



2024年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024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 2024年6月19日 配当支払開始予定日 2024年6月20日
 有価証券報告書提出予定日 2024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（機関投資家及び個人投資家向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期の連結業績（2023年4月1日～2024年3月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年3月期	120,388	5.0	7,264	15.6	6,643	15.7	4,559	19.4
2023年3月期	114,669	△3.6	6,286	3.7	5,744	2.1	3,817	△1.3

(注) 包括利益 2024年3月期 4,714百万円 (21.8%) 2023年3月期 3,870百万円 (1.4%)

	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	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2024年3月期	126.69	—	9.3	4.1	6.0
2023年3月期	106.65	—	8.4	3.7	5.5

(参考) 持分法投資損益 2024年3月期 -百万円 2023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
2024年3月期	168,212	51,004	30.3	1,413.94
2023年3月期	154,608	47,083	30.5	1,316.94

(参考) 自己資本 2024年3月期 51,004百万円 2023年3月期 47,083百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年3月期	5,990	△8,203	5,672	23,752
2023年3月期	8,997	△6,616	△1,717	20,292

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2023年3月期	—	14.00	—	13.00	27.00	992	25.3	2.1
2024年3月期	—	14.00	—	16.00	30.00	1,103	23.7	2.2
2025年3月期(予想)	—	14.00	—	13.00	27.00		21.6	

(注) 1. 2024年3月期期末配当金の内訳 普通配当 13円00銭 特別配当 3円00銭

2. 2024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16円に変更しております。詳細については、本日(2024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. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025年3月31日）

(%表示は、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)	60,800	15.5	3,600	37.5	3,200	38.6	2,200	43.2	60.99
通期	123,000	2.2	7,400	1.9	6,700	0.9	4,500	△1.3	124.75

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
 ② ①以外の会計方針の変更：無
 ③ 会計上の見積りの変更：無
 ④ 修正再表示：無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2024年3月期	36,849,912株	2023年3月期	36,849,912株
② 期末自己株式数	2024年3月期	776,889株	2023年3月期	1,097,559株
③ 期中平均株式数	2024年3月期	35,988,757株	2023年3月期	35,797,600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. 2024年3月期の個別業績（2023年4月1日～2024年3月31日）

(1) 個別経営成績 (％表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年3月期	93,513	4.0	4,225	18.2	3,670	22.6	2,614	28.4
2023年3月期	89,913	△7.5	3,575	△11.2	2,994	△15.3	2,035	△21.9

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2024年3月期	72.64	—
2023年3月期	56.88	—

(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	百万円	%	円 銭	円 銭	
2024年3月期	138,793	39,307	39,307	39,307	28.3	1,089.66	1,089.66	
2023年3月期	128,323	37,331	37,331	37,331	29.1	1,044.16	1,044.16	

(参考) 自己資本 2024年3月期 39,307百万円 2023年3月期 37,331百万円

2. 2025年3月期の個別業績予想（2024年4月1日～2025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)	46,900	18.0	2,200	76.4	1,800	81.2	1,200	75.5	33.27
通期	94,300	0.8	4,300	1.8	3,500	△4.6	2,400	△8.2	66.53

※ 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
(表示方法の変更)	13
(追加情報)	13
(セグメント情報等)	14
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17
4. その他	17
役員の異動	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、約40年ぶりに物価が上昇し、マクロ経済環境の大きな変化が生じました。一方、円安を背景に企業業績は好調を持続した結果、春闘における平均賃上げ率は約30年ぶりの高い伸び率を記録し、更に2023年5月の新型コロナウイルス感染症の5類移行とインバウンドの本格回復などもあり、経済社会活動の正常化が進みました。これを受けて日銀は2024年3月、2024年春闘での大幅賃上げを確認後、マイナス金利を柱とする大規模金融緩和の解除を決定、17年ぶりに政策金利を引き上げることとなり、景気の好循環に向けた第一歩を踏み出しました。また、2024年3月には日経平均が史上最高値をつけ、株式市場も活況を呈するなど、四半世紀以上続いたデフレからの脱却がようやく現実味を帯びてきました。

不動産業界におきましては、住宅価格の上昇、世帯数・生産年齢人口の減少に伴い、当連結会計年度も新築住宅着工棟数は漸減となりました。特に「持ち家」で区分されるハウスメーカーは、販売価格が購買力を大きく上回り、着工棟数は前年同月を下回った状態が2年以上続いており、当社の「分譲住宅」についても「持ち家」ほどではないものの力強さを欠きました。新築分譲マンションは戸建以上に建築費高騰の影響を受けて販売価格は上昇又は高止まりが続いており、立地や価格帯による売れ行き之差が鮮明になりました。新築戸建及び分譲マンションにおいても、業績の維持、向上には販売戸数だけでなく、戸当り利益の確保が重要になりますので、事業者の販売戦略や体力によって明暗が分かれるようになったと言えます。また、金利に関しましては、住宅ローンの固定金利は上昇しましたが、変動金利への影響は軽微でありましたので、住宅取得意欲を削ぐまでには至らず、底堅さを保っていると見ています。一方、賃貸住宅の建築や取得に関しましては、投資家による需要は根強く、着工棟数は各社とも概ね堅調に推移しました。

当社におきましても、当連結会計年度は、概ね業界全体の動きと合致したものとなりましたが、新築分譲事業においては販売戸数の減少を戸当り利益の増加でカバー出来ました。また、土地有効活用事業においては、個人投資家向け一棟売賃貸アパートの需要が旺盛であり、前連結会計年度を大きく上回る売上高、利益を確保でき、賃貸及び管理事業は予定通り安定的に成長したことにより、期初予想を上回る業績を上げることが出来ました。

そのような状況下にあります。当社グループの当連結会計年度の経営成績は、受注契約高及び売上高が前連結会計年度を上回ることとなり、各段階利益すべてにおいても前連結会計年度を上回る結果となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

なお、当連結会計年度より売上高に係る表示方法の変更を行っており、前期の数値を組替後の数値で比較分析を行っております。

分譲住宅セグメントにおいては、当連結会計年度の戸建自由設計住宅等の引渡戸数が537戸（前期は623戸）と前連結会計年度に比べて大幅に減少しましたが、分譲マンションの引渡戸数が239戸（前期は214戸）と前連結会計年度に比べて増加した結果、当セグメントの売上高は35,461百万円（前期比2.8%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1,856百万円（前期比50.1%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1,016戸（前期は1,077戸）となり、前連結会計年度に比べ減少しました。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24,881百万円（前期比2.9%減）と前期並みとなりましたが、利益率が下降したことにより、セグメント利益は909百万円（前期比33.6%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137棟（前期は125棟）と12棟の増加となったこと及び一棟当たりの販売価格の上昇により売上高は大きく増加し、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も59件（前期は29件）と大幅に増加することとなりました。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増加しました。その結果、当セグメントの売上高は31,907百万円（前期比20.1%増）となり、セグメント利益は2,952百万円（前期比33.2%増）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28,027百万円（前期比7.9%増）となり、セグメント利益は3,400百万円（前期比9.3%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、受注契約高が増加したことにより、当セグメントの売上高は2,305百万円（前期比0.3%増）となったものの、利益率が下降したことにより、セグメント損失19百万円（前期はセグメント損失14百万円）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174百万円（前期比10.7%減）となり、セグメント利益129百万円（前期比14.2%減）となりました。

当連結会計年度の経営成績は、売上高120,388百万円（前期比5.0%増）を計上し、営業利益7,264百万円（前期比15.6%増）、経常利益6,643百万円（前期比15.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益4,559百万円（前期比19.4%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113,165百万円となり、前連結会計年度末に比べ9,615百万円増加しました。これは主として、現金及び預金の増加額3,459百万円及び棚卸資産の増加額5,583百万円等を反映したものであります。固定資産は55,047百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,989百万円増加しました。これは主として、建物及び構築物の増加額1,424百万円及び土地の増加額2,454百万円等を反映したものであります。

この結果、総資産は168,212百万円となり、前連結会計年度末に比べ13,604百万円増加しました。

② 負債

当連結会計年度末における流動負債は44,745百万円となり、前連結会計年度末に比べ4,803百万円増加しました。これは主として、支払手形・工事未払金の増加額2,101百万円及び短期借入金の増加額1,886百万円並びに契約負債の減少額375百万円等を反映したものであります。固定負債は72,461百万円となり、前連結会計年度末に比べ4,880百万円増加しました。これは主として、長期借入金の増加額5,298百万円及びその他固定負債の減少額341百万円等を反映したものであります。

この結果、負債合計は117,207百万円となり、前連結会計年度末に比べ9,683百万円増加しました。

③ 純資産

当連結会計年度末における純資産合計は51,004百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,921百万円増加しました。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4,559百万円及び自己株式の処分による増加額199百万円並びに剰余金の配当992百万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30.3%（前連結会計年度末は30.5%）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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024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	26,700,000千円
借入実行残高	14,023,009	12,694,501
差引額	12,676,991	14,005,499
コミット型タームローンの借入可能枠	10,340,080千円	8,325,310千円

(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3,459百万円の増加となり、当連結会計年度末には23,752百万円（前期比17.0%増）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5,990百万円（前期比33.4%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6,654百万円（前期比15.8%増）及び仕入債務の増加額2,570百万円（前期は2,770百万円の使用）並びに棚卸資産の増加額2,600百万円（前期は4,864百万円の減少）及び法人税等の支払額1,625百万円（前期比10.7%減）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8,203百万円（前期比24.0%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8,009百万円（前期比24.6%増）及び無形固定資産の取得による支出204百万円（前期比30.0%増）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5,672百万円（前期は1,717百万円の使用）となりました。これは主に、長短借入金の純増加額7,184百万円（前期は370百万円の純減少）、社債の償還による支出875百万円（前期比6.1%増）及び配当金の支払額992百万円（前期比0.7%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

	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
自己資本比率（%）	24.6	28.1	28.9	30.5	30.3
時価ベースの自己資本比率（%）	11.2	17.9	14.5	15.7	16.6
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
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	—	35.8	8.3	11.9	6.9

（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。

5. 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・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載を省略しております。

（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するか大きな関心事となっております。株式市場は活況を呈し、2024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維持すると見られ、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、当連結会計年度と同数の4棟の分譲マンションの引き渡しと、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）	120,388	123,000	2,611	2.2%
営業利益（百万円）	7,264	7,400	135	1.9%
経常利益（百万円）	6,643	6,700	56	0.9%
親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	4,559	4,500	△59	△1.3%

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,308,292	23,767,903
受取手形	28,321	40,065
完成工事未収入金	245,911	201,919
契約資産	423,331	365,450
販売用不動産	25,309,413	23,315,179
仕掛販売用不動産	30,200,401	29,644,852
開発用不動産	24,394,621	32,528,685
未成工事支出金	3,271	3,707
貯蔵品	37,265	35,795
その他	2,642,283	3,308,591
貸倒引当金	△42,371	△46,325
流動資産合計	103,550,743	113,165,824
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	16,485,493	17,909,582
機械装置及び運搬具（純額）	155,458	124,950
工具、器具及び備品（純額）	221,830	241,732
土地	28,636,756	31,091,038
リース資産（純額）	57,632	28,966
建設仮勘定	449,681	412,296
有形固定資産合計	46,006,851	49,808,567
無形固定資産		
のれん	110,506	82,831
その他	449,927	528,606
無形固定資産合計	560,433	611,437
投資その他の資産		
投資有価証券	523,107	701,097
長期貸付金	37,549	32,007
繰延税金資産	1,555,879	1,401,030
その他	2,375,628	2,494,734
貸倒引当金	△2,006	△1,843
投資その他の資産合計	4,490,157	4,627,026
固定資産合計	51,057,443	55,047,030
資産合計	154,608,186	168,212,855

（単位：千円）

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	4,601,915	6,703,090
電子記録債務	502,387	971,877
契約負債	2,362,381	1,986,703
短期借入金	21,142,798	23,029,121
1年内償還予定の社債	800,000	700,000
リース債務	42,888	51,247
未払法人税等	972,550	1,336,704
前受金	3,667,417	3,625,075
賞与引当金	332,600	337,300
役員株式給付引当金	28,079	28,079
株式給付引当金	173,753	179,448
その他	5,316,053	5,797,264
流動負債合計	39,942,825	44,745,911
固定負債		
社債	1,250,000	1,225,000
長期借入金	65,546,515	70,844,717
リース債務	66,411	15,164
資産除去債務	28,123	28,374
繰延税金負債	9,194	9,194
再評価に係る繰延税金負債	52,645	52,645
その他	628,670	286,889
固定負債合計	67,581,562	72,461,986
負債合計	107,524,388	117,207,898
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	37,203,879	40,770,337
自己株式	△685,821	△486,700
株主資本合計	47,033,101	50,798,680
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△24,208	131,371
土地再評価差額金	74,904	74,904
その他の包括利益累計額合計	50,696	206,276
純資産合計	47,083,797	51,004,956
負債純資産合計	154,608,186	168,212,855

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高	114,669,691	120,388,755
売上原価	97,523,410	101,769,150
売上総利益	17,146,280	18,619,605
販売費及び一般管理費		
販売手数料	1,453,363	1,636,663
広告宣伝費	1,316,121	1,246,582
販売促進費	69,126	70,036
給料及び賞与	2,798,354	2,872,847
賞与引当金繰入額	152,260	152,805
役員株式給付引当金繰入額	28,079	28,079
株式給付引当金繰入額	106,220	107,706
貸倒引当金繰入額	15,021	12,432
事業税	120,760	143,800
消費税等	914,336	958,027
減価償却費	346,688	354,763
のれん償却額	27,674	27,674
賃借料	323,747	331,253
その他	3,187,597	3,411,983
販売費及び一般管理費合計	10,859,352	11,354,655
営業利益	6,286,928	7,264,950
営業外収益		
受取利息	908	788
受取配当金	20,700	17,750
受取手数料	31,506	51,100
違約金収入	19,844	22,200
補助金収入	227,854	145,751
その他	52,825	60,584
営業外収益合計	353,638	298,175
営業外費用		
支払利息	760,550	871,150
社債発行費	14,168	10,629
コミットメントフィー	85,000	—
その他	36,752	38,112
営業外費用合計	896,471	919,891
経常利益	5,744,095	6,643,233
特別利益		
固定資産売却益	1,724	12,098
新株予約権戻入益	2,960	—
特別利益合計	4,684	12,098
特別損失		
固定資産売却損	3,667	—
固定資産除却損	110	713
特別損失合計	3,777	713
税金等調整前当期純利益	5,745,002	6,654,618
法人税、住民税及び事業税	1,465,429	1,962,782
法人税等調整額	461,819	132,438
法人税等合計	1,927,248	2,095,221
当期純利益	3,817,753	4,559,397
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	3,817,753	4,559,397

（連結包括利益計算書）

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）	当連結会計年度 （自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）
当期純利益	3,817,753	4,559,397
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	53,130	155,580
その他の包括利益合計	53,130	155,580
包括利益	3,870,884	4,714,977
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	3,870,884	4,714,977
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 2022年4月1日 至 2023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	5,663,006	34,371,828	△557,449	44,349,449
当期変動額					
剰余金の配当			△985,702		△985,702
親会社株主に帰属する 当期純利益			3,817,753		3,817,753
自己株式の取得				△148,398	△148,398
自己株式の処分		△20,026		20,026	－
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	△20,026	2,832,050	△128,372	2,683,652
当期末残高	4,872,064	5,642,979	37,203,879	△685,821	47,033,101

	その他の包括利益累計額			新株予約権	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	△77,338	74,904	△2,434	2,960	44,349,974
当期変動額					
剰余金の配当					△985,702
親会社株主に帰属する 当期純利益					3,817,753
自己株式の取得					△148,398
自己株式の処分					－
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	53,130	－	53,130	△2,960	50,170
当期変動額合計	53,130	－	53,130	△2,960	2,733,822
当期末残高	△24,208	74,904	50,696	－	47,083,797

当連結会計年度（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

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	5,745,002	6,654,618
減価償却費	1,173,629	1,250,552
のれん償却額	27,674	27,674
社債発行費	14,168	10,629
有形固定資産売却損益 (△は益)	1,942	△12,098
有形固定資産除却損	110	713
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	9,156	3,790
賞与引当金の増減額 (△は減少)	17,900	4,700
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	28,079	—
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	173,753	5,694
受取利息及び受取配当金	△21,608	△18,538
支払利息	760,550	871,150
新株予約権戻入益	△2,960	—
売上債権の増減額 (△は増加)	67,416	32,247
契約資産の増減額 (△は増加)	△151,608	57,880
棚卸資産の増減額 (△は増加)	4,864,762	△2,600,644
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△404,762	△670,027
仕入債務の増減額 (△は減少)	△2,770,477	2,570,665
契約負債の増減額 (△は減少)	1,370,803	△375,678
その他債務の増減額 (△は減少)	519,359	437,467
その他	131,545	199,050
小計	11,554,438	8,449,847
利息及び配当金の受取額	21,608	18,538
利息の支払額	△758,324	△863,573
法人税等の支払額	△1,820,060	△1,625,475
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	8,997,662	5,990,964
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	△6,426,856	△8,009,495
有形固定資産の売却による収入	51,058	47,895
無形固定資産の取得による支出	△156,900	△204,040
貸付金の回収による収入	5,871	5,542
その他	△89,865	△43,575
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,616,691	△8,203,672
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)	△260,300	△260,660
長期借入れによる収入	40,454,637	49,679,952
長期借入金の返済による支出	△40,564,479	△42,234,766
社債の発行による収入	985,831	736,245
社債の償還による支出	△825,000	△875,000
自己株式の売却による収入	518,240	13
自己株式の取得による支出	△667,528	△34
リース債務の返済による支出	△45,325	△42,888
割賦債務の返済による支出	△327,891	△337,603
配当金の支払額	△985,702	△992,939
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,717,518	5,672,318
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	663,452	3,459,610
現金及び現金同等物の期首残高	19,629,311	20,292,764
現金及び現金同等物の期末残高	20,292,764	23,752,375

(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。

(表示方法の変更)

(保険代理店事業に係る収益の処理方法)

当社グループは、従来、保険代理店事業に係る収入を「営業外収益」の「受取手数料」に含めて計上しておりましたが、当連結会計年度より「売上高」に含めることとした表示方法の変更を行っております。

当社グループは、住宅を購入される顧客及び賃貸物件に入居される入居者に対し、損害保険代理店として火災保険等の募集を行っております。最近における火災保険料の大幅な上昇、加入期間の短期化により、今後、保険手数料収入が安定的に増加する見込みであり、保険代理店事業を重要な収益事業として位置付け、セグメント業績管理することを契機とした変更であります。

この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」に表示していた「受取手数料」195,874千円を「売上高」に組み替え、「売上高」が195,874千円、売上総利益が195,874千円、営業利益が195,874千円増加しております。

(追加情報)

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
建物及び構築物	1,051,483千円	868,759千円
土地	2,736,090	2,111,643
計	3,787,573	2,980,403

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78,585千円、124,500株、当連結会計年度50,496千円、80,000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556,572千円、898,700株、当連結会計年度385,519千円、622,500株であります。

(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及び分譲マンションの販売並びに一戸建注文住宅の建築請負工事を行っております。「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。

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. 報告セグメントの変更等に関する事項

当連結会計年度より、従来、「営業外収益」に表示しておりました保険代理店事業に係る収入を「売上高」に集約して表示しております。これにより、前連結会計年度のセグメント情報についても組替後の数値を記載しております。

4. 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 2022年4月1日 至 2023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	36,495,220	25,628,821	25,133,586	25,976,348	1,239,839	114,473,817	195,874	114,669,691
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	1,442,903	—	1,059,449	2,502,352	—	2,502,352
計	36,495,220	25,628,821	26,576,489	25,976,348	2,299,289	116,976,169	195,874	117,172,044
セグメント利益又は損失(△)	1,237,107	1,370,904	2,217,250	3,111,053	△14,492	7,921,822	150,794	8,072,617
セグメント資産	59,906,541	14,492,721	21,002,820	32,957,842	1,952,180	130,312,107	3,338	130,315,445
その他の項目								
減価償却費	309,527	41,388	47,624	677,302	3,277	1,079,120	603	1,079,723
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	284,353	6,830	352	6,691,863	16,434	6,999,834	10	6,999,844

(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 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。

5. 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	116,976,169	122,583,802
「その他」の区分の売上高	195,874	174,836
セグメント間取引消去	△2,502,352	△2,369,882
連結財務諸表の売上高	114,669,691	120,388,755

（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	7,921,822	9,099,103
「その他」の区分の利益	150,794	129,335
セグメント間取引消去	△135,817	△108,819
全社費用（注）	△1,649,871	△1,854,669
連結財務諸表の営業利益	6,286,928	7,264,950

（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	130,312,107	140,093,988
「その他」の区分の資産	3,338	9,391
全社資産（注）	24,292,740	28,109,475
連結財務諸表の資産合計	154,608,186	168,212,855

（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	1,079,120	1,137,896	603	623	93,905	112,032	1,173,629	1,250,552
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	6,999,834	7,675,642	10	349	102,498	172,782	7,102,344	7,848,773

（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 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

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 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。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：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	—	—	—	—	110,506	—	110,506

当連結会計年度（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

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	1,316.94円	1,413.94円
1株当たり当期純利益	106.65円	126.69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いません。
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1,097千株、当連結会計年度776千株）。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1,052千株、当連結会計年度861千株）。
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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益（千円）	3,817,753	4,559,397
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）	3,817,753	4,559,397
普通株式の期中平均株式数（千株）	35,797	35,988
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	—	—

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

4. その他

役員の異動

該当事項はありません。