



## 2023年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年5月2日

上場会社名 フジ住宅株式会社 上場取引所 東  
 コード番号 8860 URL <https://www.fuji-jutaku.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 宮脇 宣綱  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員IR室長 (氏名) 野口 恭久 TEL 072-437-9010  
 定時株主総会開催予定日 2023年6月21日 配当支払開始予定日 2023年6月22日  
 有価証券報告書提出予定日 2023年6月22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（機関投資家及び個人投資家向け）

(百万円未満切捨て)

### 1. 2023年3月期の連結業績（2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	114,473	△3.6	6,091	3.7	5,744	2.1	3,817	△1.3
2022年3月期	118,698	△2.3	5,871	47.3	5,627	58.2	3,869	64.0

(注) 包括利益 2023年3月期 3,870百万円 (1.4%) 2022年3月期 3,819百万円 (56.7%)

	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	%	%	%
2023年3月期	106.65	—	8.4	3.7	5.3
2022年3月期	107.68	—	9.0	3.7	4.9

(参考) 持分法投資損益 2023年3月期 ー百万円 2022年3月期 ー百万円

#### (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
2023年3月期	154,608	47,083	30.5	1,316.94
2022年3月期	153,512	44,349	28.9	1,232.36

(参考) 自己資本 2023年3月期 47,083百万円 2022年3月期 44,347百万円

#### (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
2023年3月期	8,997	△6,616	△1,717	20,292
2022年3月期	6,324	△6,333	△518	19,629

### 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	%	%
2022年3月期	—	14.00	—	13.00	27.00	977	25.1	2.3
2023年3月期	—	14.00	—	13.00	27.00	992	25.3	2.1
2024年3月期(予想)	—	14.00	—	13.00	27.00		24.1	

### 3. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024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)	53,200	△5.4	2,600	△11.4	2,400	△13.7	1,600	△13.6	44.75
通期	120,000	4.8	6,400	5.1	6,000	4.5	4,000	4.8	111.88

※ 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：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）	2023年3月期	36,849,912株	2022年3月期	36,849,912株
② 期末自己株式数	2023年3月期	1,097,559株	2022年3月期	864,369株
③ 期中平均株式数	2023年3月期	35,797,600株	2022年3月期	35,935,305株

(注) 当社は、株式交付信託制度を導入しており、当該信託が保有する当社株式を、期末自己株式数及び期中平均株式数の算定上控除する自己株式数に含めております。

(参考) 個別業績の概要

1. 2023年3月期の個別業績（2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	89,801	△7.6	3,463	△11.6	2,994	△15.3	2,035	△21.9
2022年3月期	97,145	△3.1	3,918	95.7	3,537	135.0	2,606	148.1

	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
2023年3月期	56.88	—
2022年3月期	72.53	—

(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		
2023年3月期	128,323		37,331		29.1	1,044.16		
2022年3月期	129,063		36,379		28.2	1,010.86		

(参考) 自己資本 2023年3月期 37,331百万円 2022年3月期 36,376百万円

2. 2024年3月期の個別業績予想（2023年4月1日～2024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		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)	40,000	△9.4	1,200	△28.1	1,000	△33.2	700	△31.4	19.58
通期	92,900	3.5	3,500	1.1	3,000	0.2	2,100	3.1	58.74

※ 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あたっての注意事項等につきましては、【添付資料】P4「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法及び決算説明会について)

決算補足説明資料はTDnetで同日公表するとともに、当社ウェブサイトに掲載いたしております。また、当社は、機関投資家向け決算説明会並びに機関投資家及び個人投資家向け決算説明会を開催する予定です。この決算説明会の詳細につきましては、当社ウェブサイトに掲載いたしております。

○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 .....	12
(継続企業の前提に関する注記) .....	12
(追加情報) .....	12
(セグメント情報等) .....	13
(1株当たり情報) .....	16
(重要な後発事象) .....	16
4. その他 .....	16
役員の異動 .....	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、第3四半期連結会計期間以降、新型コロナウイルス感染症の感染拡大もようやく落ち着きはじめ、各種規制の緩和が順次実施されたことで、人々の活動や企業活動も平時に戻りつつありますが、一方で、長期化するロシアによるウクライナ侵攻などの地政学リスクの高まりや、インフレ・エネルギー価格の上昇・金利上昇圧力の高まりの中、一般消費者は生活防衛意識を強めており、消費行動にも影響を及ぼしているなど、依然として先行きの不透明感は拭えない状況です。

不動産業界におきましても、一次取得者層による住宅取得ニーズは底堅くはあるものの、不動産価格や建築価格並びに住宅設備価格などの上昇若しくは高止まりの状況が続いていることに加えて、金利上昇圧力の高まりや、先行きへの心理的な不安が一次取得者層の新築住宅購入意欲に水を差しており、決して事業環境としては好ましくはありませんでした。しかしながら、新築住宅に比べて割安な中古住宅が販売好調であり、資産家・投資家を対象とする投資用賃貸住宅も好調な受注状況を維持しておりますので、今まで以上に二極化が進んでいると感じるものの、当社グループの特徴であるバランス経営の強みを活かせる環境であったとも言えます。

そのような状況下にあります。当社グループの当連結会計年度の経営成績は、受注契約高及び売上高は前連結会計年度を下回ったものの、各段階利益は概ね前連結会計年度並みの水準を維持することが出来ました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

分譲住宅セグメントにおいては、当連結会計年度の戸建自由設計住宅等の引渡戸数が623戸（前期は823戸）と前連結会計年度に比べて大幅に減少したことに加えて、当連結会計年度の土地販売売上が1,644百万円となり、兵庫県下の大型分譲住宅用地の一部を素地販売した前期の売上高3,752百万円と比較して大幅に減少したことにより、当セグメントの売上高は36,495百万円（前期比19.6%減）となり、前年同期の素地販売の影響による利益の減少を主たる要因として、セグメント利益は1,237百万円（前期比16.2%減）となりました。

住宅流通セグメントにおいては、当連結会計年度の中古住宅の引渡戸数は1,077戸（前期は1,039戸）となり、前連結会計年度に比べ増加しました。新築住宅に比べて割安な中古住宅に対する需要は根強く、販売は総じて好調に推移したことにより、当セグメントの売上高は25,628百万円（前期比7.1%増）となり、セグメント利益は1,370百万円（前期比7.1%増）となりました。

土地有効活用セグメントにおいては、当連結会計年度の個人投資家向け一棟売賃貸アパートの引渡棟数が125棟（前年同期は130棟）と微減となりましたが、一棟当たり単価の上昇により売上高は増加し、賃貸住宅等建築請負及びサービス付き高齢者向け住宅の引渡件数は29件（前年同期は40件）と減少しましたが、新規受注が好調で建築請負工事が順調に進行したことにより、売上高は増加しました。一方で、自社保有のサービス付き高齢者向け住宅の施工が前期に比べ減少したことで、内部売上高は減少しました。その結果、当セグメントの売上高は26,576百万円（前期比0.7%減）となり、セグメント利益は2,217百万円（前期比6.3%減）となりました。

賃貸及び管理セグメントにおいては、主として土地有効活用事業にリンクした賃貸物件の引渡しに伴い管理物件の取扱い件数が増加したこと並びに前連結会計年度に自社保有のサービス付き高齢者向け住宅の管理物件が増加したことにより、当セグメントの売上高は25,976百万円（前期比9.0%増）となり、セグメント利益は3,111百万円（前期比12.4%増）となりました。

建設関連セグメントにおいては、当連結会計年度における建設工事が工程どおりに順調に進捗したものの受注契約高が減少したことにより、当セグメントの売上高は2,299百万円（前期比6.3%減）となり、セグメント損失14百万円（前期はセグメント利益112百万円）となりました。

当連結会計年度の経営成績は、売上高114,473百万円（前期比3.6%減）を計上し、営業利益6,091百万円（前期比3.7%増）、経常利益5,744百万円（前期比2.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益3,817百万円（前期比1.3%減）となりました。

## (2) 当期の財政状態の概況

## ① 資産

当連結会計年度末における流動資産は103,550百万円となり、前連結会計年度末に比べ64百万円増加しました。これは主として、現金及び預金の増加額663百万円及び棚卸資産の減少額1,055百万円等を反映したものであります。固定資産は51,057百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,031百万円増加しました。これは主として、建物及び構築物の増加額496百万円及び土地の増加額703百万円等を反映したものであります。

この結果、総資産は154,608百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,095百万円増加しました。

## ② 負債

当連結会計年度末における流動負債は39,942百万円となり、前連結会計年度末に比べ8,280百万円減少しました。これは主として、支払手形・工事未払金の減少額1,997百万円及び短期借入金の減少額7,274百万円並びに契約負債の増加額1,370百万円等を反映したものであります。固定負債は67,581百万円となり、前連結会計年度末に比べ6,642百万円増加しました。これは主として、長期借入金の増加額6,904百万円及びその他固定負債の減少額318百万円等を反映したものであります。

この結果、負債合計は107,524百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,638百万円減少しました。

## ③ 純資産

当連結会計年度末における純資産合計は47,083百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,733百万円増加しました。これは主として、親会社株主に帰属する当期純利益の計上額3,817百万円並びに自己株式の取得による減少額148百万円及び剰余金の配当985百万円による減少額等を反映したものであります。

この結果、自己資本比率は30.5%（前連結会計年度末は28.9%）となりました。

## (注) コミットメントライン等による借入可能枠

当社グループにおいては、運転資金及び中古住宅等の取得資金の効率的な調達を行うため、取引銀行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約並びにコミット型タームローン契約を締結しております。この契約に基づく借入未実行残高等は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
当座貸越極度額及びコミットメントラインの総額	23,050,000千円	26,700,000千円
借入実行残高	12,458,418	14,023,009
差引額	10,591,582	12,676,991
コミット型タームローンの借入可能枠	8,992,500千円	10,340,080千円

## (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、前連結会計年度末に比べ663百万円の増加となり、当連結会計年度末には20,292百万円（前期比3.4%増）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)

営業活動により得られた資金は8,997百万円（前期比42.3%増）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益の計上額5,745百万円（前期比1.4%減）及び棚卸資産の減少額4,864百万円（前期は64百万円の使用）並びに仕入債務の減少額2,770百万円（前期は2,470百万円の獲得）及び法人税等の支払額1,820百万円（前期比12.4%減）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)

投資活動により使用した資金は6,616百万円（前期比4.5%増）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6,426百万円（前期比17.0%減）及び無形固定資産の取得による支出156百万円（前期比133.7%増）等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1,717百万円（前期比231.3%増）となりました。これは主に、長短借入金の純減少額370百万円（前期は1,596百万円の純増加）、社債の償還による支出825百万円（前期比2.9%減）及び配当金の支払額985百万円（前期比0.8%増）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

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
自己資本比率 (%)	25.6	24.6	28.1	28.9	30.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	19.6	11.2	17.9	14.5	15.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	7.9	—	3.2	14.2	10.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	20.3	—	35.8	8.3	11.9

(注) 1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 各指標は、下記の基準で算出しております。

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

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

3. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数（自己株式数を控除）によります。

4. 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

5. 2020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・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載を省略しております。

## (4) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、わが国経済は、新型コロナウイルス感染症の5類引き下げにより、人々の活動や経済活動は平時に戻ると思われますが、インフレの進行状況と、それに対する政府・日銀による金融政策は大きな関心事であります。

また、円安を背景に大企業の業績は好調で、2022年度の税収は過去最高を更新する見通しとなっており、大企業を中心にインフレに対する生活防衛や優秀な人材の確保に向けて賃上げに踏み切る企業も多数出始めており、消費行動の下支えとなることが期待されます。

当社グループが属する不動産業界におきましては、コロナ禍における住環境の見直しニーズの高まりから、新築住宅市場が沸いた2021年度の状況から一変し、数年来の土地価格の上昇や建築価格、住宅設備価格の高騰による建物原価の上昇が販売価格に転嫁されることによって、販売環境は厳しさを増しました。

新築分譲事業においては、特に一戸建住宅の受注減少に伴う売上高の減少はあるものの、翌連結会計年度においては分譲マンションの引き渡しによりこれを補完でき、また、当社の強みであるバランス経営を活かし、堅調な土地有効活用事業と賃貸及び管理事業が伸長することで、売上高、各段階利益ともに増加すると見込んでおりますので、次期の連結業績予想につきましては、以下の通りの計画としております。

	当連結会計年度	翌連結業績予想	増加額／率	
売上高 (百万円)	114,473	120,000	5,526	4.8%
営業利益 (百万円)	6,091	6,400	308	5.1%
経常利益 (百万円)	5,744	6,000	255	4.5%
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	3,817	4,000	182	4.8%

なお、上記の業績予想は、本資料の公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。

また、当社グループは「社員のため、社員の家族のため、顧客・取引先のため、株主のため、地域社会のため、ひいては国家のために当社を運営する」という経営理念のもと、創業以来、事業活動を通じて地域社会への貢献を着実に実践して参りました。もとより「人的資本経営」におきましては先駆的企業と自負しておりますが、「SDGs」（持続可能な開発目標）、中でもとりわけ重要視されている脱炭素社会、循環型社会に向けた取り組みなど、社会課題に対する企業が果たす役割の重要性が増してきております。ESG（環境・社会・企業統治）及びSDGsと地域密着型経営である当社の事業活動との関連を意識し、社会貢献に取り組むことにより、社会とともに持続的に成長し、信頼される企業グループを目指して参ります。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループの事業は、日本国内に限定されており、現在海外での活動がないこと及び将来的にも海外での活動予定がないこと、また、外国法人等の株主比率が10%未満と低いこと等を考慮した結果、当面は日本基準を採用することとしております。

## 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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	19,644,839	20,308,292
受取手形	52,370	28,321
完成工事未収入金	289,279	245,911
契約資産	271,722	423,331
販売用不動産	22,091,473	25,309,413
仕掛販売用不動産	27,027,488	30,200,401
開発用不動産	31,838,137	24,394,621
未成工事支出金	4,768	3,271
貯蔵品	38,662	37,265
その他	2,260,959	2,642,283
貸倒引当金	△33,016	△42,371
流動資産合計	103,486,686	103,550,743
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	15,989,474	16,485,493
機械装置及び運搬具（純額）	193,544	155,458
工具、器具及び備品（純額）	240,654	221,830
土地	27,933,748	28,636,756
リース資産（純額）	94,654	57,632
建設仮勘定	89,271	449,681
有形固定資産合計	44,541,348	46,006,851
無形固定資産		
のれん	138,180	110,506
その他	454,065	449,927
無形固定資産合計	592,246	560,433
投資その他の資産		
投資有価証券	464,144	523,107
長期貸付金	43,421	37,549
繰延税金資産	2,023,530	1,555,879
その他	2,363,208	2,375,628
貸倒引当金	△2,204	△2,006
投資その他の資産合計	4,892,100	4,490,157
固定資産合計	50,025,694	51,057,443
資産合計	153,512,381	154,608,186

（単位：千円）

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形・工事未払金	6,599,107	4,601,915
電子記録債務	1,275,672	502,387
契約負債	991,578	2,362,381
短期借入金	28,416,955	21,142,798
1年内償還予定の社債	725,000	800,000
リース債務	45,325	42,888
未払法人税等	1,344,306	972,550
前受金	3,318,465	3,667,417
賞与引当金	314,700	332,600
役員株式給付引当金	—	28,079
株式給付引当金	—	173,753
その他	5,192,158	5,316,053
流動負債合計	48,223,269	39,942,825
固定負債		
社債	1,150,000	1,250,000
長期借入金	58,642,500	65,546,515
リース債務	109,300	66,411
資産除去債務	27,874	28,123
繰延税金負債	9,194	9,194
再評価に係る繰延税金負債	52,645	52,645
その他	947,619	628,670
固定負債合計	60,939,136	67,581,562
負債合計	109,162,406	107,524,388
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,872,064	4,872,064
資本剰余金	5,663,006	5,642,979
利益剰余金	34,371,828	37,203,879
自己株式	△557,449	△685,821
株主資本合計	44,349,449	47,033,101
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△77,338	△24,208
土地再評価差額金	74,904	74,904
その他の包括利益累計額合計	△2,434	50,696
新株予約権	2,960	—
純資産合計	44,349,974	47,083,797
負債純資産合計	153,512,381	154,608,186



(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	118,698,880	114,473,817
売上原価	102,014,560	97,523,410
売上総利益	16,684,319	16,950,406
販売費及び一般管理費		
販売手数料	1,474,541	1,453,363
広告宣伝費	1,437,288	1,316,121
販売促進費	49,337	69,126
給料及び賞与	2,860,375	2,798,354
賞与引当金繰入額	141,684	152,260
役員株式給付引当金繰入額	—	28,079
株式給付引当金繰入額	—	106,220
貸倒引当金繰入額	7,747	15,021
事業税	155,200	120,760
消費税等	786,553	914,336
減価償却費	371,334	346,688
のれん償却額	38,448	27,674
賃借料	321,313	323,747
その他	3,169,354	3,187,597
販売費及び一般管理費合計	10,813,179	10,859,352
営業利益	5,871,140	6,091,054
営業外収益		
受取利息	1,077	908
受取配当金	14,151	20,700
受取手数料	225,104	227,380
違約金収入	40,256	19,844
補助金収入	228,695	227,854
その他	52,877	52,825
営業外収益合計	562,161	549,512
営業外費用		
支払利息	770,028	760,550
社債発行費	—	14,168
コミットメントフィー	12,400	85,000
その他	23,502	36,752
営業外費用合計	805,930	896,471
経常利益	5,627,371	5,744,095
特別利益		
固定資産売却益	329,715	1,724
新株予約権戻入益	296	2,960
特別利益合計	330,011	4,684
特別損失		
固定資産売却損	10,120	3,667
固定資産除却損	66,258	110
減損損失	53,794	—
特別損失合計	130,172	3,777
税金等調整前当期純利益	5,827,210	5,745,002
法人税、住民税及び事業税	2,213,800	1,465,429
法人税等調整額	△255,973	461,819
法人税等合計	1,957,826	1,927,248
当期純利益	3,869,383	3,817,753
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	3,869,383	3,817,753

（連結包括利益計算書）

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）	当連結会計年度 （自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）
当期純利益	3,869,383	3,817,753
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△50,174	53,130
その他の包括利益合計	△50,174	53,130
包括利益	3,819,209	3,870,884
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	3,819,209	3,870,884
非支配株主に係る包括利益	—	—

（3）連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（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	4,872,064	5,663,006	31,619,397	△712,734	41,441,734
会計方針の変更による 累積的影響額			△139,046		△139,046
会計方針の変更を反映した 当期首残高	4,872,064	5,663,006	31,480,350	△712,734	41,302,687
当期変動額					
剰余金の配当			△977,906		△977,906
親会社株主に帰属する 当期純利益			3,869,383		3,869,383
自己株式の取得					—
自己株式の処分				155,284	155,284
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	2,891,477	155,284	3,046,762
当期末残高	4,872,064	5,663,006	34,371,828	△557,449	44,349,449

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価 差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	△27,164	74,904	47,739	3,256	41,492,729
会計方針の変更による 累積的影響額					△139,046
会計方針の変更を反映した 当期首残高	△27,164	74,904	47,739	3,256	41,353,682
当期変動額					
剰余金の配当					△977,906
親会社株主に帰属する 当期純利益					3,869,383
自己株式の取得					—
自己株式の処分					155,284
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△50,174	—	△50,174	△296	△50,470
当期変動額合計	△50,174	—	△50,174	△296	2,996,292
当期末残高	△77,338	74,904	△2,434	2,960	44,349,974

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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	4,872,064	5,663,006	34,371,828	△557,449	44,349,449
当期変動額					
剰余金の配当			△985,702		△985,702
親会社株主に帰属する 当期純利益			3,817,753		3,817,753
自己株式の取得				△148,398	△148,398
自己株式の処分		△20,026		20,026	－
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	△20,026	2,832,050	△128,372	2,683,652
当期末残高	4,872,064	5,642,979	37,203,879	△685,821	47,033,101

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価 差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	△77,338	74,904	△2,434	2,960	44,349,974
当期変動額					
剰余金の配当					△985,702
親会社株主に帰属する 当期純利益					3,817,753
自己株式の取得					△148,398
自己株式の処分					－
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	53,130	－	53,130	△2,960	50,170
当期変動額合計	53,130	－	53,130	△2,960	2,733,822
当期末残高	△24,208	74,904	50,696	－	47,083,797

## (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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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	5,827,210	5,745,002
減価償却費	1,106,093	1,173,629
のれん償却額	38,448	27,674
社債発行費	—	14,168
有形固定資産売却損益 (△は益)	△319,594	1,942
有形固定資産除却損	16,549	110
減損損失	53,794	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	5,625	9,156
賞与引当金の増減額 (△は減少)	4,900	17,900
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	△25,705	28,079
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	△131,820	173,753
受取利息及び受取配当金	△15,228	△21,608
支払利息	770,028	760,550
新株予約権戻入益	△296	△2,960
売上債権の増減額 (△は増加)	△23,638	67,416
契約資産の増減額 (△は増加)	187,594	△151,608
棚卸資産の増減額 (△は増加)	64,227	4,864,762
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△336,599	△404,762
仕入債務の増減額 (△は減少)	2,470,067	△2,770,477
契約負債の増減額 (△は減少)	△253,339	1,370,803
その他債務の増減額 (△は減少)	△170,824	519,359
その他	△116,734	131,545
小計	9,150,758	11,554,438
利息及び配当金の受取額	15,228	21,608
利息の支払額	△764,507	△758,324
法人税等の支払額	△2,076,821	△1,820,060
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,324,658	8,997,662
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の純増減額 (△は増加)	153,837	—
有形固定資産の取得による支出	△7,745,741	△6,426,856
有形固定資産の売却による収入	1,289,872	51,058
無形固定資産の取得による支出	△67,146	△156,900
貸付金の回収による収入	6,095	5,871
その他	29,754	△89,865
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,333,328	△6,616,691
<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)	△1,322,030	△260,300
長期借入れによる収入	41,533,853	40,454,637
長期借入金の返済による支出	△38,615,214	△40,564,479
社債の発行による収入	—	985,831
社債の償還による支出	△850,000	△825,000
自己株式の売却による収入	—	518,240
自己株式の取得による支出	—	△667,528
リース債務の返済による支出	△44,205	△45,325
セールアンド割賦バックによる収入	85,000	—
割賦債務の返済による支出	△327,891	△327,891
配当金の支払額	△977,906	△985,702
財務活動によるキャッシュ・フロー	△518,394	△1,717,518
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△527,063	663,452
現金及び現金同等物の期首残高	20,156,375	19,629,311
現金及び現金同等物の期末残高	19,629,311	20,292,764

## (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)

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

所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えました。その内容は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
建物及び構築物	590,027千円	1,051,483千円
土地	1,356,970	2,736,090
計	1,946,998	3,787,573

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(役員に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、当社グループの役員の業績達成に対する意欲をより高めるインセンティブ効果とその成果に報いることを目的として、自社の株式を交付する制度であるインセンティブ・プラン「役員向け株式交付信託制度」（以下「本役員向け制度」といいます。）を導入しております。

## (1) 取引の概要

本役員向け制度の導入に際し制定した役員向け株式交付規程に基づき、当社グループの役員に対し当社株式を交付する仕組みであります。

将来交付する株式をあらかじめ取得するために、当社は株式交付信託の信託財産として株式会社日本カストディ銀行（信託口）に金銭を信託し、当該信託銀行はその信託された金銭により当社株式を取得しております。

## (2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度12,985千円、24,500株、当連結会計年度78,585千円、124,500株であります。

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、当社グループの従業員に対する福利厚生制度を拡充させるとともに、従業員の帰属意識を醸成し経営参画意識を持たせ、中長期的な業績向上に対する意識を高めることにより、中長期的な企業価値向上を図ることを目的として、自社の株式を交付する制度であるインセンティブ・プラン「従業員向け株式交付信託制度」（以下「本従業員向け制度」といいます。）を導入しております。

## (1) 取引の概要

本従業員向け制度の導入に際し制定した従業員向け株式交付規程に基づき、一定の要件を満たした当社グループの従業員に対し当社株式を交付する仕組みであります。

将来交付する株式をあらかじめ取得するために、当社は株式交付信託の信託財産として株式会社日本カストディ銀行（信託口）に金銭を信託し、当該信託銀行はその信託された金銭により当社株式を取得しております。

## (2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度103,932千円、208,700株、当連結会計年度556,572千円、898,700株であります。

(賃貸入居者付き中古住宅アセット事業の売上高計上)

当社は中古住宅アセット事業を行っております。中古住宅アセット事業は、賃貸入居者付きの中古住宅を取得し、賃貸期間中は賃貸入居者から賃貸料収入を得て、賃貸入居者が退去した後、改装工事付き中古住宅として販売し、売上高を計上しております。最近の中古住宅流通市場における中古住宅の価格上昇や不動産投資市場の変化に伴い、当初予定していた退去後の販売に加えて、賃貸入居者付き販売が増加して参りました。これに伴い、中古住宅アセット事業の社内プロセスを整理し、前連結会計年度までは固定資産売却損益として特別損益に計上していた賃貸入居者付きの中古住宅の販売について、当連結会計年度より、賃貸入居者付きでの販売意思決定を行った物件については販売用不動産に振替え、売上高に計上することといたしました。

なお、前連結会計年度に固定資産売却益に含まれていた賃貸入居者付き中古住宅販売の取引額は1,286百万円となります。

(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、営業部門ごとに取り扱う商品・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。したがって、当社は、営業部門を基礎とした商品・サービス別のセグメントから構成されており、「分譲住宅事業」、「住宅流通事業」、「土地有効活用事業」、「賃貸及び管理事業」及び「建設関連事業」の5区分を報告セグメントとしております。

「分譲住宅事業」は、自由設計の新築戸建住宅及び分譲マンションの販売並びに一戸建注文住宅の建築請負工事を行っております。「住宅流通事業」は、中古住宅の販売及び不動産の仲介を行っております。「土地有効活用事業」は、土地所有者が保有する遊休地などに木造賃貸アパートやサービス付き高齢者向け住宅等を建築する提案受注による請負工事及び個人投資家向け一棟売賃貸アパートの販売を行っております。「賃貸及び管理事業」は、不動産の賃貸及び管理を行っております。「建設関連事業」は、建築請負工事及びその関連工事等を行っております。

## 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、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針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、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント					合計
	分譲住宅	住宅流通	土地有効活用	賃貸及び管理	建設関連	
売上高						
外部顧客への売上高	45,388,745	23,928,595	23,791,213	23,829,141	1,761,184	118,698,880
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	2,984,580	—	693,361	3,677,941
計	45,388,745	23,928,595	26,775,794	23,829,141	2,454,545	122,376,822
セグメント利益	1,475,863	1,280,376	2,365,656	2,766,908	112,115	8,000,920
セグメント資産	65,429,042	13,470,162	17,136,598	31,234,878	2,174,994	129,445,676
その他の項目						
減価償却費	362,641	44,739	50,192	556,410	3,381	1,017,364
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	164,687	33,030	2,319	7,531,032	409	7,731,479

(注) 追加情報に記載のとおり、所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えましたが、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 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント					合計
	分譲住宅	住宅流通	土地有効活用	賃貸及び管理	建設関連	
売上高						
外部顧客への売上高	36,495,220	25,628,821	25,133,586	25,976,348	1,239,839	114,473,817
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	1,442,903	—	1,059,449	2,502,352
計	36,495,220	25,628,821	26,576,489	25,976,348	2,299,289	116,976,169
セグメント利益又は損失（△）	1,237,107	1,370,904	2,217,250	3,111,053	△14,492	7,921,822
セグメント資産	59,906,541	14,492,721	21,002,820	32,957,842	1,952,180	130,312,107
その他の項目						
減価償却費	309,527	41,388	47,624	677,302	3,277	1,079,120
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	284,353	6,830	352	6,691,863	16,434	6,999,834

（注）追加情報に記載のとおり、所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えましたが、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。

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

（単位：千円）

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	122,376,822	116,976,169
セグメント間取引消去	△3,677,941	△2,502,352
連結財務諸表の売上高	118,698,880	114,473,817

（単位：千円）

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	8,000,920	7,921,822
セグメント間取引消去	△588,149	△135,817
全社費用（注）	△1,541,630	△1,694,951
連結財務諸表の営業利益	5,871,140	6,091,054

（注）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。

（単位：千円）

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	129,445,676	130,312,107
全社資産（注）	24,066,704	24,296,079
連結財務諸表の資産合計	153,512,381	154,608,186

（注）全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない本社土地・建物であります。

（単位：千円）

その他の項目	報告セグメント計		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	1,017,364	1,079,120	88,728	94,508	1,106,093	1,173,629
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	7,731,479	6,999,834	79,725	102,509	7,811,204	7,102,344

（注）減価償却費の調整額は本社建物等に係る減価償却費であり、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、本社建物等の設備投資額であります。



【関連情報】

前連結会計年度（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

製品及びサービスの区分が報告セグメントと同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

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 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメントと同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

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 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

(単位：千円)

	分譲住宅	住宅流通	土地有効活用	賃貸及び管理	建設関連	全社・消去	合計
減損損失	—	—	—	—	53,794	—	53,794

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

(単位：千円)

	分譲住宅	住宅流通	土地有効活用	賃貸及び管理	建設関連	全社・消去	合計
当期償却額	—	—	—	—	38,448	—	38,448
当期末残高	—	—	—	—	138,180	—	138,180

(注) 「建設関連」の報告セグメントにおいて、のれんの減損損失を53,794千円計上しております。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

(単位：千円)

	分譲住宅	住宅流通	土地有効活用	賃貸及び管理	建設関連	全社・消去	合計
当期償却額	—	—	—	—	27,674	—	27,674
当期末残高	—	—	—	—	110,506	—	110,506

【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 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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 2021年4月1日 至 2022年3月31日）	当連結会計年度 （自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）
1株当たり純資産額	1,232.36円	1,316.94円
1株当たり当期純利益	107.68円	106.65円

- （注）1. 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については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、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. 「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」の信託口が保有する当社株式を、「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に含めております（前連結会計年度864千株、当連結会計年度1,097千株）。また、「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す（前連結会計年度914千株、当連結会計年度1,052千株）。
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 2021年4月1日 至 2022年3月31日）	当連結会計年度 （自 2022年4月1日 至 2023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）	3,869,383	3,817,753
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）	3,869,383	3,817,753
普通株式の期中平均株式数（千株）	35,935	35,797
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	2017年8月8日開催の取締役会において決議された新株予約権 新株予約権の個数 80個 普通株式 40,000株	—

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

4. その他

役員の異動

該当事項はありません。