



## 2021年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年5月13日

上場会社名 株式会社フージャースホールディングス  
コード番号 3284

上場取引所 東  
URL <https://www.hoosiers.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 廣岡 哲也

問合せ先責任者 (役職名) 経営企画室長 (氏名) 鳴神 吉朗

(TEL) 03-3287-0704

定時株主総会開催予定日 2021年6月25日 配当支払開始予定日 2021年6月28日

有価証券報告書提出予定日 2021年6月28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、アナリスト向け）

（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	80,222	△5.9	5,435	△18.8	4,616	△16.3	2,878	939.3
2020年3月期	85,231	△5.2	6,692	△27.9	5,513	△35.0	276	△91.3

（注）包括利益 2021年3月期 2,873百万円（-） 2020年3月期 132百万円（△95.9%）

	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	50.98	50.93	8.1	3.3	6.8
2020年3月期	4.86	4.86	0.6	3.7	7.9

（参考）持分法投資損益 2021年3月期 △58百万円 2020年3月期 △151百万円

#### （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	136,030	36,368	21.2	815.78
2020年3月期	143,897	42,827	29.3	738.85

（参考）自己資本 2021年3月期 28,861百万円 2020年3月期 42,111百万円

#### （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	10,722	△3,058	△15,077	23,923
2020年3月期	16,110	△670	△10,159	31,348

### 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	—	17.00	—	18.00	35.00	2,009	720.1	4.6
2021年3月期	—	6.00	—	18.00	24.00	988	47.1	3.1
2022年3月期(予想)	—	17.00	—	19.00	36.00		41.1	

### 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	76,000	△5.3	5,700	4.9	5,000	8.3	3,100	7.7	87.62

※ 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 一社（社名）、除外 一社（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  
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	36,916,775株	2020年3月期	57,554,275株
② 期末自己株式数	2021年3月期	1,537,512株	2020年3月期	557,480株
③ 期中平均株式数	2021年3月期	56,463,967株	2020年3月期	56,983,570株

自己株式数については、当連結会計年度末に役員株式給付信託が所有する当社株式410,550株を含めて記載しております。

(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	6,271	255.4	4,494	—	4,408	—	4,303	—
2020年3月期	1,764	△27.6	235	△70.5	236	△72.0	△3,051	—

	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	76.22	76.14
2020年3月期	△53.55	—

(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	49,115	19,952	40.6	563.97
2020年3月期	47,253	31,708	67.1	556.31

(参考) 自己資本 2021年3月期 19,952百万円 2020年3月期 31,707百万円

※ 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

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。

※ 対前期増減率について、増減率が1,000%を超える場合及び当期、前期の一方がマイナスの場合には、「—」と記載しております。

## ○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	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)	13
(セグメント情報等)	14
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	19
4. 補足情報	20
(1) 売上実績	20
(2) 販売実績	21

## 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、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大により、2020年4月に最初の緊急事態宣言が出され、経済・社会活動や国民生活は甚大な影響を受けたことから、景気は急速に悪化しました。その後、感染者数もいったん減少し、経済活動の回復も見られましたが、2021年1月に2度目の緊急事態宣言が出された以降も、感染者数は増加傾向にあり、依然として経済状況の先行きは不透明となっております。

不動産業界におきましては、コロナ禍の影響を受けた商業施設やホテルアセット等においては市況に大きな影響が出た一方で、特に実需向け新築住宅の販売市場においては、リモートワークの普及など人々のライフスタイルの変化が進んだこと、また、特に地方においては、コロナ禍の影響は相対的に小さく新たな住宅需要の増進もあったことから、実需向けの販売実績は堅調に推移いたしました。

当社グループはこのような環境の下、不動産開発事業においては、地方都市における再開発事業を中核とし、引き続きエリアの拡大に努めております。CCRC事業では、アクティブシニアをメインターゲットとし、首都圏においてより発展的な事業展開を実現しております。不動産投資事業においては、当社の強みとする住宅を中心とした収益物件への継続投資、および賃貸住宅の開発を強化しております。さらに、ホテル事業、スポーツクラブ事業、PFI事業など、不動産事業と親和性のある周辺事業にも取り組み、人々の暮らしへの新たな付加価値の提供に注力しております。

当連結会計年度におきまして、契約戸数は1,458戸7区画13棟、引渡戸数は1,694戸7区画10棟、当連結会計期間末の管理戸数は18,406戸となっております。その結果、当連結会計年度における業績として、売上高80,222百万円（前期比5.9%減）、営業利益5,435百万円（前期比18.8%減）、経常利益4,616百万円（前期比16.3%減）、親会社株主に帰属する当期純利益2,878百万円（前期比939.3%増）を計上いたしました。

なお、当社グループの主力事業である分譲マンション及び分譲戸建事業における販売状況が順調に推移したことに加え、売上原価、販売費及び一般管理費が削減したため、上記業績は前回発表予想値を上回る結果となりました。

詳細につきましては、本日（2021年5月13日）付にて公表いたしました「特別損失および特別利益の計上並びに2021年3月期通期業績予想と実績値との差異（上方修正）に関するお知らせ」をご覧ください。

セグメントごとの業績を示しますと、次のとおりであります。

#### (I) 不動産開発事業

当連結会計年度におきまして、「デュオヴェール札幌北大前グレイス」「The TOWER OBIHIRO」「デュオヒルズつくばセンチュリー」などマンション1,272戸の引渡、「デュオアベニュー上北沢ガーデン」「デュオアベニュー東伏見」など戸建住宅125戸の引渡等により、売上高55,315百万円（前期比18.9%増）、営業利益4,671百万円（前期比111.1%増）を計上いたしました。

#### (II) CCRC事業

当連結会計年度におきまして、「デュオセーヌ相模原上溝駅前」「デュオセーヌ横濱東戸塚」などマンション268戸の引渡等により、売上高11,466百万円（前期比28.1%増）、営業利益351百万円（前期比35.3%増）を計上いたしました。

#### (III) 不動産投資事業

当連結会計年度におきまして、売上高7,409百万円（前期比66.1%減）、営業利益402百万円（前期比88.9%減）を計上いたしました。

##### ① 不動産売上高

棚卸資産の売却により、売上高4,441百万円（前期比76.3%減）を計上いたしました。

##### ② 賃貸収入

保有収益物件の安定稼働により、売上高2,437百万円（前期比9.7%減）を計上いたしました。

## (IV) 不動産関連サービス事業

当連結会計年度におきまして、売上高5,959百万円（前期比24.2%減）、営業損失71百万円（前期は営業利益300百万円）を計上いたしました。

## ① マンション管理収入

マンション管理において、「デュオヴェール札幌北大前グレイス」「The TOWER OBHIRO」「デュオヒルズつくばセンチュリー」などの管理受託を新たに開始し、売上高1,802百万円（前期比8.3%増）を計上いたしました。

## ② スポーツクラブ運営収入

スポーツクラブの運営を中心に、売上高3,286百万円（前期比26.2%減）を計上いたしました。

## ③ その他収入

ホテル運営及び工事受託等において、売上高870百万円（前期比49.9%減）を計上いたしました。

スポーツクラブ及びホテル運営事業については、政府による「緊急事態宣言」を受け、2020年4月以降、一部店舗の休業等を行いました。臨時休業期間中に各店舗で発生した固定費については、「新型コロナウイルス感染症拡大による損失」、スポーツ運営事業の不採算店舗に係る固定資産の「減損損失」を、それぞれ特別損失に計上しております。

## (V) その他事業

PFI事業により、売上高72百万円（前期比20.3%減）、営業利益8百万円（前期比26.7%減）を計上いたしました。

## (2) 当期の財政状態の概況

## 当連結会計年度末の資産、負債及び純資産

当連結会計年度におきまして、コロナ禍においてもマンション・戸建住宅の販売が堅調に推移し棚卸資産の在庫が減少いたしました。また、資本政策及び株主還元施策として自己株式の公開買付・消却、優先株式の発行等を実施したこと等により、資産合計が136,030百万円（前連結会計年度末比5.5%減）、負債合計が99,661百万円（前連結会計年度末比1.4%減）、純資産合計が36,368百万円（前連結会計年度末比15.1%減）とそれぞれ減少いたしました。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度におきまして、棚卸資産の減少により収入が増加したものの、自己株式の取得等により、現金及び現金同等物が7,424百万円減少し、その残高が23,923百万円となりました。なお、開発用として資金使途に制約のある預金等5,369百万円を含め、現金及び預金残高は29,293百万円となりました。

## (I) 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動において増加した資金は、10,722百万円（前年同期は、16,110百万円の増加）となりました。これは主として、主力事業であるマンション・戸建住宅の販売が堅調であり、棚卸資産が減少したこと等によるものであります。

## (II) 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動において減少した資金は、3,058百万円（前年同期は、670百万円の減少）となりました。これは主として、有形及び無形固定資産の取得による支出等によるものであります。

## (III) 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動において減少した資金は、15,077百万円（前年同期は、10,159百万円の減少）となりました。これは主として、資本政策として行った自己株式の取得による支出、子会社による優先株式の発行による収入、長期借入れの実施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

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
自己資本比率 (%)	28.2	29.3	21.2
時価ベースの自己資本比率 (%)	23.7	23.6	19.2

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

(注) 1 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

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。

## （4）今後の見通し

2022年3月期の経営環境につきましては、新型コロナウイルスのワクチン普及が進むものと予想されますが、感染者数の大幅な減少時期が不透明であり経済活動の停滞が続くことが懸念されます。当社を取り巻く事業環境においては、主力事業である実需向けの分譲マンション及び分譲戸建事業は堅調に推移することが想定される一方、ホテル事業、スポーツクラブ事業などの周辺事業における回復の見通しは依然不透明な状況が続いております。

2022年3月期の業績につきましては、売上高76,000百万円、営業利益5,700百万円、経常利益5,000百万円、親会社株主に帰属する当期純利益3,100百万円を予定しております。

## 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重要課題の一つと認識し、業績及び将来の事業展開のための内部留保、財務基盤の強化を総合的に勘案の上、継続的かつ利益に応じた安定的な利益の配分を行うことを基本方針としております。

当期の配当金につきましては、1株当たり24円の配当を行う予定であります。第2四半期末配当につきましては6円を実施済みであることから、期末配当は1株当たり18円の配当を行う予定であります。

また、次期以降の5ヶ年の還元方針は、業績連動の利益還元を維持しつつ、配当額の下方硬直性を高めるための指標として、新たに自己資本配当率（DOE）を導入し、「配当性向40%以上、かつDOE 4%以上」といたします。今後とも、最適な自己資本水準、投資環境などを総合的に勘案した上で、株主の皆様への利益還元に積極的に取り組んでまいります。

詳細につきましては、本日（2021年5月13日）付にて公表いたしました「中期経営計画（2022年3月期～2026年3月期）に関するお知らせ」をご覧ください。

次期（2022年3月期）の配当金につきましては、1株当たり36円（第2四半期末配当17円、期末配当19円）とする予定であります。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：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)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	31,736	29,293
売掛金	607	382
商品	38	34
販売用不動産	25,888	31,122
仕掛販売用不動産	50,283	37,029
営業投資有価証券	1,671	1,463
前払費用	2,147	1,539
その他	2,376	4,295
貸倒引当金	△16	△17
流動資産合計	114,734	105,142
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	12,872	15,185
減価償却累計額	△2,942	△4,103
建物及び構築物(純額)	9,930	11,081
機械装置及び運搬具	234	148
減価償却累計額	△64	△57
機械装置及び運搬具(純額)	170	91
工具、器具及び備品	957	1,355
減価償却累計額	△668	△1,248
工具、器具及び備品(純額)	288	107
土地	11,048	11,166
建設仮勘定	562	3
有形固定資産合計	21,999	22,449
無形固定資産		
のれん	191	177
その他	549	271
無形固定資産合計	741	448
投資その他の資産		
投資有価証券	2,535	2,908
長期貸付金	1,568	1,815
繰延税金資産	964	1,893
その他	1,332	1,377
貸倒引当金	△5	△4
投資その他の資産合計	6,394	7,990
固定資産合計	29,135	30,888
繰延資産		
株式交付費	28	—
繰延資産合計	28	—
資産合計	143,897	136,030

(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)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,114	1,045
短期借入金	9,362	11,216
1年内償還予定の社債	622	3,582
1年内返済予定の長期借入金	22,875	14,826
未払法人税等	1,551	1,332
前受金	4,411	4,517
賞与引当金	354	315
アフターサービス引当金	182	48
その他	4,820	4,644
流動負債合計	45,294	41,530
固定負債		
社債	4,210	2,628
長期借入金	47,849	51,845
繰延税金負債	921	909
役員株式給付引当金	223	223
退職給付に係る負債	125	160
資産除去債務	480	469
その他	1,965	1,894
固定負債合計	55,776	58,131
負債合計	101,070	99,661
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	15,882	15,882
利益剰余金	26,655	14,042
自己株式	△311	△990
株主資本合計	42,226	28,934
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	—	112
為替換算調整勘定	△114	△185
その他の包括利益累計額合計	△114	△72
新株予約権	0	0
非支配株主持分	714	7,507
純資産合計	42,827	36,368
負債純資産合計	143,897	136,030



(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	85,231	80,222
売上原価	67,220	64,145
売上総利益	18,011	16,077
販売費及び一般管理費	11,318	10,642
営業利益	6,692	5,435
営業外収益		
受取利息	75	63
受取配当金	64	46
解約金収入	76	144
受取手数料	23	—
補助金収入	—	184
為替差益	—	47
投資事業組合運用益	78	152
その他	60	43
営業外収益合計	380	682
営業外費用		
支払利息	976	977
支払手数料	332	373
株式交付費償却	31	28
持分法による投資損失	151	58
為替差損	28	—
その他	38	64
営業外費用合計	1,559	1,502
経常利益	5,513	4,616
特別利益		
固定資産売却益	7	0
投資有価証券売却益	3	0
債権譲渡益	—	475
特別利益合計	10	476
特別損失		
固定資産除却損	42	—
減損損失	3,248	1,360
災害による損失	—	15
店舗閉鎖損失	—	76
新型コロナウイルス感染症拡大による損失	—	290
その他	0	—
特別損失合計	3,291	1,742
税金等調整前当期純利益	2,231	3,349
法人税、住民税及び事業税	1,898	1,497
法人税等調整額	64	△992
法人税等合計	1,962	505
当期純利益	268	2,844
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△8	△34
親会社株主に帰属する当期純利益	276	2,878

(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	268	2,844
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	112
為替換算調整勘定	△133	△90
持分法適用会社に対する持分相当額	△3	6
その他の包括利益合計	△136	28
包括利益	132	2,873
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	145	2,920
非支配株主に係る包括利益	△13	△47

## (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	15,882	—	28,112	△336	43,658
当期変動額					
剰余金の配当			△1,721		△1,721
親会社株主に 帰属する当期純利益			276		276
自己株式の処分		△11		24	13
自己株式処分差損の振替		11	△11		—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	△1,456	24	△1,431
当期末残高	15,882	—	26,655	△311	42,226

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	為替換算 調整勘定	その他の包括利益 累計額合計			
当期首残高	16	16	0	302	43,977
当期変動額					
剰余金の配当					△1,721
親会社株主に 帰属する当期純利益					276
自己株式の処分					13
自己株式処分差損の振替					—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△131	△131	△0	412	281
当期変動額合計	△131	△131	△0	412	△1,150
当期末残高	△114	△114	0	714	42,827

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	15,882	—	26,655	△311	42,226
当期変動額					
剰余金の配当			△1,377		△1,377
親会社株主に 帰属する当期純利益			2,878		2,878
自己株式の取得				△14,800	△14,800
自己株式の処分		△5		12	6
自己株式の消却		△14,108		14,108	—
利益剰余金から資本剰 余金への振替		14,114	△14,114		—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	△12,613	△678	△13,292
当期末残高	15,882	—	14,042	△990	28,934

	その他の包括利益累計額			新株予約権	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	その他の包括利益 累計額合計			
当期首残高	—	△114	△114	0	714	42,827
当期変動額						
剰余金の配当						△1,377
親会社株主に 帰属する当期純利益						2,878
自己株式の取得						△14,800
自己株式の処分						6
自己株式の消却						—
利益剰余金から資本剰 余金への振替						—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	112	△70	42	△0	6,792	6,834
当期変動額合計	112	△70	42	△0	6,792	△6,458
当期末残高	112	△185	△72	0	7,507	36,368

## (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)
<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	2,231	3,349
減価償却費	1,244	1,201
株式交付費償却	31	28
のれん償却額	13	13
減損損失	3,248	1,360
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△8	△0
賞与引当金の増減額(△は減少)	22	△38
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	3	35
アフターサービス引当金の増減額(△は減少)	△14	△133
受取利息及び受取配当金	△140	△109
支払利息	976	977
持分法による投資損益(△は益)	151	58
為替差損益(△は益)	28	△47
補助金収入	—	△184
店舗閉鎖損失	—	76
新型コロナウイルス感染症拡大による損失	—	290
売上債権の増減額(△は増加)	△5	225
たな卸資産の増減額(△は増加)	14,718	8,170
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	△1,668	195
前払費用の増減額(△は増加)	△349	571
仕入債務の増減額(△は減少)	△3,043	△65
未収消費税等の増減額(△は増加)	649	△338
未払消費税等の増減額(△は減少)	1,062	△1,093
前受金の増減額(△は減少)	932	106
預り金の増減額(△は減少)	1,229	89
その他	△843	△421
小計	20,470	14,317
利息及び配当金の受取額	140	109
利息の支払額	△1,018	△915
補助金の受取額	—	161
新型コロナウイルス感染症拡大による損失の支払額	—	△290
法人税等の還付額	275	9
法人税等の支払額	△3,757	△2,670
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,110	10,722
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△1,752	△3,278
有形及び無形固定資産の売却による収入	52	71
投資有価証券の取得による支出	△297	△445
投資有価証券の売却による収入	15	1
投資有価証券からの分配による収入	1,443	396
貸付けによる支出	△307	△280
貸付金の回収による収入	427	80
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△1,932	—
その他	1,680	397
投資活動によるキャッシュ・フロー	△670	△3,058

(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)
<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)	4,644	1,849
長期借入れによる収入	39,392	33,421
長期借入金の返済による支出	△50,772	△37,303
社債の発行による収入	500	2,000
社債の償還による支出	△2,522	△622
非支配株主からの払込みによる収入	430	6,905
新株予約権の行使による自己株式の処分による収入	13	6
自己株式の取得による支出	—	△14,800
配当金の支払額	△1,720	△1,377
使途制約付預金へ預入による支出	—	△5,000
その他	△123	△157
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△10,159</b>	<b>△15,077</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	△45	△10
<b>現金及び現金同等物の増減額(△は減少)</b>	<b>5,235</b>	<b>△7,424</b>
現金及び現金同等物の期首残高	26,112	31,348
現金及び現金同等物の期末残高	31,348	23,923

(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。

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

当社グループは、新型コロナウイルス感染症による影響が一定期間続くとの仮定のもと、将来キャッシュ・フローの算定から、固定資産の減損、繰延税金資産の回収可能性等について、会計上の見積りを会計処理に反映しております。しかしながら、新型コロナウイルス感染症による影響は不確定要素が多く、翌連結会計年度以降の当社グループの財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(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

当社グループ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があります。

当社グループは、ファミリーや単身者向けの新築分譲マンション及び新築戸建てを取り扱う「不動産開発事業」、アクティブシニアをターゲットにした分譲マンション及びその附帯サービスを取り扱う「CCRC事業」、収益物件の売買・賃貸事業及び海外事業等を行う「不動産投資事業」、分譲マンションの管理サービス事業・ホテル事業及びスポーツクラブ事業等を取り扱う「不動産関連サービス事業」、及びPFI事業を行う「その他事業」の5つ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、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「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

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	連結財務諸表計上額
	不動産開発事業	CCRC事業	不動産投資事業	不動産関連サービス事業	その他事業	計		
売上高								
外部顧客への売上高	46,508	8,947	21,826	7,857	90	85,231	—	85,231
セグメント間の内部売上高又は振替高	99	190	295	253	—	839	△839	—
計	46,608	9,138	22,122	8,111	90	86,070	△839	85,231
セグメント利益又は損失(△は損失)	2,212	259	3,637	300	11	6,421	270	6,692
セグメント資産	45,792	19,468	49,596	3,245	56	118,159	25,738	143,897
その他項目								
減価償却費	12	9	1,058	84	—	1,164	80	1,244
のれん償却費	—	—	2	11	—	13	—	13
減損損失	—	—	3,216	31	—	3,248	—	3,248
持分法適用会社への投資額	—	—	1,418	—	—	1,418	—	1,418
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	3	6,813	1,023	—	7,840	40	7,881

(注) 1 セグメント利益又は損失(△)の調整額は、各報告セグメントに配分していない持株会社(連結財務諸表提出会社)の損益であります。

2 セグメント利益又は損失(△)は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3 セグメント資産の調整額は、セグメント間取引消去額△4百万円、各報告セグメントに配分出来ない額15,393百万円及び各報告セグメントに配分していない持株会社(連結財務諸表提出会社)の資産10,350百万円であります。

4 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない持株会社(連結財務諸表提出会社)における減価償却費等であります。

5 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持株会社(連結財務諸表提出会社)における増加額40百万円であります。

6 保有目的の変更により、有形固定資産の一部を仕掛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。

7 保有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資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。



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	連結 財務諸表 計上額
	不動産 開発事業	CCRC事業	不動産 投資事業	不動産関連 サービス事業	その他事業	計		
売上高								
外部顧客への売上高	55,315	11,466	7,409	5,959	72	80,222	—	80,222
セグメント間の内部売上高又は振替高	54	75	290	280	—	701	△701	—
計	55,370	11,542	7,700	6,239	72	80,924	△701	80,222
セグメント利益又は損失 (△は損失)	4,671	351	402	△71	8	5,362	72	5,435
セグメント資産	31,460	20,217	51,418	3,579	61	106,737	29,293	136,030
その他項目								
減価償却費	10	8	969	114	—	1,103	98	1,201
のれん償却費	—	—	2	11	—	13	—	13
減損損失	—	—	405	954	—	1,360	—	1,360
持分法適用会社への 投資額	—	—	1,705	—	—	1,705	—	1,705
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	1	3,161	65	—	3,228	30	3,259

- (注) 1 セグメント利益又は損失(△)の調整額は、セグメント間取引消去額△31百万円、各報告セグメントに配分出来ない額△0百万円及び各報告セグメントに配分していない持株会社(連結財務諸表提出会社)の損益104百万円であります。
- 2 セグメント利益又は損失(△)は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
- 3 セグメント資産の調整額は、セグメント間取引消去額△3百万円、各報告セグメントに配分出来ない額15,323百万円及び各報告セグメントに配分していない持株会社(連結財務諸表提出会社)の資産13,973百万円であります。
- 4 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分出来ない額5百万円及び各報告セグメントに配分していない持株会社(連結財務諸表提出会社)の減価償却費92百万円であります。
- 5 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持株会社(連結財務諸表提出会社)における増加額30百万円であります。
- 6 保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。

## 【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)

	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	マンション 管理事業	スポーツクラブ 運営事業	その他事業	合計
外部顧客への売上高	73,666	2,737	1,664	4,455	2,707	85,231

## 2 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高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

(単位:百万円)

日本	米国	合計
19,901	2,098	21,999

## 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

(単位:百万円)

	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	マンション 管理事業	スポーツクラブ 運営事業	その他事業	合計
外部顧客への売上高	70,249	2,490	1,802	3,286	2,393	80,222

## 2 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高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

(単位:百万円)

日本	米国	ベトナム	合計
20,573	1,868	6	22,449

## 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)

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。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

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。

## 【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)

	報告セグメント						全社・ 消去	合計
	不動産 開発事業	CCRC 事業	不動産 投資事業	不動産関連 サービス 事業	その他事業	計		
当期償却額	-	-	2	11	-	13	-	13
当期減損損失	-	-	-	-	-	-	-	-
当期末残高	-	-	17	174	-	191	-	191

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						全社・ 消去	合計
	不動産 開発事業	CCRC 事業	不動産 投資事業	不動産関連 サービス 事業	その他事業	計		
当期償却額	-	-	2	11	-	13	-	13
当期減損損失	-	-	-	0	-	0	-	0
当期末残高	-	-	15	162	-	177	-	177

## 【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	738円85銭	815円78銭
1株当たり当期純利益	4円86銭	50円98銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	4円86銭	50円93銭

(注) 1. 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。

項目	前連結会計年度末 (2020年3月31日)	当連結会計年度末 (2021年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	42,827	36,368
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	715	7,507
(うち新株予約権(百万円))	(0)	(0)
(うち非支配株主持分(百万円))	(714)	(7,507)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	42,111	28,861
普通株式の発行済株式数(株)	57,554,275	36,916,775
普通株式の自己株式数(株)	557,480	1,537,512
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	56,996,795	35,379,263

2. 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。

項目	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(百万円)	276	2,878
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)	276	2,878
普通株式の期中平均株式数(株)	56,983,570	56,463,967
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(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	64,719	56,891
(うち新株予約権(株))	(64,719)	(56,891)
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まれなかった潜在株式の概要	—	—

3. 「役員株式給付信託」制度の信託財産として株式給付信託が保有する当社株式は、1株当たり当期純利益の算定上、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、また、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めており、当該自己株式数は、前連結会計年度において410,550株、当連結会計年度において410,550株であります。  
また、1株当たり当期純利益の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前連結会計年度において410,550株、当連結会計年度において410,550株であります。

## (重要な後発事象)

当社は、本日開催の取締役会において、2021年6月25日に開催予定の第8期定時株主総会に、資本金の額の減少を付議することについて決議いたしました。

## 1. 減資の目的

当社資本政策の柔軟性及び機動性を確保するため、会社法第447条第1項の規定に基づき、資本金の額の減少を行うものであります。なお、これにより減少する資本金の額と同額が、その他資本剰余金に計上されるため、発行済株式総数および純資産額に変更はなく、1株当たり純資産額に影響はありません。

## 2. 減資の要領

## (1) 減少すべき資本金の額

資本金の額15,882,597,835円を10,882,597,835円減少して、5,000,000,000円といたします。

## (2) 減資の方法

減少する資本金の額の全額を、その他資本剰余金に振り替えることといたします。

## 3. 減資の日程（予定）

(1) 取締役会決議日	2021年5月13日
(2) 株主総会決議日（予定）	2021年6月25日
(3) 債権者異議申述最終期日（予定）	2021年6月24日
(4) 減資の効力発生日（予定）	2021年6月28日

## 4. 今後の見通し

本件が2022年3月期の連結業績に与える影響はありません。なお、本件は、6月25日開催予定の第8期定時株主総会において承認可決されることを条件としております。

## 4. 補足情報

## (1) 売上実績

	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)	前期比 (%)
セグメントの名称	売上高 (百万円)	売上高 (百万円)	
(I) 不動産開発事業			
① 不動産売上高	46,303	55,085	119.0
② その他収入	205	229	111.9
不動産開発事業合計	46,508	55,315	118.9
(II) CCR事業			
① 不動産売上高	8,634	10,722	124.2
② その他収入	313	744	237.5
CCR事業合計	8,947	11,466	128.1
(III) 不動産投資事業			
① 不動産売上高	18,728	4,441	23.7
② 賃貸収入	2,698	2,437	90.3
③ その他収入	399	530	132.7
不動産投資事業合計	21,826	7,409	33.9
(IV) 不動産関連サービス事業			
① マンション管理収入	1,664	1,802	108.3
② スポーツクラブ運営収入	4,455	3,286	73.8
③ その他収入	1,737	870	50.1
不動産関連サービス事業合計	7,857	5,959	75.8
(V) その他事業	90	72	79.7
合計	85,231	80,222	94.1

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2 セグメント間取引については、相殺消去しております。

## (2) 販売実績

区分	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)			
	期初契約数	期中契約数	期中引渡数	期末契約残
	取扱高	取扱高 (前期比)	取扱高 (前期比)	取扱高 (前期比)
不動産 開発事業	575戸 一区画 一棟 21,127 百万円	1,336戸 5区画 一棟 51,605 百万円 (92.8 %)	1,192戸 5区画 一棟 46,303 百万円 (74.5 %)	719戸 一区画 一棟 26,430 百万円 (125.1 %)
CCRC事業	136戸 一区画 一棟 5,797 百万円	308戸 一区画 一棟 12,221 百万円 (116.7 %)	206戸 一区画 一棟 8,634 百万円 (151.1 %)	238戸 一区画 一棟 9,383 百万円 (161.9 %)
不動産 投資事業	3戸 一区画 一棟 89 百万円	69戸 1区画 21棟 18,721 百万円 (175.2 %)	70戸 1区画 21棟 18,728 百万円 (174.1 %)	2戸 一区画 一棟 82 百万円 (92.5 %)
合計	714戸 一区画 一棟 27,014 百万円	1,713戸 6区画 21棟 82,548 百万円 (107.5 %)	1,468戸 6区画 21棟 73,666 百万円 (93.7 %)	959戸 一区画 一棟 35,896 百万円 (132.9 %)

区分	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)			
	期初契約数	期中契約数	期中引渡数	期末契約残
	取扱高	取扱高 (前期比)	取扱高 (前期比)	取扱高 (前期比)
不動産 開発事業	719戸 一区画 一棟 26,430 百万円	1,180戸 7区画 一棟 48,515 百万円 (94.0 %)	1,397戸 7区画 一棟 55,085 百万円 (119.0 %)	502戸 一区画 一棟 19,860 百万円 (75.1 %)
CCRC事業	238戸 一区画 一棟 9,383 百万円	249戸 一区画 一棟 9,877 百万円 (80.8 %)	268戸 一区画 一棟 10,722 百万円 (124.2 %)	219戸 一区画 一棟 8,538 百万円 (91.0 %)
不動産 投資事業	2戸 一区画 一棟 82 百万円	29戸 一区画 13棟 6,203 百万円 (33.1 %)	29戸 一区画 10棟 4,441 百万円 (23.7 %)	2戸 一区画 3棟 1,844 百万円 (- %)
合計	959戸 一区画 一棟 35,896 百万円	1,458戸 7区画 13棟 64,596 百万円 (78.3 %)	1,694戸 7区画 10棟 70,249 百万円 (95.4 %)	723戸 一区画 3棟 30,243 百万円 (84.3 %)

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 取扱高は、マンション及び戸建住宅等の税抜販売価格の総額であり、共同事業物件におきましては、出資割合を乗じたのち小数点以下の端数を切り捨てた戸数及び取扱高を記載しております。