



## 2023年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年5月11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 2023年6月23日 配当支払開始予定日 2023年6月26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	79,286	△0.3	8,425	25.9	7,280	27.9	4,557	48.5
2022年3月期	79,542	△0.8	6,694	23.2	5,692	23.3	3,068	6.6
(注) 包括利益	2023年3月期		5,328百万円(37.2%)		2022年3月期		3,882百万円(35.1%)	

	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	128.83	128.62	13.8	5.3	10.6
2022年3月期	86.74	86.61	10.2	4.3	8.4

(参考) 持分法投資損益 2023年3月期 △458百万円 2022年3月期 △255百万円

## (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
2023年3月期	147,504	42,663	23.6	983.48
2022年3月期	127,905	38,960	24.4	883.66

(参考) 自己資本 2023年3月期 34,794百万円 2022年3月期 31,263百万円

## (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
2023年3月期	△7,532	△178	5,932	28,623
2022年3月期	20,259	△4,172	△9,896	30,143

## 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	—	17.00	—	19.00	36.00	1,288	41.5	4.2
2023年3月期	—	24.00	—	28.00	52.00	1,865	40.4	5.6
2024年3月期(予想)	—	27.00	—	28.00	55.00		40.5	

## 配当の状況に関する注記

2023年3月期における1株当たり期末配当金については、24円から28円に変更しております。詳細については、本日(2023年5月11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. 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	90,000	13.5	8,600	2.1	7,500	3.0	4,800	5.3	135.67

※ 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 : 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	36,916,775株	2022年3月期	36,916,775株
② 期末自己株式数	2023年3月期	1,537,512株	2022年3月期	1,537,512株
③ 期中平均株式数	2023年3月期	35,379,263株	2022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570,550株を含めて記載しております。

(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	6,890	229.9	4,986	—	5,406	—	5,334	—
2022年3月期	2,088	△66.7	422	△90.6	244	△94.5	194	△95.5
	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					
	円 銭		円 銭					
2023年3月期	150.79		150.55					
2022年3月期	5.51		5.50					

(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	
2023年3月期	46,762		22,784	48.7			644.00	
2022年3月期	48,111		19,009	39.5			537.30	

(参考) 自己資本 2023年3月期 22,784百万円 2022年3月期 19,009百万円

※ 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因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 .....	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	3
(4) 今後の見通し .....	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	4
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	5
(1) 連結貸借対照表 .....	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	7
連結損益計算書 .....	7
連結包括利益計算書 .....	8
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	11
(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) .....	13
(1株当たり情報) .....	18
(重要な後発事象) .....	19
4. 補足情報 .....	20
(1) 売上実績 .....	20
(2) 販売実績 .....	21

## 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、コロナ禍を経て社会経済活動の正常化が進み、景気は緩やかな持ち直しの動きが見られましたが、世界的な金融引き締め、インフレ進行を背景とした景気後退懸念等により、不透明な状況が継続しています。

不動産業界におきましては、建築資材価格の高騰や金利上昇懸念等により、今後の事業環境は先行き不透明な状況にある一方で、少子高齢化等の社会構造の変化に起因した地方都市のコンパクトシティ化や、多様なライフスタイルを実現できる住まいへのニーズは引き続き強く、当社が主力とする地方都市における分譲マンション市場は堅調に推移いたしました。

このような事業環境のもと、当社グループは、不動産開発事業やCCRC事業を中心に利益率の向上が進捗したことで、2021年5月13日に公表した中期経営計画（対象期間：2022年3月期～2026年3月期）に対し、順調に推移しております。また、2022年11月18日付『株式会社ホームステージの株式取得（孫会社化）に関するお知らせ』にて公表のとおり、熊本県熊本市所在の株式会社ホームステージの株式取得を完了し、九州エリアにおける不動産開発事業の強化に取り組んでおります。そして、不動産投資事業、ホテル運営事業、スポーツクラブ運営事業及びPFI事業といった不動産事業と親和性のある周辺事業にも取り組み、人々の暮らしへの新たな付加価値の提供に注力しています。

当連結会計年度におきまして、契約戸数は1,451戸8棟、引渡戸数は1,481戸9棟、当連結会計期間末の管理戸数は22,425戸となっております。その結果、当連結会計年度における業績として、売上高79,286百万円(前期比0.3%減)、営業利益8,425百万円(前期比25.9%増)、経常利益7,280百万円(前期比27.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益4,557百万円(前期比48.5%増)を計上いたしました。

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、「ミッドライズタワー多治見」「デュオヒルズ京都桂川」「デュオヒルズ能登川駅前」などマンション等1,185戸の引渡により、売上高49,916百万円(前期比37.0%増)、営業利益6,410百万円(前期比138.6%増)を計上いたしました。

#### (II) CCRC事業

当連結会計年度におきまして、「デュオセーナ江古田の森公園」などマンション287戸の引渡等により、売上高13,166百万円(前期比35.9%減)、営業利益1,559百万円(前期比37.9%減)を計上いたしました。

#### (III) 不動産投資事業

当連結会計年度におきまして、売上高9,295百万円(前期比42.4%減)、営業利益55百万円(前期比94.7%減)を計上いたしました。

##### ① 不動産売上高

棚卸資産の売却により、売上高6,035百万円(前期比52.8%減)を計上いたしました。

##### ② 賃貸収入

保有収益物件の安定稼働により、売上高2,896百万円(前期比6.9%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、売上高6,857百万円(前期比7.9%増)、営業利益387百万円(前期比49.0%増)を計上いたしました。

## ① マンション管理収入

マンション管理において、「ミッドライズタワー多治見」「デュオヒルズ京都桂川」などの管理受託を新たに開始し、売上高2,010百万円(前期比4.9%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3,589百万円(前期比2.7%増)を計上いたしました。

## ③ その他収入

ホテル運営及び工事受託等において、売上高1,257百万円(前期比33.6%増)を計上いたしました。

## (V) その他事業

P F I 事業により、売上高50百万円(前期比26.7%減)、営業利益8百万円(前期比60.4%減)を計上いたしました。

## (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、マンション・戸建住宅の販売が堅調に推移したこと及びM&Aにより新規連結子会社が増加したこと等により、資産合計が147,504百万円(前連結会計年度末比15.3%増)、負債合計が104,840百万円(前連結会計年度末比17.9%増)、純資産合計が42,663百万円(前連結会計年度末比9.5%増)となりました。

## (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、借入金の収入等により資金増加したものの、棚卸資産の増加により支出が増加したこと等により、現金及び現金同等物が1,519百万円減少し、その残高が28,623百万円となりました。なお、開発用として資金使途に制約のある預金等2,017百万円を含め、現金及び預金残高は30,640百万円となりました。

## (I) 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動において減少した資金は、7,532百万円(前年同期は、20,259百万円の増加)となりました。これは主として、棚卸資産の増加及び税金等調整前当期純利益等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、178百万円(前年同期は、4,172百万円の減少)となりました。これは主として、貸付による支出及びその他の関係会社有価証券の売却による収入等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、5,932百万円(前年同期は、9,896百万円の減少)となりました。これは主として、長期借入による収入が増加したこと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
自己資本比率(%)	21.2	24.4	23.6
時価ベースの自己資本比率(%)	19.2	18.0	19.8

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) 今後の見通し

2024年3月期の連結業績につきましては、中期経営計画に基づき売上高90,000百万円、営業利益8,600百万円、経常利益7,500百万円、親会社株主に帰属する当期純利益4,800百万円を予定しています。

また、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2024年3月期の引渡戸数は合計1,415戸を予定しております。当社グループの主力事業である分譲マンションでは、期初時点での契約進捗率は53.1%となっております。

2024年3月期	計画引渡戸数	契約済戸数	進捗率
分譲マンション	1,118戸	594戸	53.1%
シニア向け分譲マンション	242戸	92戸	38.0%
分譲戸建	55戸	13戸	23.6%
合計	1,415戸	699戸	49.4%

(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。

## 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、現中期経営計画(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積極的に取り組んでおります。

当事業年度の期末配当金につきましては、2023年5月11日付「剰余金の配当(増配)のお知らせ」にて公表しておりますとおり、直近の配当予想1株当たり24円から、1株あたり4円増配し、1株当たり28円とさせていただきます。すでに2022年12月5日に1株当たり24円の間配当をお支払いしておりますので、年間配当金といたしましては、1株当たり52円となります。

次期(2024年3月期)の配当金につきましては、1株当たり55円(第2四半期末配当27円、期末配当28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 (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	32,035	30,640
売掛金	733	479
商品	25	22
販売用不動産	23,659	22,455
仕掛販売用不動産	33,599	55,627
営業投資有価証券	567	606
前払費用	1,325	1,575
その他	4,840	6,238
貸倒引当金	△115	△117
流動資産合計	96,672	117,527
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	18,629	19,605
減価償却累計額	△4,747	△5,888
建物及び構築物(純額)	13,881	13,717
機械装置及び運搬具	29	45
減価償却累計額	△22	△33
機械装置及び運搬具(純額)	6	12
工具、器具及び備品	468	499
減価償却累計額	△396	△431
工具、器具及び備品(純額)	72	68
土地	9,423	9,158
リース資産	1,312	1,314
減価償却累計額	△860	△878
リース資産(純額)	451	435
有形固定資産合計	23,835	23,391
無形固定資産		
のれん	164	219
その他	301	363
無形固定資産合計	466	582
投資その他の資産		
投資有価証券	3,114	2,504
長期貸付金	104	334
繰延税金資産	1,247	1,071
その他	2,469	2,098
貸倒引当金	△4	△5
投資その他の資産合計	6,931	6,003
固定資産合計	31,233	29,977
資産合計	127,905	147,504

(単位：百万円)

	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		
支払手形及び買掛金	1,184	2,392
電子記録債務	3,096	2,347
短期借入金	7,166	5,239
1年内償還予定の社債	595	431
1年内返済予定の長期借入金	16,111	13,775
未払法人税等	608	1,512
前受金	3,733	3,990
賞与引当金	302	368
役員賞与引当金	—	28
アフターサービス引当金	37	24
その他	2,884	3,775
流動負債合計	35,722	33,884
固定負債		
社債	7,487	7,938
長期借入金	41,295	58,401
繰延税金負債	1,062	1,078
役員株式給付引当金	223	268
退職給付に係る負債	138	12
資産除去債務	693	952
その他	2,322	2,304
固定負債合計	53,223	70,956
負債合計	88,945	104,840
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	10,882	10,878
利益剰余金	15,858	18,907
自己株式	△990	△1,002
株主資本合計	30,749	33,783
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	226	205
為替換算調整勘定	286	805
その他の包括利益累計額合計	513	1,011
新株予約権	0	0
非支配株主持分	7,696	7,869
純資産合計	38,960	42,663
負債純資産合計	127,905	147,504



(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 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	79,542	79,286
売上原価	62,861	60,203
売上総利益	16,681	19,083
販売費及び一般管理費	9,986	10,657
営業利益	6,694	8,425
営業外収益		
受取利息	56	56
受取配当金	305	173
解約金収入	155	90
為替差益	—	71
補助金収入	102	108
保険解約返戻金	1	103
その他	76	66
営業外収益合計	698	669
営業外費用		
支払利息	984	1,047
支払手数料	286	255
為替差損	120	—
持分法による投資損失	255	458
その他	53	54
営業外費用合計	1,700	1,815
経常利益	5,692	7,280
特別利益		
固定資産売却益	2	4
資産除去債務戻入益	9	—
その他の関係会社有価証券売却益	—	72
特別利益合計	11	76
特別損失		
減損損失	429	5
投資有価証券評価損	25	—
災害による損失	19	4
店舗閉鎖損失	11	60
新型コロナウイルス感染症拡大による損失	67	—
特別損失合計	553	69
税金等調整前当期純利益	5,151	7,286
法人税、住民税及び事業税	1,238	2,204
法人税等調整額	643	271
法人税等合計	1,881	2,475
当期純利益	3,270	4,810
非支配株主に帰属する当期純利益	201	253
親会社株主に帰属する当期純利益	3,068	4,557

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	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	3,270	4,810
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	114	△20
為替換算調整勘定	496	592
持分法適用会社に対する持分相当額	1	△54
その他の包括利益合計	611	517
包括利益	3,882	5,328
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,655	5,056
非支配株主に係る包括利益	227	271

## (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：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	15,882	—	14,042	△990	28,934
当期変動額					
剰余金の配当			△1,252		△1,252
親会社株主に帰属する 当期純利益			3,068		3,068
減資	△10,882	10,882			—
連結子会社株式の売却 による持分の増減		△0			△0
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	△10,882	10,882	1,816	—	1,815
当期末残高	5,000	10,882	15,858	△990	30,749

	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	112	△185	△72	0	7,507	36,368
当期変動額						
剰余金の配当						△1,252
親会社株主に帰属する 当期純利益						3,068
減資						—
連結子会社株式の売却 による持分の増減						△0
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	114	471	586	—	189	775
当期変動額合計	114	471	586	—	189	2,591
当期末残高	226	286	513	0	7,696	38,960

当連結会計年度(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

## (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 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)
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	5,151	7,286
減価償却費	1,375	1,457
のれん償却額	13	18
減損損失	429	5
貸倒引当金の増減額(△は減少)	105	△6
賞与引当金の増減額(△は減少)	△12	58
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	—	28
役員株式給付引当金の増減額(△は減少)	—	44
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△21	△137
アフターサービス引当金の増減額(△は減少)	△10	△13
受取利息及び受取配当金	△361	△229
支払利息	984	1,047
持分法による投資損益(△は益)	255	458
為替差損益(△は益)	120	△71
補助金収入	△102	△108
店舗閉鎖損失	11	60
新型コロナウイルス感染症拡大による損失	67	—
売上債権の増減額(△は増加)	△350	254
棚卸資産の増減額(△は増加)	11,760	△15,604
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	940	14
前払費用の増減額(△は増加)	288	△208
仕入債務の増減額(△は減少)	3,231	378
未収消費税等の増減額(△は増加)	563	△191
未払消費税等の増減額(△は減少)	398	△179
前受金の増減額(△は減少)	△784	88
預り金の増減額(△は減少)	△1,472	203
その他	△531	946
小計	22,046	△4,397
利息及び配当金の受取額	238	352
利息の支払額	△1,015	△1,063
補助金の受取額	123	108
新型コロナウイルス感染症拡大による 損失の支払額	△67	—
法人税等の還付額	949	27
法人税等の支払額	△2,015	△2,560
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,259	△7,532

(単位：百万円)

	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>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△2,097	△571
有形及び無形固定資産の売却による収入	114	108
投資有価証券の取得による支出	△519	△23
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	366	592
その他の関係会社有価証券の取得による支出	△1,350	—
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	△386	△267
貸付けによる支出	△869	△727
貸付金の回収による収入	574	574
定期預金の預入による支出	—	△609
定期預金の払戻による収入	—	650
エスクロー口座への振替による支出	—	△1,100
その他	△5	437
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,172	△178
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△4,212	△3,380
長期借入れによる収入	22,016	38,707
長期借入金の返済による支出	△31,573	△28,625
社債の発行による収入	5,536	500
社債の償還による支出	△3,664	△595
非支配株主からの払込みによる収入	7	40
配当金の支払額	△1,259	△1,537
非支配株主への払戻による支出	—	△22
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
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	3,484	1,157
その他	△232	△213
財務活動によるキャッシュ・フロー	△9,896	5,932
<b>現金及び現金同等物に係る換算差額</b>		
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,219	△1,519
現金及び現金同等物の期首残高	23,923	30,143
現金及び現金同等物の期末残高	30,143	28,623

(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。)を当連結会計年度の期首から適用し、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しております。これによる、当連結財務諸表への影響はありません。

(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

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」、及びPFI事業を行う「その他事業」の5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 2021年4月1日 至 2022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	その他事業	計		
売上高								
外部顧客への売上高	36,436	20,539	16,143	6,353	68	79,542	—	79,542
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	0	371	284	—	655	△655	—
計	36,436	20,540	16,514	6,637	68	80,198	△655	79,542
セグメント利益	2,686	2,510	1,052	259	20	6,530	164	6,694
セグメント資産	31,186	14,626	51,012	2,892	54	99,772	28,133	127,905
その他項目								
減価償却費	4	3	1,267	18	—	1,294	81	1,375
のれん償却費	—	—	2	11	—	13	—	13
減損損失	—	—	420	8	—	429	—	429
持分法適用会社への投資額	—	—	2,880	—	—	2,880	—	2,880
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	2	5,262	509	—	5,774	87	5,861

- (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△31百万円、各報告セグメントに配分出来ない額△1百万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196百万円であります。
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△18百万円、各報告セグメントに配分出来ない額16,690百万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11,461百万円であります。
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71百万円であります。
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87百万円であります。
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。
7. 保有目的の変更により、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の一部を有形固定資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 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	その他事業	計		
売上高								
外部顧客への売上高	49,916	13,166	9,295	6,857	50	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	7,046	50	79,789	△503	79,286
セグメント利益	6,410	1,559	55	387	8	8,420	5	8,425
セグメント資産	49,289	9,210	59,216	2,257	75	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。

## 【関連情報】

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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	68,443	2,773	1,917	3,495	2,912	79,542

## 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

(単位：百万円)

日本	米国	ベトナム	合計
21,884	1,951	—	23,835

## 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 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。

## 【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 2021年4月1日 至 2022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 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。

## 【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 2021年4月1日 至 2022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	その他事業	計		
当期償却額	—	—	2	11	—	13	—	13
当期減損損失	—	—	—	—	—	—	—	—
当期末残高	—	—	12	151	—	164	—	164

当連結会計年度(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	その他事業	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

## 【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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

## (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	883円66銭	983円48銭
1株当たり当期純利益	86円74銭	128円83銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	86円61銭	128円62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 (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(百万円)	38,960	42,663
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	7,697	7,869
(うち新株予約権(百万円))	(0)	(0)
(うち非支配株主持分(百万円))	(7,696)	(7,869)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	31,263	34,794
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	1,537,512
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	35,379,263

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 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(百万円)	3,068	4,557
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)	3,068	4,557
普通株式の期中平均株式数(株)	35,379,263	35,379,263
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)	51,670	57,143
(うち新株予約権(株))	(51,670)	(57,143)
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410,550株、当連結会計年度において570,550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410,550株、当連結会計年度において464,906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 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)	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	36,313	49,277	135.7
② その他収入	123	638	519.0
不動産開発事業合計	36,436	49,916	137.0
(II) CCRC事業			
① 不動産売上高	19,349	11,793	60.9
② その他収入	1,190	1,372	115.3
CCRC事業合計	20,539	13,166	64.1
(III) 不動産投資事業			
① 不動産売上高	12,780	6,035	47.2
② 賃貸収入	2,708	2,896	106.9
③ その他収入	653	363	55.6
不動産投資事業合計	16,143	9,295	57.6
(IV) 不動産関連サービス事業			
① マンション管理収入	1,917	2,010	104.9
② スポーツクラブ運営収入	3,495	3,589	102.7
③ その他収入	941	1,257	133.6
不動産関連サービス事業合計	6,353	6,857	107.9
(V) その他事業	68	50	73.3
合計	79,542	79,286	99.7

(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 2021年4月1日 至 2022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	502戸 -区画 -棟 19,860百万円	1,040戸 -区画 -棟 41,948百万円 (86.5%)	902戸 -区画 -棟 36,313百万円 (65.9%)	639戸 -区画 -棟 25,494百万円 (128.4%)
CCRC事業	219戸 -区画 -棟 8,538百万円	331戸 -区画 -棟 13,844百万円 (140.2%)	484戸 -区画 -棟 19,349百万円 (180.5%)	66戸 -区画 -棟 3,034百万円 (35.5%)
不動産 投資事業	1戸 -区画 3棟 1,844百万円	8戸 -区画 17棟 11,600百万円 (187.0%)	9戸 -区画 18棟 12,780百万円 (287.7%)	-戸 -区画 2棟 664百万円 (36.0%)
合計	722戸 -区画 3棟 30,243百万円	1,379戸 -区画 17棟 67,393百万円 (104.3%)	1,395戸 -区画 18棟 68,443百万円 (97.4%)	705戸 -区画 2棟 29,193百万円 (96.5%)

区分	当連結会計年度 (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%)

(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. 当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。