拡大による2020年4月発出の緊急事態宣言により受注活動が大幅に制限されましたが、同宣言解除後は受注高が回復基調となり、当連結会計年度の受注高は24,539百万円(前期比17.2%増)となりました。また、当連結会計年度の引渡棟数が、前期に比べ増加いたしました。その結果、当セグメントの売上高は24,401百万円(前期比4.7%増)となり、セグメント利益は2,085百万円(前期比4.0%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賃貸物件の引渡しに伴い管理物件の取扱い件数が増加したこと及び自社保有のサービス付き高齢者向け賃貸住宅の増加により、当セグメントの売上高は21,728百万円(前期比8.4%増)となり、セグメント利益は2,584百万円(前期比6.3%増)となりました。

建設関連セグメントにおいては、第1四半期連結会計期間より報告セグメントとなりました。当セグメントの売上高は2,379百万円となり、セグメント利益は22百万円となりました。

以上の結果、当連結会計年度の経営成績は、売上高121,541百万円(前期比10.0%増)を計上し、営業利益3,986百万円(前期比20.3%減)、経常利益3,558百万円(前期比22.9%減)、親会社株主に帰属する当期純利益2,358百万円(前期比23.6%減)となりました。

なお、価格弾力化に伴い、各段階利益への影響はありましたが、当初目標としておりました在庫水準の低減による手許資金の増強、有利子負債の圧縮といった財務体質の改善は、一定の成果として現れました。その結果として、営業キャッシュ・フローは、当社創業以来最大の28,231百万円となり、現金及び預金は、前連結会計年度末比5,567百万円の増加となり、有利子負債は前連結会計年度末比17,430百万円の減少となりました。

## (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101,788百万円となり、前連結会計年度末に比べ17,975百万円減少しました。これは主として、現金及び預金の増加額5,567百万円及びたな卸資産の減少額22,946百万円等を反映したものであります。固定資産は45,805百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,134百万円増加しました。これは主として、建物及び構築物の増加額1,874百万円及び土地の増加額449百万円等を反映したものであります。

この結果、総資産は147,594百万円となり、前連結会計年度末に比べ14,841百万円減少しました。

## ② 負債

当連結会計年度末における流動負債は44,637百万円となり、前連結会計年度末に比べ5,586百万円減少しました。これは主として、短期借入金の減少額6,036百万円及び1年内償還予定の社債の増加額425百万円等を反映したものであります。固定負債は61,464百万円となり、前連結会計年度末に比べ10,819百万円減少しました。これは主として、社債の増加額550百万円及び長期借入金の減少額12,567百万円等を反映したものであります。

この結果、負債合計は106,101百万円となり、前連結会計年度末に比べ16,406百万円減少しました。

## ③ 純資産

当連結会計年度末における純資産合計は41,492百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,565百万円増加しました。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2,358百万円及び自己株式の処分による増加額134百万円並びに剰余金の配当967百万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28.1%（前連結会計年度末は24.6%）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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021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	17,850,000千円	21,850,000千円
借入実行残高	15,182,620	12,384,652
差引額	2,667,380	9,465,348
コミット型タームローンの借入可能枠	719,830千円	3,585,280千円

## (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5,598百万円の増加となり、当連結会計年度末には20,156百万円（前期比38.5%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)

営業活動により得られた資金は28,231百万円（前期は1,650百万円の使用）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3,565百万円（前期比23.9%減）、たな卸資産の減少額24,451百万円（前期は5,974百万円の増加）及び法人税等の支払額1,993百万円（前期比5.2%増）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5,129百万円（前期比14.8%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5,503百万円（前期比10.5%減）及び有形固定資産の売却による収入520百万円（前期比35.6%減）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)

財務活動により使用した資金は17,503百万円（前期は10,187百万円の獲得）となりました。これは主に、長短借入金の純減少額18,603百万円（前期は10,400百万円の純増加）、社債の発行・償還による収入953百万円（前期比28.9%増）及び配当金の支払額967百万円（前期比1.4%増）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

	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
自己資本比率(%)	27.6	25.7	25.6	24.6	28.1
時価ベースの自己資本比率(%)	22.7	23.8	19.6	11.2	17.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	—	7.9	—	3.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—	20.3	—	36.1

(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、新型コロナウイルス感染症の世界的な蔓延の只中にあり、ワクチンの普及による感染症の収束期待はあるものの、経済活動の本格的な回復には、まだまだ時間を要する状況下にあります。また、各国政府の金融緩和や新型コロナウイルス感染症対策による世界的な金余り現象は、金融市場・不動産市場にも波及しており、国内の不動産市況は、引き続き旺盛な需要にさらされて、不動産価格は高止まり状態が続くと考えられます。一方で、長引く不況により、特定の産業では企業業績の悪化が顕在化しつつあり、産業界におきましては、二極化が鮮明になっていくものと思われまます。

当社グループが属する不動産業界におきましては、テレワークの普及などにより、住環境の見直しが進んだことや、折からの低金利が後押しして、昨年夏場より好調な売れ行きが続いておりますが、今後は、先行きの不透明感から、住宅取得者の購買意欲の減衰も懸念されており、更には、ここもとの欧州・北米産の集成材の入手難、価格高騰も懸念材料として挙げられます。

このような状況下におきまして、次期の連結業績予想につきましては、以下の通りの計画としております

	当連結会計年度	翌連結業績予想	増加額/率	
売上高(百万円)	121,541	121,400	△141	△0.1%
営業利益(百万円)	3,986	5,000	1,013	25.4%
経常利益(百万円)	3,558	4,600	1,041	29.3%
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	2,358	3,100	741	31.4%

なお、上記の業績予想は、本資料の公表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

また、当社グループは「社員のため、社員の家族のため、顧客・取引先のため、株主のため、地域社会のため、ひいては国家のために当社を経営する」という経営理念のもと、創業以来、事業活動を通じて地域社会への貢献を着実に実践して参りました。現在、世界的に大きな影響を及ぼしている新型コロナウイルス感染症の拡大や国連で採択された「SDGs」(持続可能な開発目標)など、社会課題に対する企業が果たす役割の重要性が増してきております。ESG(環境・社会・企業統治)及びSDGsと地域密着型経営である当社の事業活動との関連を意識し、社会貢献に取り組むことにより、社会とともに持続的に成長し、信頼される企業グループを目指して参ります。

## 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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	14,757,833	20,325,741
受取手形	117,491	113,114
完成工事未収入金	865,465	664,213
販売用不動産	24,828,999	15,657,192
仕掛販売用不動産	15,253,483	29,229,010
開発用不動産	61,709,668	34,023,179
未成工事支出金	230,706	169,594
貯蔵品	41,565	38,783
その他	1,984,685	1,594,712
貸倒引当金	△26,361	△27,176
流動資産合計	119,763,538	101,788,365
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物(純額)	12,013,797	13,887,919
機械装置及び運搬具(純額)	21,924	241,458
工具、器具及び備品(純額)	220,352	308,077
土地	25,338,726	25,788,453
リース資産(純額)	—	153,957
建設仮勘定	1,123,035	486,997
有形固定資産合計	38,717,836	40,866,863
<b>無形固定資産</b>		
のれん	290,329	230,424
その他	425,898	436,677
無形固定資産合計	716,228	667,101
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	459,596	510,811
長期貸付金	58,856	49,516
繰延税金資産	982,960	1,697,530
その他	1,740,562	2,016,295
貸倒引当金	△4,478	△2,419
投資その他の資産合計	3,237,497	4,271,734
固定資産合計	42,671,562	45,805,700
資産合計	162,435,100	147,594,065

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形・工事未払金	4,199,204	3,956,480
電子記録債務	2,123,569	1,448,232
短期借入金	33,367,735	27,331,352
1年内償還予定の社債	425,000	850,000
リース債務	—	44,205
未払法人税等	1,278,744	1,206,467
前受金	4,837,324	4,616,979
賞与引当金	303,262	309,800
役員株式給付引当金	18,761	25,705
株式給付引当金	119,864	131,820
その他	3,550,042	4,715,980
流動負債合計	50,223,509	44,637,025
固定負債		
社債	1,325,000	1,875,000
長期借入金	70,699,028	58,131,494
リース債務	—	154,626
資産除去債務	27,384	27,628
繰延税金負債	9,194	9,194
再評価に係る繰延税金負債	52,645	52,645
その他	170,950	1,213,721
固定負債合計	72,284,202	61,464,310
負債合計	122,507,712	106,101,335
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	4,872,064	4,872,064
資本剰余金	5,821,371	5,663,006
利益剰余金	30,227,970	31,619,397
自己株式	△1,005,438	△712,734
株主資本合計	39,915,967	41,441,734
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△105,607	△27,164
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	△30,702	47,739
新株予約権	42,124	3,256
純資産合計	39,927,388	41,492,729
負債純資産合計	162,435,100	147,594,065



(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売上高	110,444,324	121,541,518
売上原価	93,846,520	105,687,935
売上総利益	16,597,803	15,853,583
販売費及び一般管理費		
販売手数料	1,884,543	1,847,279
広告宣伝費	1,512,171	1,683,147
販売促進費	62,356	44,099
給料及び賞与	2,876,624	2,880,435
賞与引当金繰入額	141,485	140,865
役員株式給付引当金繰入額	18,761	25,705
株式給付引当金繰入額	77,459	81,522
貸倒引当金繰入額	9,139	3,802
事業税	143,000	151,400
消費税等	874,707	842,177
減価償却費	259,876	372,080
のれん償却額	—	41,517
賃借料	433,491	393,611
その他	3,302,089	3,359,027
販売費及び一般管理費合計	11,595,707	11,866,670
営業利益	5,002,096	3,986,912
営業外収益		
受取利息	1,258	1,235
受取配当金	14,881	12,888
受取手数料	173,063	189,733
違約金収入	21,515	24,161
補助金収入	154,650	132,889
保険解約返戻金	—	24,000
その他	109,625	80,121
営業外収益合計	474,995	465,029
営業外費用		
支払利息	738,623	788,397
社債発行費	10,379	21,833
コミットメントフィー	74,650	—
その他	41,467	83,707
営業外費用合計	865,120	893,938
経常利益	4,611,971	3,558,002
特別利益		
固定資産売却益	148,241	127,749
新株予約権戻入益	—	35,668
特別利益合計	148,241	163,417
特別損失		
固定資産売却損	9,750	82,291
固定資産除却損	66,028	24,373
投資有価証券評価損	—	31,130
減損損失	—	18,388
特別損失合計	75,778	156,183
税金等調整前当期純利益	4,684,434	3,565,236
法人税、住民税及び事業税	1,650,900	1,924,896
法人税等調整額	△55,365	△718,473
法人税等合計	1,595,534	1,206,422
当期純利益	3,088,899	2,358,813
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	3,088,899	2,358,813

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	3,088,899	2,358,813
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△57,112	78,442
その他の包括利益合計	△57,112	78,442
包括利益	3,031,787	2,437,256
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,031,787	2,437,256
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 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

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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	5,821,371	30,227,970	△1,005,438	39,915,967
当期変動額					
剰余金の配当			△967,386		△967,386
親会社株主に帰属する 当期純利益			2,358,813		2,358,813
自己株式の取得				△93	△93
自己株式の処分		△158,364		292,797	134,432
株主資本以外の項目の当期 変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△158,364	1,391,427	292,704	1,525,767
当期末残高	4,872,064	5,663,006	31,619,397	△712,734	41,441,734

	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	△105,607	74,904	△30,702	42,124	39,927,388
当期変動額					
剰余金の配当					△967,386
親会社株主に帰属する 当期純利益					2,358,813
自己株式の取得					△93
自己株式の処分					134,432
株主資本以外の項目の当期 変動額(純額)	78,442	—	78,442	△38,868	39,574
当期変動額合計	78,442	—	78,442	△38,868	1,565,341
当期末残高	△27,164	74,904	47,739	3,256	41,492,729

## (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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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	4,684,434	3,565,236
減価償却費	859,632	1,072,902
のれん償却額	—	41,517
社債発行費	10,379	21,833
有形固定資産売却損益(△は益)	△138,491	△45,457
有形固定資産除却損	66,028	24,373
投資有価証券評価損益(△は益)	—	31,130
減損損失	—	18,388
貸倒引当金の増減額(△は減少)	3,407	△1,244
賞与引当金の増減額(△は減少)	12,500	6,537
業績連動役員報酬引当金の増減額(△は減少)	△131,040	—
役員株式給付引当金の増減額(△は減少)	18,761	6,944
株式給付引当金の増減額(△は減少)	119,864	11,955
受取利息及び受取配当金	△16,139	△14,123
支払利息	738,623	788,397
新株予約権戻入益	—	△35,668
売上債権の増減額(△は増加)	△208,942	205,628
たな卸資産の増減額(△は増加)	△5,974,541	24,451,769
その他の流動資産の増減額(△は増加)	459,106	384,922
仕入債務の増減額(△は減少)	34,437	△918,061
その他債務の増減額(△は減少)	946,680	693,901
その他	△507,201	683,041
小計	977,500	30,993,925
利息及び配当金の受取額	16,139	14,123
利息の支払額	△749,656	△783,023
法人税等の支払額	△1,894,148	△1,993,477
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,650,165	28,231,547
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の純増減額(△は増加)	—	31,059
有形固定資産の取得による支出	△6,148,018	△5,503,374
有形固定資産の売却による収入	807,684	520,093
無形固定資産の取得による支出	△107,699	△133,666
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	4,497	9,340
その他	△25,322	△53,012
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,021,268	△5,129,560
<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)	4,664,270	△4,009,770
長期借入れによる収入	36,801,570	32,951,394
長期借入金の返済による支出	△31,065,031	△47,545,540
社債の発行による収入	989,620	1,478,166
社債の償還による支出	△250,000	△525,000
自己株式の売却による収入	850	△93
自己株式の取得による支出	△62	—
セール・アンド・リースバックによる収入	—	189,896
リース債務の返済による支出	—	△31,295
セールアンド割賦バックによる収入	—	1,366,358
割賦債務の返済による支出	—	△409,749
配当金の支払額	△953,754	△967,386
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,187,461	△17,503,020
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,516,027	5,598,967
現金及び現金同等物の期首残高	12,041,380	14,557,408
現金及び現金同等物の期末残高	14,557,408	20,156,375

## (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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
建物及び構築物	612,091千円	508,578千円
土地	1,365,820	996,527
計	1,977,912	1,505,106

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。

## (役員に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

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。当社グループ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。

## (1) 取引の概要

本役員向け制度の導入に際し制定した役員向け株式交付規程に基づき、当社グループの役員に対し当社株式を交付する仕組みであります。

将来交付する株式をあらかじめ取得するために、当社は株式交付信託の信託財産として株式会社日本カस्टディ銀行（信託口）に金銭を信託し、当該信託銀行はその信託された金銭により当社株式を取得しております。

## (2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、当連結会計年度末38,690千円、73千株であります。

## (従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、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。

## (1) 取引の概要

本従業員向け制度の導入に際し制定した従業員向け株式交付規程に基づき、一定の要件を満たした当社グループの従業員に対し当社株式を交付する仕組みであります。

将来交付する株式をあらかじめ取得するために、当社は株式交付信託の信託財産として株式会社日本カस्टディ銀行（信託口）に金銭を信託し、当該信託銀行はその信託された金銭により当社株式を取得しております。

## (2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、当連結会計年度末233,512千円、468千株であります。

(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、前連結会計年度の「その他事業」は、今後、相対的に事業区分としての重要性が増すとともに内部報告及び管理体制が整ったため、「建設関連事業」として報告セグメントに記載する事といたしました。これにより、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」の4区分から、「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」、「建設関連事業」の5区分に変更する事といたしました。

「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。「建設関連事業」は、建築請負工事及びその関連工事等を行っております。

## 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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					合計
	分譲住宅	住宅流通	土地有効活用	賃貸及び管理	建設関連	
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
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
セグメント利益	1,313,092	713,706	2,171,785	2,430,475	—	6,629,060
セグメント資産	70,777,857	21,467,475	15,074,476	25,502,109	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
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

(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. 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。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					合計
	分譲住宅	住宅流通	土地有効活用	賃貸及び管理	建設関連	
売上高						
外部顧客への売上高	40,241,875	32,789,809	24,401,664	21,728,753	2,379,416	121,541,518
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	40,241,875	32,789,809	24,401,664	21,728,753	2,379,416	121,541,518
セグメント利益	395,624	505,418	2,085,231	2,584,707	22,945	5,593,927
セグメント資産	68,827,198	10,963,230	14,991,397	26,669,812	2,594,881	124,046,520
その他の項目						
減価償却費	396,426	53,032	42,863	478,261	4,044	974,628
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,896,357	25,058	234,335	4,791,775	195	6,947,723

(注) 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。

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	6,629,060	5,593,927
セグメント間取引消去	63,000	61,900
全社費用(注)	△1,689,963	△1,668,914
連結財務諸表の営業利益	5,002,096	3,986,912

(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	135,350,442	124,046,520
全社資産(注)	27,084,658	23,547,545
連結財務諸表の資産合計	162,435,100	147,594,065

(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		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
減価償却費	731,104	974,628	128,528	98,274	859,632	1,072,902
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	5,447,413	6,947,723	1,241,819	△609,063	6,689,233	6,338,659

(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、前連結会計年度の「その他事業」は、今後、相対的に事業区分としての重要性が増すとともに内部報告及び管理体制が整ったため、「建設関連事業」として報告セグメントに記載することといたしました。これにより、報告セグメントを従来の4報告セグメントから5報告セグメントに変更することといたしました。

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 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。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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 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	建設関連	全社・消去	合計
当期償却額	—	—	—	—	—	—	—
当期末残高	—	—	—	—	290,329	—	290,329

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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	建設関連	全社・消去	合計
当期償却額	—	—	—	—	41,517	—	41,517
当期末残高	—	—	—	—	230,424	—	230,424

(注) 「建設関連」の報告セグメントにおいて、のれんの減損損失を18,388千円計上しております。

【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 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	1,126.40円	1,162.92円
1株当たり当期純利益	87.40円	66.00円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	87.31円	－円

- (注) 1. 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益の算定上、株式交付信託が保有する当社株式は期末発行済株式総数及び期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。なお、期末発行済株式総数の計算において控除した当該自己株式の当連結会計年度の期末発行済株式数は1,173千株であり、期中平均株式数の計算において控除した当該自己株式の当連結会計年度の期中平均株式数は1,109千株であります。
3. 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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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)	3,088,899	2,358,813
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)	3,088,899	2,358,813
普通株式の期中平均株式数(千株)	35,342	35,740
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)	35	－
(うち新株予約権(千株))	( 35)	( ー)
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 88個 普通株式 44,000株

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 4. その他

## 役員の異動

該当事項はありません。