



2021年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2021年5月12日

上場会社名 日本ハウズイング株式会社
 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 (氏名) 奥田 実
 定時株主総会開催予定日 2021年6月29日 配当支払開始予定日 2021年6月30日
 有価証券報告書提出予定日 2021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

上場取引所 東

TEL 03-5379-4141

(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	114,967	1.4	6,485	2.3	6,589	0.7	4,182	2.6
2020年3月期	116,565	3.1	6,639	7.7	6,639	8.1	4,075	17.2

(注) 包括利益 2021年3月期 4,452百万円 (12.4%) 2020年3月期 3,961百万円 (15.3%)

	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	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	260.11		12.4	11.5	5.6
2020年3月期	253.45		13.1	11.8	5.7

(参考) 持分法投資損益 2021年3月期 15百万円 2020年3月期 33百万円

(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	59,120	36,081	59.9	2,202.19
2020年3月期	55,614	32,844	58.0	2,006.49

(参考) 自己資本 2021年3月期 35,407百万円 2020年3月期 32,260百万円

(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	3,790	1,089	1,759	19,378
2020年3月期	4,904	17	3,192	18,436

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		36.00		36.00	72.00	1,157	28.4	3.7
2021年3月期		38.00		42.00	80.00	1,286	30.8	3.8
2022年3月期(予想)		40.00		40.00	80.00		31.4	

(注) 2021年3月期期末配当金42円には、上場20周年記念配当4円を含んでおります。

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、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	124,600	8.4	6,350	2.1	6,350	3.6	4,100	2.0	255.00

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)	2021年3月期	16,080,000 株	2020年3月期	16,080,000 株
期末自己株式数	2021年3月期	1,838 株	2020年3月期	1,823 株
期中平均株式数	2021年3月期	16,078,167 株	2020年3月期	16,078,211 株

(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	89,569	1.3	5,582	8.7	5,813	8.6	2,775	25.4
2020年3月期	88,461	4.8	5,137	11.6	5,352	6.8	3,715	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
	円 銭	円 銭
2021年3月期	172.64	
2020年3月期	231.08	

(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		
2021年3月期	45,273		31,563		69.7	1,963.14		
2020年3月期	43,274		29,972		69.3	1,864.16		

(参考) 自己資本 2021年3月期 31,563百万円 2020年3月期 29,972百万円

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、対前期増減率)

	売上高		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	%	円 銭
通期	93,000	3.8	4,800	17.4	3,250	17.1	202.14

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当たっての注意事項等については、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。

○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	6
2. 企業集団の状況	7
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	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(表示方法の変更)	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
5. 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	26

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)

	2021年3月期	2020年3月期	増減(率)
売上高	114,967	116,565	△1,597 (△1.4%)
営業利益	6,485	6,639	△154 (△2.3%)
経常利益	6,589	6,639	△49 (△0.7%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,182	4,075	106 (2.6%)

当連結会計年度における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響で、2度にわたり政府による緊急事態宣言が発出される等、経済・社会活動が大幅に制限された状況が続き、景気については厳しい状況で推移いたしました。現在も変異ウイルスによる感染者が増加していることから、3度目の緊急事態宣言が発出されており、収束時期が見通せない状況です。海外経済についても、米国や中国で持ち直しの動きがみられるものの、インドで爆発的に感染が拡大している等、極めて不透明な状況となっております。

当社グループにおきましても様々の影響を受けましたが、社会機能維持に関わる事業者として、管理業務・清掃業務など日常的な維持管理業務を中心に、お客様や従業員の感染防止に最大限の注意を払いながら業務を継続してまいりました。

このような状況のもと、一般営繕工事が好調に推移し、長期保険契約の更新に伴う代理店手数料が大幅に増加いたしました。一方で、営繕工事業における新築及び大規模修繕工事において、現場の稼働停止や着工の遅れが発生したこと等の影響で、売上高・利益は前年度とほぼ同水準となりました。また、シンガポールにおける子会社のPROPELL INTEGRATED PTE LTDにおいて、新型コロナウイルス感染症による影響で将来収益計画を見直した結果、のれんの減損処理を実施しました。

その結果、売上高は114,967百万円(前年同期比1.4%減)、営業利益は6,485百万円(前年同期比2.3%減)、経常利益は6,589百万円(前年同期比0.7%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は過去最高益の4,182百万円(前年同期比2.6%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		
	2021年3月期	2020年3月期	増減率	2021年3月期	2020年3月期	増減率
マンション管理事業	52,682	51,430	2.4%	4,824	4,298	12.2%
ビル管理事業	8,720	10,246	△14.9%	595	619	△3.9%
不動産管理事業	5,978	5,614	6.5%	568	536	6.0%
営繕工事業	47,585	49,274	△3.4%	3,362	3,998	△15.9%
消去又は全社	—	—	—	△2,864	△2,812	—
合計	114,967	116,565	△1.4%	6,485	6,639	△2.3%

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、長期保険契約の更新に伴う代理店手数料の増加が、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10,347戸増加して469,898戸、海外を含めたグループ全体の管理戸数合計は574,204戸となっております。

その結果、売上高は52,682百万円(前年同期比2.4%増)、営業利益は4,824百万円(前年同期比12.2%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、当社においては新規受注が好調に推移した他、国内子会社である山京ビルマネジメント株式会社において大型物件の仲介手数料が寄与しました。一方で、前年度9月に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、売上高及び利益に影響いたしました。

その結果、売上高は8,720百万円（前年同期比14.9%減）、営業利益は595百万円（前年同期比3.9%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、国内子会社である山京ビルマネジメント株式会社との連携による大型リフォーム工事及び建物周辺業務の増加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5,978百万円（前年同期比6.5%増）、営業利益は568百万円（前年同期比6.0%増）となりました。

④ 営繕工事業

営繕工事業につきましては、当社においては一般営繕工事が好調に推移いたしました。一方で、国内外のグループ会社を含め、新型コロナウイルス感染症の影響で、工事現場の稼働停止や着工の遅れが発生いたしました。主に国内の大規模修繕工事及びシンガポールにおける子会社のPROPELL INTEGRATED PTE LTDの新築工事が、その影響を大きく受けました。

その結果、売上高は47,585百万円（前年同期比3.4%減）、営業利益は3,362百万円（前年同期比15.9%減）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)

	2021年3月期	2020年3月期	増減
資 産	59,120	55,614	3,505
負 債	23,039	22,770	269
純 資 産	36,081	32,844	3,236
うち 自 己 資 本	35,407	32,260	3,146
期 末 有 利 子 負 債	3,572	4,260	△688
自 己 資 本 比 率（％）	59.9	58.0	1.9
1 株 当 たり 純 資 産（円）	2,202.19	2,006.49	195.70

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ3,505百万円増加し、59,120百万円となりました。この主な要因は、現金及び預金の増加506百万円、受取手形及び売掛金の増加3,285百万円、のれんの減少313百万円等であります。

負債は、前連結会計年度末に比べ269百万円増加し、23,039百万円となりました。この主な要因は、支払手形及び買掛金の増加1,504百万円、未成工事受入金の減少557百万円、有利子負債の減少688百万円等であります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ3,236百万円増加し、36,081百万円となりました。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4,182百万円、剰余金の配当に伴う利益剰余金の減少1,189百万円、退職給付に係る調整累計額の増加203百万円等であります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

(単位：百万円)

	2021年3月期	2020年3月期	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,790	4,904	△1,113
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,089	17	△1,107
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,759	△3,192	1,433
現金及び現金同等物の増減額(減少：△)	942	1,696	△754
現金及び現金同等物の期首残高	18,436	16,740	1,696
現金及び現金同等物の期末残高	19,378	18,436	942

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942百万円増加し、19,378百万円となりました。

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、3,790百万円（前年同期は4,904百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益6,334百万円、法人税等の支払額2,488百万円、売上債権の増加額3,313百万円、仕入債務の増加額1,524百万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)

投資活動の結果使用した資金は、1,089百万円（前年同期は17百万円の獲得）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46百万円、有形固定資産の取得による支出306百万円、無形固定資産の取得による支出469百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出285百万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、1,759百万円（前年同期は3,192百万円の使用）となりました。これは主に、配当金の支払いによる支出1,189百万円、有利子負債の減少額551百万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

	2021年3月期	2020年3月期	2019年3月期	2018年3月期	2017年3月期
自己資本比率	59.9%	58.0%	52.7%	53.1%	53.2%
時価ベースの自己資本比率	100.9%	88.9%	86.6%	92.2%	104.2%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	0.9	0.9	1.2	1.0	1.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ	48.3	42.9	44.6	38.3	140.9

- ・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

(次期の連結業績見通し)

(単位：百万円)

	2022年3月期	2021年3月期	増減(率)
売上高	124,600	114,967	9,632 (8.4%)
営業利益	6,350	6,485	△135 (△2.1%)
経常利益	6,350	6,589	△239 (△3.6%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,100	4,182	△82 (△2.0%)

次期の見通しにつきましては、マンション・ビル・不動産の各管理事業において収益の基盤となる管理ストックの更なる拡充を目指すとともに、各管理ストックから派生する工事の取込にも注力することにより、売上高は増収となる見通しです。特に、国内における大規模修繕工事の売上高は大幅に増加する見通しです。

一方で利益面では、長期保険契約の更新に伴う代理店手数料が大幅に減少することや、年々増加する管理物件に対応するための人材確保に伴う人件費が増加することから、当連結会計年度とほぼ同水準となる見通しです。

(連結セグメント別見通し)

(単位：百万円)

	売上高			営業利益		
	2022年3月期	2021年3月期	増減率	2022年3月期	2021年3月期	増減率
マンション管理事業	54,000	52,682	2.5%	3,840	4,824	△20.4%
ビル管理事業	9,100	8,720	4.3%	550	595	△7.6%
不動産管理事業	6,000	5,978	0.4%	550	568	△3.2%
営繕工事業	52,500	47,585	10.3%	4,120	3,362	22.5%
その他	3,000	—	—	270	—	—
消去又は全社	—	—	—	△2,980	△2,864	—
合計	124,600	114,967	8.4%	6,350	6,485	△2.0%

① マンション管理事業

新型コロナウイルス感染症の影響により、対面での営業活動が減少している等の影響がでております。関連会社を含む当社グループのネットワークを活用した情報収集及び営業活動に注力し、管理ストックの更なる拡充を図ります。

次期の業績は、管理ストックの増加に伴い増収となりますが、利益面については、保険代理店手数料の減少及び人件費の増加等で、減益となる見通しです。

② ビル管理事業

国内・海外とも労務費や外注費は上昇傾向と、依然として厳しい事業環境が続くと予想されますが、当社グループ全体での顧客紹介や情報連携を推進し、管理ストックの拡充を図ります。

次期の業績は、管理ストックの増加に伴い増収となりますが、利益面については、当連結会計年度に大型物件の仲介手数料が寄与したことの反動等で、減益となる見通しです。

③ 不動産管理事業

新型コロナウイルス感染症の影響で、入退去の減少や空室長期化が予想される等、厳しい状況下ではありますが、オーナーの最大のニーズである収益向上に向けた改善提案を積極的に行うほか、グループ各社との連携を強化して、新規受託物件及び仲介をはじめとした不動産取引の拡充に注力してまいります。

次期の業績は、売上高及び利益とも当連結会計年度と同水準となる見通しです。

④ 営繕工事業

年々進む建物の高経年化に伴い、営繕工事に対するニーズが一層増加することが予想されます。新型コロナウイルス感染症の影響により、修繕計画の延期等が発生している状況下ではありますが、大規模修繕工事・小修繕工事問わず、日頃の管理を通して物件を把握している強みを活かし、ストック毎のニーズに沿った管理会社ならではの極め細やかな提案に努め、グループ会社一体となって工事の受注に注力します。

次期の業績は、主に大規模修繕工事の増加に伴い、増収・増益となる見通しです。

(5) 利益分配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、利益分配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、資金需要、株価水準及び配当性向等を総合的に勘案したうえで、配当及び機動的な自己株式の取得を通じて一層の株主還元を努めてまいります。

当社は、2020年8月に上場20周年を迎えました。つきましては、株主の皆様のご支援に対する感謝の意を表すために、期末配当につきましては予想として公表済の1株当たり38円に4円の記念配当を加え42円とさせていただきます。これにより、当期の年間配当金は、前期比8円増配の1株当たり80円（期末配当金42円、中間配当金38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、年間80円（中間、期末ともに1株当たり40円）を予定しております。

2. 企業集団の状況

当社グループ（当社、子会社21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㈱・カテリーナサービス㈱・ハウズイング合人社北海道㈱・ハウズイング合人社沖縄㈱・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㈱・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）

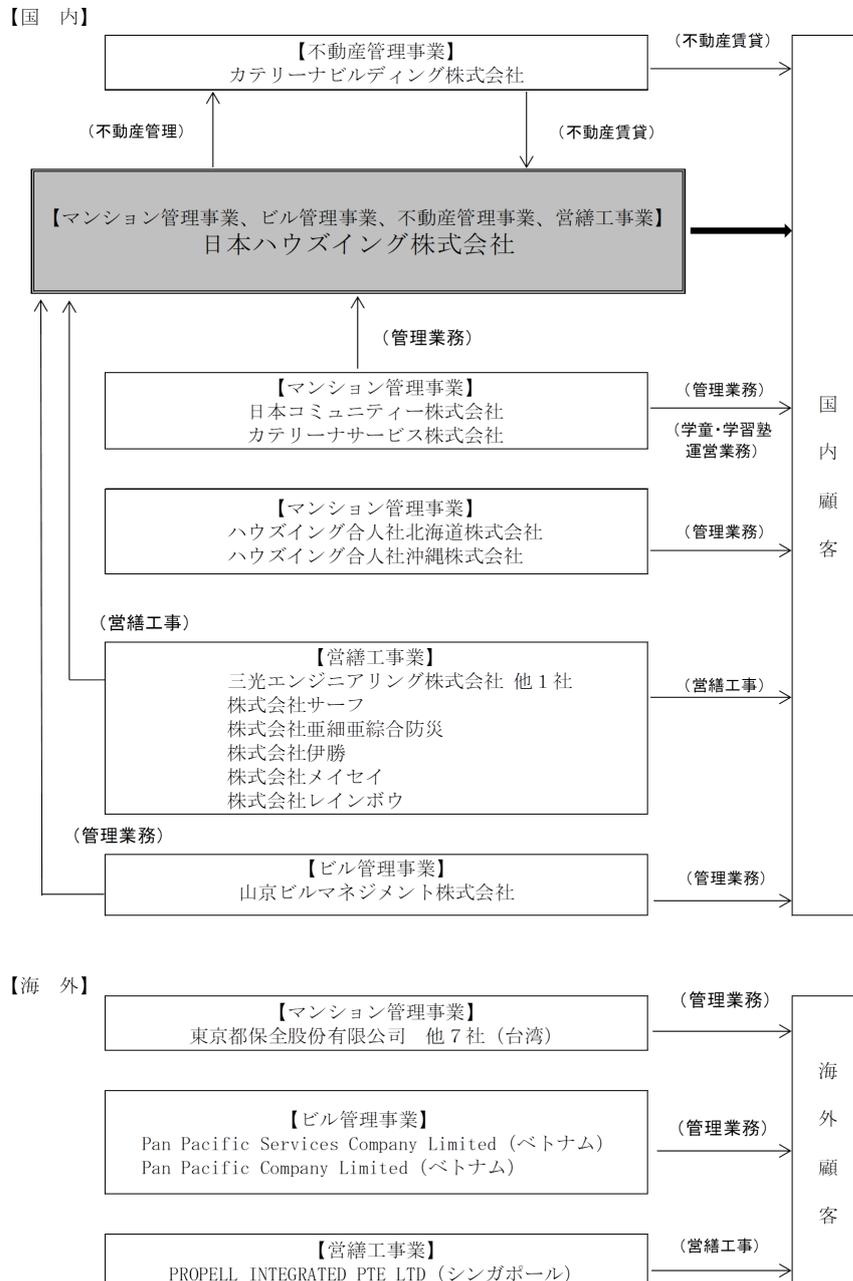
当社及びカテリーナビルディング㈱が、オーナー所有物件の建物管理・賃貸管理代行及びサブリース業務、不動産の売買・仲介業務に加え、社有物件の賃貸運営業務を行っております。

（営繕工事業）

当社及び三光エンジニアリング㈱・㈱サーフ・㈱亜細亜総合防災・㈱伊勝・㈱メイセイ・㈱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. 株式会社メイセイは、2020年8月に当社が発行済株式の100%を取得し、子会社といたしました。

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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,180	21,687
受取手形及び売掛金	15,693	18,979
未成工事支出金	925	581
原材料及び貯蔵品	146	153
その他	963	933
貸倒引当金	△81	△62
流動資産合計	38,828	42,272
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	4,143	3,945
機械装置及び運搬具(純額)	80	68
工具、器具及び備品(純額)	404	547
土地	6,896	6,896
建設仮勘定	14	—
有形固定資産合計	11,539	11,457
無形固定資産		
のれん	1,095	781
その他	979	1,182
無形固定資産合計	2,074	1,963
投資その他の資産		
投資有価証券	171	179
関係会社株式	131	146
差入保証金	1,034	1,054
前払年金費用	—	202
繰延税金資産	978	943
その他	979	1,022
貸倒引当金	△123	△122
投資その他の資産合計	3,173	3,426
固定資産合計	16,786	16,847
資産合計	55,614	59,120

(単位：百万円)

	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)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	6,657	8,161
短期借入金	2,917	2,667
1年内返済予定の長期借入金	334	55
未払法人税等	1,379	1,302
未払費用	2,295	2,455
賞与引当金	1,838	1,859
工事損失引当金	3	0
工事補償損失引当金	3	—
その他	4,730	4,290
流動負債合計	20,159	20,793
固定負債		
長期借入金	1,008	849
退職給付に係る負債	616	504
繰延税金負債	145	145
その他	840	746
固定負債合計	2,610	2,245
負債合計	22,770	23,039
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,492	2,492
資本剰余金	1,871	1,871
利益剰余金	28,204	31,196
自己株式	△1	△2
株主資本合計	32,566	35,559
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	16	22
為替換算調整勘定	△153	△209
退職給付に係る調整累計額	△168	35
その他の包括利益累計額合計	△306	△151
非支配株主持分	584	674
純資産合計	32,844	36,081
負債純資産合計	55,614	59,120

(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 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	116,565	114,967
売上原価	88,899	87,032
売上総利益	27,665	27,934
販売費及び一般管理費	21,025	21,448
営業利益	6,639	6,485
営業外収益		
受取利息	19	15
受取配当金	8	6
持分法による投資利益	33	15
助成金収入	—	123
その他	90	56
営業外収益合計	151	217
営業外費用		
支払利息	114	76
固定資産除却損	—	14
その他	37	22
営業外費用合計	152	113
経常利益	6,639	6,589
特別損失		
減損損失	9	255
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	331	255
税金等調整前当期純利益	6,307	6,334
法人税、住民税及び事業税	2,156	2,097
法人税等調整額	△84	△57
法人税等合計	2,071	2,039
当期純利益	4,235	4,294
非支配株主に帰属する当期純利益	160	112
親会社株主に帰属する当期純利益	4,075	4,182

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	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	4,235	4,294
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△12	6
為替換算調整勘定	△73	△51
退職給付に係る調整額	△188	202
その他の包括利益合計	△274	157
包括利益	3,961	4,452
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,814	4,336
非支配株主に係る包括利益	146	115

(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: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

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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	1,871	28,204	△1	32,566
当期変動額					
剰余金の配当			△1,189		△1,189
親会社株主に帰属する 当期純利益			4,182		4,182
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					-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	2,992	△0	2,992
当期末残高	2,492	1,871	31,196	△2	35,559

	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	16	△153	△168	△306	584	32,844
当期変動額						
剰余金の配当						△1,189
親会社株主に帰属する 当期純利益						4,182
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						-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	6	△55	203	154	89	244
当期変動額合計	6	△55	203	154	89	3,236
当期末残高	22	△209	35	△151	674	36,081

(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 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)
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	6,307	6,334
減価償却費	633	602
減損損失	9	255
のれん償却額	256	247
固定資産除却損	—	14
受取利息及び受取配当金	△27	△22
支払利息	114	76
助成金収入	—	△123
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)	19	△20
賞与引当金の増減額(△は減少)	148	11
退職給付に係る資産の増減額(△は増加)	—	△202
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△101	52
工事損失引当金の増減額(△は減少)	△4	△2
工事補償損失引当金の増減額(△は減少)	△20	△3
売上債権の増減額(△は増加)	457	△3,313
たな卸資産の増減額(△は増加)	102	384
仕入債務の増減額(△は減少)	△848	1,524
未払消費税等の増減額(△は減少)	△44	287
未払費用の増減額(△は減少)	△112	127
未成工事受入金の増減額(△は減少)	△194	△557
その他	125	662
小計	7,133	6,335
利息及び配当金の受取額	27	22
利息の支払額	△114	△78
法人税等の支払額	△2,143	△2,488
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,904	3,790

(単位：百万円)

	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)
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	△641	△672
定期預金の払戻による収入	1,178	719
有形固定資産の取得による支出	△478	△306
有形固定資産の売却による収入	630	1
無形固定資産の取得による支出	△309	△469
投資有価証券の取得による支出	△3	△2
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の 取得による支出	—	△285
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	△38	△73
投資活動によるキャッシュ・フロー	17	△1,089
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額 (△は減少)	△1,032	△149
長期借入れによる収入	200	—
長期借入金の返済による支出	△739	△402
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	—
配当金の支払額	△1,157	△1,189
非支配株主への配当金の支払額	△27	△25
その他	25	7
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,192	△1,759
現金及び現金同等物に係る換算差額	△32	0
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,696	942
現金及び現金同等物の期首残高	16,740	18,436
現金及び現金同等物の期末残高	18,436	19,378

(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「営業外費用」の「訴訟和解金」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、「営業外費用」の「訴訟和解金」に表示していた4百万円は、「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 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。

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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	52,682	8,720	5,978	47,585	114,967	—	114,967
セグメント間の内部売上 高又は振替高	50	32	274	96	454	△454	—
計	52,733	8,753	6,253	47,681	115,421	△454	114,967
セグメント利益	4,824	595	568	3,362	9,350	△2,864	6,485
セグメント資産	6,207	4,515	6,699	21,147	38,570	20,550	59,120
その他の項目							
減価償却費	105	63	68	120	357	244	602
減損損失	—	—	—	255	255	—	255
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	158	24	9	238	430	648	1,078

(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△2,864百万円は、セグメント間取引消去△12百万円及び各報告セグメントに帰属しない全社費用△2,852百万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。
- (2) セグメント資産の調整額20,550百万円は、本社管理部門に対する債権の相殺消去等△1,466百万円及び各報告セグメントに帰属しない全社資産22,017百万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244百万円は、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648百万円は、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 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。

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

(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	52,682	8,720	5,978	47,585	114,967

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
99,497	9,993	—	2,816	2,659	114,967

(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
10,096	1,280	80	11,457

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 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

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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	—	—	—	255	—	255

【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：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

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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	—	132	—	115	—	247
当期末残高	—	261	—	520	—	781

【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	2,006円49銭	2,202円19銭
1株当たり当期純利益	253円45銭	260円11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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	32,844	36,081
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	584	674
(うち非支配株主持分(百万円))	(584)	(674)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	32,260	35,407
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)	16,078,177	16,078,162

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 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)
親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	4,075	4,182
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)	4,075	4,182
期中平均株式数(株)	16,078,211	16,078,167

(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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,597	14,343
受取手形及び売掛金	9,063	12,021
未成工事支出金	911	600
貯蔵品	69	57
前払費用	395	416
短期貸付金	503	943
未収入金	19	18
その他	156	112
貸倒引当金	△30	△24
流動資産合計	25,686	28,490
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,497	1,500
工具、器具及び備品	349	502
土地	3,189	3,189
その他	0	2
有形固定資産合計	5,038	5,195
無形固定資産		
ソフトウェア	506	686
ソフトウェア仮勘定	125	151
顧客基盤	53	35
その他	102	102
無形固定資産合計	788	976
投資その他の資産		
投資有価証券	169	173
関係会社株式	6,643	5,602
出資金	161	194
関係会社長期貸付金	2,134	1,926
破産更生債権等	21	21
長期前払費用	28	44
前払年金費用	116	143
繰延税金資産	737	745
差入保証金	1,144	1,157
会員権	142	142
その他	583	582
貸倒引当金	△124	△122
投資その他の資産合計	11,760	10,611
固定資産合計	17,587	16,783
資産合計	43,274	45,273

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	5,029	6,122
1年内返済予定の長期借入金	166	—
未払金	363	436
未払費用	1,265	1,360
未払法人税等	1,073	1,110
前受金	144	144
未成工事受入金	759	309
預り金	1,306	1,005
前受収益	2	1
賞与引当金	1,476	1,520
工事補償損失引当金	3	—
その他	842	973
流動負債合計	12,433	12,984
固定負債		
長期借入金	56	—
長期末払金	57	57
退職給付引当金	232	226
長期預り保証金	517	434
その他	3	6
固定負債合計	868	725
負債合計	13,301	13,709
純資産の部		
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	19,292	20,878
利益剰余金合計	25,172	26,757
自己株式	△1	△2
株主資本合計	29,956	31,542
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	15	21
評価・換算差額等合計	15	21
純資産合計	29,972	31,563
負債純資産合計	43,274	45,273

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売上高	88,461	89,569
売上原価	65,904	66,052
売上総利益	22,556	23,516
販売費及び一般管理費	17,418	17,934
営業利益	5,137	5,582
営業外収益		
受取利息	42	24
受取配当金	184	208
その他	22	27
営業外収益合計	250	259
営業外費用		
支払利息	3	0
固定資産除却損	0	9
訴訟和解金	4	6
為替差損	12	—
その他	13	11
営業外費用合計	35	28
経常利益	5,352	5,813
特別損失		
関係会社株式評価損	—	1,363
減損損失	9	—
投資有価証券評価損	16	—
特別損失合計	26	1,363
税引前当期純利益	5,326	4,450
法人税、住民税及び事業税	1,608	1,678
法人税等調整額	2	△3
法人税等合計	1,611	1,674
当期純利益	3,715	2,775

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	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		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

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			利益剰余金 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					
					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	19,292	25,172	△1	29,956	
当期変動額										
剰余金の配当						△1,189	△1,189		△1,189	
当期純利益						2,775	2,775		2,775	
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	—	—	—	—	—	1,585	1,585	△0	1,585	
当期末残高	2,492	2,293	2,293	79	5,800	20,878	26,757	△2	31,542	

	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	15	15	29,972
当期変動額			
剰余金の配当			△1,189
当期純利益			2,775
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)	5	5	5
当期変動額合計	5	5	1,591
当期末残高	21	21	31,563