



2023年3月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

2023年5月12日

上場会社名 株式会社長栄 上場取引所 東
 コード番号 2993 URL <https://www.kk-choei.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 社長執行役員 (氏名) 長田 修
 問合せ先責任者 (役職名) 上席執行役員 統括本部長 (氏名) 田中 直樹 TEL 075 (343) 1600
 定時株主総会開催予定日 2023年6月29日 配当支払開始予定日 2023年6月30日
 有価証券報告書提出予定日 2023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. 2023年3月期の業績 (2022年4月1日～2023年3月31日)

(1) 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	9,162	8.1	2,329	15.6	2,003	23.5	1,370	△12.3
2022年3月期	8,475	5.5	2,015	11.2	1,621	13.0	1,562	59.1

	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	310.07	305.92	15.0	3.6	25.4
2022年3月期	400.96	396.05	20.8	3.1	23.8

(参考) 持分法投資損益 2023年3月期 ー百万円 2022年3月期 ー百万円

(注) 当社は2021年12月24日付で東京証券取引所市場第二部に上場したため、2022年3月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新規上場日から2022年3月末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

(2) 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	56,851	9,482	16.7	2,169.15
2022年3月期	53,571	8,784	16.4	1,966.85

(参考) 自己資本 2023年3月期 9,482百万円 2022年3月期 8,784百万円

(3) 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	2,015	△5,657	2,658	7,139
2022年3月期	3,700	656	△2,903	8,123

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	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	ー	0.00	ー	105.00	105.00	468	26.2	5.7
2023年3月期	ー	0.00	ー	100.00	100.00	437	32.3	4.8
2024年3月期(予想)	ー	0.00	ー	80.00	80.00		31.2	

(注) 1. 2022年3月期期末配当金の内訳 普通配当 80円00銭 記念配当 25円00銭

2. 2023年3月期期末配当金の内訳 普通配当 80円00銭 特別配当 20円00銭

3. 2024年3月期の業績予想 (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		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)	4,540	△1.4	962	△21.7	792	△27.1	527	△27.7	120.34
通期	9,345	2.0	2,062	△11.4	1,694	△15.4	1,126	△17.8	256.69

※ 注記事項

(1) 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

(2) 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）	2023年3月期	4,473,400株	2022年3月期	4,466,300株
② 期末自己株式数	2023年3月期	101,900株	2022年3月期	一株
③ 期中平均株式数	2023年3月期	4,418,610株	2022年3月期	3,897,862株

※ 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。

（決算補足説明資料の入手方法について）

決算補足説明資料についてはT D n e t で本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	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	3
3. 財務諸表及び主な注記	4
(1) 貸借対照表	4
(2) 損益計算書	6
(3) 株主資本等変動計算書	7
(4) キャッシュ・フロー計算書	9
(5) 財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(持分法損益等)	10
(セグメント情報)	10
(1株当たり情報)	13
(重要な後発事象)	13

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当事業年度におけるわが国の経済は、政府のウィズコロナに向けた政策のもと新型コロナウイルス感染症に関する社会生活上の行動制限や経済活動の制限が緩和され、景気の持ち直しの動きがあった一方で、エネルギー、原材料の高騰により物価が上昇するなど今後の動向につき不透明な要素も見られました。

当社の経営環境については、留学生の入国制限が解除されるなど、社会経済活動が徐々に正常化に向かう中で、入居率は安定した状況が続いております。また新たに千葉県、福岡県で賃貸物件を取得するとともに、千葉県に管理センターを出店するなど新たな地域へ進出いたしました。

当社は、このような取組みの中で、不動産管理事業、不動産賃貸事業ともに堅調に業績を伸ばすことができました。その結果、当事業年度の経営成績は、売上高9,162,387千円（前年同期比8.1%増）、営業利益2,329,318千円（同15.6%増）、経常利益2,003,047千円（同23.5%増）となりました。一方、当期純利益は、前事業年度に計上した特別利益の影響から減益となり、1,370,070千円（同12.3%減）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。

なお、当事業年度より、報告セグメントの区分及び全社費用の配賦方法を変更しており、以下の前年同期比較については、前事業年度の数値を変更後のセグメント区分及び配賦方法に組み替えた数値で比較分析しております。詳細は、「3.財務諸表及び主な注記 (5)財務諸表に関する注記事項(セグメント情報)」を参照下さい。

① 不動産管理事業

当社の不動産管理事業は、不動産オーナー様の安定した賃貸経営に資するべく、入居者管理はもとよりビルメンテナンス並びにリフォーム工事・賃貸仲介などの賃貸経営に必要なサービスを提供しております。中でも賃貸マンションについては入居者様に長期にわたって住み続けていただくことが不動産オーナー様の収益の最大化に繋がるとの観点から、入居者満足度向上のための様々な施策を行っております。

不動産管理事業においては、管理収入が堅調に推移するとともに、大型の不動産売買仲介案件の成約が大きく収益に貢献しました。また、入国制限解除により留学生に係る賃貸仲介のサポート業務が増加したことなども増収につながりました。これらの結果、売上高は3,914,171千円（前年同期比8.7%増）、営業利益は847,220千円（同59.6%増）となりました。

② 不動産賃貸事業

当社の不動産賃貸事業は、資産効率が高い優良な物件を取得するとともに、不動産管理事業で得たノウハウを活かして物件の資産価値を高めるように取り組んでおります。物件の購入にあたっては、立地その他の条件を勘案したうえで概ね高い入居率が維持できると判断した物件を取得し、地域に密着した店舗展開及び入居者サービスによって入居率を高め、物件の資産価値を高めて効率的な資産運用を行えるように取り組んでおります。

不動産賃貸事業においては、当事業年度に自社物件を13棟取得しました。前事業年度に取得した物件が通年稼働したこと及び当事業年度に取得した物件の影響により増収となりましたが、自社物件の修繕費、租税公課等の経費が増加したこと及び全社費用の負担額の増加などにより減益となりました。その結果、売上高は5,248,215千円（前年同期比7.7%増）、営業利益は1,482,097千円（同0.2%減）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当事業年度末における流動資産は7,966,387千円となり、前事業年度末に比べ944,467千円減少いたしました。これは主に法人税等の支払及び長期借入金の返済などで、現金及び預金が979,102千円減少したことによるものであります。

固定資産は48,885,452千円となり、前事業年度末に比べ4,224,509千円増加いたしました。これは主に自社物件を13棟取得したことなどにより、有形固定資産が4,352,552千円増加したことによるものです。

以上の結果、当事業年度末における資産合計は56,851,840千円となり、前事業年度末に比べ3,280,041千円増加いたしました。

(負債)

当事業年度末における流動負債は3,448,903千円となり、前事業年度末に比べ648,039千円減少いたしました。これは主に1年内償還予定の社債が260,000千円増加した一方、未払法人税等が652,430千円、未払消費税等が183,215千円それぞれ減少したことによるものであります。

固定負債は43,920,503千円となり、前事業年度末に比べ3,230,192千円増加いたしました。これは主に社債が260,000千円減少した一方、長期借入金が3,439,786千円増加したことによるものであります。

以上の結果、当事業年度末における負債合計は47,369,406千円となり、前事業年度末に比べ2,582,152千円増加

いたしました。

(純資産)

当事業年度末における純資産合計は9,482,433千円となり、前事業年度末に比べ697,888千円増加いたしました。これは主に配当金の支払468,961千円及び自己株式の増加181,369千円により純資産が減少した一方、当期純利益1,370,070千円を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

当事業年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前事業年度末に比べ983,906千円減少し、7,139,585千円(前年同期比12.1%減)となりました。

当事業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)

営業活動の結果増加した資金は2,015,688千円(前年同期は3,700,716千円の増加)となりました。

これは、法人税等の支払額1,139,318千円などがあった一方、税引前当期純利益2,003,363千円、減価償却費1,314,867千円などを計上したことによるものであります。

(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5,657,977千円(前年同期は656,517千円の増加)となりました。これは有形固定資産の取得による支出5,641,997千円などにより資金が減少したことによるものであります。

(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2,658,382千円(前年同期は2,903,706千円の減少)となりました。これは長期借入金の返済による支出1,781,461千円、配当金の支払額468,961千円及び自己株式の取得による支出350,500千円などにより資金が減少した一方、長期借入れによる収入5,129,000千円、新株予約権の行使による自己株式の処分による収入137,340千円などにより資金が増加したことによるものであります。

(4) 今後の見通し

当社の経営環境は、新型コロナウイルス感染症の収束により経済活動の正常化が見込まれる反面、資材価格の高騰等によりリフォーム工事の受注に影響を及ぼすことが見込まれます。また、エネルギー価格の高騰により、水道光熱費をはじめとする諸経費の増加が見込まれます。

当社は、このような経営環境の中、安定収入である管理収入及び家賃収入に繋がる管理物件戸数及び自社物件戸数の増加に一層注力して参ります。

既存のエリアにおいては、これまで同様、入居者満足度を高めることで高い入居率を維持し、不動産オーナー様の満足度を向上させ、既存の不動産オーナー様や金融機関等から新たな不動産オーナー様をご紹介いただくことで、管理物件戸数の増加を目指します。また、新規進出エリアにおいては、自社物件の取得を進めるほか当該物件管理を足掛かりとした管理物件の獲得を目指します。当社は、これらの方法による管理物件戸数及び自社物件戸数の増加を加速させるとともに、今後は上記以外のスキームについても検討して参ります。

以上から、当社の2024年3月期の業績につきましては、売上高9,345百万円(前期比2.0%増)を予想しております。

しかし、当事業年度において大きな増益要因となった仲介収入について保守的に計画していること、自社物件の取得年度又は翌年度に発生する租税公課、修繕費等の経費の増加及び物価上昇に伴う経費の増加を見込んでいることにより、2024年3月期の各段階利益は、営業利益2,062百万円(前期比11.4%減)、経常利益1,694百万円(同15.4%減)、当期純利益1,126百万円(同17.8%減)を予想しております。

また、上記の業績予想に基づき、配当は80円を予想しております。

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数値と異なる結果となる可能性があります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、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。

3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,416,033	7,436,931
売掛金	350,483	324,014
未成工事支出金	26,921	36,412
貯蔵品	17,610	20,060
前払費用	27,220	41,303
その他	72,846	108,453
貸倒引当金	△260	△787
流動資産合計	8,910,855	7,966,387
固定資産		
有形固定資産		
建物	31,464,757	34,340,875
減価償却累計額	△8,694,225	△9,824,736
建物(純額)	22,770,531	24,516,138
信託建物	269,311	269,311
減価償却累計額	△44,436	△56,286
信託建物(純額)	224,875	213,025
構築物	95,610	99,536
減価償却累計額	△63,062	△62,665
構築物(純額)	32,548	36,871
機械及び装置	28,680	25,883
減価償却累計額	△24,142	△21,962
機械及び装置(純額)	4,538	3,921
車両運搬具	258,431	253,045
減価償却累計額	△209,657	△219,085
車両運搬具(純額)	48,773	33,960
工具、器具及び備品	326,446	354,023
減価償却累計額	△291,423	△302,822
工具、器具及び備品(純額)	35,023	51,201
土地	20,869,050	23,496,127
信託土地	137,713	137,713
リース資産	93,109	98,797
減価償却累計額	△33,041	△29,380
リース資産(純額)	60,068	69,416
建設仮勘定	24,233	1,532
有形固定資産合計	44,207,357	48,559,909
無形固定資産		
ソフトウェア	51,075	48,418
その他	4,037	3,049
無形固定資産合計	55,113	51,467
投資その他の資産		
関係会社株式	38,109	38,109
出資金	160	160
破産更生債権等	486	0
繰延税金資産	151,981	31,772
長期前払費用	288	991
その他	214,583	209,342
貸倒引当金	△7,136	△6,300
投資その他の資産合計	398,472	274,075
固定資産合計	44,660,943	48,885,452
資産合計	53,571,799	56,851,840

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	241,916	242,088
1年内償還予定の社債	—	260,000
1年内返済予定の長期借入金	1,731,685	1,639,438
リース債務	27,657	13,167
未払金	86,910	79,675
未払費用	74,763	81,240
未払法人税等	720,581	68,151
未払消費税等	183,215	—
契約負債	32,606	41,173
前受金	528,075	535,678
預り金	321,729	343,838
前受収益	65,680	65,680
資産除去債務	18,181	—
賞与引当金	63,937	78,770
流動負債合計	4,096,942	3,448,903
固定負債		
社債	260,000	—
長期借入金	36,807,352	40,247,139
リース債務	36,483	59,629
預り保証金	685,976	735,754
役員退職慰労引当金	956,298	996,836
資産除去債務	421,458	424,084
長期前受収益	1,522,740	1,457,060
固定負債合計	40,690,311	43,920,503
負債合計	44,787,254	47,369,406
純資産の部		
株主資本		
資本金	709,794	714,764
資本剰余金		
資本準備金	792,196	797,166
その他資本剰余金	9,546	—
資本剰余金合計	801,743	797,166
利益剰余金		
利益準備金	20,000	20,000
その他利益剰余金		
別途積立金	510,000	510,000
圧縮積立金	1,015,789	1,708,219
圧縮特別勘定積立金	714,243	—
繰越利益剰余金	5,012,974	5,913,652
利益剰余金合計	7,273,007	8,151,872
自己株式	—	△181,369
株主資本合計	8,784,545	9,482,433
純資産合計	8,784,545	9,482,433
負債純資産合計	53,571,799	56,851,840

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	8,475,491	9,162,387
売上原価	5,345,191	5,621,670
売上総利益	3,130,300	3,540,717
販売費及び一般管理費	1,114,891	1,211,398
営業利益	2,015,408	2,329,318
営業外収益		
受取利息	7	7
受取配当金	11,164	12,524
受取手数料	80,115	88,363
受取保険金	24,966	25,479
経営指導料	40,827	45,627
その他	22,166	15,678
営業外収益合計	179,247	187,680
営業外費用		
支払利息	526,042	509,613
その他	46,920	4,337
営業外費用合計	572,962	513,951
経常利益	1,621,693	2,003,047
特別利益		
固定資産売却益	1,126,807	2,777
特別利益合計	1,126,807	2,777
特別損失		
固定資産売却損	39	19
固定資産除却損	0	2,442
減損損失	366,687	—
ホテル閉鎖損失	9,139	—
特別損失合計	375,866	2,461
税引前当期純利益	2,372,633	2,003,363
法人税、住民税及び事業税	913,384	513,083
法人税等調整額	△103,640	120,208
法人税等合計	809,743	633,292
当期純利益	1,562,890	1,370,070

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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						利益剰余金 合計
		資本 準備金	その他資本 剰余金	資本 剰余金 合計	利益 準備金	その他利益剰余金					
						別途 積立金	圧縮 積立金	圧縮特別 勘定積立金	繰越利益 剰余金		
当期首残高	169,110	251,512	—	251,512	20,000	510,000	821,114	—	4,694,456	6,045,571	
当期変動額											
新株の発行	540,684	540,684		540,684							
圧縮積立金の積立							201,735		△201,735	—	
圧縮積立金の取崩							△7,060		7,060	—	
圧縮特別勘定積立金の積立								714,243	△714,243	—	
利益剰余金の配当									△335,453	△335,453	
当期純利益									1,562,890	1,562,890	
自己株式の処分			9,546	9,546							
当期変動額合計	540,684	540,684	9,546	550,230	—	—	194,674	714,243	318,518	1,227,436	
当期末残高	709,794	792,196	9,546	801,743	20,000	510,000	1,015,789	714,243	5,012,974	7,273,007	

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本 合計	
当期首残高	△200,765	6,265,428	6,265,428
当期変動額			
新株の発行		1,081,368	1,081,368
圧縮積立金の積立		—	—
圧縮積立金の取崩		—	—
圧縮特別勘定積立金の積立		—	—
利益剰余金の配当		△335,453	△335,453
当期純利益		1,562,890	1,562,890
自己株式の処分	200,765	210,312	210,312
当期変動額合計	200,765	2,519,116	2,519,116
当期末残高	—	8,784,545	8,784,545

当事業年度(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					
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計
					別途積立金	圧縮積立金	圧縮特別勘定積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	709,794	792,196	9,546	801,743	20,000	510,000	1,015,789	714,243	5,012,974	7,273,007
当期変動額										
新株の発行	4,970	4,970		4,970						
圧縮積立金の積立							706,300		△706,300	—
圧縮積立金の取崩							△13,869		13,869	—
圧縮特別勘定積立金の取崩								△714,243	714,243	—
利益剰余金の配当									△468,961	△468,961
当期純利益									1,370,070	1,370,070
自己株式の取得										
自己株式の処分			△31,790	△31,790						
利益剰余金から資本剰余金への振替			22,244	22,244					△22,244	△22,244
当期変動額合計	4,970	4,970	△9,546	△4,576	—	—	692,430	△714,243	900,677	878,864
当期末残高	714,764	797,166	—	797,166	20,000	510,000	1,708,219	—	5,913,652	8,151,872

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	—	8,784,545	8,784,545
当期変動額			
新株の発行		9,940	9,940
圧縮積立金の積立		—	—
圧縮積立金の取崩		—	—
圧縮特別勘定積立金の取崩		—	—
利益剰余金の配当		△468,961	△468,961
当期純利益		1,370,070	1,370,070
自己株式の取得	△350,500	△350,500	△350,500
自己株式の処分	169,130	137,340	137,340
利益剰余金から資本剰余金への振替		—	—
当期変動額合計	△181,369	697,888	697,888
当期末残高	△181,369	9,482,433	9,482,433

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (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		
税引前当期純利益	2,372,633	2,003,363
減価償却費	1,223,847	1,314,867
固定資産除却損	0	2,442
固定資産売却損益(△は益)	△1,126,767	△2,757
減損損失	366,687	—
ホテル閉鎖損失	9,139	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	4,696	△309
賞与引当金の増減額(△は減少)	4,711	14,833
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	38,400	40,537
受取利息及び受取配当金	△11,172	△12,532
支払利息	526,042	509,613
売上債権の増減額(△は増加)	△58,668	26,469
未成工事支出金の増減額(△は増加)	18,072	△9,491
仕入債務の増減額(△は減少)	66,824	172
長期前受収益の増減額(△は減少)	1,130,621	△65,680
その他	161,257	△168,809
小計	4,726,325	3,652,717
利息及び配当金の受取額	11,172	12,532
利息の支払額	△525,351	△510,242
法人税等の支払額	△511,429	△1,139,318
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,700,716	2,015,688
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	329,811	338,215
定期預金の預入による支出	△338,614	△343,018
有形固定資産の取得による支出	△1,600,845	△5,641,997
有形固定資産の売却による収入	2,345,127	2,899
無形固定資産の取得による支出	△10,748	△20,608
保険積立金の積立による支出	△19,966	△20,916
保険積立金の解約による収入	19,193	41,780
その他	△67,438	△14,331
投資活動によるキャッシュ・フロー	656,517	△5,657,977
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	1,465,000	5,129,000
長期借入金の返済による支出	△4,948,262	△1,781,461
社債の償還による支出	△360,000	—
リース債務の返済による支出	△16,671	△16,974
株式の発行による収入	1,081,368	—
新株予約権の行使による株式の発行による収入	—	9,940
配当金の支払額	△335,453	△468,961
自己株式の取得による支出	—	△350,500
自己株式の処分による収入	210,312	—
新株予約権の行使による自己株式の処分による収入	—	137,340
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,903,706	2,658,382
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,453,527	△983,906
現金及び現金同等物の期首残高	6,669,963	8,123,491
現金及び現金同等物の期末残高	8,123,491	7,139,585

- (5) 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。

(持分法損益等)
 該当事項はありません。

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当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とあります。

当社は、事業部を基礎としたサービス別のセグメントから構成されており、「不動産管理事業」及び「不動産賃貸事業」の2つを報告セグメントとしております。

当社は、2022年4月の組織変更に伴い、当事業年度より、従来「不動産賃貸事業」に含まれていたマンスリーマンション事業を、「不動産管理事業」の区分に変更しております。また、社内の損益管理方法の変更に伴い、全社費用の配賦方法を変更しております。

なお、前事業年度のセグメント情報については、変更後の区分及び配賦方法により作成したものを記載しております。

各セグメントに含まれる主な事業及び担当している主な事業部は下記のとおりです。

セグメント	事業	担当している主な事業部
不動産管理事業	不動産管理事業	賃貸管理本部 アセットマネジメント本部 開発コンサルティング部
	不動産仲介事業（賃貸仲介）	入居促進本部 不動産本部
	不動産仲介事業（売買仲介）	不動産本部
	リフォーム事業	リフォーム事業本部
不動産賃貸事業	不動産賃貸事業	アセットマネジメント本部

(注) マンスリーマンション京都及びマンスリーマンション大阪は賃貸管理本部の所管としております。

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、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、営業利益ベースの数値です。

セグメント間の内部売上高又は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

前事業年度（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			調整額 (注) 2	財務諸表計上 額 (注) 3
	不動産管理事業	不動産賃貸事業	計		
顧客との契約から生じる収益					
管理収入	1,516,437	—	1,516,437	—	1,516,437
工事売上	1,515,479	—	1,515,479	—	1,515,479
その他の売上 (注) 1	405,908	254,941	660,850	—	660,850
計	3,437,825	254,941	3,692,767	—	3,692,767
その他の収益					
家賃収入、マンスリー売上等	164,619	4,618,104	4,782,723	—	4,782,723
計	164,619	4,618,104	4,782,723	—	4,782,723
外部顧客への売上高	3,602,445	4,873,046	8,475,491	—	8,475,491
セグメント間の内部売上高又は振替高	546,845	116,190	663,035	△663,035	—
計	4,149,290	4,989,236	9,138,526	△663,035	8,475,491
セグメント利益	530,803	1,484,604	2,015,408	—	2,015,408
セグメント資産	717,296	46,515,304	47,232,601	6,339,197	53,571,799
その他の項目					
減価償却費	38,231	1,185,615	1,223,847	—	1,223,847
支払利息	8,181	517,860	526,042	—	526,042
減損損失	—	366,687	366,687	—	366,687
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	7,954	2,787,205	2,795,159	83,720	2,878,879

(注) 1. 不動産管理事業のその他の売上の内容は、仲介収入、業務委託収入、会費収入、手数料収入等であります。

また、不動産賃貸事業のその他の売上の内容は、ホテル売上、家賃収入（水道料）、コインパーキング収入等であります。

2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント資産の調整額は、報告セグメントに配分していない全社資産であり、主として本社部門の現金及び預金並びに有形固定資産及び無形固定資産であります。

(2) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、報告セグメントに配分していない全社資産の設備投資額であります。

3. セグメント利益は、財務諸表の営業利益と一致しております。

当事業年度(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	財務諸表計上 額(注) 3
	不動産管理事業	不動産賃貸事業	計		
顧客との契約から生じる収益					
管理収入	1,536,944	—	1,536,944	—	1,536,944
工事売上	1,522,096	—	1,522,096	—	1,522,096
その他の売上(注) 1	691,954	252,588	944,542	—	944,542
計	3,750,995	252,588	4,003,583	—	4,003,583
その他の収益					
家賃収入、マンスリー売上等	163,176	4,995,627	5,158,803	—	5,158,803
計	163,176	4,995,627	5,158,803	—	5,158,803
外部顧客への売上高	3,914,171	5,248,215	9,162,387	—	9,162,387
セグメント間の内部売上高又は振替高	558,414	121,075	679,490	△679,490	—
計	4,472,585	5,369,291	9,841,877	△679,490	9,162,387
セグメント利益	847,220	1,482,097	2,329,318	—	2,329,318
セグメント資産	688,400	52,215,448	52,903,849	3,947,991	56,851,840
その他の項目					
減価償却費	40,407	1,274,459	1,314,867	—	1,314,867
支払利息	2,637	506,976	509,613	—	509,613
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	24,870	5,579,304	5,604,174	75,931	5,680,106

(注) 1. 不動産管理事業のその他の売上の内容は、仲介収入、業務委託収入、会費収入、手数料収入等であります。

また、不動産賃貸事業のその他の売上の内容は、家賃収入(水道料)、コインパーキング収入等であります。

2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント資産の調整額は、報告セグメントに配分していない全社資産であり、主として本社部門の現金及び預金並びに有形固定資産及び無形固定資産であります。

(2) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、報告セグメントに配分していない全社資産の設備投資額であります。

3. セグメント利益は、財務諸表の営業利益と一致しております。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	1,966.85円	2,169.15円
1株当たり当期純利益	400.96円	310.07円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	396.05円	305.92円

(注) 1. 当社は、2021年12月24日付で東京証券取引所市場第二部に上場したため、前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新規上場日から2022年3月末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

2. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後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。

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	1,562,890	1,370,070
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,562,890	1,370,070
普通株式の期中平均株式数(株)	3,897,862	4,418,610
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	48,376	59,859
(うち新株予約権(株))	(48,376)	(59,859)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。