



# 平成30年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

平成30年5月11日

上場会社名 日本エスリード株式会社  
コード番号 8877 URL <http://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 平成30年6月26日 配当支払開始予定日

平成30年6月27日

有価証券報告書提出予定日 平成30年6月27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. 平成30年3月期の連結業績(平成29年4月1日～平成30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	%
30年3月期	48,340	23.0	6,752	31.6	6,703	32.6	4,306	38.5
29年3月期	39,300	5.8	5,131	48.6	5,054	52.3	3,109	48.7

(注) 包括利益 30年3月期 4,313百万円 (37.9%) 29年3月期 3,129百万円 (52.4%)

	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	%	%	%
30年3月期	279.07		11.7	10.9	14.0
29年3月期	201.49		9.3	8.7	13.1

(参考) 持分法投資損益 30年3月期 百万円 29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
30年3月期	63,304	38,824	61.3	2,516.13
29年3月期	59,535	34,897	58.6	2,261.57

(参考) 自己資本 30年3月期 38,824百万円 29年3月期 34,897百万円

### (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
30年3月期	681	26	1,025	26,228
29年3月期	1,080	10	2,172	26,598

## 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	%	%
29年3月期		12.50		12.50	25.00	385	12.4	1.2
30年3月期		12.50		17.50	30.00	462	10.7	1.3
31年3月期(予想)		17.50		17.50	35.00		12.1	

## 3. 平成31年3月期の連結業績予想(平成30年4月1日～平成31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)	17,500	25.8	1,150	65.5	1,050	68.2	700	67.5	45.36
通期	58,000	20.0	7,300	8.1	7,100	5.9	4,450	3.3	288.39

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)	30年3月期	15,465,600 株	29年3月期	15,465,600 株
期末自己株式数	30年3月期	35,239 株	29年3月期	35,127 株
期中平均株式数	30年3月期	15,430,411 株	29年3月期	15,430,568 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成30年3月期の個別業績(平成29年4月1日～平成30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	%
30年3月期	43,389	22.2	5,845	34.2	5,975	35.1	3,920	43.2
29年3月期	35,509	4.5	4,356	54.2	4,423	57.0	2,738	51.3

	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
30年3月期	254.10	
29年3月期	177.49	

(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
30年3月期	57,413	34,629	60.3	2,244.26
29年3月期	54,536	31,087	57.0	2,014.68

(参考) 自己資本 30年3月期 34,629百万円 29年3月期 31,087百万円

2. 平成31年 3月期の個別業績予想(平成30年 4月 1日～平成31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)	14,500	32.4	800	73.9	580	72.0	37.59
通期	50,000	15.2	6,000	0.4	3,800	3.1	246.27

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予想等の将来に関する記述は、当社が発表日現在において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、今後様々な要因によって予想数値と異なる可能性があります。

## ○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) 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	7
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)	17
(連結損益計算書関係)	17
(セグメント情報等)	17
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	21
5. その他	22

## 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、日本銀行による金融緩和政策や政府の経済政策などにより、労働需給が着実に引き締まりを続け、個人消費が改善するなど、所得から支出への前向きな循環が続いていることで、緩やかな回復基調を続けております。しかし、日本銀行の金融政策の動向などに加え、欧米の政策の不確実性や地政学的リスクなど海外経済の動向も不安定であり、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、住宅ローン金利が過去最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、用地代・建築コストは依然として高止まりの状況にあり、マンション販売価格は高止まりしております。その結果、駅近で良好な立地条件等の希少性の高い物件に関しては堅調に推移しておりますが、立地が都市郊外である物件などについては購入に慎重さが見られます。

このような事業環境のもと、当社の主力事業であります不動産販売事業におきましては、用地取得力、マーケティング力、商品企画力、営業力等のエスリードグループの強みをもって不動産価値を最大限に高め、良質な物件を追求したことで、お客様に選んでいただけるマンションを供給することができました。その結果、近畿圏単独プロジェクト完売棟数N o. 1 (※1) を記録し、当社物件では竣工済未契約住戸ゼロ (※2) を2期連続で達成いたしました。また、全社コスト削減にも継続して取り組んだことにより、平成20年3月期以来10年ぶりに創業以来最高売上・利益を更新いたしました。

これらの結果、当連結会計年度におきましては、エスリード京橋グランテラスなど20棟2,012戸・オフィスビル2棟を引渡し、連結売上高は483億40百万円(前期比23.0%増)、連結営業利益は67億52百万円(前期比31.6%増)、連結経常利益は67億3百万円(前期比32.6%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は43億6百万円(前期比38.5%増)となりました。

※1 近畿圏において平成29年に第1期分譲を開始し最終期まで分譲したファミリー型の中で完売棟数がN o. 1。  
(株式会社不動産経済研究所調べ)

※2 ファミリー型は竣工物件全て引渡し済、都市型は竣工済未契約住戸ゼロ。  
(日刊不動産経済通信 平成30年3月30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 (自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)	前年同期比(%)
不動産販売事業(千円)	42,034,755	23.0
その他(千円)	6,305,469	22.8
合計(千円)	48,340,224	23.0

(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. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)		当連結会計年度 (自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
ジャパン・プライベート・リート投資法人	—	—	5,000,000	10.3

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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30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	エスリード生駒	82	3,176,073	エスリード京橋グランテラス	195	3,120,745
	エスリード大阪シティノース	196	2,788,799	エスリード新福島	168	2,775,301
	エスリード梅田グランノース	169	2,651,915	エスリード神戸三宮ラグジェ	140	2,531,374
	エスリード都島高倉	69	2,347,995	エスリード王寺セミア	76	2,390,960
	エスリード心斎橋ラグジェ	125	2,218,050	エスリード福島グレイス	133	2,171,334
	エスリード南堀江レジデンス	128	2,006,718	エスリード神戸三宮	123	2,024,557
	エスリード京橋グランツ	108	1,769,865	エスリード谷町六丁目レジデンス	117	1,926,771
	エスリード京橋グラセント	52	1,707,303	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
	エスプレイス難波サウスゲート	127	1,523,810	エスリード宝塚セミア	60	1,769,098
	エスリード西宮甲陽園	36	1,474,877	エスリード守山グラセント	52	1,652,963
	その他	715	11,570,263	その他	726	11,106,166
	小計	1,807	33,235,673	小計	1,900	33,255,961
中古マンション	6	129,387	中古マンション	21	223,731	
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	—	205,200	—	—	
その他	—	—	656,926	—	137,230	
合計	—	—	34,227,186	合計	—	42,173,929

(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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)				当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30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	1,948	38,187,302	681	13,030,786	1,970	39,576,425	730	19,127,519
戸建住宅	—	—	—	—	5	213,748	—	—
ビル	2棟	8,250,000	2棟	8,250,000	—	93,257	—	—
計	—	46,437,302	—	21,280,786	1,975	39,883,432	730	19,127,519

## ⑤ 今後の見通し

当社グループのコア事業であるマンション分譲事業におきましては、投資需要の先行きが不透明なこと、少子高齢化に伴う需要の減退や社会構造の変化、将来の社会保障への不安などからくる第一次取得者層の消費マインドの変化も予想されることから、引き続き厳しい状況が継続するものと思われまます。

このような厳しい事業環境下にあっても、当社グループの強みであります用地取得力、マーケティング力、商品企画力、営業力を更に強固なものとし、不動産の価値を最大限に高め、他社との差別化を図ることのできる安定的かつ永続的な発展を可能とする企業集団を構築してまいります。加えて、少子高齢化などからくる人材不足は当社グループの永続的な発展の阻害要因となりえることから、個の成長とともに未来のエスリードグループを構築すべく、人材への投資・育成にも注力してまいります。

また、今後の人口・世帯数の減少からくる社会構造の変化や顧客ニーズの多様化にも柔軟に対応するため、マンション分譲事業に加えて、マンション周辺事業のストック事業、戸建て分譲事業及び不動産関連以外のその他の事業をもう一つのコア事業として構築すべく推進してまいります。

具体的には、ストック事業としましては、既存物件の管理ノウハウを活用し、従来から取り組んでおります中古マンションの買取再販事業のほか、マンション周辺事業であるマンション管理事業・リフォーム事業・賃貸仲介事業・中古マンション仲介事業・インテリア販売事業・引越サービス事業・電力管理事業・リノベーション事業等を推進してまいります。

さらに、強固な資本関係のある森トラスト株式会社と相互に経営ノウハウを提供することにより、一層強靱な企業集団を構築し、総合不動産業として事業の安定・拡大に注力していく方針であります。

これらにより、連結売上高は580億円（前期比20.0%増）、連結営業利益は73億円（前期比8.1%増）、連結経常利益は71億円（前期比5.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は44億500万円（前期比3.3%増）を見込んでおります。

## (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、633億4百万円（前連結会計年度末は595億35百万円）となり、37億69百万円増加となりました。現金及び預金の減少（274億23百万円から270億54百万円へ3億69百万円減）、仕掛販売用不動産の増加（164億65百万円から284億53百万円へ119億87百万円増）、販売用不動産の減少（91億32百万円から16億64百万円へ74億67百万円減）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、244億79百万円（前連結会計年度末は246億38百万円）となり1億58百万円減少しました。借入金の減少（148億73百万円から143億47百万円へ5億25百万円減）、未払法人税等の減少（19億23百万円から14億54百万円へ4億68百万円減）、支払手形及び買掛金の増加（45億10百万円から53億78百万円へ8億67百万円増）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、388億24百万円（前連結会計年度末は348億97百万円）となり、39億27百万円増加しました。利益剰余金の増加（300億28百万円から339億48百万円へ39億20百万円増）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3億69百万円減少し、当連結会計年度末には262億28百万円となりました。

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

営業活動の結果増加した資金は6億81百万円（前年同期は10億80百万円の増加）となりました。これは主に税金等調整前当期純利益67億3百万円、仕入債務の増加8億67百万円、たな卸資産の増加46億14百万円、法人税等の支払額24億38百万円によるものです。

## 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26百万円（前年同期は10百万円の減少）となりました。これは主に固定資産の取得による支出23百万円等によるものです。

## 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10億25百万円(前年同期は21億72百万円の増加)となりました。これは主にマンションプロジェクト資金として106億93百万円を借入れ、マンションが竣工したことに伴い借入金112億19百万円を返済したこと等によるものです。

## ② キャッシュ・フロー指標の推移

	平成28年3月期	平成29年3月期	平成30年3月期
自己資本比率	56.1%	58.6%	61.3%
時価ベースの自己資本比率	28.1%	39.2%	53.5%
キャッシュ・フロー対 有利子負債比率	1.5年	14.3年	21.7年
インタレスト・カバレッジ・ レシオ	58.9倍	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) 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。

上記方針及び当期の業績が好調に推移しましたことを勘案し、平成29年5月に公表いたしました期末配当予想より5円増配し、1株あたり普通配当17.5円にしたいと存じます。これにより平成29年12月1日に実施済の中間配当金1株当たり12.5円を含めた当事業年度の年間配当金は、1株当たり30円となります。

また、次期につきましては、1株当たり35円（うち中間配当17.5円）の配当を予定しており、平成30年3月期と比較しますと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

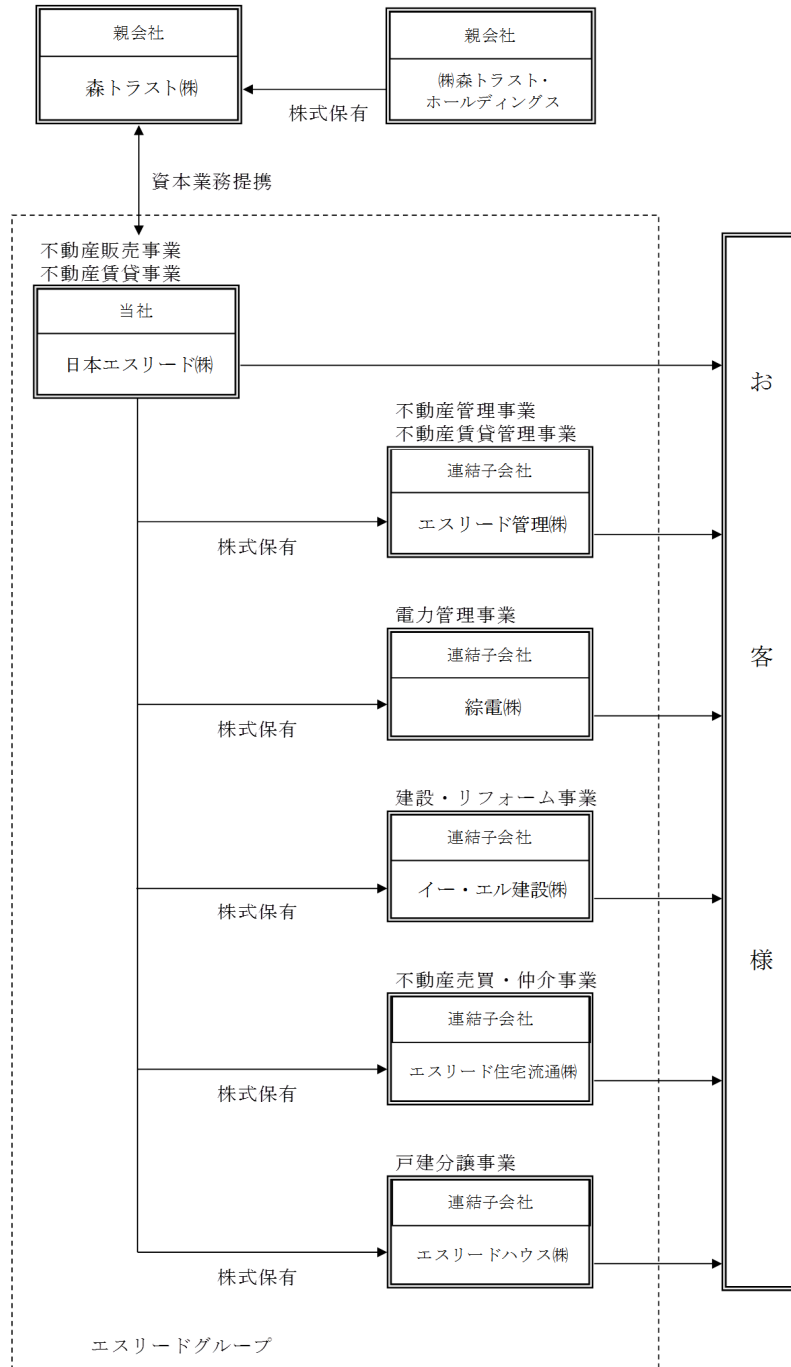
当社グループは、当社及び子会社5社により構成されており、事業はマンションの開発分譲を中心として、マンションの管理事業、賃貸関連事業、電力管理事業、リフォーム事業、仲介事業、戸建分譲事業等を行っております。

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

(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 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,423,264	27,054,032
売掛金	277,359	476,245
販売用不動産	※1 9,132,125	1,664,777
仕掛販売用不動産	※1 16,465,706	※1 28,453,418
繰延税金資産	577,102	182,556
その他	502,598	377,583
流動資産合計	54,378,155	58,208,613
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,482,397	2,486,814
減価償却累計額	△1,236,763	△1,285,969
建物及び構築物(純額)	※1 1,245,634	※1 1,200,845
土地	※1 2,868,618	※1 2,868,618
リース資産	690,928	719,278
減価償却累計額	△308,838	△380,173
リース資産(純額)	382,089	339,105
その他	389,381	398,061
減価償却累計額	△335,969	△344,584
その他(純額)	※1 53,411	※1 53,477
有形固定資産合計	4,549,753	4,462,046
無形固定資産	20,743	32,428
投資その他の資産		
投資有価証券	267,020	282,411
繰延税金資産	156,710	151,433
その他	162,980	167,792
投資その他の資産合計	586,711	601,637
固定資産合計	5,157,208	5,096,112
資産合計	59,535,364	63,304,726

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,510,998	5,378,626
1年内償還予定の社債	120,000	—
短期借入金	※1 136,300	358,600
1年内返済予定の長期借入金	※1 9,358,714	※1 8,544,000
リース債務	82,289	83,967
未払法人税等	1,923,356	1,454,841
前受金	885,278	1,052,806
賞与引当金	181,119	202,722
その他	925,299	1,056,310
流動負債合計	18,123,356	18,131,874
固定負債		
社債	—	100,000
長期借入金	※1 5,378,314	※1 5,445,000
リース債務	326,141	284,617
退職給付に係る負債	111,166	115,538
役員退職慰労引当金	229,937	229,187
その他	469,431	173,683
固定負債合計	6,514,990	6,348,026
負債合計	24,638,346	24,479,900
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	2,871,318
利益剰余金	30,028,136	33,948,587
自己株式	△63,099	△63,329
株主資本合計	34,819,356	38,739,576
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	77,661	85,248
その他の包括利益累計額合計	77,661	85,248
純資産合計	34,897,017	38,824,825
負債純資産合計	59,535,364	63,304,726

(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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
売上高	39,300,072	48,340,224
売上原価	※1 28,709,974	※1 35,101,794
売上総利益	10,590,098	13,238,430
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	747,369	971,385
給料及び賞与	2,253,674	2,448,588
賞与引当金繰入額	180,365	201,395
退職給付費用	72,109	48,297
役員退職慰労引当金繰入額	3,625	20,590
租税公課	383,351	489,359
支払手数料	468,999	654,269
減価償却費	49,497	44,553
その他	1,299,123	1,607,351
販売費及び一般管理費合計	5,458,114	6,485,792
営業利益	5,131,983	6,752,638
営業外収益		
受取利息	1,232	923
受取配当金	5,247	7,537
解約違約金収入	4,400	12,330
保証金敷引収入	10,958	9,602
受取事務手数料	3,477	7,554
その他	22,789	14,605
営業外収益合計	48,105	52,553
営業外費用		
支払利息	124,476	98,742
その他	1,363	3,046
営業外費用合計	125,840	101,788
経常利益	5,054,249	6,703,403
税金等調整前当期純利益	5,054,249	6,703,403
法人税、住民税及び事業税	2,368,428	2,000,714
法人税等調整額	△423,314	396,476
法人税等合計	1,945,113	2,397,191
当期純利益	3,109,135	4,306,211
親会社株主に帰属する当期純利益	3,109,135	4,306,211

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
当期純利益	3,109,135	4,306,211
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	20,029	7,587
その他の包括利益合計	20,029	7,587
包括利益	3,129,165	4,313,798
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,129,165	4,313,798
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 平成28年4月1日 至 平成29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	27,304,766	△62,839	32,096,245
当期変動額					
剰余金の配当			△385,765		△385,765
親会社株主に帰属する当期純利益			3,109,135		3,109,135
自己株式の取得				△259	△259
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	2,723,370	△259	2,723,110
当期末残高	1,983,000	2,871,318	30,028,136	△63,099	34,819,356

	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	57,632	57,632	32,153,877
当期変動額			
剰余金の配当			△385,765
親会社株主に帰属する当期純利益			3,109,135
自己株式の取得			△259
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	20,029	20,029	20,029
当期変動額合計	20,029	20,029	2,743,140
当期末残高	77,661	77,661	34,897,017

当連結会計年度(自平成29年4月1日至平成30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



## (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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30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	5,054,249	6,703,403
減価償却費	144,625	144,791
たな卸資産評価損	333,152	93,875
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	4,363	4,371
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△48,000	△750
受取利息及び受取配当金	△6,479	△8,461
支払利息	124,476	98,742
売上債権の増減額(△は増加)	△24,741	△198,885
たな卸資産の増減額(△は増加)	677,158	△4,614,239
仕入債務の増減額(△は減少)	△4,881,536	867,628
前受金の増減額(△は減少)	710,424	167,527
未払消費税等の増減額(△は減少)	311,917	△184,358
その他	269,652	130,441
小計	2,669,262	3,204,087
利息及び配当金の受取額	6,647	8,453
利息の支払額	△123,380	△91,966
法人税等の支払額	△1,472,313	△2,438,620
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,080,215	681,953
<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	△825,209	△825,716
定期預金の払戻による収入	824,450	825,209
有形固定資産の取得による支出	△1,255	△10,743
無形固定資産の取得による支出	△2,317	△13,006
投資有価証券の取得による支出	△4,227	△4,458
投資有価証券の売却による収入	—	4,552
その他	△2,302	△2,497
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,861	△26,660
<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)	62,400	222,300
リース債務の返済による支出	△82,490	△82,492
割賦債務の返済による支出	△10,547	△9,506
長期借入れによる収入	8,683,000	10,251,000
長期借入金の返済による支出	△6,094,231	△10,999,028
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	△259	△230
配当金の支払額	△385,135	△385,713
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,172,736	△1,025,030
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,242,090	△369,738
現金及び現金同等物の期首残高	23,355,963	26,598,054
現金及び現金同等物の期末残高	26,598,054	26,228,315

## (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、「販売費及び一般管理費」の「その他」に含めていた「支払手数料」は、販売費及び一般管理費の総額の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、「販売費及び一般管理費」の「その他」に表示していた1,768,123千円は「支払手数料」468,999千円、「その他」1,299,123千円として組み替えております。

前連結会計年度において、区分掲記しておりました「受取手数料」、「助成金収入」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。また、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取事務手数料」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「受取手数料」に表示していた5,938千円、「助成金収入」に表示していた6,650千円及び「その他」に表示していた13,678千円は、「受取事務手数料」3,477千円、「その他」22,789千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 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
販売用不動産	8,068,832千円	—千円
仕掛販売用不動産	10,873,807千円	14,334,580千円
建物及び構築物(純額)	600,378千円	581,902千円
土地	1,258,748千円	1,258,748千円
有形固定資産のその他(純額)	334千円	1,581千円
計	20,802,100千円	16,176,812千円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
短期借入金	24,000千円	—千円
1年内返済予定の長期借入金	9,358,714千円	8,544,000千円
長期借入金	5,378,314千円	5,418,000千円
計	14,761,028千円	13,962,000千円

(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 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)
	333,152千円	93,875千円

(セグメント情報等)

## 1. 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 平成28年4月1日 至 平成29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	34,165,050	34,165,050	5,135,022	39,300,072	—	39,300,072
セグメント間の内部売上高又は振替高	62,136	62,136	78,124	140,260	△140,260	—
計	34,227,186	34,227,186	5,213,147	39,440,333	△140,260	39,300,072
セグメント利益	5,347,861	5,347,861	887,375	6,235,236	△1,180,987	5,054,249
セグメント資産	25,817,555	25,817,555	7,396,905	33,214,460	26,320,904	59,535,364
その他の項目						
たな卸資産評価損	333,152	333,152	—	333,152	—	333,152
減価償却費	292	292	97,904	98,196	46,429	144,625
受取利息	—	—	763	763	468	1,232
支払利息	109,214	109,214	5,328	114,542	9,933	124,476
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	48,206	48,206	12,178	60,384

(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△1,180,987千円には、セグメント間取引消去△29千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,180,958千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26,320,904千円には、全社資産26,995,628千円及び内部取引消去△674,724千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 平成29年4月1日 至 平成30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。

## 2. 関連情報

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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 平成29年4月1日 至 平成30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

## 3. 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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

該当事項はありません。

## 4. 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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

該当事項はありません。

## 5. 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(自平成28年4月1日至平成29年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成29年4月1日至平成30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 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)
1株当たり純資産額	2,261.57円	2,516.13円
1株当たり当期純利益金額	201.49円	279.07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、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	3,109,135	4,306,211
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 期純利益金額(千円)	3,109,135	4,306,211
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 (平成30年6月26日予定)

① 退任予定取締役

取締役副社長 大槻 定美