

2019年3月期 決算短信(日本基準)(非連結)

2019年5月15日

上場会社名 株式会社 新日本建物

上場取引所 東

コード番号 8893 URL <http://www.kksnt.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長兼社長執行役員 (氏名) 池田 友彦

問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役兼専務執行役員 管理本部長 (氏名) 佐藤 啓明

TEL 03-5962-0776

定時株主総会開催予定日 2019年6月26日

配当支払開始予定日

2019年6月27日

有価証券報告書提出予定日 2019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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2019年3月期の業績(2018年4月1日～2019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	%
2019年3月期	13,122	12.5	1,591	35.9	1,388	33.1	1,167	8.4
2018年3月期	14,994	32.7	1,171	40.1	1,043	42.9	1,076	60.9

	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	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	%	%	%
2019年3月期	58.63		24.0	7.8	12.1
2018年3月期	54.08		26.9	7.8	7.8

(参考) 持分法投資損益 2019年3月期 百万円 2018年3月期 百万円

(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
2019年3月期	18,882	5,322	28.2	267.38
2018年3月期	16,897	4,385	26.0	220.31

(参考) 自己資本 2019年3月期 5,322百万円 2018年3月期 4,385百万円

(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
2019年3月期	32	191	700	4,191
2018年3月期	4,224	441	5,499	3,714

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	%	%
2018年3月期		0.00		10.00	10.00	199	18.5	5.2
2019年3月期		0.00		18.00	18.00	358	30.7	7.4
2020年3月期(予想)		0.00		20.00	20.00		30.2	

(注) 配当の基本方針については、添付資料5ページ「1. 経営成績等の概況(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当」をご覧ください。

3. 2020年3月期の業績予想(2019年4月1日～2020年3月31日)

(%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		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	17,850	36.0	1,710	7.0	1,540	10.9	1,320	13.1	66.31

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

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

(2) 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)	2019年3月期	19,914,617 株	2018年3月期	19,914,617 株
期末自己株式数	2019年3月期	9,456 株	2018年3月期	8,336 株
期中平均株式数	2019年3月期	19,905,452 株	2018年3月期	19,908,572 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

・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あたっての注意事項等については、添付資料5ページ「1. 経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご覧ください。

・決算補足説明資料は2019年5月15日に当社ホームページに掲載します。

○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	3
(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	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 財務諸表及び主な注記	6
(1) 貸借対照表	6
(2) 損益計算書	8
(3) 株主資本等変動計算書	9
(4) キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(セグメント情報等)	12
(持分法損益等)	14
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	15

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経済は、政府による経済対策や日本銀行による金融緩和策を背景に企業収益の改善、個人消費の持ち直し、設備投資の増加など内需が堅調で総じて緩やかな回復基調で推移いたしました。一方、海外経済は、通商問題の動向、中国経済の先行、欧州の政局不安や金融・資本市場の変動の影響など依然として先行不透明な状況が続いており、わが国の景気を下押するリスクに留意が必要な状況です。

当社が属する不動産業界においては、収益不動産市場では景気の回復局面と雇用・所得環境の改善とともに低い金利水準が続き、不動産に対する投資意欲は旺盛で、東京都内をはじめとする都市部で安定した投資先として賃貸住宅の需要は高まっております。また、オフィスビルなどの商業用不動産だけでなく、訪日客の増加を受けて宿泊需要に対する投資も活発化し、物流施設などへの感心も強まっております。一方、分譲住宅市場では地価の上昇や建築コストの高まりが続く中で販売価格が上昇、交通の利便性の優れた地域を中心に住宅需要は堅調で事業用地の取得競争が一層厳しい状況が続いております。

このような事業環境において、当社は中長期的な成長に向けて東京都内を中心に開発用地や収益物件等の取得を積極的に推進し、棚卸資産の積上げ・事業ポートフォリオの多角化を図ったほか、利益を重視した販売を計画的に進捗させ増益を達成いたしました。

この結果、当事業年度の業績は、売上高は131億22百万円（前期比12.5%減）となり、営業利益は15億91百万円（前期比35.9%増）、経常利益は13億88百万円（前期比33.1%増）、税引前当期純利益は13億54百万円（前期比33.7%増）となりました。法人税等の税金費用1億87百万円を控除した当期純利益は11億67百万円（前期比8.4%増）となりました。

セグメントの業績は以下のとおりであります。

(流動化事業)

当事業年度は、主に東京都23区内および神奈川県において、他デベロッパー向けの開発用地の販売及び収益物件の企画・販売を行ってまいりました。

販売面におきましては、「横浜プロジェクト」（神奈川県横浜市）、「大門プロジェクト」（東京都港区）、「銀座プロジェクト」（東京都中央区）、「秋葉原プロジェクト」（東京都千代田区）をはじめとする12件（前期比9件減）の引渡しを行いました。

この結果、売上高は83億35百万円（前期比15.6%減）と減収となりましたが、採算性を重視し取り組むプロジェクトを厳選したことで、営業利益は15億60百万円（前期比6.1%増）と増益となりました。

(マンション販売事業)

当事業年度は、東京都23区内および埼玉県において、仕入・開発・販売活動を展開してまいりました。

販売面におきましては、「ルネサンスシティ川口並木 ザ・レジデンス」（埼玉県川口市）が完売したのをはじめ、「ルネサンスコート鷺ノ宮（21戸）」（東京都中野区）、「ルネサンスコート芝公園（18戸）」（東京都港区）、「ルネサンスコート三軒茶屋Ⅱ（11戸）」（東京都世田谷区）、「ルネサンスコート原宿 ザ・レジデンス（11戸）」（東京都渋谷区）を一棟売却いたしました。

この結果、新規4棟（前期も同数の4棟）の引渡しを開始し、販売戸数は84戸（前期比8戸減）となり、売上高は31億19百万円（前期比29.4%増）、営業利益は4億19百万円（前期比76.6%増）と増収・増益となりました。

（戸建販売事業）

当事業年度は、東京都において、戸建住宅及び資産運用型アパート等の仕入・開発・販売活動を展開してまいりました。

販売面におきましては、戸建住宅の「ルネタウン西永福」（東京都杉並区）、「ルネタウン板橋本町」（東京都板橋区）、資産運用型アパートの「ルネコート志村坂上」（東京都板橋区）、「ルネコート青砥」（東京都葛飾区）、「ルネコート小岩」（東京都江戸川区）など、宅地販売を含む全24棟（前期比31棟減）を販売いたしました。

この結果、売上高は15億25百万円（前期比42.1%減）、営業利益は1億85百万円（前期比33.6%増）と増益となりました。

（その他）

当事業年度の売上高は1億41百万円（前期比109.1%増）、営業利益は79百万円（前期比132.3%増）となりました。

（2）当期の財政状態の概況

（流動資産）

当事業年度末における流動資産は、前期末と比べ18億38百万円増加（11.9%増）し、172億58百万円となりました。主な増加要因は、現金及び預金が4億76百万円増加（前期末比12.8%増）、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が合計で13億2百万円増加（前期末比11.2%増）したことによるものであります。

（固定資産）

当事業年度末における固定資産は、前期末と比べ1億47百万円増加（10.0%増）し、16億20百万円となりました。主な増加要因は、有形固定資産が1億70百万円減少（前期末比20.6%減）した一方で、関係会社長期貸付金が3億36百万円増加（前期末比425.2%増）したことによるものであります。

（流動負債）

当事業年度末における流動負債は、前期末と比べ17億57百万円増加（28.7%増）し、78億74百万円となりました。主な増加要因は、1年内返済予定の長期借入金が14億16百万円増加（前期末比57.8%増）、短期借入金が2億53百万円増加（前期末比8.8%増）したことによるものであります。

（固定負債）

当事業年度末における固定負債は、前期末と比べ7億9百万円減少（11.1%減）し、56億85百万円となりました。主な減少要因は、長期借入金が7億69百万円減少（前期末比12.8%減）したことによるものであります。

(純資産)

当事業年度末における純資産合計は、前期末と比べ9億36百万円増加(21.4%増)し、53億22百万円となりました。主な増加要因は、配当(1億99百万円減)があった一方で、当期純利益11億67百万円の計上により、利益剰余金が増加したほか、その他有価証券評価差額金が41百万円となっ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

当事業年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前期末に比べ4億76百万円増加し、41億91百万円となりました。

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)

当事業年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、32百万円の資金の減少(前期は42億24百万円の減少)となりました。これは主に、税引前当期純利益13億54百万円の計上がある一方で、積極的に新規物件の取得を進め、前期末に比べ13億2百万円のたな卸資産の積み上げを図っ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)

当事業年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、1億91百万円の資金の減少(前期は4億41百万円の減少)となりました。これは主に、長期貸付けによる支出3億70百万円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)

当事業年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、7億円の資金の増加(前期は54億99百万円の増加)となりました。これは主に、配当金の支払額1億99百万円がある一方で、借入金が9億1百万円増加したことによるものであります。

	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
自己資本比率(%)	36.5	26.0	28.2
時価ベースの自己資本比率(%)	42.6	45.8	33.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—	—

(注) 各指標の算出方法は以下のとおりであります。なお、算出の結果、数値がマイナスとなる場合には「—」で表示しております。

- ・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／キャッシュ・フロー
- ・インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

※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。

※キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを利用しております。

※有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち、利息を支払っている全ての負債を対象としております。

(4) 今後の見通し

今後の事業環境については、国内における雇用・所得環境の改善や日銀による持続的な金融緩和等を背景として、概ね安定して推移するものと見込まれます。他方、米中貿易摩擦や英国のEU離脱問題の長期化等の影響といった景気の不安定化要因には留意が必要です。

住宅分譲市場においては、地価の上昇や建築コストの高止まり等により、都心部において販売価格の持続的な上昇が見られますが、交通の利便性の優れた地域を中心に住宅需要は堅調で、当面は安定した需給バランスが続くものと見込まれております。

また、収益不動産市場においては、海外投資家による国内不動産投資の増加、相続税対策等の要因により、引き続き一定の底堅い需要が見込まれます。さらに、企業業績の伸長に伴うオフィスビルや訪日外国人観光客の増加によるホテル・民泊施設等、住居系以外の不動産に対する強い需要が続くものと期待されております。

このような市場動向を見極めながら、当社としては、東京23区内・駅近の好立地に厳選した開発用地の積極的な仕入や事業ポートフォリオの多角化といった活動に注力し、引き続き事業を進めてまいります。

次期の業績見通しにつきましては、売上高178億50百万円（36.0%増）、営業利益17億10百万円（7.0%増）、経常利益15億40百万円（10.9%増）、当期純利益13億20百万円（13.1%増）を計画しております。

(5) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策の一つとして考えております。将来の事業展開に必要な内部留保を確保しつつ、各期の業績や社会情勢を勘案して、配当性向30%以上を目途として安定した配当を継続していくことを基本方針としております。

当期の期末配当金につきましては、基本方針に基づき株主の皆様への一層の利益還元を図るべく、2018年5月7日に発表した配当予想の1株当たり10円から、1株当たり18円（8円増配）とすることといたしました。なお、次期の配当予想につきましては、1株当たり20円（当期比2円増配）といたしました。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、海外からの資金調達がないことや外国人株主比率が低いこと、及び財務諸表の期間比較可能性や企業間の比較可能性を考慮し、当面は日本基準を採用することとしております。なお、国際会計基準の適用については、資金調達の状況や株主構成、国内同業他社の動向等を踏まえ、適切に対応していく方針であります。

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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,714,933	4,191,103
販売用不動産	1,213,052	3,677,047
仕掛販売用不動産	10,365,853	9,204,478
原材料及び貯蔵品	537	1,511
前渡金	34,100	67,850
前払費用	17,588	53,109
短期貸付金	50,000	-
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	-	11,000
その他	23,823	52,781
流動資産合計	15,419,889	17,258,881
固定資産		
有形固定資産		
建物	697,210	571,123
減価償却累計額	△110,692	△39,819
建物(純額)	586,518	531,303
構築物	36,451	39,268
減価償却累計額	△19,183	△26,770
構築物(純額)	17,268	12,498
工具、器具及び備品	55,564	55,564
減価償却累計額	△19,749	△27,944
工具、器具及び備品(純額)	35,815	27,620
土地	189,603	79,594
リース資産	-	9,510
減価償却累計額	-	△1,743
リース資産(純額)	-	7,766
有形固定資産合計	829,205	658,784
無形固定資産		
借地権	1,465	1,465
ソフトウェア	2,533	2,170
リース資産	-	4,675
無形固定資産合計	3,998	8,311
投資その他の資産		
投資有価証券	173,662	97,927
関係会社株式	31,240	61,120
出資金	15,730	18,030
関係会社長期貸付金	79,148	415,698
破産更生債権等	6,299	5,779
長期前払費用	7,220	5,157
差入保証金	126,078	115,595
繰延税金資産	201,139	233,203
その他	16,145	17,344
貸倒引当金	△17,317	△16,797
投資その他の資産合計	639,346	953,059
固定資産合計	1,472,550	1,620,154
繰延資産		
社債発行費	4,739	3,385
繰延資産合計	4,739	3,385
資産合計	16,897,180	18,882,421

(単位:千円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	149,318	243,332
短期借入金	2,878,240	3,132,100
1年内返済予定の長期借入金	2,451,778	3,868,020
リース債務	-	2,922
未払金	7,851	19,893
未払費用	76,783	93,624
未払法人税等	194,259	139,742
前受金	198,077	226,406
預り金	63,113	101,870
賞与引当金	47,670	46,592
役員賞与引当金	26,800	-
その他	22,780	-
流動負債合計	6,116,673	7,874,504
固定負債		
社債	250,000	250,000
長期借入金	6,022,092	5,253,037
リース債務	-	10,514
退職給付引当金	38,121	38,674
役員退職慰労引当金	54,208	75,023
その他	30,484	58,482
固定負債合計	6,394,906	5,685,732
負債合計	12,511,579	13,560,237
純資産の部		
株主資本		
資本金	854,500	854,500
資本剰余金		
資本準備金	40,983	40,983
資本剰余金合計	40,983	40,983
利益剰余金		
利益準備金	9,955	29,861
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,410,298	4,358,437
利益剰余金合計	3,420,253	4,388,299
自己株式	△2,264	△2,687
株主資本合計	4,313,472	5,281,094
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	72,127	41,090
評価・換算差額等合計	72,127	41,090
純資産合計	4,385,600	5,322,184
負債純資産合計	16,897,180	18,882,421

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高		
流動化販売高	9,882,079	8,335,648
マンション販売高	2,411,292	3,119,869
戸建販売高	2,633,759	1,525,577
その他	67,709	141,607
売上高合計	14,994,841	13,122,702
売上原価		
流動化販売原価	8,050,716	6,293,502
マンション販売原価	1,954,562	2,436,638
戸建販売原価	2,252,579	1,229,895
その他	19,008	53,590
売上原価合計	12,276,867	10,013,627
売上総利益	2,717,973	3,109,075
販売費及び一般管理費	1,546,934	1,517,243
営業利益	1,171,038	1,591,832
営業外収益		
受取利息	4,608	3,396
受取配当金	1,162	1,233
受取地代家賃	14,506	16,823
受取保証料	5,960	4,245
その他	2,954	2,922
営業外収益合計	29,191	28,621
営業外費用		
支払利息	137,331	215,155
その他	19,525	16,512
営業外費用合計	156,857	231,668
経常利益	1,043,373	1,388,785
特別利益		
固定資産売却益	-	14,160
その他	-	1,200
特別利益合計	-	15,360
特別損失		
過年度消費税等	22,780	-
ゴルフ会員権売却損	4,796	-
減損損失	-	49,536
関係会社株式売却損	2,898	-
その他	-	374
特別損失合計	30,475	49,910
税引前当期純利益	1,012,897	1,354,234
法人税、住民税及び事業税	169,195	205,492
法人税等調整額	△232,972	△18,365
法人税等合計	△63,776	187,126
当期純利益	1,076,674	1,167,108

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018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	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	854,500	40,983	40,983	—	2,741,129	2,741,129
当期変動額						
剰余金の配当				9,955	△109,505	△99,550
当期純利益					1,076,674	1,076,674
自己株式の取得						
自己株式の消却					△298,000	△298,000
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	—	—	9,955	669,169	679,124
当期末残高	854,500	40,983	40,983	9,955	3,410,298	3,420,253

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評 価差額金	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	△1,196	3,635,416	—	—	3,635,416
当期変動額					
剰余金の配当		△99,550			△99,550
当期純利益		1,076,674			1,076,674
自己株式の取得	△299,067	△299,067			△299,067
自己株式の消却	298,000	—			—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			72,127	72,127	72,127
当期変動額合計	△1,067	678,056	72,127	72,127	750,184
当期末残高	△2,264	4,313,472	72,127	72,127	4,385,600

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019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	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	854,500	40,983	40,983	9,955	3,410,298	3,420,253
当期変動額						
剰余金の配当				19,906	△218,969	△199,062
当期純利益					1,167,108	1,167,108
自己株式の取得						
自己株式の消却						
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	—	—	19,906	948,139	968,045
当期末残高	854,500	40,983	40,983	29,861	4,358,437	4,388,299

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評 価差額金	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	△2,264	4,313,472	72,127	72,127	4,385,600
当期変動額					
剰余金の配当		△199,062			△199,062
当期純利益		1,167,108			1,167,108
自己株式の取得	△423	△423			△423
自己株式の消却		—			—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			△31,037	△31,037	△31,037
当期変動額合計	△423	967,621	△31,037	△31,037	936,584
当期末残高	△2,687	5,281,094	41,090	41,090	5,322,184

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	1,012,897	1,354,234
減価償却費	22,582	52,033
減損損失	-	49,536
固定資産売却損益(△は益)	-	△14,160
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△1,400	△520
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△3,803	553
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	20,762	20,815
受取利息及び受取配当金	△5,770	△4,629
支払利息	137,331	215,155
たな卸資産の増減額(△は増加)	△5,788,833	△1,302,620
前渡金の増減額(△は増加)	98,700	△33,750
仕入債務の増減額(△は減少)	△14,404	94,014
前受金の増減額(△は減少)	84,717	28,328
預り金の増減額(△は減少)	△57,254	38,756
関係会社株式売却損益(△は益)	2,898	-
ゴルフ会員権売却損益(△は益)	4,796	-
その他	390,628	△67,945
小計	△4,096,153	429,802
利息及び配当金の受取額	5,249	1,752
利息の支払額	△132,105	△211,974
法人税等の支払額	△1,145	△252,453
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,224,154	△32,873
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	△304,879	-
有形固定資産の売却による収入	-	113,706
無形固定資産の取得による支出	△1,915	△1,198
投資有価証券の取得による支出	△20,000	-
投資有価証券の売却による収入	-	31,826
関係会社株式の取得による支出	△11,240	△29,880
関係会社株式の売却による収入	6,102	-
短期貸付金の純増減額(△は増加)	△31,000	50,000
長期貸付けによる支出	△84,084	△370,894
長期貸付金の回収による収入	1,400	20,694
その他	4,155	△5,599
投資活動によるキャッシュ・フロー	△441,460	△191,344
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)	683,840	253,860
長期借入れによる収入	7,470,500	5,614,950
長期借入金の返済による支出	△2,256,330	△4,967,763
優先株式の取得による支出	△298,000	-
配当金の支払額	△99,550	△199,062
その他	△1,067	△1,596
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,499,391	700,387
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	833,776	476,169
現金及び現金同等物の期首残高	2,881,157	3,714,933
現金及び現金同等物の期末残高	3,714,933	4,191,103

(5) 財務諸表に関する注記事項
(継続企業の前題に関する注記)

該当事項はありません。

(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であります。

当社は、本社に事業本部を置き、事業本部は当社の取り扱う製品・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。

従って、当社は取り扱う製品・サービスの内容の別を基礎とした、製品・サービス別セグメントから構成されており、「流動化事業」、「マンション販売事業」及び「戸建販売事業」の3つを報告セグメントとしております。

「流動化事業」は、他デベロッパー向けの開発用地等及び収益物件等の企画・販売を行っております。「マンション販売事業」は、自社開発、他社との共同開発等によるマンションの販売を行っております。「戸建販売事業」は、戸建住宅、戸建住宅用地、資産運用型アパート等の開発・販売を行っております。

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、財務諸表の作成方法と同一であります。

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

前事業年度（自 2017年4月1日 至 2018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	財務諸表 計上額 (注) 3
	流動化事業	マンション 販売事業	戸建 販売事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	9,882,079	2,411,292	2,633,759	14,927,131	67,709	14,994,841	—	14,994,841
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	9,882,079	2,411,292	2,633,759	14,927,131	67,709	14,994,841	—	14,994,841
セグメント利益	1,470,831	237,356	139,119	1,847,307	34,158	1,881,465	△710,426	1,171,038
セグメント資産	10,011,704	3,855,717	1,457,856	15,325,278	746,011	16,071,289	825,890	16,897,180
その他の項目								
減価償却費	23	78	688	789	13,944	14,734	7,847	22,582
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	—	—	305,432	305,432	1,361	306,794

- (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、賃貸事業、建築請負事業、仲介事業、コンサルティング事業等を含んでおります。
2. 調整額は、以下のとおりであります。
- (1) セグメント利益の調整額△710,426千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、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825,890千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない有形固定資産、投資有価証券及び差入保証金等であります。
3. セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019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	財務諸表 計上額 (注) 3
	流動化事業	マンション 販売事業	戸建 販売事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	8,335,648	3,119,869	1,525,577	12,981,094	141,607	13,122,702	—	13,122,702
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	8,335,648	3,119,869	1,525,577	12,981,094	141,607	13,122,702	—	13,122,702
セグメント利益	1,560,490	419,219	185,821	2,165,531	79,343	2,244,874	△653,042	1,591,832
セグメント資産	9,810,295	6,379,997	952,097	17,142,391	693,589	17,835,981	1,046,440	18,882,421
その他の項目								
減価償却費	110	33	489	633	25,711	26,345	25,687	52,033
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	21,658	21,658

- (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、賃貸事業、建築請負事業、仲介事業、コンサルティング事業等を含んでおります。
2. 調整額は、以下のとおりであります。
- (1) セグメント利益の調整額△653,042千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、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1,046,440千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない有形固定資産、投資有価証券及び差入保証金等であります。
3. セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
一建設株式会社	1,742,090	流動化事業

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
合同会社KHF4	2,255,000	流動化事業
住友不動産株式会社	1,804,196	流動化事業
株式会社オープン・システムズ・テクノロジー	1,301,256	流動化事業

【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】

前会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位：千円)

	流動化事業	マンション 販売事業	戸建販売事業	その他 (注) 1	調整額 (注) 2	合計
減損損失	—	—	—	17,000	32,536	49,536

(注) 1. 「その他」の金額は、賃貸事業に係るものであります。

2. 調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減損損失であります。

【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】

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】

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。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	220.31円	267.38円
1株当たり当期純利益	54.08円	58.63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。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	1,076,674	1,167,108
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)	1,076,674	1,167,108
普通株式の期中平均株式数(千株)	19,908	19,905

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	4,385,600	5,322,184
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	4,385,600	5,322,184
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	19,906	19,905

(重要な後発事象)

該当事項はありません。