



## 2023年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2023年5月12日

上場会社名 エスリード株式会社  
コード番号 8877 URL <https://www.eslead.co.jp>

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 荒牧 杉夫

問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役管理本部長 (氏名) 井上 祐造

TEL 06-6345-1880

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30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. 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	79,913	7.1	9,481	9.5	9,368	9.2	6,147	13.2
2022年3月期	74,597	8.1	8,660	23.4	8,575	22.5	5,428	20.5

(注) 包括利益 2023年3月期 6,193百万円 (13.4%) 2022年3月期 5,460百万円 (19.8%)

	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	%	%	%
2023年3月期	398.40		10.5	7.5	11.9
2022年3月期	351.83		10.2	7.8	11.6

(参考) 持分法投資損益 2023年3月期 百万円 2022年3月期 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
2023年3月期	135,867	60,965	44.9	3,951.19
2022年3月期	114,315	55,698	48.7	3,609.82

(参考) 自己資本 2023年3月期 60,965百万円 2022年3月期 55,698百万円

#### (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	12,860	4,819	16,708	26,027
2022年3月期	9,371	1,060	6,411	26,999

### 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		20.00		20.00	40.00	617	11.4	1.2
2023年3月期		40.00		50.00	90.00	1,388	22.6	2.4
2024年3月期(予想)		50.00		50.00	100.00		21.7	

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有  
詳細は、本日(2023年5月12日)公表しました「2023年3月期剰余金の配当に関するお知らせ」をご参照ください。

### 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、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	38,000	37.9	5,200	128.6	5,000	123.6	2,900	107.0	187.95
通期	92,000	15.1	11,700	23.4	11,300	20.6	7,100	15.5	460.15

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 社 (社名) 、 除外 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

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

注) 詳細は、添付資料P.16「4. 連結財務諸表及び主な注記(5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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)	2023年3月期	15,465,600 株	2022年3月期	15,465,600 株
期末自己株式数	2023年3月期	35,826 株	2022年3月期	35,826 株
期中平均株式数	2023年3月期	15,429,774 株	2022年3月期	15,429,899 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	59,291	0.8	6,505	8.0	6,754	5.2	4,595	9.5
2022年3月期	58,798	1.9	6,026	36.6	6,420	35.5	4,196	32.7

	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	297.86	
2022年3月期	272.00	

(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	116,370	51,658	44.4	3,347.99
2022年3月期	98,937	47,942	48.5	3,107.16

(参考) 自己資本 2023年3月期 51,658百万円 2022年3月期 47,942百万円

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、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	27,000	45.1	4,400	254.3	2,800	199.4	181.47
通期	62,000	4.6	8,600	27.3	5,500	19.7	356.45

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。

(決算補足説明資料の入手方法)

決算補足説明資料はTDnetで同日開示しております。

○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 .....	4
(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 .....	6
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 .....	16
(継続企業の前提に関する注記) .....	16
(会計方針の変更) .....	16
(表示方法の変更) .....	16
(連結貸借対照表関係) .....	17
(連結損益計算書関係) .....	17
(セグメント情報等) .....	18
(1株当たり情報) .....	21
(重要な後発事象) .....	21
5. その他 .....	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拡大の影響があるものの、感染抑制と経済活動の両立が進むもとの、持ち直しの基調で推移しました。新たな変異株の出現といった懸念はありますが、足元では、新規感染者数の「全数把握」について見直しが行われるなど、ウィズコロナへ移行しつつあります。一方、ウクライナ情勢を巡る地政学的リスクの長期化や急激な為替変動、欧米の銀行破綻による金融システム不安等、わが国経済の先行きは依然として不透明な状況が続いています。

当社グループの属する不動産業界においては、用地代・建築コストの値上がりに伴うマンション販売価格の上昇が長く続いているものの、住宅ローン金利が低水準で推移していること、政府による住宅ローン減税政策が続いていること、在宅勤務の浸透により住宅に対する消費者の意識が高まっていることなどから、住宅需要は底堅いままで推移しました。

マンション分譲事業においては、底堅い住宅需要に加え、出口戦略として従来の個人・法人顧客に加えて国内外の機関投資家などの選択肢が増えたことから、マンションの販売・引渡は好調に推移しました。この結果、2023年3月期に完成した新築分譲マンションを完売し、2017年3月期から7期連続で「完成在庫0」(※)という確かな実績を積み上げることができました。

※各連結会計年度末において竣工済かつ未契約の住戸がゼロ(日刊不動産経済通信2023年3月31日号)

マンション周辺事業においては、良質な維持管理サービスが選ばれるマンションづくりに貢献し、良質なマンションの供給がマンション周辺事業の収益拡大に貢献するという従来からの好循環を、さらに加速させることができました。

これらの結果、当社は創業以来最高の売上高・経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益を達成しました。連結売上高は799億13百万円(前期比7.1%増)、連結営業利益は94億81百万円(前期比9.5%増)、連結経常利益は93億68百万円(前期比9.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は61億47百万円(前期比13.2%増)となりました。

当社グループは、経営目標の達成状況を判断するための客観的な指標として経常利益を採用しています。当連結会計年度における経常利益の実績は93億68百万円となり、期初に公表した業績予想の90億円を上回ることができました。

セグメントごとの経営成績は次のとおりです。

なお、当連結会計年度より、報告セグメントの区分変更を行っており、前連結会計年度との比較・分析は変更後の区分に基づいています。

#### 1) 不動産販売事業

不動産販売事業の中でもマンション分譲事業においては、底堅い住宅需要に加え、出口戦略として従来の個人・法人顧客に加えて国内外の機関投資家などの選択肢が増えたことから、マンションの販売・引渡が好調に推移した結果、外部顧客への売上高587億42百万円(前期比1.5%増)、セグメント利益は82億2百万円(前期比3.6%増)となりました。

#### 2) その他事業

既存のマンション周辺事業が堅調に推移し、外部顧客への売上高は211億71百万円(前期比26.5%増)、セグメント利益は33億12百万円(前期比15.3%増)となりました。

② 不動産販売事業における販売実績

最近2連結会計年度の不動産販売事業の販売実績は次のとおりであります。

区分	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)		
	物件名	引渡戸数	金額(千円)	物件名	引渡戸数	金額(千円)
中高層住宅	エスリード岸和田駅前	116	3,987,834	エスリード京都梅小路公園	93	4,794,612
	エスリード大津におの 浜セントラル	96	3,259,779	エスリード新栄グランラ グジュ	251	4,536,100
	エスリード鶴見緑地公 園フォレスト	77	2,780,989	グランドパレス草津	112	4,389,336
	エスリード大阪クレス トコート	179	2,773,040	エスリード西大寺ザ・レ ジデンス	75	3,203,498
	エスリード葵桜通り	136	2,497,040	エスリード大須プレシア	157	2,851,557
	エスリード鶴見緑地公 園ブリーズ	60	2,126,086	エスリードレジデンス大 阪本町	138	2,512,000
	エスリード新栄プライ ム	117	2,094,789	エスリード生駒ザ・レジ デンス	49	2,284,752
	エスリード神戸グラン ドール	130	1,952,587	エスリードレジデンス大 阪福島	115	2,040,850
	エスリード寝屋川ソレ イユ	52	1,875,929	エスリード神戸大倉山ヒ ルズ	118	1,957,730
	エスリード新栄マルス	104	1,855,773	エスリードレジデンス弁 天町グランデ	120	1,790,000
	その他	1,800	29,520,091	その他	1,434	25,563,275
	小計	2,867	54,723,942	小計	2,662	55,923,714
	中古マンション	72	742,326	中古マンション	10	135,338
	学生寮	112	1,630,000	学生寮	—	—
土地建物	土地建物	—	581,000	土地建物	—	1,633,020
その他	—	—	627,905	—	—	1,136,957
	合計	—	58,305,175	合計	—	58,829,030

(注) 区分「その他」は一部の棚卸資産から収受した賃貸料収入等であります。

③ 不動産販売事業における契約実績

最近2連結会計年度の不動産販売事業の契約実績は次のとおりであります。

区分	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)			
	期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
	戸数	金額(千円)	戸数	金額(千円)	戸数	金額(千円)	戸数	金額(千円)
中高層住宅	4,113	76,648,164	1,369	26,931,026	3,642	71,838,163	2,339	42,710,136
土地建物	—	581,000	—	—	—	1,633,020	—	—
計	4,113	77,229,164	1,369	26,931,026	3,642	73,471,183	2,339	42,710,136

## (2) 当期の財政状態の概況

## (資産)

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末に比べて215億51百万円増加して1,358億67百万円となりました。これは主に販売用不動産の増加117億33百万円、仕掛販売用不動産の増加79億58百万円、長期前払費用の増加13億69百万円によるものです。

## (負債)

当連結会計年度末における負債は、前連結会計年度末に比べて162億84百万円増加して749億1百万円となりました。これは主に電子記録債務の減少14億94百万円、1年内返済予定の長期借入金の増加114億89百万円、長期借入金の増加47億2百万円、短期借入金の増加15億78百万円によるものです。

## (純資産)

当連結会計年度末における純資産は、前連結会計年度末に比べて52億67百万円増加して609億65百万円となりました。この結果、自己資本比率は44.9%となりました。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

マンション分譲事業においては、マンションプロジェクトの始まりである事業用地の取得から物件の竣工に至るまで約2年を要し、比較的長期間にわたる資金回収が前提となっています。事業用地の取得段階では金融機関からの借入を前提としていますが、他社との競争優位性を堅持するべく、迅速な意思決定で手許資金による用地取得が可能となるよう一定以上の資金水準を保っています。

また、マンション竣工後の資金回収サイクルを最短化するため、「完成在庫0」を基本とした物件の早期完売体制を構築しています。建築コストを含めたマンションプロジェクトの資金回収を当該マンションの販売代金で賄うことを前提とした、健全な財務体質を追求しています。

一方、当社グループ全体においても、新規事業をはじめ様々な事業拡大に向けた積極的かつ機動的な意思決定を行うべく一定以上の資金水準を維持することとしており、余剰資金は必要に応じてグループ間融資を行うなど、グループ資金マネジメントによる効率的な活用に努めています。

株主還元については安定した配当政策の実施を基本方針とし、成長投資や必要な手許資金を考慮したうえで決定しています。

## ① キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの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9億72百万円減少し、当連結会計年度末には260億27百万円となりました。

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す。

## 1) 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果減少した資金は128億60百万円（前年同期は93億71百万円の減少）となりました。これは主に税金等調整前当期純利益93億68百万円、棚卸資産の増加208億71百万円、法人税等の支払額33億7百万円によるものです。

## 2) 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動の結果減少した資金は48億19百万円（前年同期は10億60百万円の減少）となりました。これは主に有形固定資産の取得による支出29億53百万円、無形固定資産の取得による支出20億51百万円によるものです。

## 3) 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動の結果増加した資金は167億8百万円（前年同期は64億11百万円の増加）となりました。これは主に長期借入れによる収入334億17百万円、長期借入金の返済による支出172億26百万円によるものです。

② キャッシュ・フロー指標の推移

	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
自己資本比率	48.8%	48.7%	44.9%
時価ベースの自己資本比率	24.8%	22.6%	25.0%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—	—

(注) 各指標の基準は以下のとおりであります。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。

- 1) 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
- 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。
- 3) 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。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すべての負債を対象としております。また、利払いにつきましては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。
- 4) 各期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率とインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(4) 今後の見通し

当社は「不動産業界をリードする (real EState LEAD)」という想いのもと、1992年5月に設立された総合不動産会社です。経営理念として「総合デベロッパーとして。都市と住まいの未来を見据えて。」を掲げ、その事業領域はマンション開発のみならず戸建事業やホテル事業、更にはリゾート開発や太陽光発電事業など多岐にわたります。

今後、少子高齢化に伴う住宅需要減退や、原材料・人件費高騰に伴うコスト増加などの影響により、当社グループを取り巻く環境は今後厳しさを増していくことが予想されます。このような経営環境の中、2022年5月に迎えた創業30周年には、グループ総力を結集し「真の総合不動産会社」へと成長する新たなスタートを踏み出しました。

成長戦略として、創業以来の良質なマンション供給体制は維持しつつ、マンション周辺事業を更に拡大充実させます。そしてその他の不動産事業の積極的な拡大成長を推し進め、不動産ソリューションにも取り組み、更なる発展と社会貢献を目指してまいります。なお、2024年3月期引渡予定の物件の用地取得は完了しており、2025年3月期以降引渡予定の物件の用地取得も順調に進んでおります。

私たちは、これからもエスリードグループ一体となって、総合不動産会社として永続的に成長し、皆様に幸せをお届けしてまいります。「変革・創造・実行」の精神のもと、グループ新時代を切り開いていきます。

2024年3月期の連結売上高は920億円（前期比15.1%増）、連結営業利益は117億円（前期比23.4%増）、連結経常利益は113億円（前期比20.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は71億円（前期比15.5%増）を見込んでいます。

上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想と異なる可能性があります。

(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、株主の皆様に対する利益還元を経営の最重要課題のひとつと位置付けております。今般、昨今の業績実績や業績見通し、堅調な事業用地仕入の状況及び連結子会社の業績向上等を総合的に勘案し、2023年5月12日開催の取締役会において、2023年3月期末の1株当たり配当を10円増額し50円とすることを決議いたしました。

これにより、すでに実施している中間配当（1株当たり40円）を含めた年間配当は、1株当たり90円となります。また、次期については1株当たり100円（うち中間配当50円）の配当を予定しています。

尚、当社の2024年3月期の連結業績予想は、2023年3月期から大幅な増益となることを見込んでおります。当社はこれを着実に実現し、更なる利益還元を図ることで、当社株式への投資魅力を高め、株主の皆様のご期待にお応えしてまいります。

2. 企業集団の状況

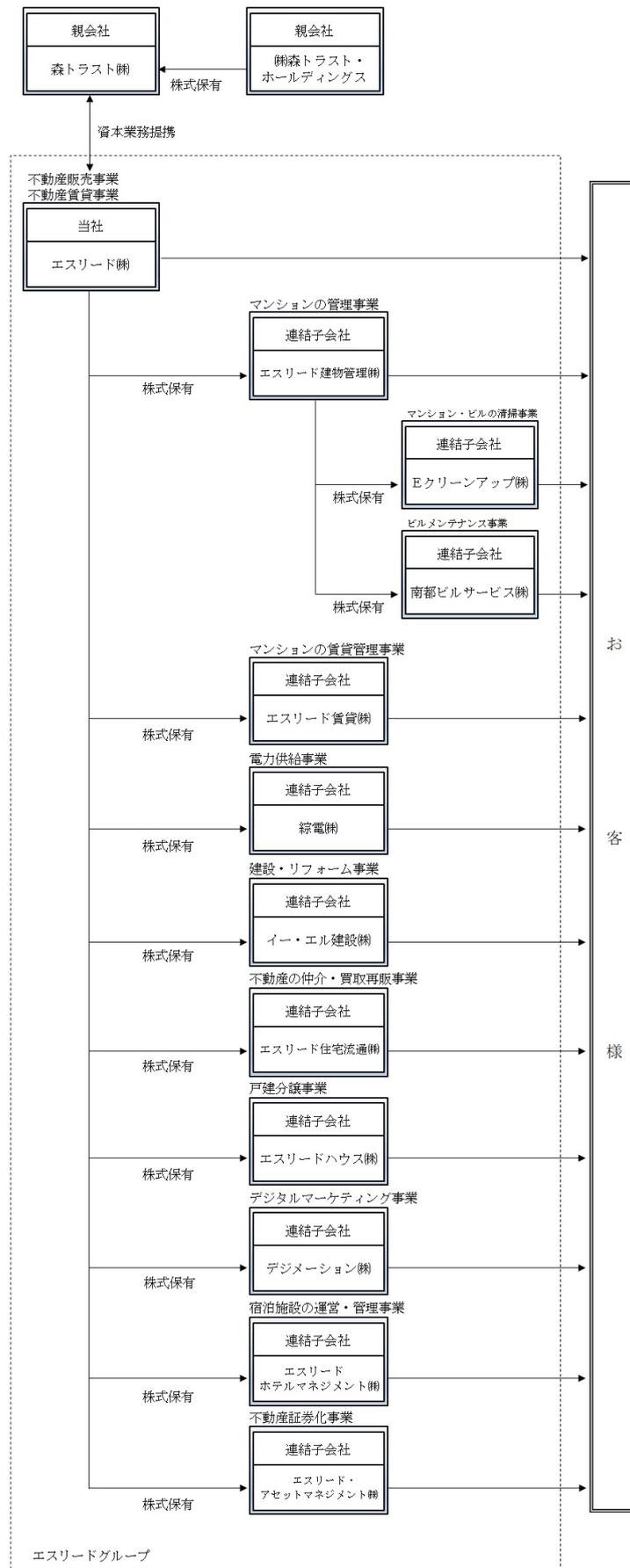
当社グループは、当社及び子会社11社により構成されており、事業はマンションの開発分譲を中心として、マンションの管理事業、賃貸関連事業、電力供給事業、建設・リフォーム事業、不動産の仲介・買取再販事業、戸建分譲事業、デジタルマーケティング事業、宿泊施設の運営・管理事業、不動産証券化事業、マンション・ビルの清掃事業、ビルメンテナンス事業等を行っております。

事業内容と当社及び子会社の位置づけは、次のとおりであります。

区分	主要な事業内容	主要な会社
不動産販売事業	マンションの分譲事業	エスリード株式会社（当社）
その他事業	マンションの賃貸事業	エスリード株式会社（当社）
	マンションの管理事業	エスリード建物管理株式会社
	マンションの賃貸管理事業	エスリード賃貸株式会社
	電力供給事業	綜電株式会社
	建設・リフォーム事業	イー・エル建設株式会社
	不動産の仲介・買取再販事業	エスリード住宅流通株式会社
	戸建分譲事業	エスリードハウス株式会社
	デジタルマーケティング事業	デジメーション株式会社
	宿泊施設の運営・管理事業	エスリードホテルマネジメント株式会社
	不動産証券化事業	エスリード・アセットマネジメント株式会社
	マンション・ビルの清掃事業	Eクリーンアップ株式会社
ビルメンテナンス事業	南都ビルサービス株式会社	

- (注) 1. 上記の他、親会社として株式会社森トラスト・ホールディングス、森トラスト株式会社があります。  
 2. エスリード住宅流通株式会社は、2023年4月1日付でエスリードリアルティ株式会社へ商号を変更いたしました。

なお、事業内容と当社グループ及び親会社（株式会社森トラスト・ホールディングス、森トラスト株式会社）の位置づけは、次のとおりであります。



(注) エスリード住宅流通株式会社は、2023年4月1日付でエスリードリアルティ株式会社へ商号を変更いたしました。

### 3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準については日本基準を適用しています。

なお、今後については、同業他社の国際会計基準の適用動向を踏まえた上で、国際会計基準の適用について検討を進めていく方針です。

## 4. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	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)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	27,724,816	※1 26,551,575
売掛金	3,180,142	960,965
販売用不動産	※1 21,638,469	※1 33,371,873
仕掛販売用不動産	※1 51,337,833	※1 59,296,802
その他	1,807,124	3,273,802
流動資産合計	105,688,387	123,455,019
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,403,854	2,406,492
減価償却累計額	△1,209,331	△1,265,433
建物及び構築物 (純額)	※1 1,194,522	※1 1,141,058
機械装置及び運搬具	1,467,855	2,172,164
減価償却累計額	△343,900	△346,391
機械装置及び運搬具 (純額)	1,123,955	1,825,772
土地	※1 2,465,999	※1 2,966,303
リース資産	2,025,516	2,122,371
減価償却累計額	△732,236	△867,159
リース資産 (純額)	1,293,279	1,255,212
建設仮勘定	169,262	1,393,885
その他	168,115	171,556
減価償却累計額	△121,234	△135,875
その他 (純額)	※1 46,881	※1 35,680
有形固定資産合計	6,293,901	8,617,912
無形固定資産	344,877	331,854
投資その他の資産		
投資有価証券	346,665	421,531
繰延税金資産	587,410	625,761
その他	1,054,662	2,415,400
投資その他の資産合計	1,988,738	3,462,693
固定資産合計	8,627,517	12,412,460
資産合計	114,315,904	135,867,479

(単位：千円)

	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)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,822,232	2,726,648
電子記録債務	4,523,585	3,029,180
1年内償還予定の社債	—	500,000
短期借入金	466,800	※1 2,044,800
1年内返済予定の長期借入金	※1 12,826,840	※1 24,315,897
リース債務	139,416	137,372
未払法人税等	2,757,340	2,733,555
前受金	2,206,020	1,872,259
賞与引当金	292,213	237,297
その他	1,783,745	1,376,903
流動負債合計	26,818,194	38,973,913
固定負債		
社債	500,000	—
長期借入金	※1 29,439,390	※1 34,141,409
リース債務	1,254,977	1,213,583
退職給付に係る負債	132,003	148,968
役員退職慰労引当金	230,500	233,562
資産除去債務	23,320	23,320
その他	218,881	166,797
固定負債合計	31,799,072	35,927,640
負債合計	58,617,266	74,901,554
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,983,000	1,983,000
資本剰余金	2,871,307	2,871,307
利益剰余金	50,794,010	56,015,448
自己株式	△64,324	△64,324
株主資本合計	55,583,994	60,805,431
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	114,643	160,493
その他の包括利益累計額合計	114,643	160,493
純資産合計	55,698,637	60,965,925
負債純資産合計	114,315,904	135,867,479

(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：千円)

	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	74,597,912	79,913,787
売上原価	※1 57,549,686	※1 61,779,692
売上総利益	17,048,225	18,134,095
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	690,470	807,829
給料及び賞与	3,271,192	3,234,284
賞与引当金繰入額	279,210	231,205
退職給付費用	46,252	50,780
役員退職慰労引当金繰入額	4,250	6,062
租税公課	923,210	1,288,498
支払手数料	948,789	1,101,965
減価償却費	105,161	123,010
その他	2,119,452	1,809,064
販売費及び一般管理費合計	8,387,989	8,652,701
営業利益	8,660,236	9,481,393
営業外収益		
受取利息	488	401
受取配当金	11,741	12,517
解約違約金収入	11,214	16,575
保証金敷引収入	61,565	60,017
助成金収入	17,550	21,103
受取保険金	8,104	40,569
受取事務手数料	29,495	50,070
その他	69,804	64,843
営業外収益合計	209,963	266,099
営業外費用		
支払利息	287,951	374,074
その他	7,201	5,272
営業外費用合計	295,152	379,347
経常利益	8,575,047	9,368,145
特別利益		
受取保険金	—	315,583
特別利益合計	—	315,583
特別損失		
固定資産除却損	—	15,075
固定資産圧縮損	—	20,770
災害による損失	—	279,229
特別損失合計	—	315,074
税金等調整前当期純利益	8,575,047	9,368,654
法人税、住民税及び事業税	3,316,094	3,279,690
法人税等調整額	△169,734	△58,259
法人税等合計	3,146,359	3,221,430
当期純利益	5,428,687	6,147,224
親会社株主に帰属する当期純利益	5,428,687	6,147,224

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	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	5,428,687	6,147,224
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	31,858	45,849
その他の包括利益合計	31,858	45,849
包括利益	5,460,546	6,193,073
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,460,546	6,193,073
非支配株主に係る包括利益	—	—

(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: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
当期首残高	1,983,000	2,871,307	46,263,898	△63,983	51,054,222
会計方針の変更による累積的影響額			△281,377		△281,377
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,983,000	2,871,307	45,982,521	△63,983	50,772,845
当期変動額					
剰余金の配当			△617,198		△617,198
親会社株主に帰属する当期純利益			5,428,687		5,428,687
自己株式の取得				△340	△340
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	4,811,489	△340	4,811,148
当期末残高	1,983,000	2,871,307	50,794,010	△64,324	55,583,994

	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	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	82,785	82,785	51,137,007
会計方針の変更による累積的影響額			△281,377
会計方針の変更を反映した当期首残高	82,785	82,785	50,855,630
当期変動額			
剰余金の配当			△617,198
親会社株主に帰属する当期純利益			5,428,687
自己株式の取得			△340
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	31,858	31,858	31,858
当期変動額合計	31,858	31,858	4,843,007
当期末残高	114,643	114,643	55,698,637

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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
当期首残高	1,983,000	2,871,307	50,794,010	△64,324	55,583,994
当期変動額					
剰余金の配当			△925,786		△925,786
親会社株主に帰属する当期純利益			6,147,224		6,147,224
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	5,221,437	—	5,221,437
当期末残高	1,983,000	2,871,307	56,015,448	△64,324	60,805,431

	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	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	114,643	114,643	55,698,637
当期変動額			
剰余金の配当			△925,786
親会社株主に帰属する当期純利益			6,147,224
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	45,849	45,849	45,849
当期変動額合計	45,849	45,849	5,267,287
当期末残高	160,493	160,493	60,965,925

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	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)
<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	8,575,047	9,368,654
減価償却費	320,327	380,232
のれん償却額	17,500	35,000
棚卸資産評価損	267,724	1,179,040
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	7,630	16,965
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△126,250	3,062
受取利息及び受取配当金	△12,230	△12,919
支払利息	287,951	374,074
売上債権の増減額 (△は増加)	△715,227	2,219,177
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△10,885,764	△20,871,413
仕入債務の増減額 (△は減少)	△5,090,086	△589,989
前受金の増減額 (△は減少)	1,333,400	△333,761
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△146,298	△8,480
その他	△250,069	△1,113,743
小計	△6,416,345	△9,354,100
利息及び配当金の受取額	12,363	12,861
保険金の受取額	8,104	314,528
利息の支払額	△315,569	△526,559
法人税等の支払額	△2,659,628	△3,307,685
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△9,371,076</b>	<b>△12,860,955</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△525,542	△438,380
定期預金の払戻による収入	627,150	639,439
有形固定資産の取得による支出	△490,143	△2,953,119
無形固定資産の取得による支出	△500,242	△2,051,969
投資有価証券の取得による支出	△6,939	△8,800
子会社株式の取得による支出	△151,760	—
その他	△12,553	△7,084
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△1,060,030</b>	<b>△4,819,913</b>
<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)	328,700	1,578,000
リース債務の返済による支出	△122,695	△134,686
長期借入れによる収入	25,238,100	33,417,800
長期借入金の返済による支出	△18,415,920	△17,226,724
自己株式の取得による支出	△340	—
配当金の支払額	△616,832	△925,761
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>6,411,011</b>	<b>16,708,627</b>
<b>現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)</b>	<b>△4,020,095</b>	<b>△972,241</b>
現金及び現金同等物の期首残高	31,019,369	26,999,274
現金及び現金同等物の期末残高	26,999,274	26,027,033

(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の適用指針の適用)

「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。これに伴う当連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において、「有形固定資産」の「その他」に含めていた「建設仮勘定」は、資産の総額の100分の1を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。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貸借対照表において、「有形固定資産」の「その他」に表示していた337,378千円、「その他(純額)」に表示していた216,143千円は、「建設仮勘定」169,262千円、「その他」168,115千円、「その他(純額)」46,881千円に組み替えております。

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取配当金」、「受取保険金」、「受取事務手数料」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため等、当連結会計年度より独立掲記することとしました。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、「営業外収益」の「その他」に表示していた119,145千円は、「受取配当金」11,741千円、「受取保険金」8,104千円、「受取事務手数料」29,495千円、「その他」69,804千円に組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※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)
現金及び預金	一千円	185,100千円
販売用不動産	5,489,650千円	21,717,597千円
仕掛販売用不動産	39,047,083千円	42,494,789千円
建物及び構築物(純額)	515,412千円	496,471千円
土地	1,279,118千円	1,779,422千円
有形固定資産のその他(純額)	2,113千円	1,323千円
計	46,333,378千円	66,674,704千円

担保付債務は、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)
短期借入金	一千円	1,467,000千円
1年内返済予定の長期借入金	12,666,640千円	24,043,389千円
長期借入金	27,583,890千円	32,400,351千円
計	40,250,530千円	57,910,740千円

(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下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれておりません。

	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)
	267,724千円	1,179,040千円

(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、当社及び連結子会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。

当社グループはマンションの販売から管理・リフォーム等、顧客ニーズに応じたそれぞれの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、当社グループは製品・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」、「その他事業」を報告セグメントとしております。

(報告セグメントの区分変更)

当社グループにおける報告セグメントは、従来「不動産販売事業」のみとしておりましたが、当連結会計年度から、従来「その他」に含まれていた複数の事業を「その他事業」として報告セグメントを変更しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づいて作成しております。

(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、経常利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益は、第三者取引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：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 2	連結財務諸表計上額 (注) 3
	不動産 販売事業	その他事業 (注) 1	計		
売上高					
外部顧客への売上高	57,858,544	16,739,368	74,597,912	—	74,597,912
セグメント間の内部売上高又は 振替高	446,630	4,102,212	4,548,843	△4,548,843	—
計	58,305,175	20,841,581	79,146,756	△4,548,843	74,597,912
セグメント利益	7,916,126	2,873,661	10,789,788	△2,214,741	8,575,047
セグメント資産	72,543,396	18,264,882	90,808,278	23,507,626	114,315,904
その他の項目					
棚卸資産評価損	297,377	—	297,377	△29,653	267,724
減価償却費	455	262,233	262,689	57,638	320,327
のれんの償却額	—	17,500	17,500	—	17,500
受取利息	0	298	298	190	488
支払利息	233,005	70,513	303,518	△15,567	287,951
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	—	1,116,472	1,116,472	22,918	1,139,391

(注) 1. 「その他事業」は、不動産賃貸事業、不動産管理事業、電力供給事業、建設・リフォーム事業、不動産の仲介・買取再販事業、戸建分譲事業、宿泊施設の運営・管理事業、不動産証券化事業及びマンション・ビルの清掃事業等を含んでおります。

2. (1) セグメント利益の調整額△2,214,741千円には、セグメント間取引消去△107,692千円（未実現利益の調整額△105,241千円を含む）及び各報告セグメントに配分していない全社費用△2,107,048千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23,507,626千円には、全社資産24,922,988千円及び内部取引消去△1,415,362千円が含まれております。全社資産の主なものは親会社での余資運用資金（現金及び預金）、貸付金、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) その他の項目の棚卸資産評価損の調整額は、未実現利益の調整によるものであります。
3. セグメント利益は、連結財務諸表の経常利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額 (注) 2	連結財務諸表計上額 (注) 3
	不動産 販売事業	その他事業 (注) 1	計		
売上高					
外部顧客への売上高	58,742,579	21,171,208	79,913,787	—	79,913,787
セグメント間の内部売上高又は 振替高	86,450	3,736,131	3,822,582	△3,822,582	—
計	58,829,030	24,907,339	83,736,370	△3,822,582	79,913,787
セグメント利益	8,202,353	3,312,239	11,514,593	△2,146,447	9,368,145
セグメント資産	91,983,575	23,618,250	115,601,825	20,265,654	135,867,479
その他の項目					
棚卸資産評価損	1,188,689	—	1,188,689	△9,648	1,179,040
減価償却費	977	323,977	324,955	55,277	380,232
のれんの償却額	—	35,000	35,000	—	35,000
受取利息	0	139	139	261	401
支払利息	321,781	69,616	391,397	△17,322	374,074
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	5,200	4,965,127	4,970,327	34,761	5,005,088

(注) 1. 「その他事業」は、不動産賃貸事業、不動産管理事業、電力供給事業、建設・リフォーム事業、不動産の仲介・買取再販事業、戸建分譲事業、宿泊施設の運営・管理事業、不動産証券化事業及びマンション・ビルの清掃事業等を含んでおります。

2. (1) セグメント利益の調整額△2,146,447千円には、セグメント間取引消去△145,138千円（未実現利益の調整額△136,367千円を含む）及び各報告セグメントに配分していない全社費用△2,001,309千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20,265,654千円には、全社資産22,917,676千円及び内部取引消去△2,652,022千円が含まれております。全社資産の主なものは親会社での余資運用資金（現金及び預金）、貸付金、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) その他の項目の棚卸資産評価損の調整額は、未実現利益の調整によるものであります。
3. セグメント利益は、連結財務諸表の経常利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（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

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

本邦の外部顧客への売上高の金額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

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

特定の顧客への外部売上高が連結損益計算書の売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

(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

本邦の外部顧客への売上高の金額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

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

特定の顧客への外部売上高が連結損益計算書の売上高の10%未満であるため、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 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）

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】

前連結会計年度（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			全社・消去	合計
	不動産 販売事業	その他事業 (注)	計		
のれんの償却額	—	17,500	17,500	—	17,500
のれん未償却残高	—	262,500	262,500	—	262,500

(注) 「その他事業」の金額は、南都ビルサービス株式会社の株式取得に係る金額であります。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			全社・消去	合計
	不動産 販売事業	その他事業 (注)	計		
のれんの償却額	—	35,000	35,000	—	35,000
のれん未償却残高	—	227,500	227,500	—	227,500

(注) 「その他事業」の金額は、南都ビルサービス株式会社の株式取得に係る金額であります。

【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 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）

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 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	3,609.82円	3,951.19円
1株当たり当期純利益	351.83円	398.40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（千円）	5,428,687	6,147,224
普通株主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益（千円）	5,428,687	6,147,224
普通株式の期中平均株式数（千株）	15,429	15,429

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 5. その他

役員の変動（2023年6月29日予定）

専務取締役 戸井幸治（現 エスリード株式会社常務取締役）

常務取締役 毎熊正徳（現 エスリード株式会社取締役）