



2019年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年5月13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) 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 2019年6月27日 配当支払開始予定日 2019年6月28日
 有価証券報告書提出予定日 2019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：有（機関投資家・アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2019年3月期の連結業績（2018年4月1日～2019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	%
2019年3月期	49,971	3.9	3,004	0.4	2,431	△2.9	2,034	△0.4
2018年3月期	48,105	△9.5	2,991	△26.7	2,503	△29.4	2,042	△35.5

(注) 包括利益 2019年3月期 2,044百万円 (0.9%) 2018年3月期 2,026百万円 (△36.4%)

	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	%	%	%
2019年3月期	81.74	—	8.8	3.6	6.0
2018年3月期	82.06	—	9.4	4.0	6.2

(参考) 持分法投資損益 2019年3月期 一百万円 2018年3月期 一百万円

(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
2019年3月期	71,200	23,712	33.3	952.54
2018年3月期	62,507	22,414	35.9	900.39

(参考) 自己資本 2019年3月期 23,712百万円 2018年3月期 22,414百万円

(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
2019年3月期	4,591	△65	2,442	23,862
2018年3月期	△179	242	771	16,892

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	%	%
2018年3月期	—	0.00	—	30.00	30.00	746	36.6	3.4
2019年3月期	—	0.00	—	30.00	30.00	746	36.7	3.2
2020年3月期(予想)	—	0.00	—	30.00	30.00		39.3	

3. 2020年3月期の連結業績予想（2019年4月1日～2020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	52,400	4.9	2,900	△3.5	2,300	△5.4	1,900	△6.6	76.32

※ 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：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

(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

2019年3月期	24,893,734株	2018年3月期	24,893,734株
2019年3月期	50株	2018年3月期	50株
2019年3月期	24,893,684株	2018年3月期	24,893,684株

(参考) 個別業績の概要

1. 2019年3月期の個別業績（2018年4月1日～2019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	%
2019年3月期	44,899	7.3	2,424	7.0	2,178	2.6	1,974	4.8
2018年3月期	41,835	△9.4	2,265	△32.9	2,123	△32.2	1,884	△36.0

	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
2019年3月期	79.33	—
2018年3月期	75.70	—

(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	%	百万円	%	円 銭	
2019年3月期	67,367		21,616	32.1			868.35	
2018年3月期	58,536		20,388	34.8			819.01	

(参考) 自己資本 2019年3月期 21,616百万円 2018年3月期 20,388百万円

2. 2020年3月期の個別業績予想（2019年4月1日～2020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	47,300	5.3	2,300	5.6	2,100	6.3	84.36	

※ 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。業績予想に関する事項は、添付資料4ページ「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。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は2019年5月21日(火)に機関投資家・アナリスト向けに決算説明会を開催する予定です。その説明内容については、当日使用する説明会資料を開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

(日付の表示方法の変更)

「2019年3月期 決算短信」より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○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	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・翌期の配当	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
3. 連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(表示方法の変更)	14
(連結貸借対照表関係)	14
(連結損益計算書関係)	15
(賃貸等不動産関係)	16
(セグメント情報)	17
(1株当たり情報)	19
(重要な後発事象)	19
(開示の省略)	20
4. 個別財務諸表	21
(1) 貸借対照表	21
(2) 損益計算書	23
(3) 株主資本等変動計算書	24

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、自然災害の影響を受けたものの、雇用・所得環境の改善や各種政策を背景に、緩やかながらも回復基調が続きました。一方で、米中通商問題や英国のEU離脱問題などが世界経済に与える影響や、金融資本市場の動向などには留意が必要な状況にあります。

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、金融緩和政策による低金利を下支えに底堅く推移しておりますが、販売価格の上昇を受けて一次取得者を中心としたお客様には慎重姿勢が見られました。

このような環境下、当社グループにおきましては、主力商品である新築分譲マンションの売上計上予定物件の販売が想定を下回ったことに加え、契約済住戸の一部で引渡しが翌期にずれ込んだことにより、売上高、利益ともに計画を下回りました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高499億71百万円（前期比3.9%増）、営業利益30億4百万円（同0.4%増）、経常利益24億31百万円（同2.9%減）、親会社株主に帰属する当期純利益20億34百万円（同0.4%減）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	49,971	48,105	1,865	3.9
営業利益	3,004	2,991	13	0.4
経常利益	2,431	2,503	△71	△2.9
親会社株主に帰属する当期純利益	2,034	2,042	△8	△0.4

(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	44,899	41,835	3,063	7.3
営業利益	2,424	2,265	158	7.0
経常利益	2,178	2,123	55	2.6
当期純利益	1,974	1,884	90	4.8

セグメント別の業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の引渡戸数は前連結会計年度より減少しましたが、首都圏の物件の引渡しが中心となったことにより、一戸当たりの価格が上昇し、売上高は増加いたしました。また、売買仲介についても取扱件数・取扱高がともに増加し、売上増に寄与しました。その一方で、販売に伴う各種経費の増加により、セグメント利益は前期比減益となりました。この結果、売上高は438億2百万円（前期比4.0%増）、セグメント利益は28億41百万円（同0.6%減）となりました。

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)	927	98.7%
	売上高(百万円)	43,228	
土地	売上高(百万円)	58	0.1%
手数料等	売上高(百万円)	516	1.2%
計	戸数(戸)	927	100.0%
	売上高(百万円)	43,802	

区分	2018年3月期						2019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)	戸 955	42,770	戸 841	36,686	戸 861	39,482	戸 933	40,601	戸 867	36,893
土地	m ² -	-	m ² 788.65	1,700	m ² -	-	m ² 270.44	58	m ² -	-
計	戸 955	42,770	戸 841	38,386	戸 861	39,482	戸 933	40,659	戸 867	36,893
	m ² -		m ² 788.65		m ² -		m ² 270.44		m ² -	

(注) 1. 土地は実測面積を記載しております。
2. 金額には消費税等は含まれておりません。

<当期における主要な売上計上物件>

◇クリオ日本橋久松町	東京都中央区
◇クリオ ラベルヴィ錦糸町	東京都墨田区
◇クリオ レジダンス八王子ザ・マークス	東京都八王子市
◇クリオ レジダンス横濱ザ・マークス	神奈川県横浜市
◇クリオ ラベルヴィ武蔵小杉	神奈川県川崎市

◆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10億34百万円（前期比1.0%増）、セグメント利益は3億96百万円（同25.9%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48億15百万円（前期比3.3%増）、セグメント利益は5億36百万円（同0.2%減）となりました。

◆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3億18百万円（前期比4.4%増）、セグメント利益は88百万円（同3.6%減）となりました。

②今後の見通し

今後の景気につきましては、雇用・所得環境の改善を背景に、緩やかな回復基調が継続する一方で、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動による影響には引き続き留意が必要であり、不透明な状況が続くものと考えられます。

当社が事業展開する不動産業界におきましては、建築コストの高止まりや用地取得競争の激化など、事業環境は厳しい状況にあります。一方で、低金利等を下支えとした住宅取得需要は底堅いと考えており、新たに展開した名古屋エリアにおいて安定的に供給する体制を確立するとともに、首都圏における利便性の高い物件の供給に注力することで、需要の取り込みを図ってまいります。

また拡大基調にある中古マンション市場の取り込みに向け、買取再販・売買仲介の更なる強化を図り、収益の柱として成長させてまいります。

この結果、翌期の業績見通しは次のとおりです。

(連結)

区分	翌期予想 (百万円)	当期実績 (百万円)	増減	
			金額 (百万円)	増減率 (%)
売上高	52,400	49,971	2,428	4.9
営業利益	2,900	3,004	△104	△3.5
経常利益	2,300	2,431	△131	△5.4
親会社株主に帰属する当期純利益	1,900	2,034	△134	△6.6

(個別)

区分	翌期予想 (百万円)	当期実績 (百万円)	増減	
			金額 (百万円)	増減率 (%)
売上高	47,300	44,899	2,400	5.3
営業利益	2,500	2,424	75	3.1
経常利益	2,300	2,178	121	5.6
当期純利益	2,100	1,974	125	6.3

(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	71,200	62,507	8,693
総負債	47,488	40,092	7,395
うち有利子負債	28,559	25,322	3,237
純資産	23,712	22,414	1,298
自己資本比率 (%)	33.3	35.9	△2.6
D/E レシオ (倍)	1.2	1.1	0.1

- ◆当連結会計年度末における流動資産は596億29百万円となり、前連結会計年度末比73億48百万円増加いたしました。これは主として、現金及び預金が69億69百万円増加したことによるものであります。固定資産は115億71百万円となり、前連結会計年度末比13億45百万円増加いたしました。これは販売用不動産の一部を有形固定資産に振替え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86億93百万円増加し、712億円となりました。
- ◆総負債は、474億88百万円となり、前連結会計年度末比73億95百万円増加いたしました。これは主として、1年内返済予定の長期借入金が58億6百万円減少した一方で、電子記録債務が32億5百万円、短期借入金が17億81百万円、長期借入金が72億36百万円、それぞれ増加したことによるものであります。
- ◆純資産は、237億12百万円となり、前連結会計年度末比12億98百万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20億34百万円の計上、配当金7億46百万円の支払いによるものであります。この結果、自己資本比率は33.3%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238億62百万円となり、前連結会計年度末比69億69百万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、45億91百万円の資金の増加（前期は1億79百万円の減少）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益24億11百万円の計上、たな卸資産19億21百万円の増加及び仕入債務38億83百万円の増加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、65百万円の資金の減少（前期は2億42百万円の増加）となりました。これは主として、有形固定資産の取得による支出2億90百万円、有形固定資産の売却による収入2億45百万円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24億42百万円の資金の増加（前期は7億71百万円の増加）となりました。これは、短期借入金の純増額17億81百万円、新規プロジェクトの長期借入れによる収入159億53百万円、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145億22百万円及び配当金の支払7億46百万円によるものであります。

翌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、翌期については、用地仕入れの継続による資金需要から、有利子負債残高が増加する見通しであり、総資産も同様となることを見込まれます。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・翌期の配当

当社は、財務体質の強化に不可欠な内部留保を確保しつつ、長期安定配当を通じた株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題と認識しております。

当期につきましては、期末配当金として、1株当たり30円を予定しております。

なお、翌期の期末配当金につきましても、コア事業における収益確保に努め、1株当たり30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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 17,182	※1 24,152
受取手形及び売掛金	193	244
販売用不動産	※1 7,139	※1, ※3 4,832
仕掛販売用不動産	※1, ※2 26,197	※1 28,931
営業貸付金	※1 908	※1 754
未収還付法人税等	3	3
その他	657	712
貸倒引当金	△2	△0
流動資産合計	52,281	59,629
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	8,554	9,116
減価償却累計額	△5,775	△5,671
建物及び構築物 (純額)	※1, ※2 2,779	※1, ※3 3,445
土地	※1, ※2 5,388	※1, ※3 5,994
その他	560	609
減価償却累計額	△432	△433
その他 (純額)	※1 127	※1 175
有形固定資産合計	8,294	9,616
無形固定資産		
ソフトウェア	69	52
その他	52	48
無形固定資産合計	121	100
投資その他の資産		
投資有価証券	49	48
繰延税金資産	528	551
退職給付に係る資産	233	220
その他	1,067	1,099
貸倒引当金	△68	△65
投資その他の資産合計	1,809	1,854
固定資産合計	10,225	11,571
資産合計	62,507	71,200

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	※4 1,515	2,194
電子記録債務	※4 8,434	※4 11,640
短期借入金	※1 2,913	※1 4,694
1年内返済予定の長期借入金	※1 9,756	※1 3,950
未払費用	165	163
未払法人税等	72	264
前受金	1,986	2,274
賞与引当金	210	202
役員賞与引当金	56	75
その他	1,806	1,550
流動負債合計	26,917	27,010
固定負債		
長期借入金	※1 12,613	※1 19,850
役員退職慰労引当金	164	169
退職給付に係る負債	153	151
その他	243	307
固定負債合計	13,175	20,478
負債合計	40,092	47,488
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	13,504	14,792
自己株式	△0	△0
株主資本合計	22,437	23,725
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△23	△13
その他の包括利益累計額合計	△23	△13
純資産合計	22,414	23,712
負債純資産合計	62,507	71,200

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高	48,105	49,971
売上原価	※1 38,201	※1 39,410
売上総利益	9,904	10,560
販売費及び一般管理費	6,913	7,555
営業利益	2,991	3,004
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	67	77
助成金収入	29	31
貸倒引当金戻入額	2	4
その他	48	41
営業外収益合計	149	155
営業外費用		
支払利息	435	451
控除対象外消費税等	149	233
その他	52	43
営業外費用合計	637	728
経常利益	2,503	2,431
特別利益		
固定資産売却益	—	※2 26
特別利益合計	—	26
特別損失		
固定資産売却損	※3 16	※3 3
固定資産除却損	0	22
減損損失	—	16
その他	—	3
特別損失合計	16	46
税金等調整前当期純利益	2,486	2,411
法人税、住民税及び事業税	262	403
法人税等調整額	181	△26
法人税等合計	443	376
当期純利益	2,042	2,034
親会社株主に帰属する当期純利益	2,042	2,034

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益	2,042	2,034
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	△16	10
その他の包括利益合計	△16	10
包括利益	2,026	2,044
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,026	2,044

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018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	12,208	△0	21,141
当期変動額					
剰余金の配当			△746		△746
親会社株主に帰属する当期純利益			2,042		2,042
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	1,295	—	1,295
当期末残高	3,537	5,395	13,504	△0	22,437

	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	△7	△7	21,134
当期変動額			
剰余金の配当			△746
親会社株主に帰属する当期純利益			2,042
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△16	△16	△16
当期変動額合計	△16	△16	1,279
当期末残高	△23	△23	22,414

当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	13,504	△0	22,437
当期変動額					
剰余金の配当			△746		△746
親会社株主に帰属する当期純利益			2,034		2,034
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	1,287	—	1,287
当期末残高	3,537	5,395	14,792	△0	23,725

	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	△23	△23	22,414
当期変動額			
剰余金の配当			△746
親会社株主に帰属する当期純利益			2,034
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	10	10	10
当期変動額合計	10	10	1,298
当期末残高	△13	△13	23,712

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	2,486	2,411
減価償却費	212	265
減損損失	—	16
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△5	△4
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△20	△4
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△10	4
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△5	△8
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△17	19
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	435	451
固定資産除却損	0	22
固定資産売却損	16	3
固定資産売却益	—	△26
売上債権の増減額 (△は増加)	66	106
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,816	△1,921
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△14	△2
その他の資産の増減額 (△は増加)	△284	△77
未収消費税等の増減額 (△は増加)	440	△13
仕入債務の増減額 (△は減少)	△3,908	3,883
その他の負債の増減額 (△は減少)	△613	111
未払消費税等の増減額 (△は減少)	142	△0
その他	46	70
小計	783	5,307
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△419	△450
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△506	△229
その他	△37	△35
営業活動によるキャッシュ・フロー	△179	4,591
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	△386	△290
定期預金の払戻による収入	493	290
有形固定資産の取得による支出	△72	△290
有形固定資産の売却による収入	242	245
無形固定資産の取得による支出	△7	△4
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△27	△16
投資活動によるキャッシュ・フロー	242	△65
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)	△365	1,781
長期借入れによる収入	13,576	15,953
長期借入金の返済による支出	△11,672	△14,522
配当金の支払額	△746	△746
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△20	△23
財務活動によるキャッシュ・フロー	771	2,442
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	834	6,969
現金及び現金同等物の期首残高	16,058	16,892
現金及び現金同等物の期末残高	16,892	23,862

(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)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が538百万円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が538百万円増加しております。

なお、同一納税主体の繰延税金資産と繰延税金負債を相殺して表示しており、変更前と比べて総資産が27百万円減少しております。

(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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
現金及び預金	280百万円	280百万円
販売用不動産	4,879	3,533
仕掛販売用不動産	25,518	28,571
営業貸付金	765	736
建物及び構築物	1,136	1,824
土地	1,334	2,089
その他(有形固定資産)	10	9
計	33,925	37,045

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
短期借入金	2,913百万円	4,334百万円
1年内返済予定の長期借入金	9,716	3,910
長期借入金	12,566	19,843
計	25,196	28,087

※2 資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、有形固定資産の一部を仕掛販売用不動産へ振替いたしました。その内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
建物及び構築物	159百万円	－百万円
土地	985	－
計	1,144	－

※3 資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産へ振替いたしました。その内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
建物及び構築物	－百万円	750百万円
土地	－	755
計	－	1,505

※4 連結会計年度末日満期手形等

連結会計年度末日満期手形等の会計処理については、手形交換日等をもって決済処理をしております。

なお、当連結会計年度末日が金融機関の休日であったため、次の連結会計年度末日満期手形等が連結会計年度末日残高に含まれております。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
支払手形	35百万円	—百万円
電子記録債務	1,178	1,355
計	1,214	1,355

5 偶発債務

次の顧客等について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。なお、住宅ローン利用顧客の金融機関等からの借入に対する債務保証につきましては、抵当権設定登記完了までの間、連帯債務保証を行っております。

債務保証

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
住宅ローン利用顧客	6,925百万円	9,913百万円

(連結損益計算書関係)

※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
	5百万円	9百万円

※2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
土地及び建物等	—百万円	26百万円
リース資産	—	0
計	—	26

※3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
土地及び建物等	16百万円	—百万円
リース資産	—	2
工具器具備品	—	0
計	16	3

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、首都圏を中心に、賃貸住宅等（土地を含む）を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は127百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は218百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	6,516	6,445
期中増減額	△71	1,169
期末残高	6,445	7,614
期末時価	5,963	7,310

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち前連結会計年度の主なものは減価償却費（△100百万円）の計上によるものであり、当連結会計年度の主なものは仕掛販売用不動産からの振替（1,505百万円）及びマンションの売却（△215百万円）によるものであります。
3. 期末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価等に基づく金額、その他の物件については、土地は適切に市場価格を反映していると考えられる指標を用いて調整した金額により、建物等については連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

(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、賃貸斡旋を行っております。「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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

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2017年4月1日至2018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	42,112	1,024	4,664	47,801	304	48,105	—	48,105
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	146	47	194	2,493	2,687	△2,687	—
計	42,112	1,171	4,712	47,995	2,797	50,793	△2,687	48,105
セグメント利益	2,859	315	537	3,712	91	3,804	△813	2,991
セグメント資産	34,959	6,533	421	41,914	2,619	44,534	17,972	62,507
その他の項目								
減価償却費	44	112	13	170	0	171	40	212
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	177	46	—	224	—	224	9	233

(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△2,687百万円は、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△813百万円は、セグメント間取引消去△3百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△809百万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17,972百万円は、セグメント間取引消去△1,601百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産19,574百万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 2018年4月1日 至 2019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	43,802	1,034	4,815	49,652	318	49,971	—	49,971
セグメント間の内部 売上高又は振替高	0	133	50	184	2,945	3,129	△3,129	—
計	43,802	1,168	4,866	49,836	3,264	53,101	△3,129	49,971
セグメント利益	2,841	396	536	3,774	88	3,863	△858	3,004
セグメント資産	35,601	7,714	356	43,672	3,212	46,884	24,316	71,200
その他の項目								
減価償却費	89	114	12	215	0	216	48	265
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	270	1,510	4	1,785	0	1,785	44	1,829

- (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△3,129百万円は、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△858百万円は、セグメント間取引消去△2百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△856百万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24,316百万円は、セグメント間取引消去△2,413百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産26,729百万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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	900.39円	952.54円
1株当たり当期純利益金額	82.06円	81.74円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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金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 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円)	2,042	2,034
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金額(百万円)	2,042	2,034
期中平均株式数(株)	24,893,684	24,893,684

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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	22,414	23,712
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)	22,414	23,712
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)	24,893,684	24,893,684

(重要な後発事象)

(連結子会社の吸収合併)

当社は、2019年4月15日開催の取締役会において、連結子会社である明和リアルエステート株式会社を吸収合併することを決議いたしました。

1. 合併の目的

当社では、リフォーム工事の強化及び事業オペレーションの効率化を目的としたグループ全体の事業再編を進めてまいりましたが、この度グループ全体の効率的な経営を図るため、本合併の実施を決定いたしました。

2. 合併の要旨

(1) 合併の日程

取締役会決議日	2019年4月15日
吸収合併契約締結日	2019年4月15日
吸収合併効力発生日	2019年7月1日(予定)

(注) 本合併は、当社においては会社法第796条第2項に定める簡易合併、明和リアルエステート株式会社においては会社法第784条第1項に定める略式合併に該当するため、両社とも株式総会の承認を得ずに行います。

(2) 合併の方式

当社を存続会社とする吸収合併方式で、明和リアルエステート株式会社は解散します。

(3) 合併に係る割当ての内容

該当事項はありません。

- (4) 合併に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い
該当事項はありません。

3. 被合併法人の概要 (2019年3月31日現在)

名称	明和リアルエステート株式会社
事業内容	リフォーム工事業、住宅設備機器販売
所在地	東京都渋谷区神泉町9番6号
代表者の役職・氏名	代表取締役 中島 伸也
資本金の額	330百万円
純資産の額	1,054百万円
総資産の額	1,975百万円

4. 合併後の状況

本合併後の当社の名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金、決算期について変更はありません。

5. 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)に基づき、共通支配下の取引として処理いたします。

(開示の省略)

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、未適用の会計基準等、連結包括利益計算書関係、連結株主資本等変動計算書関係、連結キャッシュ・フロー計算書関係、リース取引関係、金融商品関係、有価証券関係、デリバティブ取引関係、退職給付関係、ストック・オプション等関係、税効果会計関係、企業結合等関係、資産除去債務関係及び関連当事者情報に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

4. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,184	21,236
売掛金	59	48
販売用不動産	7,127	4,824
仕掛販売用不動産	26,206	28,936
貯蔵品	22	21
前払費用	129	138
その他	469	477
流動資産合計	48,199	55,682
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,506	3,163
構築物	30	50
機械及び装置	10	9
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	88	110
土地	4,846	5,453
リース資産	22	52
有形固定資産合計	7,504	8,839
無形固定資産		
電話加入権	29	29
ソフトウェア	48	38
リース資産	15	11
無形固定資産合計	93	79
投資その他の資産		
投資有価証券	25	25
関係会社株式	1,157	1,157
前払年金費用	113	84
繰延税金資産	481	501
破産更生債権等	13	12
その他	985	1,019
貸倒引当金	△36	△36
投資その他の資産合計	2,739	2,765
固定資産合計	10,337	11,684
資産合計	58,536	67,367

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	71	—
電子記録債務	8,652	12,069
工事未払金	922	1,576
短期借入金	1,163	2,450
関係会社短期借入金	—	504
1年内返済予定の長期借入金	9,716	3,910
1年内返済予定の関係会社長期借入金	595	595
リース債務	12	15
未払金	529	446
未払費用	81	81
未払法人税等	40	224
未払消費税等	166	159
前受金	1,856	2,117
預り金	1,065	938
賞与引当金	164	162
役員賞与引当金	56	75
その他	0	0
流動負債合計	25,094	25,327
固定負債		
長期借入金	12,566	19,843
リース債務	24	47
退職給付引当金	106	117
役員退職慰労引当金	146	163
その他	210	250
固定負債合計	13,054	20,423
負債合計	38,148	45,750
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	10,875	12,103
利益剰余金合計	11,455	12,683
自己株式	△0	△0
株主資本合計	20,388	21,616
純資産合計	20,388	21,616
負債純資産合計	58,536	67,367

(2) 損益計算書

(単位: 百万円)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高	41,835	44,899
売上原価	34,600	36,551
売上総利益	7,234	8,347
販売費及び一般管理費	4,969	5,922
営業利益	2,265	2,424
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	350	350
その他	136	129
営業外収益合計	486	479
営業外費用		
支払利息	436	455
その他	192	270
営業外費用合計	629	725
経常利益	2,123	2,178
特別利益		
固定資産売却益	—	26
抱合せ株式消滅差益	21	—
特別利益合計	21	26
特別損失		
固定資産売却損	16	3
固定資産除却損	—	23
減損損失	—	16
その他	—	2
特別損失合計	16	45
税引前当期純利益	2,128	2,159
法人税、住民税及び事業税	77	205
法人税等調整額	166	△20
法人税等合計	243	185
当期純利益	1,884	1,974

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本								純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本合計	
		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	9,737	10,317	△0	19,250	19,250
当期変動額									
剰余金の配当					△746	△746		△746	△746
当期純利益					1,884	1,884		1,884	1,884
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									-
当期変動額合計	-	-	-	-	1,137	1,137	-	1,137	1,137
当期末残高	3,537	5,395	5,395	579	10,875	11,455	△0	20,388	20,388

当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本								純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本合計	
		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	10,875	11,455	△0	20,388	20,388
当期変動額									
剰余金の配当					△746	△746		△746	△746
当期純利益					1,974	1,974		1,974	1,974
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									-
当期変動額合計	-	-	-	-	1,228	1,228	-	1,228	1,228
当期末残高	3,537	5,395	5,395	579	12,103	12,683	△0	21,616	21,616