

2023年5月12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 2023年6月26日 配当支払開始予定日 2023年6月27日  
 有価証券報告書提出予定日 2023年6月26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. 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	241,879	31.2	19,189	△18.9	18,467	△20.4	11,845	△19.7
2022年3月期	184,388	18.4	23,659	88.3	23,203	81.5	14,746	93.6

(注) 包括利益 2023年3月期 12,666百万円 (△20.6%) 2022年3月期 15,958百万円 (85.5%)

	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	750.77	750.42	24.9	10.2	7.9
2022年3月期	976.49	975.80	43.0	17.0	12.8

(参考) 持分法投資損益 2023年3月期 一百万円 2022年3月期 一百万円

(注) 当社は役員向け業績連動型株式報酬制度及び従業員向け株式給付信託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主は、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
2023年3月期	199,461	56,528	25.6	3,234.79
2022年3月期	163,240	49,037	27.0	2,783.70

(参考) 自己資本 2023年3月期 50,969百万円 2022年3月期 44,026百万円

(注) 当社は役員向け業績連動型株式報酬制度及び従業員向け株式給付信託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主は、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
2023年3月期	△16,394	△2,476	22,388	46,258
2022年3月期	△20,706	△3,109	36,556	42,740

### 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	—	115.00	—	150.00	265.00	4,202	27.1	11.7
2023年3月期	—	140.00	—	90.00	230.00	3,648	30.6	7.6
2024年3月期(予想)	—	118.00	—	118.00	236.00		31.0	

### 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、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	290,000	19.9	19,500	1.6	19,000	2.9	12,000	1.3	761.57

※ 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）	2023年3月期	15,861,700株	2022年3月期	15,857,200株
② 期末自己株式数	2023年3月期	104,878株	2022年3月期	41,433株
③ 期中平均株式数	2023年3月期	15,778,355株	2022年3月期	15,101,055株

(注) 当社は、役員向け業績連動型株式報酬制度及び従業員向け株式給付信託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. 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	143,453	31.9	11,725	△20.2	11,562	△20.5	8,269	△21.8
2022年3月期	108,800	18.3	14,690	71.4	14,533	65.1	10,571	74.0

	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	524.08	523.84
2022年3月期	700.02	699.53

(注) 当社は役員向け業績連動型株式報酬制度及び従業員向け株式給付信託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	
2023年3月期	147,150		40,415		27.5		2,563.73	
2022年3月期	118,786		37,016		31.2		2,339.68	

(参考) 自己資本 2023年3月期 40,396百万円 2022年3月期 37,003百万円

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、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	160,000	11.5	10,000	△13.5	7,000	△15.3	444.25	

※ 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 .....	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	4
(4) 今後の見通し .....	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	5
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	6
(1) 連結貸借対照表 .....	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	8
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	12
(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
(セグメント情報等) .....	14
(1株当たり情報) .....	17
(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、長く続いたコロナ禍からの社会経済活動の正常化を背景に、ゆるやかな持ち直しが進んだものの、続く円安や物価高、終わらないロシアウクライナ戦争や国外の金融不安等、多くの懸念材料により先行きへの不透明感が続きました。

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の影響による持家志向への急激な高まりは落ち着いたものの、住宅税制優遇制度の継続や省エネ住宅への補助金制度等が追い風となり、需要は堅調に推移いたしました。一方、世界的なインフレ等による部資材の価格高騰や調達難により、建築コストの高騰が続いております。

このような経営環境の下当社グループは、「豊かで楽しく快適な暮らしの創造」を経営理念に掲げ、「すべての人に持ち家を」というビジョンのもと、主力事業である分譲住宅事業の成長戦略に注力を行い「高品質だけど低価格なデザイン住宅」の提供及び、新規エリアへの進出や既存営業エリアの深耕によるシェア拡大並びにコスト削減に努めてまいりました。

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、情報技術（ミツカルプロなど）の積極的な活用により、建築コストが高騰する中で業務上のロスや発生コストを削減し、業務効率の向上及び生産性の向上を図ることで、利益の最適化を図ってまいりました。

これらの結果、前連結会計年度の売上高は、前連結会計年度と比較し57,491,351千円(31.2%)増加の241,879,410千円となり過去最高となりましたが、営業利益は、積極的な販売促進を行ったことなどにより前連結会計年度と比較し4,469,944千円(△18.9%)減少の19,189,419千円となりました。経常利益は、営業外費用が368,034千円増加したことなどにより、前連結会計年度と比較し4,736,051千円(△20.4%)減少の18,467,839千円となりました。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2,900,237千円(△19.7%)減少の11,845,842千円となりました。

セグメント別の経営成績は、以下のとおりであります。

なお、従来「東京ビッグハウス事業」として記載していた報告セグメントについては、前連結会計年度に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たため、なくなりました。

#### ① 分譲住宅事業

分譲住宅事業につきましては、新規エリアへの進出及び既存営業エリアの深耕により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での「高品質だけど低価格なデザイン住宅」の提供及び、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1,187棟増加の4,791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40,837,180千円増加の165,212,634千円となりました。セグメント利益は、積極的な販売促進を行ったことを主因に前連結会計年度と比較し3,478,966千円減少の17,198,020千円となりました。

#### 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」及び、規格型平屋注文住宅「I K I」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76棟増加の266棟となり、当事業の売上高は、前連結会計年度と比較し1,464,968千円増加の4,770,911千円、セグメント利益は、規格型平屋注文住宅「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ものの、45,596千円増加の156,086千円となりました。

#### 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180棟増加の1,078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26棟減少の45棟となり、当事業の売上高は前連結会計年度と比較し5,372,538千円増加の30,838,309千円、セグメント利益は1,113,383千円減少の1,563,105千円となりました。

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85棟増加の357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3,560,548千円増加の15,166,402千円、セグメント利益は前連結会計年度と比較し141,374千円減少の1,711,177千円となりました。

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154棟増加の443棟(土地販売含む)、注文住宅販売棟数は分譲住宅の強化に注力しているため前連結会計年度と比較して11棟減少の98棟となり、当事業の売上高は前連結会計年度と比較し6,654,568千円増加の21,413,647千円、セグメント利益は前連結会計年度と比較し147,151千円増加の1,288,417千円となりました。

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、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て66棟増加の98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1,285,945千円増加の2,523,568千円、セグメント利益は前連結会計年度と比較し51,754千円増加の147,590千円となりました。

(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36,220,522千円増加し199,461,283千円となりました。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29,083,777千円増加したこと、現金及び預金が4,812,187千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28,730,020千円増加し142,932,958千円となりました。増加の主な内容は、土地仕入資金の調達のため、短期借入金、1年内返済予定の長期借入金、長期借入金が合わせて27,623,431千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、前連結会計年度末と比較し7,490,502千円増加し56,528,325千円となりました。増加の主な要因は、利益剰余金が親会社株主に帰属する四半期純利益で11,845,842千円増加したものの、配当により4,599,025千円減少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3,517,801千円増加の46,258,156千円となりました。

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4,311,689千円減少の16,394,501千円となりました。

使用した資金減少の主な要因は、棚卸資産の増減額で使用した資金が15,527,952千円減少したものの、税金等調整前当期純利益が4,722,903千円減少し、法人税等の支払額が3,590,649千円増加したことなど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により使用した資金は、前連結会計年度と比較し633,074千円減少の2,476,235千円となりました。

使用した資金減少の主な要因は、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1,797,181千円減少したこと、定期預金の預け入れによる支出が1,262,694千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14,167,740千円減少の22,388,536千円となりました。

減少の主な要因は、長期借入金での調達額が純額で8,669,569千円減少したこと、株式の発行による収入が7,920,234千円減少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

	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
自己資本比率	22.3%	27.0%	25.6%
時価ベースの自己資本比率	52.0%	51.2%	33.0%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	5.0倍	— 倍	— 倍
インタレスト・カバレッジ・レシオ	15.8倍	— 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。
- 2022年3月期及び2023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、分譲住宅のシェア拡大を成長戦略の軸にしております。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。

当社グループの目標達成の指標は、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8期連続で達成しております。

新型コロナウイルスによる住宅需要の高まりは沈静化し、原材料の高騰は続いております。このように先行きが不透明ではありますが2024年3月期の連結業績予想は売上高290,000百万円(19.9%増) 営業利益19,500百万円(1.6%増)、経常利益19,000百万円(2.9%増) 親会社株主に帰属する当期純利益12,000百万円(1.3%増)と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、2023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 (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	43,043,330	47,855,517
完成工事未収入金	578,815	93,365
販売用不動産	30,473,523	58,464,976
仕掛販売用不動産	72,763,078	74,224,047
未成工事支出金	4,495,297	4,126,652
前渡金	2,037,313	2,911,032
その他	2,361,831	3,874,441
貸倒引当金	△66,716	△33,740
流動資産合計	155,686,474	191,516,294
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,586,224	1,526,372
機械装置及び運搬具（純額）	43,638	46,268
土地	2,245,809	2,413,066
リース資産（純額）	2,906	5,079
建設仮勘定	25,050	99,401
その他（純額）	84,834	106,801
有形固定資産合計	3,988,463	4,196,990
無形固定資産		
のれん	636,615	511,465
その他	521,789	438,371
無形固定資産合計	1,158,405	949,837
投資その他の資産		
投資有価証券	626,933	648,022
繰延税金資産	1,163,084	877,654
その他	617,399	1,272,484
投資その他の資産合計	2,407,417	2,798,160
固定資産合計	7,554,287	7,944,989
資産合計	163,240,761	199,461,283

(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		
電子記録債務	3,530,979	4,269,404
工事未払金	14,779,983	18,325,676
短期借入金	56,864,048	79,159,885
1年内償還予定の社債	3,171,000	2,380,800
1年内返済予定の長期借入金	3,700,353	8,082,142
リース債務	51,137	49,724
未払法人税等	5,491,725	2,152,434
賞与引当金	580,149	705,496
その他	3,483,381	3,517,814
流動負債合計	91,652,758	118,643,378
固定負債		
社債	2,603,300	3,387,600
長期借入金	19,658,833	20,604,638
リース債務	52,026	6,577
資産除去債務	69,054	69,463
その他	166,965	221,300
固定負債合計	22,550,179	24,289,580
負債合計	114,202,938	142,932,958
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	4,810,052	4,815,525
資本剰余金	5,698,164	5,703,643
利益剰余金	33,631,891	40,878,708
自己株式	△77,711	△377,518
株主資本合計	44,062,396	51,020,359
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△59,299	△48,046
為替換算調整勘定	23,205	△2,333
その他の包括利益累計額合計	△36,094	△50,379
新株予約権	12,569	19,288
非支配株主持分	4,998,950	5,539,056
純資産合計	49,037,822	56,528,325
負債純資産合計	163,240,761	199,461,283

(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	184,388,059	241,879,410
売上原価	144,348,475	204,219,460
売上総利益	40,039,583	37,659,949
販売費及び一般管理費		
販売手数料	3,676,795	5,242,003
広告宣伝費	937,302	662,823
給料及び手当	4,474,181	4,531,202
賞与引当金繰入額	375,092	498,575
その他	6,916,849	7,535,925
販売費及び一般管理費合計	16,380,220	18,470,530
営業利益	23,659,363	19,189,419
営業外収益		
解約手付金収入	17,308	27,646
不動産取得税還付金	431,295	462,064
その他	416,972	477,791
営業外収益合計	865,576	967,502
営業外費用		
支払利息	774,463	1,118,867
支払手数料	397,286	469,179
その他	149,298	101,034
営業外費用合計	1,321,048	1,689,082
経常利益	23,203,891	18,467,839
特別利益		
固定資産売却益	3,897	2,685
投資有価証券売却益	70,114	—
特別利益合計	74,011	2,685
特別損失		
固定資産売却損	1,157	3,815
固定資産除却損	22,724	21,707
投資有価証券売却損	86,115	—
特別損失合計	109,997	25,522
税金等調整前当期純利益	23,167,905	18,445,002
法人税、住民税及び事業税	7,493,818	5,483,302
法人税等調整額	△317,906	280,620
法人税等合計	7,175,911	5,763,922
当期純利益	15,991,994	12,681,079
非支配株主に帰属する当期純利益	1,245,914	835,237
親会社株主に帰属する当期純利益	14,746,079	11,845,842

(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	15,991,994	12,681,079
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△59,091	11,253
為替換算調整勘定	25,566	△25,539
その他の包括利益合計	△33,525	△14,285
包括利益	15,958,468	12,666,794
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	14,715,543	11,831,556
非支配株主に係る包括利益	1,242,925	835,237

(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	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

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	4,810,052	5,698,164	33,631,891	△77,711	44,062,396
当期変動額					
新株の発行					
新株の発行（新株予約権の行使）	5,472	5,472			10,945
剰余金の配当			△4,599,025		△4,599,025
親会社株主に帰属する当期純利益			11,845,842		11,845,842
自己株式の取得				△299,806	△299,806
連結子会社株式の取得による持分の増減		6			6
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	5,472	5,479	7,246,817	△299,806	6,957,963
当期末残高	4,815,525	5,703,643	40,878,708	△377,518	51,020,359

	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	△59,299	23,205	△36,094	12,569	4,998,950	49,037,822
当期変動額						
新株の発行						
新株の発行（新株予約権の行使）						10,945
剰余金の配当						△4,599,025
親会社株主に帰属する当期純利益						11,845,842
自己株式の取得						△299,806
連結子会社株式の取得による持分の増減						6
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11,253	△25,539	△14,285	6,718	540,106	532,539
当期変動額合計	11,253	△25,539	△14,285	6,718	540,106	7,490,502
当期末残高	△48,046	△2,333	△50,379	19,288	5,539,056	56,528,325

## (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	23,167,905	18,445,002
減価償却費	384,048	433,114
長期前払費用償却額	25,449	22,415
のれん償却額	155,675	125,149
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	21,993	△32,976
賞与引当金の増減額 (△は減少)	215,423	125,346
受取利息及び受取配当金	△43,364	△25,970
支払手数料	397,286	469,179
支払利息	774,463	1,118,867
固定資産除売却損益 (△は益)	19,985	22,836
売上債権の増減額 (△は増加)	37,175	1,990
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△44,612,862	△29,084,910
仕入債務の増減額 (△は減少)	7,010,196	4,284,117
その他	△1,875,839	△1,890,597
小計	△14,322,463	△5,986,433
利息及び配当金の受取額	43,364	25,970
利息の支払額	△1,171,749	△1,588,047
法人税等の支払額	△5,255,341	△8,845,990
営業活動によるキャッシュ・フロー	△20,706,190	△16,394,501
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△690,285	△531,828
有形固定資産の売却による収入	13,344	5,406
無形固定資産の取得による支出	△108,719	△83,756
定期預金の払戻による収入	4,804	79,901
定期預金の預入による支出	△67,306	△1,330,000
投資有価証券の取得による支出	△448,327	△10,060
投資有価証券の売却による収入	—	5,034
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	△1,455	△248,010
貸付金の回収による収入	45,543	19,838
差入保証金の差入による支出	△77,171	△389,088
差入保証金の回収による収入	26,416	10,756
その他	△8,970	△4,428
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,109,309	△2,476,235
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	286,422,068	501,943,002
短期借入金の返済による支出	△270,704,746	△479,649,028
長期借入れによる収入	20,488,477	15,157,950
長期借入金の返済による支出	△6,491,314	△9,830,356
社債の発行による収入	2,679,000	3,170,000
社債の償還による支出	△328,000	△3,175,900
リース債務の返済による支出	△51,568	△41,089
株式の発行による収入	7,920,234	—
自己株式の取得による支出	—	△299,806
配当金の支払額	△3,174,151	△4,596,667
非支配株主への配当金の支払額	△207,005	△265,294
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	—	△29,830
その他	3,282	5,556
財務活動によるキャッシュ・フロー	36,556,276	22,388,536
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	12,740,777	3,517,800
現金及び現金同等物の期首残高	29,999,578	42,740,355
現金及び現金同等物の期末残高	42,740,355	46,258,156

(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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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、「東京ビッグハウス事業」については、前連結会計年度に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たため、なくなりました。

(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土地の販売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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

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 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	49,012,907	163,240,761
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。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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	165,212,634	3,751,736	30,838,309	15,166,402
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	1,019,174	—	—
計	165,212,634	4,770,911	30,838,309	15,166,402
セグメント利益	17,198,020	156,086	1,563,105	1,711,177
セグメント資産	86,679,057	832,311	21,129,959	10,865,113
その他の項目				
減価償却費	55,388	18,286	42,014	8,029
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	40,668	6,372	102,777	4,876

(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	ケイアイプレスト事業	計			
売上高						
外部顧客への売上高	21,413,647	2,523,568	238,906,298	2,973,112	—	241,879,410
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	1,019,174	849,464	△1,868,639	—
計	21,413,647	2,523,568	239,925,473	3,822,576	△1,868,639	241,879,410
セグメント利益	1,288,417	147,590	22,064,398	892,472	△3,767,451	19,189,419
セグメント資産	15,689,102	812,398	136,007,942	1,909,846	61,543,494	199,461,283
その他の項目						
減価償却費	48,727	1,062	173,509	28,906	230,699	433,114
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	228,781	320	383,797	7,761	224,025	615,584

(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△3,767,451千円には、セグメント間取引消去41,047千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,808,499千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 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	2,783.70円	3,234.79円
1株当たり当期純利益	976.49円	750.77円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	975.80円	750.42円

(注) 1. 当社は、役員向け業績連動型株式報酬制度及び従業員向け株式給付信託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、前連結会計年度は41,300株、当連結会計年度は81,077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 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)	14,746,079	11,845,842
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)	14,746,079	11,845,842
普通株式の期中平均株式数(株)	15,101,055	15,778,355
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(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	10,695	7,239
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	第4回新株予約権 125個 (普通株式 12,500株)

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 (2022年3月31日)	当連結会計年度末 (2023年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	49,037,822	56,528,325
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	5,011,520	5,558,345
(うち新株予約権(千円))	(12,569)	(19,288)
(うち非支配株主持分(千円))	(4,998,950)	(5,539,056)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	44,026,302	50,969,979
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)	15,815,767	15,756,822

(重要な後発事象)

取得による企業結合

当社は、2023年3月14日開催の取締役会決議に基づき、以下のとおり、株式会社エルハウジングの株式を取得する株式譲渡契約を2023年3月28日付で締結し、2023年4月7日付で株式を取得いたしました。

(1) 企業結合の概要

①被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：株式会社エルハウジング

事業の内容：不動産売買、販売代理、仲介、賃貸、リフォーム

②企業結合を行った主な理由

株式会社エルハウジングは、1989年の創業以来、経営理念である「人々の暮らしに悦びの輪を広げる」のもと、京都府を中心に戸建住宅の分譲事業を展開しております。近年は、滋賀県や大阪府の枚方エリア・北摂エリアも進出し、戸建分譲事業の拡大を積極的に図ってまいりました。

当社グループは2021年5月に初めて兵庫県に出店したのを皮切りに、2022年3月には大阪府に出店するなど、近畿エリアにおける分譲戸建事業の拡大を積極的に図っており、同社のグループ化により、相互の持つ仕組みやノウハウ等の経営資源の融合を通じて、更なる企業価値の向上を図るためであります。

③企業結合日

2023年4月7日

④企業結合の法的形式

株式取得

⑤結合後企業の名称

変更はありません。

⑥取得した議決権比率

51.6%

⑦取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が議決権の過半数を取得したことによるものです。

(2) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得価額については、株式譲渡契約の定めにより秘密保持義務を負うことから非開示といたしますが、第三者機関が算定した合理的な価格に基づき決定しております。

(3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザーに対する報酬・手数料等 7,100千円

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

(5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。