

2022年3月期 決算短信(日本基準)(非連結)

2022年5月13日

上場会社名 株式会社 サンウッド

上場取引所 東

コード番号 8903 URL <https://www.sunwood.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 佐々木 義実

問合せ先責任者 (役職名) 管理本部企画経理グループ 課長 (氏名) 黒木 潤 TEL 03-5425-2661

定時株主総会開催予定日 2022年6月23日 配当支払開始予定日 2022年6月24日

有価証券報告書提出予定日 2022年6月24日

決算補足説明資料作成の有無 : 無

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. 2022年3月期の業績(2021年4月1日～2022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	%
2022年3月期	13,215	8.4	549	35.8	322	53.1	228	61.4
2021年3月期	14,419	21.3	855	0.7	687	5.2	593	29.9

	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	%	%	%
2022年3月期	48.74	48.43	4.9	1.4	4.2
2021年3月期	126.21	125.83	13.6	3.5	5.9

(参考) 持分法投資損益 2022年3月期 百万円 2021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
2022年3月期	26,543	4,706	17.7	995.17
2021年3月期	19,366	4,597	23.7	977.37

(参考) 自己資本 2022年3月期 4,696百万円 2021年3月期 4,586百万円

(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
2022年3月期	6,394	5	6,500	1,920
2021年3月期	845	1,112	728	1,820

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	%	%
2021年3月期		0.00		30.00	30.00	140	23.8	3.1
2022年3月期		0.00		25.00	25.00	117	51.3	2.5
2023年3月期(予想)		0.00		25.00	25.00		18.4	

3. 2023年3月期の業績予想(2022年4月1日～2023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	18,240	38.0	1,260	129.3	930	188.5	641	180.1	135.84

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	: 有
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

(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)	2022年3月期	4,894,000 株	2021年3月期	4,894,000 株
期末自己株式数	2022年3月期	175,149 株	2021年3月期	200,849 株
期中平均株式数	2022年3月期	4,695,404 株	2021年3月期	4,703,356 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

(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、当社が現時点で入手可能な情報に基づいて算出したものであり、今後の経済情勢、事業運営における様々な状況変化によって、実際の業績は見通しと異なる場合があります。

(決算補足説明資料及び決算説明会の内容の入手方法)

当社は、機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。日程は未定のため、開催日が決定次第、当社ホームページにてお知らせいたします。決算説明資料は2022年5月下旬に当社ホームページに掲載いたします。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	4
(3) 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	6
4. 財務諸表及び主な注記	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 株主資本等変動計算書	11
(4) キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(重要な会計方針)	14
(会計方針の変更)	15
(表示方法の変更)	15
(貸借対照表関係)	16
(損益計算書関係)	17
(株主資本等変動計算書関係)	18
(キャッシュ・フロー計算書関係)	20
(税効果会計関係)	20
(持分法損益等)	21
(賃貸等不動産関係)	21
(セグメント情報等)	21
(1株当たり情報)	24
(重要な後発事象)	24
5. その他	25
(1) 販売の状況	25

1. 経営成績等の概況

(1) 経営成績に関する分析

① 当事業年度の経営成績

当事業年度の経営成績は、売上高13,215百万円(前期比8.4%減)、営業利益549百万円(前期比35.8%減)、経常利益322百万円(前期比53.1%減)、当期純利益228百万円(前期比61.4%減)となりました。

前期より続く新型コロナウイルスの感染症の影響により、ライフスタイルの変化や在宅時間の増加に伴い、住宅購入に対する需要は依然として根強く、当社の強みである都心部での新築分譲マンション販売は好調に推移しました。不動産開発事業においては、当期に竣工した「サンウッド錦糸町フラッツ」「サンウッド神楽坂」は全住戸を引渡し、売上を計上しました。これにより期末時点において、新築分譲マンションの完成在庫はゼロとなっております。また、リノベーション事業においても販売は好調に推移し、前期に引続き、過去最高のセグメント業績を更新いたしました。

一方で、オフィスや店舗の需要は新型コロナウイルス感染症拡大前の状況には戻っておらず、当期に竣工引渡しを見込んでいた投資用一棟商用ビル「WHARF赤坂田町」「WHARF神田三崎町」の販売において、引渡しが次期以降にずれ込むこととなり、当初目標であった売上高15,000百万円は未達となり、前期比で減収減益となりました。

売上総利益率は16.1%となり、前期比で0.3ポイント上昇しました。当期は不動産開発事業の新築分譲マンション及びリノベーション事業の販売が好調だったことから、利益率は上昇しました。

販売費及び一般管理費は、1,576百万円(前期比11.3%増)となりました。広告宣伝費はほぼ横ばいとなりましたが、新規物件の仕入に伴い、借入関連費用及び控除対象外消費税の増加により、租税公課が増加したことが主な要因であります。

販売面においては上記のとおり、新築分譲マンションは顧客の需要を捉えた商品企画であったことで、「サンウッド錦糸町フラッツ」「サンウッド神楽坂」の両物件が竣工前に全住戸契約完売となりました。次期に竣工引渡し予定である「サンウッド瀬田一丁目」「サンウッドウエリス品川御殿山」についても、契約状況は好調に進捗しております。今後は、投資用物件である「WHARFシリーズ」の販売戦略強化が重要であると認識しております。

仕入面においては、新築分譲マンションとして「サンウッドフラッツ神田神保町」「浜田山プロジェクト」「山下町プロジェクト」を新たに取得しました。特に「浜田山プロジェクト」は、2021年11月に資本業務提携契約を締結した京王電鉄株式会社へ持分を一部譲渡し、同社と初の共同事業化を行いました。また、「WHARFシリーズ」等の投資用物件として「六本木プロジェクト」「神宮前プロジェクト」等の事業用地も取得し、仕入状況は順調であります。

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、各セグメントのセグメント利益は、売上総利益ベースの数値であります。

I 不動産開発事業

主要セグメントである不動産開発事業は、売上高は10,631百万円(前期比10.9%減)、セグメント利益は1,588百万円(前期比9.8%減)となりました。新築分譲マンションにおいては、当期に竣工した「サンウッド錦糸町フラッツ」「サンウッド神楽坂」の全住戸の引渡完了や、前期以前に竣工した完成住戸を引渡し、売上を計上しました。これにより新築分譲マンションの完成在庫は期末時点にてゼロとなりました。また、投資用の一棟収益物件を数件引渡したことで、不動産開発事業は3期連続で10,000百万円超を達成いたしました。しかし、当期売上計上予定であった「WHARF赤坂田町」「WHARF神田三崎町」の2物件の販売において、引渡しが次期以降にずれ込んだことで、前期比で減収減益となりました。

II リノベーション事業

リノベーション事業は、売上高2,068百万円(前期比6.1%増)、セグメント利益は255百万円(前期比9.8%増)となりました。前期より引続き住宅購入の需要は根強く、販売活動が好調に推移したことで、当事業において売上高は初めて2,000百万円を突破しました。さらに、在庫回転率向上により長期在庫が少なくなり、利益率も上昇し増益となったことで、過去最高のセグメント業績を2期連続で更新しました。仕入についても順調に進捗しており、次期の目標売上高の大半の仕入を完了しております。一方で、改修工事において一部の住宅設備の製造に遅れが出ていることも影響し、工事期間の延長や工事価格の上昇も懸念されます。今後の市況を注視しつつ、事業拡大を目指してまいります。

Ⅲ 賃貸事業

賃貸事業は、売上高は415百万円(前期比3.9%減)、セグメント利益は240百万円(前期比3.5%減)となりました。当事業はセグメント資産の取得や売却及び開発の開始により、売上高及びセグメント利益は増減しますが、現在保有中の物件の稼働率は引き続き好調に推移しており、安定的な収益を確保しております。12月に一棟商用ビル「WHARF高円寺」が竣工し、新たに賃貸用不動産として保有することといたしました。これによりセグメント資産の入替えを行い、賃貸マンション2棟を不動産開発事業において販売いたしました。

Ⅳ その他

リフォーム、仲介等のその他に含まれる事業の売上高は98百万円(前期比6.7%減)、セグメント利益は40百万円(前期比45.0%増)となりました。新築分譲マンションの設計変更工事の売上高は減少しましたが、利益率の高い仲介事業の手数料収入が増加したことで、減収増益となりました。

	前期 (2021年3月期)	当期 (2022年3月期)	増減	(増減率)
売上高	14,419百万円	13,215百万円	△1,204百万円	(△8.4%)
営業利益	855	549	△305	(△35.8%)
経常利益	687	322	△365	(△53.1%)
当期純利益	593	228	△364	(△61.4%)

② 次期の見通し

不動産開発事業につきましては、新築分譲マンションとして6月に竣工予定の「サンウッドウエリス品川御殿山」、2月竣工予定の「サンウッド瀬田一丁目」の引渡しを行う予定です。また、商業ビルWHARFシリーズとして、引渡し次期以降にずれ込んだ「WHARF赤坂田町」「WHARF神田三崎町」に加え、次期竣工予定である「銀座プロジェクト」「赤坂福吉町プロジェクト」「神宮前プロジェクト」等の販売を行う予定です。

新築分譲マンションの契約進捗状況は好調に推移しており、特に「サンウッド瀬田一丁目」については、未契約住戸が残り1戸まで進捗しております。WHARFシリーズについては、一棟ごとの売上高が業績に大きく影響するため、期ずれが生じないよう販売戦略を強化し、確実な売上計上を目指してまいります。なお、次期は下半期に竣工引渡しが集まる計画となっております。

リノベーション事業につきましては、仕入済みの物件を中心に早期販売を目指し、保有在庫残高を意識した仕入を行うつつ、次期以降においても着実な業績更新を見込んでまいります。

賃貸事業につきましては、将来の開発予定地として賃貸中のオフィス・賃貸住宅等を購入し、当面は賃貸収入を得ながら保有しているものですが、一定額の賃貸収入が積み上がっており、収益の安定化に寄与しています。

販売費及び一般管理費は、新築分譲マンションの販売が好調に推移していることから、広告宣伝費等の販売に係る費用が抑えられますが、WHARFシリーズの販売物件数増加に伴い販売手数料が増加することで、全体としては当期に比べ増加となる見込みであります。

この結果、売上高、利益は以下のとおり計画しております。

	当期実績 (2022年3月期)	次期見通し (2023年3月期)	増減	(増減率)
売上高	13,215百万円	18,240百万円	5,024百万円	(38.0%)
営業利益	549	1,260	710	(129.3%)
経常利益	322	930	607	(188.5%)
当期純利益	228	641	412	(180.1%)

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当事業年度末における資産合計は26,543百万円となり、前事業年度末に比べ7,177百万円増加しました。これは主に不動産開発事業における新規物件の仕入に伴い仕掛品が5,457百万円増加したこと及び賃貸用不動産の取得等に伴い有形固定資産が974百万円増加したことによるものであります。

(負債)

当事業年度末における負債合計は21,837百万円となり、前事業年度末に比べ7,068百万円増加しました。これは主に不動産開発事業の新規事業用地の取得に伴い、借入金が6,669百万円増加したこと及び買掛金が421百万円増加したことによるものであります。

(純資産)

当事業年度末における純資産合計は4,706百万円となり、前事業年度末に比べ108百万円増加しました。これは主に当期純利益の計上及び配当に伴う利益剰余金の増減によるものであります。自己資本比率は17.7%となり、総資産の増加の影響により、前事業年度末比で6.0ポイント低下しました。

	前期末 (2021年3月期末)	当期末 (2022年3月期末)	増減
総資産	19,366百万円	26,543百万円	7,177百万円
総負債	14,768	21,837	7,068
うち有利子負債	13,093	19,722	6,628
純資産	4,597	4,706	108
うち自己資本	4,586	4,696	109
D/E レシオ	2.9倍	4.2倍	1.3倍

(注) 有利子負債：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います。

D/E レシオ=有利子負債/自己資本

② キャッシュ・フローの状況

当事業年度末の「現金及び現金同等物」(以下「資金」という。)は1,920百万円となり、前事業年度末に比べ100百万円増加しました。不動産開発事業において複数プロジェクトの売上を計上したことにより資金を獲得し、その資金の一部を当該プロジェクトに係る借入金の返済に充当いたしました。また、当事業年度は多くの新規プロジェクトの事業用地を仕入れ、それに伴う借入れを行っております。

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)

当事業年度において営業活動の結果使用した資金は6,394百万円(前期は845百万円の獲得)となりました。多くの新規プロジェクトの仕入に伴うたな卸資産の増加により資金が減少しました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において投資活動の結果使用した資金は5百万円(前期比99.5%減)となりました。これは、有形固定資産の売却により資金が増加したものの、有形固定資産の取得による支出により資金が減少したことが主な要因であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において財務活動の結果獲得した資金は6,500百万円(前期比792.3%増)となりました。これは、新規プロジェクトの仕入に伴い借入金が増加し、資金が増加したことが主な要因であります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2019年3月期 (参考)	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
自己資本比率 (%)	20.8	21.1	23.7	17.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	12.4	9.6	13.8	9.5
キャッシュ・フロー対有利子 負債比率 (年)	5.4	96.1	15.5	—
インタレスト・カバレッジ・ レシオ (倍)	14.6	0.9	5.5	—

(注) 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／利払い

- (1) 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。
- (2) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。
- (3) 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、利払いはキャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。
- (4) 2022年3月期は営業キャッシュ・フローがマイナスのため、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・レシオは記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の利益配分に関する基本方針は、中長期的な収益動向を勘案したうえで財務体質の強化を図り、内部留保の充実に努めるとともに安定的な利益還元を継続することを基本方針としております。

2022年3月期（当期）につきましては、利益配分に関する基本方針であります安定的な利益還元踏襲の観点より1株につき普通配当25円を予定しております。

2023年3月期（次期）の年間配当金予想につきましては、現在の業績予想を前提に、1株につき普通配当25円を予定しております。

2. 企業集団の状況

当社は、下記の事業を展開しております。なお、セグメントと同一の区分であります。

(1) 不動産開発事業

東京都心部を中心とするエリアにおいて、土地仕入、企画、設計、販売までを当社で行う新築不動産等の企画開発及び販売を行っております。

- ・新築高級分譲マンション「サンウッドシリーズ」等
- ・一棟収益物件の新築商業ビル「WHARFシリーズ」
- ・不動産開発事業を営む中で発生するソリューション物件の企画開発及び販売等を行っています。

(2) リノベーション事業

中古マンションを戸別に取得し、内装・間取り等を改修後、販売を行っております。

(3) 賃貸事業

将来の開発予定地として購入した賃貸中の収益物件及び賃貸住宅等の賃貸を行っております。

(4) その他の事業

① 不動産の仲介・斡旋

主に当社が分譲したマンションを中心に不動産売買の仲介、受託販売等を行っております。

② リフォーム

主に当社が分譲したマンションの購入者からの内装や住宅設備についての変更の要請に基づき、それに対応した設計監理並びに工事の請負を行っております。

③ その他

損害保険代理業務等の業務を行っております。

また、京王電鉄株式会社は当社株式を保有しており、2022年3月31日現在の議決権比率は21.20%となっております。京王電鉄株式会社は、運輸業、流通業、不動産業、レジャー・サービス業を主たる業務としております。

3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は連結財務諸表を作成していないため、日本基準及び国際会計基準による並行開示の負担等を考慮し、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. 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 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,843,079	1,940,753
営業未収入金	157,829	135,019
販売用不動産	※1,※2 3,081,836	※1 3,527,214
仕掛品	※1,※2 10,371,767	※1,※2 15,829,667
前払費用	63,924	88,580
その他	16,647	222,348
流動資産合計	15,535,085	21,743,585
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,295,719	1,696,745
減価償却累計額	△232,077	△311,458
建物及び構築物(純額)	※1,※2 1,063,642	※1,※2 1,385,287
工具、器具及び備品	29,126	33,045
減価償却累計額	△12,599	△14,679
工具、器具及び備品(純額)	※1,※2 16,527	※1 18,366
土地	※1,※2 2,571,640	※1,※2 3,224,027
その他	4,326	4,326
減価償却累計額	△2,361	△3,442
その他(純額)	1,964	883
有形固定資産合計	3,653,775	4,628,564
無形固定資産		
ソフトウェア	11,671	10,495
その他	436	436
無形固定資産合計	12,108	10,931
投資その他の資産		
投資有価証券	5,500	5,500
長期前払費用	56,505	51,568
その他	103,443	103,297
投資その他の資産合計	165,448	160,366
固定資産合計	3,831,332	4,799,862
資産合計	19,366,417	26,543,447

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	73,581	494,855
短期借入金	※1 564,916	※1 2,865,696
1年内返済予定の長期借入金	※1 3,527,684	※1,※4,※5 5,022,002
1年内償還予定の社債	40,000	20,000
未払金	1,729	1,956
未払費用	77,958	47,911
未払法人税等	72,182	56,953
前受金	845,267	1,055,820
預り金	14,340	9,409
賞与引当金	52,195	63,028
その他	207,969	953
流動負債合計	5,477,824	9,638,588
固定負債		
社債	140,000	120,000
長期借入金	※1 8,819,171	※1 11,693,598
退職給付引当金	148,494	161,810
繰延税金負債	80,401	91,966
その他	103,030	131,289
固定負債合計	9,291,098	12,198,665
負債合計	14,768,923	21,837,254
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,587,317	1,587,317
資本剰余金		
資本準備金	936,117	936,117
その他資本剰余金	497,694	495,549
資本剰余金合計	1,433,811	1,431,666
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,687,003	1,782,754
利益剰余金合計	1,687,003	1,782,754
自己株式	△121,210	△105,701
株主資本合計	4,586,922	4,696,037
新株予約権	10,571	10,155
純資産合計	4,597,493	4,706,193
負債純資産合計	19,366,417	26,543,447

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
売上高		
不動産売上高	13,880,309	12,700,288
その他の事業売上高	538,758	514,766
売上高合計	14,419,068	13,215,054
売上原価		
不動産売上原価	11,886,207	※4 10,855,808
その他の事業原価	261,300	233,329
売上原価合計	12,147,508	11,089,137
売上総利益	2,271,559	2,125,917
販売費及び一般管理費	※1 1,416,326	※1 1,576,452
営業利益	855,233	549,464
営業外収益		
受取利息	22	20
違約金収入	6,755	6,054
補助金収入	14,341	2,051
その他	3,215	2,503
営業外収益合計	24,335	10,629
営業外費用		
支払利息	155,867	198,396
資金調達費用	33,544	39,050
社債利息	408	313
社債発行費	1,809	—
その他	148	—
営業外費用合計	191,778	237,759
経常利益	687,789	322,334
特別利益		
固定資産売却益	—	※2 17,169
受取保険金	—	30,000
特別利益合計	—	47,169
特別損失		
固定資産除却損	※3 278	※3 682
役員弔慰金	—	32,325
特別損失合計	278	33,008
税引前当期純利益	687,510	336,496
法人税、住民税及び事業税	104,847	96,054
法人税等調整額	△10,939	11,565
法人税等合計	93,907	107,619
当期純利益	593,602	228,876

売上原価明細書

(イ) 不動産売上原価

		前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)		当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
不動産取得費		8,414,252	70.8	6,763,959	62.3
外注・建築工事費		2,788,114	23.5	3,489,636	32.1
経費		683,841	5.8	602,212	5.5
不動産売上原価		11,886,207	100.0	10,855,808	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(ロ) その他の事業原価

		前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)		当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
外注工事費		77,729	29.7	58,007	24.9
その他		183,571	70.3	175,321	75.1
その他の事業原価		261,300	100.0	233,329	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	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	1,587,317	936,117	497,694	1,433,811	1,211,862	1,211,862	△101,237	4,131,754
当期変動額								
剰余金の配当					△118,461	△118,461		△118,461
当期純利益					593,602	593,602		593,602
自己株式の取得							△19,973	△19,973
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	—	—	475,141	475,141	△19,973	455,168
当期末残高	1,587,317	936,117	497,694	1,433,811	1,687,003	1,687,003	△121,210	4,586,922

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	10,583	4,142,337
当期変動額		
剰余金の配当		△118,461
当期純利益		593,602
自己株式の取得		△19,973
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△12	△12
当期変動額合計	△12	455,156
当期末残高	10,571	4,597,493

当事業年度(自 2021年4月1日 至 2022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
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	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	1,587,317	936,117	497,694	1,433,811	1,687,003	1,687,003	△121,210	4,586,922
会計方針の変更による累積的影響額					7,669	7,669		7,669
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,587,317	936,117	497,694	1,433,811	1,694,672	1,694,672	△121,210	4,594,591
当期変動額								
剰余金の配当					△140,794	△140,794		△140,794
当期純利益					228,876	228,876		228,876
自己株式の処分			△2,145	△2,145			15,509	13,364
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	△2,145	△2,145	88,082	88,082	15,509	101,446
当期末残高	1,587,317	936,117	495,549	1,431,666	1,782,754	1,782,754	△105,701	4,696,037

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	10,571	4,597,493
会計方針の変更による累積的影響額		7,669
会計方針の変更を反映した当期首残高	10,571	4,605,162
当期変動額		
剰余金の配当		△140,794
当期純利益		228,876
自己株式の処分		13,364
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△415	△415
当期変動額合計	△415	101,030
当期末残高	10,155	4,706,193

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	687,510	336,496
減価償却費	97,616	91,215
有形固定資産除却損	278	682
有形固定資産売却損益(△は益)	—	△17,169
賞与引当金の増減額(△は減少)	4,454	10,832
受取利息及び受取配当金	△22	△20
支払利息及び社債利息	156,276	198,709
資金調達費用	33,544	39,050
社債発行費	1,809	—
受取保険金	—	△30,000
役員弔慰金	—	32,325
売上債権の増減額(△は増加)	△151,756	23,343
販売用不動産の増減額(△は増加)	1,681,052	△445,378
仕掛品の増減額(△は増加)	△921,423	△5,457,899
未払又は未収消費税等の増減額	223,259	△396,034
仕入債務の増減額(△は減少)	4,895	421,274
前受金の増減額(△は減少)	△1,742,796	210,553
預り金の増減額(△は減少)	△43,828	△253
その他	※2 1,134,811	※2 △1,038,818
小計	1,165,682	△6,021,092
利息及び配当金の受取額	22	20
利息の支払額	△154,813	△205,075
資金調達費用の支払額	△49,180	△57,393
保険金の受取額	—	30,000
役員弔慰金の支払額	—	△32,325
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△129,311	△109,457
その他	13,284	1,100
営業活動によるキャッシュ・フロー	845,683	△6,394,224
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	△23,000	△20,000
定期預金の払戻による収入	20,000	23,000
有形固定資産の取得による支出	△1,095,502	△129,161
有形固定資産の売却による収入	—	124,714
敷金の差入による支出	△5,400	△1,800
敷金の回収による収入	—	460
その他	△8,120	△3,141
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,112,022	△5,928
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)	△1,577,073	2,300,779
長期借入れによる収入	7,491,900	11,683,100
長期借入金の返済による支出	△5,085,208	△7,314,355
社債の発行による収入	98,190	—
社債の償還による支出	△60,000	△40,000
自己株式の取得による支出	△20,102	—
配当金の支払額	△117,962	△140,508
リース債務の返済による支出	△1,168	△1,168
その他	—	12,978
財務活動によるキャッシュ・フロー	728,575	6,500,826
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	462,236	100,674
現金及び現金同等物の期首残高	1,357,842	1,820,079
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,820,079	※1 1,920,753

(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。

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しております。

(2) その他有価証券

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。

(2) 仕掛品

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 8年～47年

工具、器具及び備品 2年～15年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

ソフトウェア(自社利用)については、社内における見込利用期間(5年)による定額法を採用しております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4. 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上することとしております。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与金の支払に備えるため、賞与支給見込額の当期負担額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、退職給付引当金及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

6. 収益及び費用の計上基準

当社の主要な事業における履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は以下のとおりであります。

(1) 分譲マンション

分譲マンションの販売は、土地の仕入から新築マンションの企画、設計、施工を行い、主に一般消費者へ販売する事業であります。

(2) リノベーション

リノベーションの販売は、中古マンションを戸別に取得し、内装や間取り等を改修後、主に一般消費者へ販売する事業であります。

(3) 投資用物件

投資用物件の販売は、土地の仕入から一棟商用ビルや一棟賃貸マンションの企画、設計、施工を行い販売する事業や、中古の一棟商用ビルや一棟賃貸マンションを取得し、リーシング並びに改修工事等により資産価値を向上させ販売する事業であり、主に一般消費者や法人へ販売を行っております。

上記の「(1) 分譲マンション」「(2) リノベーション」「(3) 投資用物件」の販売はすべて顧客との不動産売買契約に基づき当該不動産の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は、不動産を引渡した一時点で充足されるものであるため、引渡時点において収益を認識しております。

また、顧客との契約に付随して約束した顧客へのサービス等については、顧客から受取る対価の総額から差し引いて純額で収益を認識しております。

7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

8. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税等については販売費及び一般管理費として処理しております。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

収益認識に関する会計基準(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

これにより、不動産販売等に係る顧客への販売促進費について、発生時に販売費及び一般管理費に計上しておりましたが、売上計上時に売上高から控除する処理へ変更しております。

また、不動産売却時に買主と保有期間に応じた固定資産税及び都市計画税の精算を行っており、その受領額を対応する期間の課税納付額(販売費及び一般管理費)と相殺して処理しておりましたが、不動産売買代金の一部として収益を認識し、売上高に計上する処理へ変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の繰越利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、収益認識会計基準等の適用を行う前と比べて、繰越利益剰余金の当期首残高は7,669千円増加しており、売上高は3,220千円減少し、販売費及び一般管理費は8,862千円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ5,641千円増加しております。

当事業年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、株主資本等変動計算書の繰越利益剰余金の期首残高は7,669千円増加しております。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる、財務諸表等に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(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。

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
販売用不動産	1,875,113千円	3,485,032千円
仕掛品	9,407,846	14,936,024
建物及び構築物	928,293	1,235,370
工具、器具及び備品	2,893	2,997
土地	2,521,590	3,158,160
計	14,735,736	22,817,585

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
短期借入金	280,300千円	2,755,000千円
1年内返済予定の長期借入金	3,413,664	4,802,332
長期借入金	7,807,109	9,590,169
計	11,501,073	17,147,501

※2. 資産の保有目的の変更

前事業年度(2021年3月31日)

仕掛品215,507千円を、保有目的の変更により有形固定資産へ振替えております。また、有形固定資産1,321,327千円を、保有目的の変更により販売用不動産へ振替えております。

当事業年度(2022年3月31日)

仕掛品1,053,860千円を、保有目的の変更により有形固定資産へ振替えております。また、有形固定資産13,025千円を、保有目的の変更により仕掛品へ振替えております。

3. 偶発債務

保証債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
住宅購入者の金融機関からの借入に対する債務保証	150,000千円	173,100千円

なお、住宅購入者の債務保証は、購入者の住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に関する連帯債務保証であります。

※4. 貸出コミットメント契約

当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行1行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当事業年度末における貸出コミットメント契約に係る借入実行残高は以下のとおりであります。

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
貸出コミットメントの総額	－千円	600,000千円
借入実行残高	－	316,200
差引額	－	283,800

※5. 財務制限条項

借入金の一部に、貸借対照表の純資産の部及び損益計算書の経常損益に係る財務制限条項が付されております。財務制限条項が付されている借入金の残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	－千円	316,200千円
計	－	316,200

(損益計算書関係)

※1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
役員報酬	100,200千円	125,900千円
給与・賞与	380,665	373,303
賞与引当金繰入額	52,195	63,028
退職給付費用	27,880	27,523
広告宣伝費	187,310	187,908
販売手数料	137,143	161,441
減価償却費	12,453	14,395
租税公課	171,244	283,805
おおよその割合		
販売費	26.1%	22.6%
一般管理費	73.9	77.4

※2. 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
建物及び構築物	－千円	4,766千円
土地	－	12,403
計	－	17,169

※3. 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
工具、器具及び備品	278千円	682千円
計	278	682

※4. 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。

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
	－千円	4,437千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度 期首株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	4,894,000	—	—	4,894,000
合計	4,894,000	—	—	4,894,000
自己株式(注)				
普通株式	155,549	45,300	—	200,849
合計	155,549	45,300	—	200,849

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加45,300株は、取締役会決議による自己株式の取得によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度 末残高 (千円)
			当事業 年度期首	当事業 年度増加	当事業 年度減少	当事業 年度末	
提出会社	2008年ストック・オプションと しての新株予約権	—	—	—	—	—	8,265
	2016年ストック・オプションと しての新株予約権	—	—	—	—	—	2,305
	合計	—	—	—	—	—	10,571

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年6月22日 定時株主総会	普通株式	118,461	25	2020年3月31日	2020年6月23日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年6月21日 定時株主総会	普通株式	140,794	利益剰余金	30	2021年3月31日	2021年6月22日

当事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度 期首株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	4,894,000	—	—	4,894,000
合計	4,894,000	—	—	4,894,000
自己株式(注)				
普通株式	200,849	—	25,700	175,149
合計	200,849	—	25,700	175,149

(注) 普通株式の自己株式の株式数の減少25,700株は、ストック・オプションの行使によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度 末残高 (千円)
			当事業 年度期首	当事業 年度増加	当事業 年度減少	当事業 年度末	
提出会社	2008年ストック・オプションと しての新株予約権	—	—	—	—	—	8,265
	2016年ストック・オプションと しての新株予約権	—	—	—	—	—	1,890
	合計	—	—	—	—	—	10,155

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年6月21日 定時株主総会	普通株式	140,794	30	2021年3月31日	2021年6月22日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年6月23日 定時株主総会	普通株式	117,971	利益剰余金	25	2022年3月31日	2022年6月24日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
現金及び預金勘定	1,843,079千円	1,940,753千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△23,000	△20,000
現金及び現金同等物	1,820,079	1,920,753

※2. 重要な非資金取引の内容

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
仕掛品から有形固定資産への振替額	215,507千円	1,053,860千円
有形固定資産から販売用不動産への振替額	1,321,327	—
有形固定資産から仕掛品への振替額	—	13,025

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	6,035千円	5,560千円
賞与引当金	15,982	19,299
買掛金及び未払費用	2,932	2,808
未払金	171	175
たな卸資産評価損	—	1,358
退職給付引当金	45,469	49,546
新株予約権	2,531	2,531
繰延消費税等	9,479	7,171
損失補償金	93,972	93,972
繰越欠損金	17,032	—
その他	14,744	11,674
繰延税金資産小計	208,351	194,097
評価性引当額	△157,132	△154,443
繰延税金資産合計	51,218	39,653
繰延税金負債		
譲渡損益調整資産	△131,620	△131,620
繰延税金負債合計	△131,620	△131,620
繰延税金資産(△は負債)の純額	△80,401	△91,966

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある時の当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
法定実効税率	30.6%	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しておきます。
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4	
住民税均等割額	0.4	
繰越欠損金の利用	△14.7	
評価性引当額の増減	△2.6	
所得拡大促進税制の特別控除	△0.4	
その他	△0.0	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	13.7	

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都において、賃貸用マンション、店舗及びオフィスビル等(土地を含む。)を有しております。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は113,419千円であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	3,635,189	3,560,149
期中増減額	△75,039	978,229
期末残高	3,560,149	4,538,379
期末時価	3,030,228	4,016,526

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前事業年度の主な増加額は不動産の取得(1,107,136千円)及び保有目的の変更に伴う仕掛品からの振替(215,507千円)であり、主な減少額は保有目的の変更に伴う販売用不動産への振替(1,321,327千円)であります。当事業年度の主な増加額は不動産の取得(118,468千円)及び保有目的の変更に伴う仕掛品からの振替(1,053,860千円)であり、主な減少額は不動産の売却(107,544千円)であります。
3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)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。

当社は新築分譲マンション等の企画開発及び販売を行う「不動産開発事業」、中古マンションを戸別に取得し、内装・間取り等を改修後、販売を行う「リノベーション事業」、不動産開発前の収益物件及びマンション等の賃貸を行う「賃貸事業」の3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方法は、「重要な会計方針」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は、売上総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、負債その他の項目の金額に関する情報
前事業年度(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	調整額 (注) 2	財務諸表計上額 (注) 3
	不動産開発事業	リノベーション 事業	賃貸事業			
売上高						
外部顧客への売上高	11,930,789	1,949,519	432,913	105,845	—	14,419,068
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	11,930,789	1,949,519	432,913	105,845	—	14,419,068
セグメント利益	1,761,205	232,896	249,341	28,116	—	2,271,559
セグメント資産	12,873,359	685,588	3,801,933	1,803	2,003,732	19,366,417
セグメント負債	9,454,673	482,744	2,439,784	9,344	2,382,377	14,768,923
その他の項目						
減価償却費	—	—	85,163	—	—	85,163
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	3,050	—	1,331,451	—	34,000	1,368,502

- (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、リフォーム、仲介等を含んでおります。
2. セグメント資産、負債及びその他の項目の調整額は、報告セグメントまたは「その他」に配分していない全社分であります。
3. セグメント利益は、財務諸表の売上総利益と一致しております。
4. 不動産開発前の収益物件等から得られる賃貸収入を「賃貸事業」の売上高としているため、対象の物件を「賃貸事業」のセグメント資産として表示しております。また、開発を開始した物件につきましては「不動産開発事業」のセグメント資産として表示しております。

当事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	調整額 (注) 2	財務諸表計上額 (注) 3
	不動産開発事業	リノベーション 事業	賃貸事業			
売上高						
外部顧客への売上高	10,631,944	2,068,343	415,993	98,772	—	13,215,054
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	10,631,944	2,068,343	415,993	98,772	—	13,215,054
セグメント利益	1,588,676	255,803	240,671	40,765	—	2,125,917
セグメント資産	16,921,483	1,581,439	5,749,197	4,017	2,287,309	26,543,447
セグメント負債	14,418,956	1,534,716	3,919,424	20,370	1,943,786	21,837,254
その他の項目						
減価償却費	—	—	76,820	—	—	76,820
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	3,547	—	1,175,207	—	6,877	1,185,632

- (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、リフォーム、仲介等を含んでおります。
2. セグメント資産、負債及びその他の項目の調整額は、報告セグメントまたは「その他」に配分していない全社分であります。
3. セグメント利益は、財務諸表の売上総利益と一致しております。
4. 不動産開発前の収益物件等から得られる賃貸収入を「賃貸事業」の売上高としているため、対象の物件を「賃貸事業」のセグメント資産として表示しております。また、開発を開始した物件につきましては「不動産開発事業」のセグメント資産として表示しております。

【関連情報】

前事業年度(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

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、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

主要な販売先に該当する社数は1社ありますが、販売先と秘密保持契約を締結しているため、顧客の名称、売上高の公表は控えさせていただきます。なお、当該関連するセグメント名は不動産開発事業であります。

当事業年度(自 2021年4月1日 至 2022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区分と同一であるため、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

特定の顧客に対する売上高で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。

当事業年度(自 2021年4月1日 至 2022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。

当事業年度(自 2021年4月1日 至 2022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。

当事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり純資産額	977.37円	995.17円
1株当たり当期純利益金額	126.21円	48.74円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	125.83円	48.43円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金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 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	593,602	228,876
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)	593,602	228,876
期中平均株式数(株)	4,703,356	4,695,404
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	13,971	30,537
(うち新株予約権)	(13,971)	(30,537)
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. その他

(1) 販売の状況

① 売上高の状況

(単位：千円)

区分	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)		当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	
(1) 不動産開発事業		11,930,789		10,631,944
(2) リノベーション事業		1,949,519		2,068,343
(3) 賃貸事業		432,913		415,993
(4) その他の事業		105,845		98,772
合計		14,419,068		13,215,054

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

② 契約実績

前事業年度及び当事業年度における契約実績は次のとおりであります。

(単位：千円)

区分	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)			当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	
	期首契約残高	期中契約高	期末契約残高	期中契約高	期末契約残高
	金額	金額	金額	金額	金額
(1) 不動産開発事業	5,702,503	9,718,791	3,490,505	11,350,589	4,209,150
(2) リノベーション事業	32,478	2,087,923	170,881	2,105,227	207,765
(3) 賃貸事業	—	432,913	—	415,993	—
(4) その他の事業	35,402	86,967	16,524	137,207	54,958
合計	5,770,385	12,326,594	3,677,911	14,009,017	4,471,874

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。