



2019年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年5月13日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社細田工務店
 コード番号 1906 URL <https://www.hosoda.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 阿部 憲一
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営企画部長 (氏名) 武藤 雅康 TEL 03-3220-1111
 定時株主総会開催予定日 2019年6月27日 配当支払開始予定日 ー
 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月期の連結業績（2018年4月1日～2019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	%
2019年3月期	22,100	16.2	△323	—	△612	—	△671	—
2018年3月期	19,019	△3.2	288	△35.5	33	△83.3	66	△67.8

(注) 包括利益 2019年3月期 △684百万円 (ー%) 2018年3月期 81百万円 (△64.4%)

	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	%	%	%
2019年3月期	△35.84	—	△12.3	△3.5	△1.5
2018年3月期	3.53	—	1.1	0.2	1.5

(参考) 持分法投資損益 2019年3月期 ー百万円 2018年3月期 ー百万円

(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
2019年3月期	17,999	5,135	28.5	274.03
2018年3月期	17,519	5,820	33.2	310.58

(参考) 自己資本 2019年3月期 5,135百万円 2018年3月期 5,820百万円

(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
2019年3月期	△1,880	△21	1,450	1,866
2018年3月期	△3,500	5	2,634	2,319

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	%	%
2018年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
2019年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
2020年3月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 2020年3月期の連結業績予想（2019年4月1日～2020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)	8,702	△8.2	△163	—	△288	—	△295	—	△15.76
通期	20,379	△7.8	449	—	215	—	165	—	8.84

※ 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 一社（社名） 除外 一社（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

- 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

(3) 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）	2019年3月期	19,016,512株	2018年3月期	19,016,512株
② 期末自己株式数	2019年3月期	274,302株	2018年3月期	274,302株
③ 期中平均株式数	2019年3月期	18,742,210株	2018年3月期	18,742,210株

(参考) 個別業績の概要

1. 2019年3月期の個別業績（2018年4月1日～2019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	%
2019年3月期	21,209	11.7	△308	—	△585	—	△640	—
2018年3月期	18,987	△3.3	290	△30.5	41	△76.7	74	△59.5

	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
2019年3月期	△34.16	—
2018年3月期	3.96	—

(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	%	百万円	%	円 銭	
2019年3月期	17,612	—	5,025	28.5	—	—	268.15	
2018年3月期	17,261	—	5,670	32.9	—	—	302.56	

(参考) 自己資本 2019年3月期 5,025百万円 2018年3月期 5,670百万円

2. 2020年3月期の個別業績予想（2019年4月1日～2020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）	8,135	△10.2	△295	—	△300	—	△16.05	
通期	19,290	△9.0	193	—	149	—	7.97	

※ 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。

(日付の表示方法の変更)

「2019年3月期 決算短信」より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○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	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. 企業集団の状況	6
3. 経営方針	7
(1) 会社の経営の基本方針	7
(2) 目標とする経営指標	7
(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題	7
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
5. 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
(表示方法の変更)	16
(追加情報)	16
(セグメント情報等)	17
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	20

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わが国経済は、企業収益や雇用環境の改善が続き、個人消費の持ち直しや設備投資の増加など、景気は緩やかな回復基調で推移しております。一方、米中の貿易摩擦や中国経済の成長鈍化、欧州の混乱など、海外の政治、経済の不確実性などから、依然として先行きの不透明な状態が続いております。

建設・不動産業界におきましては、住宅ローン金利は依然として低水準で推移をしているものの、首都圏での事業用地の高騰に起因した取得および販売競争は激しい状況が続き、また、建築資材の高騰や物流コストの上昇等もますます深刻化するなど、業界を取り巻く環境は依然として厳しい状況が続いております。

このような状況のもと、当社グループは、2017年3月期を初年度として策定しました「第二次中期経営計画」の3年目を迎え、基本方針である「市場変化に対応できる体質の構築」に則り、各種施策を推進するとともに、生産コストの低減と販売費および一般管理費の削減にも引き続き取り組んでまいりました。

しかしながら、当連結会計年度におきましては、事業スケジュールや建築工期の短縮等各種施策の実施により、用地取得価格の高騰に対応し、より付加価値の高い商品の供給に努めてまいりましたが、競合他社の供給量と併せ、一部のエリアでは供給過多の状態となり、販売現場への来場者数が想定を下回る結果となりました。そのため、販売の遅れや価格調整が発生し、目標とする販売計画を達成するには至りませんでした。

利益面につきましては、販売費および一般管理費等の経費削減に努めましたが、当期につきましては、特定のエリアの戸建分譲事業の取得済用地等に関して、競合他社を含めた供給量の増加による需給バランスが崩れたことなどを原因とし、たな卸資産評価損として売上原価に262百万円を計上いたしました。

その結果、当連結会計年度の売上高は221億円（前連結会計年度比16.2%増）、営業損失は3億2千3百万円（前連結会計年度は2億8千8百万円の営業利益）、経常損失は6億1千2百万円（前連結会計年度は3千3百万円の経常利益）、親会社株主に帰属する当期純損失は6億7千1百万円（前連結会計年度は6千6百万円の親会社株主に帰属する当期純利益）となりました。

セグメントの業績は次のとおりであります。

従来、建設事業、不動産事業と表記していた名称を当期から建設セグメント、不動産セグメントに変更しております。

(イ) 建設セグメント

建設セグメントにおきましては、主力となる法人受注では安定的な継続受注をベースに、アパート等の分譲住宅以外の受注や、軽量鉄骨造の受注に積極的に取り組み、施工量の確保と利益率の向上に努めてまいりました。これにより、「プラウドシーズン稲城南山」（野村不動産株式会社・東京都稲城市）、「ヴェレナガーデン千葉ニュータウン中央」（大和地所レジデンス株式会社・千葉県印西市）、「ザ・パークハウスステージ戸塚」（三菱地所レジデンス株式会社・株式会社日立アーバンインベストメント・神奈川県横浜市戸塚区）、「リーフィア南大沢ガーデンズ」（小田急不動産株式会社・東京都八王子市）などの戸建分譲住宅、さらに、「ミハス練馬春日町」（株式会社明豊エンタープライズ・東京都練馬区）、「グリーンリーフ世田谷喜多見」（京王不動産株式会社・東京都世田谷区）などの非分譲住宅を完成工事高に計上いたしました。

個人受注につきましては、高気密・高断熱仕様と木のぬくもりが体感できるモデルハウスを中心とした営業展開を行うとともに、「賃貸併用住宅」「賃貸住宅」の受注営業を積極的に展開し、杉並区を中心として分譲住宅のモデルハウスや竣工後の注文住宅を利用した「完成現場見学会」を開催することで、実際に当社の住宅を体感いただき、集客数や受注単価ならびに契約率の向上に努めてまいりました。

リフォーム受注につきましては、本社並びに杉並区内4か所に展開をしている「家と暮らしの相談所」において各種セミナーの開催やイベントを実施し、また、住宅設備メーカー等のショールームをバスツアーでめぐる「リフォーム相談会」を行うなど、地域に密着した営業展開を行うことで、お客様の需要喚起ならびに新規顧客の開拓を行ってまいりました。

その結果、建設セグメントの売上高は77億2千万円（前連結会計年度比5.8%減）となり、営業利益は1億6千2百万円（前連結会計年度比203.9%増）となりました。

(ロ) 不動産セグメント

不動産セグメントにおきましては、事業用地の高騰と厳しい販売競争が課題の中、主力の戸建分譲事業では、本社を拠点とした杉並エリアで「グローイングスクエア杉並成田西グランフィールドⅡ」（東京都杉並区）、多摩エリアでは「グローイングスクエア調布ミッド・リンクス」（東京都調布市）、「グローイングスクエア狛江こまち」（東京都狛江市）神奈川エリアにおいては「グローイングスクエア青葉荏田西」（神奈川県横浜市）などの販売を行う他、オリジナルスマートハウス「ストロングスマート」も「グローイングスクエア武蔵境ストロングスマート」（東京都西東京市）、「グローイングスクエア西荻窪ストロングスマート」（東京都杉並区）を販売するなど、事業エリアを厳選しつつ分譲事業の推進に努めてまいりました。

戸建分譲事業につきましては、東京区部におきましては、用地の取得において事業エリアを厳選しながら継続的な供給を目指し、知名度の維持・向上を図り集客数の増加や販売促進に繋げるとともに広告宣伝費の圧縮にも努めてまいりました。また、一部プロジェクトにおいては事業期間短縮計画を推進することで在庫回転率を高め、用地

価格や建築費の高騰による事業リスクを抑えつつ、売上・収益の向上に取り組んでまいりました。加えて、法人提携先への紹介依頼活動や各種集客イベントの開催、当社ホームページのリニューアルや会員制コミュニティサークル「グローイング倶楽部」の会員数の増加に努め、ソーシャル・ネットワーキング・サービスによる集客を開始するなど各種施策を行ってまいりました。併せて、前期より繰り越した物件の早期完売を目指し、モデルハウスのリニューアルをはじめ、キャンペーンの実施や各種不動産サイトへの物件情報掲載による自社ホームページへのアクセス数増加を促進するなど、各種の販売活動を実施いたしました。しかしながら、当社販売物件へのお問い合わせ件数、資料請求件数、販売現場への来場者数が伸び悩んだことと、競合他社の供給量と併せ、一部のエリアでは供給過多の状態がみられたことから、当初計画した販売棟数210棟に対して50棟不足し、160棟の結果となりました。

また、東北エリアにつきましては、既存団地を軸とし、新規の用地取得に取り組み、「グローイングタウン高野原」(宮城県仙台市)、「グローイングスクエア愛島台」(宮城県名取市)、「美郷ガーデンシティ」(福島県福島市)の継続団地と、新たに「グローイングスクエア鹿島台」(宮城県大崎市)や「グローイングスクエアときわ台南」(宮城県黒川郡大衡村)、「グローイングスクエア安達駅東」(福島県二本松市)の分譲を開始するなど、住宅をご検討中のお客様へ、質の高い住宅の供給に努めてまいりました。

当期より株式会社細田ライフクリエーションで取り組みを開始しております買取再販におきましては、物件の取得活動に努めるとともに、取得物件のリノベーション及び販売を行ってまいりました。仲介におきましては過去に当社の住宅を購入いただいたお客様への営業活動や、各種イベントへの積極的な参加や地域での情報ルートを活用し、売却希望者、購入希望者の開拓を行い、取扱案件数の増加に努めてまいりました。

これらの結果、賃貸収入や販売手数料などを加えた不動産セグメントの売上高は、143億8千万円(前連結会計年度比32.9%増)となり、営業損失は1億5千5百万円(前連結会計年度は5億5千2百万円の営業利益)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度における総資産は179億9千9百万円となり、前連結会計年度(以下「前年度」という。)と比較して4億8千万円の増加となりました。流動資産は、160億8千9百万円となり、前年度と比較して4億3千4百万円増加いたしました。これは主に、現金預金が4億5千2百万円、受取手形・完成工事未収入金等が3億8千1百万円減少した一方で、販売用不動産等たな卸資産が合計で12億3千5百万円増加したことによるものであります。固定資産は19億9百万円となり、前年度と比較して4千5百万円増加いたしました。

(負債)

当連結会計年度における負債につきましては、負債総額が128億6千3百万円となり、前年度と比較して11億6千5百万円の増加となりました。これは主に、支払手形・工事未払金等受金が1億2百万円、前受金が1億5千5百万円減少した一方で、短期借入金、長期借入金(1年内返済予定含む)の合計が14億2千9百万円増加したことによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度における純資産合計は、51億3千5百万円となり、前年度と比較して6億8千4百万円の減少となりました。これは主に、利益剰余金が6億7千1百万円減少したことによるものであります。この結果、自己資本比率は28.5%となりました。

(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税金等調整前当期純損失は6億2千5百万円（前連結会計年度は6千9百万円の税金等調整前当期純利益）となり、当連結会計年度末の現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は18億6千6百万円で前年度末と比較して4億5千2百万円の減少となりました。

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通りであります。

（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18億8千万円（前年度は35億円の使用）となりました。これは主に、売上債権が減少した一方で、たな卸資産を購入したことによる支出及び税金等調整前当期純損失の計上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、使用した資金は2千1百万円（前年度は5百万円の獲得）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14億5千万円（前年度は26億3千4百万円の獲得）となりました。これは主に、たな卸資産の取得に伴う借入金の増加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

	2015年3月期	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
自己資本比率 (%)	23.4	31.7	38.0	33.2	28.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	13.9	13.1	15.6	15.5	11.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	3.0	2.8	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	10.7	12.3	—	—

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

（注1）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。

（注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。

（注3）キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

（注4）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。

（注5）2015年3月期、2018年3月期、2019年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスであるため記載しておりません。

(4) 今後の見通し

今後のわが国経済は、政府による各種政策の実施・継続や日本銀行による金融緩和策の継続効果などにより、国内需要は底堅く、雇用・所得環境の改善は引き続き見込まれることから、緩やかな回復基調で推移するものと思われます。しかしながら、海外経済の減速に伴う輸出環境悪化の懸念、欧州の政局不安、周辺国での地政学リスクなど、先行きに対する不透明感は依然として続いております。

一方で、当社グループを取り巻く環境は、金融緩和により住宅ローン金利は依然として低水準を維持しているものの、2019年10月に予定されている消費税増税の影響や、国内の世帯数、人口の減少傾向は続く予想され、市場の競争環境は引き続き激しさを増すことが予想されます。また、事業用地や建築資材の価格、労務不足による労務費などは依然として高い水準で推移をしており、世界景気の先行き懸念と併せて、予断を許さない状況は今後も続くものと考えられます。

このような状況下で、当社グループは「分譲事業」「建設事業」「ストック事業」を3本の柱と設定し、各事業に取り組んでまいります。

分譲事業におきましては、昨今の事業用地の高騰に対し、事業エリアや規模、需要と供給のバランスを精査のうえ、事業用地の取得を推進することとし、各事業エリアに合った建物の設定を行う事で、集客力を高め、それらの施策を実施することで事業期間を短縮し、在庫回転期間を早めることでリスクヘッジを講じてまいります。併せて、スケジュール管理を徹底し効率的な販売を行うことで、販売費の圧縮を図り、高い収益性も追求してまいります。

建設事業におきましては、法人受注は継続的な安定受注に加え、新規法人や軽量鉄骨造、アパートなどの新規メニューに取り組むことで、生産量の確保と収益の向上を目指し、個人受注においても、「浜田山モデルハウス」を活用した体験型営業を展開することで、受注棟数の確保に努め新たな商品の開発を実施し、受注棟数の増加を目指してまいります。

建築コストに関しましては、分譲住宅・注文住宅での新たな商品開発を行う事と、設計・施工の合理化並びに無駄の排除に努めるとともに、資本業務提携先の伯東株式会社と資材の購買で協働することにより、建築コストの上昇抑制に努めてまいります。

また、販売費及び一般管理費の節減を継続して実施することで業績の向上を目指し、外部環境に大きく影響されない強固な企業体質の構築を図ってまいります。

ストック事業につきましては、杉並区を中心にリフォーム受注、仲介等を展開するとともに、当社の住宅にお住まい頂くお客様へのアフターメンテナンスを株式会社細田カスタマーサポートとともに展開し、今後はデベロッパーやハウスメーカーからの受託アフターメンテナンス・インスペクションなどの事業も展開してまいります。

また、2019年3月期からは株式会社細田ライフクリエーションが専任で買取再販並びに仲介を進めてまいりましたが、買取再販につきましては、競合を含めた供給量の増加が顕著であることから、保有資産の売却と杉並区を中心に当社の住宅にお住まいいただいているお客様を対象とした仲介をメインに活動を行ってまいります。

以上の施策を実行することにより、2020年3月期の連結業績予想については、売上高203億7千9百万円を目指しますが、利益面につきましては事業用地、建築資材ならびに労務費の高騰を勘案し、営業利益4億4千9百万円、経常利益2億1千5百万円、経常利益率1.1%となる見込みです。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

利益配分につきましては、経営基盤の強化のため内部留保に努めるとともに、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案し、安定的な利益還元を図っていくことを基本方針としております。

当期の配当金につきましては、2018年5月14日に公表いたしました配当予想のとおり無配とし、また、次期の配当金につきましても、現在、内部留保充実に向けた取り組み途上のため、誠に申し訳ございませんが、引き続き無配とさせていただきますと存じます。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社2社により構成され、建設セグメントと不動産セグメントを主なセグメントとしております。

当社グループのセグメント内容及び当該セグメントにかかる位置付けは次の通りであります。

(1) 建設セグメント

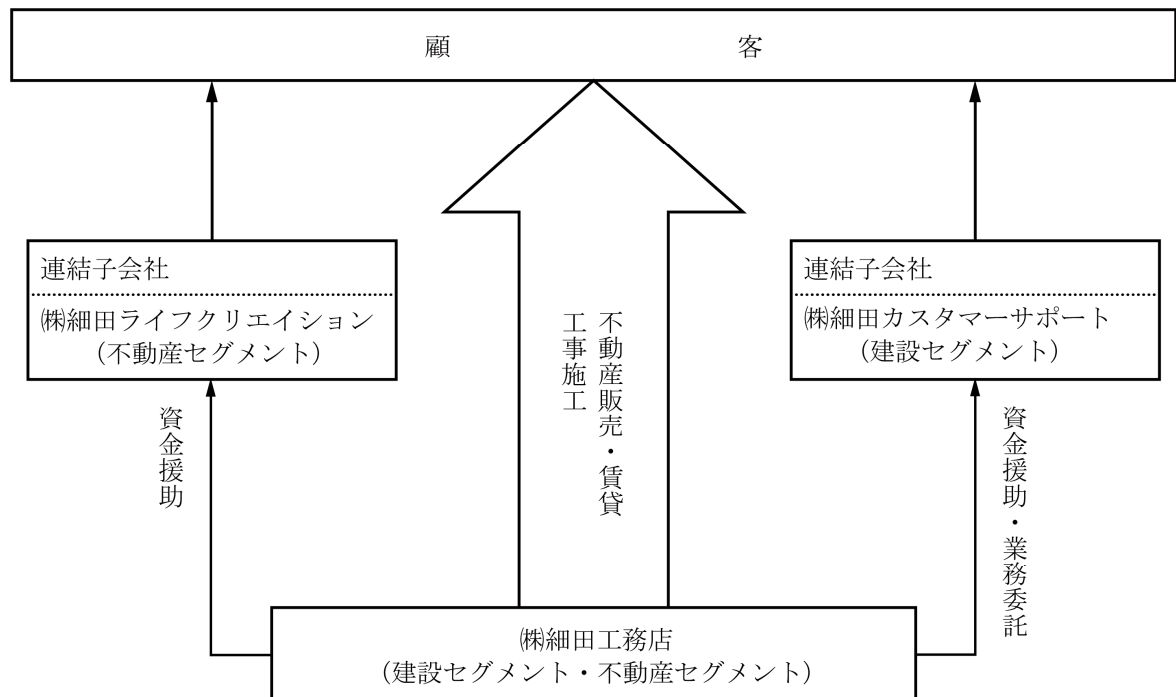
当社は戸建住宅、宅地造成等の企画・設計・工事等の請負を営んでおります。

また、子会社の株式会社細田カスタマーサポートが、当社施工住宅ご入居のお客様に対するリフォーム業務・アフターメンテナンス業務を行っております。

(2) 不動産セグメント

当社は戸建住宅、マンション、宅地等の開発・分譲及び不動産の仲介・賃貸を営んでおります。

また、子会社の株式会社細田ライフクリエイションが、不動産仲介・買取再販事業等を行っております。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は創業以来、家づくりを通じて社会基盤の向上に貢献したいという信念のもと、品質のよい永く愛される住いの供給に取り組んでおります。

また、当社グループは、常に「顧客第一主義」をモットーにお客様の多様化するニーズに対応できる企画設計、厳しい品質管理での施工、きめ細やかな心づかいの販売及び完成後のアフターメンテナンスや増・改築への対応などを実践しております。

これらの実践を通して、当社グループは、「暮らしの価値をつくるプロフェッショナルカンパニー」を目指してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループでは、安定的な収益の確保に向けて、高品質な住宅の安定供給を可能とする企業体質への転換を図り、あわせて財務基盤の強化に努めてまいります。

また、経営の安定性の観点から「自己資本比率」と収益性の観点から「売上高総利益率」「売上高経常利益率」の向上ならびに「たな卸資産回転期間」を重要な経営指標としております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処する課題

今後のわが国経済につきましては、各種の金融・経済対策などにより引き続き緩やかな景気回復が期待され、所得・雇用環境も緩やかな改善が続いております。

当社グループを取り巻く環境も、各種の住宅取得促進政策を背景に、地価は緩やかな上昇が続くなど、各種の指標において回復の兆しが見えております。しかしながら、事業用地の高騰による需給バランスの悪化、世界景気の減速懸念、消費税増税による影響、また建築コストにつきましても2020年開催予定の東京オリンピックや慢性的な労務不足、為替の変動などの影響により、引き続き不安定な推移が想定されます。

このような事業環境のもと、当社グループは住宅・不動産市場の動向や顧客ニーズの変化への機動的な対応ならびに、より効率的な組織運営を目的として、「分譲事業」「建設事業」「ストック事業」を3本の柱とし、事業展開を図ってまいります。

(i) 分譲事業の施策

分譲事業につきましては、粗利益率の向上を目的とし、

- ・事業エリアの選別と集中
- ・事業エリアと顧客嗜好の特性を踏まえた商品開発
- ・多様な集客手段の採用による販売スピードの向上
- ・建築コストの低減

に取り組んでまいります。

(ii) 建設事業の施策

- ・個人受注につきましては、受注棟数の増加および受注単価の向上を目的とし、賃貸併用住宅・賃貸住宅などの受注促進と新商品の開発を行ってまいります。
- ・法人受注につきましては、粗利益率の向上と生産量の確保を目的とし、新規法人先からの受注ならびに分譲住宅以外の商品の受注促進に取り組んでまいります。
- ・生産コストの低減につきましては、生産コストを資材・労務・経費の3つに分類し、生産コストの分析を行うことと併せ、多品種少量生産へと変化した需要に合わせた生産システムへと見直しを行うことで、生産コストの低減に取り組んでまいります。
- ・施工品質の更なる向上を目指し、設計・施工・購買の各業務において、チェック体制の整備を推進します。

(iii) スtock事業の施策

- ・リフォームにつきましては、売上高の増加および粗利益率の向上を目的とし、杉並区周辺は全てのお客様を対象に、その他の地域は当社の住宅にお住まいいただいているお客様を中心に、株式会社細田カスタマーサポートと協働を行ってまいります。特に杉並エリアでは、住まいの困りごとは何でも解決できる「ワンストップサービス体制」の構築を図ってまいります。
- ・アフターメンテナンスにつきましては、顧客満足度の向上を目的として、株式会社細田カスタマーサポートが担当し、きめ細やかでスピーディな対応を行うとともに、既存顧客の各種要望にお応えできる体制を構築してまいります。
- ・仲介につきましては、杉並区周辺と当社の住宅にお住まいいただくお客様を中心に株式会社細田ライフクリエイションが展開してまいります。

(iv) 経営管理について

- ・「安定的黒字体質の定着」を目指し、事業ポートフォリオの改革を実施します。
- ・販売費および一般管理費の見直しならびに適正な経費配賦を実施することで、収益構造の改善に取り組んでまいります。
- ・次期経営層の育成に取り組むとともに、社内外における教育研修、社内のローテーションの実施などにより、社員のマルチタスク化を目指すことで業務効率の向上を目指します。
- ・「働き方改革」「コンプライアンスの遵守」など、より良い就業環境を目指す取り組みを実施してまいります。

(4) 次期中期経営計画について

当社では、2019年3月期の赤字決算を踏まえ、短期的かつ早期に効果が発現する施策を優先して取り組むことで事業構造の改善をはかり、次期中期経営計画につきましては、「事業構造改革による安定的黒字体質の定着」「復配を見据えた内部留保の再蓄積」を目指して経営戦略を策定、実行の上、2021年3月期以降の公表を目指します。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループの業務は現在日本国内に限定されており、海外での活動がないことから、当面は日本基準を採用することとしておりますが、今後の外国人株主比率の推移及び国内他社の I F R S (国際財務報告基準) 採用動向を踏まえつつ、I F R S 適用の検討をすすめていく方針であります。

5. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	2,508	2,055
受取手形・完成工事未収入金等	1,100	718
未成工事支出金	34	59
販売用不動産	4,787	5,077
仕掛販売用不動産	7,114	8,034
材料貯蔵品	34	34
その他	75	109
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	15,655	16,089
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,135	1,140
減価償却累計額	△921	△939
建物及び構築物 (純額)	214	200
機械装置及び運搬具	6	6
減価償却累計額	△6	△6
機械装置及び運搬具 (純額)	0	0
工具、器具及び備品	53	51
減価償却累計額	△35	△34
工具、器具及び備品 (純額)	18	17
土地	818	912
その他	161	205
減価償却累計額	△74	△91
その他 (純額)	86	113
有形固定資産合計	1,138	1,244
無形固定資産	78	63
投資その他の資産		
投資有価証券	64	62
長期貸付金	9	6
繰延税金資産	58	25
その他	514	507
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	646	601
固定資産合計	1,864	1,909
資産合計	17,519	17,999

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金等	1,386	1,283
短期借入金	5,008	3,744
1年内返済予定の長期借入金	3,060	4,286
未払法人税等	25	25
未成工事受入金	161	129
前受金	209	54
完成工事補償引当金	160	153
その他	332	390
流動負債合計	10,345	10,067
固定負債		
長期借入金	847	2,314
再評価に係る繰延税金負債	14	14
退職給付に係る負債	151	117
長期預り敷金	226	224
その他	113	124
固定負債合計	1,353	2,796
負債合計	11,698	12,863
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,181	4,181
資本剰余金	1,969	1,969
利益剰余金	324	△347
自己株式	△90	△90
株主資本合計	6,383	5,712
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	12	7
土地再評価差額金	△659	△659
退職給付に係る調整累計額	83	76
その他の包括利益累計額合計	△563	△576
純資産合計	5,820	5,135
負債純資産合計	17,519	17,999

(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：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高	19,019	22,100
売上原価	16,243	19,881
売上総利益	2,775	2,219
販売費及び一般管理費	2,487	2,543
営業利益又は営業損失(△)	288	△323
営業外収益		
受取利息及び配当金	11	9
違約金収入	5	1
その他	4	5
営業外収益合計	21	16
営業外費用		
支払利息	192	209
支払手数料	79	96
その他	3	0
営業外費用合計	275	305
経常利益又は経常損失(△)	33	△612
特別利益		
投資有価証券売却益	39	—
特別利益合計	39	—
特別損失		
投資有価証券評価損	3	1
減損損失	—	11
特別損失合計	3	12
税金等調整前当期純利益又は 税金等調整前当期純損失(△)	69	△625
法人税、住民税及び事業税	7	13
法人税等調整額	△3	33
法人税等合計	3	46
当期純利益又は当期純損失(△)	66	△671
親会社株主に帰属する当期純利益又は 親会社株主に帰属する当期純損失(△)	66	△671

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益又は当期純損失 (△)	66	△671
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1	△5
退職給付に係る調整額	16	△7
その他の包括利益合計	14	△13
包括利益	81	△684
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	81	△684
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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:百万円)

	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	4,181	1,969	257	△90	6,317
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益			66		66
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	66	△0	66
当期末残高	4,181	1,969	324	△90	6,383

	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	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	14	△659	67	△577	5,739
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益					66
自己株式の取得					△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1	—	16	14	14
当期変動額合計	△1	—	16	14	81
当期末残高	12	△659	83	△563	5,820

当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位: 百万円)

	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	4,181	1,969	324	△90	6,383
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純損失(△)			△671		△671
自己株式の取得					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	△671	—	△671
当期末残高	4,181	1,969	△347	△90	5,712

	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	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	12	△659	83	△563	5,820
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純損失(△)					△671
自己株式の取得					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△5	—	△7	△13	△13
当期変動額合計	△5	—	△7	△13	△684
当期末残高	7	△659	76	△576	5,135

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (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		
税金等調整前当期純利益又は 税金等調整前当期純損失 (△)	69	△625
減価償却費	80	78
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	0
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	△17	△6
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△37	△41
受取利息及び受取配当金	△11	△9
支払利息	192	209
減損損失	—	11
投資有価証券売却損益 (△は益)	△39	—
投資有価証券評価損益 (△は益)	3	1
売上債権の増減額 (△は増加)	△581	381
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△2,701	△1,343
仕入債務の増減額 (△は減少)	439	△102
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△470	△32
前受金の増減額 (△は減少)	△199	△155
その他	△9	△27
小計	△3,282	△1,663
利息及び配当金の受取額	11	9
利息の支払額	△220	△232
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△9	5
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,500	△1,880
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	△189	△189
定期預金の払戻による収入	189	189
有形固定資産の取得による支出	△1	△3
無形固定資産の取得による支出	△8	△15
投資有価証券の取得による支出	△5	△5
投資有価証券の売却による収入	42	—
貸付けによる支出	△4	—
貸付金の回収による収入	6	2
その他	△22	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	5	△21
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	5,715	5,146
短期借入金の返済による支出	△2,798	△6,410
長期借入れによる収入	3,473	6,713
長期借入金の返済による支出	△3,699	△4,019
その他	△55	21
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,634	1,450
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△860	△452
現金及び現金同等物の期首残高	3,179	2,319
現金及び現金同等物の期末残高	2,319	1,866

(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)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が61百万円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が61百万円増加しております。

なお、同一納税主体の繰延税金資産と繰延税金負債を相殺して表示しており、変更前と比べて総資産が3百万円減少しております。

(追加情報)

(仕掛販売用不動産の振替)

当連結会計会計年度において、保有目的の変更により、仕掛販売用不動産101百万円を有形固定資産に振替えております。

(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。

当社グループでは、顧客に対するサービス内容により、主として事業を建設及び不動産と区分し、それぞれのセグメントで戦略を策定し、事業を展開しております。

従来、建設事業、不動産事業と表記していた名称を当期から建設セグメント、不動産セグメントに変更しております。

従って、当社グループでは、報告セグメントを「建設セグメント」及び「不動産セグメント」としております。各セグメントの概要は以下のとおりであります。

建設セグメント 戸建住宅の建築、宅地造成等の企画・設計・工事等の請負

不動産セグメント 戸建住宅、マンション、オフィスビル、宅地等の開発・分譲及び不動産の買取再販・仲介・賃貸等

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債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収益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、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント			調整額 (注) 2, 4, 5	連結財務 諸表 計上額 (注) 3
	建設事業	不動産事業	計		
売上高					
(1) 外部顧客への売上高	8,197	10,821	19,019	—	19,019
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	2	2	△2	—
計	8,197	10,824	19,021	△2	19,019
セグメント利益又は損失 (△)	53	552	606	△317	288
セグメント資産	1,915	12,977	14,892	2,626	17,519
その他の項目					
減価償却費	51	23	75	4	80
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	30	41	71	—	71

- (注) 1. 「その他」に区分していた金融サービス事業等を営んでいる子会社の株式会社細田ライフクリエイションは、当期より不動産仲介・買取再販事業をその主たる事業としたため、同社を「不動産事業」に含めることとしました。
2. セグメント利益又は損失(△)の調整額△317百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用等であり、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。
3. セグメント利益又は損失(△)は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
4. セグメント資産の調整額2,626百万円は、当社での余資運用資金(現金預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び当社の総務・経理部門にかかる資産等であります。
5. 減価償却費の調整額4百万円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産の減価償却費であります。

当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1, 3, 4	連結財務 諸表 計上額 (注) 2
	建設セグメント	不動産セグメント	計		
売上高					
(1)外部顧客への売上高	7,720	14,380	22,100	-	22,100
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	5	5	△5	-
計	7,720	14,385	22,106	△5	22,100
セグメント利益又は損失 (△)	162	△155	6	△329	△323
セグメント資産	1,564	14,364	15,929	2,070	17,999
その他の項目					
減価償却費	42	30	72	5	78
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	26	155	181	-	181

- (注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△329百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用等
であります。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. セグメント利益又は損失(△)は、連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。
3. セグメント資産の調整額2,070百万円は、当社での余資運用資金(現金預金)、長期投資資金(投資有価
証券)及び当社の総務・経理部門にかかる資産等であります。
4. 減価償却費の調整額5百万円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産の減価償却費でありま
す。

【関連情報】

前連結会計年度（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

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、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、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

当連結会計年度（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

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
野村不動産株式会社	2,491	建設セグメント

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

(単位：百万円)

	建設セグメント	不動産セグメント	合計
減損損失	11	—	11

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019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 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	310.58円	274.03円
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額(△)	3.53円	△35.84円

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失金額であり、また、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金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額又は親会社株主に帰属する当期純損失金額(△) (百万円)	66	△671
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額又は親会社株主に帰属する当期純損失金額(△) (百万円)	66	△671
期中平均株式数(株)	18,742,210	18,742,210

(重要な後発事象)

該当事項はありません。