

2019年5月10日

上場会社名 ケイアイスター不動産株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3465 URL <http://www.ki-group.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 塙 圭二
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経理財務本部長 (氏名) 松澤 修 TEL 0495(27)2525
 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：有
 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. 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	103,118	60.9	5,950	12.3	5,769	9.2	3,461	2.0
2018年3月期	64,107	25.1	5,298	28.2	5,283	32.2	3,393	17.3

(注) 包括利益 2019年3月期 3,837百万円 (6.7%) 2018年3月期 3,596百万円 (20.8%)

	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	243.88	—	24.0	8.2	5.8
2018年3月期	238.87	—	27.5	10.9	8.3

(参考) 持分法投資損益 2019年3月期 2百万円 2018年3月期 △5百万円

- (注) 1. 2019年3月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化が生じていないため記載しておりません。また、2018年3月期の潜在株式調整後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. 前連結会計年度より役員向け業績連動型株式報酬制度を導入しております。当該制度に係る信託が保有する当社株式は、連結貸借対照表において自己株式として計上しております。また、1株当たり当期純利益の算定過程における期中平均株式数の計算において、自己株式として取り扱っております。

(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	81,416	17,079	19.2	1,100.60
2018年3月期	60,058	13,856	22.1	936.02

(参考) 自己資本 2019年3月期 15,618百万円 2018年3月期 13,283百万円

- (注) 前連結会計年度より役員向け業績連動型株式報酬制度を導入しております。当該制度に係る信託が保有する当社株式は、連結貸借対照表において自己株式として計上しております。

(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	709	△309	5,242	13,714
2018年3月期	△15,779	491	15,886	8,071

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	—	35.00	—	36.00	71.00	1,010	29.7	8.2
2019年3月期	—	42.00	—	42.00	84.00	1,195	34.4	8.2
2020年3月期(予想)	—	42.00	—	42.00	84.00		31.4	

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	118,000	14.4	6,400	7.6	6,100	5.7	3,800	9.8	267.77

※ 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 一社（社名）、除外 一社（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	14,232,500株	2018年3月期	14,232,500株
② 期末自己株式数	2019年3月期	41,344株	2018年3月期	41,344株
③ 期中平均株式数	2019年3月期	14,191,156株	2018年3月期	14,207,926株

(注) 前連結会計年度より役員向け業績連動型株式報酬制度を導入しております。当該制度に係る信託が保有する当社株式は、期末自己株式数及び期中平均株式数の計算において、自己株式として取り扱っております。

(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	74,048	37.4	4,226	△12.8	4,257	△13.5	2,954	△13.2
2018年3月期	53,910	18.2	4,849	23.9	4,923	29.8	3,404	23.6

	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	208.20	—
2018年3月期	239.62	—

(注) 1. 2019年3月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化が生じていないため記載しておりません。また、2018年3月期の潜在株式調整後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. 前事業年度より役員向け業績連動型株式報酬制度を導入しております。当該制度に係る信託が保有する当社株式は、貸借対照表において自己株式として計上しております。また、1株当たり当期純利益の算定過程における期中平均株式数の計算において、自己株式として取り扱っております。

(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	56,007		14,996			26.8	1,056.65	
2018年3月期	51,269		13,153			25.7	926.90	

(参考) 自己資本 2019年3月期 14,995百万円 2018年3月期 13,153百万円

2. 2020年3月期の個別業績予想（2019年4月1日～2020年3月31日）

(%表示は、対前期増減率)

通期	売上高		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	%	円 銭
	76,300	3.0	4,460	4.8	3,100	4.9	218.44

※ 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

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に掲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、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

(日付の表示方法の変更)

「2019年3月期 決算短信」より、日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○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	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	6
3. 連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(セグメント情報等)	14
(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わが国経済は、度重なる自然災害等により一時的に景況感の悪化は見られたものの、企業収益は高水準を維持し所得も緩やかに回復するなど、依然として景気の回復基調が持続しております。一方、中国経済の減速や米中貿易摩擦等、世界経済については景気の上振れリスクよりも下振れリスクが大きいと見られ、先行きへの不透明が続いている状況でもあります。

当社グループが所属する住宅業界は、所得環境の改善や継続する住宅取得優遇税制、低金利の住宅ローンなど、引き続き住宅購入に対し追い風が続くも、投資用住宅資金の不正融資や違法建築問題等、業界に立て続けに起きるトラブルにより不動産市況への懸念が否めない状況も続いております。

このような経営環境の下、当社グループは、主力事業である分譲住宅事業の成長戦略に注力を行い「豊かで楽しく快適な暮らしの創造」を経営理念に掲げ、「高品質だけど低価格」な分譲住宅の提供を引き続き行ってまいりました。また、「不動産×IT」を掲げ、居住者がより快適に過ごせる未来型住宅の実現を目指すためのIT活用の研究及び各業務のシステム化を推進しております。

また、財務管理を行う上で、回転期間(土地仕入れから売上までの期間)を重要視しております。第1四半期連結会計期間末時点で前連結会計年度において職人不足等により回転期間が長くなった在庫について、財務体質の改善を目的に当連結会計年度において販売を強化いたしました。

これらの結果、シェア拡大戦略の加速をグループ全体で積極的に推進したことにより当連結会計年度の損益は売上高、各段階利益ともに次のとおり過去最高となりました。売上高は、販売を強化したことにより前連結会計年度と比較し39,011,686千円(60.9%)増加の103,118,889千円となりました。営業利益は、販売強化による売上総利益率の低下や、売上増加に伴う仲介手数料の増加(変動費の増加)を主な要因として販売費及び一般管理費が2,392,692千円増加となったものの、売上高の増加により前連結会計年度と比較し651,931千円(12.3%)増加の過去最高となる5,950,647千円となりました。経常利益は、金融機関からの土地取得資金の調達及び連結子会社の増加により借入金が増加したことに伴い支払利息が188,602千円増加したものの、前連結会計年度と比較し485,269千円(9.2%)増加の5,769,143千円となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は、前連結会計年度と比較し67,111千円(2.0%)増加の過去最高となる3,461,076千円となりました。

なお、当連結会計年度において、50.5%の株式取得により株式会社フレスコ及び同社の子会社である株式会社おゆみ野住宅を連結子会社といたしました。また、当社の持分法適用関連会社であった株式会社建新の株式追加取得により、株式会社建新及び同社の子会社であるホーム建創株式会社並びにユニオン測量株式会社を連結子会社といたしました。これに伴い当社グループは、当社及び連結子会社18社により構成されることとなりました。

株式会社フレスコが営む事業は、土地販売、注文住宅販売及び分譲住宅販売であります。また、株式会社建新が営む事業は、分譲住宅販売、注文住宅販売、土地販売及び土木造成工事であります。報告セグメントについては、大きな変更はなく、株式会社フレスコグループと株式会社建新グループをそれぞれ単独の事業とし、「分譲住宅事業」「注文住宅事業」「中古住宅事業」「よかタウン事業」「旭ハウジング事業」「フレスコ事業」「建新事業」の7事業としております。

セグメント別の業績は、以下のとおりであります。

① 分譲住宅事業

分譲住宅事業につきましては、シェア拡大戦略の加速を行ないました。また、「デザインのケイアイ」を標榜し住宅ローンが家賃以下となる販売価格の設定を行い、より「高品質だけど低価格」な住宅を提供することに引き続き取り組んでまいりました。また、土地の仕入れから売上までの期間を短縮することによる回転期間を重視した経営や、工期短縮や工程改善などによるコスト低減を推進するとともに、地場不動産仲介業者との関係を強化し、土地の仕入れ強化やアウトソースによる販売強化を引き続き行ってまいりました。

以上の結果、販売棟数は前連結会計年度と比較し852棟増加の2,757棟(土地販売含む)となり、当事業の売上高は、前連結会計年度と比較し24,245,355千円増加の73,223,726千円となりました。セグメント利益は、在庫の早期販売に努めたことによる売上総利益率の低下と、売上増加に伴う仲介手数料の増加(変動費の増加)があったものの、295,646千円増加の5,755,919千円となりました。

② 注文住宅事業

注文住宅事業につきましては、分譲事業強化のため人員を当事業よりシフトしたため、前連結会計年度より一般顧客向けの営業は縮小し、不動産業者向けの注文住宅「フィットプロ」の受注拡大に注力してまいりました。

以上の結果、販売棟数は前連結会計年度と比較し175棟減少の108棟となり、当事業の売上高は、前連結会計年度と比較し2,357,893千円減少の1,466,040千円、セグメント利益は481,903千円減少の271,809千円となりました。

③ 中古住宅事業

中古住宅事業につきましては、市場環境を注視して、不動産業者等を通じた仕入れを厳選の上行ってまいりました。販売につきましては引き続き、リフォーム後に販売する一般中古住宅事業を中心に事業を推進しております。また、中古戸建住宅の再生事業も開始し、再生事業につきましては、子会社であるKEI A I カイマッセ株式会社積極的に仕入れを行っており、販売も開始しております。

以上の結果、販売棟数が前連結会計年度と比較し100棟増加の137棟となり、当事業の売上高は、前連結会計年度と比較し2,359,524千円増加の3,881,809千円、セグメント利益は56,894千円増加の120,034千円となりました。

④ よかタウン事業

同社は、福岡県を中心に分譲住宅販売、土地販売及び注文住宅販売を主要な事業として行っております。注文住宅は、自由設計型の注文住宅及び規格型注文住宅である「はなまるハウス」を主力に事業展開を行っております。また、当連結会計年度において、分譲住宅販売事業の強化に注力いたしました。

以上の結果、注文住宅販売棟数は前連結会計年度と比較し2棟増加の190棟、分譲住宅販売棟数は188棟増加の300棟、土地販売区画数は41区画減少の76区画となり、当事業の売上高は前連結会計年度と比較し4,633,669千円増加の12,231,250千円、セグメント利益は535,254千円増加の1,118,805千円となりました。

⑤ 旭ハウジング事業

同社は、神奈川県を中心に分譲住宅販売を主要な事業として行っております。また、引き続き分譲住宅については積極的な開発を推進しております。

以上の結果、分譲住宅販売棟数は前連結会計年度と比較し110棟増加の139棟(土地販売含む)となり、当事業の売上高は前連結会計年度と比較し3,232,712千円増加の4,911,837千円、セグメント利益は前連結会計年度と比較し138,875千円増加の100,304千円となりました。

⑥ フレスコ事業

同社は、千葉県を中心に土地販売及び注文住宅販売を主要な事業として行っております。注文住宅は、自由設計型の注文住宅及び規格型注文住宅である「はなまるハウス」を主力に事業展開を行っております。また、今後分譲住宅の強化を推進してまいります。

2018年7月より連結した結果、注文住宅販売棟数は84棟、土地販売区画数は47区画、分譲住宅販売棟数は34棟となり、当事業の売上高は3,517,092千円となりました。セグメント利益は、連結時価評価で棚卸資産が評価益となったものが売上計上されたことに伴い、売上原価が87,934千円増加したことなどにより66,067千円の利益にとどまりました。なお、当連結会計年度より連結子会社となったことにより報告セグメントに追加したため、前連結会計年度との比較分析は行っておりません。

⑦ 建新事業

同社は、神奈川県横須賀市を中心に分譲住宅販売、注文住宅販売、土地販売及び土木造成工事を主要な事業として行っております。特に造成工事においては、高低差の大きな土地における開発造成実績を多数有しております。また、今後分譲住宅の強化を推進してまいります。

2019年1月より連結した結果、注文住宅販売棟数は48棟、土地販売区画数は31区画、分譲住宅販売棟数は21棟となり、当事業の売上高は2,624,397千円となりました。セグメント利益は、株式の取得関連費用46,214千円を販売費及び一般管理費に計上したこと、連結時価評価で棚卸資産が評価益となったものが売上計上されたことに伴い売上原価が28,510千円増加したことなどにより1,130千円の損失となりました。なお、当連結会計年度より連結子会社となったことにより報告セグメントに追加したため、前連結会計年度との比較分析は行っておりません。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末における資産は、前連結会計年度と比較し21,357,623千円増加し81,416,570千円となりました。増加の主な内容は、分譲住宅事業の成長戦略に伴い用地の仕入を増加させたことを主因として販売用不動産と仕掛販売用不動産を合わせたたな卸資産が9,689,871千円（内、4,146,547千円は新規連結に伴う増加）増加、財務体質改善及び連結子会社の増加などにより現金及び預金が5,953,938千円増加（内、3,022,509千円は新規連結に伴う増加）、新規連結を主因として有形固定資産の土地が1,125,851千円増加したことなどによるものであります。

(負債)

当連結会計年度末における負債は、前連結会計年度と比較し18,134,797千円増加し64,336,987千円となりました。増加の主な内容は、分譲用地の仕入資金及び建設資金を金融機関より資金調達を行ったことを主因として短期借入金が9,077,214千円（内、4,245,613千円は新規連結に伴う増加）増加、長期資金の確保を行ったことを主因として長期借入金が1年内返済予定の長期借入金と合わせて5,015,411千円（内、3,457,940千円は新規連結に伴う増加）増加、新規連結を主因として工事未払金が2,494,107千円増加したことなどによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は、前連結会計年度と比較し3,222,826千円増加し17,079,583千円となりました。増加の主な要因は、利益剰余金が親会社株主に帰属する当期純利益で3,461,076千円増加したこと及び配当により1,110,131千円減少したこと、また新規連結などにより非支配株主持分が886,150千円増加したことなど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、前連結会計年度と比較し5,643,067千円増加の13,714,356千円となりました。

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により得られた資金は、前連結会計年度と比較し16,489,108千円増加し、709,742千円となりました。

増加の主な要因は、税金等調整前当期純利益が前連結会計年度と比較し461,483千円増加したこと、販売強化に努めたことに伴い、たな卸資産の増加額が前連結会計年度と比較して減少したことにより、たな卸資産の増減額で17,285,821千円資金のアウトフローが減少したことなどによるものです。

(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により使用した資金は、309,659千円(前連結会計年度は491,708千円の獲得)となりました。

主な内容は、資本業務提携に伴い投資有価証券の取得による支出が558,465千円となったこと、業務のシステム化等に伴い無形固定資産の取得による支出が414,276千円となったこと、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入が901,805千円となったことなど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により得られた資金は、前連結会計年度と比較し10,643,853千円減少の5,242,984千円となりました。

減少の主な要因は、販売強化に努めたことに伴い、たな卸資産取得のための借入を抑制したことにより、短期借入金での調達額が純額で12,627,188千円減少したこと、長期資金の確保を行ったことに伴い、長期借入金での調達額が純額で1,693,361千円増加したことなどによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
自己資本比率	30.7%	22.1%	19.2%
時価ベースの自己資本比率	60.1	63.4%	29.1%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	15.8倍	— 倍	71.4倍
インタレスト・カバレッジ・レシオ	5.0倍	— 倍	1.5倍

(注) 1. 自己資本比率:自己資本/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. いずれも連結ベースの財務数値により算定しております。

3. 有利子負債は、貸借対照表に計上されている債務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. 2018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。

(4) 今後の見通し

2019年3月期につきましては、過去最高となる業績となりましたが、予定されている消費税増税や世界情勢等先行きが見えない状況でもあります。今後につきましても、引き続き当社グループでの成長戦略を推進してまいります。

2020年3月期の業績予想につきましては、売上高118,000百万円（前期比14.4%増）、営業利益6,400百万円（前期比7.6%増）、経常利益6,100百万円（前期比5.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益3,800百万円（前期比9.8%増）を見込んでおります。

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。業績に大きな影響を与える場合には、速やかに開示いたします。

なお、利益剰余金からの配当は、連結による損益を基礎とし、特別な損益状態である場合を除き、連結配当性向30%程度を目途にしております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社の事業は、2019年5月10日現在、日本国内に限定されており、海外での活動がないことから、当面は日本基準を採用することとしておりますが、今後の外国人株主比率の推移及び国内他社のIFRS（国際財務報告基準）採用動向を踏まえつつ、IFRS適用の検討をすすめ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 (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	8,066,564	14,020,502
完成工事未収入金	15,831	517,875
販売用不動産	20,491,892	26,950,339
仕掛販売用不動産	25,181,037	28,412,462
未成工事支出金	734,071	2,293,041
前渡金	655,237	1,367,060
その他	773,475	633,832
貸倒引当金	△9,021	△14,659
流動資産合計	55,909,087	74,180,454
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,129,508	1,531,526
機械装置及び運搬具（純額）	32,510	46,898
土地	1,412,037	2,537,889
リース資産（純額）	47,315	26,411
建設仮勘定	42,061	34,391
その他（純額）	40,337	57,157
有形固定資産合計	2,703,771	4,234,275
無形固定資産		
のれん	323,108	934,705
その他	82,624	464,190
無形固定資産合計	405,733	1,398,896
投資その他の資産		
投資有価証券	542,027	813,320
繰延税金資産	222,712	290,089
その他	275,613	499,535
投資その他の資産合計	1,040,353	1,602,945
固定資産合計	4,149,859	7,236,116
資産合計	60,058,946	81,416,570

(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		
電子記録債務	789,788	518,350
工事未払金	5,572,025	8,066,132
短期借入金	32,641,685	41,718,900
1年内償還予定の社債	22,400	122,400
1年内返済予定の長期借入金	1,255,880	2,149,753
リース債務	21,921	14,121
未払法人税等	1,093,003	1,118,414
賞与引当金	208,203	225,697
その他	2,358,407	3,558,295
流動負債合計	43,963,316	57,492,066
固定負債		
社債	64,000	480,600
長期借入金	2,051,478	6,173,017
リース債務	28,406	13,232
資産除去債務	67,395	69,334
その他	27,592	108,735
固定負債合計	2,238,873	6,844,921
負債合計	46,202,189	64,336,987
純資産の部		
株主資本		
資本金	821,050	821,050
資本剰余金	1,727,835	1,727,835
利益剰余金	10,815,070	13,166,014
自己株式	△77,428	△77,428
株主資本合計	13,286,528	15,637,472
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△3,224	△18,580
その他の包括利益累計額合計	△3,224	△18,580
新株予約権	—	1,086
非支配株主持分	573,453	1,459,604
純資産合計	13,856,757	17,079,583
負債純資産合計	60,058,946	81,416,570

(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	64,107,202	103,118,889
売上原価	52,540,272	88,507,335
売上総利益	11,566,929	14,611,553
販売費及び一般管理費		
販売手数料	807,749	1,657,689
広告宣伝費	547,679	705,760
給料及び手当	1,814,715	2,495,577
貸倒引当金繰入額	52	—
賞与引当金繰入額	129,880	119,872
その他	2,968,135	3,682,006
販売費及び一般管理費合計	6,268,213	8,660,906
営業利益	5,298,715	5,950,647
営業外収益		
解約手付金収入	13,540	27,131
不動産取得税還付金	200,924	203,673
持分法による投資利益	—	2,472
その他	103,306	115,027
営業外収益合計	317,771	348,304
営業外費用		
支払利息	286,577	475,180
支払手数料	32,232	22,247
持分法による投資損失	5,493	—
その他	8,309	32,381
営業外費用合計	332,613	529,808
経常利益	5,283,873	5,769,143
特別利益		
固定資産売却益	9,946	133
特別利益合計	9,946	133
特別損失		
固定資産売却損	—	11,518
固定資産除却損	11,362	13,817
特別損失合計	11,362	25,335
税金等調整前当期純利益	5,282,457	5,743,940
法人税、住民税及び事業税	1,672,823	1,922,328
法人税等調整額	12,764	△43,424
法人税等合計	1,685,588	1,878,903
当期純利益	3,596,869	3,865,036
非支配株主に帰属する当期純利益	202,904	403,960
親会社株主に帰属する当期純利益	3,393,964	3,461,076

(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	3,596,869	3,865,036
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△375	△27,152
持分法適用会社に対する持分相当額	40	△527
その他の包括利益合計	△334	△27,680
包括利益	3,596,534	3,837,356
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,393,629	3,445,192
非支配株主に係る包括利益	202,904	392,163

(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	821,050	1,727,835	8,830,122	—	11,379,008
当期変動額					
剰余金の配当			△1,409,015		△1,409,015
親会社株主に帰属する当期純利益			3,393,964		3,393,964
自己株式の取得				△77,428	△77,428
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	—	1,984,948	△77,428	1,907,519
当期末残高	821,050	1,727,835	10,815,070	△77,428	13,286,528

	その他の包括利益累計額		新株予約権	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	△2,849	△2,849	—	399,588	11,775,747
当期変動額					
剰余金の配当					△1,409,015
親会社株主に帰属する当期純利益					3,393,964
自己株式の取得					△77,428
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△375	△375	—	173,864	173,489
当期変動額合計	△375	△375	—	173,864	2,081,009
当期末残高	△3,224	△3,224	—	573,453	13,856,757

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	821,050	1,727,835	10,815,070	△77,428	13,286,528
当期変動額					
剰余金の配当			△1,110,131		△1,110,131
親会社株主に帰属する当期純利益			3,461,076		3,461,076
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	—	—	2,350,944	—	2,350,944
当期末残高	821,050	1,727,835	13,166,014	△77,428	15,637,472

	その他の包括利益累計額		新株予約権	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	△3,224	△3,224	—	573,453	13,856,757
当期変動額					
剰余金の配当					△1,110,131
親会社株主に帰属する当期純利益					3,461,076
自己株式の取得					—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△15,355	△15,355	1,086	886,150	871,881
当期変動額合計	△15,355	△15,355	1,086	886,150	3,222,826
当期末残高	△18,580	△18,580	1,086	1,459,604	17,079,583

(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	5,282,457	5,743,940
減価償却費	182,788	208,975
長期前払費用償却額	8,332	16,777
のれん償却額	38,842	58,565
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△22	△142
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△71,424	251
受取利息及び受取配当金	△1,326	△10,779
支払手数料	32,232	22,247
支払利息	286,577	475,180
固定資産除売却損益 (△は益)	1,416	25,202
売上債権の増減額 (△は増加)	△6,015	△23,792
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△21,411,739	△4,125,918
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,789,395	736,142
その他	△174,023	△32,873
小計	△14,042,511	3,093,776
利息及び配当金の受取額	1,294	10,779
利息の支払額	△294,476	△475,122
法人税等の支払額	△1,443,673	△1,919,691
営業活動によるキャッシュ・フロー	△15,779,366	709,742
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	△203,888	△169,374
有形固定資産の売却による収入	193,916	5,513
無形固定資産の取得による支出	△57,537	△414,276
投資有価証券の取得による支出	△529,416	△558,465
定期預金の払戻による収入	1,379,871	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	901,805
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△260,003	△79,721
貸付金の回収による収入	856	8,611
差入保証金の差入による支出	△62,186	△15,426
差入保証金の回収による収入	34,822	11,108
その他	△4,726	566
投資活動によるキャッシュ・フロー	491,708	△309,659
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	48,313,686	56,588,002
短期借入金の返済による支出	△30,371,871	△51,273,374
長期借入れによる収入	2,653,827	4,711,957
長期借入金の返済による支出	△3,089,787	△3,454,556
社債の償還による支出	△72,400	△135,400
リース債務の返済による支出	△22,881	△22,973
自己株式の取得による支出	△86,071	—
配当金の支払額	△1,408,123	△1,109,796
非支配株主への配当金の支払額	△29,539	△60,874
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,886,838	5,242,984
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	599,181	5,643,067
現金及び現金同等物の期首残高	7,472,106	8,071,288
現金及び現金同等物の期末残高	8,071,288	13,714,356

(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】

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント					
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	中古住宅 事業	よかタウン 事業	旭ハウジ ング事業	計
売上高						
外部顧客への売上高	48,978,370	3,823,934	1,522,284	7,597,581	1,679,124	63,601,295
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	48,978,370	3,823,934	1,522,284	7,597,581	1,679,124	63,601,295
セグメント利益又は 損失(△)	5,460,272	753,713	63,139	583,551	△38,570	6,822,106

	その他 (注) 1	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
売上高			
外部顧客への売上高	505,906	—	64,107,202
セグメント間の内部 売上高又は振替高	430,799	△430,799	—
計	936,705	△430,799	64,107,202
セグメント利益又は 損失(△)	238,512	△1,761,903	5,298,715

(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、不動産賃貸業、不動産仲介事業等を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,761,903千円には、セグメント間取引消去△430,799千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,331,103千円が含まれております。全社費用は、主に各セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益又は損失(△)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント					
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	中古住宅 事業	よかタウン 事業	旭ハウジ ング事業	フレスコ 事業
売上高						
外部顧客への売上高	73,223,726	1,466,040	3,881,809	12,231,250	4,911,837	3,517,092
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	73,223,726	1,466,040	3,881,809	12,231,250	4,911,837	3,517,092
セグメント利益又は 損失(△)	5,755,919	271,809	120,034	1,118,805	100,304	66,067

	報告セグメント		その他 (注) 1	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
	建新事業	計			
売上高					
外部顧客への売上高	2,624,397	101,856,155	1,262,733	—	103,118,889
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	1,029,055	△1,029,055	—
計	2,624,397	101,856,155	2,291,789	△1,029,055	103,118,889
セグメント利益又は 損失(△)	△1,130	7,431,811	621,351	△2,102,515	5,950,647

(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、不動産賃貸業、不動産仲介事業等を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失(△)の調整額△2,102,515千円には、セグメント間取引消去△1,029,055千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,073,460千円が含まれております。全社費用は、主に各セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益又は損失(△)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

第2四半期連結会計期間より、株式を取得したことで株式会社フレスコを連結子会社としたことに伴い、フレスコ事業を報告セグメントに追加しております。また、第4四半期連結会計期間より、株式を追加取得したことで株式会社建新を連結子会社としたことに伴い、建新事業を報告セグメントに追加しております。

(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	936.02円	1,100.60円
1株当たり当期純利益金額	238.87円	243.88円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	－円	－円

- (注) 1. 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化が生じていないため記載しておりません。また、前連結会計年度の潜在株式調整後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. 前連結会計年度より役員向け業績連動型株式報酬制度を導入しております。当該制度に係る信託が保有する当社株式は、連結貸借対照表において自己株式として計上しております。また、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額の算定において、自己株式として取り扱っております。なお1株当たり当期純利益金額の算定において自己株式として控除した当該株式の期中平均株式数は、前連結会計年度は24,535株、当連結会計年度は41,300株であります。
3. 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。

	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)	3,393,964	3,461,076
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)	3,393,964	3,461,076
普通株式の期中平均株式数(株)	14,207,926	14,191,156
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前事業年度末から重要な変動があったものの概要	－	2018年6月26日開催の第28回定時株主総会決議による第1回新株予約権 新株予約権の数 41個 (普通株式 4,100株)

4. 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。

	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	13,856,757	17,079,583
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	573,453	1,460,690
(うち非支配株主持分(千円))	(573,453)	(1,459,604)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	13,283,303	15,618,892
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)	14,191,156	14,191,156

(重要な後発事象)

該当事項はありません。