



2023年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2023年5月12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 2023年6月23日

配当支払開始予定日

2023年6月26日

有価証券報告書提出予定日 2023年6月26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. 2023年3月期の連結業績(2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	30,391	3.7	1,538	29.7	1,260	36.1	845	34.2
2022年3月期	29,314	12.6	1,186	2.5	925	8.6	630	9.6

(注) 包括利益 2023年3月期 869百万円 (38.7%) 2022年3月期 626百万円 (5.3%)

	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	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	%	%	%
2023年3月期	88.67		9.7	4.3	5.1
2022年3月期	70.62		8.1	3.2	4.0

(参考) 持分法投資損益 2023年3月期 百万円 2022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
2023年3月期	28,963	9,086	31.4	953.29
2022年3月期	29,242	8,350	28.6	871.71

(参考) 自己資本 2023年3月期 9,086百万円 2022年3月期 8,350百万円

(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
2023年3月期	2,664	789	1,380	2,530
2022年3月期	2,357	1,249	370	2,036

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	%	%
2022年3月期		0.00		12.00	12.00	114	17.0	1.3
2023年3月期		0.00		15.00	15.00	142	16.9	1.6
2024年3月期(予想)		0.00		18.00	18.00		20.2	

3. 2024年3月期の連結業績予想(2023年4月1日～2024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)	10,500	6.8	200		370		280		29.36
通期	31,800	4.6	1,650	7.2	1,300	3.2	850	0.5	89.10

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)	2023年3月期	9,681,600 株	2022年3月期	9,681,600 株
期末自己株式数	2023年3月期	149,906 株	2022年3月期	102,579 株
期中平均株式数	2023年3月期	9,534,672 株	2022年3月期	8,921,118 株

(参考)個別業績の概要

2023年3月期の個別業績(2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	27,360	4.1	1,307	37.7	1,172	49.8	842	47.2
2022年3月期	26,286	13.4	949	1.7	782	4.9	571	8.7

	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
2023年3月期	88.31	
2022年3月期	64.11	

(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	
2023年3月期	28,472		8,486		29.8		890.31	
2022年3月期	28,810		7,753		26.9		809.41	

(参考) 自己資本 2023年3月期 8,486百万円 2022年3月期 7,753百万円

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
(表示方法の変更)	P. 12
(追加情報)	P. 12
(セグメント情報等)	P. 12
(1株当たり情報)	P. 16
(重要な後発事象)	P. 16

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、ポストコロナ時代への新たな段階に進む中、一部に弱さがみられるものの、個人消費や設備投資、雇用情勢が改善し景気は緩やかに持ち直す動きがみられました。しかし一方では、ウクライナ情勢等の地政学的リスクや世界的な金融引き締めによる海外の景気下振れが我が国へ与える影響、国内の物価上昇、供給面での制約、金融資本市場の変動等、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では、2023年1月1日時点の公示地価について、住宅地や商業地といった全用途の全国平均が前年比1.6%増と2年連続で上昇しております。

新築分譲マンション市場においては、2022年1月～12月の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0.1%上昇の5,121万円と5,000万円を2年連続で突破し、6年連続で過去最高値を更新しました。一方、全国における発売戸数は前年比5.9%減の7万2,967戸と前年実績を下回りました。これは、北海道、東北、四国、九州等は増加したものの、三大都市圏が落ち込んだ結果によるものであります(㈱不動産経済研究所調査)。

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12物件(首都圏2物件・地方圏10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1,077百万円上回る30,391百万円(前期比3.7%増)、営業利益は1,538百万円(同29.7%増)、経常利益は1,260百万円(同36.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は845百万円(同34.2%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も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12物件で、予定どおりに竣工・引渡しとなりました。

12物件中10物件が地方圏で、このうち3物件が初進出の都市であります。

クリアホームズ高知本町 ザ・パークフロント (高知県高知市)	クリアホームズ上田中央 (長野県上田市) ※初進出
クリアホームズ牛田中 ザ・プレミアム (広島県広島市東区)	クリアホームズ フラン北持田 (愛媛県松山市)
クリアホームズ赤迫 ザ・タワー (長崎県長崎市)	クリアホームズ戸田公園 (埼玉県戸田市)
クリアホームズ府中西府 スカイビュー (東京都府中市)	クリアホームズ道後南 ザ・レジデンス (愛媛県松山市)
クリアホームズ フラン本町橋 (大阪府大阪市中央区)	クリアホームズ番町 ザ・パークフロントタワー (香川県高松市) ※初進出
クリアホームズ上荒田 ザ・ガーデン (鹿児島県鹿児島市)	クリアホームズ宇都宮城址公園 (栃木県宇都宮市) ※初進出

この結果、売上高は26,669百万円(前期比3.7%増)、セグメント利益(営業利益)は2,009百万円(同12.5%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)

都心5区のビル賃貸市場におきましては、3月に大規模ビルの竣工が続き供給が増えたことにより、平均空室率が6.41%と前月比0.26ポイント上昇しました。また、賃料につきましても新築・既存ビルの平均賃料が32ヶ月連続で下落し、3月は1坪当たり2万円を割り込む状況となりました(三鬼商事㈱調査)。引き続き今後の市場動向について注視する必要があります。

このような環境下、既存テナントの継続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様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、賃貸コンパクトマンションブランド「クリアグレイス」につきましては、「クリアグレイス新森古市(大阪府大阪市城東区)、40戸」及び「クリアグレイス荒田Ⅱ(鹿児島県鹿児島市)、36戸」の2物件が当連結会計年度に竣工・賃貸開始となりました。

マンション管理事業におきましては、当連結会計年度中の新規管理戸数588戸を加え、総管理戸数は13,365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・管理組合運営の維持向上など、お客様にとって価値あるサービスをご提供できるよう注力しております。

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・電気設備の更新工事及び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3,694百万円(前期比3.4%増)、セグメント利益(営業利益)は528百万円(同8.7%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279百万円減少し28,963百万円となりました。これは、主に不動産賃貸事業で賃貸マンションの建設状況等が進捗したことにより有形固定資産が増加したものの、棚卸資産が減少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1,015百万円減少し19,876百万円となりました。これは、借入金金が1,239百万円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736百万円増加し9,086百万円となりました。これは、親会社株主に帰属する当期純利益を845百万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494百万円増加して2,530百万円となりました。

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、棚卸資産の減少による収入があった結果獲得した資金は2,664百万円(前期は2,357百万円の獲得)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建設状況等が進捗したことによる支出があった結果使用した資金は789百万円(前期は1,249百万円の使用)となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に借入れの返済による支出があった結果使用した資金は1,380百万円(前期は370百万円の使用)となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
自己資本比率(%)	25.9	26.8	25.5	28.6	31.4
時価ベースの自己資本比率(%)	8.5	8.3	9.6	12.2	18.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	4.1	—	—	7.0	5.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	11.5	—	—	8.7	9.9

(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

2023年の全国における新築分譲マンションの年間供給戸数は7.5万戸(前年比2.8%増)の見込みとなっております。地域別では、首都圏3.2万戸(同8.2%増)、近畿圏1.8万戸(同0.8%増)、東海・中京圏0.7万戸(同10.2%増)、九州・沖縄地区0.8万戸(同5.3%減)、中国地区0.2万戸(同2.0%増)と三大都市圏での増加が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(2023年度)に地方圏を中心に17物件(地方圏13物件、首都圏4物件)の竣工・引渡しを予定しております。

新築分譲マンション市場では、全国における平均価格が6年連続で最高値を更新し、価格の上昇が続いている一方で、建設費においても資材価格の高騰に加え、昨年からの世界的なインフレの影響も受け上昇基調が続いております。これらに対し当社では、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とともに、建設会社とは事業用地取得時からリレーションを深め、構造面を中心に安心・安全を最優先にした上で極力原価を抑えることに協働しております。

次期の通期連結業績につきましては、売上高は31,800百万円(当期比4.6%増)、営業利益は1,650百万円(同7.2%増)、経常利益は1,300百万円(同3.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は850百万円(同0.5%増)と予想しております。

前期に策定いたしました長期経営計画「PLAN 2030 - CLARE CHALLENGE -」につきましては、その達成に向け全社一丸となって邁進してまいります。

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)

	2023年3月期		2024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	26,669	2,009	28,049	2,280	1,379	270
不動産賃貸・管理事業	3,685	528	3,703	470	17	△58
その他	36	14	48	23	11	8
全社費用	—	△1,013	—	△1,123	—	△109
合計	30,391	1,538	31,800	1,650	1,408	111

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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,036,367	2,530,665
受取手形	26,528	11,823
売掛金	187,439	174,707
販売用不動産	1,413,937	1,215,760
不動産事業支出金	15,172,184	13,877,621
貯蔵品	5,226	5,334
その他	467,755	459,352
貸倒引当金	△1,229	△1,129
流動資産合計	19,308,208	18,274,137
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,387,864	5,063,561
減価償却累計額	△2,312,779	△2,404,901
建物及び構築物（純額）	2,075,085	2,658,659
機械装置及び運搬具	7,781	9,065
減価償却累計額	△7,781	△7,974
機械装置及び運搬具（純額）	0	1,090
土地	6,557,534	6,803,067
リース資産	—	6,821
減価償却累計額	—	△806
リース資産（純額）	—	6,014
建設仮勘定	463,198	297,727
その他	35,918	42,714
減価償却累計額	△26,977	△29,671
その他（純額）	8,941	13,043
有形固定資産合計	9,104,760	9,779,603
無形固定資産		
投資その他の資産	8,900	32,283
投資有価証券	118,311	153,423
繰延税金資産	75,664	70,010
退職給付に係る資産	6,902	3,007
その他	665,264	696,503
貸倒引当金	△45,650	△45,650
投資その他の資産合計	820,492	877,295
固定資産合計	9,934,153	10,689,182
資産合計	29,242,362	28,963,319

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	605,930	447,939
短期借入金	4,824,588	5,236,268
リース債務	—	1,335
未払法人税等	216,851	257,010
不動産事業受入金	1,818,452	2,091,275
賞与引当金	111,403	114,371
役員賞与引当金	10,640	13,070
その他	500,635	573,310
流動負債合計	8,088,500	8,734,580
固定負債		
長期借入金	11,674,455	10,022,937
リース債務	—	5,382
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	3,106	2,974
その他	283,966	268,825
固定負債合計	12,803,641	11,142,233
負債合計	20,892,141	19,876,813
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,352,702	1,352,702
資本剰余金	1,017,635	1,019,339
利益剰余金	5,259,334	5,989,865
自己株式	△40,759	△60,821
株主資本合計	7,588,913	8,301,086
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△4,143	19,970
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	761,306	785,419
純資産合計	8,350,220	9,086,505
負債純資産合計	29,242,362	28,963,319

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	29,314,225	30,391,720
売上原価	24,253,699	25,206,778
売上総利益	5,060,525	5,184,941
販売費及び一般管理費	3,874,286	3,646,098
営業利益	1,186,239	1,538,843
営業外収益		
受取利息	14	16
受取配当金	4,421	5,456
受取賃貸料	16,930	2,339
地役権設定益	17,489	—
雇用調整助成金	972	972
その他	1,273	658
営業外収益合計	41,100	9,444
営業外費用		
支払利息	276,262	270,440
その他	25,195	17,584
営業外費用合計	301,458	288,024
経常利益	925,881	1,260,262
特別利益		
固定資産売却益	236	—
特別利益合計	236	—
特別損失		
固定資産除却損	405	175
特別損失合計	405	175
税金等調整前当期純利益	925,711	1,260,087
法人税、住民税及び事業税	323,542	419,953
法人税等調整額	△27,905	△5,345
法人税等合計	295,636	414,608
当期純利益	630,074	845,479
親会社株主に帰属する当期純利益	630,074	845,479

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益	630,074	845,479
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,314	24,113
その他の包括利益合計	△3,314	24,113
包括利益	626,760	869,592
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	626,760	869,592

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(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	1,352,702	1,017,635	5,259,334	△40,759	7,588,913
当期変動額					
剰余金の配当			△114,948		△114,948
親会社株主に帰属する 当期純利益			845,479		845,479
自己株式の取得				△24,692	△24,692
自己株式の処分		1,703		4,630	6,334
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	1,703	730,530	△20,062	712,172
当期末残高	1,352,702	1,019,339	5,989,865	△60,821	8,301,086

	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	△4,143	765,449	761,306	8,350,220
当期変動額				
剰余金の配当				△114,948
親会社株主に帰属する 当期純利益				845,479
自己株式の取得				△24,692
自己株式の処分				6,334
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	24,113	—	24,113	24,113
当期変動額合計	24,113	—	24,113	736,285
当期末残高	19,970	765,449	785,419	9,086,505

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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	925,711	1,260,087
減価償却費	64,862	99,392
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△363	△100
賞与引当金の増減額 (△は減少)	4,361	2,968
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	1,220	2,430
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	3,508	3,895
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	614	△132
受取利息及び受取配当金	△4,435	△5,473
支払利息	276,262	270,440
有形固定資産売却損益 (△は益)	△236	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△39,687	27,435
棚卸資産の増減額 (△は増加)	945,010	1,492,631
仕入債務の増減額 (△は減少)	197,120	△157,990
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△26,834	5,605
その他の固定資産の増減額 (△は増加)	△94,839	△31,239
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	497,450	324,090
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	31,218	210
その他	26,942	15,906
小計	2,807,885	3,310,159
利息及び配当金の受取額	4,435	5,473
利息の支払額	△271,417	△270,263
法人税等の支払額	△183,248	△381,064
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,357,655	2,664,303
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	△1,247,893	△782,471
有形固定資産の売却による収入	236	—
有形固定資産の除却による支出	△361	△175
無形固定資産の取得による支出	△2,250	△7,028
その他	840	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,249,428	△789,675
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)	△361,680	△238,820
長期借入れによる収入	5,588,000	6,608,000
長期借入金の返済による支出	△6,156,512	△7,609,018
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	△24,692
リース債務の返済による支出	—	△840
配当金の支払額	△92,917	△114,958
財務活動によるキャッシュ・フロー	△370,720	△1,380,330
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	737,506	494,298
現金及び現金同等物の期首残高	1,298,860	2,036,367
現金及び現金同等物の期末残高	2,036,367	2,530,665

(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)

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めて表示していた「雇用調整助成金」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ております。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「その他」に表示していた2,245千円は、「雇用調整助成金」972千円、「その他」1,273千円として組替えております。

(追加情報)

(法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理)

当社及び連結子会社は、当連結会計年度から、グループ通算制度を適用しております。また、「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)に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

(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。

したがって、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。

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 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。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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	26,669,931	3,103,115	29,773,047	36,759	29,809,806
その他の収益	—	581,913	581,913	—	581,913
外部顧客への売上高	26,669,931	3,685,028	30,354,960	36,759	30,391,720
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	9,120	9,120	—	9,120
計	26,669,931	3,694,149	30,364,081	36,759	30,400,841
セグメント利益	2,009,232	528,377	2,537,610	14,333	2,551,944
セグメント資産	18,328,291	9,668,981	27,997,273	103,531	28,100,805
その他の項目					
減価償却費	3,892	87,490	91,383	261	91,644
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	59	779,419	779,479	—	779,479

(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	29,289,316	30,364,081
「その他」の区分の売上高	33,285	36,759
セグメント間取引消去	△8,376	△9,120
連結財務諸表の売上高	29,314,225	30,391,720

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	2,271,495	2,537,610
「その他」の区分の利益	11,546	14,333
全社費用(注)	△1,096,802	△1,013,100
連結財務諸表の営業利益	1,186,239	1,538,843

(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	28,394,216	27,997,273
「その他」の区分の資産	32,838	103,531
全社資産(注)	815,306	862,514
連結財務諸表の資産合計	29,242,362	28,963,319

(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	57,693	91,383	279	261	6,889	7,747	64,862	99,392
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,235,210	779,479	—	—	200	26,770	1,235,410	806,250

【関連情報】

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

【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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

【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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	871円71銭	953円29銭
1株当たり当期純利益	70円62銭	88円67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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	630,074	845,479
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)	630,074	845,479
普通株式の期中平均株式数(千株)	8,921	9,534

(重要な後発事象)

該当事項はありません。