



2022年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年5月12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) 常務取締役 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 2022年6月29日 配当支払開始予定日 2022年6月30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：有（決算説明動画の配信を予定）

（百万円未満切捨て）

1. 2022年3月期の連結業績（2021年4月1日～2022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	%
2022年3月期	57,209	—	4,169	15.0	3,160	5.1	2,597	△4.5
2021年3月期	50,109	23.6	3,626	121.3	3,007	184.0	2,721	448.3

（注）包括利益 2022年3月期 2,587百万円（△5.9%） 2021年3月期 2,750百万円（478.5%）

	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	110.04	—	9.9	3.7	7.3
2021年3月期	109.32	—	11.0	3.8	7.2

（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

（注）「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）等を当連結会計年度の期首から適用しております。そのため、2022年3月期に係る売上高については、当該会計基準等を適用した後の数値となっており、対前期増減率を記載しておりません。

（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
2022年3月期	95,708	26,568	27.8	1,133.11
2021年3月期	76,051	25,818	33.9	1,037.14

（参考）自己資本 2022年3月期 26,568百万円 2021年3月期 25,818百万円

（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
2022年3月期	△6,893	△68	12,080	27,486
2021年3月期	△5,551	1,380	3,188	22,311

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	%	%
2021年3月期	—	0.00	—	35.00	35.00	871	32.0	3.5
2022年3月期	—	0.00	—	35.00	35.00	820	31.8	3.2
2023年3月期(予想)	—	0.00	—	35.00	35.00		26.5	

（注）2021年3月期 期末配当金の内訳 期末配当30円00銭 記念配当5円00銭

3. 2023年3月期の連結業績予想（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		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	61,600	7.7	5,000	19.9	3,700	17.1	3,100	19.3	132.21

※ 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：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

(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）	2022年3月期	24,893,734株	2021年3月期	24,893,734株
② 期末自己株式数	2022年3月期	1,446,050株	2021年3月期	50株
③ 期中平均株式数	2022年3月期	23,606,150株	2021年3月期	24,893,684株

(参考) 個別業績の概要

1. 2022年3月期の個別業績（2021年4月1日～2022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	%
2022年3月期	51,991	—	3,798	19.9	3,158	9.4	2,710	△0.6
2021年3月期	44,869	26.9	3,169	171.2	2,886	169.1	2,726	202.7

	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
	円 銭	円 銭
2022年3月期	114.82	—
2021年3月期	109.54	—

(注) 「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）等を当事業年度の期首から適用しております。そのため、2022年3月期に係る売上高については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。対前期増減率を記載しておりません。

(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	
2022年3月期	92,580		24,997		27.0		1,066.08	
2021年3月期	72,772		24,123		33.1		969.08	

(参考) 自己資本 2022年3月期 24,997百万円 2021年3月期 24,123百万円

2. 2023年3月期の個別業績予想（2022年4月1日～2023年3月31日）

(%表示は対前期増減率)

	売上高		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	56,000	7.7	3,600	14.0	3,100	14.4	132.21	

※ 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。

(決算説明内容の入手方法について)

2022年5月26日に、当社ウェブサイトにて決算説明の動画配信を予定しており、説明資料についても、同日当社ウェブサイトに掲載する予定です。

○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・次期の配当	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
(会計方針の変更)	14
(セグメント情報)	14
(1株当たり情報)	16
(収益認識関係)	17
(重要な後発事象)	17
4. 個別財務諸表	18
(1) 貸借対照表	18
(2) 損益計算書	20
(3) 株主資本等変動計算書	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我が国経済は、新型コロナウイルス感染症対策として緊急事態宣言等が断続的に発出されましたが、ワクチン接種の進捗等により、社会経済活動が徐々に再開されたことから持ち直しの動きが見られました。しかしながら、年明け以降は、国内においてはオミクロン株の流行等による個人消費の落ち込みが見られ、また国外においてはサプライチェーンの混乱やロシアのウクライナ侵攻による資源価格の高騰等、先行きは不透明な状況が続いています。

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、在宅勤務の普及による良質な住まいに対する関心の高まり等から需要は底堅く推移しており、販売価格の上昇が続くなかでも発売戸数・契約率ともに前年度を上回っております。

このような環境下、当社グループにおきましては、いわゆるウィズコロナ社会における市場のニーズを捉えた商品開発に注力するとともに、非対面でのWeb接客サービス「リモート クリオ」を積極的に活用しながら営業活動を継続してまいりました。また顧客サービス面において、業界最長の15年となる住宅設備の保証サービス「クリオ サポート15」の提供を開始する等、入居した後のお客様の満足度向上に向けた取組みを推進しました。

この結果、契約高は前期から114億1百万円増加し548億33百万円、期末契約残高は前期末から101億93百万円増加し528億84百万円となっております。

当連結会計年度における業績については、契約済住戸の引渡しを着実に進め、売上高572億9百万円（前期は501億9百万円）、営業利益41億69百万円（前期比15.0%増）、経常利益31億60百万円（同5.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益25億97百万円（同4.5%減）となりました。

なお、当連結会計年度の期首より、「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）等を適用しております。

これに伴い、当連結会計年度における売上高は、3億63百万円減少しております。

そのため、当連結会計年度における経営成績に関する説明は、売上高については前連結会計年度と比較しての増減額及び対前期増減率を記載しておりません。

詳細は、「3.（5）連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」に記載のとおりであります。

(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	57,209	50,109	—	—
営業利益	4,169	3,626	543	15.0
経常利益	3,160	3,007	152	5.1
親会社株主に帰属する当期純利益	2,597	2,721	△123	△4.5

(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	51,991	44,869	—	—
営業利益	3,798	3,169	629	19.9
経常利益	3,158	2,886	272	9.4
当期純利益	2,710	2,726	△16	△0.6

(注) 売上高については、増減額及び対前期増減率を記載しておりません。

セグメント別の経営成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873戸（前期比43戸増）、中古マンションの買取再販86戸（前期比17戸増）の引渡しを行ったこと等から、売上高は509億31百万円（前期は436億66百万円）、セグメント利益は42億82百万円（前期比18.2%増）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)	959	
	売上高(百万円)	44,631	87.6%
土地・建物	売上高(百万円)	5,548	10.9%
手数料等	売上高(百万円)	750	1.5%
計	戸数(戸)	959	
	売上高(百万円)	50,931	100.0%

区分	2021年3月期						2022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)	849戸	41,536	866戸	43,432	816戸	42,691	1,107戸	54,833	964戸	52,884
土地・建物	318.58㎡	245	1,562.89㎡	762	640.60㎡	270	585.69㎡	5,268	—㎡	—
計	849戸	41,781	866戸	44,195	816戸	42,961	1,107戸	60,101	964戸	52,884
	318.58㎡		1,562.89㎡		640.60㎡		585.69㎡		—㎡	

(注) 土地・建物の数量は、土地の実測面積を記載しております。

<当期における主要な売上計上物件>

◇クリオ市谷柳町	東京都新宿区
◇クリオ レジダンス横濱綱島	神奈川県横浜市
◇クリオ横濱元町通り	神奈川県横浜市
◇クリオ溝のロブライトマークス	神奈川県川崎市
◇クリオ ラベルヴィ豊平	北海道札幌市
◇クリオ春日原	福岡県福岡市
◇クリオ レジダンス赤池ザ・マークス	愛知県日進市

◆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9億72百万円（前期は10億82百万円）、セグメント利益は4億50百万円（前期比33.4%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50億40百万円（前期は49億10百万円）、セグメント利益は2億90百万円（前期比16.9%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2億64百万円（前期は4億49百万円）、セグメント利益は92百万円（前期比0.8%減）となりました。

②今後の見通し

海外情勢の混乱が日本経済に与える影響や円安の進行等に十分注意していく必要があるほか、国内における新型コロナウイルス感染症の感染再拡大の懸念は払拭できず、景気の見通しは不透明な状況にあります。

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、国内の金融政策に大きな変更がない限りは、住宅ローンの金利は低い水準が続く見込みであり、住宅に対する需要が底堅く推移することが期待されます。

当社は、2021年12月に、2022年4月からの東京証券取引所の市場区分見直しに関して「プライム市場」を選択するとともに、新市場区分の上場基準の適合に向けた計画書（以下、適合計画といいます。）を提出いたしました。

また2022年2月には、適合計画の方針に従った2023年3月期から2027年3月期までの5カ年を計画期間とした「新中期経営計画」を公表いたしました。本計画の達成による中長期的な成長と企業価値の向上を図り、適合計画の実現に繋げるべく、事業に取り組んでまいります。

計画初年度である次期については、公表済みの中期経営計画に沿った下記取組みを推進し、業績目標の達成を目指します。

- ・分譲事業
 - 仕入の強化を図り将来の売上材料を確保
 - 付加価値の高い住まいづくりを継続
- ・流通事業
 - 既存店舗の収益向上
 - 新規店舗の出店により業容を拡大
- ・管理事業
 - サービス品質の向上と他社管理受託物件の獲得強化
- ・新規事業
 - 富裕層向けビジネスの成長に向けた顧客基盤の確立

なお、次期の業績見通しは次のとおりです。

(連結)

区分	次期予想（百万円）	当期実績（百万円）	増減	
			金額（百万円）	増減率（%）
売上高	61,600	57,209	4,390	7.7
営業利益	5,000	4,169	830	19.9
経常利益	3,700	3,160	539	17.1
親会社株主に帰属する当期純利益	3,100	2,597	502	19.3

(個別)

区分	次期予想（百万円）	当期実績（百万円）	増減	
			金額（百万円）	増減率（%）
売上高	56,000	51,991	4,008	7.7
営業利益	4,500	3,798	701	18.5
経常利益	3,600	3,158	441	14.0
当期純利益	3,100	2,710	389	14.4

(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	95,708	76,051	19,656
総負債	69,139	50,233	18,905
うち有利子負債	48,770	32,676	16,093
純資産	26,568	25,818	750
自己資本比率 (%)	27.8	33.9	△6.1
D/E レシオ (倍)	1.8	1.3	0.5

◆当連結会計年度末における流動資産は858億38百万円となり、前連結会計年度末比195億90百万円増加いたしました。これは販売用不動産が40億7百万円減少した一方で、現金及び預金が50億47百万円、仕掛販売用不動産が186億14百万円増加したこと等によるものであります。固定資産は98億69百万円となり、前連結会計年度末比66百万円増加いたしました。これは繰延税金資産が37百万円増加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196億56百万円増加し、957億8百万円となりました。

◆流動負債は365億25百万円となり、前連結会計年度末比49億76百万円増加いたしました。これは支払手形及び買掛金が17億99百万円、短期借入金が25億37百万円、前受金が7億47百万円増加したこと等によるものであります。固定負債は326億13百万円となり、前連結会計年度末比139億29百万円増加いたしました。これは長期借入金が138億6百万円増加したこと等によるものであります。この結果、総負債は691億39百万円となり、前連結会計年度末比189億5百万円増加いたしました。

◆純資産は、265億68百万円となり、前連結会計年度末比7億50百万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25億97百万円の計上、配当金8億71百万円の支払い、自己株式9億65百万円の取得によるものであります。この結果、自己資本比率は27.8%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274億86百万円となり、前連結会計年度末比51億74百万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、68億93百万円の資金の減少（前期は55億51百万円の減少）となりました。これは税金等調整前当期純利益31億42百万円の計上、棚卸資産126億4百万円の増加、仕入債務の増加21億87百万円等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、68百万円の資金の減少（前期は13億80百万円の増加）となりました。これは有形固定資産の取得による支出1億17百万円等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120億80百万円の資金の増加（前期は31億88百万円の増加）となりました。これは、新規プロジェクトにかかる長期借入れによる収入315億67百万円、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200億9百万円、配当金の支払8億70百万円及び自己株式の取得による支出9億65百万円等によるものであります。

次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、次期については、用地仕入れの継続による資金需要から有利子負債残高は増加となる見通しであり、総資産も増加することが見込まれます。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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。

2022年3月期につきましては、期末配当金として1株当たり35円を予定しております。

また、2023年3月期につきましても、コア事業における収益確保に努め、期末配当金として1株あたり35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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,651	27,699
受取手形及び売掛金	282	278
販売用不動産	12,874	8,867
仕掛販売用不動産	29,179	47,794
営業貸付金	661	554
未収還付法人税等	0	1
その他	599	644
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	66,248	85,838
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	8,253	8,200
減価償却累計額	△5,943	△5,937
建物及び構築物(純額)	2,309	2,263
土地	5,239	5,230
その他	531	582
減価償却累計額	△388	△413
その他(純額)	143	169
有形固定資産合計	7,692	7,662
無形固定資産		
ソフトウェア	20	13
のれん	—	17
その他	41	37
無形固定資産合計	62	68
投資その他の資産		
投資有価証券	48	48
繰延税金資産	724	761
退職給付に係る資産	228	238
その他	1,102	1,147
貸倒引当金	△55	△57
投資その他の資産合計	2,048	2,138
固定資産合計	9,803	9,869
資産合計	76,051	95,708

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,364	4,164
電子記録債務	8,729	9,117
短期借入金	6,152	8,690
1年内返済予定の長期借入金	8,472	8,189
未払費用	174	226
未払法人税等	544	327
前受金	2,969	3,716
賞与引当金	254	503
役員賞与引当金	86	106
その他	1,799	1,483
流動負債合計	31,549	36,525
固定負債		
長期借入金	17,961	31,768
役員退職慰労引当金	199	226
退職給付に係る負債	180	195
その他	342	423
固定負債合計	18,684	32,613
負債合計	50,233	69,139
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	16,889	18,616
自己株式	△0	△965
株主資本合計	25,823	26,583
その他の包括利益累計額		
退職給付に係る調整累計額	△5	△14
その他の包括利益累計額合計	△5	△14
純資産合計	25,818	26,568
負債純資産合計	76,051	95,708

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
売上高	50,109	57,209
売上原価	38,794	44,276
売上総利益	11,314	12,932
販売費及び一般管理費	7,688	8,762
営業利益	3,626	4,169
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	58	39
助成金収入	88	32
貸倒引当金戻入額	6	0
その他	55	57
営業外収益合計	209	129
営業外費用		
支払利息	474	607
営業外支払手数料	84	115
控除対象外消費税等	257	392
その他	12	24
営業外費用合計	828	1,139
経常利益	3,007	3,160
特別利益		
固定資産売却益	45	—
ゴルフ会員権売却益	—	6
特別利益合計	45	6
特別損失		
固定資産除却損	1	24
その他	—	0
特別損失合計	1	24
税金等調整前当期純利益	3,052	3,142
法人税、住民税及び事業税	602	599
法人税等調整額	△271	△55
法人税等合計	330	544
当期純利益	2,721	2,597
親会社株主に帰属する当期純利益	2,721	2,597

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
当期純利益	2,721	2,597
その他の包括利益		
退職給付に係る調整額	29	△9
その他の包括利益合計	29	△9
包括利益	2,750	2,587
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,750	2,587

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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	14,541	△0	23,475
当期変動額					
剰余金の配当			△373		△373
親会社株主に帰属する当期純利益			2,721		2,721
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	—	—	2,347	—	2,347
当期末残高	3,537	5,395	16,889	△0	25,823

	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	△34	△34	23,440
当期変動額			
剰余金の配当			△373
親会社株主に帰属する当期純利益			2,721
自己株式の取得			—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	29	29	29
当期変動額合計	29	29	2,377
当期末残高	△5	△5	25,818

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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	16,889	△0	25,823
会計方針の変更による累積的影響額					—
会計方針の変更を反映した当期首残高	3,537	5,395	16,889	△0	25,823
当期変動額					
剰余金の配当			△871		△871
親会社株主に帰属する当期純利益			2,597		2,597
自己株式の取得				△965	△965
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	1,726	△965	760
当期末残高	3,537	5,395	18,616	△965	26,583

	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	△5	△5	25,818
会計方針の変更による累積的影響額			—
会計方針の変更を反映した当期首残高	△5	△5	25,818
当期変動額			
剰余金の配当			△871
親会社株主に帰属する当期純利益			2,597
自己株式の取得			△965
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△9	△9	△9
当期変動額合計	△9	△9	750
当期末残高	△14	△14	26,568

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	3,052	3,142
減価償却費	211	195
のれん償却額	—	2
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△6	2
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	13	11
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	8	26
賞与引当金の増減額 (△は減少)	41	248
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	24	19
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	474	607
固定資産除却損	1	24
固定資産売却益	△45	—
ゴルフ会員権売却損益 (△は益)	—	△6
売上債権の増減額 (△は増加)	△13	108
棚卸資産の増減額 (△は増加)	1,455	△12,604
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△26	△25
その他の資産の増減額 (△は増加)	△13	△36
未収消費税等の増減額 (△は増加)	728	18
仕入債務の増減額 (△は減少)	△6,006	2,187
その他の負債の増減額 (△は減少)	△5,655	1,075
未払消費税等の増減額 (△は減少)	764	△664
その他	129	197
小計	△4,861	△5,468
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△474	△557
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△131	△752
その他	△84	△115
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,551	△6,893
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	△430	△387
定期預金の払戻による収入	400	480
有形固定資産の取得による支出	△89	△117
有形固定資産の売却による収入	1,507	—
無形固定資産の取得による支出	△7	△2
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△45
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	1	4
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,380	△68
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)	1,676	2,389
長期借入れによる収入	14,131	31,567
長期借入金の返済による支出	△12,224	△20,009
配当金の支払額	△373	△870
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△21	△30
自己株式の取得による支出	—	△965
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,188	12,080
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△982	5,117
現金及び現金同等物の期首残高	23,294	22,311
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	56
現金及び現金同等物の期末残高	22,311	27,486

(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。

(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。)等を当連結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いたしました。

これによる主な変更点は次のとおりであります。

(1) 顧客に支払われる対価に係る収益認識

販売促進費として販売費及び一般管理費に計上していた、顧客に支払われる対価の一部を売上高から控除して表示する方法に変更しております。

(2) 代理人取引に係る収益認識

一部の取引について、顧客から受け取る対価の総額を収益として認識していましたが、顧客への財又はサービスの提供における当社グループの役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純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、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当連結会計年度の売上高は3億63百万円減少し、売上原価は3億16百万円減少し、販売費及び一般管理費は47百万円減少しておりますが、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益へ与える影響はありません。また、利益剰余金の当期首残高へ与える影響はありません。

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、前連結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を記載しておりません。

(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。)等を当連結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いたしました。これによる連結財務諸表への影響はありません。

(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、賃貸管理を行っております。「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。

(会計方針の変更)に記載のとおり、当連結会計年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の算定方法を同様に変更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度の不動産販売事業、不動産賃貸事業、その他の売上高がそれぞれ47百万円、1億85百万円、1億31百万円減少しておりますが、セグメント利益へ与える影響はありません。

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2020年4月1日至2021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	43,666	1,082	4,910	49,660	449	50,109	—	50,109
セグメント間の内部売上高又は振替高	10	134	48	194	2,184	2,378	△2,378	—
計	43,677	1,217	4,959	49,854	2,633	52,488	△2,378	50,109
セグメント利益	3,621	338	350	4,309	92	4,402	△775	3,626
セグメント資産	43,620	6,002	509	50,133	2,294	52,428	23,623	76,051
その他の項目								
減価償却費	57	99	8	164	0	165	45	211
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	93	1	8	103	—	103	62	166

(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△23億78百万円は、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△7億75百万円は、セグメント間取引消去32百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△8億8百万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236億23百万円は、セグメント間取引消去△16億32百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産252億56百万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2021年4月1日至2022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	50,931	972	5,040	56,944	264	57,209	—	57,209
セグメント間の内部売上高又は振替高	14	161	46	223	2,283	2,506	△2,506	—
計	50,945	1,134	5,087	57,167	2,547	59,715	△2,506	57,209
セグメント利益	4,282	450	290	5,023	92	5,116	△946	4,169
セグメント資産	60,252	5,997	477	66,727	2,216	68,944	26,764	95,708
その他の項目								
減価償却費	60	83	5	148	0	149	45	195
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	163	—	2	165	—	165	11	177

- (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△25億6百万円は、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△9億46百万円は、セグメント間取引消去45百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△9億91百万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267億64百万円は、セグメント間取引消去△16億14百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産283億78百万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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり純資産額	1,037.14円	1,133.11円
1株当たり当期純利益	109.32円	110.04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、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	2,721	2,597
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(百万円)	2,721	2,597
期中平均株式数(株)	24,893,684	23,606,150

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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	25,818	26,568
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)	25,818	26,568
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	23,447,684

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他	合計
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
一時点で移転される財	50,931	49	4,997	55,977	239	56,216
一定の期間にわたり移転される財	—	—	43	43	—	43
顧客との契約から生じる収益	50,931	49	5,040	56,021	239	56,260
その他の収益	—	923	—	923	25	948
外部顧客への売上高	50,931	972	5,040	56,944	264	57,209

(注) 「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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:百万円)

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,544	25,544
売掛金	42	38
販売用不動産	12,912	6,777
仕掛販売用不動産	29,183	47,799
貯蔵品	37	26
前払費用	196	169
その他	334	392
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	63,250	80,747
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,140	2,101
構築物	21	19
機械及び装置	7	6
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	48	37
土地	4,859	4,850
リース資産	84	122
有形固定資産合計	7,160	7,137
無形固定資産		
電話加入権	32	32
ソフトウェア	12	5
リース資産	4	0
無形固定資産合計	49	38
投資その他の資産		
投資有価証券	25	25
関係会社株式	537	723
前払年金費用	53	61
繰延税金資産	688	733
破産更生債権等	11	14
その他	1,030	3,136
貸倒引当金	△35	△38
投資その他の資産合計	2,312	4,656
固定資産合計	9,522	11,833
資産合計	72,772	92,580

(単位:百万円)

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	9,138	9,437
工事未払金	1,862	3,545
短期借入金	4,382	7,195
1年内返済予定の長期借入金	8,472	8,189
1年内返済予定の関係会社長期借入金	665	595
リース債務	25	31
未払金	355	395
未払費用	85	131
未払法人税等	520	303
未払消費税等	765	120
前受金	2,824	3,576
預り金	627	1,002
賞与引当金	201	420
役員賞与引当金	86	106
その他	7	0
流動負債合計	30,021	35,050
固定負債		
長期借入金	17,961	31,768
リース債務	64	91
退職給付引当金	140	150
役員退職慰労引当金	187	211
その他	274	311
固定負債合計	18,628	32,532
負債合計	48,649	67,583
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	14,611	16,450
利益剰余金合計	15,190	17,029
自己株式	△0	△965
株主資本合計	24,123	24,997
純資産合計	24,123	24,997
負債純資産合計	72,772	92,580

(2) 損益計算書

(単位:百万円)

	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)
売上高	44,869	51,991
売上原価	35,718	41,259
売上総利益	9,150	10,731
販売費及び一般管理費	5,981	6,932
営業利益	3,169	3,798
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	300	316
その他	242	171
営業外収益合計	542	488
営業外費用		
支払利息	475	610
その他	350	518
営業外費用合計	825	1,128
経常利益	2,886	3,158
特別利益		
固定資産売却益	45	—
ゴルフ会員権売却益	—	6
特別利益合計	45	6
特別損失		
固定資産除却損	0	24
その他	—	0
特別損失合計	0	24
税引前当期純利益	2,932	3,140
法人税、住民税及び事業税	483	474
法人税等調整額	△277	△44
法人税等合計	205	430
当期純利益	2,726	2,710

(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: 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	12,257	12,837	△0	21,770	21,770
当期変動額									
剰余金の配当					△373	△373		△373	△373
当期純利益					2,726	2,726		2,726	2,726
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	-	-	-	-	2,353	2,353	-	2,353	2,353
当期末残高	3,537	5,395	5,395	579	14,611	15,190	△0	24,123	24,123

当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	14,611	15,190	△0	24,123	24,123
会計方針の変更による累積的影響額								-	-
会計方針の変更を反映した当期首残高	3,537	5,395	5,395	579	14,611	15,190	△0	24,123	24,123
当期変動額									
剰余金の配当					△871	△871		△871	△871
当期純利益					2,710	2,710		2,710	2,710
自己株式の取得							△965	△965	△965
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									-
当期変動額合計	-	-	-	-	1,839	1,839	△965	873	873
当期末残高	3,537	5,395	5,395	579	16,450	17,029	△965	24,997	24,997