

2025 年 3 月期連結会計年度（2024 年 4 月 1 日から 2025 年 3 月 31 日まで）の業績の概要

2025 年 5 月 14 日開催の取締役会で承認し、公表した 2025 年 3 月期連結会計年度（2024 年 4 月 1 日から 2025 年 3 月 31 日まで）の連結財務諸表は以下のとおりであります。なお、連結財務諸表の金額については百万円単位とし、単位未満の端数を切り捨てて表示しております。ただし、金融商品取引法第 193 条の 2 第 1 項の規定に基づく監査法人の監査を終了していないので、監査報告書は受領しておりません。

連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	30,709	29,665
売掛金	991	819
商品	19	18
販売用不動産	19,279	20,442
仕掛販売用不動産	75,748	94,506
営業投資有価証券	909	890
前払費用	1,498	2,291
その他	3,611	5,411
貸倒引当金	△124	△139
流動資産合計	132,643	153,907
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	18,842	14,330
減価償却累計額	△6,702	△5,741
建物及び構築物（純額）	12,140	8,588
機械装置及び運搬具	60	80
減価償却累計額	△34	△29
機械装置及び運搬具（純額）	26	51
工具、器具及び備品	537	474
減価償却累計額	△452	△393
工具、器具及び備品（純額）	85	81
土地	10,870	9,489
リース資産	1,350	1,366
減価償却累計額	△900	△918
リース資産（純額）	449	447
建設仮勘定	119	501
有形固定資産合計	23,691	19,159
無形固定資産		
のれん	191	162
その他	631	605
無形固定資産合計	822	768
投資その他の資産		
投資有価証券	3,122	2,175
長期貸付金	504	84
繰延税金資産	1,300	1,497
その他	2,332	2,281
貸倒引当金	△16	△16
投資その他の資産合計	7,243	6,022
固定資産合計	31,756	25,950
資産合計	164,399	179,858

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (2025年 3 月 31 日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,294	3,161
電子記録債務	6,289	5,691
短期借入金	9,857	13,123
1 年内償還予定の社債	2,804	3,928
1 年内返済予定の長期借入金	13,252	20,166
未払法人税等	2,006	1,765
前受金	5,256	7,689
賞与引当金	370	454
役員賞与引当金	18	26
アフターサービス引当金	31	24
その他	5,160	2,898
流動負債合計	48,342	58,930
固定負債		
社債	5,365	2,118
長期借入金	59,384	67,298
繰延税金負債	1,065	870
役員株式給付引当金	257	264
退職給付に係る負債	12	12
資産除去債務	895	684
その他	2,216	1,784
固定負債合計	69,198	73,033
負債合計	117,541	131,964
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	10,843	10,843
利益剰余金	21,743	25,150
自己株式	△893	△893
株主資本合計	36,693	40,101
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	757	485
為替換算調整勘定	1,343	1,556
その他の包括利益累計額合計	2,101	2,041
非支配株主持分	8,063	5,750
純資産合計	46,858	47,894
負債純資産合計	164,399	179,858

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
売上高	86,418	92,153
売上原価	65,980	70,359
売上総利益	20,437	21,794
販売費及び一般管理費	11,494	12,566
営業利益	8,943	9,227
営業外収益		
受取利息	108	116
受取配当金	286	175
解約金収入	120	131
為替差益	—	407
持分法による投資利益	—	362
投資事業組合運用益	186	50
その他	159	262
営業外収益合計	860	1,506
営業外費用		
支払利息	1,215	1,541
支払手数料	360	553
為替差損	158	—
持分法による投資損失	433	—
その他	35	34
営業外費用合計	2,203	2,129
経常利益	7,599	8,604
特別利益		
固定資産売却益	12	1
その他の有価証券売却益	5	—
関係会社株式売却益	—	64
特別利益合計	18	66
特別損失		
固定資産売却損	—	37
減損損失	70	169
投資有価証券評価損	—	0
固定資産除却損	2	21
関係会社株式評価損	19	—
関係会社株式売却損	—	26
ゴルフ会員権評価損	—	6
災害による損失	4	—
店舗閉鎖損失	7	0
特別損失合計	105	262
税金等調整前当期純利益	7,512	8,408
法人税、住民税及び事業税	2,906	3,019
法人税等調整額	△398	△385
法人税等合計	2,508	2,633
当期純利益	5,004	5,775
非支配株主に帰属する当期純利益	198	312
親会社株主に帰属する当期純利益	4,806	5,462

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
当期純利益	5,004	5,775
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	551	△271
為替換算調整勘定	624	276
持分法適用会社に対する持分相当額	△80	△82
その他の包括利益合計	1,096	△78
包括利益	6,100	5,696
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,896	5,403
非支配株主に係る包括利益	204	293

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	5,000	10,878	18,907	△1,002	33,783
当期変動額					
剰余金の配当			△1,979		△1,979
親会社株主に帰属する 当期純利益			4,806		4,806
自己株式の処分		△34		68	33
連結除外に伴う利益剰余 金増加高			9		9
株式給付信託による自己 株式の処分				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	－	△34	2,835	109	2,910
当期末残高	5,000	10,843	21,743	△893	36,693

	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	205	805	1,011	0	7,869	42,663
当期変動額						
剰余金の配当						△1,979
親会社株主に帰属する 当期純利益						4,806
自己株式の処分						33
連結除外に伴う利益剰余 金増加高						9
株式給付信託による自己 株式の処分						41
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	551	537	1,089	△0	194	1,284
当期変動額合計	551	537	1,089	△0	194	4,194
当期末残高	757	1,343	2,101	－	8,063	46,858

当連結会計年度(自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	5,000	10,843	21,743	△893	36,693
当期変動額					
剰余金の配当			△2,054		△2,054
親会社株主に帰属する 当期純利益			5,462		5,462
自己株式の処分					－
連結除外に伴う利益剰余 金増加高					－
株式給付信託による自己 株式の処分					－
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	－	3,407	－	3,407
当期末残高	5,000	10,843	25,150	△893	40,101

	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	757	1,343	2,101	－	8,063	46,858
当期変動額						
剰余金の配当						△2,054
親会社株主に帰属する 当期純利益						5,462
自己株式の処分						－
連結除外に伴う利益剰余 金増加高						－
株式給付信託による自己 株式の処分						－
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	△271	212	△59	－	△2,312	△2,372
当期変動額合計	△271	212	△59	－	△2,312	1,035
当期末残高	485	1,556	2,041	－	5,750	47,894

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	7,512	8,408
減価償却費	1,611	1,473
のれん償却額	28	28
関係会社株式評価損	19	—
減損損失	70	169
固定資産除売却損益 (△は益)	△10	57
その他の有価証券売却益	△5	—
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△38
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	3	16
賞与引当金の増減額 (△は減少)	2	83
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△9	7
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	30	7
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△0	△0
アフターサービス引当金の増減額 (△は減少)	7	△6
受取利息及び受取配当金	△394	△291
支払利息	1,215	1,541
持分法による投資損益 (△は益)	433	△362
為替差損益 (△は益)	158	△407
売上債権の増減額 (△は増加)	△512	172
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△15,920	△17,762
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	△274	90
前払費用の増減額 (△は増加)	18	△788
仕入債務の増減額 (△は減少)	4,843	△729
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△152	166
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△274	63
前受金の増減額 (△は減少)	1,266	2,434
預り金の増減額 (△は減少)	△248	163
未払金の増減額 (△は減少)	1,914	△2,436
その他	1,664	△2,325
小計	2,998	△10,264
利息及び配当金の受取額	394	272
利息の支払額	△1,153	△1,550
法人税等の還付額	1,179	771
法人税等の支払額	△3,233	△3,352
営業活動によるキャッシュ・フロー	186	△14,122

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△2,569	△893
有形及び無形固定資産の売却による収入	32	158
投資有価証券の取得による支出	△124	△7
投資有価証券からの分配による収入	398	910
その他の有価証券の取得による支出	△422	—
その他の有価証券の売却による収入	209	—
貸付けによる支出	△172	△2
貸付金の回収による収入	338	153
定期預金の預入による支出	△140	△220
定期預金の払戻による収入	91	1
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の 売却による収入	—	163
その他	△49	11
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,407	274
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）	4,479	2,490
長期借入れによる収入	31,784	46,533
長期借入金の返済による支出	△31,550	△29,496
社債の発行による収入	250	700
社債の償還による支出	△463	△2,836
非支配株主からの払込みによる収入	26	—
新株予約権の行使による自己株式の処分による 収入	33	—
配当金の支払額	△1,980	△2,053
非支配株主への払戻による支出	△10	—
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	△1	△2,159
使途制約付預金の払出による収入	357	—
その他	△512	△644
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,413	12,534
現金及び現金同等物に係る換算差額	187	51
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	379	△1,262
現金及び現金同等物の期首残高	28,623	29,001
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△2	—
現金及び現金同等物の期末残高	29,001	27,739

(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。

(会計方針の変更に関する注記)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前連結会計年度の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」の4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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					調整額	連結 財務諸表 計上額
	不動産 開発事業	C C R C 事業	不動産 投資事業	不動産関連 サービス事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	50,862	12,083	15,665	7,806	86,418	—	86,418
セグメント間の内部 売上高又は振替高	16	—	822	136	975	△975	—
計	50,878	12,083	16,487	7,943	87,394	△975	86,418
セグメント利益	4,152	2,193	2,251	334	8,931	12	8,943
セグメント資産	53,374	9,849	72,766	2,625	138,615	25,784	164,399
その他項目							
減価償却費	18	3	1,452	44	1,519	92	1,611
のれん償却費	14	—	2	11	28	—	28
減損損失	55	—	—	14	70	—	70
持分法適用会社への 投資額	—	—	555	—	555	—	555
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	19	1	2,125	122	2,268	375	2,643

- (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7百万円、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5百万円であります。
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△49百万円、各報告セグメントに配分出来ない額16,692百万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9,141百万円であります。
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)の減価償却費91百万円であります。
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375百万円であります。
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に振替いたしましたますが、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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					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	計		
売上高							
外部顧客への売上高	53,605	3,725	26,449	8,373	92,153	—	92,153
セグメント間の内部 売上高又は振替高	41	1	1,009	77	1,130	△1,130	—
計	53,647	3,726	27,458	8,451	93,283	△1,130	92,153
セグメント利益又は 損失 (△)	4,849	△355	4,404	403	9,301	△73	9,227
セグメント資産	55,518	13,392	81,897	3,254	154,062	25,795	179,858
その他項目							
減価償却費	21	2	1,277	60	1,362	111	1,473
のれん償却費	14	—	2	11	28	—	28
減損損失	—	—	169	—	169	—	169
持分法適用会社への 投資額	—	—	948	—	948	—	948
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	7	1	657	136	802	142	945

- (注) 1. セグメント利益又は損失 (△) の調整額は、セグメント間取引消去額△100百万円、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27百万円であります。
2. セグメント利益又は損失 (△) 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△101百万円、各報告セグメントに配分出来ない額17,939百万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7,956百万円であります。
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)の減価償却費110百万円であります。
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142百万円であります。
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に振替いたしましたが、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。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

(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	72,576	3,426	2,123	3,709	4,582	86,418

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。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

(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	77,532	3,231	2,236	3,719	5,433	92,153

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 2023年4月1日 至 2024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 2024年4月1日 至 2025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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					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	計		
当期償却額	14	—	2	11	28	—	28
当期減損損失	—	—	—	—	—	—	—
当期末残高	53	—	8	128	191	—	191

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					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	計		
当期償却額	14	—	2	11	28	—	28
当期減損損失	—	—	—	—	—	—	—
当期末残高	39	—	5	117	162	—	162

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり純資産額	1,091円23銭	1,185円42銭
1株当たり当期純利益	135円32銭	153円65銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	135円28銭	一銭

(注) 1. 当連結会計年度の潜在株式調整後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おりません。

2. 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 (2024年3月31日)	当連結会計年度末 (2025年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	46,858	47,894
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	8,063	5,750
(うち新株予約権(百万円))	(一)	(一)
(うち非支配株主持分(百万円))	(8,063)	(5,750)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	38,795	42,143
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)	1,365,112	1,365,112
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)	35,551,663	35,551,663

3. 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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	4,806	5,462
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)	4,806	5,462
普通株式の期中平均株式数(株)	35,519,501	35,551,663
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)	9,174	—
(うち新株予約権(株))	(9,174)	(一)
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	—	—

4. 「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498,150株、当連結会計年度において498,150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515,557株、当連結会計年度において498,150株であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。