



2019年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2019年5月10日

上場会社名 日本エスリード株式会社
 コード番号 8877 URL <https://www.eslead.co.jp>

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 荒牧 杉夫

問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役管理本部長 (氏名) 井上 祐造

TEL 06-6345-1880

定時株主総会開催予定日 2019年6月25日

配当支払開始予定日

2019年6月26日

有価証券報告書提出予定日 2019年6月26日

決算補足説明資料作成の有無 : 無

決算説明会開催の有無 : 無

(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	57,195	18.3	7,170	6.2	7,237	8.0	4,474	3.9
2018年3月期	48,340	23.0	6,752	31.6	6,703	32.6	4,306	38.5

(注) 包括利益 2019年3月期 4,442百万円 (3.0%) 2018年3月期 4,313百万円 (37.9%)

	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	%	%	%
2019年3月期	289.99		11.0	11.1	12.5
2018年3月期	279.07		11.7	10.9	14.0

(参考) 持分法投資損益 2019年3月期 百万円 2018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
2019年3月期	67,664	42,726	63.1	2,769.02
2018年3月期	63,304	38,824	61.3	2,516.13

(参考) 自己資本 2019年3月期 42,726百万円 2018年3月期 38,824百万円

(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	1,777	56	899	23,495
2018年3月期	681	26	1,025	26,228

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		12.50		17.50	30.00	462	10.7	1.3
2019年3月期		17.50		17.50	35.00	540	12.1	1.3
2020年3月期(予想)		20.00		20.00	40.00		12.1	

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、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)	26,000	38.9	2,700	39.7	2,600	30.3	1,600	27.8	103.69
通期	67,000	17.1	8,100	13.0	8,000	10.5	5,100	14.0	330.52

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)	2019年3月期	15,465,600 株	2018年3月期	15,465,600 株
期末自己株式数	2019年3月期	35,360 株	2018年3月期	35,239 株
期中平均株式数	2019年3月期	15,430,304 株	2018年3月期	15,430,411 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	50,188	15.7	5,916	1.2	6,160	3.1	3,832	2.3
2018年3月期	43,389	22.2	5,845	34.2	5,975	35.1	3,920	43.2

	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	248.37	
2018年3月期	254.10	

(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
2019年3月期	60,081	37,889	63.1	2,455.53
2018年3月期	57,413	34,629	60.3	2,244.26

(参考) 自己資本 2019年3月期 37,889百万円 2018年3月期 34,629百万円

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、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	22,500	42.5	2,300	33.6	1,500	29.1	97.21
通期	57,000	13.6	6,500	5.5	4,200	9.6	272.19

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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P.5「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	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 今後の見通し	5
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
2. 企業集団の状況	6
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
4. 連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
連結損益計算書	10
連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(表示方法の変更)	15
(連結貸借対照表関係)	16
(連結損益計算書関係)	16
(セグメント情報等)	17
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	20
5. その他	21

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、日本銀行や政府の政策により個人消費・設備投資といった内需は持ち直していることから、緩やかな回復基調が続きました。しかし、消費税率の引き上げを控えていることや、米中貿易摩擦の長期化などの海外経済への不安もあり、景気・経済の先行きは不透明な状況で推移いたしました。

当社グループの属する不動産業界の中でもマンション分譲業界におきましては、住宅ローン金利が低水準で推移しており、第一次取得者層の購入意欲は比較的高い状況にあります。しかし、これまで用地代・建築コストの高止まりが長く続いたことからマンション販売価格は高止まりしております。これにより販売は二極化し顧客の物件の選別が厳しくなり、より良好な立地条件等の希少性の高い物件が選ばれる傾向にあります。また、2018年11月に大阪万博の開催が決定して以降、建築コストは更に高騰しており、今後の事業環境は不透明感を増しつつあります。

このような事業環境のもと、当社の強みでありますマーケティング力や用地取得力を活かし、お客様を第一に考える厳選した用地取得と細部までこだわった商品企画を行うことにより、選ばれるマンション創りに努めてまいりました。

これらの結果、連結売上高は571億95百万円（前期比18.3%増）、連結営業利益は71億70百万円（前期比6.2%増）、連結経常利益は72億37百万円（前期比8.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は44億74百万円（前期比3.9%増）となりました。

業績につきましては、売上高、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益いずれも6期連続の増収増益を達成し、2期連続で過去最高の売上・利益を更新するとともに、2017年3月期から2019年3月期にかけて、3期連続で「完成在庫0」（※）を達成いたしました。

※ 各事業年度末(2017年3月末、2018年3月末、2019年3月末)において竣工済未契約住戸ゼロ。

(日刊不動産経済通信 2019年3月14日号)

② セグメント別販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	前年同期比(%)
不動産販売事業(千円)	49,013,093	16.6
その他(千円)	8,182,552	29.8
合計(千円)	57,195,645	18.3

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。

③ 不動産販売事業における販売実績

最近2連結会計年度の不動産販売事業の販売実績は次のとおりであります。

区分	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)		
	物件名	引渡戸数	金額(千円)	物件名	引渡戸数	金額(千円)
中高層住宅	エスリード京橋グランテラス	195	3,120,745	エスリード江坂グランアリーナ	129	3,491,127
	エスリード新福島	168	2,775,301	エスリード伊丹グランプレイス	88	2,726,937
	エスリード神戸三宮ラグジュ	140	2,531,374	エスリード本町レジデンス	156	2,724,033
	エスリード王寺セミリア	76	2,390,960	エスリード梅田グレイス	160	2,689,662
	エスリード福島グレイス	133	2,171,334	エスリード新大阪グランファースト	123	1,981,016
	エスリード神戸三宮	123	2,024,557	エスリード江坂アルテリア	102	1,940,479
	エスリード谷町六丁目レジデンス	117	1,926,771	エスリード姫路グラセント	62	1,822,464
	エスリード難波ステーションゲートサウステラス	110	1,786,687	エスリード大阪城南グランデュクス	106	1,668,199
	エスリード宝塚セミリア	60	1,769,098	エスリード京都梅小路	90	1,630,213
	エスリード守山グラセント	52	1,652,963	エスリード阿波座ラグジュ	98	1,582,720
	その他	726	11,106,166	その他	1,397	26,352,652
	小計	1,900	33,255,961	小計	2,511	48,609,507
中古マンション	21	223,731	中古マンション	13	100,026	
戸建住宅	戸建住宅	5	213,748	—	—	—
ビル	オフィスビル	2棟	8,343,257	—	—	—
土地	—	—	—	土地	—	330,000
その他	—	—	137,230	—	—	73,585
合計	—	—	42,173,929	合計	—	49,113,119

(注) 区分「その他」は一部のたな卸資産から収受した賃貸料収入であります。

④ 不動産販売事業における契約実績

最近2連結会計年度の不動産販売事業の契約実績は次のとおりであります。

区分	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)			
	期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
	戸数	金額(千円)	戸数	金額(千円)	戸数	金額(千円)	戸数	金額(千円)
中高層住宅	1,970	39,576,425	730	19,127,519	2,719	52,801,257	925	23,219,243
戸建住宅	5	213,748	—	—	—	—	—	—
ビル	—	93,257	—	—	—	—	—	—
土地	—	—	—	—	—	37,000	—	—
計	1,975	39,883,432	730	19,127,519	2,719	52,838,257	925	23,219,243

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末における資産の残高は、676億64百万円（前連結会計年度末は633億4百万円）となり、43億59百万円増加となりました。現金及び預金の減少（270億54百万円から243億21百万円へ27億32百万円減）、仕掛販売用不動産の増加（284億53百万円から332億59百万円へ48億6百万円増）、販売用不動産の増加（16億64百万円から34億20百万円へ17億55百万円増）が主な要因です。

(負債)

当連結会計年度末における負債の残高は、249億37百万円（前連結会計年度末は244億79百万円）となり4億57百万円増加しました。借入金の減少（143億47百万円から140億82百万円へ2億64百万円減）、未払法人税等の増加（14億54百万円から20億87百万円へ6億32百万円増）が主な要因です。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は、427億26百万円（前連結会計年度末は388億24百万円）となり、39億1百万円増加しました。利益剰余金の増加（339億48百万円から378億83百万円へ39億34百万円増）が主な要因です。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

① キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前連結会計年度末に比べ27億33百万円減少し、当連結会計年度末には234億95百万円となりました。

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。

1) 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果減少した資金は17億77百万円（前年同期は6億81百万円の増加）となりました。これは主に税金等調整前当期純利益70億67百万円、たな卸資産の増加68億36百万円、法人税等の支払額20億71百万円によるものです。

2) 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56百万円（前年同期は26百万円の減少）となりました。これは主に固定資産の取得による支出50百万円によるものです。

3) 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動の結果減少した資金は8億99百万円（前年同期は10億25百万円の減少）となりました。これは主にマンションプロジェクト資金等として88億92百万円を借入れ、マンションが竣工したこと等に伴い借入金91億57百万円を返済したことによるものです。

② キャッシュ・フロー指標の推移

	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
自己資本比率	58.6%	61.3%	63.1%
時価ベースの自己資本比率	39.2%	53.5%	34.7%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	14.3年	21.7年	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	8.8倍	7.4倍	—

(注) 各指標の基準は以下のとおりであります。いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

1) 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、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。

3) 営業キャッシュ・フローは、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・フローを使用しております。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子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いにつきましては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

- 4) 2019年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率とインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(4) 今後の見通し

当社グループは、売上高、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益いずれも6期連続で増収増益を達成し、2期連続で過去最高の売上・利益を更新いたしました。セグメント別販売実績にもあるように当社グループのマンション分譲事業は着実に伸長し、大きな柱となっています。

今後、当社グループのマンション分譲事業の主力地域であります関西では、2023年のうめきた新駅開業を皮切りに、2025年の万博開催やIR誘致活動、その他多数の複合施設の再開発をはじめ、インバウンド需要の受け皿として開発が進む大阪ミナミエリア、リニア中央新幹線の延伸と、交通網を含め大阪市中心部だけでなく関西全体での開発が進んでいることから、当社グループも更なる発展を見据えております。また、リニア中央新幹線の開業などから更なる発展が期待される名古屋エリアにおいても積極的な事業展開を図るべく、2018年10月に名古屋支店を開設いたしました。関西で培った用地取得力等の経営資源を名古屋でも有効活用することで更なる業容拡大を目指してまいります。

しかしながら、少子高齢化などからくる需要の減退や社会構造の変化、顧客ニーズの多様化などから、当社グループを取り巻く経営環境は厳しくなることが予想されます。このような経営環境の中、マンション分譲事業のみで絶えず変化するニーズに応えていくことはこれまで以上に困難になっていくことが見込まれます。そのため、マンション分譲事業以外を担う子会社8社をもう一つの大きな柱とすべく、事業拡大・充実を図ってまいります。

具体的には、グループ内組織再編により2019年4月1日にマンションの賃貸仲介事業を行う子会社を新たにスタートさせており、今後当該事業の拡大を図ってまいります。また、既に大阪市内で民泊事業に着手し10棟486室分の用地を確保しており、今後は物件開発のみならずその運営まで含めたトータルサービスの提供を目指してまいります。さらに、建設・リフォーム事業においてはこれまで大規模修繕工事を中心に受注していましたが、新築物件の建設を複数棟同時に自社施工できる体制を整え、グループで行うマンション分譲事業における新築マンション建設や民泊事業における民泊物件の建設などを行うとともに、将来的にはグループ外の案件受注にも努め、事業の拡大を図ってまいります。そのほか、既存事業である中古住宅の仲介事業、マンションの電力管理事業、ITを活用した住まいのサポート事業、戸建分譲事業、マンション建物管理事業を行う子会社各社にて事業見直し、人員の増強を行ってまいります。

これらにより、連結売上高は670億円（前期比17.1%増）、連結営業利益は81億円（前期比13.0%増）、連結経常利益は80億円（前期比10.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は51億円（前期比14.0%増）を見込んでおります。なお、2020年3月期引渡予定の物件に関する用地取得は完了しております。

また、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。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の最重要課題のひとつと位置付けたうえで、財務体質の強化と積極的な事業展開に必要な内部留保の充実を勘案し、安定した配当政策を実施することを基本方針としております。

上記方針に基づき、当期末の利益配当につきましては、1株当たり17.5円とさせていただきます。これに中間配当金17.5円を含めた年間配当金は、1株当たり35円となります。

また、次期につきましては1株当たり40円（うち中間配当20円）の配当を予定しており、当期と比較しますと5円の増配を予定しております。

今後も、中長期的な視点にたつて、持続的な利益成長と企業価値の向上並びに株主価値の増大に務めてまいります。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び子会社8社により構成されており、事業はマンションの開発分譲を中心として、マンションの管理事業、賃貸関連事業、電力管理事業、リフォーム事業、仲介事業、戸建分譲事業等を行っております。

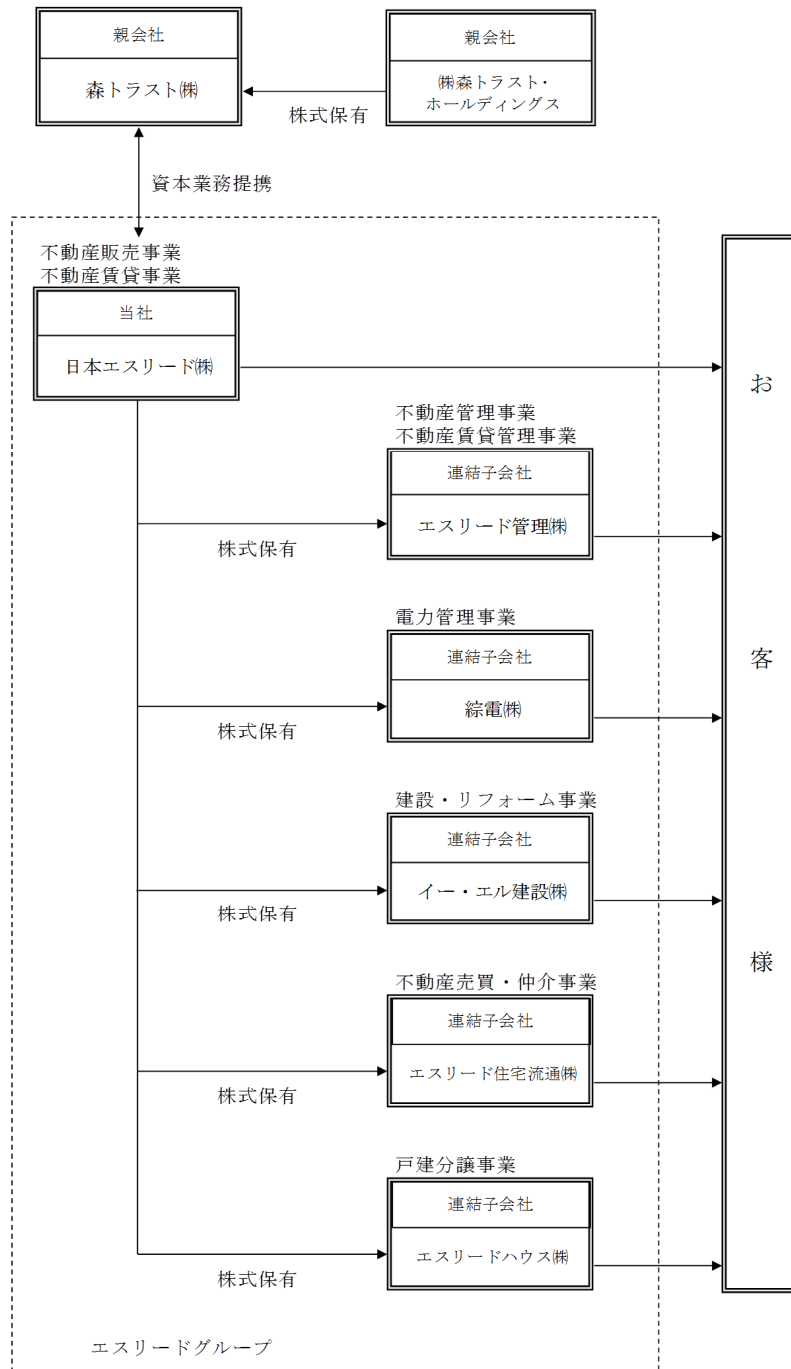
事業内容と当社及び子会社の位置づけは、次のとおりであります。

区分	主要な事業内容	主要な会社
不動産販売事業	マンションの分譲事業	日本エスリード株式会社(当社)
その他	マンションの賃貸事業	日本エスリード株式会社(当社)
	マンションの管理事業	エスリード管理株式会社
	マンションの賃貸管理事業	エスリード管理株式会社
	マンションの電力管理事業	綜電株式会社
	建設・リフォーム事業	イー・エル建設株式会社
	不動産売買・仲介事業	エスリード住宅流通株式会社
	戸建分譲事業	エスリードハウス株式会社
	その他の事業	その他2社

(注) 上表に記載のほか、2018年11月22日に当社子会社としてエスリード建物管理株式会社を設立しております。当該子会社は、エスリード管理株式会社が2019年4月1日付で不動産管理事業及び保険代理店事業を吸収分割させるための分割準備会社として設立したものであります。なお、エスリード管理株式会社は2019年4月1日付でエスリード賃貸株式会社に名称を変更しております。

上記の他、親会社として株式会社森トラスト・ホールディングス、森トラスト株式会社があります。

なお、事業内容と当社グループ及び親会社(株式会社森トラスト・ホールディングス、森トラスト株式会社)の位置づけは、次のとおりであります。



3. 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。

なお、今後につきましては、同業他社の国際会計基準の適用動向を踏まえた上で、国際会計基準の適用について検討を進めていく方針であります。

4. 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 (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	27,054,032	24,321,313
売掛金	476,245	692,968
販売用不動産	1,664,777	※1 3,420,176
仕掛販売用不動産	※1 28,453,418	※1 33,259,977
その他	377,583	934,253
流動資産合計	58,026,056	62,628,688
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,486,814	2,500,429
減価償却累計額	△1,285,969	△1,332,121
建物及び構築物(純額)	※1 1,200,845	※1 1,168,308
土地	※1 2,868,618	※1 2,698,618
リース資産	719,278	773,268
減価償却累計額	△380,173	△450,226
リース資産(純額)	339,105	323,042
その他	398,061	435,544
減価償却累計額	△344,584	△351,896
その他(純額)	※1 53,477	※1 83,647
有形固定資産合計	4,462,046	4,273,616
無形固定資産	32,428	31,464
投資その他の資産		
投資有価証券	282,411	240,099
繰延税金資産	333,990	282,377
その他	167,792	208,229
投資その他の資産合計	784,194	730,706
固定資産合計	5,278,669	5,035,787
資産合計	63,304,726	67,664,476

(単位:千円)

	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	5,378,626	5,380,621
1年内償還予定の社債	—	100,000
短期借入金	358,600	509,100
1年内返済予定の長期借入金	※1 8,544,000	※1 6,240,600
リース債務	83,967	75,392
未払法人税等	1,454,841	2,087,360
前受金	1,052,806	1,086,234
賞与引当金	202,722	208,796
その他	1,056,310	1,141,259
流動負債合計	18,131,874	16,829,364
固定負債		
社債	100,000	—
長期借入金	※1 5,445,000	※1 7,333,100
リース債務	284,617	275,260
退職給付に係る負債	115,538	123,786
役員退職慰労引当金	229,187	217,812
その他	173,683	158,551
固定負債合計	6,348,026	8,108,511
負債合計	24,479,900	24,937,875
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,983,000	1,983,000
資本剰余金	2,871,318	2,871,307
利益剰余金	33,948,587	37,883,152
自己株式	△63,329	△63,527
株主資本合計	38,739,576	42,673,933
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	85,248	52,667
その他の包括利益累計額合計	85,248	52,667
純資産合計	38,824,825	42,726,600
負債純資産合計	63,304,726	67,664,476

(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 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	48,340,224	57,195,645
売上原価	※1 35,101,794	※1 43,069,308
売上総利益	13,238,430	14,126,336
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	971,385	924,445
給料及び賞与	2,448,588	2,745,238
賞与引当金繰入額	201,395	208,224
退職給付費用	48,297	47,919
役員退職慰労引当金繰入額	20,590	9,357
租税公課	489,359	563,289
支払手数料	654,269	772,291
減価償却費	44,553	45,741
その他	1,607,351	1,639,481
販売費及び一般管理費合計	6,485,792	6,955,988
営業利益	6,752,638	7,170,347
営業外収益		
受取利息	923	866
解約違約金収入	12,330	108,954
保証金敷引収入	9,602	26,035
その他	29,697	31,053
営業外収益合計	52,553	166,909
営業外費用		
支払利息	98,742	93,808
その他	3,046	6,161
営業外費用合計	101,788	99,969
経常利益	6,703,403	7,237,287
特別損失		
減損損失	—	※2 170,000
特別損失合計	—	170,000
税金等調整前当期純利益	6,703,403	7,067,287
法人税、住民税及び事業税	2,000,714	2,684,687
法人税等調整額	396,476	△92,027
法人税等合計	2,397,191	2,592,660
当期純利益	4,306,211	4,474,627
親会社株主に帰属する当期純利益	4,306,211	4,474,627

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	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	4,306,211	4,474,627
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,587	△32,581
その他の包括利益合計	7,587	△32,581
包括利益	4,313,798	4,442,046
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,313,798	4,442,046
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 2017年4月1日 至 2018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	1,983,000	2,871,318	30,028,136	△63,099	34,819,356
当期変動額					
剰余金の配当			△385,760		△385,760
親会社株主に帰属する当期純利益			4,306,211		4,306,211
自己株式の取得				△230	△230
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	3,920,450	△230	3,920,220
当期末残高	1,983,000	2,871,318	33,948,587	△63,329	38,739,576

	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	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	77,661	77,661	34,897,017
当期変動額			
剰余金の配当			△385,760
親会社株主に帰属する当期純利益			4,306,211
自己株式の取得			△230
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	7,587	7,587	7,587
当期変動額合計	7,587	7,587	3,927,807
当期末残高	85,248	85,248	38,824,825

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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	1,983,000	2,871,318	33,948,587	△63,329	38,739,576
当期変動額					
剰余金の配当			△540,061		△540,061
親会社株主に帰属する当期純利益			4,474,627		4,474,627
自己株式の取得				△298	△298
自己株式の処分		△11		100	89
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△11	3,934,565	△198	3,934,356
当期末残高	1,983,000	2,871,307	37,883,152	△63,527	42,673,933

	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	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	85,248	85,248	38,824,825
当期変動額			
剰余金の配当			△540,061
親会社株主に帰属する当期純利益			4,474,627
自己株式の取得			△298
自己株式の処分			89
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△32,581	△32,581	△32,581
当期変動額合計	△32,581	△32,581	3,901,774
当期末残高	52,667	52,667	42,726,600

(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 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	6,703,403	7,067,287
減価償却費	144,791	146,052
減損損失	—	170,000
たな卸資産評価損	93,875	432,225
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	4,371	8,248
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△750	△11,375
受取利息及び受取配当金	△8,461	△7,503
支払利息	98,742	93,808
売上債権の増減額 (△は増加)	△198,885	△216,722
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△4,614,239	△6,836,178
仕入債務の増減額 (△は減少)	867,628	1,995
前受金の増減額 (△は減少)	167,527	33,428
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△184,358	△77,776
その他	130,441	△418,175
小計	3,204,087	385,314
利息及び配当金の受取額	8,453	7,508
利息の支払額	△91,966	△97,997
法人税等の支払額	△2,438,620	△2,071,970
営業活動によるキャッシュ・フロー	681,953	△1,777,145
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	△825,716	△826,238
定期預金の払戻による収入	825,209	825,716
有形固定資産の取得による支出	△10,743	△44,389
無形固定資産の取得による支出	△13,006	△5,675
投資有価証券の取得による支出	△4,458	△90,367
投資有価証券の売却による収入	4,552	85,731
その他	△2,497	△1,146
投資活動によるキャッシュ・フロー	△26,660	△56,368
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)	222,300	150,500
リース債務の返済による支出	△82,492	△86,567
割賦債務の返済による支出	△9,506	△9,066
長期借入れによる収入	10,251,000	8,227,500
長期借入金の返済による支出	△10,999,028	△8,642,800
社債の発行による収入	98,639	—
社債の償還による支出	△120,000	—
自己株式の取得による支出	△230	△298
自己株式の処分による収入	—	89
配当金の支払額	△385,713	△539,083
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,025,030	△899,727
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△369,738	△2,733,240
現金及び現金同等物の期首残高	26,598,054	26,228,315
現金及び現金同等物の期末残高	26,228,315	23,495,074

(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」182,556千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」333,990千円に含めて表示しております。

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、区分掲記しておりました「受取配当金」、「受取事務手数料」は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、当連結会計年度から「営業外収益」の「その他」に含めて表示しております。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「受取配当金」に表示していた7,537千円、「受取事務手数料」に表示していた7,554千円は、「その他」29,697千円として組み替えております。

(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)
販売用不動産	一千円	236,823千円
仕掛販売用不動産	14,334,580千円	12,755,649千円
建物及び構築物(純額)	581,902千円	560,945千円
土地	1,258,748千円	1,258,748千円
有形固定資産のその他(純額)	1,581千円	1,130千円
計	16,176,812千円	14,813,297千円

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)
1年内返済予定の長期借入金	8,544,000千円	5,992,000千円
長期借入金	5,418,000千円	6,878,000千円
計	13,962,000千円	12,870,000千円

(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)
	93,875千円	432,225千円

※2 減損損失

当社グループは、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

場所	用途	種類	減損損失
大阪市北区	賃貸資産	土地・建物等	170,000千円

当社グループは、賃貸資産については、個別の物件ごとにグルーピングを行っております。

当社グループは、当連結会計年度において、上記資産グループにおいては全社資産から賃貸資産への用途変更を意思決定したことに伴い、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。

なお、当該資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを3.5%で割り引いて算定しております。

(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

当社グループの報告セグメントは、当社及び連結子会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。

当社グループはマンションの販売から管理・リフォーム等、顧客ニーズに応じたそれぞれの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、当社グループは製品・サービス別のセグメントから構成されており、とりわけマンション分譲事業に特化した経営を行っているため、「不動産販売事業」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、経常利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益は、第三者取引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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント		その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産 販売事業	計				
売上高						
外部顧客への売上高	42,034,755	42,034,755	6,305,469	48,340,224	—	48,340,224
セグメント間の内部売上高又は振替高	139,174	139,174	63,275	202,449	△202,449	—
計	42,173,929	42,173,929	6,368,744	48,542,674	△202,449	48,340,224
セグメント利益	7,195,697	7,195,697	1,006,291	8,201,988	△1,498,585	6,703,403
セグメント資産	28,842,996	28,842,996	7,839,545	36,682,541	26,622,184	63,304,726
その他の項目						
たな卸資産評価損	61,145	61,145	32,729	93,875	—	93,875
減価償却費	590	590	103,088	103,679	41,112	144,791
受取利息	—	—	578	578	345	923
支払利息	84,392	84,392	5,194	89,586	9,155	98,742
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	47,870	47,870	21,516	69,387

(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、不動産賃貸事業、不動産管理事業、電力管理事業、建設・リフォーム事業、不動産仲介事業及び戸建分譲事業等を含んでおります。

2. (1) セグメント利益の調整額△1,498,585千円には、セグメント間取引消去△8,318千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,490,266千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であります。

(2) セグメント資産の調整額26,622,184千円には、全社資産26,872,497千円及び内部取引消去△250,312千円が含まれております。全社資産の主なものは親会社での余資運用資金（現金及び預金）、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。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の経常利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント		その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産 販売事業	計				
売上高						
外部顧客への売上高	49,013,093	49,013,093	8,182,552	57,195,645	—	57,195,645
セグメント間の内部売上高又は振替高	100,026	100,026	261,157	361,183	△361,183	—
計	49,113,119	49,113,119	8,443,709	57,556,829	△361,183	57,195,645
セグメント利益	7,317,414	7,317,414	1,409,845	8,727,260	△1,489,972	7,237,287
セグメント資産	35,324,750	35,324,750	9,611,639	44,936,390	22,728,086	67,664,476
その他の項目						
たな卸資産評価損	410,000	410,000	22,225	432,225	—	432,225
減価償却費	626	626	104,283	104,910	41,142	146,052
受取利息	—	—	588	588	277	866
支払利息	75,153	75,153	10,455	85,609	8,199	93,808
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	75,025	75,025	50,920	125,945

(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、不動産賃貸事業、不動産管理事業、電力管理事業、建設・リフォーム事業、不動産仲介事業及び戸建分譲事業等を含んでおります。

2. (1) セグメント利益の調整額△1,489,972千円には、セグメント間取引消去△13,622千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,476,350千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であります。

(2) セグメント資産の調整額22,728,086千円には、全社資産23,033,546千円及び内部取引消去△305,460千円が含まれております。全社資産の主なものは親会社での余資運用資金(現金及び預金)、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。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の経常利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018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

本邦の外部顧客への売上高の金額が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名
ジャパン・プライベート・リート投資法人	5,000,000	不動産販売事業

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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

本邦の外部顧客への売上高の金額が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

特定の顧客への外部売上高が連結損益計算書の売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

当連結会計年度において、固定資産の減損損失170,000千円を計上しております。また、当該金額は全て「その他」にかかるものであります。

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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 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	2,516.13円	2,769.02円
1株当たり当期純利益	279.07円	289.99円

(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 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(千円)	4,306,211	4,474,627
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)	4,306,211	4,474,627
期中平均株式数(千株)	15,430	15,430

(重要な後発事象)

重要な後発事象はありません。

5. その他

役員の変動

新任取締役候補(2019年6月25日付就任予定)

- 取締役 中澤博司(現 エスリード建物管理株式会社代表取締役)
- 取締役 小倉大輔(現 営業第四部長)
- 取締役 大城元樹(現 営業第五部長)
- 取締役 西田睦朗(現 事業部長)
- 取締役 毎熊正徳(現 事業部長兼名古屋支店長)