



## 2020年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年5月11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 2020年6月25日 配当支払開始予定日 2020年6月26日  
 有価証券報告書提出予定日 2020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. 2020年3月期の連結業績（2019年4月1日～2020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	%
2020年3月期	40,531	△18.9	1,638	△45.5	1,058	△56.4	496	△75.6
2019年3月期	49,971	3.9	3,004	0.4	2,431	△2.9	2,034	△0.4

(注) 包括利益 2020年3月期 475百万円 (△76.7%) 2019年3月期 2,044百万円 (0.9%)

	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	%	%	%
2020年3月期	19.94	—	2.1	1.4	4.0
2019年3月期	81.74	—	8.8	3.6	6.0

(参考) 持分法投資損益 2020年3月期 ー百万円 2019年3月期 ー百万円

#### (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
2020年3月期	80,385	23,440	29.2	941.64
2019年3月期	71,200	23,712	33.3	952.54

(参考) 自己資本 2020年3月期 23,440百万円 2019年3月期 23,712百万円

#### (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
2020年3月期	△269	△93	△254	23,245
2019年3月期	4,591	△65	2,442	23,862

### 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	%	%
2019年3月期	—	0.00	—	30.00	30.00	746	36.7	3.2
2020年3月期	—	0.00	—	15.00	15.00	373	75.2	1.6
2021年3月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 2021年3月期の配当予想につきましては、現時点では未定としております。

### 3. 2021年3月期の連結業績予想（2020年4月1日～2021年3月31日）

2021年3月期の連結業績予想につきましては、新型コロナウイルス感染拡大による影響を合理的に見積もることが困難なことから、現時点では未定としております。業績予想の開示が可能となった時点で速やかに公表いたします。

※ 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）：有

新規 1社（社名）、除外 1社（社名）明和リアルエステート株式会社

(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

2020年3月期	24,893,734株	2019年3月期	24,893,734株
2020年3月期	50株	2019年3月期	50株
2020年3月期	24,893,684株	2019年3月期	24,893,684株

(参考) 個別業績の概要

1. 2020年3月期の個別業績（2019年4月1日～2020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	%
2020年3月期	35,355	△21.3	1,168	△51.8	1,072	△50.8	900	△54.4
2019年3月期	44,899	7.3	2,424	7.0	2,178	2.6	1,974	4.8

	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
	円 銭	円 銭
2020年3月期	36.18	—
2019年3月期	79.33	—

(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
2020年3月期	76,700	21,770	28.4	874.53
2019年3月期	67,367	21,616	32.1	868.35

(参考) 自己資本 2020年3月期 21,770百万円 2019年3月期 21,616百万円

※ 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。なお、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。

(決算補足説明資料の入手方法)

決算補足説明資料につきましては、2020年5月11日にTDnetに開示し、同日、当社ウェブサイトに掲載いたします。

## ○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 .....	5
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
(セグメント情報) .....	14
(1株当たり情報) .....	15
(重要な後発事象) .....	16
(開示の省略) .....	16
4. 個別財務諸表 .....	17
(1) 貸借対照表 .....	17
(2) 損益計算書 .....	19
(3) 株主資本等変動計算書 .....	20

## 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、消費増税や自然災害等の影響を受けたものの、雇用・所得環境の改善を背景に、全体としては緩やかな回復基調が続いておりましたが、年明け以降顕在化した新型コロナウイルス感染症の影響により、国内外の経済活動が停滞しており、先行きが極めて不透明な状況となりました。

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、販売価格の上昇という要因にもかかわらず、金融緩和政策による低金利を下支えに需要は底堅く推移しておりましたが、緊急事態宣言を受けての営業活動の自粛やお客様の外出自粛などにより、販売活動への影響が生じております。

当期業績については、台風19号等の影響による一部物件の工事遅延に加え、感染症対策の一環として、新築分譲マンションの売上計上予定物件について一部住戸の引渡しを分散対応したことにより、契約済み住戸の引渡し翌期にずれ込み、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405億31百万円（前期比18.9%減）、営業利益16億38百万円（同45.5%減）、経常利益10億58百万円（同56.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益4億96百万円（同75.6%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	40,531	49,971	△9,439	△18.9
営業利益	1,638	3,004	△1,366	△45.5
経常利益	1,058	2,431	△1,372	△56.4
親会社株主に帰属する当期純利益	496	2,034	△1,538	△75.6

(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	35,355	44,899	△9,543	△21.3
営業利益	1,168	2,424	△1,255	△51.8
経常利益	1,072	2,178	△1,106	△50.8
当期純利益	900	1,974	△1,074	△54.4

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、上述のとおり、契約済み住戸の引渡しが翌期にずれ込み、引渡し戸数は前年から130戸減少しました。この結果、売上高は342億46百万円（前期比21.8%減）、セグメント利益は15億97百万円（同43.8%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)	797	89.8%
	売上高(百万円)	30,765	
土地	売上高(百万円)	2,859	8.4%
手数料等	売上高(百万円)	621	1.8%
計	戸数(戸)	797	100.0%
	売上高(百万円)	34,246	

区分	2019年3月期						2020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 861	39,482	戸 933	40,601	戸 867	36,893	戸 780	35,383	戸 850	41,550
土地	m <sup>2</sup> —	—	m <sup>2</sup> 270.44	58	m <sup>2</sup> —	—	m <sup>2</sup> 1,940.61	3,103	m <sup>2</sup> 318.58	245
計	戸 861	39,482	戸 933	40,659	戸 867	36,893	戸 780	38,486	戸 850	41,795
	m <sup>2</sup> —		m <sup>2</sup> 270.44		m <sup>2</sup> —		m <sup>2</sup> 1,940.61		m <sup>2</sup> 318.58	

- (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 ラベルヴィ新御徒町

◇クリオ横濱本牧

◇クリオ横濱綱島ガーデンマークス

◇クリオ レジダンス南郷緑邸

◇クリオ ラベルヴィ博多

東京都台東区

神奈川県横浜市

神奈川県横浜市

北海道札幌市

福岡県福岡市

◆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10億51百万円（前期比1.6%増）、セグメント利益は3億66百万円（同7.6%減）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48億19百万円（前期比0.1%増）、セグメント利益は4億11百万円（同23.4%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4億13百万円（前期比30.1%増）、セグメント利益は1億15百万円（同30.1%増）となりました。

②今後の見通し

世界的な感染拡大による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注意が必要であり、相当程度の期間にわた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、感染拡大に伴い、当面はモデルルームや店舗への来場者の減少が見込まれますが、こうした状況への対応策として、当社では非対面のWeb接客（リモート クリオ）等を開始しております。しかしながら、感染症の拡大が業績に大きく影響を与えることは必至であり、かつ収束時期を明確に見通せないことから、翌期の業績予想を未定としております。業績予想につきましては、今後の事業環境の推移や販売活動の状況により、合理的な算定が可能となった時点で公表いたします。

## (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	80,385	71,200	9,184
総負債	56,944	47,488	9,455
うち有利子負債	29,055	28,559	496
純資産	23,440	23,712	△271
自己資本比率 (%)	29.2	33.3	△4.1
D/E レシオ (倍)	1.2	1.2	0.0

◆当連結会計年度末における流動資産は693億64百万円となり、前連結会計年度末比97億34百万円増加いたしました。これは主として、仕掛販売用不動産が38億4百万円減少した一方で、販売用不動産が134億39百万円増加したことによるものであります。固定資産は110億21百万円となり、前連結会計年度末比5億50百万円減少いたしました。これは主として、減損損失の計上等により建物及び構築物が3億57百万円減少し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91億84百万円増加し、803億85百万円となりました。

◆総負債は、569億44百万円となり、前連結会計年度末比94億55百万円増加いたしました。これは主として、長期借入金金が15億85百万円減少した一方で、電子記録債務が18億39百万円、1年以内の長期借入金金が23億13百万円、前受金が56億19百万円、それぞれ増加したことによるものであります。

◆純資産は、234億40百万円となり、前連結会計年度末比2億71百万円減少いたしました。これは主として、親会社株主に帰属する当期純利益4億96百万円の計上、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29.2%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232億45百万円となり、前連結会計年度末比6億16百万円減少いたしました。

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、2億69百万円の資金の減少（前期は45億91百万円の増加）となりました。これは主として、たな卸資産97億2百万円の増加、仕入債務32億66百万円の増加及びその他の負債59億65百万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、93百万円の資金の減少（前期は65百万円の減少）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47百万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2億54百万円の資金の減少（前期は24億42百万円の増加）となりました。これは、新規プロジェクトの長期借入れによる収入136億17百万円、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128億90百万円及び配当金の支払7億46百万円等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、現況を考慮し、慎重に用地仕入れを行っていくことによる資金需要から、有利子負債残高は横ばいとなる見通しであり、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。

2020年3月期につきましては、5月11日公表の「特別損失の計上、業績予想の修正ならびに配当予想の修正に関するお知らせ」に記載の通り、期末配当金として、1株当たり15円を予定しております。

2021年3月期につきましては、翌期業績予想を未定としておりますことから、期末配当金につきましても未定いたします。

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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,152	23,555
受取手形及び売掛金	244	206
販売用不動産	4,832	18,271
仕掛販売用不動産	28,931	25,126
営業貸付金	754	717
未収還付法人税等	3	39
その他	712	1,448
貸倒引当金	△0	△1
流動資産合計	59,629	69,364
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	9,116	8,958
減価償却累計額	△5,671	△5,869
建物及び構築物 (純額)	3,445	3,088
土地	5,994	5,994
その他	609	580
減価償却累計額	△433	△488
その他 (純額)	175	92
有形固定資産合計	9,616	9,175
無形固定資産		
ソフトウェア	52	41
その他	48	45
無形固定資産合計	100	86
投資その他の資産		
投資有価証券	48	48
繰延税金資産	551	462
退職給付に係る資産	220	206
その他	1,099	1,102
貸倒引当金	△65	△62
投資その他の資産合計	1,854	1,758
固定資産合計	11,571	11,021
資産合計	71,200	80,385

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,194	3,620
電子記録債務	11,640	13,479
短期借入金	4,694	4,476
1年内返済予定の長期借入金	3,950	6,263
未払費用	163	165
未払法人税等	264	61
前受金	2,274	7,893
賞与引当金	202	213
役員賞与引当金	75	61
その他	1,550	1,831
流動負債合計	27,010	38,068
固定負債		
長期借入金	19,850	18,264
役員退職慰労引当金	169	190
退職給付に係る負債	151	165
その他	307	255
固定負債合計	20,478	18,875
負債合計	47,488	56,944
<b>純資産の部</b>		
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	14,792	14,541
自己株式	△0	△0
株主資本合計	23,725	23,475
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△13	△34
その他の包括利益累計額合計	△13	△34
純資産合計	23,712	23,440
負債純資産合計	71,200	80,385

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
売上高	49,971	40,531
売上原価	39,410	31,394
売上総利益	10,560	9,137
販売費及び一般管理費	7,555	7,498
営業利益	3,004	1,638
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	77	45
助成金収入	31	32
貸倒引当金戻入額	4	3
その他	41	30
営業外収益合計	155	111
営業外費用		
支払利息	451	481
控除対象外消費税等	233	172
その他	43	38
営業外費用合計	728	691
経常利益	2,431	1,058
特別利益		
固定資産売却益	26	0
特別利益合計	26	0
特別損失		
固定資産売却損	3	—
固定資産除却損	22	0
減損損失	16	204
その他	3	19
特別損失合計	46	224
税金等調整前当期純利益	2,411	835
法人税、住民税及び事業税	403	243
法人税等調整額	△26	95
法人税等合計	376	338
当期純利益	2,034	496
親会社株主に帰属する当期純利益	2,034	496

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
当期純利益	2,034	496
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	10	△20
その他の包括利益合計	10	△20
包括利益	2,044	475
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,044	475

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	14,792	△0	23,725
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			496		496
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	△250	—	△250
当期末残高	3,537	5,395	14,541	△0	23,475

	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	△13	△13	23,712
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			496
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△20	△20	△20
当期変動額合計	△20	△20	△271
当期末残高	△34	△34	23,440

## (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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	2,411	835
減価償却費	265	299
減損損失	16	204
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△4	△2
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△4	5
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	4	21
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△8	11
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	19	△13
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	451	481
固定資産除却損	22	0
固定資産売却損	3	—
固定資産売却益	△26	△0
売上債権の増減額 (△は増加)	106	78
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,921	△9,702
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△2	△23
その他の資産の増減額 (△は増加)	△77	51
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△13	△714
仕入債務の増減額 (△は減少)	3,883	3,266
その他の負債の増減額 (△は減少)	111	5,965
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△0	△135
その他	70	64
小計	5,307	691
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△450	△497
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△229	△435
その他	△35	△26
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,591</b>	<b>△269</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	△290	△310
定期預金の払戻による収入	290	290
有形固定資産の取得による支出	△290	△47
有形固定資産の売却による収入	245	0
無形固定資産の取得による支出	△4	△8
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△16	△18
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△65</b>	<b>△93</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)	1,781	△218
長期借入れによる収入	15,953	13,617
長期借入金の返済による支出	△14,522	△12,890
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	△23	△15
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,442</b>	<b>△254</b>
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,969	△616
現金及び現金同等物の期首残高	16,892	23,862
現金及び現金同等物の期末残高	23,862	23,245

## (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)

## 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 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。

当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	34,246	1,051	4,819	40,118	413	40,531	—	40,531
セグメント間の内部売上高又は振替高	3	132	48	184	2,833	3,017	△3,017	—
計	34,250	1,183	4,867	40,302	3,247	43,549	△3,017	40,531
セグメント利益	1,597	366	411	2,375	115	2,490	△851	1,638
セグメント資産	47,677	7,559	432	55,669	3,099	58,768	21,616	80,385
その他の項目								
減価償却費	118	129	9	256	0	257	41	299
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	31	2	9	43	—	43	5	49

- (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△3,017百万円は、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△851百万円は、セグメント間取引消去△31百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△820百万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21,616百万円は、セグメント間取引消去△2,287百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産23,904百万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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額	952.54円	941.64円
1株当たり当期純利益金額	81.74円	19.94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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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)	2,034	496
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)	2,034	496
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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	23,712	23,440
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)	23,712	23,440
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)

該当事項はありません。

(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、連結貸借対照表関係、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、賃貸等不動産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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	21,236	21,058
売掛金	48	34
販売用不動産	4,824	18,319
仕掛販売用不動産	28,936	25,131
貯蔵品	21	62
前払費用	138	200
その他	477	1,124
貸倒引当金	—	△0
流動資産合計	55,682	65,931
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,163	2,893
構築物	50	44
機械及び装置	9	8
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	110	37
土地	5,453	5,614
リース資産	52	43
有形固定資産合計	8,839	8,642
無形固定資産		
電話加入権	29	32
ソフトウェア	38	29
リース資産	11	7
無形固定資産合計	79	69
投資その他の資産		
投資有価証券	25	25
関係会社株式	1,157	537
前払年金費用	84	78
繰延税金資産	501	410
破産更生債権等	12	11
その他	1,019	1,028
貸倒引当金	△36	△35
投資その他の資産合計	2,765	2,057
固定資産合計	11,684	10,768
資産合計	67,367	76,700

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
電子記録債務	12,069	13,646
工事未払金	1,576	2,966
短期借入金	2,450	2,224
関係会社短期借入金	504	—
1年内返済予定の長期借入金	3,910	6,260
1年内返済予定の関係会社長期借入金	595	1,142
リース債務	15	16
未払金	446	345
未払費用	81	77
未払法人税等	224	33
未払消費税等	159	—
前受金	2,117	7,725
預り金	938	1,374
賞与引当金	162	165
役員賞与引当金	75	61
その他	0	73
流動負債合計	25,327	36,113
固定負債		
長期借入金	19,843	18,264
リース債務	47	35
退職給付引当金	117	122
役員退職慰労引当金	163	182
その他	250	211
固定負債合計	20,423	18,816
負債合計	45,750	54,930
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	12,103	12,257
利益剰余金合計	12,683	12,837
自己株式	△0	△0
株主資本合計	21,616	21,770
純資産合計	21,616	21,770
負債純資産合計	67,367	76,700

## (2) 損益計算書

(単位: 百万円)

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
売上高	44,899	35,355
売上原価	36,551	28,382
売上総利益	8,347	6,973
販売費及び一般管理費	5,922	5,805
営業利益	2,424	1,168
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	350	500
その他	129	96
営業外収益合計	479	596
営業外費用		
支払利息	455	483
その他	270	209
営業外費用合計	725	692
経常利益	2,178	1,072
特別利益		
固定資産売却益	26	0
抱合せ株式消滅差益	—	234
特別利益合計	26	234
特別損失		
固定資産売却損	3	—
固定資産除却損	23	—
減損損失	16	204
その他	2	19
特別損失合計	45	224
税引前当期純利益	2,159	1,082
法人税、住民税及び事業税	205	86
法人税等調整額	△20	95
法人税等合計	185	181
当期純利益	1,974	900

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (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	繰越利益剰余金 その他利益剰余金	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

当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	繰越利益剰余金 その他利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	3,537	5,395	5,395	579	12,103	12,683	△0	21,616	21,616
当期変動額									
剰余金の配当					△746	△746		△746	△746
当期純利益					900	900		900	900
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									-
当期変動額合計	-	-	-	-	153	153	-	153	153
当期末残高	3,537	5,395	5,395	579	12,257	12,837	△0	21,770	21,770