



2023年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年5月11日

上場会社名 明和地所株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8869 URL <https://www.meiwajisyo.co.jp/corp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 原田 英明
 問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役 執行役員 (氏名) 義澤 俊介 (TEL) 03(5489)0111
 定時株主総会開催予定日 2023年6月29日 配当支払開始予定日 2023年6月30日
 有価証券報告書提出予定日 2023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：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2023年3月期の連結業績（2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	62,319	8.9	5,941	42.5	4,989	57.9	4,415	70.0
2022年3月期	57,209	—	4,169	15.0	3,160	5.1	2,597	△4.5

（注）包括利益 2023年3月期 4,235百万円（63.7%） 2022年3月期 2,587百万円（△5.9%）

	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	%	%	%
2023年3月期	188.32	—	15.6	4.7	9.5
2022年3月期	110.04	—	9.9	3.7	7.3

（参考）持分法投資損益 2023年3月期 ー百万円 2022年3月期 ー百万円

（注）1. 「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）等を前連結会計年度の期首から適用しております。そのため、2022年3月期に係る売上高については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。対前期増減率を記載しておりません。

2. 明和地所株式需給緩衝信託が保有している当社株式は、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を含めておりません。

（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
2023年3月期	116,538	29,998	25.7	1,279.38
2022年3月期	95,708	26,568	27.8	1,133.11

（参考）自己資本 2023年3月期 29,998百万円 2022年3月期 26,568百万円

（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
2023年3月期	419	△2,410	8,348	33,810
2022年3月期	△6,893	△45	12,080	27,452

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	%	%
2022年3月期	—	0.00	—	35.00	35.00	820	31.8	3.2
2023年3月期	—	0.00	—	45.00	45.00	1,055	23.9	3.7
2024年3月期（予想）	—	0.00	—	50.00	50.00		30.9	

3. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024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	83,000	33.2	6,300	6.0	5,200	4.2	3,800	△13.9	162.06

※ 2024年3月期の売上は、第4四半期に集中しております。

当社主力商品である新築分譲マンションについて、売上計上のタイミングである引渡しの約7割が第4四半期に集中しているためです。

詳細は1. 経営成績等の概況 (1) 当期の経営成績の概況 (2) 今後の見通し をご覧ください。

※ 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：有
- 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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2023年3月期	23,447,684株	2022年3月期	24,893,734株
2023年3月期	—株	2022年3月期	1,446,050株
2023年3月期	23,447,684株	2022年3月期	23,606,150株

(参考) 個別業績の概要

1. 2023年3月期の個別業績（2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	56,702	9.1	5,253	38.3	4,713	49.2	4,297	58.6
2022年3月期	51,991	—	3,798	19.9	3,158	9.4	2,710	△0.6

	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
	円 銭	円 銭
2023年3月期	183.29	—
2022年3月期	114.82	—

(注) 「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）等を前事業年度の期首から適用しております。そのため、2022年3月期に係る売上高については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。対前期増減率を記載しておりません。

(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
2023年3月期	112,946	28,298	25.1	1,206.87
2022年3月期	92,580	24,997	27.0	1,066.08

(参考) 自己資本 2023年3月期 28,298百万円 2022年3月期 24,997百万円

2. 2024年3月期の個別業績予想（2023年4月1日～2024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	77,100	36.0	5,000	6.1	3,800	△11.6	162.06

※ 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。

(決算説明内容の入手方法について)

2023年5月11日に、当社ウェブサイトに掲載する予定です。

○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	6
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	7
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
3. 連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
連結損益計算書	10
連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(会計方針の変更)	15
(追加情報)	15
(連結損益計算書関係)	15
(セグメント情報)	16
(1株当たり情報)	17
(収益認識関係)	18
(重要な後発事象)	18
4. 個別財務諸表	19
(1) 貸借対照表	19
(2) 損益計算書	21
(3) 株主資本等変動計算書	22

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

①当期の経営成績

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に伴う国内における行動制限の緩和や、水際対策の緩和によるインバウンド需要の増加により、徐々に経済活動の正常化が進みました。一方で、国内では物価上昇による個人消費の落ち込み、国外では世界的なインフレや金融引き締めによる経済の停滞がリスクとなり、先行きは不透明な状況が続いています。

当社グループの主力市場である首都圏マンション市場におきましては、資材価格の高騰等により販売価格の上昇が続き、平均価格は最高値を更新しているものの、需要は底堅く推移しています。

このような環境下、不動産販売事業については、堅調な需要を背景に、販売が好調に進捗しました。また、他社との差別化を図り、高付加価値物件の開発に努めたことで、高い利益率を確保することができました。

この結果、当連結会計年度における業績については、売上高623億19百万円（前期比8.9%増）、営業利益59億41百万円（同42.5%増）、経常利益49億89百万円（同57.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益44億15百万円（同70.0%増）となりました。

(連結)

区分	当期実績（百万円）	前期実績（百万円）	増減	
			金額（百万円）	増減率（%）
売上高	62,319	57,209	5,110	8.9
営業利益	5,941	4,169	1,771	42.5
経常利益	4,989	3,160	1,829	57.9
親会社株主に帰属する当期純利益	4,415	2,597	1,818	70.0

(個別)

区分	当期実績（百万円）	前期実績（百万円）	増減	
			金額（百万円）	増減率（%）
売上高	56,702	51,991	4,711	9.1
営業利益	5,253	3,798	1,454	38.3
経常利益	4,713	3,158	1,554	49.2
当期純利益	4,297	2,710	1,587	58.6

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

◆不動産販売事業

不動産販売事業におきましては、新築分譲マンション868戸（前期比5戸減）、中古マンションの買取再販114戸（前期比28戸増）の引渡しを行ったこと等から、売上高は556億18百万円（前期比9.2%増）、セグメント利益は63億34百万円（前期比47.9%増）となりました。

契約高は前期から38億96百万円増加し639億97百万円、期末契約残高は前期末から92億77百万円増加し621億61百万円となっています。

流通事業については、買取再販における仕入専任部署の設置により物件の仕入戸数が増加し、「新中期経営計画」における売上高計画の通り、着実に進捗しています。また、仲介店舗の新設・既存店舗の拡張移転を行い、業容が拡大しました。

売上の状況、契約実績及び契約残高は次のとおりです。

区分		当期実績	構成比
分譲マンション(買取再販含む)	戸数(戸)	982	94.9%
	売上高(百万円)	52,763	
土地・建物	売上高(百万円)	1,974	3.5%
手数料等	売上高(百万円)	879	1.6%
計	戸数(戸)	982	100.0%
	売上高(百万円)	55,618	

区分	2022年3月期						2023年3月期			
	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	
	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)
分譲マンション (買取再販含む)	816戸	42,691	1,107戸	54,833	964戸	52,884	1,039戸	59,262	1,021戸	59,401
土地・建物	640.60㎡	270	585.69㎡	5,268	—㎡	—	3,005.27㎡	4,734	1,839.06㎡	2,760
計	816戸 640.60㎡	42,961	1,107戸 585.69㎡	60,101	964戸 —㎡	52,884	1,039戸 3,005.27㎡	63,997	1,021戸 1,839.06㎡	62,161

(注) 土地・建物の数量は、土地の実測面積を記載しております。

<当期における主要な売上計上物件>

◇クリオ湘南江ノ島グランマーレ	神奈川県藤沢市
◇クリオ千代田御茶ノ水	東京都千代田区
◇クリオ川口幸町	埼玉県川口市
◇クリオ札幌北3条	北海道札幌市
◇クリオ渡辺通アーバンマークス	福岡県福岡市
◇クリオ金山ブライต์マークス	愛知県名古屋

◆不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、売上高は10億20百万円（前期比4.9%増）、セグメント利益は5億19百万円（前期比15.2%増）となりました。

◆不動産管理事業

不動産管理事業におきましては、売上高は53億38百万円（前期比5.9%増）、セグメント利益は3億9百万円（前期比6.3%増）となりました。

他社管理物件の受託営業（リプレイス）に注力し、新規管理受託戸数は前期比7.8倍の1,566戸と大きく増加しました。

◆その他事業

その他事業におきましては、住設企画販売事業を中心に、売上高は3億41百万円（前期比29.1%増）、セグメント利益は1億50百万円（前期比63.5%増）となりました。

◆今後のセグメント開示について

2024年3月期 第1四半期連結会計期間より、現状の事業体制とセグメント区分を一致させ、より明瞭な情報開示を行うため、開示セグメントの変更を予定しています。変更後の当社開示セグメントは、「分譲事業」、「流通事業」、「管理事業」、「賃貸事業」及び「その他事業」の5セグメントとなります。

②今後の見通し

次期の業績見通しは次のとおりです。

詳細につきましては、2023年5月11日付けにて開示いたしました「2023年3月期 決算説明資料」をご覧ください。

(連結)

区分	次期予想（百万円）	当期実績（百万円）	増減	
			金額（百万円）	増減率（%）
売上高	83,000	62,319	20,680	33.2
営業利益	6,300	5,941	358	6.0
経常利益	5,200	4,989	210	4.2
親会社株主に帰属する当期純利益	3,800	4,415	△615	△13.9

(個別)

区分	次期予想（百万円）	当期実績（百万円）	増減	
			金額（百万円）	増減率（%）
売上高	77,100	56,702	20,397	36.0
営業利益	5,700	5,253	446	8.5
経常利益	5,000	4,713	286	6.1
当期純利益	3,800	4,297	△497	△11.6

なお、当社主力商品である新築分譲マンションについては、引渡し時に売上を計上しており、四半期ごとの売上高に偏りが生じます。2024年3月期は第4四半期に竣工・引渡しが集中しているため、売上高は第4四半期に偏重する見通しです。

(参考) 2024年3月期竣工予定（戸数ベース）

第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	通期
72戸 (7.1%)	190戸 (18.8%)	28戸 (2.8%)	719戸 (71.3%)	1,009戸 (100.0%)

当社グループの主力市場である首都圏マンション市場におきましては、国内の金融政策に大きな変更がない限りは、住宅ローンの金利は低い水準が続く見込みであり、住宅に対する需要が底堅く推移することが期待されます。

当社は2022年2月に、2023年3月期から2027年3月期までの5ヵ年を計画期間とした「新中期経営計画」を公表しました。本計画の達成による中長期的な成長と企業価値の向上を目指し、2024年3月期について、下記の通り各事業に取り組んでまいります。

コア事業である分譲事業については、当期まで販売が好調に推移しており、2024年3月期に引渡しを予定している住戸のうち既に89%が期初時点で契約済みとなっています。

流通事業については、買取再販・売買仲介ともに人員を増強し、さらなる強化・拡大を図ってまいります。

富裕層向けのウェルスソリューション事業については、着実に販売が進捗しており、2023年4月には既に2棟の引渡しが完了し、2024年3月期はさらに2棟の引渡しを予定しています。

管理事業については、顧客満足度のさらなる向上に努め、ストック収益の拡大に向けてリプレイス営業に引き続き注力してまいります。

(2) 当期の財政状態の概況

①資産、負債及び純資産の状況
(連結)

	当期実績 (百万円)	前期実績 (百万円)	増減 (百万円)
総資産	116,538	95,708	20,829
総負債	86,539	69,139	17,400
うち有利子負債	58,092	48,770	9,322
純資産	29,998	26,568	3,429
自己資本比率 (%)	25.7	27.8	△2.1
D/E レシオ (倍)	1.9	1.8	0.1

◆当連結会計年度末における流動資産は1,042億42百万円となり、前連結会計年度末比184億3百万円増加いたしました。これは販売用不動産が18億51百万円減少した一方で、現金及び預金が64億47百万円、仕掛販売用不動産が135億77百万円増加したこと等によるものであります。固定資産は122億95百万円となり、前連結会計年度末比24億2百万円増加いたしました。これは投資有価証券が18億84百万円増加したこと等によるものであります。この結果、総資産は前連結会計年度末比208億29百万円増加し、1,165億38百万円となりました。

◆流動負債は442億25百万円となり、前連結会計年度末比76億99百万円増加いたしました。これは電子記録債務が63億31百万円増加したこと等によるものであります。固定負債は423億14百万円となり、前連結会計年度末比97億円増加いたしました。これは長期借入金が95億53百万円増加したこと等によるものであります。この結果、総負債は865億39百万円となり、前連結会計年度末比174億円増加いたしました。

◆純資産は、299億98百万円となり、前連結会計年度末比34億29百万円増加いたしました。これは主として、親会社株主に帰属する当期純利益44億15百万円の計上、配当金8億20百万円の支払い、自己株式9億65百万円の消却によるものであります。この結果、自己資本比率は25.7%となりました。

②キャッシュ・フローの状況

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」といいます。）の残高は338億10百万円となり、前連結会計年度末比63億58百万円増加いたしました。

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)

営業活動によるキャッシュ・フローは、4億19百万円の資金の増加（前期は68億93百万円の減少）となりました。これは税金等調整前当期純利益48億50百万円の計上、棚卸資産119億3百万円の増加、仕入債務の増加68億18百万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)

投資活動によるキャッシュ・フローは、24億10百万円の資金の減少（前期は45百万円の減少）となりました。これは投資有価証券の取得による支出20億44百万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)

財務活動によるキャッシュ・フローは83億48百万円の資金の増加（前期は120億80百万円の増加）となりました。これは、新規プロジェクトにかかる長期借入れによる収入310億70百万円、プロジェクトの終了等に伴う長期借入金の返済による支出220億56百万円、配当金の支払8億20百万円等によるものであります。

次期の財政状態の見通し

当社の事業資金の調達には銀行借入れが主体となっており、次期については、用地仕入れの継続による資金需要から有利子負債残高は増加となる見通しであり、総資産も増加することが見込まれます。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、新中期経営計画の基本方針の一つとして、業績に応じた増配等による株主還元強化を掲げております。業績改善による企業価値、すなわち株主価値の向上に努め、財務体質強化のための内部留保充実と両立させつつ、安定した配当を継続的に実施してまいります。新中期経営計画期間中については、配当性向30%を目処とした株主還元を目指します。

なお、2023年3月期につきましては、期末配当金として1株当たり45円を予定しております。

2024年3月期につきましては、配当金として、5円増配し、1株当たり50円を予定しております。

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、国際的な事業展開や資金調達を行っておりませんので、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,699	34,147
受取手形及び売掛金	278	195
販売用不動産	8,867	7,015
仕掛販売用不動産	47,794	61,371
営業貸付金	554	401
未収還付法人税等	1	3
その他	644	1,107
貸倒引当金	△1	△0
流動資産合計	85,838	104,242
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	8,200	8,256
減価償却累計額	△5,937	△6,054
建物及び構築物(純額)	2,263	2,202
土地	5,230	5,170
その他	582	601
減価償却累計額	△413	△429
その他(純額)	169	172
有形固定資産合計	7,662	7,544
無形固定資産		
ソフトウェア	13	59
のれん	17	12
その他	37	179
無形固定資産合計	68	251
投資その他の資産		
投資有価証券	48	1,932
繰延税金資産	761	1,107
退職給付に係る資産	238	255
その他	1,147	1,262
貸倒引当金	△57	△59
投資その他の資産合計	2,138	4,499
固定資産合計	9,869	12,295
資産合計	95,708	116,538

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,164	4,651
電子記録債務	9,117	15,448
短期借入金	8,690	8,887
1年内返済予定の長期借入金	8,189	7,649
未払費用	226	232
未払法人税等	327	524
前受金	3,716	4,250
賞与引当金	503	444
役員賞与引当金	106	122
株主優待引当金	—	69
その他	1,483	1,944
流動負債合計	36,525	44,225
固定負債		
長期借入金	31,768	41,321
役員退職慰労引当金	226	243
退職給付に係る負債	195	211
その他	423	537
固定負債合計	32,613	42,314
負債合計	69,139	86,539
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,537	3,537
資本剰余金	5,395	5,395
利益剰余金	18,616	21,245
自己株式	△965	—
株主資本合計	26,583	30,178
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	—	△175
退職給付に係る調整累計額	△14	△4
その他の包括利益累計額合計	△14	△180
純資産合計	26,568	29,998
負債純資産合計	95,708	116,538

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	57,209	62,319
売上原価	※1 44,276	※1 46,663
売上総利益	12,932	15,656
販売費及び一般管理費	8,762	9,714
営業利益	4,169	5,941
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	39	69
助成金収入	32	17
貸倒引当金戻入額	0	0
その他	57	44
営業外収益合計	129	132
営業外費用		
支払利息	607	883
営業外支払手数料	115	188
控除対象外消費税等	392	—
その他	24	11
営業外費用合計	1,139	1,083
経常利益	3,160	4,989
特別利益		
ゴルフ会員権売却益	6	6
特別利益合計	6	6
特別損失		
固定資産除却損	24	45
投資有価証券売却損	—	22
減損損失	—	※2 77
その他	0	—
特別損失合計	24	145
税金等調整前当期純利益	3,142	4,850
法人税、住民税及び事業税	599	783
法人税等調整額	△55	△348
法人税等合計	544	434
当期純利益	2,597	4,415
親会社株主に帰属する当期純利益	2,597	4,415

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益	2,597	4,415
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	△175
退職給付に係る調整額	△9	△4
その他の包括利益合計	△9	△180
包括利益	2,587	4,235
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,587	4,235

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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	3,537	5,395	16,889	△0	25,823
当期変動額					
剰余金の配当			△871		△871
親会社株主に帰属する当期純利益			2,597		2,597
自己株式の取得				△965	△965
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	1,726	△965	760
当期末残高	3,537	5,395	18,616	△965	26,583

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	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	△5	△5	25,818
当期変動額			
剰余金の配当			△871
親会社株主に帰属する当期純利益			2,597
自己株式の取得			△965
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△9	△9	△9
当期変動額合計	△9	△9	750
当期末残高	△14	△14	26,568

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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	3,537	5,395	18,616	△965	26,583
当期変動額					
剰余金の配当			△820		△820
親会社株主に帰属する当期純利益			4,415		4,415
自己株式の消却		△965		965	—
利益剰余金から資本剰余金への振替		965	△965		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	2,629	965	3,595
当期末残高	3,537	5,395	21,245	—	30,178

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	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	—	△14	△14	26,568
当期変動額				
剰余金の配当				△820
親会社株主に帰属する当期純利益				4,415
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)	△175	10	△165	△165
当期変動額合計	△175	10	△165	3,429
当期末残高	△175	△4	△180	29,998

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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	3,142	4,850
減価償却費	195	213
減損損失	—	77
のれん償却額	2	5
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	2	1
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	11	15
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	26	17
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	—	69
賞与引当金の増減額 (△は減少)	248	△58
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	19	15
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	607	883
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	22
固定資産除却損	24	48
ゴルフ会員権売却損益 (△は益)	△6	△6
売上債権の増減額 (△は増加)	108	233
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△12,604	△11,903
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△25	△23
その他の資産の増減額 (△は増加)	△36	△221
未収消費税等の増減額 (△は増加)	18	△142
仕入債務の増減額 (△は減少)	2,187	6,818
その他の負債の増減額 (△は減少)	1,075	1,129
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△664	△73
その他	197	208
小計	△5,468	2,180
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△557	△952
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△752	△619
その他	△115	△188
営業活動によるキャッシュ・フロー	△6,893	419
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	△387	△419
定期預金の払戻による収入	502	330
有形固定資産の取得による支出	△117	△152
無形固定資産の取得による支出	△2	△52
投資有価証券の取得による支出	—	△2,044
投資有価証券の売却による収入	—	414
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△45	—
子会社株式の取得による支出	—	△453
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	4	△31
投資活動によるキャッシュ・フロー	△45	△2,410
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)	2,389	196
長期借入れによる収入	31,567	31,070
長期借入金の返済による支出	△20,009	△22,056
配当金の支払額	△870	△820
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△30	△41
自己株式の取得による支出	△965	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,080	8,348
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,140	6,358
現金及び現金同等物の期首残高	22,311	27,452
現金及び現金同等物の期末残高	27,452	33,810

(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。

(会計方針の変更)

(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の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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。これによる連結財務諸表への影響はありません。

(追加情報)

(グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱いの適用)

当社及び連結子会社は、当連結会計年度から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行しております。これに伴い、法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示については、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日。以下「実務対応報告第42号」という。)に従っております。また、実務対応報告第42号第32項(1)に基づき、実務対応報告第42号の適用に伴う会計方針の変更による影響はないものとみなしております。

(株式需給緩衝信託[®]の会計処理)

株式需給緩衝信託[®]のスキームを利用して取得した当社株式については、取得価額(付随費用の金額を含む。)により「投資有価証券」として計上しております。決算日時点で本信託が保有する当社株式については決算日の市場に基づく時価により連結貸借対照表に「投資有価証券」として計上した上で、当社株式の取得価額(付随費用の金額を含む。)と時価との差額を連結貸借対照表に「その他有価証券評価差額金」として計上しております。なお、本信託が保有する当社株式については、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せん。また、当連結会計年度において本信託が市場に対して売却した当社株式の取得価額(付随費用の金額を含む。)と市場への売却価額との差額については、連結損益計算書に「投資有価証券売却損」として計上しております。

※株式需給緩衝信託[®]は野村証券株式会社の登録商標です。

(連結損益計算書関係)

※1 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切り下げ後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
	49百万円	396百万円

※2 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

用途	種類	場所
賃貸資産	土地及び建物等	神奈川県横浜市 神奈川県藤沢市

賃貸用不動産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(77百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は建物及び構築物17百万円、土地60百万円であります。

回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は市場価格等に基づいて算出しております。

(セグメント情報等)

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。

当社グループでは、グループ会社各社において取扱う製品・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。

したがって、当社は、グループ会社を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」及び「不動産管理事業」の3つを報告セグメントとしております。

「不動産販売事業」は、マンション等の開発・分譲、不動産売買仲介、買取再販を行っております。「不動産賃貸事業」は、マンション等の賃貸、賃貸管理を行っております。「不動産管理事業」は、マンション等の総合管理、マンション等の管理員・清掃業務を行っております。

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をベースとした金額であります。セグメント間の内部売上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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	50,931	972	5,040	56,944	264	57,209	—	57,209
セグメント間の内部売上高又は振替高	14	161	46	223	2,283	2,506	△2,506	—
計	50,945	1,134	5,087	57,167	2,547	59,715	△2,506	57,209
セグメント利益	4,282	450	290	5,023	92	5,116	△946	4,169
セグメント資産	60,252	5,997	477	66,727	2,216	68,944	26,764	95,708
その他の項目								
減価償却費	60	83	5	148	0	149	45	195
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	163	—	2	165	—	165	11	177

(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、住設企画販売事業等を含んでおります。

2. (1) 売上高の調整額△25億6百万円は、セグメント間取引消去によるものであります。

(2) セグメント利益の調整額△9億46百万円は、セグメント間取引消去45百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△9億91百万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等であります。

(3) セグメント資産の調整額26億764百万円は、セグメント間取引消去△16億14百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産28億378百万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余資運用資金及び管理部門に係る資産であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

4. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、管理部門に係る資産であります。

当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	55,618	1,020	5,338	61,977	341	62,319	—	62,319
セグメント間の内部売上高又は振替高	8	162	43	215	2,783	2,999	△2,999	—
計	55,627	1,183	5,382	62,193	3,124	65,318	△2,999	62,319
セグメント利益	6,334	519	309	7,163	150	7,314	△1,372	5,941
セグメント資産	70,995	5,735	483	77,215	2,712	79,927	△36,610	116,538
その他の項目								
減価償却費	82	76	5	164	0	164	48	213
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	300	—	13	313	—	313	—	313

- (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、住設企画販売事業等を含んでおります。
2. (1) 売上高の調整額△29億99百万円は、セグメント間取引消去によるものであります。
(2) セグメント利益の調整額△13億72百万円は、セグメント間取引消去22百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△13億94百万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等であります。
(3) セグメント資産の調整額366億10百万円は、セグメント間取引消去△21億8百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産387億18百万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余資運用資金及び管理部門に係る資産であります。
3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
4. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、建設仮勘定及びソフトウェア仮勘定の増加額は含めておりません。
5. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、管理部門に係る資産であります。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	1,133.11円	1,279.38円
1株当たり当期純利益	110.04円	188.32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、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	2,597	4,415
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)	2,597	4,415
期中平均株式数 (株)	23,606,150	23,447,684

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	26,568	29,998
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	—	—
普通株式に係る期末純資産額(百万円)	26,568	29,998
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)	23,447,684	23,447,684

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他	合計
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
一時点で移転される財	50,931	49	4,997	55,977	239	56,216
一定の期間にわたり移転される財	—	—	43	43	—	43
顧客との契約から生じる収益	50,931	49	5,040	56,021	239	56,260
その他の収益	—	923	—	923	25	948
外部顧客への売上高	50,931	972	5,040	56,944	264	57,209

(注) 「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、住設企画販売事業等を含んでおります。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他	合計
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
一時点で移転される財	55,618	47	5,259	60,925	323	61,249
一定の期間にわたり移転される財	—	—	79	79	—	79
顧客との契約から生じる収益	55,618	47	5,338	61,004	323	61,328
その他の収益	—	973	—	973	17	990
外部顧客への売上高	55,618	1,020	5,338	61,977	341	62,319

(注) 「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、住設企画販売事業等を含んでおります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:百万円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,544	31,765
売掛金	38	20
販売用不動産	6,777	5,781
仕掛販売用不動産	47,799	61,377
貯蔵品	26	19
前払費用	169	206
その他	392	621
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	80,747	99,793
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,101	2,037
構築物	19	21
機械及び装置	6	5
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	37	59
土地	4,850	4,790
リース資産	122	92
建設仮勘定	—	9
有形固定資産合計	7,137	7,015
無形固定資産		
電話加入権	32	32
ソフトウェア	5	30
リース資産	0	142
無形固定資産合計	38	205
投資その他の資産		
投資有価証券	25	1,456
関係会社株式	723	1,176
前払年金費用	61	60
繰延税金資産	733	1,072
破産更生債権等	14	14
その他	3,136	2,189
貸倒引当金	△38	△37
投資その他の資産合計	4,656	5,931
固定資産合計	11,833	13,153
資産合計	92,580	112,946

(単位:百万円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	9,437	15,975
工事未払金	3,545	3,549
短期借入金	7,195	7,447
1年内返済予定の長期借入金	8,189	7,649
1年内返済予定の関係会社長期借入金	595	595
リース債務	31	44
未払金	395	767
未払費用	131	130
未払法人税等	303	471
未払消費税等	120	—
前受金	3,576	4,064
預り金	1,002	1,158
賞与引当金	420	346
役員賞与引当金	106	122
株主優待引当金	—	69
その他	0	2
流動負債合計	35,050	42,393
固定負債		
長期借入金	31,768	41,321
リース債務	91	190
退職給付引当金	150	170
役員退職慰労引当金	211	238
その他	311	333
固定負債合計	32,532	42,254
負債合計	67,583	84,647
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,537	3,537
資本剰余金		
資本準備金	5,395	5,395
資本剰余金合計	5,395	5,395
利益剰余金		
利益準備金	579	579
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	16,450	18,961
利益剰余金合計	17,029	19,540
自己株式	△965	—
株主資本合計	24,997	28,474
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	—	△175
評価・換算差額等合計	—	△175
純資産合計	24,997	28,298
負債純資産合計	92,580	112,946

(2) 損益計算書

(単位:百万円)

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	51,991	56,702
売上原価	41,259	43,530
売上総利益	10,731	13,172
販売費及び一般管理費	6,932	7,918
営業利益	3,798	5,253
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	316	322
その他	171	218
営業外収益合計	488	540
営業外費用		
支払利息	610	884
その他	518	197
営業外費用合計	1,128	1,081
経常利益	3,158	4,713
特別利益		
ゴルフ会員権売却益	6	6
特別利益合計	6	6
特別損失		
固定資産除却損	24	43
投資有価証券売却損	—	22
減損損失	—	77
その他	0	—
特別損失合計	24	143
税引前当期純利益	3,140	4,575
法人税、住民税及び事業税	474	617
法人税等調整額	△44	△339
法人税等合計	430	277
当期純利益	2,710	4,297

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本							株主資本合計	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式		
		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	3,537	5,395	5,395	579	14,611	15,190	△0	24,123	24,123
当期変動額									
剰余金の配当					△871	△871		△871	△871
当期純利益					2,710	2,710		2,710	2,710
自己株式の取得							△965	△965	△965
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									—
当期変動額合計	—	—	—	—	1,839	1,839	△965	873	873
当期末残高	3,537	5,395	5,395	579	16,450	17,029	△965	24,997	24,997

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023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	その他資本剰余金	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	3,537	5,395	—	5,395	579	16,450	17,029	△965	24,997	
当期変動額										
剰余金の配当						△820	△820		△820	
当期純利益						4,297	4,297		4,297	
自己株式の消却			△965	△965				965	—	
利益剰余金から資本剰余金への振替			965	965		△965	△965		—	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)										
当期変動額合計	—	—	—	—	—	2,511	2,511	965	3,477	
当期末残高	3,537	5,395	—	5,395	579	18,961	19,540	—	28,474	

	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	
当期首残高	—	—	24,997
当期変動額			
剰余金の配当			△820
当期純利益			4,297
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)	△175	△175	△175
当期変動額合計	△175	△175	3,301
当期末残高	△175	△175	28,298