

## 2022年3月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2022年5月13日

上場会社名 株式会社 新日本建物

上場取引所 東

コード番号 8893 URL <https://www.kksnt.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長兼社長執行役員 (氏名) 池田 友彦

問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役兼専務執行役員 (氏名) 佐藤 啓明

管理本部長兼経営企画部長

TEL 03-5962-0776

定時株主総会開催予定日 2022年6月28日

配当支払開始予定日

2022年6月29日

有価証券報告書提出予定日 2022年6月29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. 2022年3月期の業績(2021年4月1日～2022年3月31日)

#### (1) 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	%
2022年3月期	19,468	23.3	1,734	2.6	1,515	5.7	1,236	27.0
2021年3月期	15,794	△6.6	1,689	△14.5	1,433	△8.8	973	△26.7

	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	%	%	%
2022年3月期	62.11	—	17.1	7.2	8.9
2021年3月期	48.90	—	14.9	6.4	10.7

(参考) 持分法投資損益 2022年3月期 ー百万円 2021年3月期 ー百万円

#### (2) 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
2022年3月期	20,419	7,612	37.3	382.51
2021年3月期	21,462	6,810	31.7	342.18

(参考) 自己資本 2022年3月期 7,612百万円 2021年3月期 6,810百万円

#### (3) 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
2022年3月期	4,540	168	△2,612	7,029
2021年3月期	2,322	△139	△2,197	4,933

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	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	%	%
2021年3月期	—	0.00	—	22.00	22.00	437	45.0	6.7
2022年3月期	—	0.00	—	22.00	22.00	437	35.4	6.1
2023年3月期(予想)	—	0.00	—	26.00	26.00		35.2	

(注)配当の基本方針については、添付書類4ページ「1. 経営成績等の概況(5)利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当」をご覧ください。

### 3. 2023年3月期の業績予想(2022年4月1日～2023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		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	21,260	9.2	1,950	12.5	1,710	12.9	1,470	18.9	73.86

※ 注記事項

(1) 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 : 有
- 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

(2) 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)	2022年3月期	19,914,617 株	2021年3月期	19,914,617 株
② 期末自己株式数	2022年3月期	13,256 株	2021年3月期	12,276 株
③ 期中平均株式数	2022年3月期	19,901,854 株	2021年3月期	19,902,946 株

※ 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等については、添付書類4ページ「1. 経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご覧ください。

・決算補足説明資料は2022年5月13日に当社ホームページに掲載します。

## ○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	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 財務諸表及び主な注記	5
(1) 貸借対照表	5
(2) 損益計算書	7
(3) 株主資本等変動計算書	8
(4) キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(会計方針の変更)	11
(セグメント情報等)	12
(持分法損益等)	14
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	15

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的な流行の中、依然として厳しい状況で推移いたしました。足元ではワクチン接種の進展等により新規感染者が徐々に減少し、また、政府の各種政策による効果や経済活動の段階的な再開等により、一部で景気の持ち直しの動きがみられました。しかしながら、新型コロナウイルス変異株による感染の再拡大リスクに加え、ウクライナ情勢の長期化・緊迫化による原材料・資源価格の上昇や物流の混乱、また、金融市場の変動など、先行きは不透明な状況が続いております。

当社が属する不動産業界では、不動産投資市場については、低金利等による良好な資金調達環境における投資家の高い投資意欲を背景に、引き続き堅調に推移いたしました。物流施設市場におきましても、首都圏ではe-コマースの普及等により物件需要が高まり、市場規模の拡大が継続いたしました。賃貸オフィス市場では、都心エリアを中心に空室率がやや高い状況となりました。新築マンション市場については、低金利と住宅ローン減税などに支えられた根強い購入意欲により、供給戸数が2年連続で増加するなど好調な販売動向となりました。一方で、優良な事業用地の取得競争が激化したことによる用地費の高騰、更に資材価格の上昇や半導体不足による建築工事費への影響など、今後の事業を取り巻く環境は厳しい状況となっております。

このような事業環境のもと、当社は中長期的な成長に向けて、強みである仕入企画力や事業提案力を活かし、事業用地の仕入活動に取り組んでまいりました。販売面においては、ホテル、物流施設、都市型コンパクトオフィスの販売や、都心部を中心とした高品質な資産運用型マンションの一棟販売並びに複数棟一括販売を予定どおり進捗させました。

この結果、当事業年度の業績は、売上高は194億68百万円（前期比23.3%増）、営業利益は17億34百万円（前期比2.6%増）、経常利益は15億15百万円（前期比5.7%増）、当期純利益は12億36百万円（前期比27.0%増）と増収・増益を達成することができました。

セグメントの業績は以下のとおりです。

#### (流動化事業)

当事業年度は、主に東京23区、神奈川県及び埼玉県において、ホテル、物流施設、都市型コンパクトオフィスの企画・開発・販売及び他デベロッパー向け開発用地の仕入・販売を行ってまいりました。

販売面におきましては、「東新宿プロジェクト」（ホテル、東京都新宿区）、「綾瀬プロジェクト」（物流施設、神奈川県綾瀬市）、「浦和美園プロジェクト」（物流施設、埼玉県さいたま市）、「八丁堀プロジェクト」（オフィスビル、東京都中央区）をはじめとする16件（前期比2件増）の引き渡しを行いました。

この結果、売上高は106億6百万円（前期比18.1%増）、一部物件で販売価格の見直しを行ったこと等から営業利益は13億58百万円（前期比4.4%減）となりました。

#### (マンション販売事業)

当事業年度は、東京23区を中心に仕入・開発・販売活動を展開し、資産運用型マンションの一棟販売並びに複数棟一括販売を行ってまいりました。

販売面におきましては「ルネサンスコート秋葉原（24戸）」（東京都千代田区）、「ルネサンス六本木プレミアムコート（11戸）」（東京都港区）、「ルネサンスコート中目黒（24戸）」（東京都目黒区）、「ルネサンスコート目黒（19戸）」（東京都目黒区）など、合計で13棟、販売戸数221戸（前期比31戸増）の引渡しを行いました。

この結果、売上高は87億97百万円（前期比41.2%増）、営業利益は10億72百万円（前期比36.8%増）の増収・増益となりました。

#### (戸建販売事業)

当事業年度は、投資家からの需要が高い都内の不動産市況を考慮し、流動化事業及びマンション販売事業に経営資源を集中させた結果、当事業に関する実績はありません。

#### (その他)

当事業年度の売上高は64百万円（前期比28.3%減）となり、営業利益は20百万円（前期比55.3%減）となりました。

## (2) 当期の財政状態の概況

### (流動資産)

当事業年度末における流動資産は、前期末と比べ7億85百万円減少（前期末比3.9%減）し、191億45百万円となりました。主な減少要因は、都心で好立地の用地仕入や進行中プロジェクトの建築進捗に伴い仕掛販売用不動産が42億77百万円増加（前期末比71.8%増）した一方で、ホテル・物流施設等の引渡しや資産運用型マンションの複数棟一括販売により、販売用不動産が70億6百万円減少（前期末比80.2%減）したこと等によるものであります。

### (固定資産)

当事業年度末における固定資産は、前期末と比べ2億60百万円減少（前期末比17.0%減）し、12億70百万円となりました。これは、関係会社長期貸付金が4億18百万円減少（前期末比89.3%減）したこと等によるものであります。

この結果、資産合計は10億43百万円減少（前期末比4.9%減）し、204億19百万円となりました。

### (流動負債)

当事業年度末における流動負債は、前期末と比べ43億4百万円減少（前期末比45.1%減）し、52億37百万円となりました。主な減少要因は、販売進捗に伴うプロジェクト借入金の返済により、短期借入金が6億9百万円減少（前期末比22.0%減）、1年内返済予定の長期借入金が38億28百万円減少（前期末比62.8%減）したこと等によるものであります。

### (固定負債)

当事業年度末における固定負債は、前期末と比べ24億59百万円増加（前期末比48.1%増）し、75億68百万円となりました。主な増加要因は、長期借入金が22億77百万円増加（前期末比46.7%増）したこと等によるものであります。

この結果、負債合計は18億45百万円減少（前期末比12.6%減）し、128億6百万円となりました。

### (純資産)

当事業年度末における純資産合計は、前期末と比べ8億2百万円増加（前期末比11.8%増）し、76億12百万円となりました。主な増加要因は、当期純利益で12億36百万円増加（前期末比27.0%増）したほか、剰余金の配当で4億37百万円の支払いによる減少、その他有価証券評価差額金が4百万円増加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

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前期末に比べ20億96百万円増加し、70億29百万円となりました。

当事業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)

当事業年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、45億40百万円の資金の増加（前期は23億22百万円の増加）となりました。これは主に、税引前当期純利益14億6百万円の計上や、ホテル・物流施設の販売や資産運用型マンションの複数棟一括販売を行ったこと等により、前期末に比べ棚卸資産が27億28百万円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)

当事業年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、1億68百万円の資金の増加（前期は1億39百万円の減少）となりました。これは主に、投資有価証券の売却による収入2億38百万円、長期貸付金の回収による収入2億65百万円がある一方、投資有価証券の取得による支出3億26百万円、長期貸付けによる支出65百万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)

当事業年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、26億12百万円の資金の減少（前期は21億97百万円の減少）となりました。これは主に、借入金が増加した21億60百万円の減少、配当金の支払額4億37百万円によるものであります。

	2020年3月	2021年3月期	2022年3月期
自己資本比率 (%)	27.1	31.7	37.3
時価ベースの自己資本比率 (%)	24.2	37.7	39.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	6.0	2.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	9.4	18.6

(注) 各指標の算出方法は以下のとおりであります。なお、算出の結果、数値がマイナスとなる場合には「—」で表示しております。

- ・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／キャッシュ・フロー
- ・インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利息の支払額

※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。

※キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを利用しております。

※有利子負債は、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全ての負債を対象としております。

## (4) 今後の見通し

わが国経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的な流行の影響から、力強さを欠いて推移してきましたが、ワクチン接種の進展や、緊急事態宣言等の行動制限の解除に伴う経済社会活動の段階的な引上げ等により、個人消費が上向き、緩やかな景気の持ち直しの動きがみられました。

一方で今後の事業環境については、新型コロナウイルス変異株による感染の再拡大リスクやウクライナ情勢の長期化・緊迫化によるエネルギー・原材料価格の高騰、また、金融資本市場の変動などが景気の下振れリスクとなる懸念もあり、今後も予断を許さない状況にあります。

そのような事業環境のなか当社におきましては、複数棟の資産運用型マンションや物流施設などの販売契約が予定通り進んでいることなどから、次期の業績見通しにつきましては、売上高は212億60百万円（前期比9.2%増）、営業利益は19億50百万円（前期比12.5%増）、経常利益は17億10百万円（前期比12.9%増）、当期純利益は14億70百万円（前期比18.9%増）の増収・増益を見込んでおります。

なお、次期の業績見通しは、本資料の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。今後公表すべき事項が生じた場合は速やかにお知らせいたします。

## (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、株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策の一つとして考えております。将来の事業展開に必要な内部留保を確保しつつ、各期の業績や社会情勢を勘案して、配当性向30%以上を目途として安定した配当を継続していくことを基本方針としております。

当期の期末配当金につきましては、1株あたり22円とする予定であります。

なお、次期の配当予想につきましては、1株あたり普通配当26円（配当性向35.2%）といたしました。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、海外からの資金調達がないことや外国人株主比率が低いこと、及び財務諸表の期間比較可能性や企業間の比較可能性を考慮し、当面は日本基準を採用することとしております。なお、国際会計基準の適用については、資金調達の状況や株主構成、国内同業他社の動向等を踏まえ、適切に対応していく方針であります。

## 3. 財務諸表及び主な注記

## (1) 貸借対照表

	(単位：千円)	
	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,933,785	7,029,853
販売用不動産	8,731,547	1,724,566
仕掛販売用不動産	5,961,007	10,238,427
原材料及び貯蔵品	487	1,063
前渡金	64,250	17,500
前払費用	29,596	25,636
関係会社短期貸付金	10,000	-
その他	199,999	108,331
流動資産合計	19,930,673	19,145,378
固定資産		
有形固定資産		
建物	596,178	596,900
減価償却累計額	△78,553	△97,618
建物(純額)	517,625	499,282
構築物	14,192	14,192
減価償却累計額	△4,706	△6,125
構築物(純額)	9,485	8,066
工具、器具及び備品	67,929	67,412
減価償却累計額	△39,730	△47,497
工具、器具及び備品(純額)	28,199	19,915
土地	79,594	79,594
リース資産	18,506	18,506
減価償却累計額	△9,489	△14,389
リース資産(純額)	9,017	4,116
有形固定資産合計	643,922	610,974
無形固定資産		
借地権	1,465	1,465
ソフトウェア	1,258	629
リース資産	13,075	8,923
無形固定資産合計	15,798	11,017
投資その他の資産		
投資有価証券	232,854	228,294
関係会社株式	63,880	26,027
出資金	31,530	31,530
関係会社長期貸付金	468,610	50,000
破産更生債権等	8,116	7,733
長期前払費用	1,057	5,719
差入保証金	76,944	76,886
繰延税金資産	181,887	224,938
その他	19,047	12,770
貸倒引当金	△212,468	△15,603
投資その他の資産合計	871,459	648,296
固定資産合計	1,531,180	1,270,289
繰延資産		
社債発行費	677	3,723
繰延資産合計	677	3,723
資産合計	21,462,531	20,419,391

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	100,178	296,858
短期借入金	2,769,300	2,159,460
1年内返済予定の長期借入金	6,092,880	2,264,228
1年内償還予定の社債	250,000	50,000
リース債務	9,837	8,799
未払金	12,472	8,490
未払費用	53,088	39,864
未払法人税等	129,369	115,396
前受金	55,983	23,020
預り金	16,581	18,936
賞与引当金	51,535	55,526
その他	1,421	197,387
流動負債合計	9,542,649	5,237,968
固定負債		
社債	-	200,000
長期借入金	4,879,677	7,157,408
リース債務	14,123	5,323
資産除去債務	25,743	25,976
退職給付引当金	47,079	49,616
役員退職慰労引当金	106,696	123,808
その他	36,391	6,742
固定負債合計	5,109,711	7,568,875
負債合計	14,652,360	12,806,844
純資産の部		
株主資本		
資本金	854,500	854,500
資本剰余金		
資本準備金	40,983	40,983
資本剰余金合計	40,983	40,983
利益剰余金		
利益準備金	115,449	159,234
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	5,718,613	6,473,138
利益剰余金合計	5,834,062	6,632,373
自己株式	△3,789	△4,192
株主資本合計	6,725,755	7,523,664
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	84,414	88,882
評価・換算差額等合計	84,414	88,882
純資産合計	6,810,170	7,612,547
負債純資産合計	21,462,531	20,419,391



## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
<b>売上高</b>		
流動化販売高	8,978,486	10,606,903
マンション販売高	6,228,378	8,797,096
戸建販売高	497,610	-
その他	89,801	64,361
売上高合計	15,794,276	19,468,361
<b>売上原価</b>		
流動化販売原価	7,210,084	8,622,871
マンション販売原価	5,050,079	7,139,717
戸建販売原価	395,563	-
その他	36,508	35,824
売上原価合計	12,692,236	15,798,414
<b>売上総利益</b>	3,102,040	3,669,947
販売費及び一般管理費	1,412,154	1,935,891
<b>営業利益</b>	1,689,885	1,734,055
<b>営業外収益</b>		
受取利息	16,402	14,068
受取配当金	2,259	2,404
受取地代家賃	6,349	3,095
未払配当金除斥益	-	4,888
その他	9,137	5,416
営業外収益合計	34,149	29,873
<b>営業外費用</b>		
支払利息	246,013	244,085
解約金	30,000	-
その他	14,771	4,567
営業外費用合計	290,785	248,653
<b>経常利益</b>	1,433,248	1,515,274
<b>特別利益</b>		
関係会社株式売却益	9,001	26,894
投資有価証券売却益	-	1,001
特別利益合計	9,001	27,895
<b>特別損失</b>		
関係会社株式評価損	11,239	16,272
投資有価証券評価損	-	99,999
貸倒引当金繰入額	177,078	20,256
特別損失合計	188,318	136,529
<b>税引前当期純利益</b>	1,253,931	1,406,640
<b>法人税、住民税及び事業税</b>	229,388	215,500
法人税等調整額	51,200	△45,022
<b>法人税等合計</b>	280,589	170,477
<b>当期純利益</b>	973,342	1,236,162

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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		
		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	854,500	40,983	40,983	65,690	5,292,614	5,358,305
当期変動額						
剰余金の配当				49,758	△547,344	△497,585
当期純利益					973,342	973,342
自己株式の取得						
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	—	—	49,758	425,998	475,756
当期末残高	854,500	40,983	40,983	115,449	5,718,613	5,834,062

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評 価差額金	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	△3,398	6,250,390	48,350	48,350	6,298,741
当期変動額					
剰余金の配当		△497,585			△497,585
当期純利益		973,342			973,342
自己株式の取得	△391	△391			△391
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			36,063	36,063	36,063
当期変動額合計	△391	475,365	36,063	36,063	511,429
当期末残高	△3,789	6,725,755	84,414	84,414	6,810,170

当事業年度(自 2021年4月1日 至 2022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		
		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	854,500	40,983	40,983	115,449	5,718,613	5,834,062
当期変動額						
剰余金の配当				43,785	△481,636	△437,851
当期純利益					1,236,162	1,236,162
自己株式の取得						
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	—	—	43,785	754,525	798,311
当期末残高	854,500	40,983	40,983	159,234	6,473,138	6,632,373

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評 価差額金	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	△3,789	6,725,755	84,414	84,414	6,810,170
当期変動額					
剰余金の配当		△437,851			△437,851
当期純利益		1,236,162			1,236,162
自己株式の取得	△402	△402			△402
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			4,468	4,468	4,468
当期変動額合計	△402	797,908	4,468	4,468	802,376
当期末残高	△4,192	7,523,664	88,882	88,882	7,612,547

## (4) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,253,931	1,406,640
減価償却費	41,225	38,345
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	189,390	694
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	2,955	2,536
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	16,402	17,112
受取利息及び受取配当金	△18,662	△16,472
支払利息	246,013	244,085
棚卸資産の増減額 (△は増加)	1,833,597	2,728,985
前渡金の増減額 (△は増加)	9,800	46,750
仕入債務の増減額 (△は減少)	△263,309	196,679
投資有価証券売却損益 (△は益)	△9,001	△1,001
投資有価証券評価損益 (△は益)	-	99,999
関係会社株式評価損	-	16,272
前受金の増減額 (△は減少)	△201,872	△32,963
預り金の増減額 (△は減少)	△26,164	2,354
その他	△245,086	242,751
小計	2,829,218	4,992,773
利息及び配当金の受取額	13,430	22,749
利息の支払額	△247,267	△243,819
法人税等の支払額	△272,410	△231,256
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,322,971	4,540,447
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△6,138	△721
投資有価証券の取得による支出	△268,331	△326,000
投資有価証券の売却による収入	205,000	238,001
出資金の払込による支出	△4,500	-
関係会社株式の取得による支出	△110,000	-
関係会社株式の売却による収入	119,001	26,894
短期貸付金の純増減額 (△は増加)	△10,000	10,000
長期貸付けによる支出	△217,800	△65,000
長期貸付金の回収による収入	152,800	265,793
その他	152	19,494
投資活動によるキャッシュ・フロー	△139,816	168,461
<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)	△43,500	△609,840
長期借入れによる収入	6,415,100	7,178,660
長期借入金の返済による支出	△8,061,080	△8,729,580
社債の発行による収入	-	246,010
社債の償還による支出	-	△250,000
リース債務の返済による支出	△9,794	△9,837
配当金の支払額	△497,585	△437,851
その他	△391	△402
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,197,251	△2,612,840
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△14,095	2,096,067
現金及び現金同等物の期首残高	4,947,881	4,933,785
現金及び現金同等物の期末残高	4,933,785	7,029,853

(5) 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。

(会計方針の変更)

・収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金の期首残高へ与える影響はありません。また、当会計年度の損益に与える影響もありません。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前会計年度に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報については記載していません。

・時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。これによる、財務諸表への影響はありません。

(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。

当社は、本社に事業本部を置き、事業本部は当社の取り扱う製品・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。

従って、当社は取り扱う製品・サービスの内容の別を基礎とした、製品・サービス別セグメントから構成されており、「流動化事業」、「マンション販売事業」及び「戸建販売事業」の3つを報告セグメントとしております。

「流動化事業」は、他デベロッパー向けの開発用地等及び物流施設等の収益物件の企画・販売を行っております。「マンション販売事業」は、自社開発、他社との共同開発等によるマンションの販売を行っております。「戸建販売事業」は、戸建住宅、戸建住宅用地、資産運用型アパート等の開発・販売を行っております。

## 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、財務諸表の作成方法と同一であります。

## 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及び収益の分解情報

前事業年度（自 2020年4月1日 至 2021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	財務諸表 計上額 (注) 3
	流動化事業	マンション 販売事業	戸建 販売事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	8,978,486	6,228,378	497,610	15,704,475	89,801	15,794,276	—	15,794,276
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	8,978,486	6,228,378	497,610	15,704,475	89,801	15,794,276	—	15,794,276
セグメント利益	1,420,128	783,409	74,178	2,277,717	45,241	2,322,958	△633,073	1,689,885
セグメント資産	9,871,948	9,659,276	155,452	19,686,677	651,403	20,338,081	1,124,450	21,462,531
その他の項目								
減価償却費	904	1,111	1	2,016	24,042	26,059	15,165	41,225
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	6,559	6,559

(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、賃貸事業、建築請負事業、仲介事業、コンサルティング事業等を含んでおります。

2. 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△633,073千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、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1,124,450千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない有形固定資産、投資有価証券及び差入保証金等であります。

3. セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当事業年度(自 2021年4月1日 至 2022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	財務諸表 計上額 (注) 3
	流動化事業	マンション 販売事業	戸建 販売事業	計				
売上高								
一時点で移転される財	10,456,936	8,766,450	—	19,223,386	458	19,223,844	—	19,223,844
一定の期間にわたり移 転される財	—	—	—	—	—	—	—	—
顧客との契約から 生じる収益	10,456,936	8,766,450	—	19,223,386	458	19,223,844	—	19,223,844
その他の収益(注) 4	149,967	30,645	—	180,612	63,903	244,516	—	244,516
外部顧客への売上高	10,606,903	8,797,096	—	19,403,999	64,361	19,468,361	—	19,468,361
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	10,606,903	8,797,096	—	19,403,999	64,361	19,468,361	—	19,468,361
セグメント利益	1,358,056	1,072,074	—	2,430,131	20,204	2,450,335	△716,280	1,734,055
セグメント資産	6,773,573	12,224,574	—	18,998,148	623,692	19,621,841	797,550	20,419,391
その他の項目								
減価償却費	728	604	—	1,332	23,284	24,617	13,728	38,345
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	721	721

(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、賃貸事業、建築請負事業、仲介事業、コンサルティング事業等を含んでおります。

2. 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△716,280千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、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797,550千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない有形固定資産、投資有価証券及び差入保証金等であります。

3. セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

4. 「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく収入等であります。

## 【関連情報】

前事業年度(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

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
ゼータ1合同会社	3,889,530	マンション販売事業
株式会社シャロンテック	2,322,050	流動化事業
株式会社リバティ	1,644,376	流動化事業

当事業年度(自 2021年4月1日 至 2022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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
ゼータ2合同会社	5,212,846	マンション販売事業
グローリーシールド合同会社	3,030,000	流動化事業
UAプロパティーズ特定目的会社	2,284,000	流動化事業

【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】

前事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2021年4月1日 至 2022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】

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】

該当事項はありません。

(持分法損益等)

該当事項はありません。



## (1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり純資産額	342.18円	382.51円
1株当たり当期純利益	48.90円	62.11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。

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	973,342	1,236,162
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	973,342	1,236,162
普通株式の期中平均株式数(千株)	19,902	19,901

## 3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	6,810,170	7,612,547
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	6,810,170	7,612,547
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(千株)	19,902	19,901

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。