



平成29年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

平成29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 <http://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) 専務取締役 (氏名) 久保 高起

TEL 03-3239-3611

定時株主総会開催予定日 平成29年6月28日 配当支払開始予定日 平成29年6月29日

有価証券報告書提出予定日 平成29年6月29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. 平成29年3月期の連結業績(平成28年4月1日～平成29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	%
29年3月期	25,063	17.0	798	3.4	429	9.5	551	21.0
28年3月期	21,427	8.0	772	30.1	392	40.8	455	108.3

(注) 包括利益 29年3月期 579百万円 (28.8%) 28年3月期 449百万円 (30.4%)

	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	%	%	%
29年3月期	71.20		12.7	1.7	3.2
28年3月期	58.86		11.9	1.8	3.6

(参考) 持分法投資損益 29年3月期 百万円 28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
29年3月期	26,783	4,606	17.2	595.18
28年3月期	24,632	4,058	16.5	524.36

(参考) 自己資本 29年3月期 4,606百万円 28年3月期 4,058百万円

(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
29年3月期	281	27	402	1,263
28年3月期	4,234	558	4,691	1,169

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	%	%
28年3月期		0.00		4.00	4.00	30	6.8	0.8
29年3月期		0.00		5.00	5.00	38	7.0	0.9
30年3月期(予想)		0.00		6.00	6.00		11.6	

3. 平成30年3月期の連結業績予想(平成29年4月1日～平成30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)	4,000	49.9	1,100		1,300		1,300		167.95
通期	27,000	7.7	1,000	25.2	650	51.4	400	27.4	51.67

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 : 有
 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料P.11「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(会計上の見積りの変更)」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)	29年3月期	7,747,000 株	28年3月期	7,747,000 株
期末自己株式数	29年3月期	7,004 株	28年3月期	7,004 株
期中平均株式数	29年3月期	7,739,996 株	28年3月期	7,739,996 株

(参考)個別業績の概要

平成29年3月期の個別業績(平成28年4月1日～平成29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	%
29年3月期	22,540	19.2	554	7.2	281	15.4	489	2.3
28年3月期	18,915	9.2	516	74.5	332	89.0	478	107.5

	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
29年3月期	63.28	
28年3月期	61.87	

(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
29年3月期	26,593	4,163	15.7	537.92
28年3月期	24,389	3,676	15.1	475.03

(参考) 自己資本 29年3月期 4,163百万円 28年3月期 3,676百万円

決算短信は監査の対象外です

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等については、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. 10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	P. 11
(継続企業の前提に関する注記)	P. 11
(会計上の見積りの変更)	P. 11
(追加情報)	P. 11
(セグメント情報等)	P. 11
(1株当たり情報)	P. 15
(重要な後発事象)	P. 15

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、年度前半においては企業収益の改善に足踏みがみられ、弱含みで推移していましたが、後半に入り企業収益が改善、消費者マインドも持ち直しの動きが続いており、景気は緩やかな回復傾向がみられます。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、平成28年における全国での新築分譲マンション発売戸数が、前年比1.4%減の7万6,993戸と3年連続の減少となりました。地方圏では大幅供給増〔東北(前年比65.2%増)、中国(同64.2%増)、四国(同56.2%増)、九州(同19.9%増)等〕となりましたが、大量供給エリアである三大都市圏で供給減〔首都圏(同11.6%減)、近畿圏(同1.3%減)、東海・中京(同2.6%減)〕となっております。

全国的に建設費の高止まりを背景とした販売価格上昇の影響が出ております。地方圏では消費者が、まだ手の届く範囲内の価格帯で物件供給がなされております一方、首都圏では平成28年の初月契約率の月間平均が68.8%となり、7年ぶりに好調の目安とされている70%を下回る等、販売価格上昇の影響を大きく受けたことにより供給減少につながったものであります(㈱不動産経済研究所調査)。

このような事業環境の下、当社の主たる事業であるマンション分譲事業におきましては、当初の計画どおり12物件(首都圏5物件・地方圏7物件)を竣工・販売いたしました。

当連結会計年度の業績におきましては、売上高は前年同期より3,635百万円上回る25,063百万円(前年同期比17.0%増)、営業利益は798百万円(同3.4%増)、経常利益は429百万円(同9.5%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は繰延税金資産の回収可能性を見直した結果551百万円(同21.0%増)となりました。

前年同期比では増収・増益となりましたが、今年度当初の連結業績予想からは、親会社株主に帰属する当期純利益を除き、下回る結果となりました。これは、前述いたしました販売価格上昇に加え、昨今の住宅ローンの金利状況や消費税増税延期等により、お客様が様子見、あるいはじっくりと時間をかけてマンション購入をご検討される傾向が強くなっており、その結果、マンションの引渡戸数が目標に対し未達であったことが主な要因であります。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業の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。

クリアホームズ浦和常盤公園 (埼玉県さいたま市浦和区)	クリアホームズ永福町 耀の邸・蒼の邸 (東京都杉並区)
クリアホームズ南町ザ・レジデンス(愛媛県松山市)	クリアホームズ大町ザ・レジデンス (広島県広島市安佐南区)
クリアホームズ榴ヶ岡公園テラス (宮城県仙台市宮城野区)	クリアホームズ北浦和 楓雅の邸 (埼玉県さいたま市中央区)
クリアホームズ成増(東京都練馬区)	クリアホームズ岩崎ザ・プレミアム(愛媛県松山市)
クリアホームズ千葉松波(千葉県千葉市中央区)	クリアホームズ奈良新大宮(奈良県奈良市)
クリアホームズ平岸中央(北海道札幌市豊平区)	クリアホームズ榴ヶ岡公園パークゲート (宮城県仙台市宮城野区)

この結果、売上高は21,966百万円(前年同期比19.5%増)、セグメント利益(営業利益)は1,013百万円(同6.1%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、その地域特性やお客様ニーズに適応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)において、新規供給や解約の動きが少なく、小規模ながらも成約が順調に推移したことから、3月末時点での平均空室率は前年比0.1%改善の3.6%となり、平成28年7月より9ヶ月連続で3%台の平均空室率を維持しております。また、賃料につきましても、既存ビルの3月末時点の平均賃料が前年同月比4.35%改善しており、緩やかな上昇傾向が続いております(三鬼商事(株)調査)。

このような環境下、空室の解消と既存テナントの確保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。

マンション管理事業におきましては、当連結会計年度に管理戸数262戸を加え総管理戸数10,072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、駐車場の空き台数増加に対する改善策、電力の一括受電や共用部照明のLEDへの変更による経費削減策等の提案を継続して行っております。

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および原価の圧縮に努めるとともに、原状復旧・入居工事や防災対策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3,073百万円(前年同期比1.6%増)、セグメント利益(営業利益)は532百万円(同6.6%増)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度の総資産は、前連結会計年度末に比べ2,150百万円増加し26,783百万円(前期比8.7%増)となりました。これは、主に不動産販売事業関連で受取手形及び売掛金が622百万円、たな卸資産が1,628百万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1,602百万円増加し22,176百万円(前期比7.8%増)となりました。これは、主に不動産販売事業関連で支払手形及び買掛金が901百万円、借入金が434百万円増加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548百万円増加し4,606百万円(前期比13.5%増)となりました。これは、主に親会社株主に帰属する当期純利益を551百万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」といいます。)につきましては、前連結会計年度末に比べ93百万円増加して1,263百万円となりました。

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)

営業活動の結果使用した資金は281百万円(前年同期は4,234百万円の使用)となりました。

これは、主に不動産販売事業で、たな卸資産が増加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)

投資活動により使用した資金は27百万円(前年同期は558百万円の使用)となりました。

これは、主に不動産賃貸・管理事業で、オフィスビルのリニューアル工事に伴う固定資産を取得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)

財務活動の結果獲得した資金は402百万円(前年同期は4,691百万円の獲得)となりました。

これは、主に不動産販売事業で、たな卸資産の増加に伴う借入金が増加したことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期	平成29年3月期
自己資本比率(%)	16.7	19.2	18.3	16.5	17.2
時価ベースの自己資本比率(%)	17.6	12.9	9.5	5.2	7.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	9.8	21.5	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	3.4	1.7	—	—	—

(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、利息を支払っているすべての負債を対象としております。

- 4 平成27年3月期、平成28年3月期及び平成29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

平成29年における全国分譲マンション年間供給戸数は、約7万8千5百戸(前年比2.0%増)と4年ぶりに増加の見込みとなっており、首都圏3万8千戸(前年比6.2%増)、近畿圏1万9千戸(同1.7%増)、東海・中京圏5千戸(同2.6%増)、九州8千戸(同5.6%減)、中国2千5百戸(同22.1%減)と首都圏など三大都市圏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、平成29年度に13物件の竣工を予定しております。当社の強みである「全国に展開する拠点ポートフォリオ」において立地エリアを厳選し、相対取引を中心とした用地仕入れを行った結果、首都圏3物件、地方圏10物件と地方圏の割合が高くなっております。このうち既に10物件の発売を開始(平成29年3月末日現在)しており、販売は順調に進捗しております。自社販売部と外部委託先との連携を高めながら、常にアンテナを高くし、エリアごと・物件ごとにお客様動向を見極めながら販売を促進してまいります。

また、不動産賃貸・管理事業におきましては、引き続きオーナー様からの様々なご要望に適時適切に対応することで、良好な関係を維持・構築してまいります。

次期の連結業績におきましては、竣工時期が下半期に偏重しているため、第2四半期連結累計期間は売上高が少なく利益を計上するに至りませんが、通期におきましては、売上高は27,000百万円(当期比7.7%増)、営業利益は1,000百万円(同25.2%増)、経常利益は650百万円(同51.4%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は400百万円(同27.4%減)と予想しております。

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)

	平成29年3月期		平成30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	21,966	1,013	23,906	1,325	1,939	311
不動産賃貸・管理事業	3,073	532	3,064	473	△9	△59
その他	31	5	30	2	△1	△3
セグメント間取引消去	△7	△1	—	—	7	1
全社費用	—	△751	—	△800	—	△48
合計	25,063	798	27,000	1,000	1,936	201

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社企業グループは、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 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,169,826	1,263,144
受取手形及び売掛金	386,291	1,008,683
販売用不動産	2,020,100	2,695,333
不動産事業支出金	11,900,980	12,853,791
貯蔵品	1,913	2,106
繰延税金資産	146,269	166,962
その他	1,266,210	948,405
貸倒引当金	△2,377	△3,738
流動資産合計	16,889,216	18,934,690
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,083,662	3,062,741
減価償却累計額	△2,055,897	△2,094,788
建物及び構築物（純額）	1,027,765	967,953
機械装置及び運搬具	49,790	49,790
減価償却累計額	△49,210	△49,497
機械装置及び運搬具（純額）	580	293
土地	6,065,349	6,065,349
リース資産	5,200	5,200
減価償却累計額	△2,253	△3,293
リース資産（純額）	2,946	1,906
その他	49,375	50,648
減価償却累計額	△46,627	△45,604
その他（純額）	2,748	5,044
有形固定資産合計	7,099,390	7,040,547
無形固定資産	15,063	20,565
投資その他の資産		
投資有価証券	177,251	210,090
繰延税金資産	464	158,962
退職給付に係る資産	—	675
その他	498,059	464,411
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	629,175	787,541
固定資産合計	7,743,629	7,848,653
資産合計	24,632,846	26,783,343

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	550,746	1,452,120
短期借入金	10,783,806	11,602,658
リース債務	1,867	1,508
未払法人税等	33,194	55,725
賞与引当金	69,221	71,011
その他	834,080	1,094,283
流動負債合計	12,272,915	14,277,308
固定負債		
長期借入金	7,172,868	6,788,670
リース債務	2,554	1,045
繰延税金負債	2,188	—
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	4,027	1,075
その他	277,574	266,427
固定負債合計	8,301,325	7,899,332
負債合計	20,574,240	22,176,640
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,008,344	1,008,344
資本剰余金	673,277	673,277
利益剰余金	1,635,623	2,155,807
自己株式	△7,526	△7,526
株主資本合計	3,309,718	3,829,901
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△16,562	11,351
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	748,887	776,801
純資産合計	4,058,605	4,606,702
負債純資産合計	24,632,846	26,783,343

(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 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
売上高	21,427,909	25,063,439
売上原価	18,013,652	21,082,110
売上総利益	3,414,257	3,981,329
販売費及び一般管理費	2,641,958	3,182,451
営業利益	772,298	798,877
営業外収益		
受取利息	226	22
受取配当金	5,774	4,919
還付加算金	—	1,997
その他	1,200	1,942
営業外収益合計	7,201	8,881
営業外費用		
支払利息	366,937	358,849
その他	20,512	19,515
営業外費用合計	387,449	378,365
経常利益	392,050	429,394
特別利益		
受取損害賠償金	—	48,856
償却債権取立益	—	13,114
特別利益合計	—	61,971
特別損失		
固定資産除却損	148	1,017
減損損失	—	7,300
立退費用	—	20,323
工事補償損失	—	15,900
特別損失合計	148	44,540
税金等調整前当期純利益	391,902	446,824
法人税、住民税及び事業税	78,719	81,987
法人税等調整額	△142,418	△186,306
法人税等合計	△63,698	△104,318
当期純利益	455,601	551,143
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	455,601	551,143

連結包括利益計算書

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
当期純利益	455,601	551,143
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△52,205	27,913
土地再評価差額金	46,203	—
その他の包括利益合計	△6,001	27,913
包括利益	449,599	579,057
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	449,599	579,057
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 平成27年4月1日 至 平成28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	1,195,502	△7,526	2,869,597
当期変動額					
剰余金の配当			△15,479		△15,479
親会社株主に帰属する 当期純利益			455,601		455,601
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	440,121	—	440,121
当期末残高	1,008,344	673,277	1,635,623	△7,526	3,309,718

	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	35,642	719,246	754,889	3,624,486
当期変動額				
剰余金の配当				△15,479
親会社株主に帰属する 当期純利益				455,601
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△52,205	46,203	△6,001	△6,001
当期変動額合計	△52,205	46,203	△6,001	434,119
当期末残高	△16,562	765,449	748,887	4,058,605

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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	1,635,623	△7,526	3,309,718
当期変動額					
剰余金の配当			△30,959		△30,959
親会社株主に帰属する 当期純利益			551,143		551,143
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	520,183	—	520,183
当期末残高	1,008,344	673,277	2,155,807	△7,526	3,829,901

	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	△16,562	765,449	748,887	4,058,605
当期変動額				
剰余金の配当				△30,959
親会社株主に帰属する 当期純利益				551,143
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	27,913	—	27,913	27,913
当期変動額合計	27,913	—	27,913	548,097
当期末残高	11,351	765,449	776,801	4,606,702

(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 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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	391,902	446,824
減価償却費	67,253	66,592
減損損失	—	7,300
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,299	1,360
賞与引当金の増減額 (△は減少)	8,678	1,790
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	—	△675
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△3,164	△2,951
受取利息及び受取配当金	△6,001	△4,941
支払利息	366,937	358,849
受取損害賠償金	—	△48,856
立退費用	—	20,323
工事補償損失	—	15,900
売上債権の増減額 (△は増加)	△195,836	△622,391
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△3,108,890	△1,628,236
仕入債務の増減額 (△は減少)	107,247	901,374
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△1,048,491	△16,142
その他の固定資産の増減額 (△は増加)	△27,649	37,066
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△397,107	230,247
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	27,891	7,774
その他	△12,669	△28,968
小計	△3,828,601	△257,760
利息及び配当金の受取額	6,001	4,941
利息の支払額	△362,792	△353,967
法人税等の支払額	△48,654	△43,748
求償債権に対する入金額	—	330,946
損害賠償金の受取額	—	48,856
工事補償損失の支払額	—	△7,500
立退費用の支払額	—	△3,133
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,234,046	△281,365
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	△557,837	△16,791
有形固定資産の除却による支出	—	△30
無形固定資産の取得による支出	△360	△10,521
その他	92	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△558,104	△27,341
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)	1,954,920	412,810
長期借入れによる収入	7,467,000	6,350,000
長期借入金の返済による支出	△4,713,606	△6,328,156
リース債務の返済による支出	△1,665	△1,767
配当金の支払額	△15,364	△30,861
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,691,284	402,025
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△100,866	93,318
現金及び現金同等物の期首残高	1,270,692	1,169,826
現金及び現金同等物の期末残高	1,169,826	1,263,144

(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。

(会計上の見積りの変更)

(耐用年数の変更)

当連結会計年度において、事務所等の移転計画に伴い利用不能となる固定資産について耐用年数を短縮し、将来にわたり変更しております。

これによる損益に与える影響は軽微であります。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当連結会計年度から適用しております。

(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

当社企業グループの報告セグメントは、当社企業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。

当社企業グループは、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、当社企業グループは、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、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法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

前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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	18,374,564	3,016,953	21,391,518	36,390	21,427,909
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	7,754	7,754	—	7,754
計	18,374,564	3,024,708	21,399,273	36,390	21,435,664
セグメント利益	955,008	500,117	1,455,125	11,165	1,466,291
セグメント資産	16,571,417	7,200,598	23,772,015	24,203	23,796,218
その他の項目					
減価償却費	717	56,858	57,575	60	57,635
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	560,237	560,237	360	560,597

(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 平成28年4月1日 至 平成29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	21,966,480	3,065,371	25,031,852	31,587	25,063,439
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	7,977	7,977	—	7,977
計	21,966,480	3,073,349	25,039,829	31,587	25,071,417
セグメント利益	1,013,601	532,956	1,546,557	5,299	1,551,857
セグメント資産	18,823,685	7,108,715	25,932,400	41,377	25,973,778
その他の項目					
減価償却費	718	54,342	55,060	72	55,132
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	800	23,442	24,242	—	24,242

(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	21,399,273	25,039,829
「その他」の区分の売上高	36,390	31,587
セグメント間取引消去	△7,754	△7,977
連結財務諸表の売上高	21,427,909	25,063,439

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	1,455,125	1,546,557
「その他」の区分の利益	11,165	5,299
セグメント間取引消去	△1,026	△1,026
全社費用(注)	△692,966	△751,954
連結財務諸表の営業利益	772,298	798,877

(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	23,772,015	25,932,400
「その他」の区分の資産	24,203	41,377
全社資産(注)	836,627	809,565
連結財務諸表の資産合計	24,632,846	26,783,343

(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	57,575	55,060	60	72	9,617	11,460	67,253	66,592
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	560,237	24,242	360	—	—	670	560,597	24,912

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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 平成28年4月1日 至 平成29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 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

	報告セグメント			その他 (千円)	全社・消去 (千円)	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)			
減損損失	—	7,300	7,300	—	—	7,300

【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 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
1株当たり純資産額	524円36銭	595円18銭
1株当たり当期純利益	58円86銭	71円20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 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	455,601	551,143
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)	455,601	551,143
普通株式の期中平均株式数(千株)	7,739	7,739

(重要な後発事象)

該当事項はありません。