



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 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 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. 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	74,597	8.1	8,660	23.4	8,575	22.5	5,428	20.5
2021年3月期	68,999	11.9	7,018	11.7	7,001	12.5	4,506	11.1

(注) 包括利益 2022年3月期 5,460百万円 (19.8%) 2021年3月期 4,556百万円 (9.8%)

	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	351.83		10.2	7.8	11.6
2021年3月期	292.06		9.2	7.6	10.2

(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	114,315	55,698	48.7	3,609.82
2021年3月期	104,879	51,137	48.8	3,314.13

(参考) 自己資本 2022年3月期 55,698百万円 2021年3月期 51,137百万円

(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	9,371	1,060	6,411	26,999
2021年3月期	9	799	12,990	31,019

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		20.00		20.00	40.00	617	13.7	1.3
2022年3月期		20.00		20.00	40.00	617	11.4	1.2
2023年3月期(予想)		20.00		20.00	40.00		11.0	

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)	30,000	16.7	1,800	18.1	1,600	24.5	1,000	21.6	64.81
通期	84,000	12.6	9,300	7.4	9,000	5.0	5,600	3.2	362.93

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

(注)詳細は、添付資料P.16「4. 連結財務諸表及び主な注記(5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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	15,465,600 株	2021年3月期	15,465,600 株
期末自己株式数	2022年3月期	35,826 株	2021年3月期	35,624 株
期中平均株式数	2022年3月期	15,429,899 株	2021年3月期	15,430,029 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	58,798	1.9	6,026	36.6	6,420	35.5	4,196	32.7
2021年3月期	57,712	7.0	4,411	33.9	4,736	31.8	3,162	28.9

	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	272.00	
2021年3月期	204.94	

(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	98,937	47,942	48.5	3,107.16
2021年3月期	91,013	44,331	48.7	2,873.08

(参考) 自己資本 2022年3月期 47,942百万円 2021年3月期 44,331百万円

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、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)	20,000	6.8	850	46.0	650	44.4	42.13
通期	62,000	5.4	6,300	1.9	4,300	2.5	278.68

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
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	16
(会計方針の変更)	16
(追加情報)	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)	18
(1株当たり情報)	22
(企業結合等関係)	23
(重要な後発事象)	24
5. その他	25

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。ワクチン接種の普及等で同感染症の影響は徐々に和らいでいるものの、新たな変異株の出現といった懸念は払拭されておらず、未だ終息の見通しは立っていません。また、ロシア・ウクライナ情勢は世界経済に深刻な影響を与えており、わが国経済の先行きは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販売事業においては、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ます。しかし、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、外出自粛や在宅勤務の浸透により住宅に対する消費者の意識が高まっていることなどから、住宅需要は底堅いままで推移しました。

マンション分譲事業においては、底堅い住宅需要に加え、出口戦略として従来の個人・法人顧客に加えて国内外の機関投資家などの選択肢が増えたことから、マンションの販売・引渡は好調に推移しました。2021年夏に販売した「エスリード鶴見緑地公園フォレスト」「エスリード鶴見緑地公園ブリーズ」が不動産情報サイトLIFULL HOME' Sの人気の新築マンションランキングで関西エリア1位、全国エリア2位を獲得するなどお客様にご好評いただいた結果、2022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6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、2020年12月から開始している名古屋市内での新築マンション分譲による売上が、当連結会計年度から通期で業績に寄与しました。

※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2022年3月31日号)

マンション周辺事業においては、メガソーラーの新規取得やM&Aによる南都ビルサービス株式会社(ビルメンテナンス事業)の連結子会社化など、既存事業を拡大・充実させました。マンション周辺事業による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。

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745億97百万円(前期比8.1%増)、連結営業利益は86億60百万円(前期比23.4%増)、連結経常利益は85億75百万円(前期比22.5%増)、親会社株式に帰属する当期純利益は54億28百万円(前期比20.5%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85億75百万円となり、期初に公表した業績予想の81億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、出口戦略として従来の個人・法人顧客に加えて国内外の機関投資家などの選択肢が増えたことから、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578億58百万円(前期比1.3%増)、セグメント利益は79億16百万円(前期比33.2%増)となりました。

2) その他

既存のマンション周辺事業が堅調に推移し、外部顧客への売上高は167億39百万円(前期比41.0%増)、セグメント利益は28億73百万円(前期比6.9%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 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)		
	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	エスリード守山セントラル	103	3,696,749	エスリード岸和田駅前	116	3,987,834
	エスリード南草津グランプレイス	83	3,105,580	エスリード大津におの浜セントラル	96	3,259,779
	エスリードザ・ランドマーク神戸	119	1,935,806	エスリード鶴見緑地公園フォレスト	77	2,780,989
	エスリード中之島ザ・コア	120	1,910,300	エスリード大阪クレストコート	179	2,773,040
	エスリード大阪NAGAHORI GATE	110	1,737,987	エスリード葵桜通り	136	2,497,040
	エスリード神戸兵庫駅アクアヴィラ	105	1,650,033	エスリード鶴見緑地公園ブリーズ	60	2,126,086
	エスリード京都梅小路アヴェニテ	90	1,618,873	エスリード新栄プライム	117	2,094,789
	エスリード大阪梅田リュクス	87	1,545,188	エスリード神戸グランドール	130	1,952,587
	エスリード守口ミッドゲート	41	1,505,950	エスリード寝屋川ソレイユ	52	1,875,929
	エスプレイス大阪城サウスコンフォート	112	1,448,496	エスリード新栄マルス	104	1,855,773
	その他	1,818	32,317,858	その他	1,800	29,520,091
	小計	2,788	52,472,824	小計	2,867	54,723,942
	中古マンション	23	526,303	中古マンション	72	742,326
	学生寮	116	1,900,298	学生寮	112	1,630,000
土地建物	土地建物	—	1,958,890	土地建物	—	581,000
その他	—	—	293,583	—	—	627,905
	合計	—	57,151,899	合計	—	58,305,175

(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 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)			
	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	2,505	46,332,567	307	7,379,131	4,113	76,648,164	1,369	26,931,026
土地建物	—	1,754,490	—	—	—	581,000	—	—
計	2,505	48,087,058	307	7,379,131	4,113	77,229,164	1,369	26,931,026

(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94億35百万円増加して1,143億15百万円となりました。これは主に現金及び預金の減少41億21百万円、販売用不動産の増加53億17百万円、仕掛販売用不動産の増加53億円によるものです。

(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48億74百万円増加して586億17百万円となりました。これは主に支払手形及び買掛金の減少63億35百万円、長期借入金の増加63億89百万円、前受金の増加16億51百万円、電子記録債務の増加12億45百万円によるものです。

(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45億61百万円増加して556億98百万円となりました。この結果、自己資本比率は48.7%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40億20百万円減少し、当連結会計年度末には269億99百万円となりました。

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93億71百万円（前年同期は9百万円の減少）となりました。これは主に税金等調整前当期純利益85億75百万円、棚卸資産の増加108億85百万円、仕入債務の減少50億90百万円によるものです。

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10億60百万円（前年同期は7億99百万円の減少）となりました。これは主に無形固定資産の取得による支出5億円によるものです。

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64億11百万円（前年同期は129億90百万円の増加）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252億38百万円を借入れ、マンションが竣工したこと等に伴い借入金184億15百万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

	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
自己資本比率	58.6%	48.8%	48.7%
時価ベースの自己資本比率	26.8%	24.8%	22.6%
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

エスリード株式会社は1992年に大阪で創業して以来、関西圏を中心に良質なマンションを提供することで成長してまいりました。しかし、少子高齢化に伴う住宅需要減退や、原材料・人件費高騰に伴うコスト増加などの影響により、当社グループを取り巻く環境は今後厳しさを増していくと予想しています。

このような経営環境の中、当社は2022年5月8日の創業30周年を機に、グループ総力を結集し真の総合不動産会社へ新たな一歩を踏み出すことといたしました。

コスト増が見込まれるマンション分譲事業では、今後も引き続き「お客様から選ばれるマンションづくり」に努めて「完成在庫0」を達成しつつ、建築コストの値上がり等に鑑み、中期的には現在のマンション供給体制を維持してまいります。なお、2023年3月期引渡予定の物件に関する用地取得は完了しています。

マンション周辺事業ではマンション分譲事業とのシナジーを生みながら、さらなる拡大・充実を目指してまいります。より一層強固な収益源とするために、グループ外からの収益獲得を強化してまいります。

その他の不動産事業ではマンション分譲事業に縛られず、新たな事業領域に積極的に挑戦してまいります。リゾート開発やホテル事業、総合建設業、官公庁や中央卸売市場との取引といった既存事業を拡大・充実させながら、大型商業施設やデータセンター、物流施設、ニュータウン開発、コンパクトシティ開発などの多岐にわたる新たな事業を見据えて事業体制の構築を図ってまいります。

2023年3月期の連結売上高は840億円（前期比12.6%増）、連結営業利益は93億円（前期比7.4%増）、連結経常利益は90億円（前期比5.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は56億円（前期比3.2%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最重要課題のひとつと位置づけたうえで、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います。

上記方針に基づき、当期末の期末配当金については、1株当たり20円といたしました。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、次期については1株当たり40円（うち中間配当20円）の配当を予定しています。

今後も中長期的な視点に立ち、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

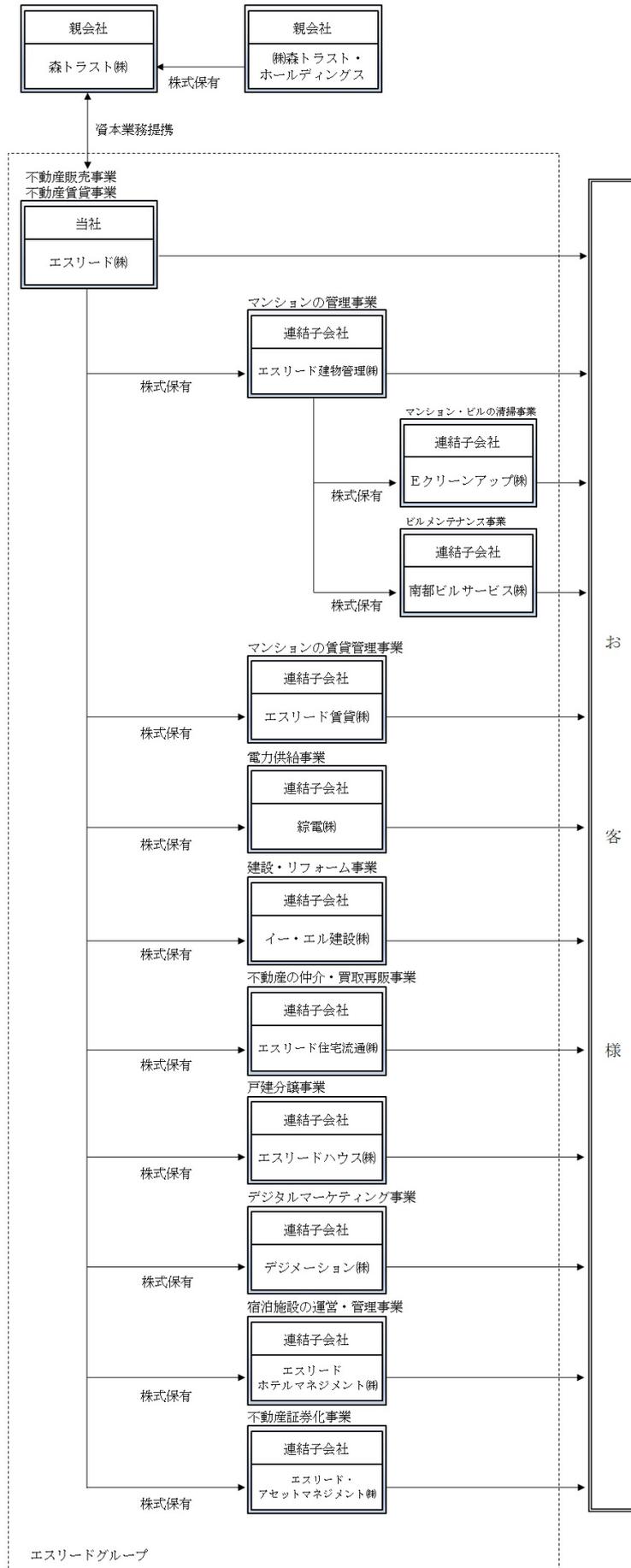
当社グループは、当社及び子会社11社により構成されており、事業はマンションの開発分譲を中心として、マンションの管理事業、賃貸関連事業、電力供給事業、建設・リフォーム事業、不動産の仲介・買取再販事業、戸建分譲事業、デジタルマーケティング事業、宿泊施設の運営・管理事業、不動産証券化事業、マンション・ビルの清掃事業、ビルメンテナンス事業等を行っております。

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	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
	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 (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	31,846,519	27,724,816
売掛金	2,397,428	3,180,142
販売用不動産	※1 16,320,577	※1 21,638,469
仕掛販売用不動産	※1 46,037,685	※1 51,337,833
その他	696,014	1,807,124
流動資産合計	97,298,225	105,688,387
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,399,102	2,403,854
減価償却累計額	△1,153,146	△1,209,331
建物及び構築物(純額)	※1 1,245,955	※1 1,194,522
機械装置及び運搬具	1,774,580	1,467,855
減価償却累計額	△259,177	△343,900
機械装置及び運搬具(純額)	1,515,402	1,123,955
土地	※1 2,420,065	※1 2,465,999
リース資産	1,881,272	2,025,516
減価償却累計額	△615,108	△732,236
リース資産(純額)	1,266,163	1,293,279
その他	154,150	337,378
減価償却累計額	△100,940	△121,234
その他(純額)	※1 53,209	※1 216,143
有形固定資産合計	6,500,798	6,293,901
無形固定資産	60,761	344,877
投資その他の資産		
投資有価証券	293,820	346,665
繰延税金資産	435,355	587,410
その他	290,953	1,054,662
投資その他の資産合計	1,020,129	1,988,738
固定資産合計	7,581,689	8,627,517
資産合計	104,879,914	114,315,904

(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	8,157,464	1,822,232
電子記録債務	3,278,440	4,523,585
短期借入金	138,100	466,800
1年内返済予定の長期借入金	※1 12,394,000	※1 12,826,840
リース債務	132,848	139,416
未払法人税等	2,077,842	2,757,340
前受金	554,077	2,206,020
賞与引当金	270,466	292,213
その他	1,464,419	1,783,745
流動負債合計	28,467,658	26,818,194
固定負債		
社債	500,000	500,000
長期借入金	※1 23,050,050	※1 29,439,390
リース債務	1,231,549	1,254,977
退職給付に係る負債	124,372	132,003
役員退職慰労引当金	226,750	230,500
資産除去債務	23,320	23,320
その他	119,206	218,881
固定負債合計	25,275,248	31,799,072
負債合計	53,742,906	58,617,266
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	46,263,898	50,794,010
自己株式	△63,983	△64,324
株主資本合計	51,054,222	55,583,994
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	82,785	114,643
その他の包括利益累計額合計	82,785	114,643
純資産合計	51,137,007	55,698,637
負債純資産合計	104,879,914	114,315,904

(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	68,999,416	74,597,912
売上原価	※1 54,421,626	※1 57,549,686
売上総利益	14,577,790	17,048,225
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	540,114	690,470
給料及び賞与	3,069,028	3,271,192
賞与引当金繰入額	261,292	279,210
退職給付費用	50,379	46,252
役員退職慰労引当金繰入額	4,250	4,250
租税公課	1,007,052	923,210
支払手数料	780,990	948,789
減価償却費	77,911	105,161
その他	1,767,848	2,119,452
販売費及び一般管理費合計	7,558,866	8,387,989
営業利益	7,018,923	8,660,236
営業外収益		
受取利息	628	488
解約違約金収入	27,740	11,214
保証金敷引収入	83,392	61,565
助成金収入	38,857	17,550
その他	50,663	119,145
営業外収益合計	201,281	209,963
営業外費用		
支払利息	200,558	287,951
その他	18,003	7,201
営業外費用合計	218,561	295,152
経常利益	7,001,643	8,575,047
税金等調整前当期純利益	7,001,643	8,575,047
法人税、住民税及び事業税	2,392,146	3,316,094
法人税等調整額	103,016	△169,734
法人税等合計	2,495,162	3,146,359
当期純利益	4,506,481	5,428,687
親会社株主に帰属する当期純利益	4,506,481	5,428,687

(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	4,506,481	5,428,687
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	49,798	31,858
その他の包括利益合計	49,798	31,858
包括利益	4,556,280	5,460,546
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,556,280	5,460,546
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 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

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	1,983,000	2,871,307	46,263,898	△63,983	51,054,222
会計方針の変更による累積的影響額			△281,377		△281,377
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,983,000	2,871,307	45,982,521	△63,983	50,772,845
当期変動額					
剰余金の配当			△617,198		△617,198
親会社株主に帰属する当期純利益			5,428,687		5,428,687
自己株式の取得				△340	△340
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	4,811,489	△340	4,811,148
当期末残高	1,983,000	2,871,307	50,794,010	△64,324	55,583,994

	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	82,785	82,785	51,137,007
会計方針の変更による累積的影響額			△281,377
会計方針の変更を反映した当期首残高	82,785	82,785	50,855,630
当期変動額			
剰余金の配当			△617,198
親会社株主に帰属する当期純利益			5,428,687
自己株式の取得			△340
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	31,858	31,858	31,858
当期変動額合計	31,858	31,858	4,843,007
当期末残高	114,643	114,643	55,698,637

(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	7,001,643	8,575,047
減価償却費	264,420	320,327
のれん償却額	—	17,500
棚卸資産評価損	1,423,186	267,724
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△692	7,630
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	4,250	△126,250
受取利息及び受取配当金	△8,379	△12,230
支払利息	200,558	287,951
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,413,056	△715,227
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△11,341,653	△10,885,764
仕入債務の増減額 (△は減少)	5,646,935	△5,090,086
前受金の増減額 (△は減少)	△210,330	1,333,400
未払消費税等の増減額 (△は減少)	129,436	△146,298
その他	839,703	△241,965
小計	2,536,023	△6,408,241
利息及び配当金の受取額	8,425	12,363
利息の支払額	△208,695	△315,569
法人税等の支払額	△2,344,813	△2,659,628
営業活動によるキャッシュ・フロー	△9,059	△9,371,076
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	△827,150	△525,542
定期預金の払戻による収入	826,749	627,150
有形固定資産の取得による支出	△777,064	△490,143
無形固定資産の取得による支出	△12,357	△500,242
投資有価証券の取得による支出	△5,393	△6,939
子会社株式の取得による支出	—	△151,760
その他	△4,661	△12,553
投資活動によるキャッシュ・フロー	△799,878	△1,060,030
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)	138,100	328,700
リース債務の返済による支出	△119,498	△122,695
長期借入れによる収入	25,216,200	25,238,100
長期借入金の返済による支出	△12,120,250	△18,415,920
社債の発行による収入	492,740	—
自己株式の取得による支出	△102	△340
配当金の支払額	△616,554	△616,832
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,990,634	6,411,011
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	12,181,695	△4,020,095
現金及び現金同等物の期首残高	18,837,673	31,019,369
現金及び現金同等物の期末残高	31,019,369	26,999,274

(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。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当連結会計年度において、南都ビルサービス株式会社につきましては、株式を取得したことから、連結の範囲に含めております。

(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。

収益認識会計基準等の適用による主な変更点は以下のとおりです。

①長期修理保証サービスに係る収益認識

従来は、当該サービスの物件引渡時点で収益を認識しておりましたが、履行義務が時の経過につれて充足されるため、保証期間に応じて均等按分し、収益を認識することとしております。

②設計変更料及びオプション工事に係る収益認識

従来は、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を収益として認識しておりましたが、顧客から受け取る対価の総額を収益として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2,817千円減少し、売上原価が47,070千円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ49,887千円減少しております。また、利益剰余金の当期首残高は281,377千円減少しております。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の影響に関する会計上の見積り)

当社グループは、新型コロナウイルス感染症の影響が少なくとも2022年3月期の一定期間にわたり続くと仮定しておりました。現状、世界的にワクチン開発や接種が進んでいるものの、変異ウイルス等による新たな感染症の広がりなどから収束時期等是不透明かつ正確に予測することは依然として困難な状況にあり、2023年3月期においても一定の影響が残るとの仮定を置いたうえで、棚卸資産の評価や固定資産の減損会計、繰延税金資産の回収可能性等の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拡大による影響は不確定要素が多く、翌連結会計年度の当社グループの財政状態、経営成績に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
販売用不動産	1,352,347千円	5,489,650千円
仕掛販売用不動産	32,197,071千円	39,047,083千円
建物及び構築物(純額)	535,942千円	515,412千円
土地	1,258,748千円	1,279,118千円
有形固定資産のその他(純額)	2,180千円	2,113千円
計	35,346,290千円	46,333,378千円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	12,315,200千円	12,666,640千円
長期借入金	19,688,650千円	27,583,890千円
計	32,003,850千円	40,250,530千円

(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)
	1,423,186千円	267,724千円

(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 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						
棚卸資産評価損	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。

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)

	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	57,858,544	57,858,544	16,739,368	74,597,912	—	74,597,912
セグメント間の内部売上高又は振替高	446,630	446,630	4,102,212	4,548,843	△4,548,843	—
計	58,305,175	58,305,175	20,841,581	79,146,756	△4,548,843	74,597,912
セグメント利益	7,916,126	7,916,126	2,873,661	10,789,788	△2,214,741	8,575,047
セグメント資産	72,543,396	72,543,396	18,264,882	900,808,278	23,507,626	114,315,904
その他の項目						
棚卸資産評価損	297,377	297,377	—	297,377	△29,653	267,724
減価償却費	455	455	262,233	262,689	57,638	320,327
のれんの償却額	—	—	17,500	17,500	—	17,500
受取利息	0	0	298	298	190	488
支払利息	233,005	233,005	70,513	303,518	△15,567	287,951
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	1,116,472	1,116,472	22,918	1,139,391

(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△2,214,741千円には、セグメント間取引消去△107,692千円（未実現利益の調整額△105,241千円を含む）及び各報告セグメントに配分していない全社費用△2,107,048千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23,507,626千円には、全社資産24,922,988千円及び内部取引消去△1,415,362千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。

【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 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 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）

（単位：千円）

	報告セグメント		その他（注）	全社・消去	合計
	不動産 販売事業	計			
のれんの償却額	—	—	17,500	—	17,500
のれん未償却残高	—	—	262,500	—	262,500

（注） 「その他」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 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	3,314.13円	3,609.81円
1株当たり当期純利益	292.06円	351.83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 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）	4,506,481	5,428,687
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）	4,506,481	5,428,687
普通株式の期中平均株式数（千株）	15,430	15,429

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

当社は、2021年9月17日の取締役会において、当社の連結子会社であるエスリード建物管理株式会社を通じて南都ビルサービス株式会社の全株式を取得し子会社化することについて決議し、2021年10月1日付で全株式を取得いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 南都ビルサービス株式会社
事業の内容 ビルメンテナンス事業

(2) 企業結合を行った主な理由

南都ビルサービス株式会社は、奈良県内におけるビルメンテナンスの実績があり、清掃・設備管理・警備をワンストップで受注できる事業体制を構築しています。同社がエスリードグループに参画することで、同社の強みである官公庁との取引の維持拡大や、奈良県・近隣府県の民間取引の獲得強化、共同購買などによる利益率の向上等のシナジー効果を得ることを目的としています。

(3) 企業結合日

2021年10月1日

(4) 企業結合の法的形式

株式の取得

(5) 結合後企業の名称

変更ありません。

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

エスリード建物管理株式会社が現金を対価として株式を取得することによるものです。

2. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

2021年10月1日から2022年3月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金及び預金	746,986千円
取得原価		746,986千円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 28,046千円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

280,000千円

(2) 発生原因

主としてシナジー効果等によって期待される超過収益力です。

(3) 償却方法及び償却期間

8年間にわたる均等償却

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	733,763千円
固定資産	459
資産合計	734,223
流動負債	267,237
固定負債	0
負債合計	267,237

7. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

当該企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響は軽微であるため、記載を省略しております。

なお、影響額の算定については、監査証明を受けておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. その他

(1) 役員の変動(2022年6月29日予定)

①新任取締役候補

取締役	藤野正明	(現 エスリード建物管理株式会社代表取締役社長)
取締役(監査等委員)	石川宗隆	(現 石川公認会計士事務所所長)
取締役(監査等委員)	白濱実雄	

②退任予定取締役

常務取締役	中澤博司	
取締役(監査等委員)	近藤正和	
取締役(監査等委員)	藤澤雅浩	