



## 2023年3月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2023年5月8日

上場会社名 アグレ都市デザイン株式会社 上場取引所 東  
 コード番号 3467 URL <https://about.agr-urban.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 大林 竜一  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営管理部長 (氏名) 柿原 宏之 (TEL) 03-6258-0071  
 定時株主総会開催予定日 2023年6月27日 配当支払開始予定日 2023年6月28日  
 有価証券報告書提出予定日 2023年6月27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月期の業績(2022年4月1日～2023年3月31日)

## (1) 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	25,849	8.8	2,064	△8.3	1,871	△8.3	1,291	△8.5
2022年3月期	23,763	16.0	2,252	72.5	2,040	79.4	1,411	80.2

  

	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	224.66	224.49	25.1	8.8	8.0
2022年3月期	246.29	245.20	34.3	12.2	9.5

(参考) 持分法投資損益 2023年3月期 一百万円 2022年3月期 一百万円

## (2) 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	23,099	5,569	24.1	967.93
2022年3月期	19,491	4,705	24.1	819.38

(参考) 自己資本 2023年3月期 5,569百万円 2022年3月期 4,705百万円

## (3) 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	△2,689	△52	2,696	5,967
2022年3月期	△1,645	△64	3,157	6,012

## 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
2022年3月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2022年3月期	—	0.00	—	75.00	75.00	430	30.5	10.4
2023年3月期	—	0.00	—	78.00	78.00	448	34.7	8.7
2024年3月期(予想)	—	0.00	—	78.00	78.00		30.6	

## 3. 2024年3月期の業績予想(2023年4月1日～2024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)	10,668	△5.8	611	△32.1	461	△42.3	318	△42.6	55.36
通期	30,250	17.0	2,424	17.5	2,122	13.5	1,464	13.4	254.59

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎となる期中平均株式数については、2023年3月31日現在の発行済株式数を使用しております。

※ 注記事項

(1) 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

(2) 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	5,754,000 株	2022年3月期	5,743,200 株
② 期末自己株式数	2023年3月期	303 株	2022年3月期	303 株
③ 期中平均株式数	2023年3月期	5,748,620 株	2022年3月期	5,731,781 株

※ 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、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いては、添付資料5ページの「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご参照下さい。

(決算補足説明資料の入手方法について)

決算補足説明資料は、2023年5月11日(木)にTDnetで開示するとともに、当社ホームページ(<https://about.agr-urban.co.jp/>)にも掲載いたします。

○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
(5) 利益配分に関する基本的方針及び当期・次期の配当	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
3. 財務諸表及び主な注記	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 株主資本等変動計算書	11
(4) キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 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
(追加情報)	13
(セグメント情報等)	14
(持分法損益等)	16
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17
4. 補足情報	18
(1) 生産、受注及び販売の状況	18

## 1. 経営成績等の概況

## (1) 当期の経営成績の概況

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の沈静化による行動制限の緩和により経済活動に回復の兆しが見られましたが、ウクライナ問題の激化・長期化による資源・エネルギー価格の高騰、欧米における金融不安など、景気の先行きには依然として不透明感が漂っております。

当社の属する不動産業界におきましては、低金利融資の継続や省エネ住宅を対象とした補助金・税制優遇策、在宅勤務の浸透に伴うライフスタイルの多様化による消費者の住宅に対する関心の高まりなどが追い風となり、年度前半における住宅需要は堅調に推移いたしました。一方で、年度後半におきましては、実質賃金が伸び悩む中、事業用地価格や建材・住設機器価格の上昇による住宅価格の高騰や住宅ローン金利の先高観などにより、いわゆる住宅のコロナ特需が一服するなど、事業環境に変化の兆しが見られました。

このような事業環境のもと、コア事業である戸建販売事業におきましては、引き続き良質な事業用地の取得に注力するとともに、自社設計・自社施工管理によるデザイン性・機能性に優れた戸建住宅の供給に努め、お客様に対する商品訴求力の更なる強化を目的に、SNSを積極的に活用するなど自社販売手法のブラッシュアップに努めてまいりました。

また、主に投資家向けの収益マンションの建設・販売及びマンション等の建設を目的とする事業用地の販売を手掛けるアセットソリューション事業におきましては、希少性の高い都心部における用地情報の収集に注力するとともに、戸建販売事業で培ったデザイン性の高い商品企画に注力してまいりました。

この結果、当事業年度の経営成績は、売上高25,849,649千円(前年同期比8.8%増)、売上総利益4,250,350千円(同4.5%増)、営業利益2,064,386千円(同8.3%減)、経常利益1,871,106千円(同8.3%減)、当期純利益1,291,498千円(同8.5%減)となりました。

セグメント別の業績を示しますと、次のとおりであります。

## (戸建販売事業)

戸建販売事業においては、自社ブランドである「アグレンオ・シリーズ」を中心に戸建住宅281棟、戸建用地33区画、その他5棟(注文住宅5棟)の引渡しなどにより、売上高21,302,362千円(前年同期比6.0%減)、経常利益1,904,748千円(同24.9%減)を計上いたしました。

なお、内容別の引渡件数・売上高は以下のとおりであります。

内容	件数(棟・区画)	売上高(千円)	前年同期比(%)
戸建住宅	281	18,000,893	△11.4
戸建用地	33	3,171,008	+45.4
その他	5	130,460	△16.7
合計	319	21,302,362	△6.0

## (アセットソリューション事業)

アセットソリューション事業においては、投資家向け収益マンション6棟、マンション等の建設を目的とする事業用地4区画の引渡しなどにより、売上高4,547,286千円(前年同期比312.8%増)、経常利益583,015千円(同435.6%増)を計上いたしました。

なお、内容別の引渡件数・売上高は以下のとおりであります。

内容	件数(棟・区画)	売上高(千円)	前年同期比(%)
収益マンション	6	2,520,953	+517.4
マンション等事業用地	4	2,022,476	+195.2
その他	—	3,857	△52.3
合計	10	4,547,286	+312.8

(2) 当期の財政状態の概況

当事業年度における総資産は23,099,803千円となり、前事業年度末と比較して3,608,222千円・18.5%増加いたしました。

流動資産は22,772,119千円となり、前事業年度末と比較して3,574,534千円・18.6%増加いたしました。これは主に、事業用地の仕入れの進捗に伴い棚卸資産が3,653,516千円増加したことによるものであります。

固定資産は327,684千円となり、前事業年度末と比較して33,688千円・11.5%増加いたしました。これは主に、吉祥寺支店と新宿本店の移転に伴い建物が38,578千円増加したことによるものであります。

流動負債は13,559,713千円となり、前事業年度末と比較して4,090,456千円・43.2%増加いたしました。これは主に、事業用地の仕入れが順調に推移したことにより短期借入金が3,895,210千円、1年内返済予定の長期借入金が620,983千円それぞれ増加したことによるものであります。

固定負債は3,970,917千円となり、前事業年度末と比較して1,345,778千円・25.3%の減少となりました。これは主に、長期借入金が1,266,636千円、社債が100,000千円それぞれ減少したことによるものであります。

純資産は5,569,173千円となり、前事業年度末と比較して863,544千円・18.4%増加いたしました。これは主に、前事業年度末日を基準日とする剰余金の配当430,717千円を実施した一方、当期純利益1,291,498千円を計上したことによるものであります。

以上の結果、自己資本比率は、前事業年度末と同じく24.1%となりました。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前事業年度末に比べ44,796千円減少し、5,967,813千円となりました。

当事業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)

当事業年度末における営業活動によるキャッシュ・フローは2,689,331千円の資金の減少(前年同期は1,645,160千円の資金の減少)となりました。これは主に、税引前当期純利益1,871,106千円を計上した一方、事業用地の仕入れの進捗に伴い棚卸資産が3,653,516千円増加したこと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)

当事業年度末における投資活動によるキャッシュ・フローは52,056千円の資金の減少(前年同期は64,490千円の資金の減少)となりました。これは主に、事務所移転に係る敷金保証金の返還に伴う収入が23,509千円あった一方、敷金保証金の差入による支出が44,012千円、有形固定資産の取得による支出が33,154千円あったこと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)

当事業年度末における財務活動によるキャッシュ・フローは2,696,591千円の資金の増加(前年同期は3,157,609千円の資金の増加)となりました。これは主に、長期借入れによる収入が9,774,600千円、短期借入金の純増額が3,895,210千円あった一方、長期借入金の返済による支出が10,420,253千円あったことによるものであります。

## (参考)キャッシュ・フロー関係指標の推移

	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
自己資本比率(%)	25.2	24.1	24.1
時価ベースの自己資本比率(%)	45.2	52.5	39.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	4.3	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	13.3	—	—

(注) 各指標の算出方法は以下のとおりであります。なお、算出の結果、数値がマイナスとなる場合には「—」で表示しております。

- ・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/キャッシュ・フロー
- ・インタレスト・カバレッジ・レシオ : キャッシュ・フロー/利払い

※株式時価総額は、自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

※キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを利用しております。

※有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち、利息を支払っているすべての負債を対象としております。

#### (4) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、新型コロナウイルス感染症は終息の兆しが見えつつあるものの、ウクライナ問題も長期化の様相を呈しており、欧米では金融不安が広がるなど、依然として景気の先行きには不透明感が漂っております。

当社の属する不動産業界におきましては、低金利融資の継続や住宅取得に係る補助金・税制優遇策、在宅勤務の浸透によるライフスタイルの多様化に伴い、当社がターゲットとするミドルからアッパーミドルの所得層の方の需要は引き続き底堅いものと考えておりますが、住宅価格の高騰や住宅ローン金利の先高観など、事業環境の先行きは楽観視できない状況にあります。

このような事業環境のなか、当社は商品訴求力の更なる強化及び自社販売手法のブラッシュアップに努めるとともに、アセットソリューション事業部を中心に、有望なマーケットである都心部における業容拡大を図ってまいります。

これらを踏まえ、次事業年度の見通しにつきましては、売上高30,250百万円(当事業年度比17.0%増)、営業利益2,424百万円(同17.5%増)、経常利益2,122百万円(同13.5%増)、当期純利益1,464百万円(同13.4%増)を計画しております。

#### (5) 利益配分に関する基本的方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策のひとつとして認識しており、現在及び今後の事業収益をベースに、将来の事業展開に必要な内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続していくことを基本方針とし、各期の業績や社会情勢を勘案して、利益配分を検討してまいります。

具体的には、当期純利益の30%を配当額の目途とし(配当性向30%)、各期の業績に応じた配当を実施してまいります。

なお、当期の期末配当につきましては、当期純利益及び1株当たり当期純利益が期初予想を下回りましたが、株主の皆様の日頃のご支援にお応えすべく、1株当たり配当額は期初予想どおり78.00銭(配当性向34.7%)として、2023年6月27日開催予定の定時株主総会に付議する予定であります。

また、次事業年度の配当予想につきましては、1株当たり年間配当額78円00銭(うち期末配当78円00銭)を計画しており、現時点における当期純利益予想値から見た配当性向は30.6%となります。なお、業績予想が下期偏重であること、中間配当実施コスト等を総合的に勘案した結果、中間配当は実施せず全額期末配当とする計画といたしました。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、日本基準に基づき財務諸表を作成しております。

なお、国際会計基準の適用については、株主構成及び国内の同業他社の動向等を踏まえ、適切に対応していく方針であります。



3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,012,610	5,970,663
売掛金	26,731	13,593
完成工事未収入金	3,369	546
販売用不動産	744,685	1,398,984
仕掛販売用不動産	12,067,031	15,066,048
未成工事支出金	69	271
前渡金	234,242	281,286
前払費用	35,378	34,987
未収還付法人税等	6,947	—
その他	66,518	5,737
流動資産合計	19,197,585	22,772,119
固定資産		
有形固定資産		
建物	47,771	75,466
減価償却累計額	△19,141	△8,258
建物(純額)	28,629	67,207
車両運搬具	61,451	58,645
減価償却累計額	△44,619	△45,953
車両運搬具(純額)	16,832	12,691
工具、器具及び備品	8,050	15,201
減価償却累計額	△4,646	△4,497
工具、器具及び備品(純額)	3,403	10,703
リース資産	14,136	26,836
減価償却累計額	△4,219	△8,316
リース資産(純額)	9,916	18,519
有形固定資産合計	58,781	109,122
無形固定資産		
リース資産	10,096	6,533
ソフトウェア	4,531	3,329
無形固定資産合計	14,628	9,862
投資その他の資産		
出資金	5,030	5,030
長期前払費用	3,032	7,136
繰延税金資産	75,828	58,503
差入敷金保証金	123,594	127,194
長期性預金	2,250	—
その他	10,851	10,834
投資その他の資産合計	220,585	208,699
固定資産合計	293,995	327,684
資産合計	19,491,581	23,099,803

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	1,754,720	1,603,609
短期借入金	2,515,390	6,410,600
1年内償還予定の社債	100,000	100,000
1年内返済予定の長期借入金	4,167,803	4,788,786
リース債務	6,388	8,994
未払金	164,869	132,697
未払費用	50,081	42,639
未払法人税等	501,525	259,878
未払消費税等	—	1,614
未払配当金	344	553
前受金	81,725	58,027
前受収益	269	278
未成工事受入金	9,563	133
賞与引当金	78,603	92,081
完成工事補償引当金	21,002	18,001
その他	16,968	41,818
流動負債合計	9,469,257	13,559,713
固定負債		
社債	160,000	60,000
長期借入金	5,116,833	3,850,197
リース債務	14,491	17,216
その他	25,371	43,503
固定負債合計	5,316,695	3,970,917
負債合計	14,785,952	17,530,630
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	389,335	390,717
資本剰余金		
資本準備金	349,335	350,717
資本剰余金合計	349,335	350,717
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,967,136	4,827,917
利益剰余金合計	3,967,136	4,827,917
自己株式	△179	△179
株主資本合計	4,705,628	5,569,173
純資産合計	4,705,628	5,569,173
負債純資産合計	19,491,581	23,099,803

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
<b>売上高</b>		
不動産売上高	23,599,034	25,715,331
完成工事高	153,999	125,617
その他	10,752	8,700
売上高合計	23,763,786	25,849,649
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	19,570,364	21,488,654
完成工事原価	120,704	110,604
その他	4,767	40
売上原価合計	19,695,835	21,599,299
<b>売上総利益</b>	4,067,950	4,250,350
販売費及び一般管理費	1,815,833	2,185,964
<b>営業利益</b>	2,252,117	2,064,386
<b>営業外収益</b>		
受取利息	41	52
受取配当金	82	86
受取手数料	4,546	5,025
不動産取得税還付金	4,375	5,783
違約金収入	9,000	25,424
その他	5,359	6,045
営業外収益合計	23,406	42,416
<b>営業外費用</b>		
支払利息	221,856	223,694
融資手数料	9,440	3,489
その他	3,863	8,513
営業外費用合計	235,160	235,696
<b>経常利益</b>	2,040,363	1,871,106
税引前当期純利益	2,040,363	1,871,106
法人税、住民税及び事業税	647,082	562,283
法人税等調整額	△18,414	17,324
法人税等合計	628,668	579,607
<b>当期純利益</b>	1,411,695	1,291,498

## 【売上原価明細書】

## ① 不動産売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 用地費		14,009,540	71.6	15,527,274	72.3
II 外注費		5,320,435	27.2	5,720,854	26.6
III 完成工事補償引当金繰入額		8,127	0.0	5,851	0.0
IV 経費		232,261	1.2	234,673	1.1
合計		19,570,364	100.0	21,488,654	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

## ② 完成工事原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 外注費		116,919	96.9	106,589	96.4
II 完成工事補償引当金繰入額		89	0.1	38	0.0
III 経費		3,694	3.0	3,976	3.6
合計		120,704	100.0	110,604	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

## ③ その他

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 外注費		—	—	40	100.0
II 経費		4,767	100.0	—	—
合計		4,767	100.0	40	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本							株主資本 合計	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式		
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計			
当期首残高	384,028	344,028	344,028	—	2,793,406	2,793,406	△137	3,521,326	3,521,326
会計方針の変更による 累積的影響額					1,473	1,473		1,473	1,473
会計方針の変更を反映 した当期首残高	384,028	344,028	344,028	—	2,794,880	2,794,880	△137	3,522,800	3,522,800
当期変動額									
新株の発行	5,307	5,307	5,307					10,614	10,614
剰余金の配当					△239,439	△239,439		△239,439	△239,439
当期純利益					1,411,695	1,411,695		1,411,695	1,411,695
自己株式の取得							△41	△41	△41
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)								—	—
当期変動額合計	5,307	5,307	5,307	—	1,172,256	1,172,256	△41	1,182,828	1,182,828
当期末残高	389,335	349,335	349,335	—	3,967,136	3,967,136	△179	4,705,628	4,705,628

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本							株主資本 合計	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式		
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計			
当期首残高	389,335	349,335	349,335	—	3,967,136	3,967,136	△179	4,705,628	4,705,628
会計方針の変更による 累積的影響額								—	—
会計方針の変更を反映 した当期首残高	389,335	349,335	349,335	—	3,967,136	3,967,136	△179	4,705,628	4,705,628
当期変動額									
新株の発行	1,381	1,381	1,381					2,763	2,763
剰余金の配当					△430,717	△430,717		△430,717	△430,717
当期純利益					1,291,498	1,291,498		1,291,498	1,291,498
自己株式の取得								—	—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)								—	—
当期変動額合計	1,381	1,381	1,381	—	860,781	860,781	—	863,544	863,544
当期末残高	390,717	350,717	350,717	—	4,827,917	4,827,917	△179	5,569,173	5,569,173

## (4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,040,363	1,871,106
減価償却費	33,759	35,098
賞与引当金の増減額 (△は減少)	6,861	13,478
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	△2,827	△3,001
受取利息及び受取配当金	△124	△138
支払利息	221,856	223,694
売上債権の増減額 (△は増加)	△24,993	28,250
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△3,966,760	△3,653,516
前渡金の増減額 (△は増加)	22,202	△47,044
仕入債務の増減額 (△は減少)	779,311	△151,111
未払金の増減額 (△は減少)	8,664	△38,077
前受金の増減額 (△は減少)	34,010	△23,698
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	3,853	△21,720
前払費用の増減額 (△は増加)	3,622	11,630
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△2,557	△9,928
未払又は未収消費税等の増減額	△139,997	62,258
その他	25,699	30,154
小計	△957,056	△1,672,564
利息及び配当金の受取額	△173	174
利息の支払額	△225,594	△229,830
法人税等の支払額	△462,335	△787,111
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,645,160	△2,689,331
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期積金の払戻による収入	7,800	—
定期積金の預入による支出	△1,700	△600
有形固定資産の売却による収入	2,873	2,200
有形固定資産の取得による支出	△16,885	△33,154
敷金保証金の返還による収入	46,268	23,509
敷金保証金の差入による支出	△102,847	△44,012
投資活動によるキャッシュ・フロー	△64,490	△52,056
<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)	417,190	3,895,210
長期借入れによる収入	11,151,500	9,774,600
長期借入金の返済による支出	△8,005,575	△10,420,253
社債の償還による支出	△155,000	△100,000
新株予約権の行使による株式の発行による収入	10,614	2,763
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△6,352	△7,368
割賦未払金の返済による支出	△15,434	△17,851
自己株式の取得による支出	△41	—
配当金の支払額	△239,291	△430,508
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,157,609	2,696,591
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,447,958	△44,796
現金及び現金同等物の期首残高	4,564,651	6,012,610
現金及び現金同等物の期末残高	6,012,610	5,967,813

(5) 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。

(追加情報)

新型コロナウイルス感染症は、経済及び企業活動に広範な影響を与える事象であり、また、今後の広がり方や収束時期等を正確に予測することは困難であるものの、期末日以降財務諸表作成時までに入手可能であった4月以降の販売・契約状況等を考慮し、棚卸資産の評価等の会計上の見積りにおいては、新型コロナウイルス感染症による大きな影響はないものとして当事業年度の見積りを行っております。

なお、当該見積りは現時点で入手可能な情報等に基づくものであり、新型コロナウイルス感染症の収束時期やその他の状況の経過により影響が変化した場合には、上記の見積りの結果に影響し、翌期以降の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(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

(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。

当社は事業別のセグメントから構成されており、「戸建販売事業」及び「アセットソリューション事業」の2つを報告セグメントとしております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「戸建販売事業」は主に、戸建住宅の建築・販売、それに伴うアフターメンテナンス及び戸建用地の販売を行っております。また、これらの事業に付随して発生する注文住宅・リフォーム工事の受注等を行っております。

「アセットソリューション事業」は主に、投資家向けの収益マンションの建設・販売及びマンション等の建設を目的とする事業用地の販売を行っております。また、これらの事業に付随して発生する不動産賃貸等をおこなっております。

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、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、財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であり、報告セグメントの利益は、経常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、負債その他の項目の金額に関する情報

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	財務諸表 計上額
	戸建販売事業	アセットソリューション事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	22,662,183	1,101,603	23,763,786	—	23,763,786
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	22,662,183	1,101,603	23,763,786	—	23,763,786
セグメント利益	2,535,732	108,842	2,644,575	△604,211	2,040,363
セグメント資産	9,957,776	3,118,353	13,076,130	6,415,451	19,491,581
セグメント負債	9,822,902	2,921,506	12,744,409	2,041,543	14,785,952
その他の項目					
減価償却費	28,069	—	28,069	5,689	33,759
受取利息	—	—	—	41	41
支払利息	175,140	33,889	209,030	12,826	221,856
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	21,038	—	21,038	2,949	23,987

(注) 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△604,211千円は、各報告セグメントに配分していない当社の管理部門に係る費用であります。
- (2)セグメント資産の調整額6,415,451千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に現金及び預金であります。
- (3)セグメント負債の調整額2,041,543千円は、各報告セグメントに配分していない全社負債であり、主に借入金及び未払法人税等であります。
- (4)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額2,949千円は、全社システムへの投資額です。



当事業年度(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			調整額	財務諸表 計上額
	戸建販売事業	アセットソリューション事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	21,302,362	4,547,286	25,849,649	—	25,849,649
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	21,302,362	4,547,286	25,849,649	—	25,849,649
セグメント利益	1,904,748	583,015	2,487,764	△616,658	1,871,106
セグメント資産	14,486,792	2,383,045	16,869,837	6,229,966	23,099,803
セグメント負債	13,246,734	2,466,385	15,713,119	1,817,510	17,530,630
その他の項目					
減価償却費	29,676	—	29,676	5,421	35,098
受取利息	—	—	—	52	52
支払利息	163,683	42,885	206,569	17,124	223,694
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	80,703	—	80,703	640	81,343

(注) 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△616,658千円は、各報告セグメントに配分していない当社の管理部門に係る費用であります。
- (2)セグメント資産の調整額6,229,966千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に現金及び預金であります。
- (3)セグメント負債の調整額1,817,510千円は、各報告セグメントに配分していない全社負債であり、主に借入金及び未払法人税等であります。
- (4)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額640千円は、全社システムへの投資額です。

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	819.38円	967.93円
1株当たり当期純利益金額	246.29円	224.66円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	245.20円	224.49円

(注) 1. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後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。

項目	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	1,411,695	1,291,498
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,411,695	1,291,498
普通株式の期中平均株式数(株)	5,731,781	5,748,620
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	25,472	4,314
(うち新株予約権(株))	(25,472)	(4,314)
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まれ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. 補足情報

(1) 生産、受注及び販売の状況

① 生産実績

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)の生産実績は次のとおりであります。

セグメント区分	件数(棟・区画)	生産高(千円)	前年同期比(%)
戸建住宅	291	19,032,467	△7.4
戸建用地	33	3,171,008	+45.7
その他	5	130,460	△14.9
戸建販売事業 計	329	22,333,936	△2.4
収益マンション	6	2,520,953	+517.6
マンション等事業用地	4	2,022,476	+195.5
その他	—	3,857	△52.3
アセットソリューション事業 計	10	4,547,286	+313.1
合計	339	26,881,223	+12.1

(注) 当事業年度中に完成した物件の販売価格を以て生産高としております。

② 受注実績

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)の受注実績は次のとおりであります。

セグメント区分	期首受注高		期中受注高		期末受注高	
	件数 (棟・区画)	受注高(千円)	件数 (棟・区画)	受注高(千円)	件数 (棟・区画)	受注高(千円)
戸建住宅	26	1,817,312	265	16,919,038	10	735,457
戸建用地	2	248,800	32	2,956,818	1	34,610
その他	3	52,906	3	98,190	1	20,635
戸建販売事業 計	31	2,119,018	300	19,974,047	12	790,703
収益マンション	—	—	7	4,560,953	1	2,040,000
マンション等事業用地	1	381,000	4	2,251,476	1	610,000
その他	—	—	—	3,857	—	—
アセットソリューション事業 計	1	381,000	11	6,816,286	2	2,650,000
合計	32	2,500,018	311	26,790,334	14	3,440,703

③ 販売実績

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)の販売実績は次のとおりであります。

セグメント区分	件数(棟・区画)	販売高(千円)	前年同期比(%)
戸建住宅	281	18,000,893	△11.4
戸建用地	33	3,171,008	+45.4
その他	5	130,460	△16.7
戸建販売事業 計	319	21,302,362	△6.0
マンション	6	2,520,953	+517.4
マンション等事業用地	4	2,022,476	+195.2
その他	—	3,857	△52.3
アセットソリューション事業 計	10	4,547,286	+312.8
合計	329	25,849,649	+8.8