

2019年6月19日

各 位

会 社 名 日 本 グ ラ ン デ 株 式 会 社  
 代 表 者 名 代 表 取 締 役 平 野 雅 博  
 (コード番号：2976 札幌アンビシャス)  
 問 合 せ 先 常 務 取 締 役 矢 代 俊 二  
 (TEL. 011-210-0073(代表))

**札幌証券取引所アンビシャスへの上場に伴う当社決算情報等のお知らせ**

当社は本日、2019年6月19日に札幌証券取引所アンビシャスに上場いたしました。今後ともより一層のご指導、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

なお、2020年3月期(2019年4月1日から2020年3月31日)における業績予想は次のとおりであり、最近の決算情報等につきましては、別添のとおりであります。

【連結】

(単位：百万円、%)

項 目	決算期	2020年3月期 (予想)		2019年3月期 (実績)		2018年3月期 (実績)			
		対売上 高比率	対前期 増減率	対売上 高比率	対前期 増減率		対売上 高比率		
売 上 高		5,425	100.0	8.0	5,024	100.0	33.2	3,772	100.0
営 業 利 益		364	6.7	7.4	339	6.7	180.2	121	3.2
経 常 利 益		333	6.1	5.0	317	6.3	198.9	106	2.8
親会社株主に帰属 する当期純利益		218	4.0	7.0	203	4.0	137.9	85	2.3
1株当たり当期 純 利 益		195円20銭			203円80銭			85円65銭	
1株当たり 配 当 金		未定			5円00銭			100円00銭	

- (注) 1. 2018年3月期(実績)及び2019年3月期(実績)の1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式数により算出しております。
2. 2020年3月期(予想)の1株当たり当期純利益は、公募株式数150,000株を含めた予定期中平均発行済株式数により算出してしております。
3. 当社は2019年2月28日付で1株につき100株の株式分割を行っております。上記では2018年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算出してしております。
4. 2019年5月15日開催の取締役会において承認された2019年3月期の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号)に基づいて作成しておりますが、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査は未了であり、監査報告書は受領していません。

## 【2020年3月期業績予想の前提条件】

### (1) 全体の見通し

当社グループは、当社(日本グランデ株式会社)及び連結子会社2社(グランコミュニティ株式会社、グランホーム株式会社)の計3社で構成されており、「人に優しい、生活に優しい、環境に優しい、未来に優しい」を基本コンセプトに掲げ、不動産分譲事業、不動産賃貸事業及び不動産関連事業の3事業を展開しております。

当社グループを取り巻く経営環境としましては、政府の経済対策や日銀の金融緩和政策の効果を背景に、雇用・所得環境は着実に改善し、設備投資、個人消費も堅調に推移し、景気は緩やかな回復基調が続いております。しかしながら、2019年10月の消費税率引き上げの影響、海外経済の不確実性、金融市場の不安定、地政学リスク等の複数のリスク要因が依然として残るなど、先行きは不透明な状況にあります。

また、当社グループの主力事業である分譲マンション事業は、競争激化によるマンション用地の値上がり、職人不足等の要因による建築費の上昇等により、今後の販売価格も高止まりの状況が続くものと思われまます。

そのなかで、札幌市における新築分譲マンションは、道内地方都市からの人口流入、高齢者の住み替え、また、低金利、税制優遇策等を理由に根強い需要が見込まれ、この傾向は当面継続するとの判断のもと利益計画を策定しております。

このような状況のなかで、当社が展開する各事業の概要は下記のとおりであります。

不動産分譲事業においては、分譲マンション事業、分譲戸建住宅事業及びその他の不動産取引事業を行っております。主要事業である分譲マンション事業及び分譲戸建住宅事業は、札幌市において、用地仕入・企画立案・設計・施工監理・販売・マンション管理という各業務を全て当社グループで担う自社一貫体制により事業展開し、建築施工期間中の適切な品質管理及び事業コスト管理等を行う開発体制を構築しております。特に主力商品であります「グランファーレ」シリーズのマンションは、当社で環境・エコに配慮した居住機能として健康的な室内空気環境を整えるため、「第一種換気装置」と「天然炭」を組み合わせた「炭パワークリーンシステム」で特許(特許第5226362号、特許第6068013号)を取得しております。また、水回り以外の間取りの変更等が可能な「自由設計」や住戸内のドアや床・扉の色が選べるカラーオーダーシステムの採用、雨水用ドレン管からの水跳ねを防止する「寒冷地用水跳ね防止カバー」(実用新案登録第3191280号)等を備え、共用スペースには、温泉、フィットネスジム、シアタースタジオ&通信カラオケルーム、屋上庭園、オーナーズサロン、読書ルーム、ペット対応等多彩な共用施設等を、マンションごとの仕様に応じて採用した、付加価値のある永住型マンションを提供しております。

分譲戸建住宅事業については、当社の分譲マンション事業で培った永住型マンションのノウハウを活かし、「安心・安全・満足の家づくり」をテーマに、耐震・耐久・耐火・気密・断熱・遮音性のあるRC3階建て戸建住宅に「自由設計」を採用し、「炭パワークリーンシステム」や屋上スカイテラス等を備えた、連結子会社グランホーム株式会社のブランドである「エステティカ」シリーズとして事業展開しております。その他の不動産取引事業としては、土地及び中古住宅の不動産売買事業、販売代理を含む不動産仲介媒介事業、リフォーム事業等を行っております。

不動産賃貸事業は、札幌市において、当社の分譲マンション事業で培った永住型マンションの共用施設や管理等のノウハウを活かし、全棟に天然温泉の大浴場施設を備えたサービス付き高齢者向け住宅を、「グランウエルネス」シリーズとして事業展開しております。共用施設としてフィットネスルーム、娯楽ラウンジ、カラオケルーム、ダイニングレストラン等の共用施設を「グランウエルネス」シリーズに採用しております。その他の不動産賃貸事業として、賃貸マンションや立体駐車場の収益不動産の賃貸等も行っております。

不動産関連事業は連結子会社グランコミュニティ株式会社において、主としてマンション管理事業を行っており、当社が供給する分譲マンションの管理組合からマンションの管理事務及び建物等の点検・保守等の管理業務を受託し、お客様の資産の品質管理、サポート体制を構築しております。その他の不動産関連事業として、火災保険等の保険代理店事業、業務委託斡旋事業、設計監理事業等の事業も行っております。

## (2) 売上高

当社グループの売上高は、「不動産分譲事業」、「不動産賃貸事業」及び「不動産関連事業」により構成されております。

### ① 不動産分譲事業

不動産分譲事業で取り扱っている分譲マンション事業と分譲戸建住宅事業は、個々の販売用不動産ごとに規模、立地、工期、建築コスト及び近隣販売価格情報等から販売価格の見積り計算を行い、売上高を算出しております。

売上計画については、収集した土地情報の中から規模と計画期内での竣工可能な工期等を検討し、販売時期、販売計画により売上計画を策定しており、2020年3月期の引渡し戸数はマンション142戸、戸建住宅9棟を予定し、売上高4,708百万円(対前期比増減率7.4%増)を見込んでおります。その他、不動産仲介媒介事業、リフォーム事業等の売上高は181百万円(対前期比増減率43.7%増)を見込んでおります。

### ② 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、サービス付き高齢者向け住宅、「グランウエルネス」シリーズ5棟(1棟は6月竣工)、その他賃貸マンションや立体駐車場の収益不動産の賃貸等を行っており、個々の物件ごとに近隣賃貸情報や稼働率、前事業年度の実績等を踏まえ売上高を算出しております。

賃料収入等については既存物件は実績数値を基に、新規運営開始予定のサービス付き高齢者向け住宅物件については札幌市での賃料情報、利回り、物件仕様等と実績の稼働率を反映させて賃料等を設定し、月毎に算出して年間の集計を行い売上計画の策定を行っており、2020年3月期の売上高は344百万円(対前期比増減率5.3%増)を見込んでおります。その他、サービス付き高齢者向け住宅支援サービス事業等の売上高は57百万円(対前期比増減率0.7%減)を見込んでおります。

### ③ 不動産関連事業

不動産関連事業のマンション管理事業は、既存管理棟については物件ごとに過去の実績に基づき売上高の見積り計算を行い、期内新規受託物件については物件ごとにマンション発売時の管理組合予算から売上高を算出しており、2020年3月期の売上高は81百万円(対前期比増減率6.2%増)を見込んで

であります。その他、保険代理店事業、業務委託斡旋事業、設計監理事業等の売上高は 52 百万円(対前期比増減率 2.0%減)を見込んでおります。

以上の結果により、2020 年 3 月期の売上高は 5,425 百万円(対前期比増減率 8.0%増)を見込んでおります。

### (3) 売上原価、売上総利益

不動産分譲事業のうち、マンション、戸建住宅の既存発売済物件は物件ごとに請負契約に基づく開発予算・関連原価項目を見積り、予算管理を行い販売物件ごとの売上原価を算出しております。

また、新規開発予定物件は物件の近隣販売価格情報、工期の見積り、施工会社各社からの建築代の見積り及び情報等から、販売物件ごとの開発原価・原価の見積りを行い、また、その他の分譲事業分の実績値を参考に原価を見積り、各売上原価を算出しております。

この結果、2020 年 3 月期の売上原価は 4,200 百万円(対前期比増減率 6.6%増)を見込んでおります。

不動産賃貸事業は、個々の物件について月ごとの売上原価を見積り、それらを積み上げて年間分を算出しております。

収益不動産の売上原価計画は、既存物件は実績数値を基に、新規運営開始予定物件については、既存運営物件実績数値を基に当物件の規模等の調整を行い、減価償却費、固定資産税、保険料等のほか維持管理費等の項目ごと、月ごとに算出しております。

この結果、2020 年 3 月期の売上原価は 180 百万円(対前期比増減率 17.3%増)を見込んでおります。

不動産関連事業のマンション管理事業は、既存管理棟については物件ごとに過去の実績に基づき売上原価の見積り計算を行い、期内新規受託物件については物件ごとにマンション発売時の管理組合予算から売上原価を算出しております。また、保険代理店事業、業務委託斡旋事業、設計監理事業等は、事業ごとに売上原価の見積り計算を行っております。

この結果、2020 年 3 月期の売上原価は 52 百万円(対前期比増減率 8.8%増)を見込んでおります。

以上の結果により、2020 年 3 月期の売上原価は 4,433 百万円(対前期比増減率 7.0%増)、売上総利益は 992 百万円(対前期比増減率 12.6%増)を見込んでおります。

### (4) 販売費及び一般管理費、営業利益

販売費及び一般管理費につきましては、当社グループ 3 社ごとに実績に基づき、継続して発生が見込まれる費用、将来追加で発生が見込まれる費用及び事業別に発生が見込まれる変動費の見積り計算を行い加算し、月ごとに積み上げて算出しております。

販売費及び一般管理費の主要な項目は人件費、広告宣伝費及びその他の経費で構成されております。

人件費は、各部門(連結子会社 2 社を含む)の新卒、中途採用等の人員計画に基づく人員増減、昇給、昇格、不動産分譲事業における契約に伴うインセンティブ報酬、契約に対する賞金、賞与の見積り額を加味して算出しており、372 百万円(対前期比増減率 5.6%増)を見込んでおります。

広告宣伝費は、物件広告宣伝費及びその他の広告宣伝費を見積り計算しております。物件広告宣伝費はモデルルーム費用を含めた不動産分譲事業の販売計画に基づき見積り算出しております。なお、その他の広告宣伝費は過去の実績と事業計画に基づき見積り算定しており、105 百万円(対前期比増

減率 51.1%増)を見込んでおります。

経費は、固定経費に該当する項目は前年実績と事業計画に基づき算定しております。変動費に該当する項目である印紙代、固定資産税等は物件計画、売上計画に基づき算定しております。

なお、上場関係費用は項目ごとに見積り計算を行い合計で 32 百万円を計上しており、経費としましては 150 百万円(対前期比増減率 25.3%増)を見込んでおります。

以上の結果により、2020 年 3 月期の販管費及び一般管理費は 627 百万円(対前期比増減率 15.8%増)、営業利益は 364 百万円(対前期比増減率 7.4%増)を見込んでおります。

(5) 営業外損益、経常利益

営業外収益につきましては、前年実績に基づく受取利息及び配当金等により 8 百万円(対前期比増減率 19.1%減)を見込んでおります。

営業外費用につきましては、借入金に係る支払利息等の金融費用について、金利動向を基に適用金利を判断し、個々の物件、案件ごとに借入期間に対する金利額を算出しており、39 百万円(対前期比増減率 22.4%増)を見込んでおります。

以上の結果により、2020 年 3 月期の経常利益は 333 百万円(対前期比増減率 5.0%増)を見込んでおります。

(6) 特別損益、親会社株主に帰属する当期純利益

2020年 3 月期につきましては、特別損益を見込んでおりません。

以上の結果により、2020 年 3 月期の当期純利益は 218 百万円(対前期比増減率 7.0%増)を見込んでおります。

**【業績予想に関するご留意事項】**

本資料に記載されている業績予想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、実際の業績は、経営環境の変化等の様々な要因によって異なる場合があります。

## 2019年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年6月19日

上場会社名 日本グランデ株式会社 上場取引所 札  
 コード番号 2976 URL http://www.nippon-grande.co.jp  
 代表者 (役職名)代表取締役 (氏名)平野 雅博  
 問合せ先責任者 (役職名)常務取締役 (氏名)矢代 俊二 (TEL) 011-210-0073  
 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 2019年6月28日  
 有価証券報告書提出予定日 2019年6月28日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 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	5,024	33.2	339	180.2	317	198.9	203	137.9
2018年3月期	3,772	△29.0	121	△34.5	106	△38.2	85	△33.8

(注) 包括利益 2019年3月期 203百万円(137.9%) 2018年3月期 85百万円(△33.8%)

	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	203.80	—	18.5	5.5	6.8
2018年3月期	85.65	—	8.9	1.4	3.2

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

- (注) 1. 当社は、2019年2月28日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益を算定しております。
2. 「『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 2018年2月16日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、2018年3月期に係る総資産経常利益率につきましては、当該会計基準等を遡って適用した後の数値となっております。

### (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	5,095	1,205	23.7	1,205.84
2018年3月期	6,550	1,003	15.3	1,003.07

(参考) 自己資本 2019年3月期 1,205百万円 2018年3月期 1,003百万円

- (注) 1. 当社は、2019年2月28日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産を算定しております。
2. 「『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 2018年2月16日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、2018年3月期に係る総資産及び自己資本比率につきましては、当該会計基準等を遡って適用した後の数値となっております。

### (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	△900	△239	△105	820
2018年3月期	△930	△0	△659	2,066

### 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	—	—	—	100.00	100.00	1	1.2	0.1
2019年3月期	—	—	—	5.00	5.00	5	2.5	0.5
2020年3月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—

- (注) 1. 当社は、2019年2月28日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。2018年3月期については、当該株式分割前の実際の配当の額を記載しております。
2. 2020年3月期の期末配当につきましては、現時点では未定とさせていただきます。

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		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	5,425	8.0	364	7.4	333	5.0	218	7.0	195.20

※ 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

- 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	1,000,000株	2018年3月期	1,000,000株
② 期末自己株式数	2019年3月期	-株	2018年3月期	-株
③ 期中平均株式数	2019年3月期	1,000,000株	2018年3月期	1,000,000株

(注) 当社は、2019年2月28日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、期末発行済株式数、期末自己株式数及び期中平均株式数を算定しております。

(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	4,601	44.0	296	442.8	278	573.9	176	523.1
2018年3月期	3,196	△37.2	54	△67.6	41	△74.3	28	△73.7

	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
	円 銭	円 銭
2019年3月期	176.17	-
2018年3月期	28.27	-

(注) 当社は、2019年2月28日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益を算定しております。

(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
2019年3月期	4,926	1,089	22.1	1,089.97
2018年3月期	6,312	914	14.5	914.83

(参考) 自己資本 2019年3月期 1,089百万円 2018年3月期 914百万円

(注) 1. 当社は、2019年2月28日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産を算定しております。

2. 「『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 2018年2月16日)等を当事業年度の期首から適用しており、2018年3月期に係る総資産及び自己資本比率につきましては、当該会計基準等を遡って適用した後の数値となっております。

※ 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

上記に記載した予想数値は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、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、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。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P. 3「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	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	3
3. 連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 連結貸借対照表	4
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	6
(3) 連結株主資本等変動計算書	8
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結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
(表示方法の変更)	11
(セグメント情報等)	11
(1株当たり情報)	15
(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わが国経済は、政府の経済対策や日銀の金融緩和政策の効果を背景に、雇用・所得環境は着実に改善し、設備投資、個人消費も堅調に推移し、景気は緩やかな回復基調が続いております。しかしながら、2019年10月の消費税率引き上げの影響、海外経済の不確実性、金融市場の不安定、地政学リスク等の複数のリスク要因が依然として残るなど、先行きは不透明な状況で推移しております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、競争激化によるマンション及び戸建住宅用地の値上がり、職人不足等の要因による建築費の上昇等により、今後の事業環境については楽観視できない状況にあります。

このような市場環境の中、当社グループの主力事業である不動産分譲事業では、当連結会計年度において、新築分譲マンション128戸及び新築分譲戸建住宅5戸の引渡、既存竣工物件による分譲マンション4戸の引渡となりました。

この結果、当連結会計年度の売上高は5,024,908千円(前期比33.2%増)、営業利益は339,485千円(前期比180.2%増)、経常利益は317,421千円(前期比198.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は203,800千円(前期比137.9%増)となりました。

セグメント別の概況は、次のとおりであります。

#### (不動産分譲事業)

分譲マンション事業におきましては「グランファーレ」シリーズ、分譲戸建住宅事業におきましては「エステティカ」シリーズの引渡により、総引渡戸数137戸(前期比38戸増)と前連結会計年度実績を上回り、売上高は4,383,811千円(前期比36.8%増)となりました。その他として、不動産仲介事業、リフォーム事業等による売上高は126,358千円(前期比54.7%増)となりました。

#### (不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業におきましては、サービス付き高齢者向け住宅の「グランウエルネス」シリーズと賃貸マンション等の賃貸料収入が326,970千円(前期比2.7%増)となりました。その他として、サービス付き高齢者向け住宅支援サービス事業等による売上高は57,643千円(前期比5.6%増)となりました。

#### (不動産関連事業)

マンション管理事業におきましては、顧客の満足度向上に努め、分譲マンション及び賃貸マンションの管理による売上高は76,985千円(前期比14.6%増)となりました。その他として、火災保険等の保険代理店事業、設計監理事業、業務委託斡旋事業等による売上高は53,137千円(前期比11.8%増)となりました。

### (2) 当期の財政状態の概況

#### (資産)

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末に比べて1,455,521千円減少し、5,095,451千円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて1,597,173千円減少し、2,410,598千円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて141,652千円増加し、2,684,853千円となりました。流動資産の主な増加の要因は、販売用不動産の増加137,674千円であり、主な減少の要因は、現金及び預金の減少1,245,567千円及び仕掛販売用不動産の減少495,216千円であります。固定資産の主な増加の要因は、建設仮勘定の増加236,228千円であり、主な減少の要因は建物の減少84,551千円であります。

#### (負債)

当連結会計年度末の負債合計は、前連結会計年度末に比べて1,658,294千円減少し、3,889,608千円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて2,086,887千円減少し、1,423,222千円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて428,593千円増加し、2,466,386千円となりました。流動負債の主な増加の要因は、短期借入金の増加328,000千円であり、主な減少の要因は買掛金及び工事未払金の減少1,581,836千円及び1年内返済予定の長期借入金の減少866,811千円であります。固定負債の主な増加の要因は、長期借入金の増加434,815千円であり、主な減少の要因は、繰延税金負債の減少10,711千円であります。

#### (純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は、前連結会計年度末に比べて202,773千円増加し、1,205,842千円となりました。増加の要因は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上等により利益剰余金が202,800千円増加したこと等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

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、820,510千円となり、前連結会計年度末に比べ1,245,567千円の減少となりました。各キャッシュ・フローの状況とそ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)

営業活動により使用した資金は、900,188千円(前期は930,356千円の資金使用)となりました。これは、主に税金等調整前当期純利益306,405千円、たな卸資産の減少額358,378千円、仕入債務の減少額1,581,836千円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、239,420千円(前期は113千円の資金使用)となりました。これは、主に有形固定資産の取得による支出242,611千円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)

財務活動により使用した資金は、105,958千円(前期は659,284千円の資金使用)となりました。これは、主に短期借入金の純増減額328,000千円、長期借入れによる収入1,053,000千円、長期借入金の返済による支出1,484,996千円によるものであります。

### (4) 今後の見通し

この先のが国経済は、企業収益や雇用情勢の改善などが見込まれ、東京オリンピック・パラリンピック開催に向けた新規需要の盛り上がりも加速し、引き続き国内景気の回復基調が続くことが期待されます。一方で、消費税増税や海外経済の不確実性、地政学リスクによる影響などが懸念されています。

当社グループが属する不動産分譲業界においては、競争激化によるマンション及び戸建住宅用地の値上がり、職人不足等の要因による建築費の上昇等により、今後も販売価格は高止まりの状況が続くものと考えております。

このような状況のなか、札幌市における新築分譲マンションは、道内地方都市からの人口流入、高齢者の住み替え、また、低金利、税制優遇策等を理由に根強い需要が見込まれ、この傾向は、当面継続するものと考えております。

これらの結果、2020年3月期の連結業績につきましては、売上高5,425,619千円、営業利益364,646千円、経常利益333,419千円、親会社株主に帰属する当期純利益218,143千円を見込んでおります。

### (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、利益還元を重要な課題と考えておりますが、将来の事業拡大に備え、内部留保による企業体質の強化を図りながら、業績に応じて株主の皆さまに対して、安定した配当を維持していくことを利益配分に関する基本方針と考えております。当社は、中間配当を行うことができる旨を定款で定めておりますが、期末配当による年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針とし、健全な財務体質の維持や積極的な事業展開のための内部留保の充実等を勘案しつつ、継続的に配当を実施していきたいと考えております。

内部留保資金につきましては、事業拡大を目的とした中長期的な事業原資として利用していく予定であります。

以上を踏まえ、当期の期末配当金は、前述の基本方針及び当期の業績並びに今後の経営環境を勘案し、1株につき5円00銭とさせていただきます。

また、次期の配当金につきましては、基本方針に基づき検討を進めてまいりますが、現時点においては配当の額は未定であります。

## 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、当面の経営環境における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勘案し、従来どおり日本基準を適用する方針であります。

なお、国際財務報告基準(IFRS)の適用につきましては、経営環境の変化、海外取引の可能性並びに株主構成の動向等を総合的に判断し、合理性を踏まえたうえで適切に対応してまいります。

## 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 (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		
現金及び預金	2,096,077	850,510
売掛金	11,021	7,458
商品	197	187
販売用不動産	134,461	272,136
仕掛販売用不動産	1,709,055	1,213,839
仕掛品	800	4,466
貯蔵品	3,455	5,300
その他	52,701	56,699
流動資産合計	4,007,772	2,410,598
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,153,976	2,136,488
減価償却累計額	△264,703	△331,768
建物(純額)	1,889,272	1,804,720
車両運搬具	3,020	7,293
減価償却累計額	△3,020	△3,505
車両運搬具(純額)	0	3,788
土地	601,916	598,558
リース資産	3,060	2,900
減価償却累計額	△2,550	△379
リース資産(純額)	510	2,520
建設仮勘定	3,806	240,034
その他	7,034	5,511
減価償却累計額	△4,268	△3,463
その他(純額)	2,765	2,047
有形固定資産合計	2,498,271	2,651,669
無形固定資産	1,879	1,330
投資その他の資産		
投資有価証券	617	705
長期貸付金	952	1,012
繰延税金資産	7,859	551
その他	33,621	29,583
投資その他の資産合計	43,050	31,852
固定資産合計	2,543,200	2,684,853
資産合計	6,550,973	5,095,451

(単位：千円)

	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)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	1,721,383	139,546
短期借入金	—	328,000
1年内返済予定の長期借入金	1,484,996	618,185
リース債務	610	466
未払法人税等	11,430	98,898
賞与引当金	1,766	2,713
その他	289,922	235,413
流動負債合計	3,510,110	1,423,222
固定負債		
長期借入金	1,930,470	2,365,285
リース債務	—	2,332
繰延税金負債	24,448	13,736
役員退職慰労引当金	22,195	22,876
その他	60,679	62,155
固定負債合計	2,037,793	2,466,386
負債合計	5,547,903	3,889,608
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
利益剰余金	903,070	1,105,871
株主資本合計	1,003,070	1,205,871
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△1	△28
その他の包括利益累計額合計	△1	△28
純資産合計	1,003,069	1,205,842
負債純資産合計	6,550,973	5,095,451

## (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 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	3,772,732	5,024,908
売上原価	3,124,498	4,143,172
売上総利益	648,234	881,735
販売費及び一般管理費	527,087	542,250
営業利益	121,146	339,485
営業外収益		
受取利息及び配当金	49	48
受取手数料	2,900	3,476
金利スワップ評価益	2,174	954
違約金収入	6,324	3,714
補助金収入	967	674
保険解約返戻金	3,909	—
寄付金収入	10,000	—
その他	1,090	1,309
営業外収益合計	27,416	10,176
営業外費用		
支払利息	41,867	31,806
その他	506	434
営業外費用合計	42,373	32,240
経常利益	106,189	317,421
特別利益		
固定資産売却益	—	158
特別利益合計	—	158
特別損失		
固定資産除却損	36	66
減損損失	—	11,107
特別損失合計	36	11,174
税金等調整前当期純利益	106,153	306,405
法人税、住民税及び事業税	12,521	105,994
法人税等調整額	7,980	△3,390
法人税等合計	20,501	102,604
当期純利益	85,652	203,800
親会社株主に帰属する当期純利益	85,652	203,800

## 連結包括利益計算書

(単位：千円)

	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	85,652	203,800
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1	△27
その他の包括利益合計	△1	△27
包括利益	85,650	203,773
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	85,650	203,773

## (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:千円)

	株主資本		
	資本金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	100,000	819,418	919,418
当期変動額			
剰余金の配当		△2,000	△2,000
親会社株主に帰属する 当期純利益		85,652	85,652
株主資本以外の項目の当期 変動額(純額)			
当期変動額合計	—	83,652	83,652
当期末残高	100,000	903,070	1,003,070

	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	その他の包括利益累 計額合計	
当期首残高	0	0	919,418
当期変動額			
剰余金の配当			△2,000
親会社株主に帰属する 当期純利益			85,652
株主資本以外の項目の当期 変動額(純額)	△1	△1	△1
当期変動額合計	△1	△1	83,650
当期末残高	△1	△1	1,003,069

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本		
	資本金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	100,000	903,070	1,003,070
当期変動額			
剰余金の配当		△1,000	△1,000
親会社株主に帰属する 当期純利益		203,800	203,800
株主資本以外の項目の当期 変動額(純額)			
当期変動額合計	—	202,800	202,800
当期末残高	100,000	1,105,871	1,205,871

	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	その他の包括利益累 計額合計	
当期首残高	△1	△1	1,003,069
当期変動額			
剰余金の配当			△1,000
親会社株主に帰属する 当期純利益			203,800
株主資本以外の項目の当期 変動額(純額)	△27	△27	△27
当期変動額合計	△27	△27	202,773
当期末残高	△28	△28	1,205,842

## (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 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	106,153	306,405
減価償却費	79,371	75,150
敷金償却	2,370	803
賞与引当金の増減額(△は減少)	633	946
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	3,699	681
受取利息及び受取配当金	△49	△48
金利スワップ評価損益(△は益)	△2,174	△954
支払利息	41,867	31,806
固定資産除却損	36	66
減損損失	—	11,107
売上債権の増減額(△は増加)	△2,521	3,562
たな卸資産の増減額(△は増加)	242,105	358,378
仕入債務の増減額(△は減少)	△1,350,303	△1,581,836
前受金の増減額(△は減少)	41,899	△163
未払金の増減額(△は減少)	△34,697	△26,799
預り金の増減額(△は減少)	△13,485	△769
その他	40,155	△27,842
小計	△844,941	△849,506
利息及び配当金の受取額	49	48
利息の支払額	△39,408	△32,202
法人税等の支払額	△46,056	△18,527
営業活動によるキャッシュ・フロー	△930,356	△900,188
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	△127	△129
有形固定資産の取得による支出	△5,531	△242,611
貸付けによる支出	△1,000	△800
貸付金の回収による収入	597	897
敷金及び保証金の返還による収入	4,420	100
敷金及び保証金の差入による支出	△2,360	△35
その他	3,887	3,157
投資活動によるキャッシュ・フロー	△113	△239,420
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)	△54,100	328,000
長期借入れによる収入	418,000	1,053,000
長期借入金の返済による支出	△1,020,583	△1,484,996
リース債務の返済による支出	△601	△962
配当金の支払額	△2,000	△1,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△659,284	△105,958
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,589,754	△1,245,567
現金及び現金同等物の期首残高	3,655,832	2,066,077
現金及び現金同等物の期末残高	2,066,077	820,510

## (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 2018年2月16日)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。

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」9,543千円及び「固定負債」の「繰延税金負債」のうちの1,684千円を「投資その他の資産」の「繰延税金資産」7,859千円に含めて表示し、「固定負債」の「繰延税金負債」は24,448千円として表示しております。

(セグメント情報等)

## 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、「不動産分譲事業」、「不動産賃貸事業」及び「不動産関連事業」を報告セグメントとしております。

各報告セグメントの事業内容は、以下のとおりであります。

報告セグメント	事業内容
不動産分譲事業	マンション及び戸建住宅の分譲、不動産仲介・媒介、リフォーム、家具・カーテン販売
不動産賃貸事業	サービス付き高齢者向け住宅の賃貸・支援サービス、収益不動産の賃貸・賃貸管理
不動産関連事業	不動産管理、保険代理店業務、業務委託斡旋、設計・監理

## 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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸 表計上額 (注) 2
	不動産 分譲事業	不動産 賃貸事業	不動産 関連事業	計		
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	3,285,113	372,923	114,695	3,772,732	—	3,772,732
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,966	400	13,744	16,110	△16,110	—
計	3,287,080	373,323	128,440	3,788,843	△16,110	3,772,732
セグメント利益	67,706	201,485	14,083	283,274	△162,128	121,146
セグメント資産 (注) 3	2,047,170	2,542,332	72,343	4,661,846	1,889,126	6,550,973
その他の項目						
減価償却費	665	77,287	426	78,379	991	79,371
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	414	97,012	14	97,441	372	97,814

(注) 1. 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△162,128千円には、セグメント間取引消去△16,110千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△146,017千円が含まれております。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) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産であります。
  - (3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
  - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
  - (5) 所有目的の変更により、不動産分譲事業の販売用不動産の一部を不動産賃貸事業の有形固定資産に振替いたしました。この変更に伴うセグメント利益に与える影響はありません。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 「『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 2018年2月16日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、2018年3月期に係るセグメント資産につきましては、当該会計基準等を遡って適用した後の数値となっております。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸 表計上額 (注) 2
	不動産 分譲事業	不動産 賃貸事業	不動産 関連事業	計		
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	4,510,170	384,614	130,122	5,024,908	—	5,024,908
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	11,429	11,429	△11,429	—
計	4,510,170	384,614	141,552	5,036,337	△11,429	5,024,908
セグメント利益	292,930	220,024	18,589	531,544	△192,058	339,485
セグメント資産	1,672,582	2,683,473	85,963	4,442,019	653,432	5,095,451
その他の項目						
減価償却費	714	72,115	105	72,934	2,215	75,150
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	3,529	237,421	732	241,683	3,827	245,511

(注) 1. 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△192,058千円には、セグメント間取引消去△11,429千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△180,629千円が含まれております。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) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産であります。
  - (3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
  - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
  - (5) 所有目的の変更により、不動産賃貸事業の有形固定資産の一部を不動産分譲事業の販売用不動産に振替いたしました。この変更に伴うセグメント利益に与える影響は軽微であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## 【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

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結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. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高に区分した金額が連結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

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

連結損益計算書の売上高の10%以上を占める顧客が存在しないため、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

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結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. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高に区分した金額が連結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

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

連結損益計算書の売上高の10%以上を占める顧客が存在しないため、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：千円)

	不動産 分譲事業	不動産 賃貸事業	不動産 関連事業	計	調整額	連結財務諸 表計上額
減損損失	—	11,107	—	11,107	—	11,107

## 【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	1,003.07円	1,205.84円
1株当たり当期純利益	85.65円	203.80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、潜在株式は存在するものの当社は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
2. 当社は、2019年2月28日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益を算定しております。
3. 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 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株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	85,652	203,800
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)	85,652	203,800
普通株式の期中平均株式数(株)	1,000,000	1,000,000
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の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類(新株予約権の数2,484個(普通株式248,400株))。	新株予約権1種類(新株予約権の数(2,484個(普通株式248,400株))。

## (重要な後発事象)

## (公募増資)

当社は、2019年6月19日の証券会員制法人札幌証券取引所アンビシャス市場への上場にあたり、2019年5月15日及び2019年5月29日開催の取締役会決議において、以下のとおり新株式の発行を決議し、2019年6月18日に払込みが完了いたしました。

(1) 募集方法	一般募集
(2) 募集株式の種類及び数	当社普通株式 150,000株
(3) 発行価格	1株につき 750円 一般公募は、この価格にて行いました。
(4) 引受価額	1株につき 690円 この価額は、当社が引受人から1株当たりの新株式払込金として受け取った金額であります。なお、発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
(5) 発行価額	1株につき 612円 会社法上の払込金額であり、2019年5月29日開催の取締役会において決定された金額であります。
(6) 資本組入額	1株につき 345円
(7) 発行価額の総額	91,800千円
(8) 資本組入額の総額	51,750千円
(9) 払込金額の総額	103,500千円
(10) 払込期日	2019年6月18日(火)
(11) 資金の用途	公募による募集株式発行の調達資金は、2019年6月に完成したサービス付き高齢者向け住宅(所在地 札幌市西区)の建築工事代の初期費用の一部として2020年3月期中に充当する予定であります。