



平成30年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

平成30年5月11日

上場会社名 セントラル総合開発株式会社
コード番号 3238 URL <http://www.central-gd.co.jp/>

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 田中 洋一

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経理本部長 (氏名) 秋草 威之

TEL 03-3239-3611

定時株主総会開催予定日 平成30年6月27日 配当支払開始予定日

平成30年6月28日

有価証券報告書提出予定日 平成30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 : 有 (証券アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年3月期の連結業績(平成29年4月1日～平成30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	%
30年3月期	26,951	7.5	1,114	39.4	753	75.4	530	3.7
29年3月期	25,063	17.0	798	3.4	429	9.5	551	21.0

(注) 包括利益 30年3月期 512百万円 (11.5%) 29年3月期 579百万円 (28.8%)

	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	%	%	%
30年3月期	68.58		11.0	3.0	4.1
29年3月期	71.20		12.7	1.7	3.2

(参考) 持分法投資損益 30年3月期 百万円 29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
30年3月期	23,994	5,080	21.2	656.38
29年3月期	26,783	4,606	17.2	595.18

(参考) 自己資本 30年3月期 5,080百万円 29年3月期 4,606百万円

(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
30年3月期	3,213	3	2,778	1,693
29年3月期	281	27	402	1,263

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	%	%
29年3月期		0.00		5.00	5.00	38	7.0	0.9
30年3月期		0.00		6.00	6.00	46	8.7	1.0
31年3月期(予想)		0.00		8.00	8.00		13.8	

3. 平成31年3月期の連結業績予想(平成30年4月1日～平成31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)	5,500	51.3	900		1,000		1,100		142.11
通期	28,000	3.9	1,000	10.2	700	7.1	450	15.2	58.13

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 : 無
 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

(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)	30年3月期	7,747,000 株	29年3月期	7,747,000 株
期末自己株式数	30年3月期	7,041 株	29年3月期	7,004 株
期中平均株式数	30年3月期	7,739,993 株	29年3月期	7,739,996 株

(参考)個別業績の概要

平成30年3月期の個別業績(平成29年4月1日～平成30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	%
30年3月期	24,300	7.8	869	56.9	605	115.3	467	4.6
29年3月期	22,540	19.2	554	7.2	281	15.4	489	2.3

	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
	円 銭	円 銭
30年3月期	60.40	
29年3月期	63.28	

(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
30年3月期	23,657	4,573	19.3	590.94
29年3月期	26,593	4,163	15.7	537.92

(参考) 自己資本 30年3月期 4,573百万円 29年3月期 4,163百万円

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、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については、添付資料 P. 4「1. 経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	P. 2
(1) 当期の経営成績の概況	P. 2
(2) 当期の財政状態の概況	P. 3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	P. 3
(4) 今後の見通し	P. 4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	P. 4
3. 連結財務諸表及び主な注記	P. 5
(1) 連結貸借対照表	P. 5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	P. 7
(3) 連結株主資本等変動計算書	P. 9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	P. 11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	P. 12
(継続企業の前提に関する注記)	P. 12
(表示方法の変更)	P. 12
(セグメント情報等)	P. 12
(1株当たり情報)	P. 16
(重要な後発事象)	P. 16

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度における我が国経済は、企業収益や業況判断の改善が続いており、雇用情勢も改善傾向を示しました。また、個人消費も持ち直し、景気は緩やかな回復基調で推移しております。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、平成30年1月1日現在の公示地価において、商業地・工業地・住宅地の全国平均が3年連続で前年を上回り、加えて地方圏でも26年ぶりに上昇に転じる等、地価の値上がりが全国的に広がってきております。

新築分譲マンション市場では、平成29年の年間発売戸数が前年比0.5%増の7万7,363戸と4年ぶりに増加となりました。また、全国における平均分譲価格が前年比3.9%増の4,739万円となり、過去最高値を更新いたしました。これは、全発売戸数の46.4%を占める首都圏が前年比7.6%増の5,908万円となったことで、全国平均を押し上げたものであります(㈱不動産経済研究所調査)。

このような事業環境の下、当社の主たる事業であるマンション分譲事業におきましては、当初の計画どおり13物件(首都圏3物件・地方圏10物件)を竣工・引渡しいたしました。

この結果、当連結会計年度の業績におきましては、売上高は前年同期より1,887百万円上回る26,951百万円(前年同期比7.5%増)、営業利益は1,114百万円(同39.4%増)、経常利益は753百万円(同75.4%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は、税効果会計の影響で530百万円(同3.7%減)となりました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

(不動産販売事業)

当連結会計年度における竣工物件は下記の13物件で、予定どおりに竣工・引渡しとなりました。

クリアホームズ円山<西28丁目駅前> (北海道札幌市中央区)	クリアホームズ一番町プレステージ (宮城県仙台市青葉区)
ザ・グランリバーフォート高砂(東京都葛飾区)	クリアホームズ南与野駅前 (埼玉県さいたま市中央区)
クリアホームズ千葉ザ・フロント (千葉県千葉市中央区)	クリアホームズ新町一丁目(大阪府大阪市西区)
クリアホームズ上安駅前ザ・レジデンス (広島県広島市安佐南区)	クリアホームズ鹿児島中央プレミアム (鹿児島県鹿児島市)
クリアホームズ新町レジデンス (熊本県熊本市中央区)	クリアホームズ鶴見町ザ・レジデンス (広島県広島市中区)
クリアホームズ持田ザ・レジデンス(愛媛県松山市)	クリアホームズ平岸南ガーデンズ (北海道札幌市豊平区)
クリアホームズ山鼻行啓通(北海道札幌市中央区)	

この結果、売上高は23,712百万円(前年同期比7.9%増)、セグメント利益(営業利益)は1,290百万円(同27.3%増)となりました。

今後とも、全国に展開する各営業拠点において、その地域特性やお客様ニーズに合致した用地取得や商品企画を行うことにより、当社の「クリア」ブランドの価値を高めてまいります。

(不動産賃貸・管理事業)

ビル賃貸市場におきましては、首都圏(都心5区)において、既存ビルの大型空室に成約があったことと、竣工1年未満のビルにも小規模ながら成約の動きがみられたことから、3月末時点での平均空室率は前月比0.23ポイント改善の2.80%となり、平成20年3月より10年ぶりに2%台の平均空室率となりました。また、賃料につきましても、既存ビルの3月末時点の平均賃料が前月比1.08%改善しており、緩やかな上昇傾向が続いております(三鬼商事㈱調査)。

このような環境下、不動産賃貸事業におきましては、既存テナントの確保と空室の解消を最重要課題と捉え、テナント企業のニーズを早期に把握し対応することでお客様満足度の向上に努めるとともに、当社所有ビルの立地優位性を活かした新規テナント獲得営業に注力しております。

マンション管理事業におきましては、当連結会計年度中に管理戸数592戸を加え総管理戸数10,664戸となりました。引き続き管理組合並びにご入居者様からのニーズに即応すべく、専門性の高いサービスの提供に努めてまいります。具体的には、設備に関するリニューアル工事のご提案、ご入居者様同士のコミュニティ形成を目的としたイベント開催についてのご提案等を行い、良好な居住空間および管理組合運営の維持に注力しております。

ビル管理事業におきましては、引き続き新規の受注獲得営業に努めるとともに、原状復旧・入居工事や外壁修繕・屋上防水等のスポット工事の受注に注力しております。

この結果、売上高は3,214百万円(前年同期比4.6%増)、セグメント利益(営業利益)は570百万円(同7.0%増)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度の総資産は、前連結会計年度末に比べ2,789百万円減少し23,994百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連で受取手形及び売掛金が584百万円、たな卸資産が1,853百万円減少したことによるものであります。

負債は、前連結会計年度末に比べ3,262百万円減少し18,913百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連で支払手形及び買掛金が947百万円、借入金が2,738百万円減少したことによるものであります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ473百万円増加し5,080百万円となりました。これは、主に親会社株主に帰属する当期純利益を530百万円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

当連結会計年度における現金及び現金同等物の期末残高(以下「資金」といいます。)につきましては、前連結会計年度末に比べ430百万円増加して1,693百万円となりました。

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)

営業活動の結果獲得した資金は3,213百万円(前年同期は281百万円の使用)となりました。

これは、主に不動産販売事業で、売上債権、たな卸資産及びその他流動資産が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)

投資活動により使用した資金は3百万円(前年同期は27百万円の使用)となりました。

これは、主に不動産賃貸・管理事業で、オフィスビルのリニューアル工事に伴う固定資産を取得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)

財務活動の結果使用した資金は2,778百万円(前年同期は402百万円の獲得)となりました。

これは、主に不動産販売事業で、売上債権、たな卸資産の減少により借入金が減少したことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期	平成29年3月期	平成30年3月期
自己資本比率(%)	19.2	18.3	16.5	17.2	21.2
時価ベースの自己資本比率(%)	12.9	9.5	5.2	7.9	11.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	21.5	—	—	—	4.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	1.7	—	—	—	9.8

(注) 1 各指標はいずれも連結ベースの財務数値を用いて、以下の計算式により算出しております。

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／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。

3 営業キャッシュ・フロー及び利払いは、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・フロー及び利息の支払額を用いております。また、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、利息を支払っているすべての負債を対象としております。

4 平成27年3月期、平成28年3月期及び平成29年3月期におけるキャッシュ・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、営業キャッシュ・フローがマイナスとなったため、記載しておりません。

(4) 今後の見通し

平成30年の全国における新築分譲マンションの年間供給戸数は、約7万8千5百戸(前年比1.5%増)の見込みとなっており、地域ごとでは、首都圏3万8千戸(前年比5.9%増)、近畿圏1万8千戸(同8.0%減)、東海・中京圏5千戸(同5.2%増)、九州9千戸(同11.2%増)、中国3千戸(同5.6%増)が見込まれております(㈱不動産経済研究所調査)。

当社におきましては、平成30年度につきましても13物件(首都圏5物件・地方圏8物件)の竣工を予定しており、この中には初進出となる高知県の2物件も含まれております。また、13物件のうち10物件については、既に販売を開始(平成30年3月末日現在)しており、順調に進捗しております。今後予定されている消費税増税によるお客様動向や関連マーケットの変化について、常に情報収集に努め、自社販売部と外部委託先との連携を高めながら販売活動を推進してまいります。

また、不動産賃貸・管理事業におきましては、引き続きテナント様・オーナー様からの様々なご要望に適時適切に対応し、建物メンテナンスについてのご提案を行うことにより、良好な関係を維持・構築してまいります。

次期の連結業績におきましては、売上高は28,000百万円(当期比3.9%増)、営業利益は1,000百万円(同10.2%減)、経常利益は700百万円(同7.1%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は450百万円(同15.2%減)と予想しております。

なお、第2四半期連結累計期間におきましては、竣工・引渡し時期が下半期に偏重しているため、売上高が少なく、利益を計上するに至らないと予想しております。

なお、セグメントの通期業績予想は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	平成30年3月期		平成31年3月期(予想)		増減	
	売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益
不動産販売事業	23,712	1,290	24,823	1,403	1,110	112
不動産賃貸・管理事業	3,214	570	3,145	404	△69	△166
その他	33	8	32	8	△1	0
セグメント間取引消去	△8	△1	—	—	8	1
全社費用	—	△753	—	△815	—	△61
合計	26,951	1,114	28,000	1,000	1,048	△114

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社企業グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、IFRSの適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,263,144	1,693,714
受取手形及び売掛金	1,008,683	423,723
販売用不動産	2,695,333	1,926,986
不動産事業支出金	12,853,791	11,756,199
未成工事支出金	—	10,010
貯蔵品	2,106	4,277
繰延税金資産	166,962	147,839
その他	948,405	275,840
貸倒引当金	△3,738	△1,586
流動資産合計	18,934,690	16,237,006
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,062,741	3,065,204
減価償却累計額	△2,094,788	△2,144,617
建物及び構築物(純額)	967,953	920,587
機械装置及び運搬具	49,790	43,701
減価償却累計額	△49,497	△43,642
機械装置及び運搬具(純額)	293	58
土地	6,065,349	6,065,349
リース資産	5,200	5,200
減価償却累計額	△3,293	△4,333
リース資産(純額)	1,906	866
その他	50,648	50,220
減価償却累計額	△45,604	△47,005
その他(純額)	5,044	3,215
有形固定資産合計	7,040,547	6,990,078
無形固定資産	20,565	15,463
投資その他の資産		
投資有価証券	210,090	186,711
繰延税金資産	158,962	122,894
退職給付に係る資産	675	6,107
その他	464,411	482,390
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	787,541	751,504
固定資産合計	7,848,653	7,757,046
資産合計	26,783,343	23,994,053

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,452,120	504,683
短期借入金	11,602,658	7,268,586
リース債務	1,508	1,045
未払法人税等	55,725	94,314
賞与引当金	71,011	74,262
その他	1,094,283	1,519,938
流動負債合計	14,277,308	9,462,831
固定負債		
長期借入金	6,788,670	8,383,914
リース債務	1,045	—
再評価に係る繰延税金負債	842,113	842,113
退職給付に係る負債	1,075	1,291
その他	266,427	223,508
固定負債合計	7,899,332	9,450,827
負債合計	22,176,640	18,913,659
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,008,344	1,008,344
資本剰余金	673,277	673,277
利益剰余金	2,155,807	2,647,964
自己株式	△7,526	△7,540
株主資本合計	3,829,901	4,322,044
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	11,351	△7,099
土地再評価差額金	765,449	765,449
その他の包括利益累計額合計	776,801	758,349
純資産合計	4,606,702	5,080,393
負債純資産合計	26,783,343	23,994,053

(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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
売上高	25,063,439	26,951,340
売上原価	21,082,110	22,479,806
売上総利益	3,981,329	4,471,533
販売費及び一般管理費	3,182,451	3,357,518
営業利益	798,877	1,114,014
営業外収益		
受取利息	22	12
受取配当金	4,919	4,877
受取賃貸料	447	838
還付加算金	1,997	18
その他	1,494	345
営業外収益合計	8,881	6,091
営業外費用		
支払利息	358,849	340,066
その他	19,515	26,890
営業外費用合計	378,365	366,957
経常利益	429,394	753,148
特別利益		
受取損害賠償金	48,856	—
償却債権取立益	13,114	—
特別利益合計	61,971	—
特別損失		
固定資産売却損	—	15
固定資産除却損	1,017	0
減損損失	7,300	—
立退費用	20,323	36,728
工事補償損失	15,900	—
特別損失合計	44,540	36,743
税金等調整前当期純利益	446,824	716,404
法人税、住民税及び事業税	81,987	125,430
法人税等調整額	△186,306	60,117
法人税等合計	△104,318	185,547
当期純利益	551,143	530,857
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	551,143	530,857

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
当期純利益	551,143	530,857
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	27,913	△18,451
土地再評価差額金	—	—
その他の包括利益合計	27,913	△18,451
包括利益	579,057	512,405
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	579,057	512,405
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 平成28年4月1日 至 平成29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	1,008,344	673,277	1,635,623	△7,526	3,309,718
当期変動額					
剰余金の配当			△30,959		△30,959
親会社株主に帰属する 当期純利益			551,143		551,143
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	520,183	—	520,183
当期末残高	1,008,344	673,277	2,155,807	△7,526	3,829,901

	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	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	△16,562	765,449	748,887	4,058,605
当期変動額				
剰余金の配当				△30,959
親会社株主に帰属する 当期純利益				551,143
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	27,913	—	27,913	27,913
当期変動額合計	27,913	—	27,913	548,097
当期末残高	11,351	765,449	776,801	4,606,702

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30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	1,008,344	673,277	2,155,807	△7,526	3,829,901
当期変動額					
剰余金の配当			△38,699		△38,699
親会社株主に帰属する 当期純利益			530,857		530,857
自己株式の取得				△14	△14
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	492,157	△14	492,142
当期末残高	1,008,344	673,277	2,647,964	△7,540	4,322,044

	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	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	11,351	765,449	776,801	4,606,702
当期変動額				
剰余金の配当				△38,699
親会社株主に帰属する 当期純利益				530,857
自己株式の取得				△14
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△18,451	—	△18,451	△18,451
当期変動額合計	△18,451	—	△18,451	473,691
当期末残高	△7,099	765,449	758,349	5,080,393

(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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30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	446,824	716,404
減価償却費	66,592	59,314
減損損失	7,300	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,360	△2,151
賞与引当金の増減額 (△は減少)	1,790	3,251
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△675	△5,431
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△2,951	216
受取利息及び受取配当金	△4,941	△4,889
支払利息	358,849	340,066
有形固定資産売却損益 (△は益)	—	15
受取損害賠償金	△48,856	—
立退費用	20,323	36,728
工事補償損失	15,900	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△622,391	584,960
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,628,236	1,853,757
仕入債務の増減額 (△は減少)	901,374	△947,437
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△16,142	665,571
その他の固定資産の増減額 (△は増加)	37,066	△16,394
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	230,247	393,549
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	7,774	△48,853
その他	△28,968	32,888
小計	△257,760	3,661,567
利息及び配当金の受取額	4,941	4,889
利息の支払額	△353,967	△329,129
法人税等の支払額	△43,748	△88,608
求償債権に対する入金額	330,946	—
損害賠償金の受取額	48,856	—
工事補償損失の支払額	△7,500	△16,581
立退費用の支払額	△3,133	△18,918
営業活動によるキャッシュ・フロー	△281,365	3,213,218
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	△16,791	△3,769
有形固定資産の売却による収入	—	41
有形固定資産の除却による支出	△30	—
無形固定資産の取得による支出	△10,521	—
その他	0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,341	△3,726
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)	412,810	△2,429,630
長期借入れによる収入	6,350,000	5,569,000
長期借入金の返済による支出	△6,328,156	△5,878,198
自己株式の取得による支出	—	△14
リース債務の返済による支出	△1,767	△1,431
配当金の支払額	△30,861	△38,647
財務活動によるキャッシュ・フロー	402,025	△2,778,921
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	93,318	430,569
現金及び現金同等物の期首残高	1,169,826	1,263,144
現金及び現金同等物の期末残高	1,263,144	1,693,714

(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。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書関係)

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「受取賃貸料」は、営業外収益の総額の100分の10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ております。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1,942千円は、「受取賃貸料」447千円、「その他」1,494千円として組み替えております。

(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

当社企業グループの報告セグメントは、当社企業グループ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。

当社企業グループは、マンション分譲等のデベロッパー事業を主力に、それに関連する事業を行っております。主にマンション・戸建住宅等の販売関連事業とオフィスビル・マンション等不動産の賃貸及び管理関連事業を行い、その他主力事業等に付随する関連事業として保険代理事業を展開しております。

従って、当社企業グループは、事業部門を基礎とした商品・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」及び「不動産賃貸・管理事業」の2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、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、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高及び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

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

	報告セグメント			その他 (千円) (注)	合計 (千円)
	不動産販売事業 (千円)	不動産賃貸 ・管理事業 (千円)	計 (千円)		
売上高					
外部顧客への売上高	21,966,480	3,065,371	25,031,852	31,587	25,063,439
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	7,977	7,977	—	7,977
計	21,966,480	3,073,349	25,039,829	31,587	25,071,417
セグメント利益	1,013,601	532,956	1,546,557	5,299	1,551,857
セグメント資産	18,823,685	7,108,715	25,932,400	41,377	25,973,778
その他の項目					
減価償却費	718	54,342	55,060	72	55,132
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	800	23,442	24,242	—	24,242

(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、保険代理事業等を含んでおります。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

	報告セグメント			その他 (千円) (注)	合計 (千円)
	不動産販売事業 (千円)	不動産賃貸 ・管理事業 (千円)	計 (千円)		
売上高					
外部顧客への売上高	23,712,206	3,205,529	26,917,735	33,604	26,951,340
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	8,550	8,550	—	8,550
計	23,712,206	3,214,079	26,926,286	33,604	26,959,890
セグメント利益	1,290,046	570,218	1,860,264	8,465	1,868,729
セグメント資産	16,033,742	7,210,483	23,244,225	60,594	23,304,820
その他の項目					
減価償却費	705	47,160	47,866	72	47,938
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	69	3,629	3,699	—	3,699

(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、保険代理事業等を含んでおります。

4 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の内容(差異調整に関する事項)

売上高	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	25,039,829	26,926,286
「その他」の区分の売上高	31,587	33,604
セグメント間取引消去	△7,977	△8,550
連結財務諸表の売上高	25,063,439	26,951,340

利益	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	1,546,557	1,860,264
「その他」の区分の利益	5,299	8,465
セグメント間取引消去	△1,026	△1,026
全社費用(注)	△751,954	△753,688
連結財務諸表の営業利益	798,877	1,114,014

(注) 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。

資産	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	25,932,400	23,244,225
「その他」の区分の資産	41,377	60,594
全社資産(注)	809,565	689,232
連結財務諸表の資産合計	26,783,343	23,994,053

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない提出会社での長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)
減価償却費	55,060	47,866	72	72	11,460	11,376	66,592	59,314
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	24,242	3,699	—	—	670	69	24,912	3,769

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30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

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

	報告セグメント			その他 (千円)	全社・消去 (千円)	合計 (千円)
	不動産販売事業 (千円)	不動産賃貸 ・管理事業 (千円)	計 (千円)			
減損損失	—	7,300	7,300	—	—	7,300

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30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】

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
1株当たり純資産額	595円18銭	656円38銭
1株当たり当期純利益	71円20銭	68円58銭

(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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	551,143	530,857
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)	551,143	530,857
普通株式の期中平均株式数(千株)	7,739	7,739

(重要な後発事象)

該当事項はありません。