



2024年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年5月14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 2024年6月21日 配当支払開始予定日 2024年6月24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	86,418	9.0	8,943	6.1	7,599	4.4	4,806	5.5
2023年3月期	79,286	△0.3	8,425	25.9	7,280	27.9	4,557	48.5

(注) 包括利益 2024年3月期 6,100百万円(14.5%) 2023年3月期 5,328百万円(37.2%)

	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	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	135.32	135.28	13.1	4.9	10.3
2023年3月期	128.83	128.62	13.8	5.3	10.6

(参考) 持分法投資損益 2024年3月期 △433百万円 2023年3月期 △458百万円

(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
2024年3月期	164,399	46,858	23.6	1,091.23
2023年3月期	147,504	42,663	23.6	983.48

(参考) 自己資本 2024年3月期 38,795百万円 2023年3月期 34,794百万円

(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
2024年3月期	186	△2,407	2,413	29,001
2023年3月期	△7,532	△178	5,932	28,623

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	—	24.00	—	28.00	52.00	1,865	40.4	5.6
2024年3月期	—	27.00	—	28.00	55.00	1,982	40.6	5.3
2025年3月期(予想)	—	29.00	—	29.00	58.00		40.4	

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	97,000	12.2	9,400	5.1	8,000	5.3	5,100	6.1	143.45

※ 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）	2024年3月期	36,916,775株	2023年3月期	36,916,775株
② 期末自己株式数	2024年3月期	1,365,112株	2023年3月期	1,537,512株
③ 期中平均株式数	2024年3月期	35,519,501株	2023年3月期	35,379,263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498,150株を含めて記載しております。

(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	6,133	△11.0	4,071	△18.3	4,617	△14.6	4,550	△14.7
2023年3月期	6,890	229.9	4,986	—	5,406	—	5,334	—
	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	128.12		128.09					
2023年3月期	150.79		150.55					

(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
2024年3月期	49,393	25,981	52.6	730.81
2023年3月期	46,762	22,784	48.7	644.00

(参考) 自己資本 2024年3月期 25,981百万円 2023年3月期 22,784百万円

※ 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件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	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	5
(4) 次期の見通し	6
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	7
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
3. 連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
(連結損益計算書)	10
(連結包括利益計算書)	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(セグメント情報等)	16
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	22
4. 補足情報	23
(1) 売上実績	23
(2) 販売実績	24

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、コロナ禍からの経済活動正常化やインバウンド需要の回復に加え、物価の上昇とそれを反映した企業の賃上げが進みつつあることから、緩やかな回復局面にあります。一方、世界的な金融引き締めやインフレ、地政学リスクの高まり等によって、景気の先行きは依然として予断を許さない状況にあります。

不動産市況については、建築資材価格の高騰や人員の不足、またマイナス金利政策の解除による金利上昇懸念がある一方で、住宅分譲市場では、核家族化や少子高齢化、共働き世帯の増加など社会構造的な変化を背景に、住宅需要は底堅く、東京都心や地方都市好立地の分譲価格は上昇傾向にあります。また、不動産投資市場では、海外と比較した国内の良好な資金調達環境に支えられ、国内不動産への投資需要は旺盛な状況が続いています。

このような事業環境の下、当社グループの連結業績は、主力の不動産開発事業に加え、CCRC事業における利益率の向上や不動産投資事業における売却棟数の増加によって、中期経営計画（対象期間：2022年3月期～2026年3月期）に対し、順調に推移しました。その結果、当連結会計年度における業績として、売上高86,418百万円（前期比9.0%増）、営業利益8,943百万円（前期比6.1%増）、経常利益7,599百万円（前期比4.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益4,806百万円（前期比5.5%増）を計上いたしました。なお、当連結会計年度の引渡戸数は1,374戸17棟1区画、当連結会計期間末の管理戸数は23,565戸となっております。

(単位：百万円)

連結業績	2023年3月期	2024年3月期	増減額	通期予想	対予想
売上高	79,286	86,418	7,131	90,000	△3,581
営業利益	8,425	8,943	517	8,600	343
経常利益	7,280	7,599	319	7,500	99
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,557	4,806	248	4,800	6

引渡戸数	2023年3月期	2024年3月期	増減数	通期予想	対予想
分譲マンション	1,146戸	1,066戸	△80戸	1,118戸	△52戸
シニア向け分譲マンション	287戸	256戸	△31戸	242戸	14戸
分譲戸建	39戸	52戸	13戸	55戸	△3戸
合計	1,472戸	1,374戸	△98戸	1,415戸	△41戸

(注) 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を記載しております。

売却棟数	2023年3月期	2024年3月期	増減数	通期予想	対予想
棚卸資産（収益不動産）	4棟	8棟1区画	4棟1区画	10棟	△1棟
棚卸資産（アパート）	5棟	9棟	4棟	13棟	△4棟
合計	9棟	17棟1区画	8棟1区画	23棟	△5棟

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は、分譲マンション及び分譲戸建として「デュオヒルズ田原本駅前」（奈良県磯城郡）、「デュオヒルズ比治山レジデンス」（広島県広島市）、「デュオアベニュー新板橋」（東京都北区）など計1,118戸の引渡により、売上高50,862百万円(前期比1.9%増)、営業利益4,152百万円(前期比35.2%減)となりました。2022年12月に連結子会社化した株式会社ホームステージの収益寄与により増収した一方で、分譲マンション及び分譲戸建を合計した引渡戸数が前期比減少したことで、セグメント全体では増収減益となりました。

(II) CCRC事業

当連結会計年度におきましては、シニア向け分譲マンションとして「デュオセーヌ横浜川和町ガーデン」（神奈川県横浜市）など計256戸の引渡により、売上高12,083百万円(前期比8.2%減)、営業利益2,193百万円(前期比40.6%増)となりました。引渡戸数は、前期比減少したものの、利益率が向上したことで、セグメント全体では減収増益となりました。

(III) 不動産投資事業

当連結会計年度におきましては、売上高15,665百万円(前期比68.5%増)、営業利益2,251百万円(前期比3,954.5%増)を計上いたしました。主に棚卸資産(収益不動産及びアパート)の売却棟数が前期比増加したことで、セグメント全体では増収増益となりました。

① 不動産売上高

棚卸資産(収益不動産及びアパート)として「デュオフラッツ板橋本町」（東京都板橋区）、「デュオメゾン赤羽」（東京都北区）など計17棟1区画を計上し、売上高12,162百万円(前期比101.5%増)となりました。

② 賃貸収入

保有収益物件の安定稼働により、売上高3,133百万円(前期比8.2%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は、売上高7,806百万円(前期比13.0%増)、営業利益334百万円(前期比15.3%減)を計上いたしました。マンション管理戸数の増加により売上は伸長したものの、人件費増加等の影響により、セグメント全体では増収減益となりました。

① マンション管理収入

マンション管理において、「デュオヒルズ田原本駅前」（奈良県磯城郡）、「デュオヒルズ比治山レジデンス」（広島県広島市）などの管理受託を新たに開始し、売上高2,123百万円(前期比5.6%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3,709百万円(前期比3.3%増)を計上いたしました。

③ その他収入

ホテル運営、PFI事業、工事受託等において、売上高1,973百万円(前期比50.9%増)を計上いたしました。

(単位：百万円)

売上高	2023年3月期	2024年3月期	増減額
不動産開発	49,916	50,862	946
CCRC	13,166	12,083	△1,082
不動産投資	9,295	15,665	6,369
不動産関連サービス	6,908	7,806	897
全社・消去	—	—	—
合計	79,286	86,418	7,131

(単位：百万円)

営業利益	2023年3月期	2024年3月期	増減額
不動産開発	6,410	4,152	△2,258
CCRC	1,559	2,193	633
不動産投資	55	2,251	2,195
不動産関連サービス	395	334	△60
全社・消去	5	12	7
合計	8,425	8,943	517

(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は、主に収益不動産及びマンション用地の仕入進捗等で棚卸資産が増加したことにより、資産合計が164,399百万円(前連結会計年度末比11.5%増)、負債合計が117,541百万円(前連結会計年度末比12.1%増)、純資産合計が46,858百万円(前連結会計年度末比9.8%増)となりました。

(単位：百万円)

	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)	増減額
資産合計	147,504	164,399	16,895
負債合計	104,840	117,541	12,700
(うち有利子負債)	85,785	90,664	4,878
純資産合計	42,663	46,858	4,194
自己資本比率	23.6%	23.6%	—
D/Eレシオ	2.0倍	1.9倍	—
ROA	5.3%	4.9%	—
ROE	13.8%	13.1%	—

(注) 1. 有利子負債には、短期借入金、1年内償還予定の社債、1年内返済予定の長期借入金、社債、長期借入金を含んでいます。

2. D/Eレシオ：有利子負債／純資産

(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、棚卸資産の増加により支出が増加したものの、借入金の収入等により資金が増加したことで、現金及び現金同等物が377百万円増加し、その残高が29,001百万円となりました。

(単位：百万円)

	2023年3月期	2024年3月期
営業活動によるキャッシュフロー	△7,532	186
投資活動によるキャッシュフロー	△178	△2,407
財務活動によるキャッシュフロー	5,932	2,413
現金及び現金同等物の期末残高	28,623	29,001

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通りであります。

(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、186百万円(前年同期は、7,532百万円の減少)となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益の計上及び棚卸資産の増加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、2,407百万円(前年同期は、178百万円の減少)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

財務活動において増加した資金は、2,413百万円(前年同期は、5,932百万円の増加)となりました。これは主として、短期借入金の増加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(%)	24.4	23.6	23.6
時価ベースの自己資本比率(%)	18.0	19.8	24.4

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) 次期の見通し

2025年3月期の連結業績につきましては、売上高97,000百万円、営業利益9,400百万円、経常利益8,000百万円、親会社株主に帰属する当期純利益5,100百万円を予定しています。

また、2025年3月期における分譲マンション、シニア向け分譲マンション及び分譲戸建の引渡戸数は計1,239戸、棚卸資産（収益不動産及びアパート）の売却棟数は計25棟を予定しております。

(単位：百万円)

連結業績予想	2024年3月期	2025年3月期	増減額
売上高	86,418	97,000	10,581
営業利益	8,943	9,400	456
経常利益	7,599	8,000	400
親会社株主に帰属する当期純利益	4,806	5,100	293

引渡戸数	計画引渡戸数	契約済戸数	進捗率
分譲マンション	1,157戸	517戸	44.7%
シニア向け分譲マンション	67戸	15戸	22.4%
分譲戸建	15戸	1戸	6.7%
合計	1,239戸	533戸	43.0%

(注) 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を記載しております。

売却棟数	計画売却棟数
棚卸資産（収益不動産）	13棟
棚卸資産（アパート）	12棟
合計	25棟

(5) 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。また、中期経営計画(2022年3月期～2026年3月期)において「配当性向40%以上、かつD O E 4%以上」を掲げ、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おります。

当事業年度の配当金につきましては、1株当たり55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1株当たり27円を実施済みであることから、期末配当は1株当たり28円の配当を行う予定であります。

次期(2025年3月期)の配当金につきましては、1株当たり58円(第2四半期末配当29円、期末配当29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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	30,640	30,709
売掛金	479	991
商品	22	19
販売用不動産	22,455	19,279
仕掛販売用不動産	55,627	75,748
営業投資有価証券	606	909
前払費用	1,575	1,498
その他	6,238	3,611
貸倒引当金	△117	△124
流動資産合計	117,527	132,643
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	19,605	18,842
減価償却累計額	△5,888	△6,702
建物及び構築物(純額)	13,717	12,140
機械装置及び運搬具	45	60
減価償却累計額	△33	△34
機械装置及び運搬具(純額)	12	26
工具、器具及び備品	499	537
減価償却累計額	△431	△452
工具、器具及び備品(純額)	68	85
土地	9,158	10,870
リース資産	1,314	1,350
減価償却累計額	△878	△900
リース資産(純額)	435	449
建設仮勘定	—	119
有形固定資産合計	23,391	23,691
無形固定資産		
のれん	219	191
その他	363	631
無形固定資産合計	582	822
投資その他の資産		
投資有価証券	2,504	3,122
長期貸付金	334	504
繰延税金資産	1,071	1,300
その他	2,098	2,332
貸倒引当金	△5	△16
投資その他の資産合計	6,003	7,243
固定資産合計	29,977	31,756
資産合計	147,504	164,399

(単位：百万円)

	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)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,392	3,294
電子記録債務	2,347	6,289
短期借入金	5,239	9,857
1年内償還予定の社債	431	2,804
1年内返済予定の長期借入金	13,775	13,252
未払法人税等	1,512	2,006
前受金	3,990	5,256
賞与引当金	368	370
役員賞与引当金	28	18
アフターサービス引当金	24	31
その他	3,775	5,160
流動負債合計	33,884	48,342
固定負債		
社債	7,938	5,365
長期借入金	58,401	59,384
繰延税金負債	1,078	1,065
役員株式給付引当金	268	257
退職給付に係る負債	12	12
資産除去債務	952	895
その他	2,304	2,216
固定負債合計	70,956	69,198
負債合計	104,840	117,541
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	10,878	10,843
利益剰余金	18,907	21,743
自己株式	△1,002	△893
株主資本合計	33,783	36,693
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	205	757
為替換算調整勘定	805	1,343
その他の包括利益累計額合計	1,011	2,101
新株予約権	0	—
非支配株主持分	7,869	8,063
純資産合計	42,663	46,858
負債純資産合計	147,504	164,399

(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 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	79,286	86,418
売上原価	60,203	65,980
売上総利益	19,083	20,437
販売費及び一般管理費	10,657	11,494
営業利益	8,425	8,943
営業外収益		
受取利息	56	108
受取配当金	173	286
解約金収入	90	120
為替差益	71	—
補助金収入	108	—
保険解約返戻金	103	—
投資事業組合運用益	—	186
その他	66	159
営業外収益合計	669	860
営業外費用		
支払利息	1,047	1,215
支払手数料	255	360
為替差損	—	158
持分法による投資損失	458	433
その他	54	35
営業外費用合計	1,815	2,203
経常利益	7,280	7,599
特別利益		
固定資産売却益	4	12
その他の有価証券売却益	—	5
その他の関係会社有価証券売却益	72	—
特別利益合計	76	18
特別損失		
減損損失	5	70
固定資産除却損	—	2
関係会社株式評価損	—	19
災害による損失	4	4
店舗閉鎖損失	60	7
特別損失合計	69	105
税金等調整前当期純利益	7,286	7,512
法人税、住民税及び事業税	2,204	2,906
法人税等調整額	271	△398
法人税等合計	2,475	2,508
当期純利益	4,810	5,004
非支配株主に帰属する当期純利益	253	198
親会社株主に帰属する当期純利益	4,557	4,806

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	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	4,810	5,004
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△20	551
為替換算調整勘定	592	624
持分法適用会社に対する持分相当額	△54	△80
その他の包括利益合計	517	1,096
包括利益	5,328	6,100
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,056	5,896
非支配株主に係る包括利益	271	204

(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：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	5,000	10,882	15,858	△990	30,749
当期変動額					
剰余金の配当			△1,538		△1,538
親会社株主に帰属する 当期純利益			4,557		4,557
持分法適用会社の減少 に伴う利益剰余金増加高			29		29
自己株式の株式給付信託 への譲渡		11		109	121
自己株式の株式給付信託 からの譲受				△121	△121
支配継続子会社に対する 持分変動		△15			△15
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	3,048	△11	3,033
当期末残高	5,000	10,878	18,907	△1,002	33,783

	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	226	286	513	0	7,696	38,960
当期変動額						
剰余金の配当						△1,538
親会社株主に帰属する 当期純利益						4,557
持分法適用会社の減少 に伴う利益剰余金増加高						29
自己株式の株式給付信託 への譲渡						121
自己株式の株式給付信託 からの譲受						△121
支配継続子会社に対する 持分変動						△15
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△20	518	497	—	172	669
当期変動額合計	△20	518	497	—	172	3,703
当期末残高	205	805	1,011	0	7,869	42,663

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	5,000	10,878	18,907	△1,002	33,783
当期変動額					
剰余金の配当			△1,979		△1,979
親会社株主に帰属する 当期純利益			4,806		4,806
自己株式の処分		△34		68	33
連結除外に伴う利益剰余 金増加高			9		9
株式給付信託による自己 株式の処分				41	41
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△34	2,835	109	2,910
当期末残高	5,000	10,843	21,743	△893	36,693

	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	205	805	1,011	0	7,869	42,663
当期変動額						
剰余金の配当						△1,979
親会社株主に帰属する 当期純利益						4,806
自己株式の処分						33
連結除外に伴う利益剰余 金増加高						9
株式給付信託による自己 株式の処分						41
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	551	537	1,089	△0	194	1,284
当期変動額合計	551	537	1,089	△0	194	4,194
当期末残高	757	1,343	2,101	—	8,063	46,858

(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 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)
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	7,286	7,512
減価償却費	1,457	1,611
のれん償却額	18	28
関係会社株式評価損	—	19
減損損失	5	70
固定資産除売却損益 (△は益)	△4	△10
その他の有価証券売却益	—	△5
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△6	3
賞与引当金の増減額 (△は減少)	58	2
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	28	△9
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	44	30
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△137	△0
アフターサービス引当金の増減額 (△は減少)	△13	7
受取利息及び受取配当金	△229	△394
支払利息	1,047	1,215
持分法による投資損益 (△は益)	458	433
為替差損益 (△は益)	△71	158
補助金収入	△108	—
売上債権の増減額 (△は増加)	254	△512
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△15,604	△15,920
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	14	△274
前払費用の増減額 (△は増加)	△208	18
仕入債務の増減額 (△は減少)	378	4,843
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△191	△152
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△179	△274
前受金の増減額 (△は減少)	88	1,266
預り金の増減額 (△は減少)	203	△248
未払金の増減額 (△は減少)	702	1,914
その他	308	1,664
小計	△4,397	2,998
利息及び配当金の受取額	352	394
利息の支払額	△1,063	△1,153
補助金の受取額	108	—
法人税等の還付額	27	1,179
法人税等の支払額	△2,560	△3,233
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,532	186

(単位：百万円)

	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)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△571	△2,569
有形及び無形固定資産の売却による収入	108	32
投資有価証券の取得による支出	△23	△124
投資有価証券の売却による収入	57	—
投資有価証券からの分配による収入	592	398
その他の関係会社有価証券の売却による収入	700	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△267	—
その他の有価証券の取得による支出	—	△422
その他の有価証券の売却による収入	—	209
貸付けによる支出	△727	△172
貸付金の回収による収入	574	338
定期預金の預入による支出	△609	△140
定期預金の払戻による収入	650	91
エスクロー口座への振替による支出	△1,100	—
その他	437	△49
投資活動によるキャッシュ・フロー	△178	△2,407
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△3,380	4,479
長期借入れによる収入	38,707	31,784
長期借入金の返済による支出	△28,625	△31,550
社債の発行による収入	500	250
社債の償還による支出	△595	△463
非支配株主からの払込みによる収入	40	26
新株予約権の行使による自己株式の処分による収入	—	33
配当金の支払額	△1,537	△1,980
非支配株主への払戻による支出	△22	△10
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	△101	△1
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入	5	—
使途制約付預金の払出による収入	1,157	357
その他	△213	△512
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,932	2,413
現金及び現金同等物に係る換算差額	257	187
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,519	379
現金及び現金同等物の期首残高	30,143	28,623
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△2
現金及び現金同等物の期末残高	28,623	29,001

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(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」の4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 2022年4月1日 至 2023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	計		
売上高							
外部顧客への売上高	49,916	13,166	9,295	6,908	79,286	—	79,286
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	314	188	503	△503	—
計	49,916	13,166	9,610	7,097	79,789	△503	79,286
セグメント利益	6,410	1,559	55	395	8,420	5	8,425
セグメント資産	49,289	9,210	59,216	2,333	120,050	27,454	147,504
その他項目							
減価償却費	22	3	1,326	33	1,386	71	1,457
のれん償却費	4	—	2	11	18	—	18
減損損失	—	—	—	5	5	—	5
持分法適用会社への投資額	—	—	907	—	907	—	907
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,260	1	345	44	1,652	117	1,769

- (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△3百万円、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8百万円であります。
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△37百万円、各報告セグメントに配分出来ない額20,617百万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6,874百万円であります。
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60百万円であります。
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117百万円であります。
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。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	計		
売上高							
外部顧客への売上高	50,862	12,083	15,665	7,806	86,418	—	86,418
セグメント間の内部売上高又は振替高	16	—	822	136	975	△975	—
計	50,878	12,083	16,487	7,943	87,394	△975	86,418
セグメント利益	4,152	2,193	2,251	334	8,931	12	8,943
セグメント資産	53,374	9,849	72,766	2,625	138,615	25,784	164,399
その他項目							
減価償却費	18	3	1,452	44	1,519	92	1,611
のれん償却費	14	—	2	11	28	—	28
減損損失	55	—	—	14	70	—	70
持分法適用会社への投資額	—	—	555	—	555	—	555
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	19	1	2,125	122	2,268	375	2,643

- (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7百万円、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5百万円であります。
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△49百万円、各報告セグメントに配分出来ない額16,692百万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9,141百万円であります。
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)の減価償却費91百万円であります。
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375百万円であります。
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。
7. 報告セグメントの見直しに伴い、第1四半期連結会計期間より、報告セグメントを従来の「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」及び「その他事業」の5区分から、「不動産開発事業」、「CCRC事業」、「不動産投資事業」及び「不動産関連サービス事業」の4区分に変更しています。なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成しています。

【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

(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	67,106	3,049	2,010	3,589	3,530	79,286

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

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、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 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

(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	72,576	3,426	2,123	3,709	4,582	86,418

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

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、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 2022年4月1日 至 2023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 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023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	計		
当期償却額	4	—	2	11	18	—	18
当期減損損失	—	—	—	—	—	—	—
当期末残高	68	—	10	139	219	—	219

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	計		
当期償却額	14	—	2	11	28	—	28
当期減損損失	—	—	—	—	—	—	—
当期末残高	53	—	8	128	191	—	191

【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)

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 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	983円48銭	1,091円23銭
1株当たり当期純利益	128円83銭	135円32銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	128円62銭	135円28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 (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(百万円)	42,663	46,858
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	7,869	8,063
(うち新株予約権(百万円))	(0)	(-)
(うち非支配株主持分(百万円))	(7,869)	(8,063)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	34,794	38,795
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	1,365,112
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	35,551,663

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 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(百万円)	4,557	4,806
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)	4,557	4,806
普通株式の期中平均株式数(株)	35,379,263	35,519,501
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)	57,143	9,174
(うち新株予約権(株))	(57,143)	(9,174)
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570,550株、当連結会計年度において498,150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464,906株、当連結会計年度において515,557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

セグメントの名称	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)	前期比 (%)
	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	49,277	49,770	101.0
② その他収入	638	1,092	171.0
不動産開発事業合計	49,916	50,862	101.9
(II) CCRC事業			
① 不動産売上高	11,793	10,643	90.3
② その他収入	1,372	1,440	104.9
CCRC事業合計	13,166	12,083	91.8
(III) 不動産投資事業			
① 不動産売上高	6,035	12,162	201.5
② 賃貸収入	2,896	3,133	108.2
③ その他収入	363	368	101.5
不動産投資事業合計	9,295	15,665	168.5
(IV) 不動産関連サービス事業			
① マンション管理収入	2,010	2,123	105.6
② スポーツクラブ運営収入	3,589	3,709	103.3
③ その他収入	1,308	1,973	150.9
不動産関連サービス事業合計	6,908	7,806	113.0
合計	79,286	86,418	109.0

(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 2022年4月1日 至 2023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	639戸 -区画 -棟 25,494百万円 (注) 2	1,129戸 1区画 -棟 50,021百万円 (119.2%)	1,185戸 -区画 -棟 49,277百万円 (135.7%)	714戸 1区画 -棟 30,447百万円 (119.4%)
CCRC事業	66戸 -区画 -棟 3,034百万円	313戸 -区画 -棟 12,788百万円 (92.4%)	287戸 -区画 -棟 11,793百万円 (60.9%)	92戸 -区画 -棟 4,029百万円 (132.8%)
不動産 投資事業	-戸 -区画 2棟 664百万円	9戸 -区画 8棟 5,729百万円 (49.4%)	9戸 -区画 9棟 6,035百万円 (47.2%)	-戸 -区画 1棟 357百万円 (53.8%)
合計	705戸 -区画 2棟 29,193百万円	1,451戸 1区画 8棟 68,538百万円 (101.7%)	1,481戸 -区画 9棟 67,106百万円 (98.0%)	806戸 1区画 1棟 34,834百万円 (119.3%)

区分	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	709戸 1区画 -棟 30,447百万円	964戸 1区画 -棟 43,639百万円 (87.2%)	1,118戸 2区画 -棟 49,770百万円 (101.0%)	555戸 -区画 -棟 24,316百万円 (79.9%)
CCRC事業	92戸 -区画 -棟 4,029百万円	179戸 -区画 -棟 7,352百万円 (57.5%)	256戸 -区画 -棟 10,643百万円 (90.3%)	15戸 -区画 -棟 738百万円 (18.3%)
不動産 投資事業	-戸 -区画 1棟 357百万円	-戸 1区画 17棟 12,654百万円 (220.9%)	-戸 1区画 17棟 12,162百万円 (201.5%)	-戸 -区画 1棟 850百万円 (237.7%)
合計	801戸 1区画 1棟 34,834百万円	1,143戸 2区画 17棟 63,647百万円 (92.9%)	1,374戸 3区画 17棟 72,576百万円 (108.2%)	570戸 -区画 1棟 25,905百万円 (74.4%)

- (注) 1. 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。
2. 前連結会計年度における期初契約数及び取扱高には、期中に連結の範囲に含まれた(株)ホームステージの期初契約数及び取扱高は含んでおりません。
3. 不動産開発事業のうち、共同事業物件における共同事業者への持分売却については、記載の戸数から除外しております。