



2024年3月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

2024年5月13日

上場会社名 株式会社長栄 上場取引所 東
コード番号 2993 URL <https://www.kk-choei.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役 社長執行役員 (氏名) 長田 修
問合せ先責任者 (役職名) 上席執行役員 統括本部長 (氏名) 田中 直樹 TEL 075 (343) 1600
定時株主総会開催予定日 2024年6月26日 配当支払開始予定日 2024年6月27日
有価証券報告書提出予定日 2024年6月27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. 2024年3月期の業績 (2023年4月1日～2024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	%
2024年3月期	9,368	2.3	1,824	△21.7	1,504	△24.9	1,256	△8.3
2023年3月期	9,162	8.1	2,329	15.6	2,003	23.5	1,370	△12.3

	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	%	%	%
2024年3月期	288.73	284.06	12.7	2.6	19.5
2023年3月期	310.07	305.92	15.0	3.6	25.4

(参考) 持分法投資損益 2024年3月期 - 百万円 2023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
2024年3月期	60,651	10,259	16.9	2,347.08
2023年3月期	56,851	9,482	16.7	2,169.15

(参考) 自己資本 2024年3月期 10,259百万円 2023年3月期 9,482百万円

(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
2024年3月期	3,218	△2,016	1,460	9,802
2023年3月期	2,015	△5,657	2,658	7,139

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	%	%
2023年3月期	—	0.00	—	100.00	100.00	437	32.3	4.8
2024年3月期	—	0.00	—	107.00	107.00	467	37.1	4.7
2025年3月期(予想)	—	0.00	—	90.00	90.00		36.1	

(注) 1. 2023年3月期期末配当金の内訳 普通配当 80円00銭 特別配当 20円00銭
2. 2024年3月期期末配当金の内訳 普通配当 80円00銭 特別配当 27円00銭

3. 2025年3月期の業績予想 (2024年4月1日～2025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		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)	4,767	3.8	882	△16.5	730	△20.0	490	△26.9	112.47
通期	9,728	3.8	1,970	8.0	1,623	7.9	1,089	△13.3	249.56

※ 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

- 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

(2) 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）	2024年3月期	4,473,400株	2023年3月期	4,473,400株
② 期末自己株式数	2024年3月期	102,200株	2023年3月期	101,900株
③ 期中平均株式数	2024年3月期	4,351,043株	2023年3月期	4,418,610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。

（決算補足説明資料の入手方法について）

決算補足説明資料についてはT D n e t で本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	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	3
3. 財務諸表及び主な注記	4
(1) 貸借対照表	4
(2) 損益計算書	6
(3) 株主資本等変動計算書	7
(4) キャッシュ・フロー計算書	9
(5) 財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(表示方法の変更)	10
(持分法損益等)	10
(セグメント情報)	10
(1株当たり情報)	13
(重要な後発事象)	13

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当事業年度におけるわが国の経済は、社会活動が正常化したことによる経済活動の回復が一服して足踏みがみられたものの、雇用・所得環境が改善する中、緩やかな回復が継続しております。一方で、海外経済の回復ペース鈍化の影響によるわが国の経済への下押し圧力や、物価や賃金の上昇、金融政策の動向等については、引き続き注視が必要な状況です。

このような環境の中、当社は自社物件の取得を積極的に進めました。また、管理獲得のための営業活動を推進し需要が回復したマンスリーマンション業務などに注力しました。

これらの取組みの結果、当事業年度の経営成績は、売上高9,368,596千円（前期比2.3%増）となりましたが、前事業年度の収益に大きく貢献した不動産売買仲介案件の利益剥落の影響や過年度消費税の修正等で租税公課が増加したことにより、営業利益1,824,146千円（同21.7%減）、経常利益1,504,114千円（同24.9%減）、当期純利益1,256,294千円（同8.3%減）となりました。なお、当事業年度中に、自社物件2棟を売却しております。

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります。

① 不動産管理事業

当社の不動産管理事業は、不動産オーナー様の安定した賃貸経営に資するべく、入居者管理に加えビルメンテナンス並びにリフォーム工事・賃貸仲介など、賃貸経営に必要なサービスを提供しております。入居者様に長期にわたり住み続けていただくことが、不動産オーナー様の収益の最大化に繋がるとの観点から、入居者満足度向上のための様々な施策を行っております。

当事業年度の不動産管理事業においては、管理収入が堅調に推移したことに加えて、マンスリーマンションの需要が回復したことからマンスリー売上が増加した他、工事売上等も増加しましたが、前期に計上した大型不動産売買案件の仲介収入の影響などから減収減益となりました。これらの結果、売上高は3,797,210千円（前期比3.0%減）、営業利益は465,843千円（同45.0%減）となりました。

② 不動産賃貸事業

当社の不動産賃貸事業は、物件の購入にあたって、資産効率が比較的高い比較的築年数が経過している優良な物件を中心に、立地その他の条件や、概ね高い入居率が維持できるか等を総合的に勘案したうえで取得しております。物件取得後は、不動産管理事業で得たノウハウを活かした物件のリニューアル、地域に密着した店舗展開及び入居者サービス等で資産価値をさらに高めて、効率的な資産運用を行えるよう取り組んでおります。

当事業年度の不動産賃貸事業においては、自社物件を12棟（愛知県4棟、福岡県2棟、京都府2棟、熊本県1棟、大阪府1棟、兵庫県1棟、千葉県1棟）取得したこと及び前事業年度に取得した物件が通年稼働したことにより増収となりましたが、租税公課増加の影響により減益となりました。その結果、売上高は5,571,385千円（前期比6.2%増）、営業利益は1,358,302千円（同8.4%減）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当事業年度末における流動資産は10,633,259千円となり、前事業年度末に比べ2,666,871千円増加いたしました。これは主に自社物件を2棟売却したことで、現金及び預金が2,667,877千円増加したことによるものです。

固定資産は50,017,745千円となり、前事業年度末に比べ1,132,292千円増加いたしました。これは物件売却があった一方、主に自社物件を12棟取得したことにより、有形固定資産が1,037,042千円増加したことによるものです。

以上の結果、当事業年度末における資産合計は60,651,005千円となり、前事業年度末に比べ3,799,164千円増加いたしました。

(負債)

当事業年度末における流動負債は4,508,569千円となり、前事業年度末に比べ1,059,666千円増加いたしました。これは主に1年内償還予定の社債が260,000千円減少した一方、未払消費税等が500,212千円、未払法人税等が375,887千円及び1年内返済予定の長期借入金が178,856千円それぞれ増加したことによるものであります。

固定負債は45,882,861千円となり、前事業年度末に比べ1,962,357千円増加いたしました。これは主に長期借入金が増加した2,114,967千円増加したことによるものであります。

以上の結果、当事業年度末における負債合計は50,391,431千円となり、前事業年度末に比べ3,022,024千円増加いたしました。

(純資産)

当事業年度末における純資産合計は10,259,573千円となり、前事業年度末に比べ777,140千円増加いたしました。これは主に配当金の支払437,150千円により純資産が減少した一方、当期純利益1,256,294千円を計上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

当事業年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前事業年度末に比べ2,663,067千円増加し、9,802,653千円(前期比37.3%増)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)

営業活動の結果増加した資金は3,218,611千円(前事業年度は2,015,688千円の増加)となりました。これは、税引前当期純利益1,876,067千円、減価償却費1,413,498千円などを計上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)

投資活動の結果減少した資金は2,016,124千円(前事業年度は5,657,977千円の減少)となりました。これは、有形固定資産の売却による収入3,097,886千円などがあった一方、有形固定資産の取得による支出5,128,033千円などにより資金が減少したこと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)

財務活動の結果増加した資金は1,460,580千円(前事業年度は2,658,382千円の増加)となりました。これは長期借入金の返済による支出3,932,075千円、配当金の支払額437,150千円及び社債の償還による支出260,000千円などにより資金が減少した一方、長期借入れによる収入6,225,900千円などにより資金が増加したことによるものであります。

(4) 今後の見通し

当社の経営環境は、経済活動の正常化や2025年の大阪・関西万博開催などで賃貸マンションやマンスリーマンションの需要増が予想される反面、資材価格やエネルギー価格の高騰等により諸経費の高止まりが予想されます。さらに、日銀のマイナス金利政策の解除により今後緩やかな金利上昇が見込まれます。

このような経営環境の中、当社は、安定収入である管理収入及び家賃収入に繋がる管理物件戸数及び自社物件戸数の増加に一層注力して参ります。

既存のエリアにおいては、これまで同様、入居者満足度を高めることで高い入居率を維持し、不動産オーナー様の満足度を向上させ、既存の不動産オーナー様や金融機関等から新たな不動産オーナー様をご紹介いただくことで、管理物件戸数の増加を目指します。また、新規エリアへの進出も積極的に検討し、自社物件の取得を進めるほか当該物件管理を足掛かりとした管理物件の獲得を目指します。当社は、これらの方法による管理物件戸数及び自社物件戸数の増加を加速させるとともに、管理物件・自社物件獲得のため様々なスキームについて検討して参ります。

当社の2025年3月期の業績につきましては、これらの取組みにより自社物件取得による家賃収入の増加および新規管理物件獲得に伴う管理収入等の増加を見込んでおり、売上高9,728百万円(前期比3.8%増)、営業利益1,970百万円(前期比8.0%増)、経常利益1,623百万円(同7.9%増)を予想しております。当期純利益については、当事業年度の自社物件売却に関し特別利益を計上した影響が見込まれることから、1,089百万円(同13.3%減)を予想しております。また、上記の業績予想に基づき、配当は90円を予想しております。

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数値と異なる結果となる可能性があります。

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、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,436,931	10,104,809
売掛金	324,014	339,018
未成工事支出金	36,412	27,960
貯蔵品	20,060	15,086
前払費用	41,303	62,580
その他	108,453	84,618
貸倒引当金	△787	△814
流動資産合計	7,966,387	10,633,259
固定資産		
有形固定資産		
建物	34,340,875	35,915,534
減価償却累計額	△9,824,736	△10,486,777
建物(純額)	24,516,138	25,428,756
信託建物	269,311	269,311
減価償却累計額	△56,286	△68,135
信託建物(純額)	213,025	201,175
構築物	99,536	109,652
減価償却累計額	△62,665	△68,087
構築物(純額)	36,871	41,564
機械及び装置	25,883	32,658
減価償却累計額	△21,962	△24,229
機械及び装置(純額)	3,921	8,428
車両運搬具	253,045	240,497
減価償却累計額	△219,085	△210,582
車両運搬具(純額)	33,960	29,914
工具、器具及び備品	354,023	377,540
減価償却累計額	△302,822	△290,240
工具、器具及び備品(純額)	51,201	87,300
土地	23,496,127	23,587,668
信託土地	137,713	137,713
リース資産	98,797	97,899
減価償却累計額	△29,380	△44,519
リース資産(純額)	69,416	53,379
建設仮勘定	1,532	21,048
有形固定資産合計	48,559,909	49,596,952
無形固定資産		
ソフトウェア	48,418	25,631
その他	3,049	2,564
無形固定資産合計	51,467	28,196
投資その他の資産		
関係会社株式	38,109	38,109
出資金	160	160
破産更生債権等	0	330
繰延税金資産	31,772	82,406
長期前払費用	991	70,634
その他	209,342	207,286
貸倒引当金	△6,300	△6,330
投資その他の資産合計	274,075	392,597
固定資産合計	48,885,452	50,017,745
資産合計	56,851,840	60,651,005

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	242,088	245,370
1年内償還予定の社債	260,000	—
1年内返済予定の長期借入金	1,639,438	1,818,295
リース債務	13,167	30,630
未払金	79,675	158,868
未払費用	81,240	118,452
未払法人税等	68,151	444,039
未払消費税等	—	500,212
契約負債	41,173	27,497
前受金	535,678	545,772
預り金	343,838	471,819
前受収益	65,680	65,680
賞与引当金	78,770	81,930
流動負債合計	3,448,903	4,508,569
固定負債		
長期借入金	40,247,139	42,362,107
リース債務	59,629	25,010
預り保証金	735,754	652,065
役員退職慰労引当金	996,836	1,025,561
資産除去債務	424,084	426,737
長期前受収益	1,457,060	1,391,380
固定負債合計	43,920,503	45,882,861
負債合計	47,369,406	50,391,431
純資産の部		
株主資本		
資本金	714,764	714,764
資本剰余金		
資本準備金	797,166	797,166
資本剰余金合計	797,166	797,166
利益剰余金		
利益準備金	20,000	20,000
その他利益剰余金		
別途積立金	510,000	510,000
圧縮積立金	1,708,219	1,839,305
繰越利益剰余金	5,913,652	6,576,704
利益剰余金合計	8,151,872	8,946,009
自己株式	△181,369	△198,366
株主資本合計	9,482,433	10,259,573
純資産合計	9,482,433	10,259,573
負債純資産合計	56,851,840	60,651,005

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高	9,162,387	9,368,596
売上原価	5,621,670	5,853,770
売上総利益	3,540,717	3,514,825
販売費及び一般管理費	1,211,398	1,690,679
営業利益	2,329,318	1,824,146
営業外収益		
受取利息	7	12
受取配当金	12,524	10,604
受取手数料	88,363	84,602
受取保険金	25,479	26,307
経営指導料	45,627	45,627
その他	15,678	33,534
営業外収益合計	187,680	200,688
営業外費用		
支払利息	509,613	518,403
その他	4,337	2,316
営業外費用合計	513,951	520,719
経常利益	2,003,047	1,504,114
特別利益		
固定資産売却益	2,777	373,994
特別利益合計	2,777	373,994
特別損失		
固定資産売却損	19	11
固定資産除却損	2,442	2,030
特別損失合計	2,461	2,041
税引前当期純利益	2,003,363	1,876,067
法人税、住民税及び事業税	513,083	670,407
法人税等調整額	120,208	△50,634
法人税等合計	633,292	619,772
当期純利益	1,370,070	1,256,294

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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						利益剰余金 合計
		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					
						別途 積立金	圧縮 積立金	圧縮特別 勘定積立金	繰越利益 剰余金		
当期首残高	709,794	792,196	9,546	801,743	20,000	510,000	1,015,789	714,243	5,012,974	7,273,007	
当期変動額											
新株の発行	4,970	4,970		4,970							
圧縮積立金の積立							706,300		△706,300	—	
圧縮積立金の取崩							△13,869		13,869	—	
圧縮特別勘定積立金の取崩								△714,243	714,243	—	
利益剰余金の配当									△468,961	△468,961	
当期純利益									1,370,070	1,370,070	
自己株式の取得											
自己株式の処分			△31,790	△31,790							
利益剰余金から資本剰余金への振替			22,244	22,244					△22,244	△22,244	
当期変動額合計	4,970	4,970	△9,546	△4,576	—	—	692,430	△714,243	900,677	878,864	
当期末残高	714,764	797,166	—	797,166	20,000	510,000	1,708,219	—	5,913,652	8,151,872	

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本 合計	
当期首残高	—	8,784,545	8,784,545
当期変動額			
新株の発行		9,940	9,940
圧縮積立金の積立		—	—
圧縮積立金の取崩		—	—
圧縮特別勘定積立金の取崩		—	—
利益剰余金の配当		△468,961	△468,961
当期純利益		1,370,070	1,370,070
自己株式の取得	△350,500	△350,500	△350,500
自己株式の処分	169,130	137,340	137,340
利益剰余金から資本剰余金への振替		—	—
当期変動額合計	△181,369	697,888	697,888
当期末残高	△181,369	9,482,433	9,482,433

当事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益準備金	利益剰余金			利益剰余金合計
		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			
					別途積立金	圧縮積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	714,764	797,166	—	797,166	20,000	510,000	1,708,219	5,913,652	8,151,872
当期変動額									
圧縮積立金の積立							150,675	△150,675	—
圧縮積立金の取崩							△19,590	19,590	—
利益剰余金の配当								△437,150	△437,150
当期純利益								1,256,294	1,256,294
自己株式の取得									
自己株式の処分			△25,007	△25,007					
利益剰余金から資本剰余金への振替			25,007	25,007				△25,007	△25,007
当期変動額合計	—	—	—	—	—	—	131,085	663,052	794,137
当期末残高	714,764	797,166	—	797,166	20,000	510,000	1,839,305	6,576,704	8,946,009

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	△181,369	9,482,433	9,482,433
当期変動額			
圧縮積立金の積立		—	—
圧縮積立金の取崩		—	—
利益剰余金の配当		△437,150	△437,150
当期純利益		1,256,294	1,256,294
自己株式の取得	△208,800	△208,800	△208,800
自己株式の処分	191,803	166,795	166,795
利益剰余金から資本剰余金への振替		—	—
当期変動額合計	△16,997	777,140	777,140
当期末残高	△198,366	10,259,573	10,259,573

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	2,003,363	1,876,067
減価償却費	1,314,867	1,413,498
固定資産除却損	2,442	2,030
固定資産売却損益(△は益)	△2,757	△373,983
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△309	57
賞与引当金の増減額(△は減少)	14,833	3,160
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	40,537	28,725
受取利息及び受取配当金	△12,532	△10,616
支払利息	509,613	518,403
売上債権の増減額(△は増加)	26,469	△15,004
未成工事支出金の増減額(△は増加)	△9,491	8,452
仕入債務の増減額(△は減少)	172	3,282
長期前受収益の増減額(△は減少)	△65,680	△65,680
未払消費税等の増減額(△は減少)	△183,215	500,212
その他	14,406	113,101
小計	3,652,717	4,001,705
利息及び配当金の受取額	12,532	10,616
利息の支払額	△510,242	△486,028
法人税等の支払額	△1,139,318	△307,681
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,015,688	3,218,611
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	338,215	372,429
定期預金の預入による支出	△343,018	△377,238
有形固定資産の取得による支出	△5,641,997	△5,128,033
有形固定資産の売却による収入	2,899	3,097,886
無形固定資産の取得による支出	△20,608	△1,778
保険積立金の積立による支出	△20,916	△20,143
保険積立金の解約による収入	41,780	38,163
その他	△14,331	2,591
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,657,977	△2,016,124
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	5,129,000	6,225,900
長期借入金の返済による支出	△1,781,461	△3,932,075
社債の償還による支出	—	△260,000
リース債務の返済による支出	△16,974	△15,913
新株予約権の行使による株式の発行による収入	9,940	—
配当金の支払額	△468,961	△437,150
自己株式の取得による支出	△350,500	△208,800
新株予約権の行使による自己株式の処分による収入	137,340	88,620
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,658,382	1,460,580
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△983,906	2,663,067
現金及び現金同等物の期首残高	8,123,491	7,139,585
現金及び現金同等物の期末残高	7,139,585	9,802,653

(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。

(表示方法の変更)

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示しておりました「未払消費税等の増減額」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することといたしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた△168,809千円は、「未払消費税等の増減額」△183,215千円、「その他」14,406千円として組み替えています。

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(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、事業部を基礎としたサービス別のセグメントから構成されており、「不動産管理事業」及び「不動産賃貸事業」の2つを報告セグメントとしております。

各セグメントに含まれる主な事業及び担当している主な事業部は下記のとおりです。

セグメント	事業	担当している主な事業部
不動産管理事業	不動産管理事業	賃貸管理本部 アセットマネジメント本部 開発コンサルティング部
	不動産仲介事業（賃貸仲介）	入居促進本部 不動産本部
	不動産仲介事業（売買仲介）	不動産本部
	リフォーム事業	リフォーム事業本部
不動産賃貸事業	不動産賃貸事業	アセットマネジメント本部

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、営業利益ベースの数値です。

セグメント間の内部売上高又は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、資産その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報

前事業年度(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	財務諸表計上 額(注) 3
	不動産管理事業	不動産賃貸事業	計		
顧客との契約から生じる収益					
管理収入	1,536,944	—	1,536,944	—	1,536,944
工事売上	1,522,096	—	1,522,096	—	1,522,096
その他の売上(注) 1	691,954	252,588	944,542	—	944,542
計	3,750,995	252,588	4,003,583	—	4,003,583
その他の収益					
家賃収入、マンスリー売上等	163,176	4,995,627	5,158,803	—	5,158,803
計	163,176	4,995,627	5,158,803	—	5,158,803
外部顧客への売上高	3,914,171	5,248,215	9,162,387	—	9,162,387
セグメント間の内部売上高又は振替高	558,414	121,075	679,490	△679,490	—
計	4,472,585	5,369,291	9,841,877	△679,490	9,162,387
セグメント利益	847,220	1,482,097	2,329,318	—	2,329,318
セグメント資産	688,400	52,215,448	52,903,849	3,947,991	56,851,840
その他の項目					
減価償却費	40,407	1,274,459	1,314,867	—	1,314,867
支払利息	2,637	506,976	509,613	—	509,613
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	24,870	5,579,304	5,604,174	75,931	5,680,106

(注) 1. 不動産管理事業のその他の売上の内容は、仲介収入、業務委託収入、会費収入、手数料収入等であります。

また、不動産賃貸事業のその他の売上の内容は、家賃収入(水道料)、コインパーキング収入等であります。

2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント資産の調整額は、報告セグメントに配分していない全社資産であり、主として本社部門の現金及び預金並びに有形固定資産及び無形固定資産であります。

(2) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、報告セグメントに配分していない全社資産の設備投資額であります。

3. セグメント利益は、財務諸表の営業利益と一致しております。

当事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 2	財務諸表計上 額(注) 3
	不動産管理事業	不動産賃貸事業	計		
顧客との契約から生じる収益					
管理収入	1,584,770	—	1,584,770	—	1,584,770
工事売上	1,562,589	—	1,562,589	—	1,562,589
その他の売上(注) 1	454,661	258,570	713,232	—	713,232
計	3,602,022	258,570	3,860,592	—	3,860,592
その他の収益					
家賃収入、マンスリー売上等	195,188	5,312,814	5,508,003	—	5,508,003
計	195,188	5,312,814	5,508,003	—	5,508,003
外部顧客への売上高	3,797,210	5,571,385	9,368,596	—	9,368,596
セグメント間の内部売上高又は振替高	552,715	129,010	681,726	△681,726	—
計	4,349,926	5,700,395	10,050,322	△681,726	9,368,596
セグメント利益	465,843	1,358,302	1,824,146	—	1,824,146
セグメント資産	891,414	54,119,509	55,010,924	5,640,080	60,651,005
その他の項目					
減価償却費	43,388	1,370,109	1,413,498	—	1,413,498
支払利息	507	517,896	518,403	—	518,403
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	21,931	5,072,429	5,094,361	63,067	5,157,429

(注) 1. 不動産管理事業のその他の売上の内容は、仲介収入、業務委託収入、会費収入、手数料収入等であります。

また、不動産賃貸事業のその他の売上の内容は、家賃収入(水道料)、コインパーキング収入等であります。

2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント資産の調整額は、報告セグメントに配分していない全社資産であり、主として本社部門の現金及び預金並びに有形固定資産及び無形固定資産であります。

(2) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、報告セグメントに配分していない全社資産の設備投資額であります。

3. セグメント利益は、財務諸表の営業利益と一致しております。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	2,169.15円	2,347.08円
1株当たり当期純利益	310.07円	288.73円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	305.92円	284.06円

(注) 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。

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	1,370,070	1,256,294
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)	1,370,070	1,256,294
普通株式の期中平均株式数(株)	4,418,610	4,351,043
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	59,859	71,604
(うち新株予約権(株))	(59,859)	(71,604)
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。