



2024年3月期 決算補足説明資料

株式会社KHC
証券コード：1451

2024年5月8日

サマリー

事業環境

- 2024年3月期のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の5類移行に伴う行動制限の解除により、社会経済活動の正常化が進み、個人消費に持ち直しの動きが見られるなど、景気は緩やかな回復基調で推移。
- 一方、原材料・エネルギー価格高騰に伴う物価上昇による消費マインドの悪化や、海外経済の減速が、国内景気の下押しリスクとなるなど、景気の先行きは不透明な状況が続いている。
- 当社グループが属する住宅業界においては、持家及び戸建分譲住宅の新設住宅着工戸数が、長期に亘って前年同月割れとなり、回復の兆しが見えないなど、戸建住宅市場の低迷が深刻さを増している。
- 建築資材価格の高騰等に伴う住宅取得価格の上昇や物価高に起因する住宅取得マインド低下の影響により、依然として厳しい受注環境が続いている。

I. 2024年3月期 業績ハイライト

1. 連結損益の概要

- 2024/3期の連結損益は、売上高の大幅な減少が主たる要因となって、減収減益での着地となった。
- 2024/3期の売上高は、前期比984百万円減（同8.9%減）の10,062百万円となり、2期連続の減収で着地。
- 一方、利益面では、売上原価の減少により、売上総利益が前期比24百万円減（同1.2%減）にとどまり、営業利益以下の各段階利益における前期比較での減益幅が縮小。

単位：百万円（単位未満切り捨て表示）

	前期		当期		前期比		※ 計画比	
	2023/3期	(構成比)	2024/3期	(構成比)	増減額	増減率	増減額	増減率
売上高	11,047	(100.0%)	10,062	(100.0%)	▲ 984	▲ 8.9%	▲ 1,440	▲ 12.5%
売上原価	8,965	(81.2%)	8,005	(79.6%)	▲ 960	▲ 10.7%	▲ 1,411	▲ 15.0%
売上総利益	2,081	(18.8%)	2,057	(20.4%)	▲ 24	▲ 1.2%	▲ 29	▲ 1.4%
販売費及び 一般管理費	1,478	(13.4%)	1,482	(14.7%)	4	0.3%	▲ 53	▲ 3.5%
営業利益	602	(5.5%)	574	(5.7%)	▲ 28	▲ 4.7%	24	4.5%
経常利益	549	(5.0%)	532	(5.3%)	▲ 16	▲ 3.0%	55	11.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	356	(3.2%)	355	(3.5%)	▲ 0	▲ 0.1%	47	15.6%

※計画比は、当初計画（2023/5/8公表の「連結業績予想」）との比較

1. 2024年3月期 業績ハイライト

2. 売上高（売上種類別）

- 「住宅請負（注文住宅）」の売上高は、期首受注残の減少の影響等により、前期に比べて1,079百万円減少し、売上高構成比も58.3%→53.2%に低下。
- 「分譲用土地」の売上高は、注文住宅不振の影響等により、建築条件付き土地の販売が振るわず、前期に比べて418百万円減少し、売上高構成比は32.6%→31.6%に低下。
- 「分譲用建物（建売住宅）」の売上高は、注文住宅における減収分をカバーすべく、高い設計力を駆使した上質な建売住宅の提供に注力したことによる引渡棟数の大幅な増加で、前期に比べて469百万円増加し、売上高構成比も8.0%→13.5%に上昇。

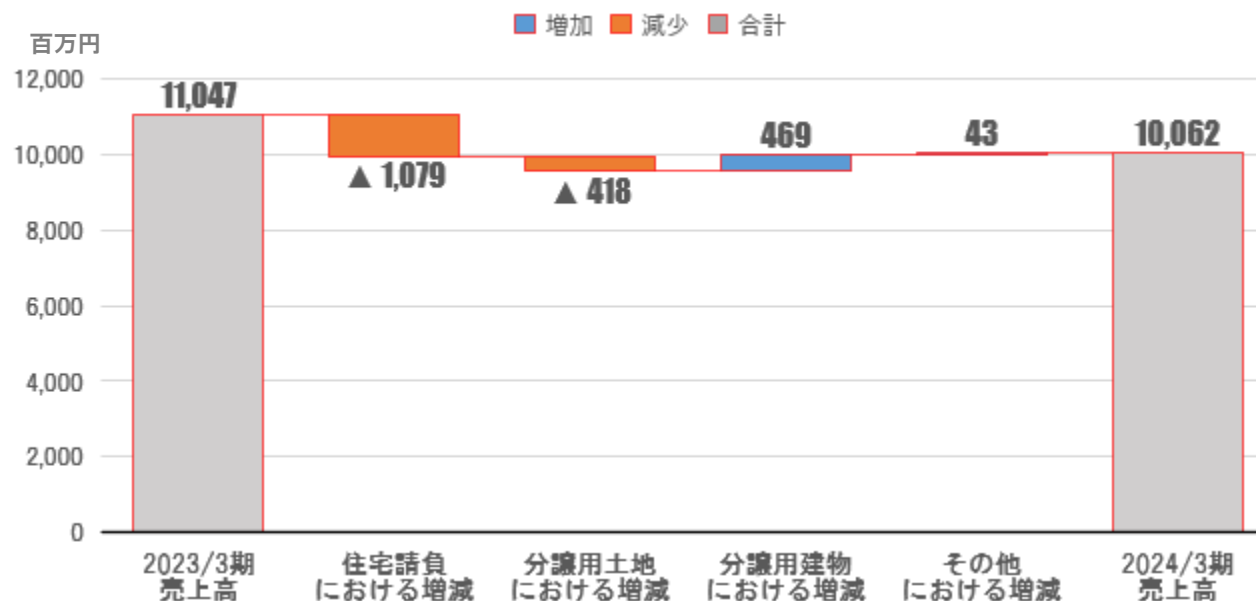
単位：百万円（単位未満切り捨て表示）

	前期		当期		前期比		※ 計画比	
	2023/3期	(構成比)	2024/3期	(構成比)	増減額	増減率	増減額	増減率
住宅請負	6,436	(58.3%)	5,357	(53.2%)	▲ 1,079	▲16.8%	▲ 687	▲11.4%
分譲用土地	3,602	(32.6%)	3,184	(31.6%)	▲ 418	▲11.6%	▲ 758	▲19.2%
分譲用建物	887	(8.0%)	1,356	(13.5%)	469	52.9%	▲ 23	▲1.7%
その他	120	(1.1%)	164	(1.6%)	43	36.1%	29	22.2%
売上高合計	11,047	(100.0%)	10,062	(100.0%)	▲ 984	▲8.9%	▲ 1,440	▲12.5%

※計画比は、当初計画（2023/5/8公表の「連結業績予想」）との比較

3. 売上高 増減分析

■ 不振が続く住宅請負（注文建築）が大幅な減少（▲1,079百万円）となった。注文住宅の不振に伴い、分譲用土地も減少（▲418百万円）。分譲用建物（建売住宅）は大幅な増加（+469百万円）となったものの、2024/3期の売上高は前期比984百万円減（8.9%減）の10,062百万円となった。

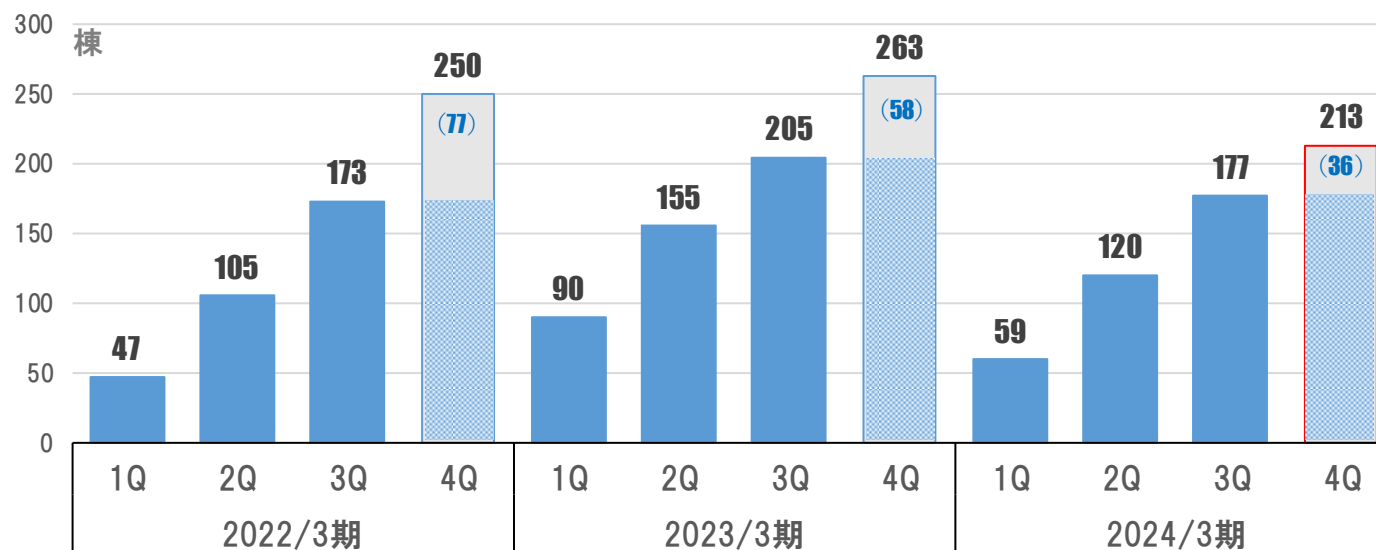


I. 2024年3月期 業績ハイライト

4. 2024年3月期 販売実績

(1) 住宅請負（注文住宅）完成引渡棟数

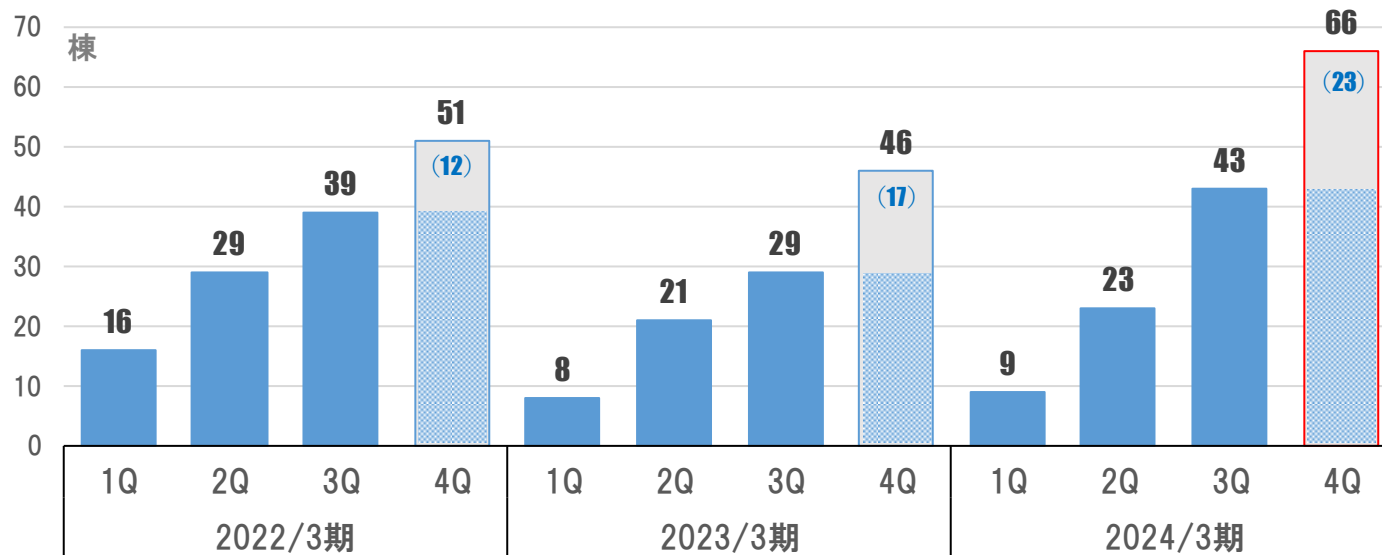
2024年3月期 213棟 前年同期比 ▲50棟



4. 2024年3月期 販売実績

(2) 分譲用建物（建売住宅）引渡棟数

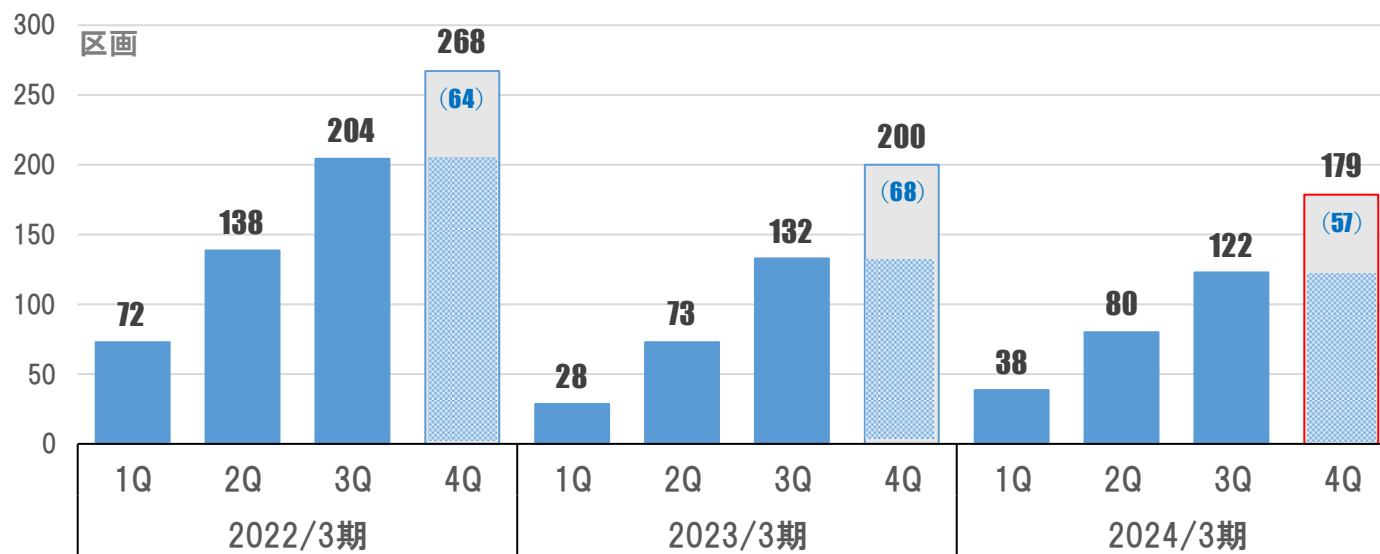
2024年3月期 66棟 前年同期比 +20棟



4. 2024年3月期 販売実績

(3) 分譲用土地 引渡区画数

2024年3月期 179区画 前年同期比 ▲21区画



5. 売上総利益（売上種類別）

- 住宅請負（注文住宅）は、売上高が大幅に減少したものの、原価率の改善により、2024/3期の売上総利益は前期に比べて33百万円の減少となり、減益幅が大幅に縮小。
- 分譲用土地は、売上高の大幅な減少、仕入コスト増の影響等により、2024/3期の売上総利益が前期に比べて131百万円の減少。
- 分譲用建物（建売住宅）は、売上高の増加等により、2024/3期の売上総利益が前期に比べて98百万円増加。
- その他は、仲介手数料の売上増加等により、2024/3期の売上総利益が前期に比べて42百万円増加。

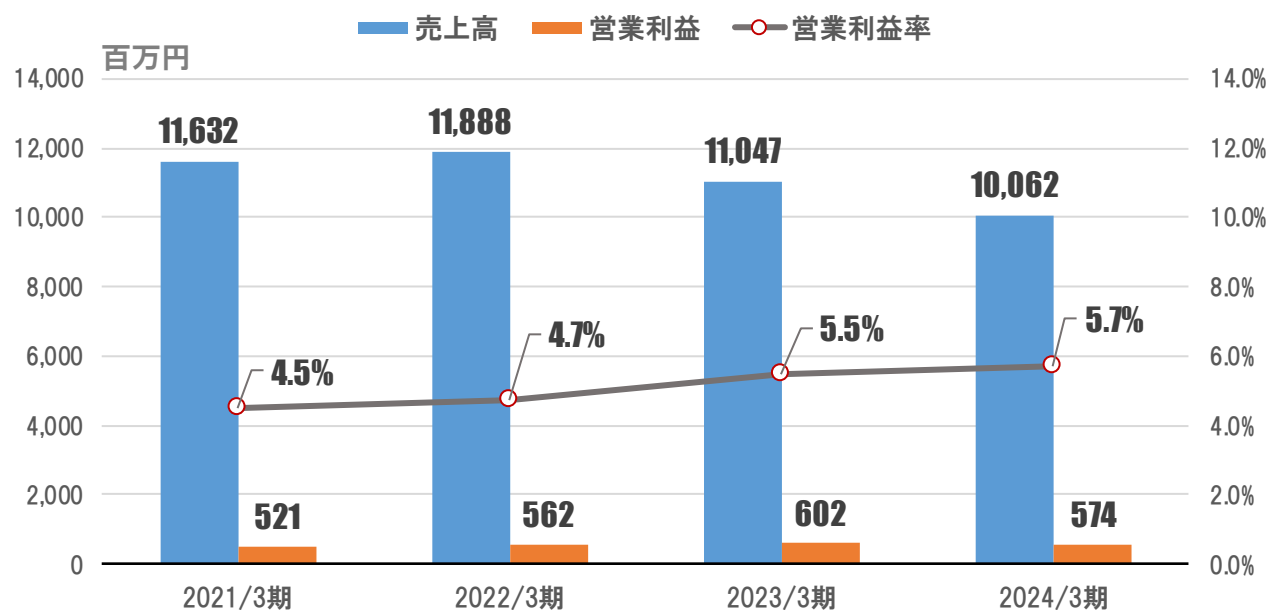
単位：百万円（単位未満切り捨て表示）

	前期		当期		前期比		※ 計画比	
	2023/3期	(構成比)	2024/3期	(構成比)	増減額	増減率	増減額	増減率
住宅請負	1,481	(71.1%)	1,447	(70.4%)	▲ 33	▲2.3%	▲ 35	▲2.4%
分譲用土地	298	(14.3%)	166	(8.1%)	▲ 131	▲44.2%	▲ 40	▲19.5%
分譲用建物	182	(8.7%)	280	(13.6%)	98	54.2%	18	7.1%
その他	120	(5.8%)	162	(7.9%)	42	35.2%	28	82.7%
売上総利益合計	2,081	(100.0%)	2,057	(100.0%)	▲ 24	▲1.2%	▲ 29	▲1.4%

※計画比は、当初計画（2023/5/8公表の「連結業績予想」）との比較

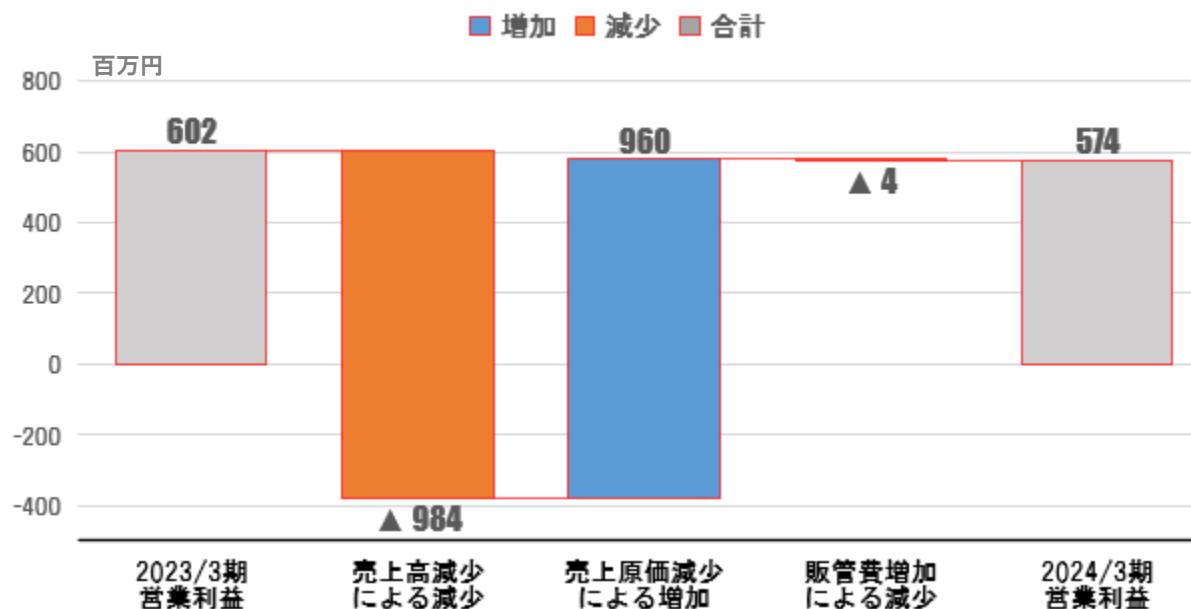
6. 売上高 / 営業利益 の推移

- 2024/3期の売上高は、2期連続の減収となったものの、営業利益率は5.7%となり、直近3か年の平均4.9%から+0.8ポイントの改善。



7. 営業利益 増減分析

■ 売上高減少による減少（▲984百万円）となる一方、売上原価減少による増加（960百万円）等により、2024/3期の営業利益は、前期比28百万円減（▲4.7%）の574百万円。



8. 連結貸借対照表（要旨）

単位：百万円（単位未満切り捨て表示）

	前事業年度末		当事業年度末		増減額
	2023/3期末	(構成比)	2024/3期末	(構成比)	
現金及び預金	4,323	(26.8%)	4,071	(27.1%)	▲ 252
完成工事未収入金	1,010	(6.3%)	519	(3.5%)	▲ 491
販売用不動産	5,929	(36.8%)	4,542	(30.2%)	▲ 1,387
仕掛販売用不動産	2,424	(15.0%)	3,223	(21.5%)	799
その他	243	(1.5%)	380	(2.5%)	136
流動資産合計	13,932	(86.4%)	12,737	(84.8%)	▲ 1,194
有形固定資産	1,871	(11.6%)	1,960	(13.0%)	89
無形固定資産	48	(0.3%)	42	(0.3%)	▲ 6
投資その他の資産	278	(1.7%)	285	(1.9%)	6
固定資産合計	2,198	(13.6%)	2,288	(15.2%)	90
資産合計	16,130	(100.0%)	15,025	(100.0%)	▲ 1,104

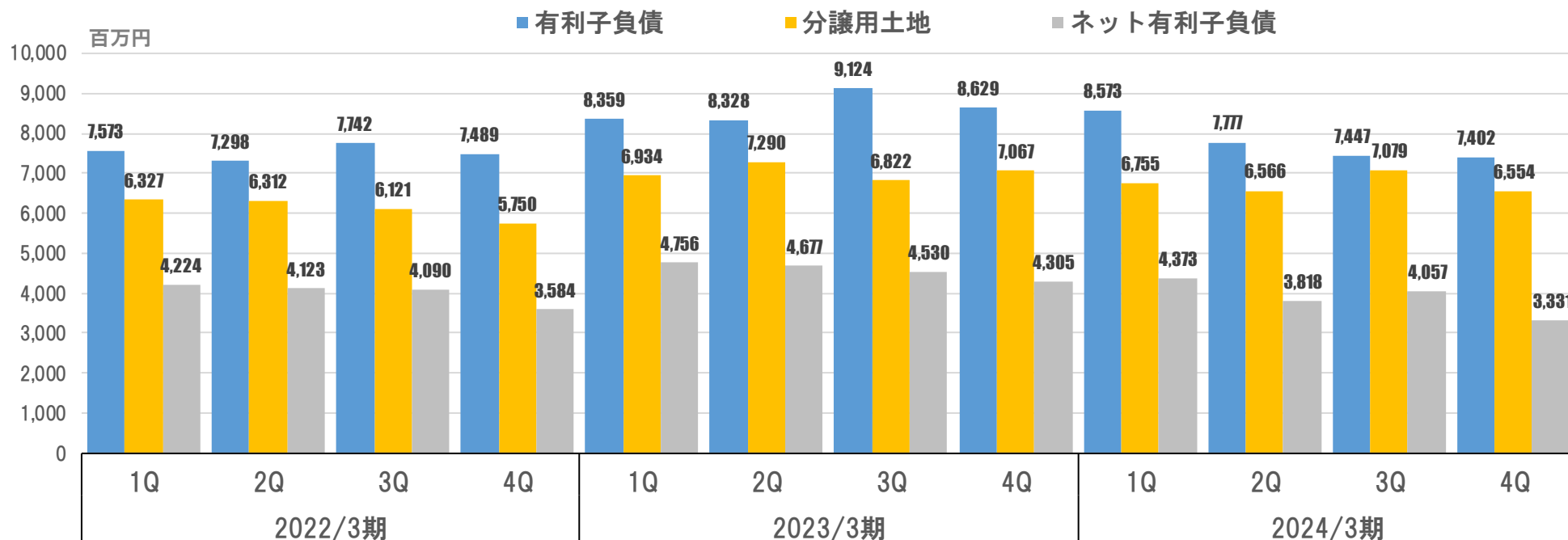
単位：百万円（単位未満切り捨て表示）

	前事業年度末		当事業年度末		増減額
	2023/3期末	(構成比)	2024/3期末	(構成比)	
工事未払金	582	(3.6%)	512	(3.4%)	▲ 69
短期借入金	200	(1.2%)	200	(1.3%)	—
1年以内返済予定の 長期借入金	4,434	(27.5%)	4,116	(27.4%)	▲ 318
その他	551	(3.4%)	522	(3.5%)	▲ 29
流動負債合計	5,768	(35.8%)	5,351	(35.6%)	▲ 416
長期借入金	3,994	(24.8%)	3,086	(20.5%)	▲ 908
その他	209	(1.3%)	192	(1.3%)	▲ 16
固定負債合計	4,204	(26.1%)	3,278	(21.8%)	▲ 925
負債合計	9,972	(61.8%)	8,630	(57.4%)	▲ 1,342
純資産合計	6,157	(38.2%)	6,395	(42.6%)	237
負債・純資産合計	16,130	(100.0%)	15,025	(100.0%)	▲ 1,104

9. 有利子負債 / 販売用不動産（分譲用土地）

- 2024/3期末の有利子負債残高は、前事業年度末から1,226百万円減少して 7,402百万円。
- 2024/3期末のネット有利子負債残高は、前事業年度末から974百万円減少して 3,331百万円。

※ ネット有利子負債 = 有利子負債 - 現金及び預金



10. キャッシュ・フローの概況

単位：百万円（単位未満切り捨て表示）

	前期 2023/3期 2022/4/1 - 2023/3/31	当期 2024/3期 2023/4/1 - 2024/3/31	主な増減項目
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 571	1,245	530 : 税金等調整前当期純利益 491 : 売上債権の減少額 583 : 棚卸資産の減少額 △ 200 : 法人税等の支払額
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 19	△ 170	△ 124 : 有形固定資産の取得による支出
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,009	△ 1,357	3,735 : 長期借入れによる収入 △ 4,961 : 長期借入金返済による支出 △ 131 : 配当金の支払額
現金及び現金同等物の増減額	418	△ 282	
現金及び現金同等物の期首残高	3,904	4,323	
現金及び現金同等物の期末残高	4,323	4,041	

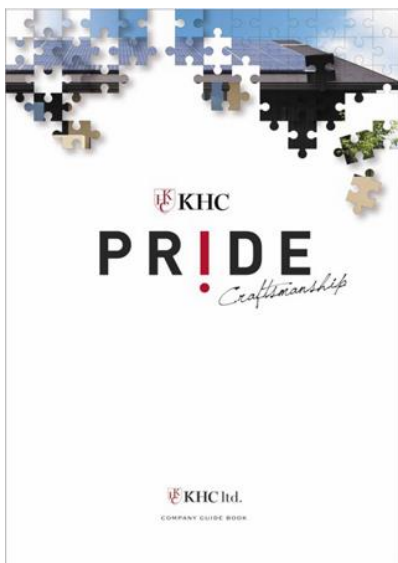
Ⅱ. 2024年3月期 トピックス

(2024年3月期 下半期の状況)

TOPICS 1 KHCグループの紹介リーフレットが完成

■ KHCグループ共通の営業ツールとして制作を進めていたリーフレット「PRIDE」が完成し、2023年11月1日にリリースしました。

KHCグループとしての強みを訴求する“こだわり”満載の内容となっています。



Ⅱ. 2024年3月期 トピックス

TOPICS 2 ^{ひととき} 平屋専用分譲地「hitotoki」が神戸新聞に掲載

- 2023年12月23日付 神戸新聞（夕刊）の平屋住宅に関する特集記事において、兵庫県内初となる平屋専用分譲地「hitotoki」が紹介されました。



当社グループ5社（株式会社勝美住宅、パル建設株式会社、住宅の横綱大和建設株式会社、株式会社明石住建、株式会社L a b o）各社が、兵庫県初となる平屋専用分譲地「hitotoki」（兵庫県加古郡稲美町）に建設した平屋モデルハウスをお披露目する「平屋いえまち博」を2023年9月2日（土）、3日（日）に開催しました。両日ともに天候に恵まれ、同イベントには、200名以上の方々にご来場いただくなど、たくさんのご家族連れで賑わい、大盛況となりました。



※ 2023年12月23日付 神戸新聞（夕刊）

TOPICS 3 地域貢献

■ 株式会社勝美住宅 垂水店にて「トライやる・ウィーク」開催

2023年11月6日～10日の5日間、株式会社勝美住宅垂水店において、兵庫県教育委員会が推進している中学生の社会・職場体験プログラム「トライやる・ウィーク」の受け入れを行いました。

神戸市立垂水中学校（神戸市垂水区）の生徒4名が、建築現場の視察や図面制作などを体験しました。



TOPICS 4 モデルハウス ①

■ 株式会社勝美住宅の「住吉モデルハウス」（兵庫県明石市魚住町住吉）がグランドオープン（2023年10月31日）



TOPICS 5 モデルハウス ②

■ 「自宅サロン付き住宅」のモデルハウス（兵庫県姫路市飾磨区）がグランドオープン（2024年2月23日）

株式会社勝美住宅が、兵庫県においてカフェや人気セレクトショップを展開する株式会社onespecial（兵庫県姫路市飾磨区）とのコラボレーション企画で建設したモデルハウスが完成。憧れのライフスタイルを落ち着いたカフェ空間で演出しています。

「住宅建築のプロフェッショナル」

「姫路で一番おしゃれな場所」

 KATSUMI × one special

「自宅サロン付き住宅」が、モデルハウスとして誕生。

KATSUMIとone specialがチームを結成し、

人生がもっと楽しくなる未来と、彩りある暮らしを実現するプロジェクトから

コラボレーション企画モデルハウスが誕生しました。



TOPICS 6 中大規模木造建築 高性能木造賃貸住宅

■ 戸建て木造住宅で培ったノウハウを駆使した高性能木造賃貸住宅が完成 (2024年2月29日)

株式会社勝美住宅が、兵庫県明石市二見町東二見において建設していた高性能木造賃貸住宅が完成しました。戸建て木造住宅で培った省エネ技術を駆使した断熱性能による光熱費の節減等の性能面に加えて、デザイン性を高めて差別化を図るなど、入居者はもちろん、アパート経営などに興味がある不動産オーナーに対しても、付加価値を訴求する賃貸住宅となっています。



【物件概要】

- 所在地：兵庫県明石市二見町東二見字大郷176番10、177番1（山陽電鉄 東二見駅から徒歩4分）
- 土地：582.23 m² ● 建物：1階 172.86 m² 2階 182.18 m²（延床面積 365.04 m²） ● 間取：1階 1LDK（4戸） 2階 2LDK（4戸）
- その他：準耐火構造、ZEH Oriented（BELS認定）一次エネルギー消費量を20%削減、太陽光パネル18.36kW設置、オール電化、樹脂サッシ

ZEH Oriented：ZEH（Net Zero Energy House(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の略称)の一種で、都市部対応型のZEHのこと。東京23区などの都市部では、立地や面積の問題で太陽光発電が十分にできないことや、多雪地域などの一部エリアで、太陽光パネルなど「創エネ」設備がなくても、ZEHの条件を満たす建物のことを指す。

TOPICS7 リフォーム新スキーム「VALUE ADDED PLAN (バリュー アデッド プラン)」

■ いい不動産プラザ株式会社がリフォーム新スキーム「VALUE ADDED PLAN」の販売を開始 (2024年3月)

こんなことでお困りではありませんか？



そんなお困りごとを解消するぴったりのサービス

それが

付加価値のある不動産売却

VALUE ADDED PLAN

【バリュー アデッド プラン】

初期費用

0円

リスク

0

で有利に売却

戸建住宅と不動産のプロだからこそできる新しい売却方法のご提案です。必要な諸費用は仲介手数料のみ。リフォーム提案やコンサルティング費用も0円です！



What is

付加価値のある不動産売却

VALUE ADDED PLAN とは？

【バリュー アデッド プラン】

- 1 **リフォームで付加価値をつけて、高値売却にチャレンジ！**
買取再販業者が行っている事業を売主様ご自身ですることができます。買主様（購入検討者）もリフォーム込みの価格で住宅ローンが利用できるため、販売に有利。
- 2 **付加価値分はそのまま売主様の利益になる！**
事業で得た利益はそのまま売主様の利益となります。必要な諸費用は一般売却と同じです。別途コンサルティング費用や企画料などは必要ございません。
- 3 **初期費用は0円！リフォーム費用の支払いは売却完了時でOK♪**
より高く有利に売却したいけど手持ち資金を使いたくない…そんな問題もこのプランなら心配ご無用。
- 4 **当社ノウハウ（戸建て分譲、リノベーション実績×不動産目利き力）を無料でフル活用！**
年間400件前後の分譲・リフォーム実績もあり、住宅設備の仕入れ原価が違います。数々の戸建住宅を手掛けている当社だからこそできる、最新のトレンドを加味した企画設計力！数々の用地や住宅を自社仕入れしている当社だからこそできる、根拠のある不動産販売企画と査定力。
- 5 **遠方にお住まいでもお手間なし**
リフォームの打合せや近隣対策（ご挨拶等）、買主様（購入検討者）の集客や折衝など、当社がすべて対応いたします。
- 6 **多店舗展開と創業46年の幅広いネットワーク**
東は神戸から西は姫路まで多店舗展開で集客力が違います。また地元不動産業者112社と提携しており、レンズ（不動産業者専用物件サイト）にも物件登録することにより、すべての不動産業者に情報がいきわたり、販売活動をおこないます。
- 7 **買取保証付きで安心・安全な売却**
リフォームした物件が、売却期間内に売れなくても、あらかじめご提示した価格（買取保証額+リフォーム代）で、当社が買取りますので、安心安全です。

Ⅲ. 業績予想

2025年3月期 連結業績予想（通期）

- 2025年3月期は、前期（2024年3月期）における住宅請負（注文住宅）の受注悪化に伴う期首受注残減少を、注文住宅の受注回復、分譲用建物（建売住宅）及び中大規模の比率増加等によりカバーすることで、売上高の増加と利益の確保に努めます。

単位：百万円（単位未満切り捨て表示）

	2024/3期		2025/3期		前期比	
	実績	（構成比）	予想	（構成比）	増減額	増減率
売上高	10,062	(100.0%)	11,255	(100.0%)	1,192	11.9%
営業利益	574	(5.7%)	550	(4.9%)	▲ 24	▲4.2%
経常利益	532	(5.3%)	486	(4.3%)	▲ 46	▲8.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	355	(3.5%)	316	(2.8%)	▲ 39	▲11.1%
1株当たり 当期純利益	89 円 17 銭	—	79 円 16 銭	—	—	—

2025年3月期 連結業績予想（通期）

売上高（売上種類別）

単位：百万円（単位未満切り捨て表示）

	2024/3期		2025/3期		前期比	
	実績	（構成比）	予想	（構成比）	増減額	増減率
住宅請負	5,357	(53.2%)	5,713	(50.8%)	356	6.6%
分譲用土地	3,184	(31.6%)	3,362	(29.9%)	177	5.6%
分譲用建物	1,356	(13.5%)	2,010	(17.9%)	653	48.2%
その他	164	(1.6%)	170	(1.5%)	5	3.3%
売上高 合計	10,062	(100.0%)	11,255	(100.0%)	1,192	11.9%

売上総利益（売上種類別）

単位：百万円（単位未満切り捨て表示）

	2024/3期		2025/3期		前期比	
	実績	（売上総利益率）	予想	（売上総利益率）	増減額	増減率
住宅請負	1,447	(27.0%)	1,379	(24.1%)	▲ 68	▲4.7%
分譲用土地	166	(5.2%)	183	(5.4%)	16	10.0%
分譲用建物	280	(20.7%)	357	(17.8%)	76	27.3%
その他	162	(99.0%)	170	(100.0%)	7	4.4%
売上総利益 合計	2,057	(20.4%)	2,089	(18.6%)	31	1.5%

IV. 配当政策

配当方針

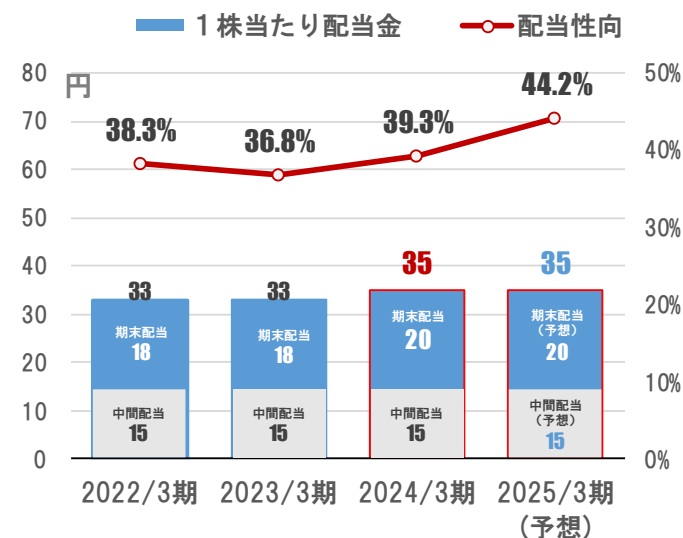
当社は、株主の皆様に対する利益還元を重要な課題の一つと考えております。

配当につきましては、業績に対応した配当を行うこと及び中長期的な視点から安定的に配当を継続することを基本とし、業績に応じた配当を検討する上での基準につきましては、連結配当性向30%以上を目安としております。

2024年3月期 配当実績 / 2025年3月期 配当予想

	2022/3期	2023/3期	2024/3期	2025/3期 (予想)
1株当たり配当金	33円00銭	33円00銭	35円00銭	35円00銭
中間配当	15円00銭	15円00銭	15円00銭	15円00銭
期末配当	18円00銭	18円00銭	20円00銭	20円00銭
配当性向	38.3%	36.8%	39.3%	44.2%
EPS	86円12銭	89円70銭	89円17銭	79円16銭

(注) 2024年3月期の期末配当は、2024年6月19日開催予定の第43回定時株主総会における承認の後、実施する予定。



V. ESG・SDGsへの取り組み

「住生活産業として生み出した新たな価値により、地域や顧客に喜びや豊かさを供給する」という経営理念のもと、地域密着企業として地域社会の発展に貢献し、事業活動を通じてSDGsの達成に貢献することで、地域社会とともに持続的に成長していくことを目指してまいります。

また、2023年3月14日付で「サステナビリティ委員会」を設置しました。

委員会における活動により、当社の環境・社会・ガバナンスへの取り組みをより一層強化してまいります。

ESG	当社グループの取り組み	SDGs
環境 Enviroment	全てのモデルハウスを「CO2排出量ゼロ」で運営 温熱環境に配慮した街づくり 循環型資源を活用した中大規模木造建築	   
社会 Social	持続可能な街づくりに貢献 災害に強い家づくり ものづくりの継承 地域の皆さまへ感謝／感謝祭で交流イベント 家づくりを通じて広める「木育」 日本で慣れ親しんだ「木」のぬくもりを	    
ガバナンス Gavernence	コーポレート・ガバナンス強化 「サステナビリティ委員会」を設置	

VI. APPENDIX

経営理念

Management Philosophy

住生活産業として生み出した新たな価値により
地域や顧客に喜びや豊かさを供給する

会社概要 ①

会社名	株式会社KHC（東証スタンダード市場：1451）
設立	1981年10月
業種	建設、不動産の事業を扱う子会社を傘下に置く持株会社
代表者	代表取締役社長 渡辺 喜夫
従業員数	16名（連結 120名） ※2024年3月末現在
資本金	484,054,850円
本社	兵庫県明石市花園町2番地の2
子会社	株式会社勝美住宅、パル建設株式会社、住宅の横綱大和建設株式会社、株式会社明石住建 株式会社L a b o、いい不動産プラザ株式会社 ※2024年3月末現在
決算期	3月
親会社	株式会社SOLABLE

会社概要 ②

兵庫県播磨地域を中心とするエリアにおいて、株式会社勝美住宅をはじめとする住宅会社6社が**注文建築の設計・施工**を中心に、**土地・建物の分譲、仲介**までを行うグループ企業

株式会社勝美住宅



住宅の横綱

大和建設株式会社



株式会社明石住建



パル建設株式会社



株式会社Labo



いい不動産プラザ株式会社



本資料に記載した内容等は、資料作成時における当社の判断であり、その情報の正確性、完全性を保証または約束するものではありません。

また、業績見通し及び将来予測についても、資料作成時点において入手可能な情報に基づいた内容であり、今後の事業領域を取りまく経済状況、市場の動向により、実際の業績とは異なる場合があります。

投資を行う際には、ご自身の判断において行っていただきますよう、お願いいたします。

【本資料に関するお問い合わせ先】

株式会社KHC IR担当

〒673-0015 兵庫県明石市花園町2番地の2

TEL：078-929-8315

URL：<https://www.khc-ltd.co.jp/>

当社ホームページ「お問い合わせ」より、必要事項をご記入のうえ、お問い合わせください。