2025年３月期　決算短信〔日本基準〕（連結）

2025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）常務執行役員ＩＲ室長　（氏名）野口　恭久　ＴＥＬ　072-437-9010
定時株主総会開催予定日　2025年６月18日　配当支払開始予定日　2025年６月19日
有価証券報告書提出予定日　2025年６月17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）

１．2025年３月期の連結業績（2024年４月１日～2025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	%
2025年３月期	123,927	2.9	7,894	8.7	6,987	5.2	4,764	4.5
2024年３月期	120,388	5.0	7,264	15.6	6,643	15.7	4,559	19.4

（注）包括利益　2025年３月期　4,873百万円（3.4%）　2024年３月期　4,714百万円（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	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	%	%	%
2025年３月期	131.61	―	9.0	4.0	6.4
2024年３月期	126.69	―	9.3	4.1	6.0

（参考）持分法投資損益　2025年３月期　―百万円　2024年３月期　―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
2025年３月期	183,210	54,674	29.8	1,518.50
2024年３月期	168,212	51,004	30.3	1,413.94

（参考）自己資本　2025年３月期　54,674百万円　2024年３月期　51,004百万円

（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
2025年３月期	2,738	△16,290	11,361	21,562
2024年３月期	5,990	△8,203	5,672	23,752

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	%	%
2024年３月期	―	14.00	―	16.00	30.00	1,103	23.7	2.2
2025年３月期	―	14.00	―	18.00	32.00	1,170	24.3	2.2
2026年３月期（予想）	―	16.00	―	16.00	32.00		31.1	

（注）2025年３月期における１株当たり期末配当金については、13円から18円に変更しております。詳細につきましては、本日（2025年５月２日）公表いたしました「剰余金の配当（増配）に関するお知らせ」をご覧ください。

３．2026年３月期の連結業績予想（2025年４月１日～2026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）	66,700	11.2	4,200	2.0	3,700	0.6	2,400	△3.2	66.66
通期	126,000	1.7	7,200	△8.8	5,700	△18.4	3,700	△22.3	102.76

※　注記事項

（１）期中における連結範囲の重要な変更：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：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

（注）詳細は、【添付資料】Ｐ13「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（会計方針の変更に関する注記）」をご覧ください。

（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）	2025年３月期	36,849,912株	2024年３月期	36,849,912株
②　期末自己株式数	2025年３月期	844,289株	2024年３月期	776,889株
③　期中平均株式数	2025年３月期	36,201,439株	2024年３月期	35,988,757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

１．2025年３月期の個別業績（2024年４月１日～2025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	%
2025年３月期	95,054	1.6	4,731	12.0	3,914	6.7	2,768	5.9
2024年３月期	93,513	4.0	4,225	18.2	3,670	22.6	2,614	28.4

	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
2025年３月期	76.47	―
2024年３月期	72.64	―

（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
2025年３月期	150,977	40,981	27.1	1,138.18
2024年３月期	138,793	39,307	28.3	1,089.66

（参考）自己資本　2025年３月期　40,981百万円　2024年３月期　39,307百万円

２．2026年３月期の個別業績予想（2025年４月１日～2026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)	51,400	29.3	2,700	116.5	2,100	111.4	1,400	104.8	38.88
通期	95,400	0.4	4,100	△13.3	2,700	△31.0	1,800	△35.0	49.99

※　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】Ｐ５「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 …… 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
連結損益計算書 …… 8
連結包括利益計算書 …… 9
（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
（会計方針の変更に関する注記） …… 13
（追加情報の注記） …… 13
（セグメント情報等の注記） …… 14
（１株当たり情報の注記） …… 17
（重要な後発事象の注記） …… 17

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、年初に大手自動車メーカーの出荷停止などから一時停滞感を強めたものの、年央以降は個人消費の復調や好調なインバウンド需要により回復基調を維持しております。また、2024年３月にマイナス金利政策が終了となり、同年７月には日経平均株価が史上最高値を更新、公示地価上昇率や春闘賃上げ率がバブル期以来の伸びを記録するなど、幅広い分野でインフレ経済への回帰が見られました。一方で、円安や人手不足、海外景気の減速・停滞が逆風となり、依然としてデフレギャップ解消には至っておりませんが、賃金の持続的上昇、コスト増の販売価格への転嫁、サービスを含めた物価上昇の広がりにより、デフレからの脱却は着実に現実になりつつあります。

不動産業界におきましては、2025年度の公示地価が全国の全用途平均でバブル崩壊後最高となる前年比2.7%上昇となり、４年連続で公示価格は上昇、加えてインフレ及び人手不足に伴う建築コストの上昇も著しく、新築住宅の価格は高騰しました。更には日銀による政策金利の見直しもあり、購買力への影響も懸念されましたが、景気は緩やかに回復、賃金も上昇しており、金利上昇も僅少でしたので、不動産市場は堅調でありました。また、新築住宅の価格高騰により中古流通市場が活況となり、賃貸住宅等投資用不動産市場も好調に推移しました。

このような環境下におきまして、当社グループの当連結会計年度の経営成績は、売上高については安定的に拡大している賃貸及び管理事業と、住宅流通事業が伸長して全体を牽引し、利益については、特に分譲住宅事業において採算性が改善したことを主因に前期を大きく上回ることができました。富裕層を対象とした土地有効活用事業も引き続き順調でした。以上により、売上高、各段階利益ともに前期実績、期初予想を上回り、過去最高の業績を上げることができました。

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、当連結会計年度の分譲マンションの引渡戸数が284戸（前期は239戸）と前連結会計年度に比べて増加しましたが、戸建自由設計住宅等の引渡戸数が486戸（前期は537戸）と前連結会計年度に比べて大幅に減少した結果、当セグメントの売上高は34,718百万円（前期比2.1%減）となりました。一方で、利益率が大きく改善したことに加えて、広告宣伝費を中心に販売費及び一般管理費も減少したことにより、セグメント利益は2,251百万円（前期比21.3%増）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1,081戸（前期は1,016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ており、当セグメントの売上高は26,661百万円（前期比7.2%増）と増加しましたが、利益率が下降したことにより、セグメント利益は876百万円（前期比3.6%減）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135棟（前期は137棟）と前連結会計年度に比べて微減となり、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51件（前期は59件）と減少しました。また、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若干増加しました。その結果、当セグメントの売上高は32,010百万円（前期比0.3%増）となり、セグメント利益は2,763百万円（前期比6.4%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が増加したことにより、当セグメントの売上高は30,989百万円（前期比10.6%増）となり、セグメント利益は3,924百万円（前期比15.4%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ことにより、当セグメントの売上高は2,600百万円（前期比12.8%増）となり、セグメント利益は94百万円（前期はセグメント損失19百万円）となりました。

その他セグメントにおいては、保険代理店事業に係る収益を計上しており、当連結会計年度における当セグメントの売上高は178百万円（前期比2.1%増）となり、セグメント利益は132百万円（前期比2.6%増）となりました。

当連結会計年度の経営成績は、売上高123,927百万円（前期比2.9%増）を計上し、営業利益7,894百万円（前期比8.7%増）、経常利益6,987百万円（前期比5.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益4,764百万円（前期比4.5%増）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119,108百万円となり、前連結会計年度末に比べ5,942百万円増加しました。これは主として、現金及び預金の減少額2,189百万円及び棚卸資産の増加額8,348百万円等を反映したものであります。固定資産は64,101百万円となり、前連結会計年度末に比べ9,054百万円増加しました。これは主として、建物及び構築物の増加額3,443百万円及び土地の増加額5,448百万円等を反映したものであります。

この結果、総資産は183,210百万円となり、前連結会計年度末に比べ14,997百万円増加しました。

②　負　債

当連結会計年度末における流動負債は55,189百万円となり、前連結会計年度末に比べ10,443百万円増加しました。これは主として、短期借入金の増加額12,038百万円及び契約負債の増加額554百万円並びに支払手形・工事未払金の減少額2,325百万円等を反映したものであります。固定負債は73,346百万円となり、前連結会計年度末に比べ884百万円増加しました。これは主として、長期借入金の増加額1,555百万円及びその他固定負債の減少額111百万円等を反映したものであります。

この結果、負債合計は128,535百万円となり、前連結会計年度末に比べ11,327百万円増加しました。

③　純資産

当連結会計年度末における純資産合計は54,674百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,669百万円増加しました。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4,764百万円及び自己株式の処分による増加額168百万円並びに自己株式の取得による減少額269百万円及び剰余金の配当1,103百万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29.8%（前連結会計年度末は30.3%）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 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025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	26,700,000千円	32,500,000千円
借入実行残高	12,694,501	16,751,267
差引額	14,005,499	15,748,733
コミット型タームローンの借入可能枠	8,325,310千円	6,564,000千円

（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2,189百万円の減少となり、当連結会計年度末には21,562百万円（前期比9.2％減）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2,738百万円（前期比54.3％減）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6,986百万円（前期比5.0％増）並びに棚卸資産の増加額2,114百万円（前期比18.7％減）、仕入債務の減少額2,426百万円（前期は2,570百万円の獲得）及び法人税等の支払額2,239百万円（前期比37.8％増）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16,290百万円（前期比98.6％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16,128百万円（前期比101.4％増）及び無形固定資産の取得による支出148百万円（前期比27.1％減）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）

財務活動により得られた資金は11,361百万円（前期比100.3％増）となりました。これは主に、長短借入金の純増加額6,409百万円（前期比89.2％増）、社債の償還による支出700百万円（前期比20.0％減）及び配当金の支払額1,103百万円（前期比11.1％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

	2021年３月期	2022年３月期	2023年３月期	2024年３月期	2025年３月期
自己資本比率（％）	28.1	28.9	30.5	30.3	29.8
時価ベースの自己資本比率（％）	17.9	14.5	15.7	16.6	13.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	3.2	14.2	10.1	16.0	39.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	35.8	8.3	11.9	6.9	2.2

（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。

（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、四半世紀以上続いたデフレ経済からの脱却に向けて正念場を迎えており、物価と賃金の上昇モメンタムを如何に持続し、景気の好循環を確かなものにできるかが大きな関心事となっております。株式市場は活況を呈し、2025年春闘でも大幅賃上げが実現しましたが、実体経済はインフレに伴う実質雇用者報酬の伸び悩みにより国内消費は低調であり、そのような中、金融緩和が解除されましたので、好循環への軌道に乗れるかどうかは不確実との声もあります。しかしながら、円安を背景に大企業の業績は引き続き好調さを持続すると見られ、いわゆる2024年問題を契機とした人手不足や生産性向上に向けた対策が企業の喫緊の課題となり、これが賃金上昇や価格転嫁の引き金になる可能性は一定程度あると見られておりますので、物価の趨勢とともに、このあたりについても期待感を持って注視していきたいところです。

当社グループが属する不動産業界におきましては、土地価格や建築価格の高止まりの状況は続いており、販売環境は依然厳しいと言わざるを得ませんが、翌連結会計年度における当社の新築分譲事業につきましては、新築戸建は販売戸数が若干減少する見通しながら、新規竣工の分譲マンション３棟の引渡しと、竣工済み分譲マンションの未受注在庫の受注促進により、当連結会計年度以上の販売戸数を確保して新築戸建の販売戸数減を補い、また、売り急がず丁寧な販売活動を継続することで、戸当たり利益を増やし、新築分譲部門全体で増益を見込んでおります。更に、土地有効活用事業につきましては、富裕層や投資家による収益物件取得や建築ニーズは引き続き旺盛でありますので、当連結会計年度以上の業績を見込み、賃貸及び管理事業についても、管理物件の増加と高稼働維持により、安定した業績を維持できる見通しであります。当社グループの強みであるバランス経営を活かし、特に堅調な土地有効活用事業と賃貸及び管理事業が更に伸長することで、売上高、各段階利益ともに堅調に推移すると見込んでおりますので、翌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）	123,927	126,000	2,072	1.7％
営業利益（百万円）	7,894	7,200	△694	△8.8％
経常利益（百万円）	6,987	5,700	△1,287	△18.4％
親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	4,764	3,700	△1,064	△22.3％

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経営する」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 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,767,903	21,578,146
受取手形	40,065	84,205
完成工事未収入金	201,919	212,353
契約資産	365,450	298,156
販売用不動産	23,315,179	28,264,795
仕掛販売用不動産	29,644,852	29,093,601
開発用不動産	32,528,685	36,475,659
未成工事支出金	3,707	4,005
貯蔵品	35,795	39,065
その他	3,308,591	3,102,803
貸倒引当金	△46,325	△44,324
流動資産合計	113,165,824	119,108,467
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	17,909,582	21,352,690
機械装置及び運搬具（純額）	124,950	100,513
工具、器具及び備品（純額）	241,732	218,616
土地	31,091,038	36,539,394
リース資産（純額）	28,966	3,193
建設仮勘定	412,296	116,653
有形固定資産合計	49,808,567	58,331,062
無形固定資産		
のれん	82,831	55,156
その他	528,606	527,030
無形固定資産合計	611,437	582,186
投資その他の資産		
投資有価証券	701,097	872,711
長期貸付金	32,007	27,048
繰延税金資産	1,401,030	1,418,627
その他	2,494,734	2,871,828
貸倒引当金	△1,843	△1,824
投資その他の資産合計	4,627,026	5,188,391
固定資産合計	55,047,030	64,101,640
資産合計	168,212,855	183,210,108

（単位：千円）

	前連結会計年度 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	6,703,090	4,377,110
電子記録債務	971,877	871,507
契約負債	1,986,703	2,541,565
短期借入金	23,029,121	35,067,725
１年内償還予定の社債	700,000	550,000
リース債務	51,247	15,899
未払法人税等	1,336,704	1,401,863
前受金	3,625,075	3,369,195
賞与引当金	337,300	380,300
役員株式給付引当金	28,079	29,948
株式給付引当金	179,448	194,103
その他	5,797,264	6,390,228
流動負債合計	44,745,911	55,189,446
固定負債		
社債	1,225,000	675,000
長期借入金	70,844,717	72,400,571
リース債務	15,164	2,448
資産除去債務	28,374	28,627
繰延税金負債	9,194	9,465
再評価に係る繰延税金負債	52,645	54,193
その他	286,889	175,750
固定負債合計	72,461,986	73,346,055
負債合計	117,207,898	128,535,501
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,872,064	4,872,064
資本剰余金	5,642,979	5,642,979
利益剰余金	40,770,337	44,431,376
自己株式	△486,700	△586,883
株主資本合計	50,798,680	54,359,536
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	131,371	241,712
土地再評価差額金	74,904	73,357
その他の包括利益累計額合計	206,276	315,069
純資産合計	51,004,956	54,674,606
負債純資産合計	168,212,855	183,210,108

（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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
売上高	120,388,755	123,927,013
売上原価	101,769,150	104,314,307
売上総利益	18,619,605	19,612,706
販売費及び一般管理費		
販売手数料	1,636,663	1,656,894
広告宣伝費	1,246,582	1,093,724
販売促進費	70,036	62,812
給料及び賞与	2,872,847	3,098,140
賞与引当金繰入額	152,805	179,148
役員株式給付引当金繰入額	28,079	27,256
株式給付引当金繰入額	107,706	115,668
貸倒引当金繰入額	12,432	6,252
事業税	143,800	163,100
消費税等	958,027	1,112,755
減価償却費	354,763	358,714
のれん償却額	27,674	27,674
賃借料	331,253	287,523
その他	3,411,983	3,528,837
販売費及び一般管理費合計	11,354,655	11,718,502
営業利益	7,264,950	7,894,203
営業外収益		
受取利息	788	3,724
受取配当金	17,750	23,818
受取手数料	51,100	57,584
違約金収入	22,200	32,590
補助金収入	145,751	218,036
その他	60,584	49,862
営業外収益合計	298,175	385,616
営業外費用		
支払利息	871,150	1,236,379
社債発行費	10,629	－
その他	38,112	56,122
営業外費用合計	919,891	1,292,501
経常利益	6,643,233	6,987,318
特別利益		
固定資産売却益	12,098	299
特別利益合計	12,098	299
特別損失		
固定資産売却損	－	1,031
固定資産除却損	713	82
特別損失合計	713	1,113
税金等調整前当期純利益	6,654,618	6,986,504
法人税、住民税及び事業税	1,962,782	2,300,800
法人税等調整額	132,438	△78,600
法人税等合計	2,095,221	2,222,199
当期純利益	4,559,397	4,764,305
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	4,559,397	4,764,305

（連結包括利益計算書）

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
当期純利益	4,559,397	4,764,305
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	155,580	110,340
土地再評価差額金	－	△1,547
その他の包括利益合計	155,580	108,793
包括利益	4,714,977	4,873,098
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	4,714,977	4,873,098
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　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	4,872,064	5,642,979	37,203,879	△685,821	47,033,101
当期変動額					
剰余金の配当			△992,939		△992,939
親会社株主に帰属する当期純利益			4,559,397		4,559,397
自己株式の取得				△34	△34
自己株式の処分				199,154	199,154
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	－	3,566,458	199,120	3,765,579
当期末残高	4,872,064	5,642,979	40,770,337	△486,700	50,798,680

	その他の包括利益累計額			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	△24,208	74,904	50,696	47,083,797
当期変動額				
剰余金の配当				△992,939
親会社株主に帰属する当期純利益				4,559,397
自己株式の取得				△34
自己株式の処分				199,154
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	155,580	－	155,580	155,580
当期変動額合計	155,580	－	155,580	3,921,159
当期末残高	131,371	74,904	206,276	51,004,956

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025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	5,642,979	40,770,337	△486,700	50,798,680
当期変動額					
剰余金の配当			△1,103,265		△1,103,265
親会社株主に帰属する当期純利益			4,764,305		4,764,305
自己株式の取得				△269,144	△269,144
自己株式の処分				168,961	168,961
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	－	3,661,039	△100,183	3,560,856
当期末残高	4,872,064	5,642,979	44,431,376	△586,883	54,359,536

	その他の包括利益累計額			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	131,371	74,904	206,276	51,004,956
当期変動額				
剰余金の配当				△1,103,265
親会社株主に帰属する当期純利益				4,764,305
自己株式の取得				△269,144
自己株式の処分				168,961
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	110,340	△1,547	108,793	108,793
当期変動額合計	110,340	△1,547	108,793	3,669,649
当期末残高	241,712	73,357	315,069	54,674,606

（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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025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	6,654,618	6,986,504
減価償却費	1,250,552	1,397,874
のれん償却額	27,674	27,674
社債発行費	10,629	－
有形固定資産売却損益（△は益）	△12,098	731
有形固定資産除却損	713	82
貸倒引当金の増減額（△は減少）	3,790	△2,018
賞与引当金の増減額（△は減少）	4,700	43,000
役員株式給付引当金の増減額（△は減少）	－	1,869
株式給付引当金の増減額（△は減少）	5,694	14,654
受取利息及び受取配当金	△18,538	△27,542
支払利息	871,150	1,236,379
売上債権の増減額（△は増加）	32,247	△54,573
契約資産の増減額（△は増加）	57,880	67,293
棚卸資産の増減額（△は増加）	△2,600,644	△2,114,863
その他の流動資産の増減額（△は増加）	△670,027	211,606
仕入債務の増減額（△は減少）	2,570,665	△2,426,350
契約負債の増減額（△は減少）	△375,678	554,862
その他債務の増減額(△は減少)	437,467	300,116
その他	199,050	△24,321
小計	8,449,847	6,192,979
利息及び配当金の受取額	18,538	27,532
利息の支払額	△863,573	△1,242,663
法人税等の支払額	△1,625,475	△2,239,095
法人税等の還付額	11,627	－
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,990,964	2,738,753
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	－	△2,000,000
定期預金の払戻による収入	－	2,000,000
有形固定資産の取得による支出	△8,009,495	△16,128,706
有形固定資産の売却による収入	47,895	11,145
無形固定資産の取得による支出	△204,040	△148,750
貸付金の回収による収入	5,542	4,958
その他	△43,575	△28,890
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,203,672	△16,290,243
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）	△260,660	8,035,100
長期借入れによる収入	49,679,952	44,322,114
長期借入金の返済による支出	△42,234,766	△38,762,757
社債の発行による収入	736,245	－
社債の償還による支出	△875,000	△700,000
自己株式の売却による収入	13	－
自己株式の取得による支出	△34	△270,759
リース債務の返済による支出	△42,888	△51,736
割賦債務の返済による支出	△337,603	△106,961
配当金の支払額	△992,939	△1,103,265
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,672,318	11,361,733
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	3,459,610	△2,189,756
現金及び現金同等物の期首残高	20,292,764	23,752,375
現金及び現金同等物の期末残高	23,752,375	21,562,618

（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。

（会計方針の変更に関する注記）

（「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用）

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号　2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20－３項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号　2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。）第65－２項(２)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

（追加情報の注記）

（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いたしました。その内容は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
建物及び構築物	868,759千円	1,655,198千円
土地	2,111,643	4,578,846
計	2,980,403	6,234,044

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50,496千円、80,000株、当連結会計年度37,375千円、55,500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385,519千円、622,500株、当連結会計年度229,679千円、364,400株であります。

（セグメント情報等の注記）

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、分譲マンション及び土地の販売を行っております。「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。「その他事業」は、前述の報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、保険代理店事業を行っております。

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　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	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	計		
売上高								
外部顧客への売上高	35,461,784	24,881,435	30,342,743	28,027,102	1,500,855	120,213,919	174,836	120,388,755
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	1,564,870	－	805,012	2,369,882	－	2,369,882
計	35,461,784	24,881,435	31,907,613	28,027,102	2,305,868	122,583,802	174,836	122,758,638
セグメント利益又は損失（△）	1,856,624	909,664	2,952,335	3,400,386	△19,907	9,099,103	129,335	9,228,439
セグメント資産	64,238,907	11,177,811	25,545,237	36,969,383	2,162,648	140,093,988	9,391	140,103,379
その他の項目								
減価償却費	292,337	34,608	40,418	767,176	3,355	1,137,896	623	1,138,519
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	291,623	6,171	1,869	7,374,549	1,428	7,675,642	349	7,675,991

（注）１．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又は損失に与える影響はありません。

２．「その他」の区分は、報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、当社が行っている保険代理店事業を含んでおります。

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025年３月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント						その他	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	計		
売上高								
外部顧客への売上高	34,718,174	26,661,279	30,120,636	30,989,009	1,259,327	123,748,425	178,587	123,927,013
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	1,889,368	－	1,341,660	3,231,028	－	3,231,028
計	34,718,174	26,661,279	32,010,004	30,989,009	2,600,987	126,979,454	178,587	127,158,042
セグメント利益	2,251,211	876,908	2,763,092	3,924,836	94,245	9,910,294	132,648	10,042,943
セグメント資産	66,979,379	14,026,841	27,771,137	45,816,746	2,196,118	156,790,222	31,542	156,821,765
その他の項目								
減価償却費	296,928	30,816	38,885	906,332	3,180	1,276,143	586	1,276,730
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	243,654	20,289	33,738	11,352,144	－	11,649,827	286	11,650,113

（注）１．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。

２．「その他」の区分は、報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、当社が行っている保険代理店事業を含んでおります。

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	122,583,802	126,979,454
「その他」の区分の売上高	174,836	178,587
セグメント間取引消去	△2,369,882	△3,231,028
連結財務諸表の売上高	120,388,755	123,927,013

（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	9,099,103	9,910,294
「その他」の区分の利益	129,335	132,648
セグメント間取引消去	△108,819	△226,632
全社費用（注）	△1,854,669	△1,922,107
連結財務諸表の営業利益	7,264,950	7,894,203

（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	140,093,988	156,790,222
「その他」の区分の資産	9,391	31,542
全社資産（注）	28,109,475	26,388,343
連結財務諸表の資産合計	168,212,855	183,210,108

（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		その他		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	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	1,137,896	1,276,143	623	586	112,032	121,143	1,250,552	1,397,874
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	7,675,642	11,649,827	349	286	172,782	60,635	7,848,773	11,710,749

（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　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

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　2024年４月１日　至　2025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　2023年４月１日　至　2024年３月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025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　2023年４月１日　至　2024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	－	－	－	－	82,831	－	82,831

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025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	－	－	－	－	55,156	－	55,156

【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　2023年４月１日　至　2024年３月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025年３月31日）

該当事項はありません。

（１株当たり情報の注記）

	前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
１株当たり純資産額	1,413.94円	1,518.50円
１株当たり当期純利益	126.69円	131.61円

（注）１．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776千株、当連結会計年度844千株）。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861千株、当連結会計年度648千株）。

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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025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）	4,559,397	4,764,305
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）	4,559,397	4,764,305
普通株式の期中平均株式数（千株）	35,988	36,201

（重要な後発事象の注記）

該当事項はありません。