

2021年5月14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 <http://www.ki-group.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 塙 圭二  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経理財務本部長 (氏名) 松澤 修 TEL 0495(27)2525  
 定時株主総会開催予定日 2021年6月25日 配当支払開始予定日 2021年6月28日  
 有価証券報告書提出予定日 2021年6月25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：無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2021年3月期の連結業績（2020年4月1日～2021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             | %     |
| 2021年3月期 | 155,753 | 29.0 | 12,561 | 95.5 | 12,781 | 102.3 | 7,616           | 112.5 |
| 2020年3月期 | 120,710 | 17.1 | 6,425  | 8.0  | 6,317  | 9.5   | 3,584           | 3.6   |

(注) 包括利益 2021年3月期 8,600百万円 (110.7%) 2020年3月期 4,082百万円 (13.5%)

|          | 1株当たり<br>当期純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 売上高<br>営業利益率 |
|----------|----------------|-----------------------|----------------|--------------|--------------|
|          | 円 銭            | 円 銭                   | %              | %            | %            |
| 2021年3月期 | 536.69         | 536.56                | 35.8           | 12.8         | 8.1          |
| 2020年3月期 | 252.60         | —                     | 21.3           | 7.4          | 5.3          |

(参考) 持分法投資損益 2021年3月期 一百万円 2020年3月期 一百万円

(注) 1. 2020年3月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化が生じていないため記載しておりません。  
 2. 当社は、役員向け業績連動型株式報酬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      |
| 2021年3月期 | 110,127 | 29,218 | 22.3   | 1,728.44 |
| 2020年3月期 | 89,936  | 19,848 | 20.0   | 1,268.29 |

(参考) 自己資本 2021年3月期 24,528百万円 2020年3月期 17,998百万円

(注) 当社は、役員向け業績連動型株式報酬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<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|          | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 2021年3月期 | 12,008               | △348                 | 4,480                | 29,999            |
| 2020年3月期 | △2,411               | △680                 | 3,236                | 13,858            |

### 2. 配当の状況

|              | 年間配当金    |              |          |              |              | 配当金総額<br>(合計) | 配当性向<br>(連結) | 純資産配当<br>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           |               |              |                |
| 2020年3月期     | 円 銭<br>— | 円 銭<br>42.00 | 円 銭<br>— | 円 銭<br>34.00 | 円 銭<br>76.00 | 百万円<br>1,081  | %<br>30.1    | %<br>5.9       |
| 2021年3月期     | —        | 44.00        | —        | 95.00        | 139.00       | 1,978         | 25.9         | 9.3            |
| 2022年3月期(予想) | —        | 100.00       | —        | 100.00       | 200.00       |               | 28.5         |                |

### 3. 2022年3月期の連結業績予想（2021年4月1日～2022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<br>当期純利益 |
|----|---------|------|--------|------|--------|------|-----------------|------|----------------|
|    | 百万円     | %    | 百万円    | %    | 百万円    | %    | 百万円             | %    | 円 銭            |
| 通期 | 185,000 | 18.8 | 15,400 | 22.6 | 15,200 | 18.9 | 10,000          | 31.3 | 704.03         |

※ 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） | 2021年3月期 | 14,232,500株 | 2020年3月期 | 14,232,500株 |
| ② 期末自己株式数           | 2021年3月期 | 41,392株     | 2020年3月期 | 41,344株     |
| ③ 期中平均株式数           | 2021年3月期 | 14,191,125株 | 2020年3月期 | 14,191,156株 |

(注) 当社は、役員向け業績連動型株式報酬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. 2021年3月期の個別業績（2020年4月1日～2021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   | %     |
| 2021年3月期 | 91,982 | 23.4 | 8,569 | 94.7 | 8,805 | 94.9 | 6,074 | 108.2 |
| 2020年3月期 | 74,525 | 0.6  | 4,402 | 4.2  | 4,517 | 6.1  | 2,918 | △1.2  |

|          | 1株当たり<br>当期純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり当期純利益 |
|----------|----------------|-----------------------|
|          | 円 銭            | 円 銭                   |
| 2021年3月期 | 428.06         | 427.96                |
| 2020年3月期 | 205.64         | —                     |

- (注) 1. 2020年3月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化が生じていないため記載しておりません。  
2. 当社は、役員向け業績連動型株式報酬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      |  |
| 2021年3月期 | 74,304 |   | 21,686 | 29.2 |        |   | 1,527.86 |  |
| 2020年3月期 | 59,507 |   | 16,719 | 28.1 |        |   | 1,177.94 |  |

(参考) 自己資本 2021年3月期 21,682百万円 2020年3月期 16,716百万円

2. 2022年3月期の個別業績予想（2021年4月1日～2022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<br>当期純利益 |  |
|----|---------|------|-------|-----|-------|------|----------------|--|
|    | 百万円     | %    | 百万円   | %   | 百万円   | %    | 円 銭            |  |
| 通期 | 103,000 | 12.0 | 9,300 | 5.6 | 6,800 | 11.9 | 478.74         |  |

※ 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 .....         | 4  |
| (3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....    | 5  |
| (4) 今後の見通し .....             | 6  |
| 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....  | 6  |
| 3. 連結財務諸表及び主な注記 .....        | 7  |
| (1) 連結貸借対照表 .....            | 7  |
| (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 ..... | 9  |
| (3) 連結株主資本等変動計算書 .....       | 11 |
| (4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....     | 13 |
| (5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....     | 14 |
| (継続企業の前提に関する注記) .....        | 14 |
| (セグメント情報等) .....             | 14 |
| (1株当たり情報) .....              | 16 |
| (重要な後発事象) .....              | 16 |

## 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、長引く新型コロナウイルス及びその変異株の世界的な流行により経済活動が大きく制約される状況が続きました。

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の流行による外出自粛により、自宅で過ごす時間が大幅に増加し、世界的に持家への志向が高まっております。

このような経営環境の下、当社グループは、主力事業である分譲住宅事業の成長戦略に注力を行い「豊かで楽しく快適な暮らしの創造」を経営理念に掲げ、「高品質だけど低価格なデザイン住宅」の提供を引き続き行っていました。また、「不動産×IT」を掲げ、居住者がより快適に過ごせる未来型住宅の実現を目指すためのIT活用の研究及び各業務のシステム化を推進しております。

また、財務管理を行う上で、回転期間(土地仕入れから売上までの期間)を重要視しております。昨今導入した、土地仕入れから販売までを最適化する「KEIAIプラットフォーム」により、回転期間はより短期化を図っております。

これらの結果、シェア拡大戦略をグループ全体で積極的に推進したことにより当連結会計年度の損益は売上高、各段階利益ともに次のとおり過去最高となりました。売上高は、販売を強化したことにより前連結会計年度と比較し35,042,448千円(29.0%)増加の155,753,311千円となりました。営業利益は、売上増加に伴う仲介手数料の増加(変動費の増加)を主な要因として販売費及び一般管理費が3,848,637千円増加となったものの、売上高の増加により前連結会計年度と比較し6,136,015千円(95.5%)増加の過去最高となる12,561,699千円となりました。経常利益は、金融機関からの土地取得資金の調達及び連結子会社の増加により借入金が増加したことに伴い支払利息が91,181千円増加したものの、前連結会計年度と比較し6,464,304千円(102.3%)増加の12,781,626千円となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は、資本業務提携を行ったKAMARQ HOLDINGS PTE. LTD.の株式について株式価値の低下などにより203,811千円の投資有価証券評価損を計上したものの、前連結会計年度と比較し4,031,504千円(112.5%)増加の過去最高となる7,616,253千円となりました。

セグメント別の業績は、以下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、東京都市周辺部を主軸にシェア拡大戦略を行いました。また、「デザインのケイアイ」を標榜し月々の住宅ローン返済額が家賃以下となる販売価格の設定を行い、より「高品質だけど低価格なデザイン住宅」を提供することに引き続き取り組んでまいりました。また、土地の仕入れから売上までの期間を短縮することによる回転期間を重視した経営や、工期短縮や工程改善などによるコスト低減を推進するとともに、地場不動産仲介業者との関係を強化し、土地の仕入れ強化やアウトソースによる販売強化を引き続き行っていました。

以上の結果、販売棟数は前連結会計年度と比較し588棟増加の3,179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23,937,105千円増加の101,348,847千円となりました。セグメント利益は、売上増加に伴う仲介手数料の増加(変動費の増加)があったものの、5,394,315千円増加の12,249,360千円となりました。

#### 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「フィットプロ」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67棟増加の176棟となり、当事業の売上高は、前連結会計年度と比較し242,999千円増加の1,461,453千円、セグメント利益は9,243千円減少の245,193千円となりました。

#### ③ 中古住宅事業

中古住宅事業につきましては、分譲事業に集中化を行い仕入れを中止しております。

以上の結果、販売棟数が前連結会計年度と比較し213棟減少の91棟となり、当事業の売上高は、前連結会計年度と比較し2,446,932千円減少の1,825,503千円、セグメント利益は56,841千円減少の29,596千円となりました。

④ よかタウン事業

同社は、福岡県を中心に分譲住宅販売、土地販売及び注文住宅販売を主要な事業として行っており、特に分譲住宅販売事業の強化に注力しております。

以上の結果、分譲住宅販売棟数は前連結会計年度と比較し189棟増加の742棟(土地販売含む)、注文住宅販売棟数は分譲住宅をメイン事業としているため前連結会計年度と比較し49棟減少の85棟となりました。当事業の売上高は前連結会計年度と比較し4,430,044千円増加の20,248,766千円、セグメント利益は676,611千円増加の1,716,413千円となりました。

⑤ 旭ハウジング事業

同社は、神奈川県を中心に分譲住宅販売を主要な事業として行っております。また、引き続き分譲住宅については積極的な開発を推進しております。

以上の結果、分譲住宅販売棟数は前連結会計年度と比較し38棟増加の213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1,946,788千円増加の8,480,651千円、セグメント利益は前連結会計年度と比較し492,344千円増加の730,379千円となりました。

⑥ フレスコ事業

同社は、千葉県を中心に分譲住宅販売を主要な事業として行っている他、土地販売及び注文住宅販売も行っております。注文住宅は、自由設計型の注文住宅及び規格型の注文住宅を主力に事業展開を行っております。

以上の結果、分譲住宅販売棟数は前連結会計年度と比較し43棟増加の206棟(土地販売含む)、注文住宅販売棟数は前連結会計年度と比較し52棟減少の45棟となり、当事業の売上高は前連結会計年度と比較し1,105,056千円増加の7,271,421千円、セグメント利益は、前連結会計年度と比較し301,603千円増加の516,695千円となりました。

⑦ 建新事業

同社は、神奈川県を中心に分譲住宅販売、注文住宅販売、土地販売及び土木造成工事を主要な事業として行っております。特に造成工事においては、高低差の大きな土地における開発造成実績を多数有しております。また、分譲住宅については積極的な開発を推進しております。

以上の結果、分譲住宅販売棟数は前連結会計年度と比較して80棟増加の230棟(土地販売含む)、注文住宅販売棟数は前連結会計年度と比較して52棟増加の124棟となり、当事業の売上高は前連結会計年度と比較し3,345,565千円増加の11,268,780千円、セグメント利益は、前連結会計年度と比較し197,304千円増加の418,623千円となりました。

⑧ 東京ビッグハウス事業

同社は、東京都を中心に分譲住宅販売、リノベーションマンション販売、リフォームなどを主要な事業として行っております。また、今後分譲住宅について積極的な開発を推進してまいります。

以上の結果、分譲住宅販売及びマンション販売棟数は27棟、注文住宅販売棟数は27棟となり、当事業の売上高は2,096,705千円となりました。セグメント損益は、株式の取得費用3,900千円を販売費及び一般管理費に計上したこと、連結時価評価で棚卸資産が評価益となったものが売上計上されたことに伴い売上原価が46,200千円増加したことなどにより81,607千円の損失となりました。なお、当連結会計年度より連結子会社になったことにより報告セグメントに追加したため、前連結会計年度との比較分析は行っておりません。

⑨ ケイアイプレスト事業

同社は、埼玉県を中心に戸建注文住宅の設計・販売事業を主要な事業として行っております。また、今後分譲住宅について積極的な開発を推進してまいります。

以上の結果、注文住宅販売及び分譲住宅販売棟数は18棟(土地販売含む)となり、当事業の売上高は198,736千円となりました。セグメント損益は、株式の取得費用20,865千円を販売費及び一般管理費へ計上したこと、連結時価評価で棚卸資産が評価益となったものが売上計上されたことに伴い売上原価が13,138千円増加したことなどにより16,359千円の損失となりました。なお、当連結会計年度より連結子会社になったことにより報告セグメントに追加したため、前連結会計年度との比較分析は行っておりません。

(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、前連結会計年度と比較し20,191,025千円増加し110,127,073千円となりました。増加の主な内容は、現金及び預金が16,173,000千円増加したこと、仕掛販売用不動産が2,138,440千円増加したことなど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は、前連結会計年度末と比較し10,820,619千円増加の80,908,244千円となりました。増加の主な内容は、土地仕入れ資金の調達により長期借入金が3,954,191千円増加したこと、社債が2,865,000千円増加したこと、利益の増加に伴い未払法人税等が2,390,152千円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、前連結会計年度と比較し9,370,405千円増加し29,218,829千円となりました。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7,616,253千円増加したこと及び配当により1,110,129千円減少したこと、子会社の増資及び利益により非支配株主持分が2,839,539千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、前連結会計年度と比較し16,140,681千円増加の29,999,578千円となりました。

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得られた資金は、前連結会計年度と比較し14,420,700千円増加し、12,008,718千円となりました。

増加の主な要因は、税金等調整前当期純利益が6,604,475千円増加したこと、たな卸資産の増減額で使用した資金が6,299,578千円減少したことなどによるものです。

(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331,408千円減少の348,916千円となりました。

使用した資金減少の主な要因は、貸付金の回収による収入が161,318千円増加したこと、貸付金の貸付による支出が185,192千円減少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1,244,033千円増加の4,480,879千円となりました。

増加の主な要因は、社債の発行による収入で2,793,000千円増加したこと、連結子会社の増資による収入で2,000,000千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

|                   | 2019年3月期 | 2020年3月期 | 2021年3月期 |
|-------------------|----------|----------|----------|
| 自己資本比率            | 19.2%    | 20.0%    | 22.3%    |
| 時価ベースの自己資本比率      | 29.1%    | 17.8%    | 52.0%    |
| キャッシュ・フロー対有利子負債比率 | 71.4倍    | — 倍      | 5.0倍     |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ  | 1.5倍     | — 倍      | 15.8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. 2020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

2021年3月期につきましては、コロナ禍による住宅需要拡大もあり過去最高となる業績となりました。2022年3月期も引き続き住宅需要の拡大傾向は持続するものと予測されますが、世界的な木材不足も懸念され、先行きが不透明な状況でもあります。なお当社は2021年4月30日に公表いたしました「当社の木材調達状況について」に記載の通り2021年12月末までの販売計画分の木材は確保しております。

このように先行きが不透明ではありますが2022年3月期の連結業績予想は売上高185,000百万円(18.8%増) 営業利益15,400百万円(22.6%増)、経常利益15,200百万円(18.9%増) 親会社株主に帰属する当期純利益10,000百万円(31.3%増)といずれも過去最高となる予測としております。

上記見通しは、一定の仮定を前提とし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。特に新型コロナウイルスの影響が長引いた場合、経済悪化に伴う個人所得減少などが発生した場合は、連結業績に大きな影響があるものと考えております。

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、2021年5月現在、日本国内に限定されており、海外での活動がないことから、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<br>(2020年3月31日) | 当連結会計年度<br>(2021年3月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>資産の部</b>   |                         |                         |
| 流動資産          |                         |                         |
| 現金及び預金        | 14,126,543              | 30,299,544              |
| 完成工事未収入金      | 500,175                 | 332,298                 |
| 販売用不動産        | 28,565,839              | 28,583,777              |
| 仕掛販売用不動産      | 34,688,814              | 36,827,255              |
| 未成工事支出金       | 2,412,355               | 2,810,683               |
| 前渡金           | 1,412,759               | 1,794,217               |
| その他           | 1,048,600               | 1,440,182               |
| 貸倒引当金         | △11,349                 | △72,104                 |
| 流動資産合計        | 82,743,738              | 102,015,854             |
| 固定資産          |                         |                         |
| 有形固定資産        |                         |                         |
| 建物及び構築物（純額）   | 1,679,981               | 1,750,725               |
| 機械装置及び運搬具（純額） | 38,352                  | 48,532                  |
| 土地            | 2,570,626               | 2,499,950               |
| リース資産（純額）     | 14,141                  | 9,511                   |
| 建設仮勘定         | 22,675                  | 29,302                  |
| その他（純額）       | 72,244                  | 84,736                  |
| 有形固定資産合計      | 4,398,021               | 4,422,759               |
| 無形固定資産        |                         |                         |
| のれん           | 845,683                 | 1,230,918               |
| その他           | 573,530                 | 603,858                 |
| 無形固定資産合計      | 1,419,214               | 1,834,777               |
| 投資その他の資産      |                         |                         |
| 投資有価証券        | 442,729                 | 295,055                 |
| 繰延税金資産        | 455,401                 | 838,576                 |
| その他           | 476,943                 | 720,051                 |
| 投資その他の資産合計    | 1,375,073               | 1,853,683               |
| 固定資産合計        | 7,192,309               | 8,111,219               |
| 資産合計          | 89,936,048              | 110,127,073             |

(単位：千円)

|               | 前連結会計年度<br>(2020年3月31日) | 当連結会計年度<br>(2021年3月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>負債の部</b>   |                         |                         |
| 流動負債          |                         |                         |
| 電子記録債務        | 434,261                 | 1,819,977               |
| 工事未払金         | 9,766,640               | 10,279,090              |
| 短期借入金         | 42,145,532              | 43,526,441              |
| 1年内償還予定の社債    | 147,400                 | 190,000                 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 6,978,669               | 3,763,085               |
| リース債務         | 55,450                  | 54,803                  |
| 未払法人税等        | 1,047,770               | 3,437,923               |
| 賞与引当金         | 250,539                 | 403,427                 |
| その他           | 2,683,733               | 4,021,181               |
| 流動負債合計        | 63,509,998              | 67,495,931              |
| 固定負債          |                         |                         |
| 社債            | 512,300                 | 3,377,300               |
| 長期借入金         | 5,740,755               | 9,694,947               |
| リース債務         | 151,832                 | 99,928                  |
| 資産除去債務        | 66,582                  | 72,992                  |
| その他           | 106,156                 | 167,144                 |
| 固定負債合計        | 6,577,626               | 13,412,312              |
| 負債合計          | 70,087,624              | 80,908,244              |
| <b>純資産の部</b>  |                         |                         |
| 株主資本          |                         |                         |
| 資本金           | 821,050                 | 821,050                 |
| 資本剰余金         | 1,726,245               | 1,726,245               |
| 利益剰余金         | 15,555,237              | 22,061,361              |
| 自己株式          | △77,428                 | △77,519                 |
| 株主資本合計        | 18,025,105              | 24,531,137              |
| その他の包括利益累計額   |                         |                         |
| その他有価証券評価差額金  | △26,303                 | △207                    |
| 為替換算調整勘定      | △177                    | △2,360                  |
| その他の包括利益累計額合計 | △26,481                 | △2,568                  |
| 新株予約権         | 3,161                   | 4,082                   |
| 非支配株主持分       | 1,846,639               | 4,686,178               |
| 純資産合計         | 19,848,424              | 29,218,829              |
| 負債純資産合計       | 89,936,048              | 110,127,073             |

(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<br>(自 2019年4月1日<br>至 2020年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2020年4月1日<br>至 2021年3月31日) |
|-----------------|--|--|
| 売上高             | 120,710,862                              | 155,753,311                              |
| 売上原価            | 102,950,301                              | 128,008,097                              |
| 売上総利益           | 17,760,560                               | 27,745,213                               |
| 販売費及び一般管理費      |  |  |
| 販売手数料           | 2,156,573                                | 2,849,258                                |
| 広告宣伝費           | 823,923                                  | 1,145,078                                |
| 給料及び手当          | 3,217,725                                | 4,346,267                                |
| 賞与引当金繰入額        | 135,097                                  | 223,379                                  |
| その他             | 5,001,556                                | 6,619,530                                |
| 販売費及び一般管理費合計    | 11,334,876                               | 15,183,513                               |
| 営業利益            | 6,425,684                                | 12,561,699                               |
| 営業外収益           |  |  |
| 解約手付金収入         | 15,030                                   | 26,923                                   |
| 不動産取得税還付金       | 251,302                                  | 379,955                                  |
| その他             | 287,949                                  | 622,016                                  |
| 営業外収益合計         | 554,281                                  | 1,028,895                                |
| 営業外費用           |  |  |
| 支払利息            | 582,126                                  | 673,308                                  |
| 支払手数料           | 65,134                                   | 85,423                                   |
| その他             | 15,382                                   | 50,236                                   |
| 営業外費用合計         | 662,643                                  | 808,968                                  |
| 経常利益            | 6,317,322                                | 12,781,626                               |
| 特別利益            |  |  |
| 固定資産売却益         | 5,877                                    | 4,752                                    |
| 投資有価証券売却益       | —  | 2,068                                    |
| 特別利益合計          | 5,877                                    | 6,821                                    |
| 特別損失            |  |  |
| 固定資産売却損         | —  | 33,076                                   |
| 固定資産除却損         | 70,309                                   | 31,972                                   |
| 投資有価証券売却損       | 872                                      | 3,938                                    |
| 投資有価証券評価損       | 352,843                                  | 203,811                                  |
| その他             | —  | 12,000                                   |
| 特別損失合計          | 424,026                                  | 284,798                                  |
| 税金等調整前当期純利益     | 5,899,174                                | 12,503,649                               |
| 法人税、住民税及び事業税    | 1,962,264                                | 4,291,246                                |
| 法人税等調整額         | △158,930                                 | △343,079                                 |
| 法人税等合計          | 1,803,333                                | 3,948,167                                |
| 当期純利益           | 4,095,840                                | 8,555,481                                |
| 非支配株主に帰属する当期純利益 | 511,091                                  | 939,228                                  |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 3,584,748                                | 7,616,253                                |

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

|              | 前連結会計年度<br>(自 2019年4月1日<br>至 2020年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2020年4月1日<br>至 2021年3月31日) |
|--------------|--|--|
| 当期純利益        | 4,095,840                                | 8,555,481                                |
| その他の包括利益     |  |  |
| その他有価証券評価差額金 | △12,874                                  | 47,619                                   |
| 為替換算調整勘定     | △177                                     | △2,183                                   |
| その他の包括利益合計   | △13,052                                  | 45,436                                   |
| 包括利益         | 4,082,787                                | 8,600,918                                |
| (内訳)         |  |  |
| 親会社株主に係る包括利益 | 3,576,934                                | 7,641,224                                |
| 非支配株主に係る包括利益 | 505,853                                  | 959,693                                  |

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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                    | 821,050 | 1,727,835 | 13,166,014 | △77,428 | 15,637,472 |
| 当期変動額                    |         |           |            |         |            |
| 剰余金の配当                   |         |           | △1,195,526 |         | △1,195,526 |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益      |         |           | 3,584,748  |         | 3,584,748  |
| 非支配株主との取引に<br>係る親会社の持分変動 |         | △1,590    |            |         | △1,590     |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額(純額)  |         |           |            |         | —          |
| 当期変動額合計                  | —       | △1,590    | 2,389,222  | —       | 2,387,632  |
| 当期末残高                    | 821,050 | 1,726,245 | 15,555,237 | △77,428 | 18,025,105 |

|                          | 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<br>評価差額金 | 為替換算調整勘定 | その他の包括利益<br>累計額合計 |       |           |            |
| 当期首残高                    | △18,580          | —        | △18,580           | 1,086 | 1,459,604 | 17,079,583 |
| 当期変動額                    |                  |          |                   |       |           |            |
| 剰余金の配当                   |                  |          |                   |       |           | △1,195,526 |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益      |                  |          |                   |       |           | 3,584,748  |
| 非支配株主との取引に<br>係る親会社の持分変動 |                  |          |                   |       |           | △1,590     |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額(純額)  | △7,722           | △177     | △7,900            | 2,074 | 387,034   | 381,208    |
| 当期変動額合計                  | △7,722           | △177     | △7,900            | 2,074 | 387,034   | 2,768,840  |
| 当期末残高                    | △26,303          | △177     | △26,481           | 3,161 | 1,846,639 | 19,848,424 |

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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                   | 821,050 | 1,726,245 | 15,555,237 | △77,428 | 18,025,105 |
| 当期変動額                   |         |           |            |         |            |
| 剰余金の配当                  |         |           | △1,110,129 |         | △1,110,129 |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益     |         |           | 7,616,253  |         | 7,616,253  |
| 自己株式の取得                 |         |           |            | △91     | △91        |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） |         |           |            |         |            |
| 当期変動額合計                 | －       | －         | 6,506,123  | △91     | 6,506,032  |
| 当期末残高                   | 821,050 | 1,726,245 | 22,061,361 | △77,519 | 24,531,137 |

|                         | 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<br>評価差額金 | 為替換算調整勘定 | その他の包括利益<br>累計額合計 |       |           |            |
| 当期首残高                   | △26,303          | △177     | △26,481           | 3,161 | 1,846,639 | 19,848,424 |
| 当期変動額                   |                  |          |                   |       |           |            |
| 剰余金の配当                  |                  |          |                   |       |           | △1,110,129 |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益     |                  |          |                   |       |           | 7,616,253  |
| 自己株式の取得                 |                  |          |                   |       |           | △91        |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） | 26,095           | △2,183   | 23,912            | 921   | 2,839,539 | 2,864,373  |
| 当期変動額合計                 | 26,095           | △2,183   | 23,912            | 921   | 2,839,539 | 9,370,405  |
| 当期末残高                   | △207             | △2,360   | △2,568            | 4,082 | 4,686,178 | 29,218,829 |

(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<br>(自 2019年4月1日<br>至 2020年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2020年4月1日<br>至 2021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              | 5,899,174                                | 12,503,649                               |
| 減価償却費                    | 336,989                                  | 322,864                                  |
| 長期前払費用償却額                | 10,476                                   | 23,655                                   |
| のれん償却額                   | 113,492                                  | 157,280                                  |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少)         | △3,310                                   | 7,062                                    |
| 賞与引当金の増減額 (△は減少)         | 22,822                                   | 106,315                                  |
| 受取利息及び受取配当金              | △9,881                                   | △7,224                                   |
| 支払手数料                    | 65,134                                   | 85,423                                   |
| 支払利息                     | 582,126                                  | 673,308                                  |
| 固定資産除売却損益 (△は益)          | 54,536                                   | 60,296                                   |
| 投資有価証券評価損益 (△は益)         | 352,843                                  | 203,811                                  |
| 売上債権の増減額 (△は増加)          | △14,913                                  | △60,373                                  |
| たな卸資産の増減額 (△は増加)         | △7,929,517                               | △1,629,938                               |
| 仕入債務の増減額 (△は減少)          | 1,612,499                                | 1,810,765                                |
| その他                      | △910,408                                 | 367,070                                  |
| 小計                       | 182,064                                  | 14,623,965                               |
| 利息及び配当金の受取額              | 9,881                                    | 7,224                                    |
| 利息の支払額                   | △531,179                                 | △758,731                                 |
| 法人税等の支払額                 | △2,072,749                               | △1,863,739                               |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー         | △2,411,982                               | 12,008,718                               |
| <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           | △257,325                                 | △358,169                                 |
| 有形固定資産の売却による収入           | 24,551                                   | 80,380                                   |
| 無形固定資産の取得による支出           | △308,389                                 | △130,804                                 |
| 定期預金の払戻による収入             | 72,065                                   | 87,700                                   |
| 定期預金の預入による支出             | △41,111                                  | △111,510                                 |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入 | 70,263                                   | 18,214                                   |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出 | △444                                     | △80,273                                  |
| 貸付けによる支出                 | △200,000                                 | △14,807                                  |
| 貸付金の回収による収入              | 21,595                                   | 182,913                                  |
| 差入保証金の差入による支出            | △146,252                                 | △87,154                                  |
| 差入保証金の回収による収入            | 93,223                                   | 96,948                                   |
| その他                      | △8,500                                   | △32,353                                  |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー         | △680,324                                 | △348,916                                 |
| <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               | 63,192,122                               | 83,205,845                               |
| 短期借入金の返済による支出            | △62,830,625                              | △82,262,053                              |
| 長期借入れによる収入               | 9,099,701                                | 24,376,802                               |
| 長期借入金の返済による支出            | △4,912,264                               | △24,402,393                              |
| 社債の発行による収入               | 815,000                                  | 3,608,000                                |
| 社債の償還による支出               | △758,300                                 | △735,400                                 |
| リース債務の返済による支出            | △62,171                                  | △55,889                                  |
| 配当金の支払額                  | △1,194,620                               | △1,110,465                               |
| 非支配株主への配当金の支払額           | △111,994                                 | △143,475                                 |
| 連結子会社の増資による収入            | —  | 2,000,000                                |
| その他                      | —  | △91                                      |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー         | 3,236,846                                | 4,480,879                                |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)     | 144,540                                  | 16,140,681                               |
| 現金及び現金同等物の期首残高           | 13,714,356                               | 13,858,896                               |
| 現金及び現金同等物の期末残高           | 13,858,896                               | 29,999,578                               |

(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】

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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

|                    | 報告セグメント    |           |           |            |           |           |
|--------------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
|                    | 分譲住宅事業     | 注文住宅事業    | 中古住宅事業    | よかタウン事業    | 旭ハウジング事業  | フレスコ事業    |
| 売上高                |            |           |           |            |           |           |
| 外部顧客への売上高          | 77,411,742 | 1,218,453 | 4,272,435 | 15,818,722 | 6,533,863 | 6,166,364 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高  | —          | —         | —         | —          | —         | —         |
| 計                  | 77,411,742 | 1,218,453 | 4,272,435 | 15,818,722 | 6,533,863 | 6,166,364 |
| セグメント利益            | 6,855,045  | 254,437   | 86,437    | 1,039,802  | 238,034   | 215,092   |
| セグメント資産            | 44,056,081 | 200,353   | 2,251,573 | 11,044,089 | 4,468,546 | 6,651,777 |
| その他の項目             |            |           |           |            |           |           |
| 減価償却費              | 18,857     | 5,502     | 374       | 48,190     | 5,168     | 29,493    |
| 有形固定資産及び無形固定資産の増加額 | 9,133      | —         | 1,912     | 356,735    | 4,740     | 53,795    |

(単位：千円)

|                    | 報告セグメント   |             | その他<br>(注) 1 | 調整額<br>(注) 2 | 連結財務諸表計上額<br>(注) 3 |
|--------------------|-----------|-------------|--------------|--------------|--------------------|
|                    | 建新事業      | 計           |              |              |                    |
| 売上高                |           |             |              |              |                    |
| 外部顧客への売上高          | 7,923,215 | 119,344,796 | 1,366,065    | —            | 120,710,862        |
| セグメント間の内部売上高又は振替高  | —         | —           | 1,124,827    | △1,124,827   | —                  |
| 計                  | 7,923,215 | 119,344,796 | 2,490,893    | △1,124,827   | 120,710,862        |
| セグメント利益            | 221,319   | 8,910,169   | 326,186      | △2,810,672   | 6,425,684          |
| セグメント資産            | 8,374,779 | 77,047,201  | 1,805,207    | 11,083,639   | 89,936,048         |
| その他の項目             |           |             |              |              |                    |
| 減価償却費              | 68,581    | 176,168     | 41,883       | 118,938      | 336,989            |
| 有形固定資産及び無形固定資産の増加額 | 23,069    | 449,387     | 12,880       | 103,447      | 565,715            |

(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、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△2,810,672千円には、セグメント間取引消去39,064千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,849,736千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 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

|                    | 報告セグメント     |           |           |            |           |           |
|--------------------|-------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
|                    | 分譲住宅事業      | 注文住宅事業    | 中古住宅事業    | よかタウン事業    | 旭ハウジング事業  | フレスコ事業    |
| 売上高                |             |           |           |            |           |           |
| 外部顧客への売上高          | 101,348,847 | 1,245,894 | 1,825,503 | 20,248,766 | 8,480,651 | 7,271,421 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高  | —           | 215,558   | —         | —          | —         | —         |
| 計                  | 101,348,847 | 1,461,453 | 1,825,503 | 20,248,766 | 8,480,651 | 7,271,421 |
| セグメント利益又は損失(△)     | 12,249,360  | 245,193   | 29,596    | 1,716,413  | 730,379   | 516,695   |
| セグメント資産            | 46,828,213  | 387,804   | 696,730   | 12,738,667 | 5,021,055 | 7,173,344 |
| その他の項目             |             |           |           |            |           |           |
| 減価償却費              | 20,930      | 2,921     | —         | 52,219     | 6,148     | 20,162    |
| 有形固定資産及び無形固定資産の増加額 | 60,513      | 34,399    | —         | 42,448     | 13,482    | 49,195    |

(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 |
|--------------------|------------|------------|------------|-------------|-----------|------------|---------------|
|                    | 建新事業       | 東京ビッグハウス事業 | ケイアイプレスト事業 | 計           |           |            |               |
| 売上高                |            |            |            |             |           |            |               |
| 外部顧客への売上高          | 11,268,780 | 2,096,705  | 198,736    | 153,985,307 | 1,768,003 | —          | 155,753,311   |
| セグメント間の内部売上高又は振替高  | —          | —          | —          | 215,558     | 1,126,509 | △1,342,067 | —             |
| 計                  | 11,268,780 | 2,096,705  | 198,736    | 154,200,866 | 2,894,512 | △1,342,067 | 155,753,311   |
| セグメント利益又は損失(△)     | 418,623    | △81,607    | △16,359    | 15,808,296  | △153,700  | △3,092,896 | 12,561,699    |
| セグメント資産            | 8,578,095  | 2,545,321  | 848,422    | 84,817,655  | 2,470,395 | 22,839,022 | 110,127,073   |
| その他の項目             |            |            |            |             |           |            |               |
| 減価償却費              | 25,938     | 9,031      | 667        | 138,020     | 45,243    | 139,600    | 322,864       |
| 有形固定資産及び無形固定資産の増加額 | 54,557     | 21,661     | —          | 276,258     | 66,230    | 146,484    | 488,973       |

(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、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) セグメント利益又は損失(△)の調整額△3,092,896千円には、セグメント間取引消去43,015千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,135,911千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. セグメント利益又は損失(△)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

(1株当たり情報)

|                     | 前連結会計年度<br>(自 2019年4月1日<br>至 2020年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2020年4月1日<br>至 2021年3月31日) |
|---------------------|--|--|
| 1株当たり純資産額           | 1,268.29円                                | 1,728.44円                                |
| 1株当たり当期純利益金額        | 252.60円                                  | 536.69円                                  |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 | －円                                       | 536.56円                                  |

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化が生じていないため記載しておりません。

2. 当社は、役員向け業績連動型株式報酬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金額の算定において、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、当連結会計年度ともに41,300株であります。

3. 1株当たり当期純利益金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<br>(自 2019年4月1日<br>至 2020年3月31日)                       | 当連結会計年度<br>(自 2020年4月1日<br>至 2021年3月31日) |
|---|--|--|
| 1株当たり当期純利益金額                                      |  |  |
| 親会社株主に帰属する当期純利益(千円)                               | 3,584,748  | 7,616,253                                |
| 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)                        | 3,584,748  | 7,616,253                                |
| 普通株式の期中平均株式数(株)                                   | 14,191,156   | 14,191,125                               |
| 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1回新株予約権 41個<br>(普通株式 4,100株)<br>第2回新株予約権 43個<br>(普通株式 4,300株) | 該当事項はありません。                              |

4. 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<br>(2020年3月31日) | 当連結会計年度末<br>(2021年3月31日) |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 純資産の部の合計額(千円)                  | 19,848,424               | 29,218,829               |
| 純資産の部の合計額から控除する金額(千円)          | 1,849,800                | 4,690,260                |
| (うち新株予約権(千円))                  | (3,161)                  | (4,082)                  |
| (うち非支配株主持分(千円))                | (1,846,639)              | (4,686,178)              |
| 普通株式に係る期末の純資産額(千円)             | 17,998,623               | 24,528,568               |
| 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) | 14,191,156               | 14,191,108               |

(重要な後発事象)

該当事項はありません。