



2024年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年5月10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>
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
定時株主総会開催予定日 2024年6月27日 配当支払開始予定日 2024年6月28日
有価証券報告書提出予定日 2024年6月28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

上場取引所 東

TEL 06-6345-1880

(百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期の連結業績(2023年4月1日～2024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	%
2024年3月期	80,286	0.5	11,631	22.7	11,346	21.1	7,518	22.3
2023年3月期	79,913	7.1	9,481	9.5	9,368	9.2	6,147	13.2

(注) 包括利益 2024年3月期 7,605百万円 (22.8%) 2023年3月期 6,193百万円 (13.4%)

	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	%	%	%
2024年3月期	487.27	—	11.8	7.4	14.5
2023年3月期	398.40	—	10.5	7.5	11.9

(参考) 持分法投資損益 2024年3月期 ー百万円 2023年3月期 ー百万円

(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
2024年3月期	168,954	66,873	39.6	4,334.08
2023年3月期	135,867	60,965	44.9	3,951.19

(参考) 自己資本 2024年3月期 66,873百万円 2023年3月期 60,965百万円

(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
2024年3月期	△32,213	△603	22,506	15,716
2023年3月期	△12,860	△4,819	16,708	26,027

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	%	%
2023年3月期	—	40.00	—	50.00	90.00	1,388	22.6	2.4
2024年3月期	—	60.00	—	90.00	150.00	2,314	30.8	3.6
2025年3月期(予想)	—	85.00	—	85.00	170.00		30.1	

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

詳細は、本日(2024年5月10日)公表しました「2024年3月期通期業績予想値と実績値との差異及び剰余金の配当(増配)に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 2025年3月期の連結業績予想(2024年4月1日～2025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)	62,000	71.0	10,300	75.4	10,000	73.3	6,200	69.2	401.83
通期	98,500	22.7	14,200	22.1	13,700	20.7	8,700	15.7	563.85

※ 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
 ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 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)	2024年3月期	15,465,600 株	2023年3月期	15,465,600 株
② 期末自己株式数	2024年3月期	36,015 株	2023年3月期	35,826 株
③ 期中平均株式数	2024年3月期	15,429,704 株	2023年3月期	15,429,774 株

(参考)個別業績の概要

1. 2024年3月期の個別業績(2023年4月1日～2024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	%
2024年3月期	60,248	1.6	8,289	27.4	8,518	26.1	5,832	26.9
2023年3月期	59,291	0.8	6,505	8.0	6,754	5.2	4,595	9.5

	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
	円 銭	円 銭
2024年3月期	378.02	—
2023年3月期	297.86	—

(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		
2024年3月期	143,833		55,880		38.9	3,621.62		
2023年3月期	116,370		51,658		44.4	3,347.99		

(参考) 自己資本 2024年3月期 55,880百万円 2023年3月期 51,658百万円

2. 2025年3月期の個別業績予想(2024年4月1日～2025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)	48,000	74.5	8,800	87.2	5,800	80.5	375.90	
通期	69,500	15.4	10,200	19.7	6,950	19.2	450.43	

※ 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
(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の5類感染症への移行による各種規制の緩和等から、社会経済活動の正常化が進み、緩やかな回復傾向にあります。一方、ウクライナ情勢等を巡る地政学的リスクの長期化や急激な為替変動等、わが国経済の先行きは依然として不透明な状況が続いています。

当社グループの属する不動産業界においては、用地代・建築コストの値上がりに伴うマンション販売価格の上昇が長く続いているものの、住宅ローン金利が低水準で推移していること、政府による住宅ローン減税政策が続いていることなどから、住宅需要は横ばいの圏内で推移しました。

マンション分譲事業においては、従来の個人・法人顧客に加えて国内外の機関投資家など充実した出口戦略等により、マンションの販売・引渡は順調に推移しました。この結果、2024年3月期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8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。

※各連結会計年度末において竣工済かつ未契約の住戸がゼロ (日刊不動産経済通信2024年4月2日号)

また、マンション周辺事業においては、良質な維持管理サービスが選ばれるマンションづくりに貢献し、良質なマンションの供給がマンション周辺事業の収益拡大に貢献するという従来からの好循環を、さらに加速させることができました。

加えて、創業30周年にあたる2022年5月に標榜した「真の総合不動産会社」になるべく、その他の不動産事業の積極的な拡大成長を推し進めています。

既存事業であるオフィスビル開発やホテル事業、総合建設業などを拡大成長させるとともに、物流施設やニュータウン開発等の多岐にわたる新たな事業を見据えています。2024年3月期の取組実績である商業施設やヘルスケア関連施設、都市型コンパクトデザイナーズアパートなどの新たな事業が具現化しつつあり、今後、更なる収益拡大を展望できる体制構築に努めています。

これらの結果、当社は創業以来最高の売上高・経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益を達成しました。連結売上高は802億86百万円(前期比0.5%増)、連結営業利益は116億31百万円(前期比22.7%増)、連結経常利益は113億46百万円(前期比21.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は75億18百万円(前期比22.3%増)となりました。

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います。当連結会計年度における経常利益の実績は113億46百万円となり、期初に公表した業績予想の113億円を上回ることができました。

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、底堅い住宅需要に加え、従来の個人・法人顧客に加えて国内外の機関投資家など充実した出口戦略等により、マンションの販売・引渡が好調に推移した結果、外部顧客への売上高595億42百万円(前期比1.4%増)、セグメント利益は101億91百万円(前期比24.3%増)となりました。

2) その他事業

既存のマンション周辺事業においては、外部顧客への売上高は207億44百万円(前期比2.0%減)、セグメント利益は35億48百万円(前期比7.1%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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)			当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	エスリード京都梅小路公園	93	4,794,612	エスリード大阪リエート	153	2,721,249
	エスリード新栄グランラグジュ	251	4,536,100	ファステート難波デラックス	168	2,681,753
	グランドパレス草津	112	4,389,336	エスリード新栄グラティア	144	2,615,886
	エスリード西大寺ザ・レジデンス	75	3,203,498	エスリード箕面船場阪大前	43	2,487,587
	エスリード大須プレシア	157	2,851,557	エスリード大阪プライムゲート	144	2,429,495
	エスリードレジデンス大阪本町	138	2,512,000	エスリードレジデンス大阪難波	140	2,370,000
	エスリード生駒ザ・レジデンス	49	2,284,752	エスリードレジデンス大阪天王寺	126	2,320,000
	エスリードレジデンス大阪福島	115	2,040,850	エスリード住吉公園グラーース	54	2,171,272
	エスリード神戸大倉山ヒルズ	118	1,957,730	エスリード大阪デュアルゲート	119	2,092,624
	エスリードレジデンス弁天町グランデ	120	1,790,000	エスリード住道ザ・プレイス	48	2,080,444
	その他	1,434	25,563,275	その他	1,505	28,042,738
	小計	2,662	55,923,714	小計	2,644	52,013,053
	中古マンション	10	135,338	中古マンション	63	1,175,454
学生寮	—	—	学生寮	154	2,325,000	
土地建物	土地建物	—	1,633,020	土地建物	—	2,456,634
その他	—	—	1,136,957	—	—	1,824,312
合計	—	—	58,829,030	合計	—	59,794,455

(注) 区分「その他」は一部の棚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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)				当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	3,642	71,838,163	2,339	42,710,136	3,220	65,863,120	2,698	53,059,748
土地建物	—	1,633,020	—	—	—	2,456,634	—	—
計	3,642	73,471,183	2,339	42,710,136	3,220	68,319,754	2,698	53,059,748

(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330億86百万円増加して1,689億54百万円となりました。これは主に現金及び預金の減少103億10百万円、販売用不動産の増加251億55百万円、仕掛販売用不動産の増加146億36百万円によるものです。

(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271億79百万円増加して1,020億81百万円となりました。これは主に1年内返済予定の長期借入金の減少60億28百万円、長期借入金の増加287億48百万円、電子記録債務の増加26億30百万円によるものです。

(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59億7百万円増加して668億73百万円となりました。この結果、自己資本比率は39.6%となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

マンション分譲事業においては、マンションプロジェクトの始まりである事業用地の取得から物件の竣工に至るまで約2年を要し、比較的長期間にわたる資金回収が前提となっています。事業用地の取得段階では金融機関からの借入を前提としていますが、他社との競争優位性を堅持するべく、迅速な意思決定で手許資金による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います。

また、マンション竣工後の資金回収サイクルを最短化するため、「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います。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います。

一方、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います。

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います。

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103億10百万円減少し、当連結会計年度末には157億16百万円となりました。

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322億13百万円（前年同期は128億60百万円の減少）となりました。これは主に税金等調整前当期純利益113億43百万円、棚卸資産の増加397億91百万円、法人税等の支払額42億58百万円によるものです。

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6億3百万円（前年同期は48億19百万円の減少）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5億56百万円によるものです。

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225億6百万円（前年同期は167億8百万円の増加）となりました。これは主に長期借入れによる収入496億21百万円、長期借入金の返済による支出269億1百万円によるものです。

② キャッシュ・フロー指標の推移

	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
自己資本比率	48.7%	44.9%	39.6%
時価ベースの自己資本比率	22.6%	25.0%	32.3%
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

当社は「不動産業界をリードする (real EState LEAD)」という想いのもと、1992年5月に設立された総合不動産会社です。経営理念として「総合デベロッパーとして。都市と住まいの未来を見据えて。」を掲げ、その事業領域はマンション開発のみならず戸建事業やホテル事業、更には総合建設業や太陽光発電事業など多岐にわたります。

今後、用地代の値上がりや原材料・人件費高騰に伴う建築コストの増加、少子高齢化に伴う住宅需要減退等が予想され、当社グループを取り巻く環境は厳しさを増すと想定しています。

このような経営環境の中、当社の成長戦略として、創業以来の良質なマンション供給体制を着実に成長させ、マンション周辺事業を更に拡大充実させます。そしてその他の不動産事業の積極的な拡大成長を推し進め、不動産ソリューションにも取り組み、更なる発展と社会貢献を目指してまいります。

なお、2025年3月期引渡予定の物件の用地取得は完了しており、2026年3月期以降引渡予定の物件の用地取得も順調に進んでおります。

私たちは、これからもエスリードグループ一体となって、総合不動産会社として永続的に成長し、皆様に幸せをお届けしてまいります。

2025年3月期の連結売上高は985億円（前期比22.7%増）、連結営業利益は142億円（前期比22.1%増）、連結経常利益は137億円（前期比20.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は87億円（前期比15.7%増）を見込んでいます。

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と異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重要な課題の一つと位置付け、業績推移や財務状況、今後の事業展開等を総合的に勘案しながら、企業価値の向上に応じて配当総額を持続的に高めることを基本方針としております。

上記方針を基に、2024年5月10日開催の取締役会において、2024年3月期末の1株当たり配当を30円増額し90円とすることを決議いたしました。

これにより、すでに実施している中間配当（1株当たり60円）を含めた年間配当は1株当たり150円となります。

また、次期については1株当たり170円（うち中間配当85円）の配当を予定しています。

尚、当社の2025年3月期の連結業績予想は、2024年3月期から大幅な増益となることを見込んでおります。当社はこれを着実に実現し、更なる利益還元を図ることで、当社株式への投資魅力を高め、株主の皆様のご期待にお応えしてまいります。

2. 企業集団の状況

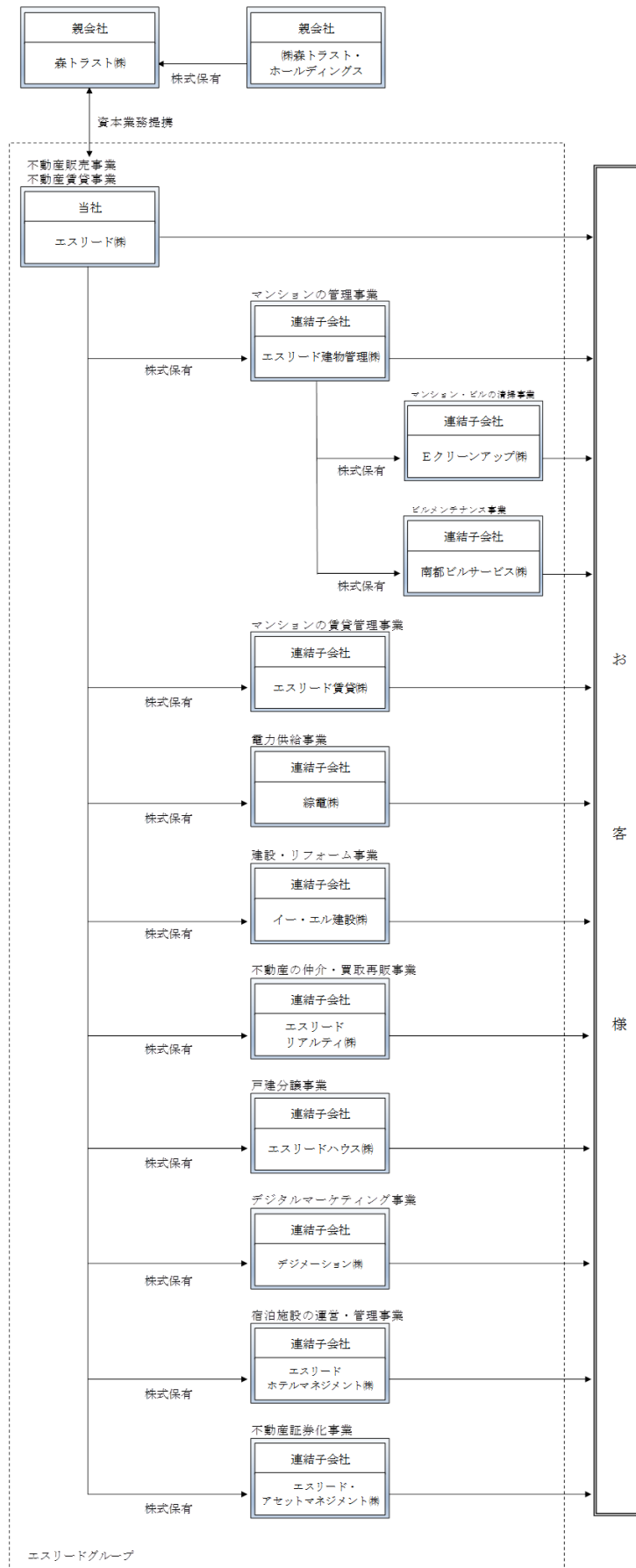
当社グループは、当社及び子会社11社により構成されており、事業はマンションの開発分譲を中心として、マンションの管理事業、賃貸関連事業、電力供給事業、建設・リフォーム事業、不動産の仲介・買取再販事業、戸建分譲事業、デジタルマーケティング事業、宿泊施設の運営・管理事業、不動産証券化事業、マンション・ビルの清掃事業、ビルメンテナンス事業等を行っております。

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）
その他事業	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	エスリードリアルティ株式会社
	戸建分譲事業	エスリードハウス株式会社
	デジタルマーケティング事業	デジメーション株式会社
	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
ビルメンテナンス事業	南都ビルサービス株式会社	

(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、会計基準については日本基準を適用しています。

なお、今後については、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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 26,551,575	16,240,751
売掛金	960,965	3,009,632
販売用不動産	※1 33,371,873	※1 58,527,159
仕掛販売用不動産	※1 59,296,802	※1 73,932,894
その他	3,273,802	4,515,978
流動資産合計	123,455,019	156,226,416
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,406,492	2,751,333
減価償却累計額	△1,265,433	△1,324,381
建物及び構築物(純額)	※1 1,141,058	※1 1,426,951
機械装置及び運搬具	2,172,164	2,172,164
減価償却累計額	△346,391	△477,650
機械装置及び運搬具(純額)	1,825,772	1,694,513
土地	※1 2,966,303	※1 3,169,777
リース資産	2,122,371	2,170,922
減価償却累計額	△867,159	△986,399
リース資産(純額)	1,255,212	1,184,523
建設仮勘定	1,393,885	1,393,885
その他	171,556	187,802
減価償却累計額	△135,875	△150,629
その他(純額)	※1 35,680	※1 37,172
有形固定資産合計	8,617,912	8,906,824
無形固定資産	331,854	311,940
投資その他の資産		
投資有価証券	421,531	556,027
繰延税金資産	625,761	601,441
その他	2,415,400	※1 2,351,513
投資その他の資産合計	3,462,693	3,508,982
固定資産合計	12,412,460	12,727,747
資産合計	135,867,479	168,954,164

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,726,648	2,146,631
電子記録債務	3,029,180	5,659,852
1年内償還予定の社債	500,000	—
短期借入金	※1 2,044,800	※1 3,660,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 24,315,897	※1 18,287,392
リース債務	137,372	135,943
未払法人税等	2,733,555	2,303,275
前受金	1,872,259	2,564,618
賞与引当金	237,297	230,873
その他	1,376,903	1,932,080
流動負債合計	38,973,913	36,920,666
固定負債		
社債	—	500,000
長期借入金	※1 34,141,409	※1 62,889,471
リース債務	1,213,583	1,152,891
退職給付に係る負債	148,968	155,280
役員退職慰労引当金	233,562	239,187
資産除去債務	23,320	23,320
その他	166,797	200,291
固定負債合計	35,927,640	65,160,442
負債合計	74,901,554	102,081,108
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	56,015,448	61,836,559
自己株式	△64,324	△64,924
株主資本合計	60,805,431	66,625,942
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	160,493	247,113
その他の包括利益累計額合計	160,493	247,113
純資産合計	60,965,925	66,873,055
負債純資産合計	135,867,479	168,954,164

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高	79,913,787	80,286,796
売上原価	61,779,692	59,933,630
売上総利益	18,134,095	20,353,165
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	807,829	662,237
給料及び賞与	3,234,284	3,151,465
賞与引当金繰入額	231,205	218,651
退職給付費用	50,780	51,161
役員退職慰労引当金繰入額	6,062	5,625
租税公課	1,288,498	1,597,161
支払手数料	1,101,965	963,652
減価償却費	123,010	127,733
その他	1,809,064	1,944,474
販売費及び一般管理費合計	8,652,701	8,722,161
営業利益	9,481,393	11,631,003
営業外収益		
受取利息	401	382
受取配当金	12,517	31,994
解約違約金収入	16,575	36,710
保証金敷引収入	60,017	92,536
助成金収入	21,103	14,173
受取保険金	40,569	34,415
受取事務手数料	50,070	55,920
その他	64,843	53,592
営業外収益合計	266,099	319,727
営業外費用		
支払利息	374,074	518,698
支払手数料	—	78,000
その他	5,272	7,478
営業外費用合計	379,347	604,176
経常利益	9,368,145	11,346,554
特別利益		
受取保険金	315,583	—
特別利益合計	315,583	—
特別損失		
固定資産除却損	15,075	3,403
固定資産圧縮損	20,770	—
災害による損失	279,229	—
特別損失合計	315,074	3,403
税金等調整前当期純利益	9,368,654	11,343,151
法人税、住民税及び事業税	3,279,690	3,838,948
法人税等調整額	△58,259	△14,180
法人税等合計	3,221,430	3,824,768
当期純利益	6,147,224	7,518,383
親会社株主に帰属する当期純利益	6,147,224	7,518,383

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	6,147,224	7,518,383
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	45,849	86,619
その他の包括利益合計	45,849	86,619
包括利益	6,193,073	7,605,003
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,193,073	7,605,003
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 2022年4月1日 至 2023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	50,794,010	△64,324	55,583,994
当期変動額					
剰余金の配当			△925,786		△925,786
親会社株主に帰属する当期純利益			6,147,224		6,147,224
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	5,221,437	—	5,221,437
当期末残高	1,983,000	2,871,307	56,015,448	△64,324	60,805,431

	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	114,643	114,643	55,698,637
当期変動額			
剰余金の配当			△925,786
親会社株主に帰属する当期純利益			6,147,224
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	45,849	45,849	45,849
当期変動額合計	45,849	45,849	5,267,287
当期末残高	160,493	160,493	60,965,925

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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	56,015,448	△64,324	60,805,431
当期変動額					
剰余金の配当			△1,697,272		△1,697,272
親会社株主に帰属する当期純利益			7,518,383		7,518,383
自己株式の取得				△600	△600
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	5,821,110	△600	5,820,510
当期末残高	1,983,000	2,871,307	61,836,559	△64,924	66,625,942

	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	160,493	160,493	60,965,925
当期変動額			
剰余金の配当			△1,697,272
親会社株主に帰属する当期純利益			7,518,383
自己株式の取得			△600
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	86,619	86,619	86,619
当期変動額合計	86,619	86,619	5,907,130
当期末残高	247,113	247,113	66,873,055

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	9,368,654	11,343,151
減価償却費	380,232	512,895
のれん償却額	35,000	35,000
棚卸資産評価損	1,179,040	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	16,965	6,312
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	3,062	5,625
受取利息及び受取配当金	△12,919	△32,377
支払利息	374,074	518,698
売上債権の増減額 (△は増加)	2,219,177	△2,048,666
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△20,871,413	△39,791,378
仕入債務の増減額 (△は減少)	△589,989	2,050,655
前受金の増減額 (△は減少)	△333,761	692,358
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△8,480	161,983
その他	△1,113,743	△901,040
小計	△9,354,100	△27,446,783
利息及び配当金の受取額	12,861	32,321
保険金の受取額	314,528	34,415
利息の支払額	△526,559	△574,946
法人税等の支払額	△3,307,685	△4,258,878
営業活動によるキャッシュ・フロー	△12,860,955	△32,213,870
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	△438,380	△519,742
定期預金の払戻による収入	639,439	519,742
有形固定資産の取得による支出	△2,953,119	△556,269
無形固定資産の取得による支出	△2,051,969	△32,820
投資有価証券の取得による支出	△8,800	△9,683
その他	△7,084	△4,443
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,819,913	△603,217
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)	1,578,000	1,615,200
リース債務の返済による支出	△134,686	△125,985
長期借入れによる収入	33,417,800	49,621,200
長期借入金の返済による支出	△17,226,724	△26,901,643
社債の発行による収入	—	494,360
社債の償還による支出	—	△500,000
自己株式の取得による支出	—	△600
配当金の支払額	△925,761	△1,696,323
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,708,627	22,506,207
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△972,241	△10,310,880
現金及び現金同等物の期首残高	26,999,274	26,027,033
現金及び現金同等物の期末残高	26,027,033	15,716,152

(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。

(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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
現金及び預金	185,100千円	一千円
販売用不動産	21,717,597千円	26,704,196千円
仕掛販売用不動産	42,494,789千円	54,830,204千円
建物及び構築物(純額)	496,471千円	799,649千円
土地	1,779,422千円	1,982,896千円
有形固定資産のその他(純額)等	1,323千円	1,878,808千円
計	66,674,704千円	86,195,756千円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
短期借入金	1,467,000千円	3,414,000千円
1年内返済予定の長期借入金	24,043,389千円	18,030,184千円
長期借入金	32,400,351千円	53,552,238千円
計	57,910,740千円	74,996,422千円

(連結損益計算書関係)

※1 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれておりません。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
	1,179,040千円	一千円

(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、「不動産販売事業」、「その他事業」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、第三者間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 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 2	連結財務諸表計上額 (注) 3
	不動産 販売事業	その他事業 (注) 1	計		
売上高					
外部顧客への売上高	58,742,579	21,171,208	79,913,787	—	79,913,787
セグメント間の内部売上高又は 振替高	86,450	3,736,131	3,822,582	△3,822,582	—
計	58,829,030	24,907,339	83,736,370	△3,822,582	79,913,787
セグメント利益	8,202,353	3,312,239	11,514,593	△2,146,447	9,368,145
セグメント資産	91,983,575	23,618,250	115,601,825	20,265,654	135,867,479
その他の項目					
棚卸資産評価損	1,188,689	—	1,188,689	△9,648	1,179,040
減価償却費	977	323,977	324,955	55,277	380,232
のれんの償却額	—	35,000	35,000	—	35,000
受取利息	0	139	139	261	401
支払利息	321,781	69,616	391,397	△17,322	374,074
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	5,200	4,965,127	4,970,327	34,761	5,005,088

(注) 1. 「その他事業」は、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△2,146,447千円には、セグメント間取引消去△145,138千円（未実現利益の調整額△136,367千円を含む）及び各報告セグメントに配分していない全社費用△2,001,309千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20,265,654千円には、全社資産22,917,676千円及び内部取引消去△2,652,022千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) その他の項目の棚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。
4. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用を含んでおります。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額 (注) 2	連結財務諸表計上額 (注) 3
	不動産 販売事業	その他事業 (注) 1	計		
売上高					
外部顧客への売上高	59,542,158	20,744,637	80,286,796	—	80,286,796
セグメント間の内部売上高又は 振替高	252,296	6,133,862	6,386,159	△6,386,159	—
計	59,794,455	26,878,500	86,672,955	△6,386,159	80,286,796
セグメント利益	10,191,670	3,548,045	13,739,716	△2,393,161	11,346,554
セグメント資産	129,725,859	30,819,861	160,545,721	8,408,442	168,954,164
その他の項目					
減価償却費	1,299	454,093	455,392	57,502	512,895
のれんの償却額	—	35,000	35,000	—	35,000
受取利息	0	143	144	238	382
支払利息	412,743	116,488	529,232	△10,534	518,698
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	2,000	557,524	559,524	29,565	589,090

(注) 1. 「その他事業」は、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△2,393,161千円には、セグメント間取引消去△76,833千円（未実現利益の調整額△76,241千円を含む）及び各報告セグメントに配分していない全社費用△2,316,328千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8,408,442千円には、全社資産12,667,914千円及び内部取引消去△4,259,472千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. 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。
4. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用を含んでおります。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント			全社・消去	合計
	不動産 販売事業	その他事業 (注)	計		
のれんの償却額	—	35,000	35,000	—	35,000
のれん未償却残高	—	227,500	227,500	—	227,500

(注) 「その他事業」の金額は、南都ビルサービス株式会社の株式取得に係る金額であります。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			全社・消去	合計
	不動産 販売事業	その他事業 (注)	計		
のれんの償却額	—	35,000	35,000	—	35,000
のれん未償却残高	—	192,500	192,500	—	192,500

(注) 「その他事業」の金額は、南都ビルサービス株式会社の株式取得に係る金額であります。

【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 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産	3,951.19円	4,334.08円
1株当たり当期純利益	398.40円	487.27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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益（千円）	6,147,224	7,518,383
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）	6,147,224	7,518,383
普通株式の期中平均株式数（千株）	15,429	15,429

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

5. その他

役員の変動(2024年6月27日予定)

①新任取締役候補

取締役 大石歌織
(現 弁護士法人北浜法律事務所パートナー)

②その他

常務取締役 藤野正明
(現 エスリード株式会社取締役 兼 エスリード建物管理代表取締役社長)