



2020年3月期 決算短信(日本基準)(非連結)

2020年5月15日

上場取引所

東

上場会社名 プロパティエージェント株式会社

コード番号 3464 URL <http://www.propertyagent.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 中西 聖

問合せ先責任者 (役職名) 取締役

(氏名) 岩瀬 晃二

定時株主総会開催予定日 2020年6月25日

配当支払開始予定日

2020年6月26日

有価証券報告書提出予定日 2020年6月25日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

TEL 03-6302-3627

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年3月期の業績(2019年4月1日～2020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	%
2020年3月期	22,674	5.3	1,903	10.0	1,545	11.5	954	9.5
2019年3月期	21,534	12.0	1,730	24.3	1,385	22.8	872	19.1

	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	%	%	%
2020年3月期	133.87	131.82	17.0	6.5	8.4
2019年3月期	126.16	123.36	19.1	7.0	8.0

(参考) 持分法投資損益 2020年3月期 百万円 2019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
2020年3月期	24,724	6,060	24.5	842.61
2019年3月期	22,834	5,164	22.6	729.43

(参考) 自己資本 2020年3月期 6,050百万円 2019年3月期 5,149百万円

(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
2020年3月期	160	175	878	4,700
2019年3月期	2,664	108	4,229	3,837

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			
2019年3月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
		0.00		21.00	21.00	148	16.6	3.2
2020年3月期		0.00		25.00	25.00	179	18.7	3.2
2021年3月期(予想)		0.00		25.00	25.00			

(注) 2019年3月期期末配当の内訳 普通配当16円00銭 記念配当5円00銭

3. 2021年3月期の業績予想(2020年4月1日～2021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	22,200 ~ 24,700	2.1 ~ 8.9	1,500 ~ 2,000	21.2 ~ 5.1	1,150 ~ 1,650	25.6 ~ 6.8	710 ~ 1,010	25.6 ~ 5.8

(注) 1. 第2四半期累計期間については、業績予想の開示を行っておりません。

2. 2021年3月期の業績予想につきましては、新型コロナウイルスの収束時期が不透明な状況下から、業績に及ぼす影響を明確に算定することが困難な状況のため、レンジ形式により開示しております。詳細は、添付資料6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。

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)

	2020年3月期	7,193,104 株	2019年3月期	7,081,000 株
期末自己株式数	2020年3月期	614 株	2019年3月期	543 株
期中平均株式数	2020年3月期	7,130,887 株	2019年3月期	6,911,917 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6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。

(決算補足説明資料及び決算説明会内容の入手方法について)

当社は、2020年5月26日(火曜日)に機関投資家・アナリスト向けのオンライン決算説明会をウェブ会議システムを用いて開催する予定です。その模様及び説明内容(動画)については、当日使用する決算補足説明資料とともに、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。オンライン決算説明会の開催要領につきましては、当社ホームページ(<https://www.propertyagent.co.jp/ir/irnews>)よりご確認ください。

○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	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	5
(4) 今後の見通し	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
3. 財務諸表及び主な注記	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 株主資本等変動計算書	11
(4) キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(セグメント情報等)	16
(1 株当たり情報)	19
(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

文中の将来に関する事項は、同資料の提出日現在において当社が判断したものであります。

当事業年度におけるわが国経済は、米中貿易問題や中国景気への懸念から世界的に経済の減速感、先行き不透明感が続く状況の中、新型コロナウイルスが発生、世界的な流行へと拡大し、世界経済はリーマンショックを超える大幅な落ち込みとなり、国内においても、新型コロナウイルスの感染拡大防止が最重要事項となり、企業収益悪化、個人消費及びインバウンド消費低迷などあらゆる面で景気後退局面へ突入いたしました。これに対し、日銀は2020年3月の金融政策決定会合を前倒して、企業金融支援のための措置やETF・J-REIT買入の増額などを決定し、また、2020年4月には経済の下支えのため、国債の買い入れ上限をなくし、積極的に購入する方針を決定する追加緩和策をとるなど、政策を総動員する状況となっております。

不動産業界のうちマンション業界におきましては、首都圏の2019年度（2019年4月～2020年3月）のマンション供給戸数は前年度比22.0%減の28,563戸と1992年以来の3万戸割れとなりました。ただし、都区部のそれは、15.0%減の13,131戸となっており、首都圏エリア内においては、減少率が一番小さい状況となっております。供給面に対し販売価格の面においては、首都圏エリアの平均価格は2.2%上昇の6,055万円、m²単価も3.0%上昇の90.1万円と平均価格は3年連続、m²単価は8年連続のアップという結果になったものの、都区部は平均価格1.1%増の7,400万円、m²単価は0.9%減の115.1万円と高止まっている状況となっております（㈱不動産経済研究所調べ）。

資産運用を目的とする投資用不動産につきましては、アセットクラスによって明暗が出始めているものの、住居である投資用ワンルームマンションなどは引き続き、低金利の恩恵や景気の先行き不透明な中での実物投資としての投資商品認知度の拡大、賃料の堅調さなどを背景に好調を維持しており、これに必要な投資用ローンの攻勢も変わらない状況となっております。特に賃料は、株式会社東京カンティが集計を開始して以来、初めて首都圏の分譲マンション賃料がm²単価3,000円を突破し、その中でも都区部の伸びが著しい状況となっております。

このような経済環境の下、当社は引き続き、立地を厳選した事業活動を継続しており、開発物件の立地優位性、堅調な賃料、投資商品としての認知度拡大などから販売価格が伸長しつつも順調に販売量を維持することができました。加えて、前事業年度からの事業方針（“足踏みダイエット”及び“登頂ダイエット”）に沿った事業活動により、全社員のコスト意識改革に成功し、これにDX（デジタル・トランスフォーメーション）プロジェクトも貢献し、売上高を伸ばしながらも、販管費削減を実現することができました。

この結果、売上高は22,674,834千円と前事業年度と比べ1,140,480千円（5.3%）の增收、営業利益は1,903,682千円と前事業年度と比べ172,879千円（10.0%）の増益、経常利益は1,545,015千円と前事業年度と比べ159,194千円（11.5%）の増益、当期純利益は954,637千円と前事業年度と比べ82,617千円（9.5%）の増益となりました。

セグメントの事業を示すと次のとおりであります。

(不動産開発販売事業)

不動産開発販売事業は、業界全体として用地価格の高騰などの影響により新築供給数は減少傾向にあるものの、当社においては仕入れ情報力と開発力を最大限に活かし、より立地にこだわった用地及び完成物件の仕入れを行い、18物件の開発用地及び完成物件を取得し、自社開発物件13物件が竣工いたしました。資産運用型投資用マンションの販売においては、当社の開発物件の立地優位性、堅調な賃料、投資商品としての認知度拡大などから想定よりも販売価格が伸長できており、販売量も順調に維持してまいりました。また、電子契約の導入やIT重視の社会実験への参画、オンライン商談の開始など、販売活動におけるDXを強く推進し、加えて全社員のコスト意識改革などが成功したことにより、販管費の削減が実現し、利益の最大化を図ることができました。さらに、自社ブランド中心の買取再販を強化したことにより、販売収益、ストック収益の拡大を図ることができ、これが財務体質の強化と市況変動リスクへの耐性強化に大きく貢献している状況にあります。そして、都市型アパートについては、早々に年間想定販売棟数の引渡しが完了し、今後の事業拡大に向けた仕入れに取組んでおります。

これらの結果、投資用マンションブランド「クレイシア」シリーズ等は441戸、居住用コンパクトマンションブランド「ヴァースクレイシア」シリーズは77戸、都市型アパートブランド「ソルナクレイシア」シリーズは7棟、その他で133戸を販売し、売上高21,975,037千円（前事業年度比5.3%増）、営業利益1,694,510千円（前事業年度比8.5%増）となりました。

(プロパティマネジメント事業)

プロパティマネジメント事業は、自社開発物件販売後の確実な管理契約の獲得と早期賃貸付けによる賃貸関連コストの圧縮、自社管理物件の買取再販強化による管理戸数の維持などに取組み、当事業年度末の賃貸管理戸数は2,936戸、建物管理戸数は3,379戸（82棟、80組合）となりました。

これらの結果、売上高は699,797千円（前事業年度比3.8%増）、営業利益209,171千円（前事業年度比24.1%増）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24,111,828千円となり、前事業年度末に比べ1,722,919千円増加いたしました。これは主に物件が竣工したことにより仕掛販売用不動産が1,262,125千円減少した一方、物件の竣工に加え、完成物件の購入を行ったことにより販売用不動産が2,229,200千円、物件開発のための資金及び機動的な用地獲得のための資金を調達、確保し、加えて販売による回収資金を確実に積み上げたことにより現金及び預金が863,231千円それぞれ増加したことによるものであります。固定資産は613,151千円となり、前事業年度末に比べ167,521千円増加いたしました。これは主に「SBI AI&Blockchainファンド」等への出資により投資有価証券が125,577千円増加したことによるものであります。

この結果、総資産は24,724,979千円となり、前事業年度末に比べ1,890,441千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10,798,359千円となり、前事業年度末に比べ2,098,664千円増加いたしました。これは主に自社開発物件を順調に引渡したことによる建築費の支払により買掛金が119,694千円、社債の償還が進んだことにより1年内返済予定の社債が115,000千円それぞれ減少した一方、物件開発のための資金及び機動的な用地獲得のための資金の調達を借入にて実施したことにより短期借入金が2,143,591千円増加したことによるものであります。固定負債は7,866,168千円となり前事業年度末に比べ1,104,006千円減少いたしました。これは主に物件開発のための資金及び機動的な用地獲得のための資金を社債の発行にて実施したことにより社債が385,000千円増加した一方、自社開発物件を順調に引渡したことによる借入金の返済により長期借入金が1,499,198千円減少したことによるものであります。

この結果、負債合計は18,664,528千円となり、前事業年度末と比べ994,657千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は6,060,451千円となり、前事業年度末に比べ895,783千円増加いたしました。これは主に配当を148,689千円実施した一方、当期純利益954,637千円を計上したことにより繰越利益剰余金が791,308千円増加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24.5%（前事業年度末22.6%）となりました。

(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は4,700,299千円と前事業年度末と比べ863,231千円（22.5%）の増加となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、主に利息や法人税等の支払があったものの、たな卸資産の増加幅を抑えたことにより、販売による資金回収がこの増加幅を上回ったことにより、当事業年度は160,101千円の収入となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは「SBI AI&Blockchainファンド」等への出資に伴う支出により△175,845千円と、前事業年度と比べ支出が67,553千円増加いたしました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済による支出があるものの、これを上回る短期借入金の純増減額及び長期借入れによる収入があったことにより878,975千円の収入となりましたが、営業活動によるキャッシュ・フローの支出を財務活動によるキャッシュ・フローで補っていた前事業年度と比べ、当事業年度は営業活動によるキャッシュ・フローが収入に転じているため、財務活動によるキャッシュ・フローが前事業年度ほど必要ではなかったため、収入が3,350,623千円減少いたしました。

	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
自己資本比率 (%)	24.9	22.4	23.6	22.6	24.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	27.3	27.8	54.8	33.5	23.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	—	—	100
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—	—	0.8

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) 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2) 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3) 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子を支払っているすべての負債を対象としております。

(注4) 2016年3月期、2017年3月期、2018年3月期及び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」については、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、記載しておりません。なお、当事業年度より「キャッシュ・フロー対有利子負債比率」の表示単位を（%）から（年）に変更しております。

(4) 今後の見通し

当社の主力事業である収益不動産の販売において、その価格形成に大きな影響を与えるのは、賃料と金利になり、そのうち金利については、長期金利が一つの指標となっております。長期金利は、2020年3月に現金需要の高まりなどから、国債が売り優勢となったことを受け、高水準まで上昇したものの、景気悪化懸念を受け、再び低下し、この先は、新型コロナウイルスの収束次第ではあるものの、主要中央銀行の金融緩和姿勢の維持とそれを受けた各国長期金利の低位安定を背景に当面は現在の水準が続く見通しとなっております。また、不動産市況を左右する購入者マインドは景況感に左右されますが、国内が景気回復に転じるのは、新型コロナウイルスの流行状況に左右され、政府の感染拡大対策が効果を発揮し、早期に収束すれば回復軌道に復帰する見通しも立ちますが、早期に回復軌道に転じても、インバウンド需要や貿易活動が元の水準に戻るには、時間を要する見込みであり、個人消費も所得環境の悪化が重石となり、緩やかな回復ペースになるのではないかと見通しております。このような外部環境から、当社では引き続き、登頂を諦めず“登頂ダイエット”という事業方針のまま事業を継続する方針ではありますが、今は、ヒト（組織や働き方）、モノ（資産性の高い物件の調達）、カネ（資金水準と資金調達力）、情報（DXによる情報活用力）の強化を図るときと位置付けております。

業界全体としては、用地価格の高騰などの影響により新築供給数は減少傾向にあり、中古の取引が活発になっていたものの、不動産への警戒感や一昨年来の不動産投資における一部の金融機関や不動産業者の不適切融資問題に加え、新型コロナウイルスの影響で、業者の選別は厳しくなっており、中古の買取能力にも優劣がついてきている状況と考えております。当社としては、仕入れ情報力と開発力を最大限に活かした新築物件の開発及び販売増加と資金力を主とした中古物件の買取及び販売増加の両輪で、引き続き“登頂ダイエット”を続けていく方針であります。しかしながら、新型コロナウイルスによる不確かな状況のため、立地とその開発費の低減を重要事項と捉え、新築、中古問わず、立地と買値の見極めだけは厳しくしていく方針であります。また、新型コロナウイルスの収束を見据え、緊急事態宣言を契機に始まった働き方の変化を契機に、更なる働き方改革に取組み、より効率よく、生産性を落すことのない働き方改革を行っていくことを予定しており、加えて、当事業年度より推進しているDXもさらに推進していくことから、この領域での一定の投資を予定しております。

今後も低金利の恩恵は継続する見通しであり、賃料も堅調であることから、当社商品の魅力は強く、ニーズは底堅いものがあると想定しているものの、2020年度につきましては、現段階においては、不確実な要素が多く、業績の予想につきましては、慎重にならざるを得ない状況となっております。この不確実性に対し、当社では第3四半期くらいには回復基調へ転じるというシナリオから、年度内は新型コロナウイルスの影響により回復基調にまでは転じないというシナリオまでを想定して通年の販売量のシミュレートを行っております。

これら販売・開発等の方針及びシナリオによるシミュレートのもと、2020年3月期は、投資用マンション「クレイシア」シリーズ等600戸～650戸、居住用マンション「ヴァースクレイシア」シリーズ85戸～110戸、その他マンション60戸、計745戸～820戸、都市型アパート「ソルナクレイシア」シリーズ4棟～7棟の販売を見込み、不動産開発販売事業の売上高といたしましては21,400百万円～23,900百万円、また、プロパティマネジメント事業の売上高といたしましては800百万円を見込んでおります。

これにより、2020年3月期の業績は、売上高22,200百万円～24,700百万円、営業利益1,500百万円～2,000百万円、経常利益1,150百万円～1,650百万円、当期純利益710百万円～1,010百万円を予想しております。なお、上記想定シナリオを上回る悲観的なシナリオとなった場合には、この予想を下回る結果となる可能性があります。また、2021年3月期におきましては、開発物件の竣工が第4四半期に偏重しており、竣工・引渡が売上高の計上基準となっていることから、売上高が第4四半期に偏重することが見込まれております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、日本基準を適用しております。

なお、国際財務報告基準（I F R S）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. 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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,847,068	4,710,299
売掛金	3,811	3,206
販売用不動産	5,634,232	7,863,432
仕掛け販売用不動産	12,518,251	11,256,125
貯蔵品	1,638	1,300
前渡金	161,490	178,275
前払費用	89,508	82,575
未収消費税等	121,401	—
その他	11,597	16,629
貸倒引当金	△90	△17
流動資産合計	22,388,908	24,111,828
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	49,179	34,036
構築物（純額）	8,094	7,597
車両運搬具（純額）	1,398	931
工具、器具及び備品（純額）	7,942	17,567
土地	22,062	22,062
有形固定資産合計	88,677	82,194
無形固定資産		
ソフトウエア	30,673	21,416
その他	106	227
無形固定資産合計	30,779	21,644
投資その他の資産		
投資有価証券	71,800	197,377
長期貸付金	1,998	1,998
破産更生債権等	528	87,486
長期前払費用	701	1,639
繰延税金資産	112,331	197,013
その他	207,894	210,956
貸倒引当金	△69,083	△187,160
投資その他の資産合計	326,171	509,312
固定資産合計	445,629	613,151
資産合計	22,834,537	24,724,979

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,495,272	1,375,578
短期借入金	1,966,313	4,109,905
1年内償還予定の社債	130,000	15,000
1年内返済予定の長期借入金	4,002,535	4,028,798
未払金	166,214	121,974
未払費用	117,948	152,034
未払法人税等	393,361	417,742
未払消費税等	—	49,660
前受金	123,243	155,770
預り金	190,594	235,916
前受収益	12,068	14,229
賞与引当金	36,074	45,828
役員賞与引当金	60,000	70,000
アフターコスト引当金	6,068	5,920
流動負債合計	8,699,694	10,798,359
固定負債		
社債	15,000	400,000
長期借入金	8,907,398	7,408,200
その他	47,777	57,968
固定負債合計	8,970,175	7,866,168
負債合計	17,669,870	18,664,528
純資産の部		
株主資本		
資本金	548,784	596,109
資本剰余金		
資本準備金	498,784	546,109
資本剰余金合計	498,784	546,109
利益剰余金		
利益準備金	16,067	30,936
その他利益剰余金		
特別償却準備金	229	—
繰越利益剰余金	4,086,073	4,877,382
利益剰余金合計	4,102,370	4,908,318
自己株式		
△341		△426
株主資本合計	5,149,597	6,050,112
新株予約権	15,069	10,339
純資産合計	5,164,667	6,060,451
負債純資産合計	22,834,537	24,724,979

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
売上高	21,534,354	22,674,834
売上原価	17,173,045	18,163,756
売上総利益	4,361,308	4,511,078
販売費及び一般管理費	2,630,505	2,607,396
営業利益	1,730,803	1,903,682
営業外収益		
受取利息	40	2,145
受取手数料	1,427	1,129
違約金収入	1,200	3,900
その他	336	1,738
営業外収益合計	3,004	8,913
営業外費用		
支払利息	191,313	210,851
社債利息	1,426	1,272
支払手数料	87,287	67,876
貸倒引当金繰入額	66,555	82,172
その他	1,404	5,408
営業外費用合計	347,987	367,580
経常利益	1,385,820	1,545,015
特別損失		
固定資産除却損	4,445	1,519
特別損失合計	4,445	1,519
税引前当期純利益	1,381,374	1,543,495
法人税、住民税及び事業税	568,363	673,540
法人税等調整額	△59,009	△84,682
法人税等合計	509,354	588,857
当期純利益	872,020	954,637

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

(単位：千円)

資本金	株主資本						
	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		利益剰余金合計	
当期首残高	353,803	303,803	303,803	7,361	511	3,309,540	3,317,412
当期変動額							
新株の発行 (新株予約権の行使)	194,980	194,980	194,980				
剰余金の配当						△87,062	△87,062
剰余金の配当に伴う 積立て				8,706		△8,706	—
特別償却準備金の取崩					△281	281	—
自己株式の取得							
当期純利益						872,020	872,020
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	194,980	194,980	194,980	8,706	△281	776,532	784,957
当期末残高	548,784	498,784	498,784	16,067	229	4,086,073	4,102,370

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	△242	3,974,776	1,510	3,976,287
当期変動額				
新株の発行 (新株予約権の行使)		389,961		389,961
剰余金の配当		△87,062		△87,062
剰余金の配当に伴う 積立て		—		—
特別償却準備金の取崩		—		—
自己株式の取得	△98	△98		△98
当期純利益		872,020		872,020
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			13,558	13,558
当期変動額合計	△98	1,174,821	13,558	1,188,380
当期末残高	△341	5,149,597	15,069	5,164,667

当事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

(単位：千円)

資本金	株主資本						
	資本剩余金		利益剰余金				
	資本準備金	資本剩余金合計	利益準備金	その他利益剰余金	特別償却準備金	繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	548,784	498,784	498,784	16,067	229	4,086,073	4,102,370
当期変動額							
新株の発行 (新株予約権の行使)	47,325	47,325	47,325				
剰余金の配当						△148,689	△148,689
剰余金の配当に伴う積立				14,868		△14,868	—
特別償却準備金の取崩					△229	229	—
自己株式の取得							
当期純利益						954,637	954,637
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	47,325	47,325	47,325	14,868	△229	791,308	805,948
当期末残高	596,109	546,109	546,109	30,936	—	4,877,382	4,908,318

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	△341	5,149,597	15,069	5,164,667
当期変動額				
新株の発行 (新株予約権の行使)		94,651		94,651
剰余金の配当		△148,689		△148,689
剰余金の配当に伴う積立		—		—
特別償却準備金の取崩		—		—
自己株式の取得	△85	△85		△85
当期純利益		954,637		954,637
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			△4,730	△4,730
当期変動額合計	△85	900,514	△4,730	895,783
当期末残高	△426	6,050,112	10,339	6,060,451

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	1,381,374	1,543,495
減価償却費	17,462	28,181
株式報酬費用	6,245	2,827
敷金償却額	1,509	730
長期前払費用償却額	1,563	682
貸倒引当金の増減額（△は減少）	66,324	118,004
賞与引当金の増減額（△は減少）	△139	9,754
役員賞与引当金の増減額（△は減少）	16,500	10,000
アフターコスト引当金の増減額（△は減少）	△145	△148
受取利息	△40	△2,145
支払利息	192,740	212,123
支払手数料	87,287	67,876
固定資産除却損	4,445	1,519
売上債権の増減額（△は増加）	224	605
たな卸資産の増減額（△は増加）	△4,278,997	△966,737
前渡金の増減額（△は増加）	△25,660	△16,875
仕入債務の増減額（△は減少）	758,818	△119,694
その他	△153,194	244,027
小計	△1,923,681	1,134,226
利息の受取額	41	2,145
利息の支払額	△191,407	△211,345
手数料の支払額	△87,287	△67,876
法人税等の支払額	△462,161	△697,048
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,664,496	160,101

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	△70,000	△135,000
有形固定資産の取得による支出	△17,400	△18,553
無形固定資産の取得による支出	△10,089	△25,240
差入保証金の差入による支出	△1,219	—
その他	△9,582	2,948
投資活動によるキャッシュ・フロー	△108,291	△175,845
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）	1,641,813	2,143,591
長期借入れによる収入	11,293,350	6,830,600
長期借入金の返済による支出	△8,985,517	△8,303,535
社債の発行による収入	—	400,000
社債の償還による支出	△30,000	△130,000
株式の発行による収入	387,603	93,853
自己株式の取得による支出	△98	△85
配当金の支払額	△87,062	△148,689
新株予約権の発行による収入	9,672	—
その他	△162	△6,759
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,229,598	878,975
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,456,810	863,231
現金及び現金同等物の期首残高	2,380,258	3,837,068
現金及び現金同等物の期末残高	3,837,068	4,700,299

(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。

(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、主に収益マンション、居住用コンパクトマンション及び都市型アパートの開発、販売を行う「不動産開発販売事業」及び賃貸管理、賃貸仲介、建物管理を行う「プロパティマネジメント事業」を中心に事業活動を展開しております。

したがって、当社は「不動産開発販売事業」及び「プロパティマネジメント事業」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、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。また、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。

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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント		合計	調整額 (注)1	財務諸表 計上額 (注)2
	不動産開発 販売事業	プロパティ マネジメント事業			
売上高					
外部顧客への売上高	20,860,098	674,256	21,534,354	—	21,534,354
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	20,860,098	674,256	21,534,354	—	21,534,354
セグメント利益	1,562,267	168,535	1,730,803	—	1,730,803
セグメント資産	18,405,263	13,708	18,418,972	4,415,565	22,834,537
その他の項目					
減価償却費	1,132	1,526	2,658	14,667	17,325
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	20,669	910	21,580	17,789	39,369

(注) 1. セグメント資産の調整額4,415,565千円は、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現金及び預金であります。

2. セグメント利益は営業利益によっております。

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント		合計	調整額 (注)1	財務諸表 計上額 (注)2
	不動産開発 販売事業	プロパティ マネジメント事業			
売上高					
外部顧客への売上高	21,975,037	699,797	22,674,834	—	22,674,834
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	21,975,037	699,797	22,674,834	—	22,674,834
セグメント利益	1,694,510	209,171	1,903,682	—	1,903,682
セグメント資産	19,392,388	12,549	19,404,937	5,320,041	24,724,979
その他の項目					
減価償却費	1,098	1,434	2,532	25,541	28,073
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	120	120	34,524	34,644

(注) 1. セグメント資産の調整額5,320,041千円は、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現金及び預金であります。

2. セグメント利益は営業利益によっております。

【関連情報】

前事業年度(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

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(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、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、記載を省略しております。

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(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、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、記載を省略しております。

【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】

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020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】

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020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】

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1 株当たり純資産額	729.43円	842.61円
1 株当たり当期純利益金額	126.16円	133.87円
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額	123.36円	131.82円

(注) 1 株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後 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。

項目	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1 株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	872,020	954,637
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)	872,020	954,637
普通株式の期中平均株式数(株)	6,911,917	7,130,887
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額		
普通株式増加数 (株)	156,960	111,364
(うち新株予約権 (株))	(156,960)	(111,364)
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	第三者割当による行使価額修正条項付第3回新株予約権 普通株式 983,000株	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。