



## 2022年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年5月12日

上場会社名 株式会社フージャースホールディングス

上場取引所 東

コード番号 3284

URL <https://www.hoosiers.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役 社長執行役員 (氏名) 小川 栄一

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 経営企画室長 (氏名) 鳴神 吉朗 (TEL) 03-3287-0704

定時株主総会開催予定日 2022年6月24日 配当支払開始予定日 2022年6月27日

有価証券報告書提出予定日 2022年6月27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. 2022年3月期の連結業績（2021年4月1日～2022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	%
2022年3月期	79,542	△0.8	6,694	23.2	5,692	23.3	3,068	6.6
2021年3月期	80,222	△5.9	5,435	△18.8	4,616	△16.3	2,878	939.3

(注) 包括利益 2022年3月期 3,882百万円 (35.1%) 2021年3月期 2,873百万円 (－%)

	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	%	%	%
2022年3月期	86.74	86.61	10.2	4.3	8.4
2021年3月期	50.98	50.93	8.1	3.3	6.8

(参考) 持分法投資損益 2022年3月期 △255百万円 2021年3月期 △58百万円

#### (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
2022年3月期	127,905	38,960	24.4	883.66
2021年3月期	136,030	36,368	21.2	815.78

(参考) 自己資本 2022年3月期 31,263百万円 2021年3月期 28,861百万円

#### (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
2022年3月期	20,259	△4,172	△9,896	30,143
2021年3月期	10,722	△3,058	△15,077	23,923

### 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	%	%
2021年3月期	—	6.00	—	18.00	24.00	988	47.1	3.1
2022年3月期	—	17.00	—	19.00	36.00	1,288	41.5	4.2
2023年3月期(予想)	—	24.00	—	24.00	48.00		40.4	

### 3. 2023年3月期の連結業績予想（2022年4月1日～2023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	80,000	0.6	7,300	9.0	6,500	14.2	4,200	36.9	118.71

※ 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

(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：有  
 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）	2022年3月期	36,916,775株	2021年3月期	36,916,775株
② 期末自己株式数	2022年3月期	1,537,512株	2021年3月期	1,537,512株
③ 期中平均株式数	2022年3月期	35,379,263株	2021年3月期	56,463,967株

自己株式数については、当連結会計年度末に役員株式給付信託が所有する当社株式410,550株を含めて記載しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 2022年3月期の個別業績（2021年4月1日～2022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	%
2022年3月期	2,088	△66.7	422	△90.6	244	△94.5	194	△95.5
2021年3月期	6,271	255.4	4,494	—	4,408	—	4,303	—

	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
2022年3月期	5.51	5.50
2021年3月期	76.22	76.14

(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
2022年3月期	48,111	19,009	39.5	537.30
2021年3月期	49,065	19,952	40.7	563.97

(参考) 自己資本 2022年3月期 19,009百万円 2021年3月期 19,952百万円

※ 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。

※ 対前期増減率について、増減率が1,000%を超える場合、当期、前期の一方若しくは両方がマイナスの場合には、「—」と記載しております。

## ○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 .....	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 .....	13
(継続企業の前提に関する注記) .....	13
(会計方針の変更) .....	13
(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り) .....	13
(セグメント情報等) .....	14
(1株当たり情報) .....	18
(重要な後発事象) .....	18
4. 補足情報 .....	19
(1) 売上実績 .....	19
(2) 販売実績 .....	20

## 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、新型コロナウイルス感染症対策としてワクチン接種が進展し、感染拡大防止と社会経済活動の両立がされる中で、景気が持ち直す動きも見られましたが、年始からの変異株の拡大に加え、原材料価格上昇や不安定な世界情勢も相まって、依然として不安定な状況が続きました。

不動産業界におきましては、前期に引き続き、新しい生活様式の浸透や住宅ニーズの多様化が進んだこと等により、特に当社が主力とする地方中核都市における分譲マンション市場は堅調に推移しましたが、建築資材価格の高騰懸念・金利上昇懸念など、今後の事業環境は不透明な状況にあります。

当社グループはこのような環境の下、主力事業である不動産開発事業及びCCRC事業を中心に利益率の向上が進捗し、2021年5月13日に公表した中期経営計画（2022年3月期～2026年3月期）に対し、順調なスタートを切っております。また、2022年3月25日付『「フージャースプライベートリート投資法人」運用開始に関するお知らせ』にて公表のとおり、住宅を中心に投資する私募リートの組成が完了し、不動産投資事業における出口戦略の多様化、収益力の向上に取り組んでいます。さらに、ホテル運営事業、スポーツクラブ運営事業及びPFI事業など、不動産事業と親和性のある周辺事業にも取り組み、人々の暮らしへの新たな付加価値の提供に注力しています。

当連結会計年度におきまして、契約戸数は1,379戸17棟、引渡戸数は1,395戸18棟、当連結会計期間末の管理戸数は19,636戸となっております。その結果、当連結会計年度における業績として、売上高79,542百万円（前期比0.8%減）、営業利益6,694百万円（前期比23.2%増）、経常利益5,692百万円（前期比23.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益3,068百万円（前期比6.6%増）を計上いたしました。

セグメントごとの業績を示しますと、次のとおりであります。

### （Ⅰ）不動産開発事業

当連結会計年度におきまして、「デュオヒルズ山形七日町タワー」「デュオヒルズ千葉中央」などマンション811戸の引渡、「デュオアベニュー光が丘公園」など戸建住宅91戸の引渡等により、売上高36,436百万円（前期比34.1%減）、営業利益2,686百万円（前期比42.5%減）を計上いたしました。

### （Ⅱ）CCRC事業

当連結会計年度におきまして、「デュオセーヌ船橋高根台」「デュオセーヌ大宮」などマンション484戸の引渡等により、売上高20,539百万円（前期比79.1%増）、営業利益2,510百万円（前期比614.0%増）を計上いたしました。

### （Ⅲ）不動産投資事業

当連結会計年度におきまして、売上高16,143百万円（前期比117.9%増）、営業利益1,052百万円（前期比161.4%増）を計上いたしました。

#### ① 不動産売上高

棚卸資産の売却により、売上高12,780百万円（前期比187.7%増）を計上いたしました。

#### ② 賃貸収入

保有収益物件の安定稼働により、売上高2,708百万円（前期比11.1%増）を計上いたしました。

## (Ⅳ) 不動産関連サービス事業

当連結会計年度におきまして、売上高6,353百万円（前期比6.6%増）、営業利益259百万円（前期は営業損失71百万円）を計上いたしました。

## ① マンション管理収入

マンション管理において、「デュオヒルズ山形七日町タワー」「デュオヒルズ千葉中央」などの管理受託を新たに開始し、売上高1,917百万円（前期比6.4%増）を計上いたしました。

## ② スポーツクラブ運営収入

スポーツクラブの運営を中心に、売上高3,495百万円（前期比6.3%増）を計上いたしました。

## ③ その他収入

ホテル運営及び工事受託等において、売上高941百万円（前期比8.2%増）を計上いたしました。

スポーツクラブ及びホテル運営事業については、政府による「緊急事態宣言」を受け、一部店舗の臨時休業等を行いました。臨時休業期間中に各店舗で発生した固定費については、「新型コロナウイルス感染症拡大による損失」、スポーツクラブ運営事業の不採算店舗に係る固定資産の「減損損失」を、それぞれ特別損失に計上しております。

## (Ⅴ) その他事業

PFI事業により、売上高68百万円（前期比4.6%減）、営業利益20百万円（前期比150.9%増）を計上いたしました。

## (2) 当期の財政状態の概況

## 当連結会計年度末の資産、負債及び純資産

当連結会計年度におきまして、コロナ禍においてもマンション・戸建住宅の販売が堅調に推移し棚卸資産が減少したこと及び借入金残高が減少したこと等により、資産合計が127,905百万円（前連結会計年度末比6.0%減）、負債合計が88,945百万円（前連結会計年度末比10.8%減）、純資産合計が38,960百万円（前連結会計年度末比7.1%増）となりました。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度におきまして、借入金の返済による支出等が増加したものの、棚卸資産の減少により収入が増加したこと等により、現金及び現金同等物が6,219百万円増加し、その残高が30,143百万円となりました。なお、開発用として資金使途に制約のある預金等1,892百万円を含め、現金及び預金残高は32,035百万円となりました。

## (Ⅰ) 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動において増加した資金は、20,259百万円（前年同期は、10,722百万円の増加）となりました。これは主として、主力事業であるマンション・戸建住宅の販売が堅調であり、棚卸資産が減少したこと等によるものであります。

## (Ⅱ) 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動において減少した資金は、4,172百万円（前年同期は、3,058百万円の減少）となりました。これは主として、有形及び無形固定資産の取得による支出及びその他の関係会社有価証券の取得による支出等によるものであります。

## (Ⅲ) 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動において減少した資金は、9,896百万円（前年同期は、15,077百万円の減少）となりました。これは主として、借入金の返済による支出等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

	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
自己資本比率 (%)	29.3	21.2	24.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	23.6	19.2	18.0

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

(注) 1 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

2 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)により算出しております。

#### （4）今後の見通し

2023年3月期の経営環境につきましては、新型コロナウイルスの新たな変異株による感染再拡大の懸念や、地政学的リスクの高まりなどにより、不透明な状況が続くものと予想されます。一方、当社の主力事業である住宅事業においては、感染拡大防止と社会経済活動の両立が図られる中で、新しい生活様式の浸透や住宅ニーズの多様化も背景として、底堅い需要が続くものと予想されます。

このような見通しのもと、2023年3月期の業績につきましては、売上高80,000百万円、営業利益7,300百万円、経常利益6,500百万円、親会社株主に帰属する当期純利益4,200百万円を予定しています。

#### 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと認識し、業績及び将来の事業展開のための内部留保、財務基盤の強化を総合的に勘案の上、継続的かつ利益に応じた安定的な利益の配分を行うことを基本方針としております。

当期の配当金につきましては、1株当たり36円の配当を行う予定であります。第2四半期末配当につきましては17円を実施済みであることから、期末配当は1株当たり19円の配当を行う予定であります。

また、今期以降の5ヶ年の還元方針は、業績連動の利益還元を維持しつつ、配当額の下方硬直性を高めるための指標として、新たに自己資本配当率（DOE）を導入し、「配当性向40%以上、かつDOE 4%以上」としてまいります。今後とも、最適な自己資本水準、投資環境などを総合的に勘案した上で、株主の皆様への利益還元に積極的に取り組んでまいります。

詳細につきましては、2021年5月13日付にて公表いたしました「中期経営計画（2022年3月期～2026年3月期）に関するお知らせ」をご覧ください。

次期（2023年3月期）の配当金につきましては、1株当たり48円（第2四半期末配当24円、期末配当24円）とする予定であります。

## 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、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、国際会計基準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：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	29,293	32,035
売掛金	382	733
商品	34	25
販売用不動産	31,122	23,659
仕掛販売用不動産	37,029	33,599
営業投資有価証券	1,463	567
前払費用	1,539	1,325
その他	4,295	4,840
貸倒引当金	△17	△115
流動資産合計	105,142	96,672
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	15,185	18,629
減価償却累計額	△4,103	△4,747
建物及び構築物（純額）	11,081	13,881
機械装置及び運搬具	148	29
減価償却累計額	△57	△22
機械装置及び運搬具（純額）	91	6
工具、器具及び備品	501	468
減価償却累計額	△396	△396
工具、器具及び備品（純額）	104	72
土地	11,166	9,423
リース資産	854	1,312
減価償却累計額	△851	△860
リース資産（純額）	2	451
建設仮勘定	3	—
有形固定資産合計	22,449	23,835
無形固定資産		
のれん	177	164
その他	271	301
無形固定資産合計	448	466
投資その他の資産		
投資有価証券	2,908	3,114
長期貸付金	1,815	104
繰延税金資産	1,893	1,247
その他	1,377	2,469
貸倒引当金	△4	△4
投資その他の資産合計	7,990	6,931
固定資産合計	30,888	31,233
資産合計	136,030	127,905

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,045	4,280
短期借入金	11,216	7,166
1年内償還予定の社債	3,582	595
1年内返済予定の長期借入金	14,826	16,111
未払法人税等	1,332	608
前受金	4,517	3,733
賞与引当金	315	302
アフターサービス引当金	48	37
その他	4,644	2,884
流動負債合計	41,530	35,722
固定負債		
社債	2,628	7,487
長期借入金	51,845	41,295
繰延税金負債	909	1,062
役員株式給付引当金	223	223
退職給付に係る負債	160	138
資産除去債務	469	693
その他	1,894	2,322
固定負債合計	58,131	53,223
負債合計	99,661	88,945
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	15,882	5,000
資本剰余金	—	10,882
利益剰余金	14,042	15,858
自己株式	△990	△990
株主資本合計	28,934	30,749
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	112	226
為替換算調整勘定	△185	286
その他の包括利益累計額合計	△72	513
新株予約権	0	0
非支配株主持分	7,507	7,696
純資産合計	36,368	38,960
負債純資産合計	136,030	127,905

(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：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
売上高	80,222	79,542
売上原価	64,145	62,861
売上総利益	16,077	16,681
販売費及び一般管理費	10,642	9,986
営業利益	5,435	6,694
営業外収益		
受取利息	63	56
受取配当金	46	305
解約金収入	144	155
為替差益	47	—
補助金収入	184	102
投資事業組合運用益	152	—
その他	43	77
営業外収益合計	682	698
営業外費用		
支払利息	977	984
支払手数料	373	286
株式交付費償却	28	—
為替差損	—	120
持分法による投資損失	58	255
その他	64	53
営業外費用合計	1,502	1,700
経常利益	4,616	5,692
特別利益		
固定資産売却益	0	2
資産除去債務戻入益	—	9
投資有価証券売却益	0	—
債権譲渡益	475	—
特別利益合計	476	11
特別損失		
減損損失	1,360	429
投資有価証券評価損	—	25
災害による損失	15	19
店舗閉鎖損失	76	11
新型コロナウイルス感染症拡大による損失	290	67
特別損失合計	1,742	553
税金等調整前当期純利益	3,349	5,151
法人税、住民税及び事業税	1,497	1,238
法人税等調整額	△992	643
法人税等合計	505	1,881
当期純利益	2,844	3,270
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	△34	201
親会社株主に帰属する当期純利益	2,878	3,068

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
当期純利益	2,844	3,270
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	112	114
為替換算調整勘定	△90	496
持分法適用会社に対する持分相当額	6	1
その他の包括利益合計	28	611
包括利益	2,873	3,882
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,920	3,655
非支配株主に係る包括利益	△47	227

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

（単位：百万円）

	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	15,882	—	26,655	△311	42,226
当期変動額					
剰余金の配当			△1,377		△1,377
親会社株主に 帰属する当期純利益			2,878		2,878
自己株式の取得				△14,800	△14,800
自己株式の処分		△5		12	6
自己株式の消却		△14,108		14,108	—
利益剰余金から資本剰 余金への振替		14,114	△14,114		—
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	△12,613	△678	△13,292
当期末残高	15,882	—	14,042	△990	28,934

	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	為替換算 調整勘定	その他の包括利益 累計額合計			
当期首残高	—	△114	△114	0	714	42,827
当期変動額						
剰余金の配当						△1,377
親会社株主に 帰属する当期純利益						2,878
自己株式の取得						△14,800
自己株式の処分						6
自己株式の消却						—
利益剰余金から資本剰 余金への振替						—
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	112	△70	42	△0	6,792	6,834
当期変動額合計	112	△70	42	△0	6,792	△6,458
当期末残高	112	△185	△72	0	7,507	36,368

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

（単位：百万円）

	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	15,882	—	14,042	△990	28,934
当期変動額					
剰余金の配当			△1,252		△1,252
親会社株主に 帰属する当期純利益			3,068		3,068
減資	△10,882	10,882			—
連結子会社株式の売却 による持分の増減		△0			△0
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	△10,882	10,882	1,816	—	1,815
当期末残高	5,000	10,882	15,858	△990	30,749

	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	為替換算 調整勘定	その他の包括利益 累計額合計			
当期首残高	112	△185	△72	0	7,507	36,368
当期変動額						
剰余金の配当						△1,252
親会社株主に 帰属する当期純利益						3,068
減資						—
連結子会社株式の売却 による持分の増減						△0
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	114	471	586	—	189	775
当期変動額合計	114	471	586	—	189	2,591
当期末残高	226	286	513	0	7,696	38,960

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	3,349	5,151
減価償却費	1,201	1,375
株式交付費償却	28	—
のれん償却額	13	13
減損損失	1,360	429
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△0	105
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△38	△12
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	35	△21
アフターサービス引当金の増減額 (△は減少)	△133	△10
受取利息及び受取配当金	△109	△361
支払利息	977	984
持分法による投資損益 (△は益)	58	255
為替差損益 (△は益)	△47	120
補助金収入	△184	△102
店舗閉鎖損失	76	11
新型コロナウイルス感染症拡大による損失	290	67
売上債権の増減額 (△は増加)	225	△350
棚卸資産の増減額 (△は増加)	8,170	11,760
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	195	940
前払費用の増減額 (△は増加)	571	288
仕入債務の増減額 (△は減少)	△65	3,231
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△338	563
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,093	398
前受金の増減額 (△は減少)	106	△784
預り金の増減額 (△は減少)	89	△1,472
その他	△421	△531
小計	14,317	22,046
利息及び配当金の受取額	109	238
利息の支払額	△915	△1,015
補助金の受取額	161	123
新型コロナウイルス感染症拡大による損失の支払額	△290	△67
法人税等の還付額	9	949
法人税等の支払額	△2,670	△2,015
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,722	20,259
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△3,278	△2,097
有形及び無形固定資産の売却による収入	71	114
投資有価証券の取得による支出	△445	△519
投資有価証券の売却による収入	1	—
投資有価証券からの分配による収入	396	366
その他の関係会社有価証券の取得による支出	—	△1,350
貸付けによる支出	△280	△869
貸付金の回収による収入	80	574
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△386
その他	397	△5
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,058	△4,172

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	1,849	△4,212
長期借入れによる収入	33,421	22,016
長期借入金の返済による支出	△37,303	△31,573
社債の発行による収入	2,000	5,536
社債の償還による支出	△622	△3,664
非支配株主からの払込みによる収入	6,905	7
新株予約権の行使による自己株式の処分による収入	6	—
自己株式の取得による支出	△14,800	—
配当金の支払額	△1,377	△1,259
用途制約付預金へ預入による支出	△5,000	—
用途制約付預金の払出による収入	—	3,484
その他	△157	△232
財務活動によるキャッシュ・フロー	△15,077	△9,896
現金及び現金同等物に係る換算差額	△10	29
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△7,424	6,219
現金及び現金同等物の期首残高	31,348	23,923
現金及び現金同等物の期末残高	23,923	30,143

（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。

（会計方針の変更）

（収益認識に関する会計基準等の適用）

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当連結会計年度の損益及び期首利益剰余金に与える影響はありません。

（時価の算定に関する会計基準等の適用）

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」

（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44－2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を将来にわたって適用しております。なお、当連結財務諸表に与える影響はありません。

（新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り）

当社グループは、新型コロナウイルス感染症による影響が一定期間続くとの仮定のもと、将来キャッシュ・フローの算定から、固定資産の減損、繰延税金資産の回収可能性等について、会計上の見積りを会計処理に反映しております。しかしながら、新型コロナウイルス感染症による影響は不確定要素が多く、翌連結会計年度以降の当社グループの財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

## (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、ファミリーや単身者向けの新築分譲マンション及び新築戸建住宅を取り扱う「不動産開発事業」、アクティブシニアをターゲットにした分譲マンション及びその附帯サービスを取り扱う「CCRC事業」、収益物件の売買・賃貸事業及び海外事業等を行う「不動産投資事業」、分譲マンションの管理サービス事業・ホテル運営事業及びスポーツクラブ運営事業等を取り扱う「不動産関連サービス事業」、及びPFI事業を行う「その他事業」の5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、負債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、連結財務諸表を作成するために採用される会計処理の原則及び手続に準拠した方法であります。

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収益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、負債その他の金額に関する情報  
前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額	連結財務諸表計上額
	不動産開発事業	CCRC事業	不動産投資事業	不動産関連サービス事業	その他事業	計		
売上高								
外部顧客への売上高	55,315	11,466	7,409	5,959	72	80,222	—	80,222
セグメント間の内部売上高又は振替高	54	75	290	280	—	701	△701	—
計	55,370	11,542	7,700	6,239	72	80,924	△701	80,222
セグメント利益又は損失(△は損失)	4,671	351	402	△71	8	5,362	72	5,435
セグメント資産	31,460	20,217	51,418	3,579	61	106,737	29,293	136,030
その他項目								
減価償却費	10	8	969	114	—	1,103	98	1,201
のれん償却費	—	—	2	11	—	13	—	13
減損損失	—	—	405	954	—	1,360	—	1,360
持分法適用会社への投資額	—	—	1,705	—	—	1,705	—	1,705
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	1	3,161	65	—	3,228	30	3,259

- (注) 1 セグメント利益又は損失(△)の調整額は、セグメント間取引消去額△31百万円、各報告セグメントに配分出来ない額△0百万円及び各報告セグメントに配分していない持株会社(連結財務諸表提出会社)の損益104百万円であります。
- 2 セグメント利益又は損失(△)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 セグメント資産の調整額は、セグメント間取引消去額△3百万円、各報告セグメントに配分出来ない額15,323百万円及び各報告セグメントに配分していない持株会社(連結財務諸表提出会社)の資産13,973百万円であります。
- 4 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分出来ない額5百万円及び各報告セグメントに配分していない持株会社(連結財務諸表提出会社)の減価償却費92百万円であります。
- 5 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持株会社(連結財務諸表提出会社)における増加額30百万円であります。
- 6 保有目的の変更により、有形固定資産の一部を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ありません。

当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						調整額	連結 財務諸表 計上額
	不動産 開発事業	CCRC事業	不動産 投資事業	不動産関連 サービス事業	その他事業	計		
売上高								
外部顧客への売上高	36,436	20,539	16,143	6,353	68	79,542	—	79,542
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	0	371	284	—	655	△655	—
計	36,436	20,540	16,514	6,637	68	80,198	△655	79,542
セグメント利益	2,686	2,510	1,052	259	20	6,530	164	6,694
セグメント資産	31,186	14,626	51,012	2,892	54	99,772	28,133	127,905
その他項目								
減価償却費	4	3	1,267	18	—	1,294	81	1,375
のれん償却費	—	—	2	11	—	13	—	13
減損損失	—	—	420	8	—	429	—	429
持分法適用会社への投資額	—	—	2,880	—	—	2,880	—	2,880
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	2	5,262	509	—	5,774	87	5,861

- (注) 1 セグメント利益の調整額は、セグメント間取引消去額△31百万円、各報告セグメントに配分出来ない額△1百万円及び各報告セグメントに配分していない持株会社(連結財務諸表提出会社)の損益196百万円であります。
- 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。
- 3 セグメント資産の調整額は、セグメント間取引消去額△18百万円、各報告セグメントに配分出来ない額16,690百万円及び各報告セグメントに配分していない持株会社(連結財務諸表提出会社)の資産11,461百万円であります。
- 4 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分出来ない額10百万円及び各報告セグメントに配分していない持株会社(連結財務諸表提出会社)の減価償却費71百万円であります。
- 5 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持株会社(連結財務諸表提出会社)における増加額87百万円であります。
- 6 保有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産及び仕掛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ありません。
- 7 保有目的の変更により、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の一部を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。

## 【関連情報】

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

## 1 製品及びサービスごとの情報

(単位：百万円)

	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	マンション 管理事業	スポーツクラブ 運営事業	その他事業	合計
外部顧客への売上高	70,249	2,490	1,802	3,286	2,393	80,222

## 2 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦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) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国	ベトナム	合計
20,573	1,868	6	22,449

## 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 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

(単位：百万円)

	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	マンション 管理事業	スポーツクラブ 運営事業	その他事業	合計
外部顧客への売上高	68,443	2,773	1,917	3,495	2,912	79,542

## 2 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦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) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国	ベトナム	合計
21,884	1,951	—	23,835

## 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 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

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。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

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。

## 【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 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント						全社・ 消去	合計
	不動産 開発事業	CCRC 事業	不動産 投資事業	不動産関連 サービス 事業	その他事業	計		
当期償却額	—	—	2	11	—	13	—	13
当期減損損失	—	—	—	0	—	0	—	0
当期末残高	—	—	15	162	—	177	—	177

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント						全社・ 消去	合計
	不動産 開発事業	CCRC 事業	不動産 投資事業	不動産関連 サービス 事業	その他事業	計		
当期償却額	—	—	2	11	—	13	—	13
当期減損損失	—	—	—	—	—	—	—	—
当期末残高	—	—	12	151	—	164	—	164

## 【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 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり純資産額	815円78銭	883円66銭
1株当たり当期純利益	50円98銭	86円74銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	50円93銭	86円61銭

(注) 1. 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	前連結会計年度末 (2021年3月31日)	当連結会計年度末 (2022年3月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	36,368	38,960
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	7,507	7,697
（うち新株予約権 (百万円)）	(0)	(0)
（うち非支配株主持分 (百万円)）	(7,507)	(7,696)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	28,861	31,263
普通株式の発行済株式数 (株)	36,916,775	36,916,775
普通株式の自己株式数 (株)	1,537,512	1,537,512
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数 (株)	35,379,263	35,379,263

2. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後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。

項目	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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 (百万円)	2,878	3,068
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	2,878	3,068
普通株式の期中平均株式数 (株)	56,463,967	35,379,263
潜在株式調整後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調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数 (株)	56,891	51,670
（うち新株予約権 (株)）	(56,891)	(51,670)
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まれなかった潜在株式の概要	—	—

3. 「役員株式給付信託」制度の信託財産として株式給付信託が保有する当社株式は、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めており、また、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めており、当該自己株式数は、前連結会計年度において410,550株、当連結会計年度において410,550株であります。

また、1株当たり当期純利益の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前連結会計年度において410,550株、当連結会計年度において410,550株であります。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 4. 補足情報

## (1) 売上実績

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	前期比 (%)
セグメントの名称	売上高 (百万円)	売上高 (百万円)	
(I) 不動産開発事業			
① 不動産売上高	55,085	36,313	65.9
② その他収入	229	123	53.5
不動産開発事業合計	55,315	36,436	65.9
(II) CCRC事業			
① 不動産売上高	10,722	19,349	180.5
② その他収入	744	1,190	160.0
CCRC事業合計	11,466	20,539	179.1
(III) 不動産投資事業			
① 不動産売上高	4,441	12,780	287.7
② 賃貸収入	2,437	2,708	111.1
③ その他収入	530	653	123.4
不動産投資事業合計	7,409	16,143	217.9
(IV) 不動産関連サービス事業			
① マンション管理収入	1,802	1,917	106.4
② スポーツクラブ運営収入	3,286	3,495	106.3
③ その他収入	870	941	108.2
不動産関連サービス事業合計	5,959	6,353	106.6
(V) その他事業	72	68	95.4
合計	80,222	79,542	99.2

(注) セグメント間取引については、相殺消去しております。

## (2) 販売実績

区分	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)			
	期初契約数	期中契約数	期中引渡数	期末契約残
	取扱高	取扱高 (前期比)	取扱高 (前期比)	取扱高 (前期比)
不動産 開発事業	719戸 一区画 一棟 26,430 百万円	1,180戸 7区画 一棟 48,515 百万円 (94.0 %)	1,397戸 7区画 一棟 55,085 百万円 (119.0 %)	502戸 一区画 一棟 19,860 百万円 (75.1 %)
CCRC事業	238戸 一区画 一棟 9,383 百万円	249戸 一区画 一棟 9,877 百万円 (80.8 %)	268戸 一区画 一棟 10,722 百万円 (124.2 %)	219戸 一区画 一棟 8,538 百万円 (91.0 %)
不動産 投資事業	2戸 一区画 一棟 82 百万円	28戸 一区画 13棟 6,203 百万円 (33.1 %)	29戸 一区画 10棟 4,441 百万円 (23.7 %)	1戸 一区画 3棟 1,844 百万円 (- %)
合計	959戸 一区画 一棟 35,896 百万円	1,457戸 7区画 13棟 64,596 百万円 (78.3 %)	1,694戸 7区画 10棟 70,249 百万円 (95.4 %)	722戸 一区画 3棟 30,243 百万円 (84.3 %)

区分	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)			
	期初契約数	期中契約数	期中引渡数	期末契約残
	取扱高	取扱高 (前期比)	取扱高 (前期比)	取扱高 (前期比)
不動産 開発事業	502戸 一区画 一棟 19,860 百万円	1,040戸 一区画 一棟 41,948 百万円 (86.5 %)	902戸 一区画 一棟 36,313 百万円 (65.9 %)	639戸 一区画 一棟 25,494 百万円 (128.4 %)
CCRC事業	219戸 一区画 一棟 8,538 百万円	331戸 一区画 一棟 13,844 百万円 (140.2 %)	484戸 一区画 一棟 19,349 百万円 (180.5 %)	66戸 一区画 一棟 3,034 百万円 (35.5 %)
不動産 投資事業	1戸 一区画 3棟 1,844 百万円	8戸 一区画 17棟 11,600 百万円 (187.0 %)	9戸 一区画 18棟 12,780 百万円 (287.7 %)	一戸 一区画 2棟 664 百万円 (36.0 %)
合計	722戸 一区画 3棟 30,243 百万円	1,379戸 一区画 17棟 67,393 百万円 (104.3 %)	1,395戸 一区画 18棟 68,443 百万円 (97.4 %)	705戸 一区画 2棟 29,193 百万円 (96.5 %)

(注) 取扱高は、マンション及び戸建住宅等の税抜販売価格の総額であり、共同事業物件におきましては、出資割合を乗じたのち小数点以下の端数を切り捨てた戸数及び取扱高を記載しております。