



2024年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2024年5月10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 <https://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) 常務取締役経理本部長 (氏名) 秋草 威之

TEL 03-3239-3611

定時株主総会開催予定日 2024年6月21日 配当支払開始予定日

2024年6月24日

有価証券報告書提出予定日 2024年6月24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. 2024年3月期の連結業績(2023年4月1日~2024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	%
2024年3月期	31,925	5.0	1,706	10.9	1,356	7.6	904	7.0
2023年3月期	30,391	3.7	1,538	29.7	1,260	36.1	845	34.2

(注) 包括利益 2024年3月期 984百万円 (13.3%) 2023年3月期 869百万円 (38.7%)

	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	%	%	%
2024年3月期	94.70		9.5	4.1	5.3
2023年3月期	88.67		9.7	4.3	5.1

(参考) 持分法投資損益 2024年3月期 百万円 2023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
2024年3月期	36,590	9,943	27.2	1,040.10
2023年3月期	28,963	9,086	31.4	953.29

(参考) 自己資本 2024年3月期 9,943百万円 2023年3月期 9,086百万円

(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
2024年3月期	6,847	1,245	6,977	1,415
2023年3月期	2,664	789	1,380	2,530

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	%	%
2023年3月期		0.00		15.00	15.00	142	16.9	1.6
2024年3月期		0.00		18.00	18.00	172	19.0	1.8
2025年3月期(予想)		0.00		18.00	18.00		23.0	

3. 2025年3月期の連結業績予想(2024年4月1日~2025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)	6,400	35.4	1,200		1,450		1,050		109.68
通期	37,000	15.9	1,650	3.3	1,150	15.2	750	17.1	78.28

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 : 無
 修正再表示 : 無

(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)	2024年3月期	9,681,600 株	2023年3月期	9,681,600 株
期末自己株式数	2024年3月期	121,197 株	2023年3月期	149,906 株
期中平均株式数	2024年3月期	9,551,569 株	2023年3月期	9,534,672 株

(参考)個別業績の概要

2024年3月期の個別業績(2023年4月1日～2024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	%
2024年3月期	28,798	5.3	1,534	17.4	1,328	13.3	946	12.4
2023年3月期	27,360	4.1	1,307	37.7	1,172	49.8	842	47.2

	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
2024年3月期	99.07	
2023年3月期	88.31	

(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
2024年3月期	36,087	9,385	26.0	981.67
2023年3月期	28,472	8,486	29.8	890.31

(参考) 自己資本 2024年3月期 9,385百万円 2023年3月期 8,486百万円

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、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	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	3
(4) 今後の見通し	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結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
(1株当たり情報)	16
(重要な後発事象)	16

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、長く停滞していた社会経済活動の正常化が進み、雇用や所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって緩やかな回復が続くことが期待されております。ただし、世界的な金融引き締めや中国経済の先行き懸念など海外景気の下振れリスク、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要があります。

当社グループの属する不動産業界では、2024年1月1日時点の公示地価について、住宅地や商業地といった全用途の全国平均が前年比2.3%増と3年連続で上昇しております。

新築分譲マンション市場においては、2023年1月～12月の全国で発売された分譲マンションの平均価格は前年より15.4%上昇の5,911万円と7年連続で過去最高値を更新しました。一方、全国における発売戸数は前年比10.8%減の6万5,075戸と2年連続の減少となりました。これは、北陸、山陰、中国地区は増加したものの、首都圏での2,683戸減、近畿圏での2,473戸減をはじめとし、その他のエリアが減少した結果によるものであります(㈱不動産経済研究所調査)。

このような事業環境の下、当社の主力事業である新築分譲マンション事業におきましては、当初の計画どおり17物件(首都圏4物件・地方圏13物件)を竣工・引渡しいたしました。

この結果、当連結会計年度の業績におきましては、売上高は前年度より1,533百万円上回る31,925百万円(前期比5.0%増)、営業利益は1,706百万円(同10.9%増)、経常利益は1,356百万円(同7.6%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は904百万円(同7.0%増)と前期比増収増益となりました。また、年度当初の業績予想対比でも各数値とも予想を上回る結果となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

(不動産販売事業)

当連結会計年度における竣工物件は下記の17物件で、予定どおりに竣工・引渡しとなりました。17物件中13物件が地方圏で、このうち2物件が初進出の都市であります。

クリアホームズ山鼻レジデンス (北海道札幌市中央区)	クリアホームズ市ヶ尾荏田西 (神奈川県横浜市青葉区)
クリアホームズ月寒中央駅前 (北海道札幌市豊平区)	クリアホームズ新小岩親水公園 (東京都江戸川区)
クリアホームズ フラン東京三ノ輪Ⅱ (東京都台東区)	クリアネクスト古国府 ザ・タワー (大分県大分市)
クリアホームズ番町レジデンス (香川県高松市)	クリアホームズ郡山神明町 (福島県郡山市) ※初進出
クリアホームズ浦和辻緑道 (埼玉県さいたま市南区)	クリアホームズ キセラ川西 (兵庫県川西市) ※初進出
クリアホームズ フラン榴岡公園 (宮城県仙台市宮城野区)	クリアホームズ桜町 ザ・レジデンス (香川県高松市)
クリアホームズ古江新町 ザ・プレミアム (広島県広島市西区)	クリアホームズ フラン松山駅前 (愛媛県松山市)
クリアホームズ琴似中央 (北海道札幌市西区)	クリアネクスト糸島 ソレイユ (福岡県糸島市)
クリアホームズ泉が丘 (栃木県宇都宮市)	

この結果、売上高は28,027百万円(前期比5.1%増)、セグメント利益(営業利益)は2,300百万円(同14.5%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、地域特性やお客様ニーズに合致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)

東京都心5区のビル賃貸市場におきましては、3月に自社ビルや新築ビルへの移転に伴う大型募集の開始があったものの、大規模ビルの成約が進んだことにより、2024年3月時点の平均空室率が5.47%と前月比0.39ポイント下げました。また、賃料につきましては新築・既存ビルの平均賃料が3月時点で19,820円/坪と2023年3月以降13ヶ月続けて20,000円/坪を割り込む状況が続いております(三鬼商事㈱調査)。

このような環境下、当社は、ビル賃貸事業におきましては、既存テナントの確保と空室の早期解消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様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。

また、賃貸マンション事業につきましては、「クレアグレイス水戸南町(茨城県水戸市、55戸)」が当連結会計年度に竣工・賃貸開始となりました。

マンション管理事業におきましては、当連結会計年度中に管理戸数665戸を加え、総管理戸数は14,030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てまいります。具体的には、共用部分及び専有部分の設備に関するリニューアル工事のご提案、災害発生時におけるご入居者様同士のコミュニケーションツールのご提案等を行い、良好な居住空間・管理組合運営の維持向上など、お客様にとって価値あるサービスをご提供できるよう注力しております。

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に努めるとともに、原状復旧・入居工事や空調・電気設備の更新工事及び給排水設備改修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3,854百万円(前期比4.3%増)、セグメント利益(営業利益)は513百万円(同2.7%減)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ7,627百万円増加し36,590百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連で分譲マンションの事業用地仕入れ等が進捗したことにより棚卸資産が増加したこと及び不動産賃貸事業で賃貸マンションの建設状況等が進捗したことにより有形固定資産が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6,770百万円増加し26,646百万円となりました。これは、不動産販売事業関連で事業用地仕入れ等が進捗したことに伴い借入金が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857百万円増加し9,943百万円となりました。これは、親会社株主に帰属する当期純利益を904百万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」という。)につきましては、前連結会計年度末に比べ1,115百万円減少して1,415百万円となりました。

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・フローは、主に不動産販売事業で、分譲マンションの事業用地仕入れ等が進捗したことによる支出があった結果使用した資金は6,847百万円(前期は2,664百万円の獲得)となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に賃貸マンションの建設状況等が進捗したことによる支出があった結果使用した資金は1,245百万円(前期は789百万円の使用)となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に棚卸資産の増加による支出を借入れによって賄った結果獲得した資金は6,977百万円(前期は1,380百万円の使用)となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
自己資本比率(%)	26.8	25.5	28.6	31.4	27.2
時価ベースの自己資本比率(%)	8.3	9.6	12.2	18.7	14.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	—	7.0	5.7	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—	8.7	9.9	—

(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、利子を支払っている全ての負債を対象としております。
- 4 2020年3月期、2021年3月期及び2024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

2024年の全国における新築分譲マンションの年間供給戸数は7.1万戸(前年比9.1%増)の予想となっております。地域別では、首都圏3.1万戸(同15.3%増)、近畿圏1.65万戸(同7.2%増)、東海・中京圏0.65万戸(同5.8%増)、九州・沖縄地区0.85万戸(同4.8%増)、中国地区0.25万戸(同11.8%減)と三大都市圏での供給が増加に転じる見込みとなっております(㈱不動産経済研究所調査)。当社では、2025年3月期に地方圏を中心に16物件(首都圏3物件、地方圏13物件)の竣工・引渡しを予定しております。

新築分譲マンション市場では、人気エリアでの用地取得の競争が高まる中、建設費が資材価格・人件費の高騰により上昇基調が続いており、全国における新築分譲マンションの平均価格が7年連続で最高値を更新しております。これに対し当社では、当社の強みである全国に展開する拠点ポートフォリオを最大限活かし、地域ごとのお客様の「価格吸収力・追随性」を慎重に見極めた上で事業展開を図るとともに、建設会社とは事業用地取得時からリレーションを深め、安心・安全を最優先にした上で極力原価を抑えることに協働して取り組んでおります。

2025年3月期の通期連結業績につきましては、売上高は37,000百万円(当期比15.9%増)、営業利益は1,650百万円(同3.3%減)、経常利益は1,150百万円(同15.2%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は750百万円(同17.1%減)と予想しております。

2022年に策定いたしました長期経営計画「PLAN 2030 - CLARE CHALLENGE -」につきましては、その達成に向け着実に歩みを積み重ねてまいります。

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)

	2024年3月期		2025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	28,027	2,300	33,159	2,406	5,131	105
不動産賃貸・管理事業	3,845	513	3,807	420	△38	△93
その他	52	29	34	9	△18	△20
全社費用	—	△1,136	—	△1,185	—	△48
合計	31,925	1,706	37,000	1,650	5,074	△56

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,530,665	1,415,144
受取手形	11,823	54,026
売掛金	174,707	295,055
販売用不動産	1,215,760	2,738,000
不動産事業支出金	13,877,621	19,363,137
貯蔵品	5,334	7,062
その他	459,352	794,850
貸倒引当金	△1,129	△2,106
流動資産合計	18,274,137	24,665,170
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,063,561	5,796,269
減価償却累計額	△2,404,901	△2,518,920
建物及び構築物（純額）	2,658,659	3,277,349
機械装置及び運搬具	9,065	9,065
減価償却累計額	△7,974	△8,192
機械装置及び運搬具（純額）	1,090	872
土地	6,803,067	7,019,950
リース資産	6,821	6,821
減価償却累計額	△806	△2,062
リース資産（純額）	6,014	4,758
建設仮勘定	297,727	489,096
その他	42,714	66,677
減価償却累計額	△29,671	△33,680
その他（純額）	13,043	32,996
有形固定資産合計	9,779,603	10,825,024
無形固定資産		
投資その他の資産	32,283	83,841
投資有価証券	153,423	264,525
繰延税金資産	70,010	53,674
退職給付に係る資産	3,007	—
その他	696,503	744,165
貸倒引当金	△45,650	△45,650
投資その他の資産合計	877,295	1,016,715
固定資産合計	10,689,182	11,925,581
資産合計	28,963,319	36,590,751

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	447,939	654,423
短期借入金	5,236,268	5,510,810
リース債務	1,335	1,370
未払法人税等	257,010	269,090
不動産事業受入金	2,091,275	1,230,697
賞与引当金	114,371	136,766
役員賞与引当金	13,070	22,147
その他	573,310	834,803
流動負債合計	8,734,580	8,660,107
固定負債		
長期借入金	10,022,937	16,870,161
リース債務	5,382	4,012
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	2,974	4,187
その他	268,825	266,351
固定負債合計	11,142,233	17,986,826
負債合計	19,876,813	26,646,934
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,352,702	1,352,702
資本剰余金	1,019,339	1,023,137
利益剰余金	5,989,865	6,751,455
自己株式	△60,821	△49,173
株主資本合計	8,301,086	9,078,122
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	19,970	100,245
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	785,419	865,695
純資産合計	9,086,505	9,943,817
負債純資産合計	28,963,319	36,590,751

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高	30,391,720	31,925,070
売上原価	25,206,778	25,825,139
売上総利益	5,184,941	6,099,931
販売費及び一般管理費	3,646,098	4,392,975
営業利益	1,538,843	1,706,955
営業外収益		
受取利息	16	16
受取配当金	5,456	6,133
受取賃貸料	2,339	2,404
雇用調整助成金	972	972
その他	658	302
営業外収益合計	9,444	9,830
営業外費用		
支払利息	270,440	351,999
その他	17,584	8,219
営業外費用合計	288,024	360,218
経常利益	1,260,262	1,356,566
特別損失		
固定資産除却損	175	33
特別損失合計	175	33
税金等調整前当期純利益	1,260,087	1,356,533
法人税、住民税及び事業税	419,953	466,457
法人税等調整額	△5,345	△14,489
法人税等合計	414,608	451,967
当期純利益	845,479	904,566
親会社株主に帰属する当期純利益	845,479	904,566

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	845,479	904,566
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	24,113	80,275
その他の包括利益合計	24,113	80,275
包括利益	869,592	984,841
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	869,592	984,841

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,352,702	1,017,635	5,259,334	△40,759	7,588,913
当期変動額					
剰余金の配当			△114,948		△114,948
親会社株主に帰属する 当期純利益			845,479		845,479
自己株式の取得				△24,692	△24,692
自己株式の処分		1,703		4,630	6,334
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	1,703	730,530	△20,062	712,172
当期末残高	1,352,702	1,019,339	5,989,865	△60,821	8,301,086

	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	△4,143	765,449	761,306	8,350,220
当期変動額				
剰余金の配当				△114,948
親会社株主に帰属する 当期純利益				845,479
自己株式の取得				△24,692
自己株式の処分				6,334
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	24,113	—	24,113	24,113
当期変動額合計	24,113	—	24,113	736,285
当期末残高	19,970	765,449	785,419	9,086,505

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	1,352,702	1,019,339	5,989,865	△60,821	8,301,086
当期変動額					
剰余金の配当			△142,975		△142,975
親会社株主に帰属する 当期純利益			904,566		904,566
自己株式の処分		3,797		11,648	15,445
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	3,797	761,590	11,648	777,036
当期末残高	1,352,702	1,023,137	6,751,455	△49,173	9,078,122

	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	19,970	765,449	785,419	9,086,505
当期変動額				
剰余金の配当				△142,975
親会社株主に帰属する 当期純利益				904,566
自己株式の処分				15,445
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	80,275	—	80,275	80,275
当期変動額合計	80,275	—	80,275	857,311
当期末残高	100,245	765,449	865,695	9,943,817

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	1,260,087	1,356,533
減価償却費	99,392	128,793
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△100	976
賞与引当金の増減額 (△は減少)	2,968	22,395
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	2,430	9,077
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	3,895	3,007
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△132	1,213
受取利息及び受取配当金	△5,473	△6,150
支払利息	270,440	351,999
売上債権の増減額 (△は増加)	27,435	△162,550
棚卸資産の増減額 (△は増加)	1,492,631	△7,009,484
仕入債務の増減額 (△は減少)	△157,990	206,483
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	5,605	△324,368
その他の固定資産の増減額 (△は増加)	△31,239	△47,662
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	324,090	△560,465
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	210	△22,620
その他	15,906	13,973
小計	3,310,159	△6,038,847
利息及び配当金の受取額	5,473	6,150
利息の支払額	△270,263	△361,058
法人税等の支払額	△381,064	△453,934
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,664,303	△6,847,689
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	△782,471	△1,174,254
有形固定資産の除却による支出	△175	△31
無形固定資産の取得による支出	△7,028	△71,068
投資活動によるキャッシュ・フロー	△789,675	△1,245,353
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)	△238,820	1,423,034
長期借入れによる収入	6,608,000	13,360,000
長期借入金の返済による支出	△7,609,018	△7,661,268
自己株式の取得による支出	△24,692	—
リース債務の返済による支出	△840	△1,335
配当金の支払額	△114,958	△142,909
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,380,330	6,977,520
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	494,298	△1,115,521
現金及び現金同等物の期首残高	2,036,367	2,530,665
現金及び現金同等物の期末残高	2,530,665	1,415,144

(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。

(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

当社グループの報告セグメントは、当社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。

したがって、当社グループは、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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載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及び収益の分解情報
前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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					
顧客との契約から生じる収益	26,669,931	3,103,115	29,773,047	36,759	29,809,806
その他の収益	—	581,913	581,913	—	581,913
外部顧客への売上高	26,669,931	3,685,028	30,354,960	36,759	30,391,720
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	9,120	9,120	—	9,120
計	26,669,931	3,694,149	30,364,081	36,759	30,400,841
セグメント利益	2,009,232	528,377	2,537,610	14,333	2,551,944
セグメント資産	18,328,291	9,668,981	27,997,273	103,531	28,100,805
その他の項目					
減価償却費	3,892	87,490	91,383	261	91,644
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	59	779,419	779,479	—	779,479

(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 2023年4月1日 至 2024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					
顧客との契約から生じる収益	28,020,491	3,206,289	31,226,781	52,402	31,279,183
その他の収益	6,866	639,020	645,886	—	645,886
外部顧客への売上高	28,027,357	3,845,310	31,872,668	52,402	31,925,070
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	9,271	9,271	—	9,271
計	28,027,357	3,854,581	31,881,939	52,402	31,934,341
セグメント利益	2,300,185	513,979	2,814,165	29,207	2,843,373
セグメント資産	24,592,497	10,699,020	35,291,518	63,140	35,354,658
その他の項目					
減価償却費	4,424	108,760	113,184	320	113,505
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	9,851	1,139,843	1,149,695	2,147	1,151,843

(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主な内容(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	30,364,081	31,881,939
「その他」の区分の売上高	36,759	52,402
セグメント間取引消去	△9,120	△9,271
連結財務諸表の売上高	30,391,720	31,925,070

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	2,537,610	2,814,165
「その他」の区分の利益	14,333	29,207
全社費用(注)	△1,013,100	△1,136,418
連結財務諸表の営業利益	1,538,843	1,706,955

(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	27,997,273	35,291,518
「その他」の区分の資産	103,531	63,140
全社資産(注)	862,514	1,236,092
連結財務諸表の資産合計	28,963,319	36,590,751

(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	91,383	113,184	261	320	7,747	15,287	99,392	128,793
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	779,479	1,149,695	—	2,147	26,770	79,415	806,250	1,231,258

【関連情報】

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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】

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	953円29銭	1,040円10銭
1株当たり当期純利益	88円67銭	94円70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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	845,479	904,566
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)	845,479	904,566
普通株式の期中平均株式数(千株)	9,534	9,551

(重要な後発事象)

該当事項はありません。