

2023年3月期 決算短信(日本基準)(非連結)

2023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 https://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) 近藤 学

問合せ先責任者 (役職名) 取締役兼執行役員 管理本部長 (氏名) 茂木 敬裕

TEL 03-5962-0776

定時株主総会開催予定日 2023年6月28日

配当支払開始予定日

2023年6月29日

有価証券報告書提出予定日 2023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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2023年3月期の業績(2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	21,105	8.4	2,002	15.5	1,815	19.8	1,886	52.6
2022年3月期	19,468	23.3	1,734	2.6	1,515	5.7	1,236	27.0

	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	%	%	%
2023年3月期	94.79		22.6	7.8	9.5
2022年3月期	62.11		17.1	7.2	8.9

(参考) 持分法投資損益 2023年3月期 百万円 2022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
2023年3月期	26,313	9,096	34.6	457.09
2022年3月期	20,419	7,612	37.3	382.51

(参考) 自己資本 2023年3月期 9,096百万円 2022年3月期 7,612百万円

(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
2023年3月期	2,932	64	2,887	6,920
2022年3月期	4,540	168	2,612	7,029

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			
2022年3月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2022年3月期		0.00		22.00	22.00	437	35.4	6.1
2023年3月期		0.00		30.00	30.00	597	31.6	7.1
2024年3月期(予想)		0.00		30.00	30.00		35.5	

(注)配当の基本方針については、添付書類4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. 2024年3月期の業績予想(2023年4月1日～2024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	23,660	12.1	2,680	33.8	2,430	33.8	1,680	10.9	84.41

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)	2023年3月期	19,914,617 株	2022年3月期	19,914,617 株
期末自己株式数	2023年3月期	13,956 株	2022年3月期	13,256 株
期中平均株式数	2023年3月期	19,901,059 株	2022年3月期	19,901,854 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、添付書類4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2023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	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 財務諸表及び主な注記	5
(1) 貸借対照表	5
(2) 損益計算書	7
(3) 株主資本等変動計算書	8
(4) キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(セグメント情報等)	11
(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、新型コロナウイルス感染症の影響から回復基調にあり、全国旅行支援等による対面型サービスを中心とした個人消費の増加が景気の緩やかな持ち直しを後押ししました。また、水際対策緩和や円安効果により、インバウンド需要は回復傾向にあり、今後一層の需要拡大が見込まれ、アフターコロナの環境下での更なる景気の改善が期待されます。一方で、ウクライナ情勢の長期化に起因する資源価格の高騰や物価の上昇、また世界的な金融引き締め、円安の進行は景気の下振れリスクとなっており、家計においても、節約志向の強まりから個人消費の回復が遅れるリスクが潜在している等、今後の動向については留意が必要です。

当社が属する不動産業界では、不動産投資市場については、海外投資家による投資意欲は引き続き旺盛であったものの、国内投資家による投資は慎重になり、累計投資額は前年を下回りました。物流施設市場におきましては、首都圏において新規供給の拡大により空室率は上昇しているものの、物流企業やe-コマース事業者を中心に需要は底堅く推移しています。賃貸オフィス市場では、都心エリアを中心にオフィスワークとリモートワークの併用を考慮したテナント移転が活発になったものの、新規オフィスビルの大量供給により、空室率はやや高い状況となりました。新築マンション市場については、首都圏において、資材価格の上昇や半導体不足による建設工事費の高騰、また、供給が抑制されたことによるマンション価格の上昇等が要因となり、供給戸数が2年ぶりに減少しました。

このような事業環境のもと、当社は中長期的な成長に向けて、強みである仕入企画力や事業提案力を活かし、事業用地の仕入・販売活動に取り組んでまいりました。流動化事業においては、大型案件のプロジェクトを完了させる等、他デベロッパー向けの開発用地の販売を着実に積み上げました。マンション販売事業においては、東京23区にて、当社最上位グレードの「ルネサンスプレミアムコート」シリーズをはじめ、駅近で高品質な資産運用型マンションの一棟販売並びに複数棟一括販売を進捗させました。

この結果、当事業年度の業績は、売上高は211億5百万円（前期比8.4%増）、営業利益は20億2百万円（前期比15.5%増）、経常利益は18億15百万円（前期比19.8%増）、当期純利益は18億86百万円（前期比52.6%増）と増収・増益を達成いたしました。

セグメントの業績は以下のとおりです。

(流動化事業)

当事業年度は、東京23区を中心に他デベロッパー向け開発用地の仕入・販売活動を行ってまいりました。

販売面におきましては、都心物件の「六本木プロジェクト」（東京都港区）や、「御茶ノ水プロジェクト」（東京都文京区）、「駒込プロジェクト」（東京都北区）、大型案件である「中河原プロジェクト」（東京都府中市）をはじめとする16件（前期16件）の引渡しを行いました。

この結果、売上高は91億73百万円（前期比13.5%減）、営業利益は12億23百万円（前期比9.9%減）となりました。

(マンション販売事業)

当事業年度は、東京23区にて仕入・開発・販売活動を展開し、資産運用型マンションの一棟販売並びに複数棟一括販売を行ってまいりました。

販売面におきましては「ルネサンス松濤プレミアムコート（8戸）」（東京都渋谷区）、「ルネサンスコート築地（28戸）」（東京都中央区）、「ルネサンスコート高田馬場（28戸）」（東京都新宿区）、「ルネサンスコート世田谷若林（38戸）」（東京都世田谷区）など、合計で14棟、販売戸数318戸（前期比97戸増）の引渡しを行いました。

この結果、売上高は118億47百万円（前期比34.7%増）、営業利益は16億54百万円（前期比54.3%増）となりました。

(アセットホールディング事業)

当事業年度は、所有する2棟の賃貸用不動産を継続して運営を行った結果、売上高62百万円（前期比1.9%減）、営業利益20百万円（前期比3.7%増）となりました。

(その他)

当事業年度の売上高は20百万円となり、営業利益は11百万円を計上いたしました。

(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54億20百万円増加（前期末比28.3%増）し、245億65百万円となりました。主な増加要因は、都心で好立地の用地仕入や進行中プロジェクトの建築の進捗に伴い、販売用不動産が14億87百万円増加（前期末比86.3%増）、仕掛販売用不動産が36億56百万円増加（前期末比35.7%増）したこと等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4億73百万円増加（前期末比37.3%増）し、17億44百万円となりました。これは、投資有価証券が4億61百万円増加（前期末比202.3%増）したこと等によるものであります。

この結果、資産合計は58億93百万円増加（前期末比28.9%増）し、263億13百万円となりました。

(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31億78百万円増加（前期末比60.7%増）し、84億16百万円となりました。主な増加要因は、新規物件の仕入が順調に進捗したことに伴い1年内返済予定の長期借入金が20億51百万円増加（前期末比90.6%増）、また、物件の売却契約進捗に伴う手付金入金により前受金が11億2百万円増加（前期末23百万円）したこと等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12億31百万円増加（前期末比16.3%増）し、88億円となりました。主な増加要因は、長期借入金が12億98百万円増加（前期末比18.1%増）したこと等によるものであります。

この結果、負債合計は44億9百万円増加（前期末比34.4%増）し、172億16百万円となりました。

(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14億83百万円増加（前期末比19.5%増）し、90億96百万円となりました。主な増加要因は、当期純利益で18億86百万円増加（前期比52.6%増）したほか、剰余金の配当により4億37百万円減少、その他有価証券評価差額金が35百万円増加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1億9百万円減少し、69億20百万円となりました。

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、29億32百万円の資金の減少（前期は45億40百万円の増加）となりました。これは主に、税引前当期純利益21億3百万円を計上した一方、都心で好立地の用地仕入や進行中プロジェクトの建築の進捗に伴い、前期末に比べ棚卸資産が51億44百万円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)

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、64百万円の資金の減少（前期は1億68百万円の増加）となりました。これは主に、関係会社株式の売却による収入が3億60百万円ある一方、投資有価証券の取得による支出が4億52百万円ある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)

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、28億87百万円の資金の増加（前期は26億12百万円の減少）となりました。これは主に、新規物件の仕入が順調に進捗したことに伴い借入金が増加したことや、配当金の支払いが4億37百万円あったことによるものであります。

	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
自己資本比率 (%)	31.7	37.3	34.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	37.7	39.3	35.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	6.0	2.6	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	9.4	18.6	—

(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／利息の支払額

※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

わが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響から回復基調にあり、ウィズコロナの環境下での個人消費の増加が景気の緩やかな持ち直しを後押ししました。

一方で、ウクライナ情勢の長期化による原材料・物流費の高騰や、食品・サービスの値上げ等の物価上昇、また世界的な金利の上昇等は依然として企業物価指数の上昇や家計の圧迫等、景気の下振れリスクとなっており、今後の動向については留意が必要です。

そのような事業環境のなか当社におきましては、複数棟の資産運用型マンションや物流施設などの販売契約が予定通り進んでいることなどから、次期の業績見通しにつきましては、売上高は236億60百万円（前期比12.1%増）、営業利益は26億80百万円（前期比33.8%増）、経常利益は24億30百万円（前期比33.8%増）、当期純利益は16億80百万円（前期比10.9%減）を見込んでおります。

なお、次期の業績見通しは、本資料の発表日現在において入手可能な情報を前提としております。今後公表すべき事項が生じた場合は速やかにお知らせいたします。

(5) 利益配分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、1株あたり30円とする予定であります。

なお、次期の配当予想につきましては、1株あたり普通配当30円（配当性向35.5%）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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,029,853	6,920,669
販売用不動産	1,724,566	3,212,035
仕掛販売用不動産	10,238,427	13,895,131
原材料及び貯蔵品	1,063	1,130
前渡金	17,500	172,100
前払費用	25,636	30,289
その他	108,331	334,483
流動資産合計	19,145,378	24,565,840
固定資産		
有形固定資産		
建物	596,900	622,831
減価償却累計額	△97,618	△116,149
建物(純額)	499,282	506,682
構築物	14,192	14,192
減価償却累計額	△6,125	△7,545
構築物(純額)	8,066	6,646
工具、器具及び備品	67,412	53,562
減価償却累計額	△47,497	△39,582
工具、器具及び備品(純額)	19,915	13,980
土地	79,594	79,594
リース資産	18,506	18,506
減価償却累計額	△14,389	△18,347
リース資産(純額)	4,116	158
有形固定資産合計	610,974	607,063
無形固定資産		
借地権	1,465	1,465
ソフトウェア	629	282
リース資産	8,923	4,771
無形固定資産合計	11,017	6,518
投資その他の資産		
投資有価証券	228,294	690,102
関係会社株式	26,027	20,389
出資金	31,530	31,630
関係会社長期貸付金	50,000	-
破産更生債権等	7,733	6,937
長期前払費用	5,719	5,169
差入保証金	76,886	76,376
繰延税金資産	224,938	287,116
その他	12,770	27,770
貸倒引当金	△15,603	△14,807
投資その他の資産合計	648,296	1,130,684
固定資産合計	1,270,289	1,744,266
繰延資産		
社債発行費	3,723	2,925
繰延資産合計	3,723	2,925
資産合計	20,419,391	26,313,031

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	296,858	391,676
短期借入金	2,159,460	2,194,000
1年内返済予定の長期借入金	2,264,228	4,315,793
1年内償還予定の社債	50,000	50,000
リース債務	8,799	4,196
未払金	8,490	10,027
未払費用	39,864	82,662
未払法人税等	115,396	175,034
前受金	23,020	1,125,217
預り金	18,936	10,292
賞与引当金	55,526	56,872
その他	197,387	269
流動負債合計	5,237,968	8,416,042
固定負債		
社債	200,000	150,000
長期借入金	7,157,408	8,455,973
リース債務	5,323	1,127
資産除去債務	25,976	26,212
退職給付引当金	49,616	51,926
役員退職慰労引当金	123,808	79,766
その他	6,742	35,627
固定負債合計	7,568,875	8,800,633
負債合計	12,806,844	17,216,676
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	159,234	172,641
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	6,473,138	7,908,265
利益剰余金合計	6,632,373	8,080,907
自己株式	△4,192	△4,502
株主資本合計	7,523,664	8,971,887
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	88,882	124,467
評価・換算差額等合計	88,882	124,467
純資産合計	7,612,547	9,096,355
負債純資産合計	20,419,391	26,313,031

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高		
流動化販売高	10,606,903	9,173,754
マンション販売高	8,797,096	11,847,976
アセットホールディング販売高	63,903	62,709
その他	458	20,932
売上高合計	19,468,361	21,105,371
売上原価		
流動化販売原価	8,622,871	7,683,271
マンション販売原価	7,139,717	9,430,199
アセットホールディング販売原価	35,824	35,280
その他	-	-
売上原価合計	15,798,414	17,148,752
売上総利益	3,669,947	3,956,619
販売費及び一般管理費	1,935,891	1,954,191
営業利益	1,734,055	2,002,427
営業外収益		
受取利息	14,068	1,979
受取配当金	2,404	2,844
受取地代家賃	3,095	27,939
未払配当金除斥益	4,888	-
保険解約返戻金	-	21,150
その他	5,416	1,167
営業外収益合計	29,873	55,080
営業外費用		
支払利息	244,085	239,548
その他	4,567	2,055
営業外費用合計	248,653	241,603
経常利益	1,515,274	1,815,904
特別利益		
投資有価証券売却益	1,001	-
関係会社株式売却益	26,894	340,000
特別利益合計	27,895	340,000
特別損失		
投資有価証券売却損	-	2,390
投資有価証券評価損	99,999	-
関係会社株式評価損	16,272	5,637
貸倒引当金繰入額	20,256	-
工事補償損失	-	44,601
特別損失合計	136,529	52,629
税引前当期純利益	1,406,640	2,103,274
法人税、住民税及び事業税	215,500	294,793
法人税等調整額	△45,022	△77,882
法人税等合計	170,477	216,910
当期純利益	1,236,162	1,886,363

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022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	115,449	5,718,613	5,834,062
当期変動額						
剰余金の配当				43,785	△481,636	△437,851
当期純利益					1,236,162	1,236,162
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	—	—	—	43,785	754,525	798,311
当期末残高	854,500	40,983	40,983	159,234	6,473,138	6,632,373

	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	△3,789	6,725,755	84,414	84,414	6,810,170
当期変動額					
剰余金の配当		△437,851			△437,851
当期純利益		1,236,162			1,236,162
自己株式の取得	△402	△402			△402
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			4,468	4,468	4,468
当期変動額合計	△402	797,908	4,468	4,468	802,376
当期末残高	△4,192	7,523,664	88,882	88,882	7,612,547

当事業年度(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		
		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	159,234	6,473,138	6,632,373
当期変動額						
剰余金の配当				13,407	△451,237	△437,829
当期純利益					1,886,363	1,886,363
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	—	—	—	13,407	1,435,126	1,448,533
当期末残高	854,500	40,983	40,983	172,641	7,908,265	8,080,907

	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	△4,192	7,523,664	88,882	88,882	7,612,547
当期変動額					
剰余金の配当		△437,829			△437,829
当期純利益		1,886,363			1,886,363
自己株式の取得	△310	△310			△310
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			35,585	35,585	35,585
当期変動額合計	△310	1,448,223	35,585	35,585	1,483,808
当期末残高	△4,502	8,971,887	124,467	124,467	9,096,355

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023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	1,406,640	2,103,274
減価償却費	38,345	34,620
貸倒引当金の増減額(△は減少)	694	△796
退職給付引当金の増減額(△は減少)	2,536	2,310
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	17,112	△44,042
受取利息及び受取配当金	△16,472	△4,823
支払利息	244,085	239,548
棚卸資産の増減額(△は増加)	2,728,985	△5,144,241
前渡金の増減額(△は増加)	46,750	△154,600
仕入債務の増減額(△は減少)	196,679	94,817
投資有価証券売却損益(△は益)	△1,001	2,390
投資有価証券評価損益(△は益)	99,999	-
関係会社株式売却損益(△は益)	△26,894	△340,000
関係会社株式評価損	16,272	5,637
前受金の増減額(△は減少)	△32,963	1,102,197
預り金の増減額(△は減少)	2,354	△8,643
その他	269,646	△339,324
小計	4,992,773	△2,451,674
利息及び配当金の受取額	22,749	4,823
利息の支払額	△243,819	△242,424
法人税等の支払額	△231,256	△243,058
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,540,447	△2,932,333
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	△721	△31,312
有形固定資産の売却による収入	-	4,753
投資有価証券の取得による支出	△326,000	△452,000
投資有価証券の売却による収入	238,001	52,090
出資金の払込による支出	-	△100
関係会社株式の取得による支出	-	△30,000
関係会社株式の売却による収入	26,894	360,000
短期貸付金の純増減額(△は増加)	10,000	-
長期貸付けによる支出	△65,000	-
長期貸付金の回収による収入	265,793	50,000
その他	19,494	△18,011
投資活動によるキャッシュ・フロー	168,461	△64,579
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)	△609,840	34,540
長期借入れによる収入	7,178,660	10,976,980
長期借入金の返済による支出	△8,729,580	△7,626,851
社債の発行による収入	246,010	-
社債の償還による支出	△250,000	△50,000
リース債務の返済による支出	△9,837	△8,799
配当金の支払額	△437,851	△437,829
その他	△402	△310
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,612,840	2,887,728
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,096,067	△109,184
現金及び現金同等物の期首残高	4,933,785	7,029,853
現金及び現金同等物の期末残高	7,029,853	6,920,669

(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、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「アセットホールディング事業」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物流施設等の収益物件の企画・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。「アセットホールディング事業」は、自社保有の居住用マンションの賃貸事業を行っております。

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及び収益の分解情報
前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022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	アセットホー ルディング 事業	計				
売上高								
一時点で移転される財	10,456,936	8,766,450	—	19,223,386	458	19,223,844	—	19,223,844
一定の期間にわたり移 転される財	—	—	—	—	—	—	—	—
顧客との契約から 生じる収益	10,456,936	8,766,450	—	19,223,386	458	19,223,844	—	19,223,844
その他の収益(注) 4	149,967	30,645	63,903	244,516	—	244,516	—	244,516
外部顧客への売上高	10,606,903	8,797,096	63,903	19,467,902	458	19,468,361	—	19,468,361
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	10,606,903	8,797,096	63,903	19,467,902	458	19,468,361	—	19,468,361
セグメント利益	1,358,056	1,072,074	19,755	2,449,885	449	2,450,335	△716,280	1,734,055
セグメント資産	6,773,573	12,224,574	623,527	19,621,675	165	19,621,841	797,550	20,419,391
その他の項目								
減価償却費	728	604	23,284	24,617	—	24,617	13,728	38,345
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	721	721

(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、建築請負事業、仲介事業、コンサル
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△716,280千円は、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797,550千円は、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。

4. 「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく収入等であります。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023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	アセットホー ルディング 事業	計				
売上高								
一時点で移転される財	9,173,754	11,799,382	59	20,973,195	20,932	20,994,128	—	20,994,128
一定の期間にわたり移 転される財	—	—	—	—	—	—	—	—
顧客との契約から 生じる収益	9,173,754	11,799,382	59	20,973,195	20,932	20,994,128	—	20,994,128
その他の収益(注) 4	—	48,593	62,649	111,243	—	111,243	—	111,243
外部顧客への売上高	9,173,754	11,847,976	62,709	21,084,439	20,932	21,105,371	—	21,105,371
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	9,173,754	11,847,976	62,709	21,084,439	20,932	21,105,371	—	21,105,371
セグメント利益	1,223,306	1,654,700	20,482	2,898,488	11,029	2,909,517	△907,089	2,002,427
セグメント資産	9,204,390	14,976,158	598,210	24,778,759	6,863	24,785,622	1,527,408	26,313,031
その他の項目								
減価償却費	376	484	22,430	23,292	0	23,293	11,327	34,620
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	31,312	31,312

(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、建築請負事業、仲介事業、コンサル
ルデ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△907,089千円は、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1,527,408千円は、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。

4. 「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく収入等であります。

(1) 報告セグメントの変更等に関する事項

当事業年度より、経営資源の配分・経営管理体制等の実態を踏まえ、より適切な経営情報の開示を行うため、
従来報告セグメントとしていた「戸建販売事業」を「その他」へ含めるとともに、「その他」に含まれていた
「アセットホールディング事業」を報告セグメントとして記載する方法に変更することといたしました。

なお、前事業年度のセグメント情報については、変更後の区分により作成したものを記載しております。

【関連情報】

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022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
ゼータ2合同会社	5,212,846	マンション販売事業
グローリーシールド合同会社	3,030,000	流動化事業
UAプロパティーズ特定目的会社	2,284,000	流動化事業

当事業年度(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

(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
JMアンタレス1合同会社	3,967,727	マンション販売事業
JMアンタレス2合同会社	3,230,480	マンション販売事業
名鉄都市開発株式会社	2,532,442	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】

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

【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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	382.51円	457.09円
1株当たり当期純利益	62.11円	94.79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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	1,236,162	1,886,363
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)	1,236,162	1,886,363
普通株式の期中平均株式数(千株)	19,901	19,901

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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	7,612,547	9,096,355
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	7,612,547	9,096,355
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)	19,901	19,900

(重要な後発事象)

該当事項はありません。