



2021年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2021年5月13日

上場会社名 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 2021年6月29日

配当支払開始予定日

2021年6月30日

有価証券報告書提出予定日 2021年6月30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	68,999	11.9	7,018	11.7	7,001	12.5	4,506	11.1
2020年3月期	61,638	7.8	7,948	10.9	8,000	10.5	5,070	13.3

(注) 包括利益 2021年3月期 4,556百万円 (9.8%) 2020年3月期 5,050百万円 (13.7%)

	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	292.06		9.2	7.6	10.2
2020年3月期	328.58		11.3	10.8	12.9

(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	104,879	51,137	48.8	3,314.13
2020年3月期	80,494	47,198	58.6	3,058.84

(参考) 自己資本 2021年3月期 51,137百万円 2020年3月期 47,198百万円

(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	9	799	12,990	31,019
2020年3月期	10,872	1,287	7,502	18,837

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		20.00		20.00	40.00	617	12.2	1.3
2021年3月期		20.00		20.00	40.00	617	13.7	1.3
2022年3月期(予想)		20.00		20.00	40.00		12.5	

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)	27,000	34.8	2,200	40.2	2,000	30.3	1,200	26.3	77.77
通期	75,000	8.7	8,300	18.3	8,100	15.7	4,950	9.8	320.80

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	15,465,600 株	2020年3月期	15,465,600 株
期末自己株式数	2021年3月期	35,624 株	2020年3月期	35,548 株
期中平均株式数	2021年3月期	15,430,029 株	2020年3月期	15,430,184 株

(参考)個別業績の概要

1. 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	57,712	7.0	4,411	33.9	4,736	31.8	3,162	28.9
2020年3月期	53,957	7.5	6,678	12.9	6,946	12.8	4,446	16.0

	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	204.94	
2020年3月期	288.14	

(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	91,013	44,331	48.7	2,873.08
2020年3月期	72,701	41,736	57.4	2,704.90

(参考) 自己資本 2021年3月期 44,331百万円 2020年3月期 41,736百万円

2. 2022年3月期の個別業績予想(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		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)	19,000	25.0	1,500	46.9	1,000	28.4	64.81
通期	55,000	4.7	6,000	26.7	3,900	23.3	252.75

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。

(決算補足説明資料の入手方法)

決算補足説明資料はTDnetで同日開示しております。

○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	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	6
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	8
4. 連結財務諸表及び主な注記	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
連結損益計算書	11
連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(表示方法の変更)	16
(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、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、経済活動が抑制される厳しい状況で推移いたしました。政府による経済政策等で若干の持ち直しが見られるものの、未だ同感染症収束の見通しは立っておらず、依然として先行きの不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産販売事業においては、以前から用地代・建築コストの高止まりに伴うマンション販売価格の高止まりが長く続いている中、同感染症による影響が懸念されましたが、他業種ほどの落ち込みは見られませんでした。

このような事業環境のもと、当社グループはお客様から選ばれる良質なマンションづくりに努めてまいりました。販売の面では、従来通りの活動が制限される中においても、お客様に安心してマンション購入をご検討いただくべく、WEB商談システムの活用・IT重説の導入など非対面での販売方法を拡充し、マンションギャラリーを完全予約制で運営してご来場前の検温をお願いするなど、いわゆる「新しい生活様式」に対応した施策を行ってまいりました。建築工事の面では、当社設計室スタッフによる厳格な施工管理を実施し、工期遅延の予防に努めてまいりました。また、同感染症拡大によるインバウンド需要の減少に鑑み、ホテル・民泊として開業予定だった物件については、迅速な意思決定のもとで一時的に賃貸住宅に転用し、業績への影響を最小限に抑制いたしました。

事業所内においては、「職場クラスター」発生への防止策を徹底いたしました。換気・マスク着用の徹底、座席間隔の確保、アクリル板の設置といった飛沫感染防止策に加え、全従業員への定期的なPCR検査実施と健康管理、複数人での会食の自粛、厳格な自宅待機基準の運用、時差出勤の実施、本社オフィス入口に設置したサーモグラフィによる従業員並びに来訪者の体温管理等、さまざまな対策を講じてまいりました。

これらの結果、同感染症の当社グループ業績への影響は最小限に抑えることができました。マンションの販売・引渡が好調に推移し、連結売上高は689億99百万円（前期比11.9%増）となりましたが、ホテル・民泊物件の棚卸資産にかかる評価損の計上や従業員数増加に伴う人件費の増加により、連結営業利益は70億18百万円（前期比11.7%減）、連結経常利益は70億1百万円（前期比12.5%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は45億6百万円（前期比11.1%減）となりました。

当社は、厳選した用地取得と商品企画を徹底し、お客様から選ばれるマンションづくりに努めた結果、2021年3月期中に完成した新築分譲マンションを完売し、2017年3月期から2021年3月期にかけて、5期連続で「完成在庫0」（※）という確かな実績を積み上げることができました。

また、当連結会計年度からは主力の関西圏に加え、東海圏での新築マンションの引渡しを開始し、事業エリアを拡大いたしました。

当社グループは、経営目標の達成状況を判断するための客観的な指標として経常利益を採用しております。当連結会計年度における経常利益は、目標額70億円に対し実績70億1百万円となり、目標を達成することができました。

※各連結会計年度末において竣工済未契約住戸ゼロ（日刊不動産経済通信2021年3月31日号）

セグメントごとの経営成績は次のとおりです。

1) 不動産販売事業

不動産販売事業の中でもマンション分譲事業においては、当社の強みである用地取得力やマーケティング力を活かし、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ったこと、新型コロナウイルス感染症対策に努めたこと、建築工事の遅延も生じなかったことなどから、マンションの販売・引渡が好調に推移しましたが、ホテル・民泊物件の棚卸資産にかかる評価損の計上等により、外部顧客への売上高571億23百万円（前期比7.6%増）、セグメント利益は59億41百万円（前期比27.0%減）となりました。

2) その他

既存のマンション周辺事業である賃貸事業、賃貸関連事業、不動産の仲介・買取再販事業等が堅調に推移し、外部顧客への売上高は118億75百万円（前期比39.2%増）、セグメント利益は26億87百万円（前期比77.5%増）となりました。

② 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 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)		
	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 OSAKA MID WEST	122	3,788,828	エスリード守山セントラル	103	3,696,749
	エスリード草津本陣邸	104	3,777,556	エスリード南草津グランプレイス	83	3,105,580
	エスリード神戸ハーバーテラス	195	3,643,566	エスリードザ・ランドマーク神戸	119	1,935,806
	エスリード難波ザ・アーク	214	3,596,091	エスリード中之島ザ・コア	120	1,910,300
	エスリード難波 THE FIRST	140	2,747,433	エスリード大阪NAGAHORI GATE	110	1,737,987
	エスリード京橋セントラル	140	2,411,253	エスリード神戸兵庫駅アクアヴィラ	105	1,650,033
	エスリード大阪城アクシス	141	2,248,909	エスリード京都梅小路アヴェニテ	90	1,618,873
	エスリード難波ザ・ゲート	138	2,239,036	エスリード大阪梅田リュクス	87	1,545,188
	エスリード五位堂駅前	69	2,116,657	エスリード守ロミッドゲート	41	1,505,950
	エスリード神戸レジデンス	100	1,868,473	エスプレイス大阪城サウスコンフォート	112	1,448,496
	その他	1,254	24,558,513	その他	1,818	32,317,858
	小計	2,617	52,996,320	小計	2,788	52,472,824
	中古マンション	—	—	中古マンション	23	526,303
	学生寮	—	—	学生寮	116	1,900,298
土地建物	土地	—	350	土地建物	—	1,958,890
その他	—	—	110,601	—	—	293,583
	合計	—	53,107,272	合計	—	57,151,899

(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等であります。

③ 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 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)			
	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	2,421	45,723,066	729	15,945,989	2,505	46,332,567	307	7,379,131
土地建物	—	204,750	—	204,400	—	1,754,490	—	—
計	2,421	45,927,816	729	16,150,389	2,505	48,087,058	307	7,379,131

(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総資産は、前連結会計年度末に比べて243億85百万円増加して1,048億79百万円となりました。これは主に現金及び預金の増加121億82百万円、仕掛販売用不動産の増加59億18百万円、販売用不動産の増加40億円によるものです。

(負債)

当連結会計年度末における負債は、前連結会計年度末に比べて204億46百万円増加して537億42百万円となりました。これは主に借入金の増加132億34百万円、支払手形及び買掛金の増加23億68百万円、電子記録債務の増加32億78百万円、リース債務の増加10億20百万円によるものです。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は、前連結会計年度末に比べて39億38百万円増加して511億37百万円となりました。この結果、自己資本比率は48.8%となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当社グループの中でもマンション分譲事業においては、事業用地の取得から物件の竣工まで約2年程度と、比較的長期間にわたる資金回収が前提となっております。このような中でマンションプロジェクトの始まりである開発用地の取得段階においては、金融機関からの借入を前提としつつも、迅速な意思決定によって同業他社との競争優位性を構築するべく、手許資金での用地取得が可能となるよう一定以上の資金水準を保っております。

また、マンション竣工後の資金回収サイクルを最短化すべく、「完成在庫0」を基本とした物件の早期完売体制を構築しております。建築コストを含めたマンションプロジェクトの資金回収を当該マンションの販売代金で賄うことを前提とした、健全な財務体質を追求しております。

一方、マンション周辺事業及び当社グループ全体においても、新規事業をはじめ様々な事業拡大に向けた積極的かつ機動的な意思決定を行うべく一定以上の資金水準を維持することとしており、余剰資金は必要に応じてグループ間融資を行うなど、グループ資金マネジメントによる効率的な活用に努めております。

株主還元については安定した配当政策の実施を基本方針とし、成長投資や必要な手許資金を考慮したうえで決定しております。

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121億81百万円増加し、当連結会計年度末には310億19百万円となりました。

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9百万円（前年同期は108億72百万円の減少）となりました。これは主に税金等調整前当期純利益70億1百万円、たな卸資産の増加113億41百万円、法人税等の支払額23億44百万円によるものです。

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7億99百万円（前年同期は12億87百万円の減少）となりました。これは主に有形固定資産の取得による支出7億77百万円によるものです。

3) 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動の結果増加した資金は129億90百万円（前年同期は75億2百万円の増加）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258億18百万円を借入れ、マンションが竣工したこと等に伴い借入金125億84百万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

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
自己資本比率	63.1%	58.6%	48.8%
時価ベースの自己資本比率	34.7%	26.8%	24.8%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—	—

(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) 各期のキャッシュ・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

当社グループのマンション分譲事業の主力地域である関西では、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、リニア中央新幹線の延伸など、さまざまなトピックが予定されています。大阪市中心部だけでなくエリア全体での開発が進んでいる関西は、今後の日本経済を牽引していく力がある都市です。

しかしながら、少子高齢化に起因す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により、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見されます。このような経営環境の中、関西圏でのマンション分譲事業のみで絶えず変化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。

こういった認識のもと、当社グループの事業戦略において第一の柱として位置づけているマンション分譲事業では、当連結会計年度から主力の関西圏に加え、東海圏での新築マンションの引渡しを開始いたしました。事業エリアを拡大して、今後も良質なマンションを供給してまいります。

また、マンション分譲以外の二つ目の大きな柱と位置づけていたマンション周辺事業（マンションの管理事業、賃貸関連事業、電力供給事業、建設・リフォーム事業、不動産の仲介・買取再販事業、戸建分譲事業、宿泊施設の運営・管理事業、マンション・ビルの清掃事業等）は、当社グループを支える収益源へと成長しており、関連事業の更なる拡大、新規事業への進出に努めてまいります。

ここへ当社グループ三つ目の柱として不動産証券化事業を加えるべく、2021年3月に新会社エスリード・アセットマネジメント株式会社を設立し、同事業への参入準備を本格開始いたしました。第一の柱の用地取得力・企画力、第二の柱のマンション保守運営力等の経営資源を活用することで第三の柱を成長させていく予定です。

今後は、これら三本の柱をさらに拡大・充実させ、お客様をはじめ当社の事業活動に関わるすべての皆様への感謝を決して忘れずに、更なる業績向上を図るとともに、「エスリードグループ」一体で社会に貢献し、都市と住まいの未来を見据えて、皆様に幸せをお届けしてまいります。

これらにより、連結売上高は750億円（前期比8.7%増）、連結営業利益は83億円（前期比18.3%増）、連結経常利益は81億円（前期比15.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は49億500万円（前期比9.8%増）を見込んでおります。なお、2022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、当期末の期末配当金につきましては、1株当たり20円とさせていただきます。これに中間配当金20円を含めた年間配当金は、1株当たり40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ます。

今後も、中長期的な視点にたって、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努めてまいります。

2. 企業集団の状況

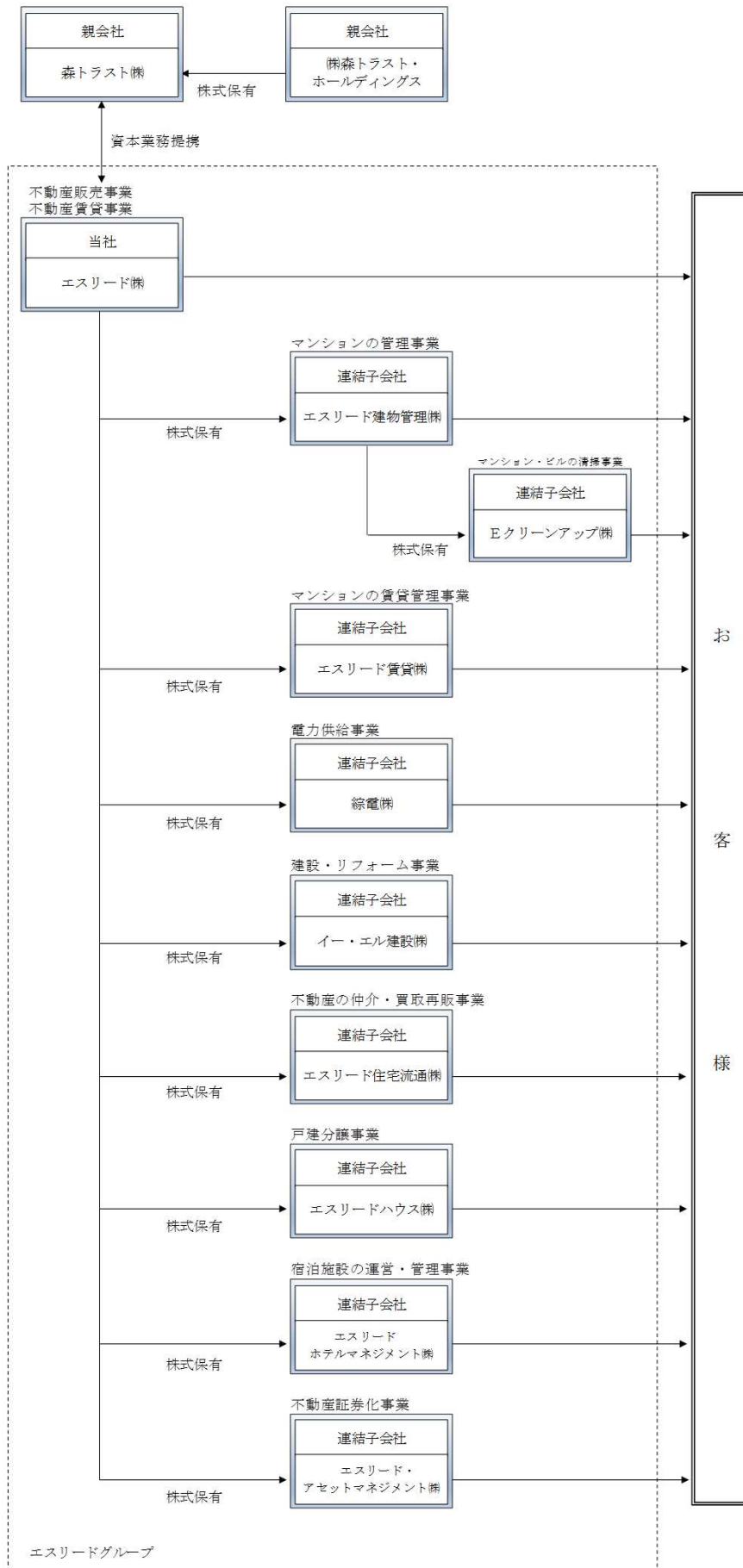
当社グループは、当社及び子会社10社により構成されており、事業はマンションの開発分譲を中心として、マンションの管理事業、賃貸関連事業、電力供給事業、建設・リフォーム事業、不動産の仲介・買取再販事業、戸建分譲事業、宿泊施設の運営・管理事業、不動産証券化事業、マンション・ビルの清掃事業等を行っております。

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	エスリード株式会社（当社）
その他	マンションの賃貸事業	エスリード株式会社（当社）
	マンションの管理事業	エスリード建物管理株式会社
	マンションの賃貸管理事業	エスリード賃貸株式会社
	電力供給事業	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
	不動産の仲介・買取再販事業	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
	宿泊施設の運営・管理事業	エスリードホテルマネジメント株式会社
	不動産証券化事業	エスリード・アセットマネジメント株式会社
	マンション・ビルの清掃事業	Eクリーンアップ株式会社
その他の事業	その他1社	

(注) 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 (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	19,664,422	31,846,519
売掛金	984,371	2,397,428
販売用不動産	※1 12,320,162	※1 16,320,577
仕掛販売用不動産	※1 40,119,633	※1 46,037,685
その他	1,398,188	696,014
流動資産合計	74,486,778	97,298,225
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,391,480	2,399,102
減価償却累計額	△1,097,822	△1,153,146
建物及び構築物（純額）	※1 1,293,657	※1 1,245,955
機械装置及び運搬具	1,188,200	1,774,580
減価償却累計額	△199,408	△259,177
機械装置及び運搬具（純額）	988,792	1,515,402
土地	※1 2,271,294	※1 2,420,065
リース資産	838,182	1,881,272
減価償却累計額	△521,895	△615,108
リース資産（純額）	316,286	1,266,163
その他	125,260	154,150
減価償却累計額	△79,667	△100,940
その他（純額）	※1 45,592	※1 53,209
有形固定資産合計	4,915,623	6,500,798
無形固定資産	51,853	60,761
投資その他の資産		
投資有価証券	216,670	293,820
繰延税金資産	560,328	435,355
その他	262,926	290,953
投資その他の資産合計	1,039,925	1,020,129
固定資産合計	6,007,402	7,581,689
資産合計	80,494,181	104,879,914

(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	5,788,968	8,157,464
電子記録債務	—	3,278,440
短期借入金	—	138,100
1年内返済予定の長期借入金	※1 7,780,250	※1 12,394,000
リース債務	77,176	132,848
未払法人税等	2,033,140	2,077,842
前受金	764,407	554,077
賞与引当金	209,763	270,466
その他	1,214,684	1,464,419
流動負債合計	17,868,390	28,467,658
固定負債		
社債	—	500,000
長期借入金	※1 14,567,850	※1 23,050,050
リース債務	266,493	1,231,549
退職給付に係る負債	125,064	124,372
役員退職慰労引当金	222,500	226,750
資産除去債務	23,320	23,320
その他	222,530	119,206
固定負債合計	15,427,758	25,275,248
負債合計	33,296,148	53,742,906
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,983,000	1,983,000
資本剰余金	2,871,307	2,871,307
利益剰余金	42,374,619	46,263,898
自己株式	△63,881	△63,983
株主資本合計	47,165,045	51,054,222
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	32,986	82,785
その他の包括利益累計額合計	32,986	82,785
純資産合計	47,198,032	51,137,007
負債純資産合計	80,494,181	104,879,914

(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	61,638,038	68,999,416
売上原価	※1 46,312,441	※1 54,421,626
売上総利益	15,325,597	14,577,790
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	817,150	540,114
給料及び賞与	2,978,907	3,069,028
賞与引当金繰入額	203,860	261,292
退職給付費用	47,670	50,379
役員退職慰労引当金繰入額	4,687	4,250
租税公課	864,344	1,007,052
支払手数料	684,897	780,990
減価償却費	60,471	77,911
その他	1,714,613	1,767,848
販売費及び一般管理費合計	7,376,602	7,558,866
営業利益	7,948,995	7,018,923
営業外収益		
受取利息	803	628
解約違約金収入	26,770	27,740
保証金敷引収入	81,776	83,392
助成金収入	7,258	38,857
その他	49,186	50,663
営業外収益合計	165,794	201,281
営業外費用		
支払利息	111,525	200,558
その他	3,230	18,003
営業外費用合計	114,756	218,561
経常利益	8,000,033	7,001,643
特別損失		
固定資産除却損	※2 9,919	—
特別損失合計	9,919	—
税金等調整前当期純利益	7,990,114	7,001,643
法人税、住民税及び事業税	3,189,287	2,392,146
法人税等調整額	△269,273	103,016
法人税等合計	2,920,014	2,495,162
当期純利益	5,070,100	4,506,481
親会社株主に帰属する当期純利益	5,070,100	4,506,481

(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	5,070,100	4,506,481
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△19,680	49,798
その他の包括利益合計	△19,680	49,798
包括利益	5,050,419	4,556,280
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,050,419	4,556,280
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	1,983,000	2,871,307	37,883,152	△63,527	42,673,933
当期変動額					
剰余金の配当			△578,634		△578,634
親会社株主に帰属する当期純利益			5,070,100		5,070,100
自己株式の取得				△353	△353
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	4,491,466	△353	4,491,112
当期末残高	1,983,000	2,871,307	42,374,619	△63,881	47,165,045

	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	52,667	52,667	42,726,600
当期変動額			
剰余金の配当			△578,634
親会社株主に帰属する当期純利益			5,070,100
自己株式の取得			△353
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△19,680	△19,680	△19,680
当期変動額合計	△19,680	△19,680	4,471,431
当期末残高	32,986	32,986	47,198,032

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	1,983,000	2,871,307	42,374,619	△63,881	47,165,045
当期変動額					
剰余金の配当			△617,202		△617,202
親会社株主に帰属する当期純利益			4,506,481		4,506,481
自己株式の取得				△102	△102
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	－	3,889,279	△102	3,889,176
当期末残高	1,983,000	2,871,307	46,263,898	△63,983	51,054,222

	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	32,986	32,986	47,198,032
当期変動額			
剰余金の配当			△617,202
親会社株主に帰属する当期純利益			4,506,481
自己株式の取得			△102
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	49,798	49,798	49,798
当期変動額合計	49,798	49,798	3,938,975
当期末残高	82,785	82,785	51,137,007

(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	7,990,114	7,001,643
減価償却費	184,771	264,420
たな卸資産評価損	74,033	1,423,186
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	1,277	△692
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	4,687	4,250
受取利息及び受取配当金	△7,334	△8,379
支払利息	111,525	200,558
固定資産除却損	9,919	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△291,403	△1,413,056
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△15,349,417	△11,341,653
仕入債務の増減額 (△は減少)	408,347	5,646,935
前受金の増減額 (△は減少)	△321,826	△210,330
未払消費税等の増減額 (△は減少)	71,847	129,436
その他	△397,364	839,703
小計	△7,510,823	2,536,023
利息及び配当金の受取額	7,376	8,425
利息の支払額	△130,201	△208,695
法人税等の支払額	△3,238,364	△2,344,813
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,872,012	△9,059
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	△826,749	△827,150
定期預金の払戻による収入	826,238	826,749
有形固定資産の取得による支出	△1,284,432	△777,064
無形固定資産の取得による支出	△31,447	△12,357
投資有価証券の取得による支出	△4,929	△5,393
その他	33,332	△4,661
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,287,986	△799,878
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)	△509,100	138,100
リース債務の返済による支出	△81,514	△119,498
割賦債務の返済による支出	△2,438	—
長期借入れによる収入	18,288,500	25,216,200
長期借入金の返済による支出	△9,514,100	△12,120,250
社債の発行による収入	—	492,740
社債の償還による支出	△100,000	—
自己株式の取得による支出	△353	△102
配当金の支払額	△578,395	△616,554
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,502,598	12,990,634
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,657,401	12,181,695
現金及び現金同等物の期首残高	23,495,074	18,837,673
現金及び現金同等物の期末残高	18,837,673	31,019,369

(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)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「助成金収入」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。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「その他」に表示していた56,444千円は、「助成金収入」7,258千円、「その他」49,186千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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
販売用不動産	749,124千円	1,352,347千円
仕掛販売用不動産	22,602,238千円	32,197,071千円
建物及び構築物(純額)	553,591千円	535,942千円
土地	1,258,748千円	1,258,748千円
有形固定資産のその他(純額)	796千円	2,180千円
計	25,164,500千円	35,346,290千円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	7,530,150千円	12,315,200千円
長期借入金	14,567,850千円	19,688,650千円
計	22,098,000千円	32,003,850千円

(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 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)
	74,033千円	1,423,186千円

※2 固定資産除却損の内容は次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)
建物及び構築物	9,919千円	－千円
有形固定資産のその他	0千円	－千円
計	9,919千円	－千円

(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 2019年4月1日 至 2020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	53,107,272	53,107,272	8,530,766	61,638,038	—	61,638,038
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	1,153,376	1,153,376	△1,153,376	—
計	53,107,272	53,107,272	9,684,143	62,791,415	△1,153,376	61,638,038
セグメント利益	8,142,675	8,142,675	1,514,071	9,656,747	△1,656,713	8,000,033
セグメント資産	47,988,168	47,988,168	16,461,938	64,450,106	16,044,074	80,494,181
その他の項目						
たな卸資産評価損	74,033	74,033	—	74,033	—	74,033
減価償却費	591	591	137,801	138,392	46,378	184,771
受取利息	—	—	567	567	236	803
支払利息	97,659	97,659	29,344	127,004	△15,479	111,525
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	1,097,476	1,097,476	294,560	1,392,036

(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、電力供給事業、建設・リフォーム事業、不動産の仲介・買取再販事業、戸建分譲事業、宿泊施設の運営・管理事業及びマンション・ビルの清掃事業等を含んでおります。

2. (1) セグメント利益の調整額△1,656,713千円には、セグメント間取引消去△80,492千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,576,221千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16,044,074千円には、全社資産23,204,676千円及び内部取引消去△7,160,601千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）、貸付金、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) その他の項目の有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の取得によるものであります。

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 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	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	57,123,816	57,123,816	11,875,600	68,999,416	—	68,999,416
セグメント間の内部売上高又は振替高	28,083	28,083	3,590,485	3,618,569	△3,618,569	—
計	57,151,899	57,151,899	15,466,085	72,617,985	△3,618,569	68,999,416
セグメント利益	5,941,126	5,941,126	2,687,095	8,628,221	△1,626,577	7,001,643
セグメント資産	58,593,849	58,593,849	17,765,861	76,359,710	28,520,203	104,879,914
その他の項目						
たな卸資産評価損	1,828,046	1,828,046	906	1,828,953	△405,767	1,423,186
減価償却費	394	394	207,126	207,521	56,899	264,420
受取利息	—	—	472	472	155	628
支払利息	179,982	179,982	72,030	252,012	△51,454	200,558
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	900	900	1,825,684	1,826,584	37,140	1,863,724

(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、電力供給事業、建設・リフォーム事業、不動産の仲介・買取再販事業、戸建分譲事業、宿泊施設の運営・管理事業、不動産証券化事業及びマンション・ビルの清掃事業等を含んでおります。

2. (1) セグメント利益の調整額△1,626,577千円には、セグメント間取引消去71,606千円（未実現利益の調整額49,076千円を含む）及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,698,184千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28,520,203千円には、全社資産30,907,251千円及び内部取引消去△2,387,047千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）、貸付金、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) その他の項目のたな卸資産評価損の調整額は、未実現利益の調整によるものであります。

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 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。

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 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	3,058.84円	3,314.13円
1株当たり当期純利益	328.58円	292.06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 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）	5,070,100	4,506,481
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）	5,070,100	4,506,481
普通株式の期中平均株式数（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

(1) 役員の変動(2021年6月29日予定)

① 新任取締役候補

取締役 名倉功 (現 事業部長)

② 退任予定取締役

取締役 西田睦朗