



2022年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2022年5月13日

上場会社名 セントラル総合開発株式会社
 コード番号 3238 URL <https://www.central-gd.co.jp>

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 田中 洋一

問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役経理本部長 (氏名) 秋草 威之

TEL 03-3239-3611

定時株主総会開催予定日 2022年6月24日

配当支払開始予定日

2022年6月27日

有価証券報告書提出予定日 2022年6月27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 (証券アナリスト向け)

(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	29,314	12.6	1,186	2.5	925	8.6	630	9.6
2021年3月期	26,029	8.0	1,157	31.1	852	41.9	574	41.4

(注) 包括利益 2022年3月期 626百万円 (5.3%) 2021年3月期 595百万円 (39.8%)

	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	70.62		8.1	3.2	4.0
2021年3月期	74.25		8.3	3.2	4.4

(参考) 持分法投資損益 2022年3月期 百万円 2021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
2022年3月期	29,242	8,350	28.6	871.71
2021年3月期	28,117	7,160	25.5	925.17

(参考) 自己資本 2022年3月期 8,350百万円 2021年3月期 7,160百万円

(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	2,357	1,249	370	2,036
2021年3月期	2,347	606	2,592	1,298

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		12.00	12.00	92	16.2	1.3
2022年3月期		0.00		12.00	12.00	114	17.0	1.3
2023年3月期(予想)		0.00		15.00	15.00		20.5	

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、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)	9,700	4.8	350		500		370		38.62
通期	30,200	3.0	1,400	18.0	1,100	18.8	700	11.1	73.07

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 : 有
 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)	2022年3月期	9,681,600 株	2021年3月期	7,747,000 株
期末自己株式数	2022年3月期	102,579 株	2021年3月期	7,041 株
期中平均株式数	2022年3月期	8,921,118 株	2021年3月期	7,739,959 株

(参考)個別業績の概要

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	26,286	13.4	949	1.7	782	4.9	571	8.7
2021年3月期	23,187	8.8	933	36.0	822	38.6	626	33.0

	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
2022年3月期	64.11	
2021年3月期	80.90	

(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	28,810	7,753	26.9	809.41
2021年3月期	27,743	6,622	23.9	855.57

(参考) 自己資本 2022年3月期 7,753百万円 2021年3月期 6,622百万円

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。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については、添付資料 P. 4「1. 経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	P. 2
(1) 当期の経営成績の概況	P. 2
(2) 当期の財政状態の概況	P. 3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	P. 3
(4) 今後の見通し	P. 4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	P. 4
3. 連結財務諸表及び主な注記	P. 5
(1) 連結貸借対照表	P. 5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	P. 7
(3) 連結株主資本等変動計算書	P. 9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	P. 11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	P. 12
(継続企業の前提に関する注記)	P. 12
(会計方針の変更)	P. 12
(追加情報)	P. 12
(セグメント情報等)	P. 13
(1株当たり情報)	P. 17
(重要な後発事象)	P. 17

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

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による緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置が9月30日をもって一旦解除されたものの、オミクロン株の出現により、2月には1日の新規感染者数が過去最高を更新、3月末時点においても新規感染者数の高止まり状態が続いております。また、2月のウクライナ侵攻による不透明感も加わって、物流の供給面での制約や原材料価格の上昇、金融資本市場の変動等による景気の下振れリスクが強まっている状況にあります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、2022年1月1日時点の公示地価において、住宅地・商業地・工業地の全用途の全国平均が前年比0.6%増と2年ぶりに上昇に転じました。また、新築分譲マンション市場においても、全国で発売された分譲マンションの平均価格は前年より2.9%上昇の5,115万円と5,000万円を突破し、5年連続で過去最高値を更新しました。こうした価格上昇局面の中にあっても、2021年1月～12月の全国における発売戸数は前年比29.5%増の7万7,552戸と3年ぶりに前年実績を上回る結果となりました(㈱不動産経済研究所調査)。

以上のことは、テレワーク(在宅勤務)やリモートワーク等の普及により住宅需要が堅調であったことが主な要因とされております。

このような事業環境の下、当社の主力事業である新築分譲マンション事業におきましては、当初の計画どおり14物件(首都圏3物件・地方圏11物件)を竣工・引渡しいたしました。

この結果、当連結会計年度の業績におきましては、売上高は前年度より3,284百万円上回る29,314百万円(前期比12.6%増)、営業利益は1,186百万円(同2.5%増)、経常利益は925百万円(同8.6%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は630百万円(同9.6%増)と前期比増収増益となりました。また、年度当初の業績予想対比では、売上高については若干下回ったものの、利益面では予想を上回る結果となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

(不動産販売事業)

当連結会計年度における竣工物件は下記の14物件(前連結会計年度は12物件)で、予定どおりに竣工・引渡しとなりました。

クリアホームズ朝霞本町 (埼玉県朝霞市)	クリアホームズ鷹匠公園前 ザ・プレミアム (高知県高知市)
クリアホームズ道後緑台 ザ・レジデンス (愛媛県松山市)	クリアホームズ フラン仙台五橋 (宮城県仙台市青葉区)
クリアホームズ鴨池一丁目 (鹿児島県鹿児島市)	クリアホームズ フラン東京三ノ輪 (東京都台東区)
クリアホームズ八尾 ザ・グランエア (大阪府八尾市)	クリアホームズ徳島末広 ザ・リバーレジデンス (徳島県徳島市)
クリアホームズ宮の沢ブルーム (北海道札幌市西区)	クリアホームズ富山上本町 (富山県富山市)
クリアホームズ王子神谷TOKYO (東京都足立区)	クリアホームズ平野町 ザ・レジデンス (長崎県長崎市)
クリアホームズ盛岡中央通 (岩手県盛岡市)	クリアホームズ下郡中央 ザ・レジデンス (大分県大分市)

この結果、売上高は25,715百万円(前期比13.5%増)、セグメント利益(営業利益)は1,785百万円(同16.7%増)となりました。

今後とも、全国に展開する各営業拠点において、地域特性やお客様ニーズに合致した用地取得や商品企画を行うことにより、当社の「クリア」ブランドの価値を高めてまいります。

(不動産賃貸・管理事業)

ビル賃貸市場におきましては、首都圏(都心5区)の平均空室率が好不調の目安とされる5%を14ヶ月連続で上回っている中、新型コロナウイルス下でも業績好調なIT企業を中心にオフィスを拡張する動きがあり、3月の平均空室率は6.37%と前月比0.04ポイント改善しました。一方、新築・既存ビルの平均賃料が20ヶ月連続で下落しており(三鬼商事㈱調査)、今後の動向を注視する必要があります。

このような環境下、既存テナントの確保と空室の早期解消を最重要課題と捉え、テナント企業のニーズを早期に把握し対応することでお客満足度の向上に努めるとともに、当社所有ビルの立地優位性を活かした新規テナント獲得営業に注力しております。

また、前連結会計年度に新規立ち上げました賃貸コンパクトマンションブランド「クレアグレイス」につきましては、「クレアグレイス船橋(千葉県船橋市)、57戸」及び「クレアグレイス松戸(千葉県松戸市)、36戸」の2物件が2022年2月に竣工し、3月に入居開始となっております。

マンション管理事業におきましては、当連結会計年度中に管理戸数583戸を加え、総管理戸数は12,777戸となりました。引き続き管理組合並びにご入居者様からのニーズに即応するべく、専門性の高いサービスの提供に努めてまいります。具体的には、共用部分及び専有部分の設備に関するリニューアル工事のご提案、災害発生時におけるご入居者様同士のコミュニケーションツールのご提案等を行い、良好な居住空間及び管理組合運営の維持向上に注力しております。

ビル管理事業におきましては、引き続き新規の受注獲得営業に努めるとともに、原状復旧・入居工事や空調設備・給排水設備改修等のスポット工事の受注に注力しております。

この結果、売上高は3,574百万円(前期比6.8%増)、セグメント利益(営業利益)は486百万円(同5.4%増)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ1,124百万円増加し29,242百万円となりました。これは、主に不動産賃貸事業で賃貸マンションの事業用地仕入れ等が進捗したことにより有形固定資産が1,158百万円増加したことによるものであります。

負債は、前連結会計年度末に比べ64百万円減少し20,892百万円となりました。これは、主に不動産販売事業の契約が順調に進捗したことにより不動産事業受入金が増加したものの、借入金が減少したことによるものであります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ1,189百万円増加し8,350百万円となりました。これは、主に第三者割当増資により資本金及び資本剰余金がそれぞれ344百万円増加したこと、及び親会社株主に帰属する当期純利益を630百万円計上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

当連結会計年度における現金及び現金同等物の期末残高(以下「資金」という。)につきましては、前連結会計年度末に比べ737百万円増加して2,036百万円となりました。

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。

営業活動によるキャッシュ・フローは、主に不動産販売事業で、契約及び引渡しが進捗したため、棚卸資産の減少及び不動産事業受入金の増加による収入があった結果獲得した資金は2,357百万円(前期は2,347百万円の使用)となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に賃貸マンションの新規計画により土地等を取得したことによる支出があった結果使用した資金は1,249百万円(前期は606百万円の使用)となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に株式の発行による収入があったものの、借入れの返済による支出があった結果使用した資金は370百万円(前期は2,592百万円の獲得)となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
自己資本比率(%)	21.2	25.9	26.8	25.5	28.6
時価ベースの自己資本比率(%)	11.5	8.5	8.3	9.6	12.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	4.9	4.1	—	—	7.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	9.8	11.5	—	—	8.7

(注) 1 各指標はいずれも連結ベースの財務数値を用いて、以下の計算式により算出しております。

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／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。
- 3 営業キャッシュ・フロー及び利払いは、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・フロー及び利息の支払額を用いております。また、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全ての負債を対象としております。
- 4 2020年3月期及び2021年3月期におけるキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスとなったため、記載しておりません。

(4) 今後の見通し

2022年の全国における新築分譲マンションの発売戸数は7万5千戸(前年比3.3%減)と想定されております。地域別では、首都圏3万4千戸(前年比1.1%増)、近畿圏1万8千5百戸(同2.4%減)、東海・中京圏7千戸(同6.4%減)、九州・沖縄地区8千戸(同4.0%減)、中国地区2千2百戸(同10.4%減)と見込まれております(㈱不動産経済研究所調査)。

当社では、次期(2022年度)に12物件(首都圏2物件・地方圏10物件)の竣工・引渡しを予定しており、既に12物件全てについて販売を開始しております。

新築分譲マンション市場では、全国における平均価格が5年連続で最高値を更新するなど価格上昇の局面にあり、また、建設費においても資材不足等により上昇基調にあります。これに対し当社では、当社の強みである全国に展開する拠点ポートフォリオを最大限活かし、地域ごとのお客様の「価格吸収力・追随性」を慎重に見極めたうえで事業展開を図る必要があると考えております。

次期の通期連結業績につきましては、売上高は30,200百万円(当期比3.0%増)、営業利益1,400百万円(同18.0%増)、経常利益1,100百万円(同18.8%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は700百万円(同11.1%増)と予想しております。なお、第2四半期連結累計期間につきましては、新築分譲マンションの竣工・引渡し時期が下半期に偏重しているため、売上高が少なく利益を計上するには至らない見通しであります。

このような状況の下、当社グループは長期経営計画「PLAN2030-CLARE CHALLENGE-」を策定いたしました(5月13日リリース)。

2030年度の目指す姿として、新たなエリアへの進出や大型物件・複合型物件への積極的な参画により年間の分譲マンション供給1,100戸、安定収益源の拡充を図るため賃貸マンション供給として累計1,100戸、そしてより付加価値の高い商品造りに取り組み、営業利益率を7~8%とする目標を掲げました。「その街街から得た知恵を組み合わせ、情熱をもって日本の住まいと暮らしを育む」という経営ビジョンの下、これらの実現に向けて鋭意取り組んでまいります。

なお、セグメントの通期業績予想は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	2022年3月期		2023年3月期(予想)		増減	
	売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益
不動産販売事業	25,715	1,785	26,538	1,950	822	164
不動産賃貸・管理事業	3,565	486	3,630	492	64	5
その他	33	11	32	8	△1	△3
全社費用	—	△1,096	—	△1,050	—	46
合計	29,314	1,186	30,200	1,400	885	213

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、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、IFRSの適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	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	1,298,860	2,036,367
受取手形及び売掛金	174,280	—
受取手形	—	26,528
売掛金	—	187,439
販売用不動産	1,500,717	1,413,937
不動産事業支出金	16,032,080	15,172,184
貯蔵品	3,560	5,226
その他	447,110	467,755
貸倒引当金	△1,023	△1,229
流動資産合計	19,455,586	19,308,208
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,416,173	4,387,864
減価償却累計額	△2,254,371	△2,312,779
建物及び構築物 (純額)	1,161,802	2,075,085
機械装置及び運搬具	15,456	7,781
減価償却累計額	△15,456	△7,781
機械装置及び運搬具 (純額)	0	0
土地	6,209,446	6,557,534
建設仮勘定	568,776	463,198
その他	32,160	35,918
減価償却累計額	△26,386	△26,977
その他 (純額)	5,773	8,941
有形固定資産合計	7,945,799	9,104,760
無形固定資産	11,247	8,900
投資その他の資産		
投資有価証券	122,092	118,311
繰延税金資産	47,292	75,664
退職給付に係る資産	10,411	6,902
その他	571,264	665,264
貸倒引当金	△46,220	△45,650
投資その他の資産合計	704,840	820,492
固定資産合計	8,661,887	9,934,153
資産合計	28,117,473	29,242,362

(単位：千円)

	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	408,810	605,930
短期借入金	6,767,219	4,824,588
未払法人税等	67,560	216,851
不動産事業受入金	1,338,655	1,818,452
賞与引当金	107,041	111,403
役員賞与引当金	9,420	10,640
その他	500,341	500,635
流動負債合計	9,199,048	8,088,500
固定負債		
長期借入金	10,662,016	11,674,455
再評価に係る繰延税金負債	842,113	842,113
退職給付に係る負債	2,492	3,106
その他	250,962	283,966
固定負債合計	11,757,584	12,803,641
負債合計	20,956,633	20,892,141
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,008,344	1,352,702
資本剰余金	673,277	1,017,635
利益剰余金	4,722,138	5,259,334
自己株式	△7,540	△40,759
株主資本合計	6,396,219	7,588,913
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△828	△4,143
土地再評価差額金	765,449	765,449
その他の包括利益累計額合計	764,621	761,306
純資産合計	7,160,840	8,350,220
負債純資産合計	28,117,473	29,242,362

(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 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	26,029,672	29,314,225
売上原価	21,496,705	24,253,699
売上総利益	4,532,967	5,060,525
販売費及び一般管理費	3,375,881	3,874,286
営業利益	1,157,085	1,186,239
営業外収益		
受取利息	29	14
受取配当金	4,454	4,421
受取賃貸料	13,528	16,930
償却債権取立益	3,876	—
地役権設定益	—	17,489
その他	4,774	2,245
営業外収益合計	26,663	41,100
営業外費用		
支払利息	294,696	276,262
その他	36,642	25,195
営業外費用合計	331,338	301,458
経常利益	852,410	925,881
特別利益		
固定資産売却益	184	236
特別利益合計	184	236
特別損失		
固定資産除却損	1,897	405
投資有価証券評価損	7,027	—
特別損失合計	8,924	405
税金等調整前当期純利益	843,670	925,711
法人税、住民税及び事業税	250,700	323,542
法人税等調整額	18,244	△27,905
法人税等合計	268,945	295,636
当期純利益	574,725	630,074
親会社株主に帰属する当期純利益	574,725	630,074

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	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	574,725	630,074
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	20,392	△3,314
その他の包括利益合計	20,392	△3,314
包括利益	595,118	626,760
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	595,118	626,760

(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：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	1,008,344	673,277	4,240,292	△7,540	5,914,372
当期変動額					
剰余金の配当			△92,879		△92,879
親会社株主に帰属する 当期純利益			574,725		574,725
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	481,846	—	481,846
当期末残高	1,008,344	673,277	4,722,138	△7,540	6,396,219

	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	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	△21,220	765,449	744,228	6,658,601
当期変動額				
剰余金の配当				△92,879
親会社株主に帰属する 当期純利益				574,725
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	20,392	—	20,392	20,392
当期変動額合計	20,392	—	20,392	502,238
当期末残高	△828	765,449	764,621	7,160,840

当連結会計年度(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	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,008,344	673,277	4,722,138	△7,540	6,396,219
当期変動額					
新株の発行	344,358	344,358			688,717
剰余金の配当			△92,879		△92,879
親会社株主に帰属する 当期純利益			630,074		630,074
自己株式の取得				△33,218	△33,218
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	344,358	344,358	537,195	△33,218	1,192,694
当期末残高	1,352,702	1,017,635	5,259,334	△40,759	7,588,913

	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	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	△828	765,449	764,621	7,160,840
当期変動額				
新株の発行				688,717
剰余金の配当				△92,879
親会社株主に帰属する 当期純利益				630,074
自己株式の取得				△33,218
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△3,314	—	△3,314	△3,314
当期変動額合計	△3,314	—	△3,314	1,189,380
当期末残高	△4,143	765,449	761,306	8,350,220

(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 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	843,670	925,711
減価償却費	50,780	64,862
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△425	△363
賞与引当金の増減額 (△は減少)	3,319	4,361
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△3,561	1,220
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	3,862	3,508
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	500	614
受取利息及び受取配当金	△4,483	△4,435
支払利息	294,696	276,262
有形固定資産売却損益 (△は益)	△184	△236
投資有価証券評価損益 (△は益)	7,027	—
売上債権の増減額 (△は増加)	6,565	△39,687
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△3,166,649	945,010
仕入債務の増減額 (△は減少)	△10,493	197,120
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	76,009	△26,834
その他の固定資産の増減額 (△は増加)	△61,579	△94,839
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	364,933	497,450
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△22,670	31,218
その他	△5,610	26,942
小計	△1,624,292	2,807,885
利息及び配当金の受取額	4,483	4,435
利息の支払額	△295,416	△271,417
法人税等の支払額	△432,373	△183,248
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,347,599	2,357,655
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△606,670	△1,247,893
有形固定資産の売却による収入	184	236
有形固定資産の除却による支出	—	△361
無形固定資産の取得による支出	△297	△2,250
その他	560	840
投資活動によるキャッシュ・フロー	△606,222	△1,249,428
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)	△1,062,855	△361,680
長期借入れによる収入	9,357,000	5,588,000
長期借入金の返済による支出	△5,608,965	△6,156,512
株式の発行による収入	—	685,607
自己株式の取得による支出	—	△33,218
配当金の支払額	△92,916	△92,917
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,592,263	△370,720
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△361,558	737,506
現金及び現金同等物の期首残高	1,660,419	1,298,860
現金及び現金同等物の期末残高	1,298,860	2,036,367

(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「収益認識会計基準等」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。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんど全ての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。

また、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、当連結会計年度より「受取手形」及び「売掛金」に区分して表示しております。ただし、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

これによる当連結会計年度の連結損益計算書及び利益剰余金期首残高に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比較情報は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しております。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に伴う会計上の見積り)

当社グループの事業に重要な影響は生じていないものの、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響については、今後の収束時期を正確に予想することは極めて困難な状況にあることから、当該影響は2023年3月期の一定期間に及ぶものの、当社グループにおける影響は軽微であると仮定して会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響は不確定要素が多く、今後の経過によっては、将来における当社グループの財政状態及び経営成績に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用)

当社及び連結子会社は、翌連結会計年度から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行することとなります。ただし、「所得税法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第8号)において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」(実務対応報告第39号 2020年3月31日)第3項の取扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日)第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

なお、翌連結会計年度の期首から、グループ通算制度を適用する場合における法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示の取扱いを定めた「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)を適用する予定であります。

(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、当社グループ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、マンション分譲等のデベロッパー事業を主力に、それに関連する事業を行っております。主にマンション・戸建住宅等の販売関連事業とオフィスビル・マンション等不動産の賃貸及び管理関連事業を行い、その他主力事業等に付随する関連事業として保険代理事業を展開しております。

従って、当社グループは、事業部門を基礎とした商品・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」及び「不動産賃貸・管理事業」の2つ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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

また、「会計方針の変更」に記載のとおり、当連結会計年度に係る連結財務諸表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、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に変更しております。

当該変更による事業セグメントの利益又は損失に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、その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報
前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

	報告セグメント			その他 (千円) (注)	合計 (千円)
	不動産販売事業 (千円)	不動産賃貸 ・管理事業 (千円)	計 (千円)		
売上高					
外部顧客への売上高	22,653,338	3,338,630	25,991,968	37,703	26,029,672
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	8,569	8,569	—	8,569
計	22,653,338	3,347,199	26,000,537	37,703	26,038,241
セグメント利益	1,530,467	461,207	1,991,674	15,389	2,007,064
セグメント資産	19,631,685	7,760,639	27,392,324	36,401	27,428,726
その他の項目					
減価償却費	4,286	39,139	43,426	303	43,729
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	735	587,047	587,783	56	587,839

(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、保険代理事業等を含んでおります。

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

	報告セグメント			その他 (千円) (注)	合計 (千円)
	不動産販売事業 (千円)	不動産賃貸 ・管理事業 (千円)	計 (千円)		
売上高					
顧客との契約から生じる収益	25,710,679	3,085,695	28,796,375	33,285	28,829,660
その他の収益	4,340	480,224	484,564	—	484,564
外部顧客への売上高	25,715,019	3,565,920	29,280,940	33,285	29,314,225
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	8,376	8,376	—	8,376
計	25,715,019	3,574,297	29,289,316	33,285	29,322,601
セグメント利益	1,785,318	486,177	2,271,495	11,546	2,283,042
セグメント資産	19,406,050	8,988,166	28,394,216	32,838	28,427,055
その他の項目					
減価償却費	4,089	53,603	57,693	279	57,973
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	1,235,210	1,235,210	—	1,235,210

(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、保険代理事業等を含んでおります。

4 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

売上高	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	26,000,537	29,289,316
「その他」の区分の売上高	37,703	33,285
セグメント間取引消去	△8,569	△8,376
連結財務諸表の売上高	26,029,672	29,314,225

利益	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	1,991,674	2,271,495
「その他」の区分の利益	15,389	11,546
全社費用(注)	△849,979	△1,096,802
連結財務諸表の営業利益	1,157,085	1,186,239

(注) 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。

資産	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	27,392,324	28,394,216
「その他」の区分の資産	36,401	32,838
全社資産(注)	688,746	815,306
連結財務諸表の資産合計	28,117,473	29,242,362

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない提出会社での長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)
減価償却費	43,426	57,693	303	279	7,050	6,889	50,780	64,862
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	587,783	1,235,210	56	—	2,018	200	589,858	1,235,410

【関連情報】

前連結会計年度(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

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(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

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(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】

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(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負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

(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	925円17銭	871円71銭
1株当たり当期純利益	74円25銭	70円62銭

(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 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(千円)	574,725	630,074
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)	574,725	630,074
普通株式の期中平均株式数(千株)	7,739	8,921

(重要な後発事象)

該当事項はありません。