

2024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 <https://ki-group.co.jp>  
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 埜 圭二  
問合せ先責任者 (役職名) 取締役常務執行役員CFO (氏名) 阿部 和彦 TEL 0495(27)2525  
定時株主総会開催予定日 2024年6月24日 配当支払開始予定日 2024年6月25日  
有価証券報告書提出予定日 2024年6月24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. 2024年3月期の連結業績（2023年4月1日～2024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	%
2024年3月期	283,084	17.0	11,362	△40.8	10,130	△45.1	6,856	△42.1
2023年3月期	241,879	31.2	19,189	△18.9	18,467	△20.4	11,845	△19.7

(注) 包括利益 2024年3月期 7,838百万円 (△38.1%) 2023年3月期 12,666百万円 (△20.6%)

	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	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	%	%	%
2024年3月期	434.89	434.75	13.0	4.5	4.0
2023年3月期	750.77	750.42	24.9	10.2	7.9

(参考) 持分法投資損益 2024年3月期 △4百万円 2023年3月期 -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
2024年3月期	246,050	61,137	22.1	3,454.57
2023年3月期	199,461	56,528	25.6	3,234.79

(参考) 自己資本 2024年3月期 54,488百万円 2023年3月期 50,969百万円

(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
2024年3月期	△15,281	△4,891	27,072	53,156
2023年3月期	△16,394	△2,476	22,388	46,258

## 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	%	%
2023年3月期	-	140.00	-	90.00	230.00	3,648	30.6	7.6
2024年3月期	-	118.00	-	62.00	180.00	2,855	41.4	6.2
2025年3月期(予想)	-	65.00	-	65.00	130.00		28.1	

## 3. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025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	320,000	13.0	14,500	27.6	12,000	18.5	7,300	6.5	462.82

※ 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）	2024年3月期	15,862,600株	2023年3月期	15,861,700株
② 期末自己株式数	2024年3月期	89,591株	2023年3月期	104,878株
③ 期中平均株式数	2024年3月期	15,765,573株	2023年3月期	15,778,355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. 2024年3月期の個別業績（2023年4月1日～2024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	%
2024年3月期	159,700	11.3	5,961	△49.2	6,903	△40.3	5,341	△35.4
2023年3月期	143,453	31.9	11,725	△20.2	11,562	△20.5	8,269	△21.8

	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
	円 銭	円 銭
2024年3月期	338.82	338.72
2023年3月期	524.08	523.84

(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	
2024年3月期	174,452		42,424		24.3		2,688.50	
2023年3月期	147,150		40,415		27.5		2,563.73	

(参考) 自己資本 2024年3月期 42,405百万円 2023年3月期 40,396百万円

2. 2025年3月期の個別業績予想（2024年4月1日～2025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	180,000	12.7	5,600	△18.9	4,000	△25.1	253.60	

※ 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
(セグメント情報等) .....	13
(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、新型コロナウイルス感染症の5類移行に伴う経済活動の正常化により景気は緩やかに回復し始め、企業の景況感も改善しているものの、継続する原材料価格やエネルギーコストの高騰、円安、不安定な国際情勢等、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループが所属する住宅業界は、前連結会計年度の新型コロナウイルス感染症の影響により異常に高まっていた需要が当連結会計年度において正常化したものの、建築コストの高騰等による不動産価格の上昇が見られる一方で首都圏を中心に需要は堅調に推移しております。

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を図ってまいりました。また、在庫回転率の向上を目指す高回転経営を重視したことにより売上高は増加したものの、積極的な販売活動及び建築コストの高騰により売上総利益率は低下しました。

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41,204,963千円(17.0%)増加の283,084,374千円となりました。営業利益は、株式会社エルハウジングの企業結合において、主に棚卸資産への取得原価の配分を行ったことの影響で売上原価が増加したこと、前連結会計年度において新型コロナウイルス感染症の影響により高く推移していた不動産需要が、当連結会計年度において正常化したことなどにより、前連結会計年度と比較し7,827,380千円(△40.8%)減少の11,362,038千円、経常利益は、資金調達に伴う支払手数料を主因に営業外費用が884,893千円増加したことなどにより、前連結会計年度と比較し8,337,122千円(△45.1%)減少の10,130,716千円となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は、負ののれん発生益を495,863千円計上したものの、前連結会計年度と比較し4,989,540千円(△42.1%)減少の6,856,301千円となりました。

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、第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しており、以下の前連結会計年度比較については、前連結会計年度の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較分析しております。報告セグメントの変更についての詳細は、「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 連結財務諸表に関する注記事項(セグメント情報等)」に記載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、「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M&A等によるシェア拡大戦略を推進しております。

以上の結果、販売棟数は前連結会計年度と比較し1,075棟増加の7,842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40,763,966千円増加の273,091,718千円となりました。セグメント利益は、株式会社エルハウジングの企業結合において、主に棚卸資産への取得原価の配分を行ったことの影響で売上原価が増加したこと、新型コロナウイルス感染症の影響により高く推移していた不動産需要が正常化したことを主因に前連結会計年度と比較し7,174,226千円減少の14,418,520千円となりました。

#### 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、規格型平屋注文住宅、規格型注文住宅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50棟減少の360棟となり、当事業の売上高は、前連結会計年度と比較し1,362,520千円減少の5,479,004千円となりました。セグメント利益は、ウッドショック等に伴う部材の価格高騰による影響で低下していた売上総利益率が改善したこと、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た規格型平屋注文住宅の売上高が順調に推移したことを主因に前連結会計年度と比較し524,034千円増加の796,775千円となりました。

## (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46,589,678千円増加（内、11,611,930千円は株式会社エルハウジングの新規連結による増加）し246,050,962千円となりました。勘定科目別での増加の主な内容は、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33,718,019千円増加したこと、サステナブルファイナンスの実行などにより現金及び預金が8,190,703千円増加したことなどによるものです。

## (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41,980,836千円増加（内、8,190,050千円は株式会社エルハウジングの新規連結による増加）し184,913,795千円となりました。勘定科目別での増加の主な内容は、サステナブルファイナンスの実行や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39,711,906千円増加（内、6,791,634千円は株式会社エルハウジングの新規連結による増加）、社債が、1年内償還予定の社債、社債合わせて989,200千円増加（内、240,000千円は株式会社エルハウジングの新規連結による増加）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4,608,841千円増加し61,137,166千円となりました。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6,856,301千円増加したものの、配当により3,299,252千円減少したこと、非支配株主持分が前連結会計年度末と比較し1,090,206千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6,898,752千円増加の53,156,908千円となりました。

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1,112,656千円減少の15,281,845千円となりました。

使用した資金減少の主な要因は、税金等調整前当期純利益が7,820,904千円減少したものの、棚卸資産の増減額で使用した資金が7,530,867千円減少したこと、法人税等の支払額が3,254,579千円減少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2,415,696千円増加の4,891,931千円となりました。

使用した資金増加の主な要因は、貸付金の貸付による支出が2,435,092千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4,683,993千円増加の27,072,529千円となりました。

増加の主な要因は、短期借入金での調達額が純額で11,046,500千円減少したものの、長期借入金での調達額が純額で15,598,489千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

	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
自己資本比率	27.0%	25.6%	22.1%
時価ベースの自己資本比率	51.2%	33.0%	24.9%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	— 倍	— 倍	— 倍
インタレスト・カバレッジ・レシオ	— 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

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、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。

4. 2022年3月期、2023年3月期及び2024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

当社グループが所属する住宅業界は、新型コロナウイルス感染症の影響で急増した住宅需要が社会経済活動の正常化により落ち着きを取り戻し、一部で住宅の供給過剰エリアが見られるようになりましたが、市場在庫の調整が進むことで需給のバランスが回復に向かうことが想定されます。一方で、原材料価格や人件費の上昇、マイナス金利政策の転換に伴う金利の上昇など、先行き不透明な状況が続くものとみられます。

このような状況のもと、当社グループは引き続き分譲住宅のシェア拡大を成長戦略の主軸とし、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、今後もM&Aなどの戦略投資については、積極的に実施してまいります。なお、当社グループは主要な指標を売上高としており、上場以来9期連続で増収を達成しております。

上記を踏まえた2025年3月期の連結業績予想につきましては、売上高320,000百万円（13.0%増）、営業利益14,500百万円（27.6%増）、経常利益12,000百万円（18.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益7,300百万円（6.5%増）としております。

## 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、2024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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	47,855,517	56,046,221
完成工事未収入金	93,365	331,814
販売用不動産	58,464,976	89,317,757
仕掛販売用不動産	74,224,047	76,792,613
未成工事支出金	4,126,652	4,423,325
前渡金	2,911,032	3,357,348
その他	3,874,441	4,779,273
貸倒引当金	△33,740	△6,936
流動資産合計	191,516,294	235,041,417
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,526,372	1,907,281
機械装置及び運搬具（純額）	46,268	43,091
土地	2,413,066	2,313,082
リース資産（純額）	5,079	42,837
建設仮勘定	99,401	36,040
その他（純額）	106,801	158,204
有形固定資産合計	4,196,990	4,500,537
無形固定資産		
のれん	511,465	398,550
その他	438,371	304,983
無形固定資産合計	949,837	703,533
投資その他の資産		
投資有価証券	648,022	563,398
繰延税金資産	877,654	1,159,270
その他	1,272,484	4,082,804
投資その他の資産合計	2,798,160	5,805,473
固定資産合計	7,944,989	11,009,545
資産合計	199,461,283	246,050,962



(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
電子記録債務	4,269,404	3,835,340
工事未払金	18,325,676	18,790,127
短期借入金	79,159,885	96,586,458
1年内償還予定の社債	2,380,800	365,000
1年内返済予定の長期借入金	8,082,142	12,800,989
リース債務	49,724	7,580
未払法人税等	2,152,434	503,330
賞与引当金	705,496	650,385
その他	3,517,814	6,262,720
流動負債合計	118,643,378	139,801,932
固定負債		
社債	3,387,600	6,392,600
長期借入金	20,604,638	38,171,124
リース債務	6,577	38,575
資産除去債務	69,463	47,672
その他	221,300	461,890
固定負債合計	24,289,580	45,111,863
負債合計	142,932,958	184,913,795
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	4,815,525	4,816,604
資本剰余金	5,703,643	5,704,722
利益剰余金	40,878,708	44,435,758
自己株式	△377,518	△349,037
株主資本合計	51,020,359	54,608,047
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△48,046	△110,945
為替換算調整勘定	△2,333	△8,162
その他の包括利益累計額合計	△50,379	△119,108
新株予約権	19,288	18,963
非支配株主持分	5,539,056	6,629,263
純資産合計	56,528,325	61,137,166
負債純資産合計	199,461,283	246,050,962

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高	241,879,410	283,084,374
売上原価	204,219,460	250,508,120
売上総利益	37,659,949	32,576,253
販売費及び一般管理費		
販売手数料	5,242,003	6,320,275
広告宣伝費	662,823	782,465
給料及び手当	4,531,202	5,031,631
賞与引当金繰入額	498,575	279,053
その他	7,535,925	8,800,788
販売費及び一般管理費合計	18,470,530	21,214,214
営業利益	19,189,419	11,362,038
営業外収益		
受取利息	19,201	177,289
解約手付金収入	27,646	34,236
不動産取得税還付金	462,064	572,248
その他	458,590	558,879
営業外収益合計	967,502	1,342,653
営業外費用		
支払利息	1,118,867	1,502,533
支払手数料	469,179	956,645
持分法による投資損失	—	4,965
その他	101,034	109,830
営業外費用合計	1,689,082	2,573,975
経常利益	18,467,839	10,130,716
特別利益		
固定資産売却益	2,685	25,332
負ののれん発生益	—	495,863
特別利益合計	2,685	521,196
特別損失		
固定資産売却損	3,815	212
固定資産除却損	21,707	27,601
特別損失合計	25,522	27,814
税金等調整前当期純利益	18,445,002	10,624,098
法人税、住民税及び事業税	5,483,302	3,434,494
法人税等調整額	280,620	△717,451
法人税等合計	5,763,922	2,717,043
当期純利益	12,681,079	7,907,055
非支配株主に帰属する当期純利益	835,237	1,050,753
親会社株主に帰属する当期純利益	11,845,842	6,856,301

## (連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	12,681,079	7,907,055
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	11,253	△62,899
為替換算調整勘定	△25,539	△6,137
持分法適用会社に対する持分相当額	—	308
その他の包括利益合計	△14,285	△68,728
包括利益	12,666,794	7,838,327
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	11,831,556	6,787,572
非支配株主に係る包括利益	835,237	1,050,754

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
自己株式の処分					—
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
自己株式の処分						—
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

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	4,815,525	5,703,643	40,878,708	△377,518	51,020,359
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	1,078	1,078			2,157
剰余金の配当			△3,299,252		△3,299,252
親会社株主に帰属する当期純利益			6,856,301		6,856,301
自己株式の取得				△282	△282
自己株式の処分				28,762	28,762
連結子会社株式の取得による持分の増減					—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	1,078	1,078	3,557,049	28,480	3,587,688
当期末残高	4,816,604	5,704,722	44,435,758	△349,037	54,608,047

	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	△48,046	△2,333	△50,379	19,288	5,539,056	56,528,325
当期変動額						
新株の発行(新株予約権の行使)						2,157
剰余金の配当						△3,299,252
親会社株主に帰属する当期純利益						6,856,301
自己株式の取得						△282
自己株式の処分						28,762
連結子会社株式の取得による持分の増減						—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△62,899	△5,828	△68,728	△324	1,090,206	1,021,153
当期変動額合計	△62,899	△5,828	△68,728	△324	1,090,206	4,608,841
当期末残高	△110,945	△8,162	△119,108	18,963	6,629,263	61,137,166

## (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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	18,445,002	10,624,098
減価償却費	433,114	473,291
のれん償却額	125,149	112,915
負ののれん発生益	—	△495,863
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△32,976	△30,373
賞与引当金の増減額 (△は減少)	125,346	△83,398
受取利息及び受取配当金	△25,970	△180,924
持分法による投資損益 (△は益)	—	4,965
支払手数料	469,179	956,645
支払利息	1,118,867	1,502,533
固定資産除売却損益 (△は益)	22,836	2,481
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△29,084,910	△21,554,043
仕入債務の増減額 (△は減少)	4,284,117	△589,983
その他	△1,866,192	1,845,477
小計	△5,986,433	△7,412,178
利息及び配当金の受取額	25,970	180,924
利息の支払額	△1,588,047	△2,459,179
法人税等の支払額	△8,845,990	△5,591,411
営業活動によるキャッシュ・フロー	△16,394,501	△15,281,845
<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	△531,828	△767,365
有形固定資産の売却による収入	5,406	130,434
無形固定資産の取得による支出	△83,756	△43,042
定期預金の払戻による収入	79,901	—
定期預金の預入による支出	△1,330,000	△834,521
投資有価証券の取得による支出	△10,060	△120
投資有価証券の売却による収入	5,034	900
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△694,408
貸付けによる支出	△248,010	△2,683,102
貸付金の回収による収入	19,838	2,430
差入保証金の差入による支出	△389,088	△164,276
差入保証金の回収による収入	10,756	158,170
その他	△4,428	2,969
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,476,235	△4,891,931
<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	501,943,002	632,284,512
短期借入金の返済による支出	△479,649,028	△621,037,038
長期借入れによる収入	15,157,950	51,263,264
長期借入金の返済による支出	△9,830,356	△30,337,181
社債の発行による収入	3,170,000	3,348,400
社債の償還による支出	△3,175,900	△2,619,200
リース債務の返済による支出	△41,089	△26,844
自己株式の取得による支出	△299,806	△282
配当金の支払額	△4,596,667	△3,299,358
非支配株主への配当金の支払額	△265,294	△277,919
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	—
子会社の自己株式の取得による支出	—	△2,228,000
その他	5,556	2,177
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,388,536	27,072,529
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,517,800	6,898,752
現金及び現金同等物の期首残高	42,740,355	46,258,156
現金及び現金同等物の期末残高	46,258,156	53,156,908

(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】

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。

なお、当連結会計年度より、全社的な経営資源の最適配分及びガバナンスの強化を目的として、事業ポートフォリオを見直し、経営体制及び業績管理区分を変更しております。これに伴い、当社グループの報告セグメントは従来「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」「建新事業」「ケイアイプレスト事業」に区分しておりましたが、「分譲住宅事業」「注文住宅事業」に区分を変更しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報については、変更後の区分方法により作成したものを記載しております。

(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。

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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(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
	分譲住宅事業	注文住宅事業	計			
売上高						
外部顧客への売上高	232,327,752	5,822,349	238,150,102	3,729,308	—	241,879,410
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	1,019,174	1,019,174	849,464	△1,868,639	—
計	232,327,752	6,841,524	239,169,276	4,578,773	△1,868,639	241,879,410
セグメント利益	21,592,747	272,741	21,865,488	1,091,382	△3,767,451	19,189,419
セグメント資産	135,175,631	832,311	136,007,942	1,909,846	61,543,494	199,461,283
その他の項目						
減価償却費	155,222	18,286	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	377,424	6,372	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。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(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
	分譲住宅事業	注文住宅事業	計			
売上高						
外部顧客への売上高	273,091,718	5,479,004	278,570,722	4,513,651	—	283,084,374
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	370,570	△370,570	—
計	273,091,718	5,479,004	278,570,722	4,884,222	△370,570	283,084,374
セグメント利益	14,418,520	796,775	15,215,296	523,495	△4,376,753	11,362,038
セグメント資産	190,574,559	977,382	191,551,942	4,027,778	50,471,241	246,050,962
その他の項目						
減価償却費	197,277	16,539	213,816	15,941	243,532	473,291
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	501,096	818	501,914	28,806	279,686	810,407

(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△4,376,753千円には、セグメント間取引消去60,648千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,437,401千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。



【関連情報】

前連結会計年度（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

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。

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の金額が僅少のため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高は、ほとんどが一般顧客であり、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、該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

1 製品及びサービスごとの情報

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。

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の金額が僅少のため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高は、ほとんどが一般顧客であり、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、該当事項はありません。

【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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	計			
当期償却額	107,572	—	107,572	17,577	—	125,149
当期末残高	478,609	—	478,609	32,856	—	511,465

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	分譲住宅 事業	注文住宅 事業	計			
当期償却額	108,676	—	108,676	4,239	—	112,915
当期末残高	369,933	—	369,933	28,616	—	398,550

【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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

「分譲住宅事業」セグメントにおいて、株式会社エルハウジングの株式を取得し連結子会社としたことに伴い、負ののれん発生益が発生しております。当該事象による負ののれん発生益の計上額は、当連結会計年度においては495,863千円であります。

なお、負ののれん発生益は特別利益のため、上記セグメント利益には含まれておりません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	3,234.79円	3,454.57円
1株当たり当期純利益	750.77円	434.89円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	750.42円	434.75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81,077株、当連結会計年度は96,388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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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)	11,845,842	6,856,301
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)	11,845,842	6,856,301
普通株式の期中平均株式数(株)	15,778,355	15,765,573
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)	7,239	5,051
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	第4回新株予約権 125個 (普通株式 12,500株)	第4回新株予約権 113個 (普通株式 11,300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 (2023年3月31日)	当連結会計年度末 (2024年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	56,528,325	61,137,166
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	5,558,345	6,648,227
(うち新株予約権(千円))	(19,288)	(18,963)
(うち非支配株主持分(千円))	(5,539,056)	(6,629,263)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	50,969,979	54,488,939
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)	15,756,822	15,773,009

(重要な後発事象)  
該当事項はありません。