

2021年3月期 決算短信(日本基準)(非連結)

2021年5月14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 <https://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 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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2021年3月期の業績(2020年4月1日～2021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	%
2021年3月期	15,794	6.6	1,689	14.5	1,433	8.8	973	26.7
2020年3月期	16,907	28.8	1,975	24.1	1,570	13.1	1,328	13.8

	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	48.90		14.9	6.4	10.7
2020年3月期	66.73		22.9	7.5	11.7

(参考) 持分法投資損益 2021年3月期 百万円 2020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
2021年3月期	21,462	6,810	31.7	342.18
2020年3月期	23,254	6,298	27.1	316.47

(参考) 自己資本 2021年3月期 6,810百万円 2020年3月期 6,298百万円

(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
2021年3月期	2,322	139	2,197	4,933
2020年3月期	2,030	25	2,812	4,947

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	%	%
2020年3月期		0.00		25.00	25.00	497	37.5	8.6
2021年3月期		0.00		22.00	22.00	437	45.0	6.7
2022年3月期(予想)		0.00		22.00	22.00		34.5	

(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、添付書類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. 2022年3月期の業績予想(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		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	16,270	3.0	1,650	2.4	1,460	1.9	1,270	30.5	63.81

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	: 有
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)	2021年3月期	19,914,617 株	2020年3月期	19,914,617 株
期末自己株式数	2021年3月期	12,276 株	2020年3月期	11,196 株
期中平均株式数	2021年3月期	19,902,946 株	2020年3月期	19,904,409 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2021年5月14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
(会計方針の変更)	12
(セグメント情報等)	13
(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

当事業年度のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大により緊急事態宣言が二度発令され、社会・経済活動や人々の移動の制限が強化されたことから、サービス消費を中心に個人消費が大幅に落ち込み、国内総生産（GDP）成長率が11年ぶりのマイナス成長となる等、景気減速傾向が強まり極めて厳しい状況となりました。

こうした中で、政府の各種経済政策の効果により、一時的に持ち直しの動きがあったものの、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する中、回復傾向となっている製造業と悪化幅が顕著なサービス業で景況感は一極化し、景気の先行きは予断を許さない状況です。

当社が属する不動産業界では、首都圏の分譲住宅市場では好立地のマンションを中心に需要が底堅く、用地費の高騰や建築コストの高止まりから販売価格が上昇、販売活動の一時休止等の影響があったものの、2020年度の首都圏のマンション供給戸数は前年比微増となり回復基調にあります。

収益不動産市場では、良好な資金調達環境を活用し、安定収益を志向する国内外の投資家の投資意欲は旺盛で、住宅資産の安定性が改めて認識され、資産運用型マンションの販売は比較的順調に推移致しました。また、巣ごもり需要や購買活動の変化によりeコマース市場が急拡大し物流施設への投資が大幅に増加となりました。一方、商業系、オフィスは都心エリアで空室率の上昇が見られ低調な推移となりました。

しかしながら、感染収束が見通せない中で、新型コロナウイルス感染症の動向が不動産市場に与える影響を予測することは困難であり、今後は慎重な事業運営を求められております。

このような厳しい事業環境において、当社は中長期的な成長に向けて、東京23区を中心とする開発用地や今後成長が見込まれる物流施設開発事業用地の取得を積極的に推進し、事業ポートフォリオの多角化を図るとともに、資産運用型マンションの機関投資家への一括売却やパイプライン契約の締結による新たな販売施策に取り組みました。また、販売手法の見直しにより販売費及び一般管理費等のコスト削減に努めるとともに、販売を計画的に進めるべく営業活動に注力してまいりました。

この結果、当事業年度の業績は、一括売却契約を締結した資産運用型マンションの一部引渡しが翌期となったこと等から、売上高は157億94百万円（前期比6.6%減）、営業利益は16億89百万円（前期比14.5%減）、経常利益は14億33百万円（前期比8.8%減）、当期純利益は9億73百万円（前期比26.7%減）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、「水道橋プロジェクト」（東京都千代田区）、「六本木プロジェクト」（東京都港区）、「京成高砂Vプロジェクト」（東京都葛飾区）、「東所沢プロジェクト」（埼玉県所沢市）をはじめとする14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89億78百万円（前期比0.4%増）となり、営業利益は14億20百万円（前期比5.3%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区を中心に仕入・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、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「ルネサンスコート自由が丘（20戸）」（東京都世田谷区）、「ルネサンスコート御徒町（14戸）」（東京都台東区）、「ルネサンスコート三軒茶屋Garden（19戸）」（東京都世田谷区）、「ルネサンスコート本所吾妻橋（20戸）」（東京都墨田区）の4棟、資産運用型マンションの一括売却6棟の合計10棟と、共同事業による分譲販売ならびに不動産小口化商品を販売した結果、販売戸数は190戸（前期比42戸減）となりました。また、一括売却契約を締結した資産運用型マンションの一部引渡しが翌期となりました。

この結果、売上高は62億28百万円（前期比13.0%減）、営業利益は7億83百万円（前期比28.9%減）を計上いたしました。

(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の販売活動を展開し、「ルネコート高砂(A棟、B棟)」(東京都葛飾区)、「ルネコート高砂WEST(A棟、B棟)」(東京都葛飾区)、「ルネコート瑞江」(東京都江戸川区)の全5棟(前期比3棟減)を販売いたしました。

当期は経営資源を集中するため、新規仕入・開発を見送った結果、売上高は4億97百万円(前期比32.9%減)、営業利益は74百万円(前期比24.4%減)を計上いたしました。

(その他)

当事業年度の売上高は89百万円(前期比38.6%増)、営業利益は45百万円(前期比145.8%増)を計上いたしました。

(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16億79百万円減少(前期末比7.8%減)し、199億30百万円となりました。主な減少要因は、販売用不動産が41億95百万円増加(前期末比92.5%増)した一方で、仕掛販売用不動産が60億29百万円減少(前期末比50.3%減)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1億10百万円減少(前期末比6.7%減)し、15億31百万円となりました。主な減少要因は、投資有価証券が1億24百万円増加(前期末比114.8%増)した一方で、関係会社長期貸付金等について将来の回収可能性を検討した結果、貸倒引当金が23百万円から2億12百万円に増加したこと等によるものであります。貸倒引当金増加の主な内訳は、新型コロナウイルス感染症の影響を受けた海外の非連結子会社への貸付金に対する引当であります。

この結果、資産合計は17億91百万円減少(前期末比7.7%減)し、214億62百万円となりました。

(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16億54百万円増加(前期末比21.0%増)し、95億42百万円となりました。主な増加要因は、工事未払金が2億63百万円減少(前期末比72.4%減)、前受金が2億1百万円減少(前期末比78.3%減)した一方で、1年内返済予定の長期借入金が20億71百万円増加(前期末比51.5%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39億57百万円減少(前期末比43.6%減)し、51億9百万円となりました。主な減少要因は、長期借入金37億17百万円減少(前期末比43.2%減)したこと等によるものであります。

この結果、負債合計は23億2百万円減少(前期末比13.6%減)し、146億52百万円となりました。

(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5億11百万円増加(前期末比8.1%増)し、68億10百万円となりました。主な増加要因は、当期純利益で9億73百万円増加(前期末比26.7%減)したほか、剰余金の配当で4億97百万円の支払いによる減少、その他有価証券評価差額金が36百万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14百万円減少し、49億33百万円となりました。

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、23億22百万円の資金の増加（前期は20億30百万円の減少）となりました。これは主に、税引前当期純利益12億53百万円の計上や、既存物件の一括売却などを行ったことにより、前期末に比べたな卸資産が18億33百万円減少し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、1億39百万円の資金の減少（前期は25百万円の減少）となりました。これは主に、投資有価証券の売却による収入2億5百万円、長期貸付金の回収による収入1億52百万円がある一方、投資有価証券の取得による支出2億68百万円、長期貸付けによる支出2億17百万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、21億97百万円の資金の減少（前期は28億12百万円の増加）となりました。これは主に、借入金金が16億89百万円の減少、配当金の支払額4億97百万円によるものであります。

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
自己資本比率（％）	28.2	27.1	31.7
時価ベースの自己資本比率（％）	33.3	24.2	37.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	—	—	6.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	—	—	9.4

（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／利息の支払額

※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、新型コロナウイルス感染症の再拡大が懸念されるものの、政府の経済・金融政策の効果やワクチン接種の進展により、緩やかな回復基調に向かっていくことが期待されております。

次期の業績見通しにつきましては、売上高は162億70百万円（前期比3.0%増）、営業利益は16億50百万円（前期比2.4%減）、経常利益は14億60百万円（前期比1.9%増）、当期純利益は12億70百万円（前期比30.5%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。また、新型コロナウイルス感染症による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22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株あたり普通配当22円（配当性向34.5%）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 (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	4,947,881	4,933,785
販売用不動産	4,535,672	8,731,547
仕掛販売用不動産	11,990,711	5,961,007
原材料及び貯蔵品	254	487
前渡金	74,050	64,250
前払費用	29,973	29,596
関係会社短期貸付金	-	10,000
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	4,000	-
その他	28,076	199,999
流動資産合計	21,610,621	19,930,673
固定資産		
有形固定資産		
建物	596,178	596,178
減価償却累計額	△59,511	△78,553
建物(純額)	536,667	517,625
構築物	14,192	14,192
減価償却累計額	△3,287	△4,706
構築物(純額)	10,904	9,485
工具、器具及び備品	71,143	67,929
減価償却累計額	△38,016	△39,730
工具、器具及び備品(純額)	33,127	28,199
土地	79,594	79,594
リース資産	18,085	18,506
減価償却累計額	△4,588	△9,489
リース資産(純額)	13,496	9,017
有形固定資産合計	673,790	643,922
無形固定資産		
借地権	1,465	1,465
ソフトウェア	1,904	1,258
リース資産	17,227	13,075
無形固定資産合計	20,596	15,798
投資その他の資産		
投資有価証券	108,392	232,854
関係会社株式	71,120	63,880
出資金	27,030	31,530
関係会社長期貸付金	396,756	468,610
破産更生債権等	5,368	8,116
長期前払費用	3,109	1,057
差入保証金	87,256	76,944
繰延税金資産	249,004	181,887
その他	22,051	19,047
貸倒引当金	△23,078	△212,468
投資その他の資産合計	947,011	871,459
固定資産合計	1,641,398	1,531,180
繰延資産		
社債発行費	2,031	677
繰延資産合計	2,031	677
資産合計	23,254,050	21,462,531

(単位:千円)

	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		
工事未払金	363,488	100,178
短期借入金	2,812,800	2,769,300
1年内返済予定の長期借入金	4,021,580	6,092,880
1年内償還予定の社債	-	250,000
リース債務	9,682	9,837
未払金	21,541	12,472
未払費用	70,177	53,088
未払法人税等	179,561	129,369
前受金	257,856	55,983
預り金	42,745	16,581
賞与引当金	49,511	51,535
役員賞与引当金	50,050	-
その他	9,399	1,421
流動負債合計	7,888,395	9,542,649
固定負債		
社債	250,000	-
長期借入金	8,596,957	4,879,677
リース債務	23,651	14,123
資産除去債務	25,511	25,743
退職給付引当金	44,124	47,079
役員退職慰労引当金	90,293	106,696
その他	36,374	36,391
固定負債合計	9,066,913	5,109,711
負債合計	16,955,308	14,652,360
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	65,690	115,449
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	5,292,614	5,718,613
利益剰余金合計	5,358,305	5,834,062
自己株式	△3,398	△3,789
株主資本合計	6,250,390	6,725,755
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	48,350	84,414
評価・換算差額等合計	48,350	84,414
純資産合計	6,298,741	6,810,170
負債純資産合計	23,254,050	21,462,531

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	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		
流動化販売高	8,944,563	8,978,486
マンション販売高	7,157,376	6,228,378
戸建販売高	741,169	497,610
その他	64,810	89,801
売上高合計	16,907,918	15,794,276
売上原価		
流動化販売原価	6,938,637	7,210,084
マンション販売原価	5,566,278	5,050,079
戸建販売原価	579,566	395,563
その他	38,399	36,508
売上原価合計	13,122,881	12,692,236
売上総利益	3,785,037	3,102,040
販売費及び一般管理費	1,809,513	1,412,154
営業利益	1,975,524	1,689,885
営業外収益		
受取利息	5,455	16,402
受取配当金	1,600	2,259
受取地代家賃	12,429	6,349
助成金収入	12,804	1,598
受取手数料	4,800	6,000
その他	3,299	1,539
営業外収益合計	40,388	34,149
営業外費用		
支払利息	268,158	246,013
解約金	167,500	30,000
その他	9,427	14,771
営業外費用合計	445,086	290,785
経常利益	1,570,826	1,433,248
特別利益		
関係会社株式売却益	-	9,001
特別利益合計	-	9,001
特別損失		
関係会社株式評価損	-	11,239
貸倒引当金繰入額	-	177,078
特別損失合計	-	188,318
税引前当期純利益	1,570,826	1,253,931
法人税、住民税及び事業税	261,532	229,388
法人税等調整額	△19,005	51,200
法人税等合計	242,527	280,589
当期純利益	1,328,299	973,342

(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: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						
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
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

当事業年度(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		
		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	65,690	5,292,614	5,358,305
当期変動額						
剰余金の配当				49,758	△547,344	△497,585
当期純利益					973,342	973,342
自己株式の取得						
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	—	—	49,758	425,998	475,756
当期末残高	854,500	40,983	40,983	115,449	5,718,613	5,834,062

	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	△3,398	6,250,390	48,350	48,350	6,298,741
当期変動額					
剰余金の配当		△497,585			△497,585
当期純利益		973,342			973,342
自己株式の取得	△391	△391			△391
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			36,063	36,063	36,063
当期変動額合計	△391	475,365	36,063	36,063	511,429
当期末残高	△3,789	6,725,755	84,414	84,414	6,810,170

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	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)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,570,826	1,253,931
減価償却費	38,499	41,225
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	6,280	189,390
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	5,450	2,955
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	15,270	16,402
受取利息及び受取配当金	△7,055	△18,662
支払利息	268,158	246,013
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△3,643,601	1,833,597
前渡金の増減額 (△は増加)	△6,200	9,800
仕入債務の増減額 (△は減少)	120,156	△263,309
投資有価証券売却損益 (△は益)	-	△9,001
前受金の増減額 (△は減少)	31,449	△201,872
預り金の増減額 (△は減少)	△59,124	△26,164
その他	130,554	△245,086
小計	△1,529,335	2,829,218
利息及び配当金の受取額	4,652	13,430
利息の支払額	△280,892	△247,267
法人税等の支払額	△224,946	△272,410
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,030,521	2,322,971
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	△6,138
無形固定資産の取得による支出	△500	-
投資有価証券の取得による支出	-	△268,331
投資有価証券の売却による収入	-	205,000
出資金の払込による支出	△9,000	△4,500
関係会社株式の取得による支出	△10,000	△110,000
関係会社株式の売却による収入	-	119,001
短期貸付金の純増減額 (△は増加)	7,000	△10,000
長期貸付けによる支出	-	△217,800
長期貸付金の回収による収入	10,988	152,800
その他	△7,907	152
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,428	△139,816
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)	△319,300	△43,500
長期借入れによる収入	10,982,680	6,415,100
長期借入金の返済による支出	△7,485,200	△8,061,080
リース債務の返済による支出	△6,447	△9,794
配当金の支払額	△358,292	△497,585
その他	△710	△391
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,812,728	△2,197,251
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	756,778	△14,095
現金及び現金同等物の期首残高	4,191,103	4,947,881
現金及び現金同等物の期末残高	4,947,881	4,933,785

(5) 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。

(会計方針の変更)

販売用不動産及び仕掛販売用不動産に係る控除対象外消費税等の会計処理の変更

従来、販売用不動産及び仕掛販売用不動産に係る控除対象外消費税等については、発生した事業年度の費用として販売費及び一般管理費に計上しておりましたが、2020年10月1日以後の居住用賃貸建物の取得等に係る控除対象外消費税等については、流動資産に計上し当該販売用不動産及び仕掛販売用不動産の販売及び引渡した事業年度の期間費用として計上する方法に変更いたしました。

2020年度税制改正において、居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入税額控除制度に係る改正により、2020年10月1日以後に取得する居住用賃貸建物に係る課税仕入れ等の税額については、当該建物が賃貸等に供されないことが明らかな場合を除き、その保有目的にかかわらず当該建物の譲渡が行われるまで仕入税額控除制度の適用を認めないこととされました(以下「税制改正」という)。税制改正に伴い、居住用賃貸建物に係る課税仕入れは、当社の販売方針を勘案すれば将来的には大半が仕入税額控除の対象となることが見込まれます。このため仕入れをした事業年度に費用計上するより、販売した事業年度まで繰延をし、仕入税額控除の対象とならない部分を売上高に対応する期間費用とするほうが、適正な期間損益計算及び費用収益対応の観点から、より合理的であると考え、会計方針を変更することとしました。当該変更は当期首から遡って適用しており、この結果、当事業年度の損益計算書において、販売費及び一般管理費が150,094千円減少し、営業利益、経常利益、税引前当期純利益がそれぞれ150,094千円増加しております。前事業年度においては影響額が存在しないため遡及修正は行っていません。

(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、他デベロッパー向けの開発用地等及び物流施設等の収益物件の企画・販売を行っております。「マンション販売事業」は、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、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 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。

当事業年度(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				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	8,978,486	6,228,378	497,610	15,704,475	89,801	15,794,276	—	15,794,276
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	8,978,486	6,228,378	497,610	15,704,475	89,801	15,794,276	—	15,794,276
セグメント利益	1,420,128	783,409	74,178	2,277,717	45,241	2,322,958	△633,073	1,689,885
セグメント資産	9,871,948	9,659,276	155,452	19,686,677	651,403	20,338,081	1,124,450	21,462,531
その他の項目								
減価償却費	904	1,111	1	2,016	24,042	26,059	15,165	41,225
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	6,559	6,559

(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△633,073千円は、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1,124,450千円は、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 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

当事業年度(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

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
ゼータ1合同会社	3,889,530	マンション販売事業
株式会社シャロンテック	2,322,050	流動化事業
株式会社リバティ	1,644,376	流動化事業

【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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(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】

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 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)
1株当たり純資産額	316.47円	342.18円
1株当たり当期純利益	66.73円	48.90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 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)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	1,328,299	973,342
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)	1,328,299	973,342
普通株式の期中平均株式数(千株)	19,904	19,902

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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	6,298,741	6,810,170
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	6,298,741	6,810,170
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)	19,903	19,902

(重要な後発事象)

該当事項はありません。