



2021年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2021年5月7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 <https://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) 常務取締役経理本部長 (氏名) 秋草 威之

TEL 03-3239-3611

定時株主総会開催予定日 2021年6月24日

配当支払開始予定日

2021年6月25日

有価証券報告書提出予定日 2021年6月25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. 2021年3月期の連結業績(2020年4月1日～2021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	%
2021年3月期	26,029	8.0	1,157	31.1	852	41.9	574	41.4
2020年3月期	24,110	18.8	1,679	27.1	1,468	41.9	980	33.3

(注) 包括利益 2021年3月期 595百万円 (39.8%) 2020年3月期 988百万円 (38.7%)

	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	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	%	%	%
2021年3月期	74.25		8.3	3.2	4.4
2020年3月期	126.67		15.8	6.2	7.0

(参考) 持分法投資損益 2021年3月期 百万円 2020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
2021年3月期	28,117	7,160	25.5	925.17
2020年3月期	24,809	6,658	26.8	860.28

(参考) 自己資本 2021年3月期 7,160百万円 2020年3月期 6,658百万円

(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
2021年3月期	2,347	606	2,592	1,298
2020年3月期	1,747	420	1,517	1,660

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	%	%
2020年3月期		0.00		12.00	12.00	92	9.5	1.5
2021年3月期		0.00		12.00	12.00	92	16.2	1.3
2022年3月期(予想)		0.00		12.00	12.00		16.9	

3. 2022年3月期の連結業績予想(2021年4月1日～2022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)	8,500	58.2	550		700		500		64.59
通期	29,500	13.3	1,150	0.6	850	0.3	550	4.3	71.05

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)	2021年3月期	7,747,000 株	2020年3月期	7,747,000 株
期末自己株式数	2021年3月期	7,041 株	2020年3月期	7,041 株
期中平均株式数	2021年3月期	7,739,959 株	2020年3月期	7,739,959 株

(参考)個別業績の概要

2021年3月期の個別業績(2020年4月1日～2021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	%
2021年3月期	23,187	8.8	933	36.0	822	38.6	626	33.0
2020年3月期	21,303	21.0	1,458	31.4	1,340	46.2	934	34.0

	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
2021年3月期	80.90	
2020年3月期	120.77	

(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
2021年3月期	27,743	6,622	23.9	855.57
2020年3月期	24,391	6,068	24.9	784.02

(参考) 自己資本 2021年3月期 6,622百万円 2020年3月期 6,068百万円

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. 10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	P. 11
(継続企業の前提に関する注記)	P. 11
(セグメント情報等)	P. 11
(1株当たり情報)	P. 15
(重要な後発事象)	P. 15

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、設備投資や生産に持ち直しの動きがあるものの、新型コロナウイルス感染症の影響により、個人消費や雇用情勢等に弱さがみられ、依然として予断を許さない厳しい状況にあります。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、2021年1月1日時点の公示地価において、商業地・工業地・住宅地の全用途の全国平均が前年比0.5%減と6年ぶりに下落に転じました。これは、新型コロナウイルス感染症の影響が大きく、外出抑制や訪日客減少による飲食店、小売店、宿泊施設等の不振を要因とした店舗、ホテル等の不動産需要減少が響いたとされております。

また、新築分譲マンション市場においても2020年1月～12月の全国における発売戸数が前年比15.2%減の5万9,907戸と1976年以来44年ぶりに6万戸を割り込む結果となりました。一方で、全国で発売されたマンションの平均分譲価格は前年より3.8%上昇の4,971万円と4年連続で過去最高値を更新しました。また、1平方メートル当たりの単価も8年連続で上昇しており(㈱不動産経済研究所調査)、分譲価格の高止まり状態が依然として続いております。

発売戸数の減少については、4月の緊急事態宣言により各社がモデルルームの営業を自粛したことが響いたうえに、購入者が新型コロナウイルス感染症の影響で慎重姿勢になることを見込み、新規の供給を絞ったことが主要因とされております。下半期には発売戸数が首都圏を中心に挽回に転じましたが、補いきれなかった形となっております。

このような事業環境の下、当社の主力事業である新築分譲マンション事業におきましては、当初の計画どおり12物件(首都圏2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、売上高は前年度より1,918百万円上回る26,029百万円(前期比8.0%増)、営業利益は1,157百万円(同31.1%減)、経常利益は852百万円(同41.9%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は574百万円(同41.4%減)と前期比増収減益となりましたが、年度当初の業績予想対比では、売上高については達成し、利益面では予想を上回る結果となりました。

セグメントごとの経営成績は、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12物件で、予定どおりに竣工・引渡しとなりました。

クレアホームズ伏見 (北海道札幌市中央区)	クレアホームズ宮崎台 (神奈川県川崎市宮前区)
クレアホームズ南常三島 ザ・レジデンス (徳島県徳島市)	クレアホームズ喜多見 (東京都狛江市)
クレアホームズ南仙台駅前 (宮城県仙台市太白区)	クレアホームズ祇園 ザ・レジデンス (広島県広島市安佐南区)
クレアホームズ糸島 ザ・レジデンス (福岡県糸島市)	シーンズ大手前 (大阪府大阪市中央区)
クレアホームズ大川筋 ザ・レジデンス (高知県高知市)	クレアホームズ宮の沢アベニュー (北海道札幌市西区)
クレアホームズ グラン岩崎 ザ・プレミアム (愛媛県松山市)	クレアホームズ グラン岩崎 ザ・レジデンス (愛媛県松山市)

この結果、売上高は22,653百万円(前期比9.0%増)、セグメント利益(営業利益)は1,530百万円(同25.5%減)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、地域特性やお客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「クレア」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、テレワーク等の広がりにより、オフィスの集約や縮小移転の動きが続いており、2月には首都圏(都心5区)の平均空室率が5.24%と好不調の目安とされる5%を5年8ヶ月ぶりに超す水準となりました。3月時点では同5.42%となり、空室率が13ヶ月連続で上昇する状況となっております。また、賃料につきましても既存ビルの平均賃料が8ヶ月連続で下落しており(三鬼商事㈱調査)、今後の動向について引き続き注視が必要であります。

このような環境下、既存テナントの確保と空室の早期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。

また、オフィス賃貸が中心であった不動産賃貸事業に、コンパクトマンションブランド「クレアグレイス」として新たに賃貸マンション事業を立ち上げました。その第1弾として「クレアグレイス荒田(鹿児島県鹿児島市)、36戸」が2021年2月に竣工し、3月に入居開始となっております(2021年3月末日時点で全室契約済)。

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603戸を加え、総管理戸数は12,194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るべく、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、共用部分及び専有部分の設備に関するリニューアル工事のご提案、災害発生時におけるご入居者様同士のコミュニケーションツールのご提案等を行い、良好な居住空間及び管理組合運営の維持向上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・入居工事や空調設備・受電設備改修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3,347百万円(前期比2.0%増)、セグメント利益(営業利益)は461百万円(同4.0%増)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ3,308百万円増加し28,117百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連で分譲マンションの事業用地仕入れが順調に進捗したことによりたな卸資産が3,166百万円増加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2,806百万円増加し20,956百万円となりました。これは、主に借入金が2,685百万円増加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502百万円増加し7,160百万円となりました。これは、主に親会社株主に帰属する当期純利益を574百万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」という。)につきましては、前連結会計年度末に比べ361百万円減少して1,298百万円となりました。

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・フローは、主に不動産販売事業で、たな卸資産が増加したことによる支出があった結果使用した資金は2,347百万円(前期は1,747百万円の使用)となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に賃貸マンションの新規計画により土地等を取得したことによる支出があった結果使用した資金は606百万円(前期は420百万円の使用)となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に不動産販売事業で、たな卸資産の増加による支出を借入れによって賄った結果獲得した資金は2,592百万円(前期は1,517百万円の獲得)となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
自己資本比率(%)	17.2	21.2	25.9	26.8	25.5
時価ベースの自己資本比率(%)	7.9	11.5	8.5	8.3	9.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	4.9	4.1	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	9.8	11.5	—	—

(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 2017年3月期、2020年3月期及び2021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

3度目の緊急事態宣言が一部地域に発令され、国内の経済は先行き不透明な状況にあります。新築分譲マンション市場は、同様に先行き不透明な部分もあるものの、首都・近畿圏の発売戸数及び初月契約率が、昨年度下期から前年同月をほぼ上回って推移しており回復傾向にあります。

このような中、当社の主事業となる新築分譲マンション事業におきましては、今年度も地方の物件を中心に14物件(首都圏3物件・地方圏11物件)の竣工・引渡しを予定しております。

なお、販売面において、モデルルームの新型コロナウイルス感染症対策につきましては、引き続き各地域の状況に応じて対応を図っており、ご来場いただく場合にも予約を中心とし、密閉・密集・密接状態にならないよう、お客様がよりご安心いただける環境作りに注力しております。

不動産賃貸・管理事業において、ビル賃貸事業につきましては、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、建物メンテナンス等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。また、賃貸マンション事業につきましては、千葉県船橋市と同県松戸市において各々1物件が竣工となる予定であります。

次期の通期連結業績につきましては、売上高は29,500百万円(当期比13.3%増)、営業利益1,150百万円(同0.6%減)、経常利益850百万円(同0.3%減)、親会社株主に帰属する当期純利益550百万円(同4.3%減)と予想しております。なお、第2四半期連結累計期間につきましては、新築分譲マンションの竣工・引渡し時期が極端に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は至りません。

なお、上記の次期業績予想は、発表日現在において入手可能な情報を前提としております。新型コロナウイルス感染症拡大に伴う予期せぬ事態等、当社業績に影響を与える事項が生じた場合には速やかにお知らせいたします。

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)

	2021年3月期		2022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	22,653	1,530	26,026	1,681	3,372	150
不動産賃貸・管理事業	3,338	461	3,440	420	101	△41
その他	37	15	34	9	△3	△6
全社費用	—	△849	—	△960	—	△110
合計	26,029	1,157	29,500	1,150	3,470	△7

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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,660,419	1,298,860
受取手形及び売掛金	180,846	174,280
販売用不動産	1,125,620	1,500,717
不動産事業支出金	13,240,330	16,032,080
貯蔵品	3,757	3,560
その他	525,222	447,110
貸倒引当金	△1,069	△1,023
流動資産合計	16,735,127	19,455,586
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,106,667	3,416,173
減価償却累計額	△2,211,530	△2,254,371
建物及び構築物（純額）	895,136	1,161,802
機械装置及び運搬具	24,672	15,456
減価償却累計額	△24,672	△15,456
機械装置及び運搬具（純額）	0	0
土地	6,065,349	6,209,446
建設仮勘定	444,507	568,776
その他	30,439	32,160
減価償却累計額	△24,697	△26,386
その他（純額）	5,741	5,773
有形固定資産合計	7,410,736	7,945,799
無形固定資産	11,000	11,247
投資その他の資産		
投資有価証券	107,651	122,092
繰延税金資産	66,612	47,292
退職給付に係る資産	14,273	10,411
その他	510,244	571,264
貸倒引当金	△46,600	△46,220
投資その他の資産合計	652,183	704,840
固定資産合計	8,073,919	8,661,887
資産合計	24,809,047	28,117,473

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	419,303	408,810
短期借入金	6,513,761	6,767,219
未払法人税等	258,985	67,560
不動産事業受入金	1,080,016	1,338,655
賞与引当金	103,722	107,041
役員賞与引当金	12,981	9,420
その他	409,132	500,341
流動負債合計	8,797,902	9,199,048
固定負債		
長期借入金	8,230,294	10,662,016
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	1,992	2,492
その他	278,143	250,962
固定負債合計	9,352,543	11,757,584
負債合計	18,150,445	20,956,633
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	4,240,292	4,722,138
自己株式	△7,540	△7,540
株主資本合計	5,914,372	6,396,219
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△21,220	△828
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	744,228	764,621
純資産合計	6,658,601	7,160,840
負債純資産合計	24,809,047	28,117,473

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売上高	24,110,748	26,029,672
売上原価	19,509,573	21,496,705
売上総利益	4,601,175	4,532,967
販売費及び一般管理費	2,921,317	3,375,881
営業利益	1,679,857	1,157,085
営業外収益		
受取利息	19	29
受取配当金	4,576	4,454
受取賃貸料	13,459	13,528
償却債権取立益	—	3,876
その他	2,867	4,774
営業外収益合計	20,924	26,663
営業外費用		
支払利息	215,597	294,696
その他	17,034	36,642
営業外費用合計	232,631	331,338
経常利益	1,468,150	852,410
特別利益		
固定資産売却益	0	184
特別利益合計	0	184
特別損失		
固定資産除却損	273	1,897
投資有価証券評価損	40,258	7,027
特別損失合計	40,532	8,924
税金等調整前当期純利益	1,427,618	843,670
法人税、住民税及び事業税	329,542	250,700
法人税等調整額	117,613	18,244
法人税等合計	447,155	268,945
当期純利益	980,462	574,725
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	980,462	574,725

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	980,462	574,725
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	8,428	20,392
その他の包括利益合計	8,428	20,392
包括利益	988,891	595,118
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	988,891	595,118
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 2019年4月1日 至 2020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	3,337,229	△7,540	5,011,309
当期変動額					
剰余金の配当			△77,399		△77,399
親会社株主に帰属する 当期純利益			980,462		980,462
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	903,063	—	903,063
当期末残高	1,008,344	673,277	4,240,292	△7,540	5,914,372

	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	△29,649	765,449	735,799	5,747,109
当期変動額				
剰余金の配当				△77,399
親会社株主に帰属する 当期純利益				980,462
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	8,428	—	8,428	8,428
当期変動額合計	8,428	—	8,428	911,491
当期末残高	△21,220	765,449	744,228	6,658,601

当連結会計年度(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
当期首残高	1,008,344	673,277	4,240,292	△7,540	5,914,372
当期変動額					
剰余金の配当			△92,879		△92,879
親会社株主に帰属する 当期純利益			574,725		574,725
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	481,846	—	481,846
当期末残高	1,008,344	673,277	4,722,138	△7,540	6,396,219

	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	△21,220	765,449	744,228	6,658,601
当期変動額				
剰余金の配当				△92,879
親会社株主に帰属する 当期純利益				574,725
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	20,392	—	20,392	20,392
当期変動額合計	20,392	—	20,392	502,238
当期末残高	△828	765,449	764,621	7,160,840

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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	1,427,618	843,670
減価償却費	49,428	50,780
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△77	△425
賞与引当金の増減額 (△は減少)	18,067	3,319
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	12,981	△3,561
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△8,218	3,862
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	446	500
受取利息及び受取配当金	△4,596	△4,483
支払利息	215,597	294,696
有形固定資産売却損益 (△は益)	△0	△184
投資有価証券評価損益 (△は益)	40,258	7,027
売上債権の増減額 (△は増加)	21,746	6,565
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△2,766,125	△3,166,649
仕入債務の増減額 (△は減少)	△147,407	△10,493
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△193,444	76,009
その他の固定資産の増減額 (△は増加)	△4,159	△61,579
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△36,123	364,933
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	19,345	△22,670
その他	4,086	△5,610
小計	△1,350,578	△1,624,292
利息及び配当金の受取額	4,596	4,483
利息の支払額	△223,137	△295,416
法人税等の支払額	△178,434	△432,373
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,747,553	△2,347,599
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	△419,856	△606,670
有形固定資産の売却による収入	0	184
有形固定資産の除却による支出	△273	—
無形固定資産の取得による支出	△581	△297
その他	—	560
投資活動によるキャッシュ・フロー	△420,710	△606,222
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)	△360,525	△1,062,855
長期借入れによる収入	7,695,000	9,357,000
長期借入金の返済による支出	△5,739,214	△5,608,965
配当金の支払額	△77,551	△92,916
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,517,709	2,592,263
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△650,553	△361,558
現金及び現金同等物の期首残高	2,310,973	1,660,419
現金及び現金同等物の期末残高	1,660,419	1,298,860

(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。

(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があります。

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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載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 2019年4月1日 至 2020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	20,791,556	3,273,428	24,064,985	45,762	24,110,748
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	8,149	8,149	—	8,149
計	20,791,556	3,281,578	24,073,134	45,762	24,118,897
セグメント利益	2,054,979	443,536	2,498,516	19,486	2,518,002
セグメント資産	16,801,611	7,242,108	24,043,720	47,448	24,091,169
その他の項目					
減価償却費	4,268	37,806	42,074	367	42,441
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	203	462,829	463,033	—	463,033

(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 2020年4月1日 至 2021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	22,653,338	3,338,630	25,991,968	37,703	26,029,672
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	8,569	8,569	—	8,569
計	22,653,338	3,347,199	26,000,537	37,703	26,038,241
セグメント利益	1,530,467	461,207	1,991,674	15,389	2,007,064
セグメント資産	19,631,685	7,760,639	27,392,324	36,401	27,428,726
その他の項目					
減価償却費	4,286	39,139	43,426	303	43,729
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	735	587,047	587,783	56	587,839

(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主な内容(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	24,073,134	26,000,537
「その他」の区分の売上高	45,762	37,703
セグメント間取引消去	△8,149	△8,569
連結財務諸表の売上高	24,110,748	26,029,672

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	2,498,516	1,991,674
「その他」の区分の利益	19,486	15,389
全社費用(注)	△838,144	△849,979
連結財務諸表の営業利益	1,679,857	1,157,085

(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	24,043,720	27,392,324
「その他」の区分の資産	47,448	36,401
全社資産(注)	717,877	688,746
連結財務諸表の資産合計	24,809,047	28,117,473

(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	42,074	43,426	367	303	6,986	7,050	49,428	50,780
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	463,033	587,783	—	56	4,507	2,018	467,541	589,858

【関連情報】

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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 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

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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

【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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

【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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	860円28銭	925円17銭
1株当たり当期純利益	126円67銭	74円25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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	980,462	574,725
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)	980,462	574,725
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。