

2025年5月15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) 埴 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 2025年6月23日 配当支払開始予定日 2025年6月24日
有価証券報告書提出予定日 2025年6月20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. 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	342,553	21.0	17,255	51.9	15,124	49.3	8,862	31.4
2024年3月期	283,084	17.0	11,362	△40.8	10,130	△45.1	6,743	△43.1

（注）包括利益 2025年3月期 10,265百万円（32.9%） 2024年3月期 7,725百万円（△39.0%）

	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	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	570.44	570.31	15.5	5.6	5.0
2024年3月期	427.74	427.60	12.8	4.5	4.0

（参考）持分法投資損益 2025年3月期 △43百万円 2024年3月期 △4百万円

- （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。
2. 「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）等を当連結会計年度の期首から適用しており、2024年3月期に係る各数値については遡及適用後の数値となっております。

（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
2025年3月期	294,552	68,801	20.4	3,883.65
2024年3月期	245,938	61,024	22.1	3,447.42

（参考）自己資本 2025年3月期 60,127百万円 2024年3月期 54,376百万円

- （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。
2. 「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）等を当連結会計年度の期首から適用しており、2024年3月期に係る各数値については遡及適用後の数値となっております。

（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
2025年3月期	△626	△7,539	22,214	67,204
2024年3月期	△15,281	△4,891	27,072	53,156

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	—	118.00	—	62.00	180.00	2,855	42.1	6.2
2025年3月期	—	65.00	—	86.00	151.00	2,364	26.5	4.1
2026年3月期（予想）	—	100.00	—	100.00	200.00		25.8	

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、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	370,000	8.0	23,000	33.3	20,000	32.2	12,000	35.4	775.09

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更：無
新規 ー社 (社名)、除外 ー社 (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)	2025年3月期	15,863,800株	2024年3月期	15,862,600株
② 期末自己株式数	2025年3月期	381,644株	2024年3月期	89,591株
③ 期中平均株式数	2025年3月期	15,536,014株	2024年3月期	15,765,573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. 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	198,683	24.4	9,889	65.9	8,478	22.8	5,743	7.5
2024年3月期	159,700	11.3	5,961	△49.2	6,903	△40.3	5,341	△35.4

	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	369.66	369.58
2024年3月期	338.82	338.72

(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		%		円 銭
2025年3月期	200,719		45,194		22.5		2,918.12
2024年3月期	174,452		42,424		24.3		2,688.50

(参考) 自己資本 2025年3月期 45,178百万円 2024年3月期 42,405百万円

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、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	210,000	5.7	11,700	38.0	8,400	46.3	542.56

※ 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。

(金額の表示単位の変更について)

当社の連結財務諸表に掲載される科目その他の事項の金額については、従来、千円単位で記載しておりましたが、当連結会計年度より百万円単位で記載することに変更いたしました。なお、比較を容易にするため、前連結会計年度についても百万円単位に変更して記載しております。

○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	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	3
3. 連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 連結貸借対照表	4
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	6
(3) 連結株主資本等変動計算書	8
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	11
(会計方針の変更に関する注記)	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	11
(連結貸借対照表に関する注記)	11
(セグメント情報等の注記)	12
(1株当たり情報)	16
(重要な後発事象)	17
(追加情報)	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、所得環境の改善や堅調なインバウンド需要により緩やかな回復基調を維持しているものの、資源価格の高騰や金利の上昇等により、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、資材価格の高騰や人件費の上昇を背景に住宅価格が上昇する中、地域差はあるものの、需要は堅調に推移しました。

このような経営環境のもと当社グループは、「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を軸に新規エリアへの進出や既存営業エリアの深耕、M&Aによるシェア拡大を図ってまいりました。また、戸建住宅はZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）水準仕様への全棟移行を進めており、多様化する顧客需要や政府の省エネ住宅支援への対応を図っております。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は342,553百万円（前期比21.0%増）となり、過去最高となりました。利益面では、人件費上昇等の影響があるものの、生産性の向上や市場在庫の調整が進んだことで、売上総利益率の回復傾向は継続しており、営業利益は17,255百万円（同51.9%増）、経常利益は15,124百万円（同49.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は8,862百万円（同31.4%増）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、当連結会計年度より、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（セグメント情報等の注記）」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」を提供し、引き続き新規エリアへの進出と既存営業エリアの深耕によりシェア拡大を図ってまいりました。

以上の結果、販売棟数8,767棟（土地販売含む）、売上高322,844百万円（同19.5%増）、セグメント利益19,258百万円（同35.9%増）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、平屋注文住宅及び規格型注文住宅の受注拡大に注力しております。また、当連結会計年度において、山形県を中心に注文住宅事業を展開する新山形ホームテック株式会社及び熊本県を中心に注文住宅事業を展開するTAKASUGI株式会社を連結子会社といたしました。

以上の結果、販売棟数358棟、売上高6,951百万円（同26.9%増）となりましたが、企業結合において取得原価の配分を行った棚卸資産の引渡しに伴い売上原価が増加したことからセグメント利益38百万円（同95.2%減）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合計は294,552百万円となり、前連結会計年度末から48,614百万円増加いたしました。これは主に現金及び預金が15,859百万円増加したこと、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が27,863百万円増加したこと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合計は225,750百万円となり、前連結会計年度末から40,837百万円増加いたしました。これは主に土地仕入資金の調達により、借入金が29,672百万円増加したこと、未払法人税等が3,643百万円増加したこと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68,801百万円となり、前連結会計年度末から7,777百万円増加いたしました。これは主に親会社株主に帰属する当期純利益8,862百万円を計上したものの、剰余金の配当1,995百万円及び自己株式の取得1,000百万円を行ったこと、非支配株主持分が前連結会計年度末と比較し2,029百万円増加したこと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14,047百万円増加し67,204百万円となりました。

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あります。

(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、626百万円となりました。

これは主に、税金等調整前当期純利益を15,290百万円計上したものの、棚卸資産の増減額が21,279百万円となっ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、7,539百万円となりました。

これは主に、貸付による支出が4,344百万円となっ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22,214百万円となりました。

これは主に、自己株式の取得による支出が1,001百万円あったものの、短期借入金及び長期借入金での調達額が純額で25,725百万円となっ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

	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期
自己資本比率	25.6%	22.1%	20.4%
時価ベースの自己資本比率	33.0%	24.9%	24.4%
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. 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、各種政策により雇用・所得環境が改善する中で、緩やかな回復基調で推移しました。一方で、原材料価格や人件費の上昇、政策金利の引上げに伴う住宅ローン金利の上昇など、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、既存エリアの深耕を図るとともに、注文住宅、中古住宅、アパート・収益不動産、分譲マンション、豪州での住宅用地開発などの事業についても、事業の進捗度に応じて一定規模の投資を実施してまいります。

上記を踏まえた2026年3月期の連結業績予想につきましては、売上高370,000百万円（8.0%増）、営業利益23,000百万円（33.3%増）、経常利益20,000百万円（32.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益12,000百万円（35.4%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、2025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：百万円)

	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	56,046	71,906
完成工事未収入金	331	149
販売用不動産	89,317	102,518
仕掛販売用不動産	76,792	91,455
未成工事支出金	4,423	2,087
前渡金	3,357	3,988
その他	4,779	4,337
貸倒引当金	△6	△7
流動資産合計	235,041	276,435
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,907	2,306
機械装置及び運搬具（純額）	43	96
土地	2,313	2,571
リース資産（純額）	42	55
建設仮勘定	36	4
その他（純額）	158	158
有形固定資産合計	4,500	5,192
無形固定資産		
のれん	398	260
その他	304	217
無形固定資産合計	703	478
投資その他の資産		
投資有価証券	563	2,704
長期貸付金	2,950	7,295
繰延税金資産	1,046	1,423
その他	1,131	1,223
貸倒引当金	—	△200
投資その他の資産合計	5,692	12,445
固定資産合計	10,896	18,117
資産合計	245,938	294,552

(単位：百万円)

	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		
電子記録債務	3,835	3,881
工事未払金	18,790	20,916
短期借入金	96,586	98,376
1年内償還予定の社債	365	3,564
1年内返済予定の長期借入金	12,800	13,601
リース債務	7	16
未払法人税等	503	4,146
賞与引当金	650	764
その他	6,262	11,040
流動負債合計	139,801	156,309
固定負債		
社債	6,392	3,136
長期借入金	38,171	65,252
リース債務	38	51
資産除去債務	47	178
その他	461	822
固定負債合計	45,111	69,440
負債合計	184,913	225,750
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,816	4,818
資本剰余金	5,704	5,780
利益剰余金	44,323	51,189
自己株式	△349	△1,422
株主資本合計	54,495	60,365
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△110	△89
為替換算調整勘定	△8	△148
その他の包括利益累計額合計	△119	△238
新株予約権	18	15
非支配株主持分	6,629	8,658
純資産合計	61,024	68,801
負債純資産合計	245,938	294,552

(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 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	283,084	342,553
売上原価	250,508	300,565
売上総利益	32,576	41,988
販売費及び一般管理費		
販売手数料	6,320	8,004
広告宣伝費	782	673
給料及び手当	5,031	5,184
賞与引当金繰入額	279	460
その他	8,800	10,409
販売費及び一般管理費合計	21,214	24,733
営業利益	11,362	17,255
営業外収益		
受取利息	177	469
解約手付金収入	34	20
不動産取得税還付金	572	597
その他	558	853
営業外収益合計	1,342	1,941
営業外費用		
支払利息	1,502	2,469
支払手数料	956	1,204
持分法による投資損失	4	43
その他	109	354
営業外費用合計	2,573	4,072
経常利益	10,130	15,124
特別利益		
固定資産売却益	25	9
投資有価証券売却益	-	46
負ののれん発生益	495	160
特別利益合計	521	215
特別損失		
固定資産売却損	0	0
固定資産除却損	27	50
特別損失合計	27	50
税金等調整前当期純利益	10,624	15,290
法人税、住民税及び事業税	3,434	5,445
法人税等調整額	△604	△540
法人税等合計	2,829	4,905
当期純利益	7,794	10,384
非支配株主に帰属する当期純利益	1,050	1,522
親会社株主に帰属する当期純利益	6,743	8,862

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	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	7,794	10,384
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△62	21
為替換算調整勘定	△6	△140
持分法適用会社に対する持分相当額	0	△0
その他の包括利益合計	△68	△119
包括利益	7,725	10,265
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,674	8,743
非支配株主に係る包括利益	1,050	1,521

(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: 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	4,815	5,703	40,878	△377	51,020
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	1	1			2
剰余金の配当			△3,299		△3,299
親会社株主に帰属する当期純利益			6,743		6,743
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分				28	28
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	1	3,444	28	3,474
当期末残高	4,816	5,704	44,323	△349	54,495

	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	△2	△50	19	5,539	56,528
当期変動額						
新株の発行(新株予約権の行使)						2
剰余金の配当						△3,299
親会社株主に帰属する当期純利益						6,743
自己株式の取得						△0
自己株式の処分						28
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△62	△5	△68	△0	1,090	1,021
当期変動額合計	△62	△5	△68	△0	1,090	4,496
当期末残高	△110	△8	△119	18	6,629	61,024

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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	4,816	5,704	44,323	△349	54,495
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	1	1			2
剰余金の配当			△1,995		△1,995
親会社株主に帰属する当期純利益			8,862		8,862
自己株式の取得				△1,588	△1,588
自己株式の処分		74		514	589
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	76	6,866	△1,073	5,870
当期末残高	4,818	5,780	51,189	△1,422	60,365

	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	△110	△8	△119	18	6,629	61,024
当期変動額						
新株の発行（新株予約権の行使）						2
剰余金の配当						△1,995
親会社株主に帰属する当期純利益						8,862
自己株式の取得						△1,588
自己株式の処分						589
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	21	△140	△119	△3	2,029	1,906
当期変動額合計	21	△140	△119	△3	2,029	7,777
当期末残高	△89	△148	△238	15	8,658	68,801

(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 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	10,624	15,290
減価償却費	473	443
のれん償却額	112	110
負ののれん発生益	△495	△160
引当金の増減額 (△は減少)	△113	261
受取利息及び受取配当金	△180	△475
持分法による投資損益 (△は益)	4	43
支払手数料	956	1,204
支払利息	1,502	2,469
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△21,554	△21,279
仕入債務の増減額 (△は減少)	△589	1,812
その他	1,847	4,199
小計	△7,412	3,920
利息及び配当金の受取額	180	475
利息の支払額	△2,459	△3,674
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△5,591	△1,349
営業活動によるキャッシュ・フロー	△15,281	△626
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△767	△416
有形固定資産の売却による収入	130	12
無形固定資産の取得による支出	△43	△34
定期預金の払戻による収入	—	672
定期預金の預入による支出	△834	△1,695
投資有価証券の取得による支出	—	△2,085
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	520
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	△54
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	39
貸付けによる支出	△2,683	△4,344
差入保証金の差入による支出	△164	△100
差入保証金の回収による収入	158	44
その他	6	△97
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,891	△7,539
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)	11,247	△845
長期借入れによる収入	51,263	46,732
長期借入金の返済による支出	△30,337	△20,160
社債の発行による収入	3,348	100
社債の償還による支出	△2,619	△492
リース債務の返済による支出	△26	△28
自己株式の取得による支出	△0	△1,001
配当金の支払額	△3,299	△1,997
非支配株主への配当金の支払額	△277	△94
子会社の自己株式の取得による支出	△2,228	—
その他	2	1
財務活動によるキャッシュ・フロー	27,072	22,214
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,898	14,047
現金及び現金同等物の期首残高	46,258	53,156
現金及び現金同等物の期末残高	53,156	67,204

(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)

(「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に従っております。

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、「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)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。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の利益剰余金及び当期純利益が112百万円減少しております。

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当社は、2024年5月23日開催の取締役会決議に基づき、自己株式292,200株を取得しました。この結果、当連結会計年度において自己株式は1,073百万円増加し、当連結会計年度末における自己株式は1,422百万円となっております。

(連結貸借対照表に関する注記)

※1 財務制限条項

当社グループは一部の金融機関からの借入に対し、財務制限条項が付されております。財務指標を基準とする主な財務制限条項は、連結及び単体財務諸表の①純資産、②経常利益、③LTV(Loan to Value)、④在庫回転月数、⑤D/Eレシオの一定水準の維持であり、当該指標のいずれかまたは複数に抵触または連続して抵触した場合、期限の利益を喪失する可能性があります。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末における上記財務制限条項の対象となる借入金残高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)
短期借入金	72,504百万円	65,338百万円
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	26,907 "	56,358 "

※2 その他流動負債のうち、契約負債の金額は次のとおりです。

	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)
契約負債	1,636百万円	2,432百万円

(セグメント情報等の注記)

【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、2024年11月11日に公表しました中期経営計画2028の策定にあたり、報告セグメントの分譲住宅事業に含まれていたアパート・収益不動産事業に係る部分を「その他」の区分に変更しております。

また、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」は注文住宅の請負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 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			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	270,203	5,479	275,682	7,401	—	283,084
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	370	△370	—
計	270,203	5,479	275,682	7,772	△370	283,084
セグメント利益	14,174	796	14,970	767	△4,376	11,362
セグメント資産	183,346	4,841	188,188	7,391	50,358	245,938
その他の項目						
減価償却費	197	16	213	16	243	473
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	501	0	501	28	279	810

(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、アパート・収益不動産事業、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△4,376百万円には、セグメント間取引消去60百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,437百万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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位: 百万円)

	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	322,844	6,951	329,795	12,758	—	342,553
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	199	△199	—
計	322,844	6,951	329,795	12,957	△199	342,553
セグメント利益	19,258	38	19,296	1,894	△3,935	17,255
セグメント資産	210,549	5,169	215,719	13,623	65,209	294,552
その他の項目						
減価償却費	162	51	213	24	204	443
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	252	71	324	39	87	450

(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、アパート・収益不動産事業、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△3,935百万円には、セグメント間取引消去56百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,991百万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 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。

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

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 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：百万円)

	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	—	108	4	—	112
当期末残高	369	—	369	28	—	398

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

(単位：百万円)

	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	109	—	109	1	—	110
当期末残高	260	—	260	—	—	260

【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）

「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495百万円であります。

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。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

「注文住宅事業」セグメントにおいて、新山形ホームテック株式会社及びTAKASUGI株式会社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160百万円であります。

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 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	3,447.42円	3,883.65円
1株当たり当期純利益	427.74円	570.44円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	427.60円	570.31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96,388株、当連結会計年度は140,530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 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(百万円)	6,743	8,862
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)	6,743	8,862
普通株式の期中平均株式数(株)	15,765,573	15,536,014
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)	5,051	3,393
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	第4回新株予約権 113個 (普通株式 11,300株)	第4回新株予約権 100個 (普通株式 10,000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 (2024年3月31日)	当連結会計年度末 (2025年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	61,024	68,801
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	6,648	8,674
(うち新株予約権(百万円))	(18)	(15)
(うち非支配株主持分(百万円))	(6,629)	(8,658)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	54,376	60,127
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)	15,773,009	15,482,156

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(追加情報)

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。前連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、348百万円、89,344株、当連結会計期間末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、934百万円、239,044株、であります。

なお、2024年11月11日開催の取締役会決議により、役員向け業績連動型株式報酬制度への追加信託を決定し、当連結会計年度において株式を追加取得したため、帳簿価額及び株式数が前連結会計年度末から588百万円、150,000株増加しております。