

2022年5月13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) 埴 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 2022年6月27日 配当支払開始予定日 2022年6月28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	184,388	18.4	23,659	88.3	23,203	81.5	14,746	93.6
2021年3月期	155,753	29.0	12,561	95.5	12,781	102.3	7,616	112.5

(注) 包括利益 2022年3月期 15,958百万円 (85.5%) 2021年3月期 8,600百万円 (110.7%)

	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	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	976.49	975.80	43.0	17.0	12.8
2021年3月期	536.69	536.56	35.8	12.8	8.1

(参考) 持分法投資損益 2022年3月期 ー百万円 2021年3月期 ー百万円

(注) 当社は、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
2022年3月期	163,240	49,037	27.0	2,783.70
2021年3月期	110,127	29,218	22.3	1,728.44

(参考) 自己資本 2022年3月期 44,026百万円 2021年3月期 24,528百万円

(注) 当社は、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
2022年3月期	△20,706	△3,109	36,556	42,740
2021年3月期	12,008	△348	4,480	29,999

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	ー	44.00	ー	95.00	139.00	1,978	25.9	9.3
2022年3月期	ー	115.00	ー	150.00	265.00	4,202	27.1	11.7
2023年3月期(予想)	ー	140.00	ー	140.00	280.00		26.4	

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	220,000	19.3	25,500	7.8	25,000	7.7	16,000	8.5	1,059.53

※ 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：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	15,857,200株	2021年3月期	14,232,500株
② 期末自己株式数	2022年3月期	41,433株	2021年3月期	41,392株
③ 期中平均株式数	2022年3月期	15,101,055株	2021年3月期	14,191,125株

(注) 当社は、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. 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	108,800	18.3	14,690	71.4	14,533	65.1	10,571	74.0
2021年3月期	91,982	23.4	8,569	94.7	8,805	94.9	6,074	108.2

	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
	円 銭	円 銭
2022年3月期	700.02	699.53
2021年3月期	428.06	427.96

(注) 当社は、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	%	百万円	%	円 銭	
2022年3月期	118,786		37,016	31.2			2,339.68	
2021年3月期	74,304		21,686	29.2			1,527.86	

(参考) 自己資本 2022年3月期 37,003百万円 2021年3月期 21,682百万円

2. 2023年3月期の個別業績予想（2022年4月1日～2023年3月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		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	
通期	130,000	19.5	15,000	3.2	11,000	4.1	728.43	

※ 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。

○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
(会計方針の変更)	14
(セグメント情報等)	15
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	18

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、新型コロナウイルス感染症により長期化している経済活動の制約や原油価格の高騰、ロシアによるウクライナ侵攻等が重荷となり、景気の低迷が続きました。

当社グループが所属する住宅業界は、新型コロナウイルス感染症拡大による外出自粛に伴う世界的な巣ごもり需要の広がりや、テレワークや自宅学習など新しい生活様式の定着により、持家志向への高まりが持続しております。

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くらしの創造」を経営理念に掲げ、「高品質だけど低価格なデザイン住宅」の提供及び、「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引き続き行ってまいりました。

財務管理を行う上では、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、土地仕入れから売上までを最適化する「KEIAIプラットフォーム」の導入により、回転期間はより短期化を図っております。

また、「すべての人に持ち家を」というミッションのもと、国内外のあらゆる社会課題に積極的に取り組み、人々が幸せに暮らせる住環境の創造を通じて持続可能で豊かな社会づくりに貢献すべく、2021年4月に日本木造分譲住宅協会の立ち上げに参画し、国産材の活用を促すことで国内の森林など自然環境の保全に取り組むほか、初期費用ゼロで太陽光発電システムを搭載するプランの販売等、脱炭素社会に向けた再生可能エネルギーの活用促進なども行い、カーボンニュートラルの実現とSDGsの達成を促進してまいりました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は、前連結会計年度と比較し28,634,748千円(18.4%)増加の184,388,059千円となり、過去最高となりました。営業利益は、戸建て住宅の需要拡大を背景として売上総利益率が上昇し、売上総利益率が21.7%（対前年同期+3.9%）となったことなどにより前連結会計年度と比較し11,097,663千円(88.3%)増加の23,659,363千円となりました。経常利益は、当社グループの成長資金を機動的に確保することを目的としたシンジケートローン組成に伴う支払手数料及び増資による株式交付費を主因に営業外費用が512,079千円増加したものの、前連結会計年度と比較し10,422,264千円(81.5%)増加の23,203,891千円となりました。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7,129,826千円(93.6%)増加の14,746,079千円となりました。

セグメント別の業績は、以下のとおりであります。

なお、当連結会計年度より、従来「中古住宅事業」として記載していた報告セグメントについては、分譲住宅事業に集中化を行い仕入れを中止していたことにより重要性が乏しくなったため、「その他」の区分に含めております。これに合わせて前連結会計年度のセグメント情報については変更後のセグメント区分に組み替えた数値により作成しております。

また、従来「フレスコ事業」として記載していた報告セグメントについては、当社の所有する株式会社フレスコの全株式を売却したことにより、同社を連結の範囲から除外したため、なくなりました。

「東京ビッグハウス事業」については、当社の所有する東京ビッグハウス株式会社の株式の一部を売却したことにより、同社を連結の範囲から除外しております。

① 分譲住宅事業

分譲住宅事業につきましては、東京都市周辺部を主軸にシェア拡大戦略を行いました。また、「デザインのケイアイ」を標榜し月々の住宅ローン返済額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デザイン住宅」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、土地仕入れの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425棟増加の3,604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23,026,606千円増加の124,375,453千円となりました。セグメント利益は、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、前連結会計年度と比較し8,427,626千円増加の20,676,987千円となりました。

② 注文住宅事業

注文住宅事業につきましては、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。また、規格型ひら屋注文住宅「I K I」の受注拡大にも力を入れております。

以上の結果、販売棟数は前連結会計年度と比較し14棟増加の190棟となり、当事業の売上高は、前連結会計年度と比較し1,844,489千円増加の3,305,943千円、セグメント利益は、規格型ひら屋注文住宅「I K I」の受注拡大に伴い販売費及び一般管理費が先行して発生していることを要因に、134,703千円減少の110,490千円となりました。

③ 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、特に分譲住宅販売事業の強化に注力しております。

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156棟増加の898棟(土地販売含む)、注文住宅販売棟数は分譲住宅をメイン事業としているため前連結会計年度と比較し14棟減少の71棟となりました。当事業の売上高は前連結会計年度と比較し5,217,004千円増加の25,465,770千円、セグメント利益は960,075千円増加の2,676,489千円となりました。

④ 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59棟増加の272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3,125,202千円増加の11,605,853千円、セグメント利益は前連結会計年度と比較し1,122,172千円増加の1,852,551千円となりました。

⑤ 建新事業

同社は、神奈川県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、今後分譲住宅販売事業の強化を推進してまいります。

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て59棟増加の289棟(土地販売含む)、注文住宅販売棟数は前連結会計年度と比較して15棟減少の109棟となり、当事業の売上高は前連結会計年度と比較し3,490,298千円増加の14,759,079千円、セグメント利益は前連結会計年度と比較し722,642千円増加の1,141,265千円となりました。

⑥ ケイアイプレスト事業

同社は、埼玉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、今後分譲住宅販売事業の強化を推進してまいります。

以上の結果、注文住宅販売及び分譲住宅販売棟数は48棟(土地販売含む)となり、当事業の売上高は1,237,622千円、セグメント利益は95,835千円となりました。なお、2021年1月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、前連結会計年度末と比較し53,113,687千円増加し163,240,761千円となりました。増加の主な内容は、販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金の合計である棚卸資産が39,510,183千円増加したこと、増資等により現金及び預金が12,743,786千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、前連結会計年度末と比較し33,294,694千円増加し114,202,938千円となりました。増加の主な内容は、成長資金の確保及び土地仕入資金の調達により、借入金が短期借入金、1年内返済予定の長期借入金、長期借入金合わせて23,238,759千円増加、社債が1年内償還予定の社債、社債合わせて2,207,000千円増加したこと、分譲住宅の建設増加に伴い工事未払金が4,500,892千円増加した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、前連結会計年度末と比較し19,818,992千円増加し49,037,822千円となりました。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14,746,079千円増加したこと、増資を主因に資本金及び資本剰余金が7,960,921千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、前連結会計年度末と比較し12,740,777千円増加の42,740,355千円となりました。

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使用した資金は、前連結会計年度と比較し32,714,908千円増加し、20,706,190千円となりました。

使用した資金増加の主な要因は、棚卸資産の増減額で使用した資金が42,982,924千円増加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、前連結会計年度と比較し2,760,393千円増加の3,109,309千円となりました。

使用した資金増加の主な要因は、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出が1,797,181千円増加し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32,075,397千円増加の36,556,276千円となりました。

増加の主な要因は、短期借入金での調達額が純額で14,773,528千円増加したこと、長期借入金での調達額が純額で14,022,754千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

	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
自己資本比率	20.0%	22.3%	27.0%
時価ベースの自己資本比率	17.8%	52.0%	51.2%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	— 倍	5.0倍	— 倍
インタレスト・カバレッジ・レシオ	— 倍	15.8倍	— 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

- 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。
- 有利子負債は、連結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。
- 2020年3月期及び2022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

当社グループは、経営上の目標として分譲住宅のシェア拡大を主軸としております。具体的には分譲事業における新規エリアへの進出、既存営業エリアの深耕を図ってまいります。

またDX（デジタル・トランスフォーメーション）の活用による経営効率の向上を掲げております。情報技術（ミツカルプロなど）の活用により業務効率の向上を行い生産性の向上を図ることで、住宅マーケットが沈滞する状態にあっても柔軟に対応し利益の最適化を図ってまいります。

当該目標達成の指標は、売上高の対前年比での増加としております。なお指標については、上場以来7期連続で達成しております。

このように先行きが不透明ではありますが2023年3月期の連結業績予想は売上高220,000百万円(19.3%増) 営業利益25,500百万円(7.8%増)、経常利益25,000百万円(7.7%増) 親会社株主に帰属する当期純利益16,000百万円(8.5%増)といずれも過去最高となる予測としております。

上記見通しは、一定の仮定を前提とし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。特に新型コロナウイルスの影響が長引いた場合、経済悪化に伴う個人所得減少などが発生した場合は、連結業績に大きな影響があるものと考えております。

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、2022年5月現在、ほとんどが日本国内での取引であり、海外での活動がわずかであることから、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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	30,299,544	43,043,330
完成工事未収入金	332,298	578,815
販売用不動産	28,583,777	30,473,523
仕掛販売用不動産	36,827,255	72,763,078
未成工事支出金	2,810,683	4,495,297
前渡金	1,794,217	2,037,313
その他	1,440,182	2,361,831
貸倒引当金	△72,104	△66,716
流動資産合計	102,015,854	155,686,474
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,750,725	1,586,224
機械装置及び運搬具(純額)	48,532	43,638
土地	2,499,950	2,245,809
リース資産(純額)	9,511	2,906
建設仮勘定	29,302	25,050
その他(純額)	84,736	84,834
有形固定資産合計	4,422,759	3,988,463
無形固定資産		
のれん	1,230,918	636,615
その他	603,858	521,789
無形固定資産合計	1,834,777	1,158,405
投資その他の資産		
投資有価証券	295,055	626,933
繰延税金資産	838,576	1,163,084
その他	720,051	617,399
投資その他の資産合計	1,853,683	2,407,417
固定資産合計	8,111,219	7,554,287
資産合計	110,127,073	163,240,761

(単位：千円)

	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)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	1,819,977	3,530,979
工事未払金	10,279,090	14,779,983
短期借入金	43,526,441	56,864,048
1年内償還予定の社債	190,000	3,171,000
1年内返済予定の長期借入金	3,763,085	3,700,353
リース債務	54,803	51,137
未払法人税等	3,437,923	5,491,725
賞与引当金	403,427	580,149
その他	4,021,181	3,483,381
流動負債合計	67,495,931	91,652,758
固定負債		
社債	3,377,300	2,603,300
長期借入金	9,694,947	19,658,833
リース債務	99,928	52,026
資産除去債務	72,992	69,054
その他	167,144	166,965
固定負債合計	13,412,312	22,550,179
負債合計	80,908,244	114,202,938
純資産の部		
株主資本		
資本金	821,050	4,810,052
資本剰余金	1,726,245	5,698,164
利益剰余金	22,061,361	33,631,891
自己株式	△77,519	△77,711
株主資本合計	24,531,137	44,062,396
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△207	△59,299
為替換算調整勘定	△2,360	23,205
その他の包括利益累計額合計	△2,568	△36,094
新株予約権	4,082	12,569
非支配株主持分	4,686,178	4,998,950
純資産合計	29,218,829	49,037,822
負債純資産合計	110,127,073	163,240,761

(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 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	155,753,311	184,388,059
売上原価	128,008,097	144,348,475
売上総利益	27,745,213	40,039,583
販売費及び一般管理費		
販売手数料	2,849,258	3,676,795
広告宣伝費	1,145,078	937,302
給料及び手当	4,346,267	4,474,181
賞与引当金繰入額	223,379	375,092
その他	6,619,530	6,916,849
販売費及び一般管理費合計	15,183,513	16,380,220
営業利益	12,561,699	23,659,363
営業外収益		
解約手付金収入	26,923	17,308
不動産取得税還付金	379,955	431,295
雇用調整助成金	145,373	—
その他	476,643	416,972
営業外収益合計	1,028,895	865,576
営業外費用		
支払利息	673,308	774,463
支払手数料	85,423	397,286
その他	50,236	149,298
営業外費用合計	808,968	1,321,048
経常利益	12,781,626	23,203,891
特別利益		
固定資産売却益	4,752	3,897
投資有価証券売却益	2,068	70,114
特別利益合計	6,821	74,011
特別損失		
固定資産売却損	33,076	1,157
固定資産除却損	31,972	22,724
投資有価証券売却損	3,938	86,115
投資有価証券評価損	203,811	—
その他	12,000	—
特別損失合計	284,798	109,997
税金等調整前当期純利益	12,503,649	23,167,905
法人税、住民税及び事業税	4,291,246	7,493,818
法人税等調整額	△343,079	△317,906
法人税等合計	3,948,167	7,175,911
当期純利益	8,555,481	15,991,994
非支配株主に帰属する当期純利益	939,228	1,245,914
親会社株主に帰属する当期純利益	7,616,253	14,746,079

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	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	8,555,481	15,991,994
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	47,619	△59,091
為替換算調整勘定	△2,183	25,566
その他の包括利益合計	45,436	△33,525
包括利益	8,600,918	15,958,468
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	7,641,224	14,715,543
非支配株主に係る包括利益	959,693	1,242,925

(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: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	1,726,245	15,555,237	△77,428	18,025,105
当期変動額					
新株の発行					—
新株の発行(新株予約権の行使)					—
剰余金の配当			△1,110,129		△1,110,129
親会社株主に帰属する当期純利益			7,616,253		7,616,253
自己株式の取得				△91	△91
株式交換による増加					—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	6,506,123	△91	6,506,032
当期末残高	821,050	1,726,245	22,061,361	△77,519	24,531,137

	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	△26,303	△177	△26,481	3,161	1,846,639	19,848,424
当期変動額						
新株の発行						—
新株の発行(新株予約権の行使)						—
剰余金の配当						△1,110,129
親会社株主に帰属する当期純利益						7,616,253
自己株式の取得						△91
株式交換による増加						—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	26,095	△2,183	23,912	921	2,839,539	2,864,373
当期変動額合計	26,095	△2,183	23,912	921	2,839,539	9,370,405
当期末残高	△207	△2,360	△2,568	4,082	4,686,178	29,218,829

当連結会計年度(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	自己株式	株主資本合計
当期首残高	821,050	1,726,245	22,061,361	△77,519	24,531,137
当期変動額					
新株の発行	3,960,117	3,960,117			7,920,234
新株の発行(新株予約権の行使)	2,133	2,133			4,267
剰余金の配当			△3,175,549		△3,175,549
親会社株主に帰属する当期純利益			14,746,079		14,746,079
自己株式の取得				△192	△192
株式交換による増加	26,752	9,667			36,419
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	3,989,002	3,971,918	11,570,530	△192	19,531,259
当期末残高	4,810,052	5,698,164	33,631,891	△77,711	44,062,396

	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	△207	△2,360	△2,568	4,082	4,686,178	29,218,829
当期変動額						
新株の発行						7,920,234
新株の発行(新株予約権の行使)						4,267
剰余金の配当						△3,175,549
親会社株主に帰属する当期純利益						14,746,079
自己株式の取得						△192
株式交換による増加						36,419
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△59,091	25,566	△33,525	8,487	312,771	287,733
当期変動額合計	△59,091	25,566	△33,525	8,487	312,771	19,818,992
当期末残高	△59,299	23,205	△36,094	12,569	4,998,950	49,037,822

(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 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)
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	12,503,649	23,167,905
減価償却費	322,864	384,048
長期前払費用償却額	23,655	25,449
のれん償却額	157,280	155,675
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	7,062	21,993
賞与引当金の増減額 (△は減少)	106,315	215,423
受取利息及び受取配当金	△7,224	△43,364
支払手数料	85,423	397,286
支払利息	673,308	774,463
固定資産除売却損益 (△は益)	60,296	19,985
投資有価証券評価損益 (△は益)	203,811	-
売上債権の増減額 (△は増加)	△60,373	37,175
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,629,938	△44,612,862
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,810,765	7,010,196
その他	367,070	△1,875,839
小計	14,623,965	△14,322,463
利息及び配当金の受取額	7,224	43,364
利息の支払額	△758,731	△1,171,749
法人税等の支払額	△1,863,739	△5,255,341
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,008,718	△20,706,190
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	△358,169	△690,285
有形固定資産の売却による収入	80,380	13,344
無形固定資産の取得による支出	△130,804	△108,719
定期預金の払戻による収入	87,700	4,804
定期預金の預入による支出	△111,510	△67,306
投資有価証券の取得による支出	-	△448,327
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	18,214	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△80,273	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	-	△1,797,181
貸付けによる支出	△14,807	△1,455
貸付金の回収による収入	182,913	45,543
差入保証金の差入による支出	△87,154	△77,171
差入保証金の回収による収入	96,948	26,416
その他	△32,353	△8,970
投資活動によるキャッシュ・フロー	△348,916	△3,109,309
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	83,205,845	286,422,068
短期借入金の返済による支出	△82,262,053	△270,704,746
長期借入れによる収入	24,376,802	20,488,477
長期借入金の返済による支出	△24,402,393	△6,491,314
社債の発行による収入	3,608,000	2,679,000
社債の償還による支出	△735,400	△328,000
リース債務の返済による支出	△55,889	△51,568
株式の発行による収入	-	7,920,234
配当金の支払額	△1,110,465	△3,174,151
非支配株主への配当金の支払額	△143,475	△207,005
連結子会社の増資による収入	2,000,000	-
その他	△91	3,282
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,480,879	36,556,276
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	16,140,681	12,740,777
現金及び現金同等物の期首残高	13,858,896	29,999,578
現金及び現金同等物の期末残高	29,999,578	42,740,355

(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)

1. 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することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金の期首残高に与える影響はありません。また、当連結会計年度の損益に与える影響もありません。

2. 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することといたしました。なお、当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響はありません。

(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

(1) 報告セグメントの決定方法

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。

当社は商品・サービス別の事業本部を置き、各事業本部は取り扱う商品・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、当社は事業本部を基礎とした商品・サービス別セグメントから構成されており、「分譲住宅事業」、「注文住宅事業」を報告セグメントとしております。また、連結子会社である株式会社よかタウン、株式会社旭ハウジング、株式会社建新、ケイアイプレスト株式会社は単独の事業とし、報告セグメントとしております。

なお、当連結会計年度より、従来「中古住宅事業」として記載していた報告セグメントについては、分譲住宅事業に集中化を行い仕入れを中止していたことにより重要性が乏しくなったため、「その他」の区分に含めております。これに合わせて前連結会計年度のセグメント情報については変更後のセグメント区分に組み替えた数値により作成しております。

また、従来「フレスコ事業」として記載していた報告セグメントについては、当社の所有する株式会社フレスコの全株式を売却したことにより、同社を連結の範囲から除外したため、なくなりました。

「東京ビッグハウス事業」については、当社の所有する東京ビッグハウス株式会社の株式の一部を売却したことにより、同社を連結の範囲から除外しております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「分譲住宅事業」は分譲住宅の販売や分譲住宅に係る追加工事などのサービスを提供しております。

「注文住宅事業」は注文住宅の販売や注文住宅に係る追加工事などのサービスを提供しております。

「よかタウン事業」は福岡県で分譲住宅の販売及び注文住宅や土地の販売を主要な事業として行っております。

「旭ハウジング事業」は神奈川県で分譲住宅の販売及び土地の販売を主要な事業として行っております。

「建新事業」は神奈川県で分譲住宅の販売及び注文住宅や土地の販売、土木造成工事を主要な事業として行っております。

「ケイアイプレスト事業」は関東で分譲住宅の販売及び注文住宅などを主要な事業として行っております。

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、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概ね同一であります。

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。

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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

	報告セグメント				
	分譲住宅事業	注文住宅事業	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	101,348,847	1,245,894	20,248,766	8,480,651	7,271,421
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	215,558	—	—	—
計	101,348,847	1,461,453	20,248,766	8,480,651	7,271,421
セグメント利益又は損失(△)	12,249,360	245,193	1,716,413	730,379	516,695
セグメント資産	46,828,213	387,804	12,738,667	5,021,055	7,173,344
その他の項目					
減価償却費	20,930	2,921	52,219	6,148	20,162
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	60,513	34,399	42,448	13,482	49,195

(単位：千円)

	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	東京ビッグハウス事業	ケイアイプレスト事業	計			
売上高							
外部顧客への売上高	11,268,780	2,096,705	198,736	152,159,804	3,593,506	—	155,753,311
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	215,558	1,126,509	△1,342,067	—
計	11,268,780	2,096,705	198,736	152,375,363	4,720,015	△1,342,067	155,753,311
セグメント利益又は損失(△)	418,623	△81,607	△16,359	15,778,699	△124,103	△3,092,896	12,561,699
セグメント資産	8,578,095	2,545,321	848,422	84,120,925	3,167,126	22,839,022	110,127,073
その他の項目							
減価償却費	25,938	9,031	667	138,020	45,243	139,600	322,864
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	54,557	21,661	—	276,258	66,230	146,484	488,973

(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、中古住宅事業、不動産賃貸業・不動産仲介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) セグメント利益又は損失(△)の調整額△3,092,896千円には、セグメント間取引消去43,015千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,135,911千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。

(2) セグメント資産の調整額は、各セグメントに帰属しない全社資産であります。

(3) その他の項目の調整額は、各セグメントに帰属しない全社費用及び全社資産の増加額であります。

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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

	報告セグメント			
	分譲住宅事業	注文住宅事業	よかタウン事業	旭ハウジング事業
売上高				
外部顧客への売上高	124,375,453	2,429,474	25,465,770	11,605,853
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	876,468	—	—
計	124,375,453	3,305,943	25,465,770	11,605,853
セグメント利益	20,676,987	110,490	2,676,489	1,852,551
セグメント資産	69,572,658	920,242	17,883,201	9,208,697
その他の項目				
減価償却費	46,564	11,776	44,327	7,247
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	114,990	49,847	259,462	11,896

(単位：千円)

	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	東京ビッグハウス事業	ケイアイプレスト事業	計			
売上高							
外部顧客への売上高	14,759,079	1,730,991	1,237,622	181,604,246	2,783,812	—	184,388,059
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	876,468	964,967	△1,841,435	—
計	14,759,079	1,730,991	1,237,622	182,480,715	3,748,779	△1,841,435	184,388,059
セグメント利益	1,141,265	50,055	95,835	26,603,675	575,304	△3,519,616	23,659,363
セグメント資産	13,240,349	—	850,487	111,675,636	2,552,217	49,022,412	163,250,266
その他の項目							
減価償却費	29,287	6,624	2,687	148,517	38,660	196,870	384,048
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	260,783	3,156	1	700,138	12,082	86,783	799,004

(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、中古住宅事業、不動産賃貸業・不動産仲介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△3,519,616千円には、セグメント間取引消去31,746千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,551,363千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。

(2) セグメント資産の調整額は、各セグメントに帰属しない全社資産であります。

(3) その他の項目の調整額は、各セグメントに帰属しない全社費用及び全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

(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	1,728.44円	2,783.70円
1株当たり当期純利益	536.69円	976.49円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	536.56円	975.80円

(注) 1. 当社は、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控除した当該株式の期中平均株式数は、前連結会計年度、当連結会計年度ともに41,300株であります。

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。

	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(千円)	7,616,253	14,746,079
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)	7,616,253	14,746,079
普通株式の期中平均株式数(株)	14,191,125	15,101,055
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	該当事項はありません	該当事項はありません

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(千円)	29,218,829	49,037,822
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	4,690,260	5,011,520
(うち新株予約権(千円))	(4,082)	(12,569)
(うち非支配株主持分(千円))	(4,686,178)	(4,998,950)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	24,528,568	44,026,302
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)	14,191,108	15,815,767

(重要な後発事象)

該当事項はありません。