



2019年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2019年5月10日

上場会社名 株式会社 エムジーホーム
 コード番号 8891 URL <http://www.mghome.co.jp>

上場取引所 東名

代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 長谷川 克彦

問合せ先責任者 (役職名) 管理部部長 (氏名) 林 邦彦

TEL 052-212-5110

定時株主総会開催予定日 2019年6月25日

配当支払開始予定日

2019年6月26日

有価証券報告書提出予定日 2019年6月25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	10,477	16.9	860	27.4	853	29.2	666	28.5
2018年3月期	8,965	28.7	675	31.2	660	31.3	518	26.6

(注) 包括利益 2019年3月期 682百万円 (28.7%) 2018年3月期 530百万円 (23.2%)

	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	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	233.08		23.0	10.5	8.2
2018年3月期	181.36		22.4	9.6	7.5

(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

(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	8,714	3,268	37.1	1,130.80
2018年3月期	7,510	2,600	34.3	899.69

(参考) 自己資本 2019年3月期 3,231百万円 2018年3月期 2,571百万円

(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	1,684	1,182	516	1,194
2018年3月期	773	59	762	1,209

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		5.00	5.00	14	2.8	0.6
2019年3月期		0.00		7.50	7.50	21	3.2	0.5
2020年3月期(予想)		0.00		7.50	7.50		3.7	

3. 令和2年3月期の連結業績予想(平成31年4月1日～令和2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)	6,500	63.9	500	31.4	495	31.6	340	13.6	118.97
通期	11,600	10.7	850	1.2	845	1.0	580	13.9	202.96

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)	2019年3月期	2,906,048 株	2018年3月期	2,906,048 株
期末自己株式数	2019年3月期	48,279 株	2018年3月期	48,279 株
期中平均株式数	2019年3月期	2,857,769 株	2018年3月期	2,857,796 株

(参考)個別業績の概要

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	7,114	20.4	686	27.0	679	28.3	567	26.9
2018年3月期	5,910	26.2	540	25.8	529	30.9	447	24.9

	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	198.61	
2018年3月期	156.51	

(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	7,449	2,967	39.8	1,038.51
2018年3月期	6,387	2,405	37.7	841.88

(参考) 自己資本 2019年3月期 2,967百万円 2018年3月期 2,405百万円

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、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P2「1.経営成績・財政状態に関する分析(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
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	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(追加情報)	12
(1株当たり情報)	12
(重要な後発事象)	12

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

①当期の経営成績の概況

当連結累計期間における我が国経済は、高水準の企業収益や雇用・所得環境の改善もあり緩やかな景気回復基調で推移しております。しかし米中の貿易摩擦を含む中国経済の減速や英国のEU離脱に向けた政治的混乱など世界経済は先行き不透明な状況が続いております。

このような経済状況のもとで、当連結累計期間における業績は、売上高10,477百万円（前年同期比16.9%増）、営業利益860百万円（前年同期比27.4%増）、経常利益853百万円（前年同期比29.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益666百万円（前年同期比28.5%増）となりました。

②事業の種類別セグメントの業績概要

(分譲マンション事業)

マンション業界は、住宅ローン金利の低下や住宅取得税制の維持により、需要は堅調に推移しておりますが、一方で人手不足や建築資材の高騰による建築費の上昇、プロジェクト用地の仕入価格の高騰の影響を受け、販売価格が高騰し難しい局面を迎えております。

そのような環境の下、当期は新たに9棟288戸の新築マンションを分譲し、完成在庫及び来期完成予定物件も併せ243戸（前期は163戸）を成約しております。

また、引渡しにつきましては完成在庫を含め199戸（前期は178戸）を行っております。

この結果、売上高7,073百万円（前年同期比20.4%増）、セグメント利益（営業利益）824百万円（前年同期比18.5%増）となっております。

(注文建築事業)

注文建築事業につきましては、新築8棟及び大規模改修等19件の引渡しを行っております。また、引渡し済み物件を含め、12件の工事について工事進行基準に基づき、売上を計上いたしました。

以上より、売上高2,991百万円（前年同期比13.8%増）、セグメント利益（営業利益）は235百万円（前年同期比21.8%増）となっております。

(不動産管理事業)

不動産管理事業につきましては、分譲マンション217棟5,500戸の管理及び、賃貸物件の退去に伴うリフォーム263戸、マンションの大規模修繕のコンサルタント21件などにより、セグメント売上高504百万円（前年同期比11.5%増）、セグメント利益（営業利益）88百万円（前年同期比19.1%増）となっております。

(賃貸事業)

賃貸事業につきましては、当社にて16戸のマンション、株式会社アーキッシュギャラリーにおいて3戸のマンションと1棟の戸建、エムジー総合サービス株式会社において土地1筆を事業に供しております。

その結果、売上高54百万円（前年同期比12.2%増）、セグメント利益（営業利益）は21百万円（前年同期比9.1%増）となっております。

(2) 当期の財政状態の概況

①資産

当連結会計期間末における流動資産は7,018百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,212百万円増加いたしました。これは主に短期貸付金が1,121百万円増加したことによりです。

固定資産は1,695百万円となり、前連結会計年度末に比べ4百万円増加いたしました。これは主に建物が67百万円増加し、長期性預金47百万円減少したことによりです。

この結果、総資産は8,714百万円となり前連結会計年度末に比べ1,216百万円増加いたしました。

②負債

当連結会計期間末における流動負債は4,204百万円となり、前連結会計年度末に比べ831百万円増加いたしました。これは主に買掛金が883百万円増加したことによりです。

固定負債は、1,241百万円となり、前連結会計年度末に比べ282百万円減少いたしました。これは主に長期借入金金が259百万円減少したことによりです。

この結果、負債合計は5,445百万円となり前連結会計年度末に比べ548百万円増加いたしました。

③純資産

当連結会計期間末における純資産合計は3,268百万円となり、前連結会計年度末に比べ668百万円増加いたしました。これは主に親会社株主に帰属する当期純利益666百万円によるものであります。

この結果、自己資本比率は37.1%（前連結会計年度末は34.3%）となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は1,194百万円（前年同期比1.2%減）となりました。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)

当連結会計年度において、営業活動の結果獲得した資金は1,684百万円（前年同期は773百万円使用）となりました。これは主に税金等調整前当期純利益839百万円（前年同期比28.2%増）、マンションの建築数の増加による仕入債務の増加883百万円（前期は仕入債務の減少45百万円）等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)

当連結会計年度において、投資活動の結果使用した資金は1,182百万円（前年同期比1,893.8%増）となりました。これは主に今期からVTグループファイナンスに参加したことで発生した貸付による支出1,901百万円、貸付金の回収による収入780百万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)

当連結会計年度において、財務活動の結果使用した資金は516百万円（前年同期は762百万円獲得）となりました。これは主にマンション用地仕入にかかる借入を早期返済したことによりです。金額としては短期借入による収入306百万円、短期借入金の返済による支出619百万円、長期借入による収入1,547百万円、長期借入金の返済による支出1,721百万円であります。

(4) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、国内経済は、緩やかな景気回復基調が継続すると思われませんが、建設市場の人手不足や資材高騰は解消せず、10月には消費増税も見込まれており先行きには不透明感があります。また、国際情勢も中国経済の減退や英国のEU離脱問題等、同様に不透明な状況が継続しております。

この様な経済状況のもとで、翌連結会計年度（2020年3月期）の連結業績見通しにつきましては、マンション分譲事業におきまして、6棟170戸（88戸は契約済）を完成させます。また名古屋市、岐阜県岐阜市に開設したマンションサロンを利用し、翌々期の物件の早期販売に力を入れていきます。

注文建築事業におきましても商業施設の受注が堅調に伸びております。

その結果売上高11,600百万円（前年同期は10,477百万円）、営業利益850百万円（前年同期は860百万円）、経常利益845百万円（前年同期は853百万円）、親会社株主に帰属する当期純利益580百万円（前年同期は666百万円）を予想しております。

なお、上記の業績予想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、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結果となる可能性があります。

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、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

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	1,209,046	1,194,740
売掛金	274,256	338,422
販売用不動産	1,260,626	1,301,307
仕掛販売用不動産	2,980,447	2,979,493
前渡金	15,974	57,318
短期貸付金	—	1,121,324
その他	64,952	25,537
流動資産合計	5,805,305	7,018,144
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	725,713	759,998
減価償却累計額	△301,040	△267,582
建物及び構築物(純額)	424,673	492,415
工具、器具及び備品	82,700	92,019
減価償却累計額	△38,911	△40,541
工具、器具及び備品(純額)	43,789	51,478
土地	591,302	591,302
その他(純額)	6,775	3,403
有形固定資産合計	1,066,540	1,138,599
無形固定資産		
のれん	304,239	285,973
その他	5,695	4,993
無形固定資産合計	309,934	290,967
投資その他の資産		
投資有価証券	88,045	75,210
差入保証金	44,257	43,498
その他	182,752	147,392
投資その他の資産合計	315,054	266,101
固定資産合計	1,691,529	1,695,668
繰延資産	1,159	679
資産合計	7,497,994	8,714,492

(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)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,078,712	1,962,530
短期借入金	329,000	16,000
未払金	110,477	83,380
未払消費税等	28,200	63,247
1年内返済予定の長期借入金	1,299,140	1,384,140
前受金	359,921	495,932
その他	168,146	199,561
流動負債合計	3,373,597	4,204,792
固定負債		
社債	23,000	9,000
長期借入金	1,330,330	1,070,490
退職給付に係る負債	68,068	72,867
役員退職慰労引当金	84,301	72,234
その他	18,036	16,410
固定負債合計	1,523,736	1,241,002
負債合計	4,897,334	5,445,795
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,168,021	1,168,021
資本剰余金	165,771	165,771
利益剰余金	1,274,097	1,925,888
自己株式	△45,164	△45,164
株主資本合計	2,562,727	3,214,517
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	8,366	17,040
その他の包括利益累計額合計	8,366	17,040
非支配株主持分	29,566	37,139
純資産合計	2,600,660	3,268,697
負債純資産合計	7,497,994	8,714,492

(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	8,965,288	10,477,926
売上原価	7,305,921	8,535,106
売上総利益	1,659,366	1,942,819
販売費及び一般管理費		
役員報酬	78,242	79,989
給料及び手当	317,843	351,041
役員退職慰労引当金繰入額	10,828	10,324
その他の人件費	86,893	87,679
減価償却費	10,332	19,509
租税公課	36,259	41,855
広告宣伝費	156,377	247,848
賃借料	42,004	53,228
その他	245,162	191,022
販売費及び一般管理費合計	983,945	1,082,499
営業利益	675,421	860,319
営業外収益		
受取利息	161	256
受取配当金	2,248	2,182
雑収入	9,499	15,507
営業外収益合計	11,909	17,946
営業外費用		
支払利息	23,409	21,187
その他	3,769	3,846
営業外費用合計	27,179	25,033
経常利益	660,151	853,232
特別利益	0	—
特別損失		
投資有価証券評価損	—	14,182
固定資産売却損	56	—
ゴルフ会員権評価損	5,500	—
特別損失合計	5,556	14,182
税金等調整前当期純利益	654,595	839,049
法人税、住民税及び事業税	132,115	176,243
法人税等調整額	△1,322	△11,045
法人税等合計	130,792	165,197
当期純利益	523,803	673,852
非支配株主に帰属する当期純利益	5,499	7,773
親会社株主に帰属する当期純利益	518,304	666,079

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	523,803	673,852
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,714	8,673
その他の包括利益合計	6,714	8,673
包括利益	530,518	682,526
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	525,018	674,753
非支配株主に係る包括利益	5,499	7,773

(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	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	1,168,021	165,771	770,082	△45,089	2,058,787
当期変動額					
剰余金の配当			△14,289		△14,289
親会社株主に帰属する当期純利益			518,304		518,304
自己株式の取得				△75	△75
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	504,015	△75	503,940
当期末残高	1,168,021	165,771	1,274,097	△45,164	2,562,727

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	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	1,652	1,652	24,266	2,084,706
当期変動額				
剰余金の配当				△14,289
親会社株主に帰属する当期純利益				518,304
自己株式の取得				△75
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6,714	6,714	5,299	12,014
当期変動額合計	6,714	6,714	5,299	515,954
当期末残高	8,366	8,366	29,566	2,600,660

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	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	1,168,021	165,771	1,274,097	△45,164	2,562,727
当期変動額					
剰余金の配当			△14,288		△14,288
親会社株主に帰属する当期純利益			666,079		666,079
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	-	-	651,790	-	651,790
当期末残高	1,168,021	165,771	1,925,888	△45,164	3,214,517

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	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	8,366	8,366	29,566	2,600,660
当期変動額				
剰余金の配当				△14,288
親会社株主に帰属する当期純利益				666,079
自己株式の取得				-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	8,673	8,673	7,573	16,246
当期変動額合計	8,673	8,673	7,573	668,037
当期末残高	17,040	17,040	37,139	3,268,697

(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	654,595	839,049
減価償却費	21,927	30,689
のれん償却額	18,265	18,265
貸倒引当金の増減額(△は減少)	3,537	△832
受取利息及び受取配当金	△2,409	△2,438
支払利息	18,419	21,187
社債発行費償却	479	479
株式交付費償却	337	—
固定資産除却損	—	168
債務保証損失引当金の増減額(△は減少)	△84	△556
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	4,828	△12,067
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	7,475	4,799
賞与引当金の増減額(△は減少)	△962	△911
売上債権の増減額(△は増加)	△140,106	△64,495
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,287,669	△28,077
前払費用の増減額(△は増加)	3,775	△2,209
仕入債務の増減額(△は減少)	△45,097	883,818
未払金の増減額(△は減少)	46,288	△26,767
未払費用の増減額(△は減少)	6,909	12,568
前受金の増減額(△は減少)	△50,612	136,241
立替金の増減額(△は増加)	15,525	△2,521
ゴルフ会員権評価損	5,500	—
投資有価証券評価損益(△は益)	—	14,182
その他	68,058	38,764
小計	△651,018	1,859,337
利息及び配当金の受取額	2,409	2,438
利息の支払額	△18,949	△21,265
法人税等の支払額	△105,448	△156,229
営業活動によるキャッシュ・フロー	△773,006	1,684,280
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	△48,600	△28,050
定期預金の払戻による収入	—	75,800
有形固定資産の取得による支出	△4,847	△115,378
有形固定資産の売却による収入	—	959
投資有価証券の売却による収入	77	6,679
差入保証金の差入による支出	△4,031	△1,161
差入保証金の回収による収入	3,455	1,920
預り保証金の返還による支出	△1,150	△1,310
預り保証金の受入による収入	392	1,115
保険積立金の積立による支出	△4,243	△4,112
貸付けによる支出	—	△1,901,324
貸付金の回収による収入	—	780,000
保険積立金の払戻による収入	514	3,278
その他	△874	△874
投資活動によるキャッシュ・フロー	△59,306	△1,182,457

(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)
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	953,000	306,800
短期借入金の返済による支出	△1,070,000	△619,800
長期借入れによる収入	2,332,700	1,547,000
長期借入金の返済による支出	△1,425,140	△1,721,840
社債の償還による支出	△14,000	△14,000
自己株式の取得による支出	△75	—
配当金の支払額	△14,289	△14,288
その他	△190	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	762,005	△516,128
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△70,307	△14,306
現金及び現金同等物の期首残高	1,279,354	1,209,046
現金及び現金同等物の期末残高	1,209,046	1,194,740

(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。

(追加情報)

「『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)等を第1四半期連結会計期間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、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(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	899.69円	1,130.80円
1株当たり当期純利益金額	181.36円	233.08円

(注) 1. 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。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	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金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	518,304	666,079
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)	518,304	666,079
普通株式の期中平均株式数(株)	2,857,796	2,857,769

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。

項目	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)
純資産の部の合計額(千円)	2,600,660	3,268,697
純資産の部の合計額から控除する非支配株主持分 (千円)	△29,566	△37,139
普通株式に係る純資産額(千円)	2,571,094	3,231,558
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(株)	2,857,769	2,857,769

(重要な後発事象)

該当事項はありません。