

# 総合不動産サービスを提供する企業集団の形成に向け 当社グループの事業運営体制は 着実に強化が進んでいます。

当社は設立以来、地域に密着した営業活動によって、信頼と実績を積み重ねてきました。業容拡大に伴って、組織としての団結力や、人財としての専門性、更には強固な財務基盤など、経営基盤の強化を着実に進めてきました。こうした強みを基礎に、当社グループは現在、当社と連結子会社12社(2024年2月現在)からなる計13社編成により、「戸建住宅事業」、「マンション事業」、「一般請負工事事業」、「その他の事業」の4つの事業を展開しています。

前中期経営計画(2020年8月期～2022年8月期)より開始した総合不動産グループ形成に向けた取り組みは着実に進展し、現中期経営計画(2023年8月期～2025年8月期)において、その取り組みは次のステージへと入りました。今後もグループ事業運営体制の強化とシナジーの拡大を推し進め、「総合不動産グループ」としてのさらなる進化を目指します。

## 強みと事業構成



### 戸建住宅事業

コア事業として、市場の深耕と拡大を推し進め成長戦略を牽引。人々の暮らしを支える拠点である「住まい」を戸建住宅として提供しています。

### マンション事業

ファミリー層をメインターゲットに、生活利便性の高い立地に厳選した新築分譲マンションを企画・販売しています。

### 一般請負工事事業

多くの公共工事や民間工事での実績や高い技術力を活かし、当社グループの戸建住宅の施工をはじめ、土木・造成・建設工事等を行っています。

### その他の事業

リフォーム工事や不動産の仲介、中古不動産の流通・再販(リノベーション)等、総合不動産として提供すべき様々な事業を提供しています。

グループシナジー

## 事業セグメント

### 2 マンション事業

マンションの企画・販売

4.9%

■ 関連する会社

サンヨーベストホーム(株)

### 3 一般請負工事事業

建築工事、土木工事、  
管工事等の請負

9.9%

■ 関連する会社

(株)巨勢工務店  
ジェイテクノ(株)  
(株)宇戸平工務店

### 1 戸建住宅事業

戸建住宅の  
施工・販売

78.1%

■ 関連する会社

(株)AVANTIA  
五朋建設(株)  
(株)サンヨー不動産  
(株)プラスワン  
(株)DreamTown  
(株)ネクスト-ライフ-デザイン  
(株)プロバンクホーム

### 4 その他の事業

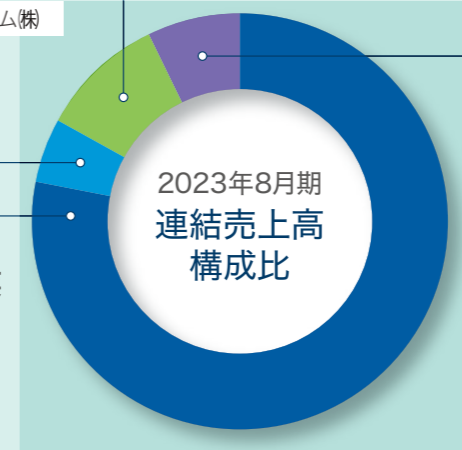
不動産仲介、  
リフォーム工事等

7.0%

■ 関連する会社

(株)AVANTIA  
(株)サンヨー不動産  
(株)プラスワン  
(株)ドリームホーム  
(株)アバンティア不動産  
(株)プロバンクホーム

2023年8月期  
連結売上高  
構成比

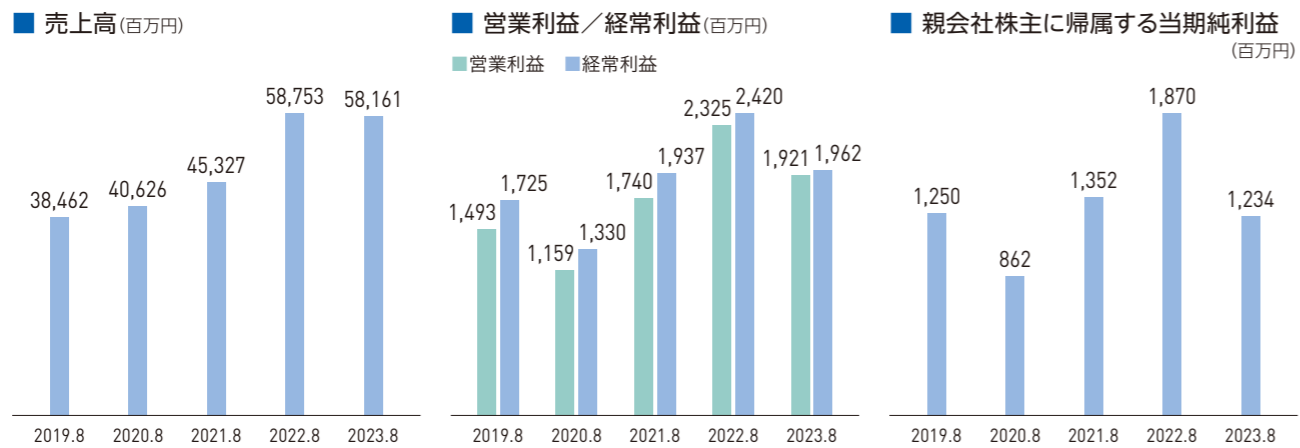


## 1 経営成績

## 業績サマリー

住宅価格の上昇や急速なインフレにより住宅需要の低迷が想定以上に長期化し、当期(2023年8月期)の連結業績は、前年同期比では減収減益、当初計画に対しては減収増益となりました。

- 建売を中心とする戸建住宅の受注獲得に苦戦しました。
- 宅地分譲への計画変更など柔軟な販売提案により利益獲得を優先しました。
- 中古流通(リノベーション)、事業用不動産の販売を開始し、収益に貢献しました。



## セグメント別経営成績

<b>戸建住宅事業</b>	当社グループのコア事業として、戸建分譲住宅を中心に、分譲用地の販売や注文住宅の請負等を行っております。当期においては、物件価格の高止まりが続く中、顧客の住宅取得マインドの低迷が長期化したことで、住宅ポータルサイトを中心とする反響獲得は苦戦が続きました。そのような中、WebやSNSを駆使した当社が提供する会員サイトへの誘導や、自社営業部隊による販売活動を行いました。グループ全体での販売件数は1,169件(前年同期比6.5%減)となりました。当期の売上高は454億25百万円(前年同期比4.7%減)、営業利益は7億95百万円(前年同期比49.9%減)となりました。
<b>マンション事業</b>	名古屋市を中心とする利便性の高いエリアに限定した新築の分譲マンションの企画、販売をしております。名古屋市周辺においては、立地による反響の濃淡が色濃くなる中、当社グループでは名古屋市中心部への立地に優れた物件を供給し、自社営業部隊による販売活動を継続することにより、受注の獲得に努めてまいりました。当期の売上高は28億75百万円(前年同期比13.0%減)、営業利益は1億12百万円(前年同期比50.1%減)となりました。
<b>一般請負工事事業</b>	当社子会社であるジェイテクノ株式会社、株式会社巨勢工務店、株式会社宇戸平工務店の3社がそれぞれの地域の老舗工務店として、公共事業や民間工事における豊富な実績と高い技術力を活かし、建築工事や土木工事を展開しております。当期においては、民間工事を中心として受注獲得に努めつつも、公共工事にも積極的に参入したこと等で一部地域においては受注獲得に苦戦するも、総じて堅調に受注、完工が進みました。当期の売上高は57億61百万円(前年同期比11.0%増)、営業利益は3億31百万円(前年同期比34.6%増)となりました。
<b>その他の事業</b>	当社が長期ビジョンで目指す「総合不動産サービス」の展開に向け、戸建住宅事業の周辺分野の開拓、育成を進めております。リフォーム工事や不動産仲介に加え、事業用不動産の売買や仲介、リノベーション事業等の領域への拡大に取り組んでまいりました。当期の売上高は40億99百万円(前年同期比59.4%増)、営業利益は6億90百万円(前年同期比114.1%増)となりました。

## 2 財政状態

## &lt;資産&gt;

当期末の資産合計は、前期末に比べ101億79百万円増加し708億63百万円となりました。主な要因は、棚卸資産の増加109億18百万円、のれんの増加5億38百万円、有形固定資産の減少7億12百万円、現金預金の減少6億95百万円等によるものです。

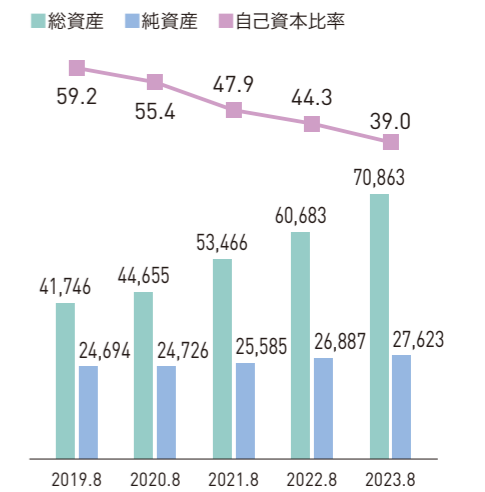
## &lt;負債&gt;

当期末の負債合計は、前期末に比べ94億43百万円増加し432億39百万円となりました。主な要因は、短期借入金の増加50億22百万円、長期借入金の増加(1年内返済予定を含む)36億11百万円、契約負債の増加12億28百万円、支払手形・工事未払金等の減少4億40百万円等によるものです。

## &lt;純資産&gt;

当期末の純資産合計は、前期末に比べ7億36百万円増加し276億23百万円となりました。主な要因は、親会社株主に帰属する当期純利益12億34百万円の計上、配当金の支払5億42百万円、自己株式の処分27百万円等によるものです。

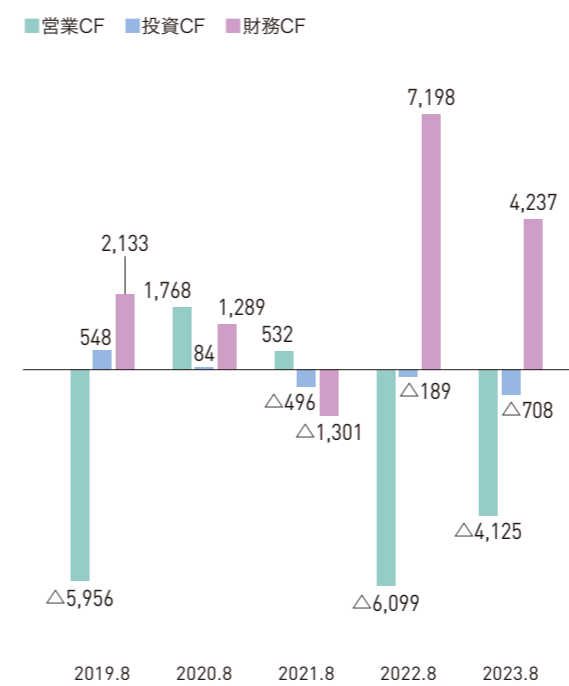
## ■ 総資産/純資産(百万円)/自己資本比率(%)



## 3 キャッシュ・フロー

当期末における現金及び現金同等物は、前期末に比べ6億99百万円減少し、130億42百万円となりました。当期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。

## ■ キャッシュ・フロー(百万円)



## &lt;営業活動によるキャッシュ・フロー&gt;

当期における営業活動による資金は41億25百万円の減少(前年同期は60億99百万円の資金の減少)となりました。主な増加要因は、税金等調整前当期純利益18億75百万円、契約負債の増加額6億53百万円、固定資産から棚卸資産への振替5億99百万円であり、主な減少要因は、棚卸資産の増加額63億50百万円、法人税等の支払額9億18百万円です。

## &lt;投資活動によるキャッシュ・フロー&gt;

当期における投資活動による資金は7億8百万円の減少(前年同期は1億89百万円の資金の減少)となりました。主な減少要因は、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出4億77百万円、有形固定資産の取得による支出93百万円、連結子会社株式の追加取得による支出77百万円です。

## &lt;財務活動によるキャッシュ・フロー&gt;

当期における財務活動による資金は42億37百万円の増加(前年同期は71億98百万円の資金の増加)となりました。主な増加要因は、借入金の純増加額47億80百万円であり、主な減少要因は、配当金の支払額5億42百万円です。

(単位:百万円)

会計年度		2013.8	2014.8	2015.8	2016.8	2017.8	2018.8	2019.8	2020.8	2021.8	2022.8	2023.8	
経 営 成 績	受注高	39,390	36,922	35,383	32,795	38,970	36,258	37,601	37,616	55,438	51,739	58,213	
	売上高	37,945	37,195	34,739	34,685	37,191	38,450	38,462	40,626	45,327	58,753	58,161	
	事業別売上高	戸建住宅事業	31,589	29,063	27,354	27,293	29,633	30,510	31,066	32,534	36,880	47,687	45,425
		マンション事業	2,025	2,540	1,740	1,763	1,576	1,564	1,246	1,665	2,605	3,306	2,875
		一般請負工事業	4,137	5,408	5,456	5,455	5,793	6,180	5,658	5,481	4,163	5,187	5,761
		その他の事業	192	182	189	173	189	195	491	945	1,677	2,571	4,099
	営業利益	3,448	2,224	1,529	1,367	1,707	1,862	1,493	1,159	1,740	2,325	1,921	
	経常利益	3,612	2,404	1,743	1,566	1,913	2,081	1,725	1,330	1,937	2,420	1,962	
	経常利益率(%)	9.5	6.5	5.0	4.5	5.1	5.4	4.5	3.3	4.3	4.1	3.4	
	親会社株主に帰属する当期純利益	2,235	1,462	1,082	851	1,283	773	1,250	862	1,352	1,870	1,234	
財 務 状 態	総資産	37,226	35,971	35,786	34,960	37,536	39,526	41,746	44,655	53,466	60,683	70,863	
	たな卸資産	17,059	15,138	15,785	16,813	16,946	17,627	24,297	23,452	31,465	37,926	48,844	
	純資産	21,543	22,477	23,059	23,118	23,827	24,038	24,694	24,726	25,585	26,887	27,623	
キャッシュ・フロー	営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,630	3,546	189	△ 156	1,479	539	△ 5,956	1,768	532	△ 6,099	△ 4,125	
	投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 236	△ 894	△ 202	△ 279	△ 136	655	548	84	△ 496	△ 189	△ 708	
	財務活動によるキャッシュ・フロー	1,347	△ 2,433	△ 1,149	△ 1,080	369	552	2,133	1,289	△ 1,301	7,198	4,237	
	現金及び現金同等物の期末残高	13,232	13,450	12,287	10,770	12,482	14,230	10,956	14,097	12,832	13,741	13,042	
1 株 当 たり 情 報	EPS(1株当たり純利益) <sup>(円)</sup>	153.25	98.97	73.11	58.30	88.05	53.04	85.78	59.42	95.09	131.21	86.43	
	BPS(1株当たり純資産) <sup>(円)</sup>	1,458.77	1,519.82	1,556.16	1,585.55	1,634.15	1,648.67	1,693.62	1,740.64	1,797.33	1,884.98	1,932.02	
	配当金 <sup>(円)</sup>	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	
	発行済株式数	14,884,300	14,884,300	14,884,300	14,884,300	14,884,300	14,884,300	14,884,300	14,884,300	14,884,300	14,884,300	14,884,300	
	株価収益率 <sup>(倍)</sup>	6.6	10.7	14.7	15.3	12.5	21.0	10.2	13.3	9.4	6.2	10.2	
	配当性向 <sup>(%)</sup>	24.8	38.4	52.0	65.2	43.2	71.6	44.3	64.0	40.0	29.0	44.0	
財 務 指 標	自己資本比率 <sup>(%)</sup>	57.9	62.5	64.4	66.1	63.5	60.8	59.2	55.4	47.9	44.3	39.0	
	自己資本利益率(ROE) <sup>(%)</sup>	10.9	6.6	4.8	3.7	5.5	3.2	5.1	3.5	5.4	7.1	4.5	
	総資産当期純利益率(ROA) <sup>(%)</sup>	6.3	4.0	3.0	2.4	3.5	2.0	3.1	2.0	2.8	3.3	1.9	
	D/Eレシオ <sup>(倍)</sup>	0.4	0.3	0.3	0.2	0.3	0.3	0.4	0.5	0.8	1.0	1.3	
	有利子負債残高	8,471	6,589	5,975	5,753	7,208	8,315	11,003	13,498	19,698	27,438	36,207	
非 財 務 デ ー タ	期末従業員数 <sup>(人)</sup>	507	504	507	492	514	489	479	530	620	591	618	
	グループ会社数 <sup>(社)</sup>	4	5	6	6	7	6	7	8	9	9	13	
	売上高連単倍率 <sup>(倍)</sup>	1.20	1.29	1.27	1.28	1.32	1.30	1.28	1.30	1.38	1.72	1.83	
	当期純利益連単倍率 <sup>(倍)</sup>	1.13	1.23	1.40	1.74	1.25	1.31	0.75	1.08	1.52	1.71	3.65	

会社概要

社名	株式会社 AVANTIA (英文:AVANTIA CO.,LTD.)
本社	〒460-0003 愛知県名古屋市中区錦二丁目20番15号 広小路クロスタワー12階
設立	1989年11月16日
資本金	3,732百万円
代表者	代表取締役社長 沢田 康成
従業員数	(連結)618名 (単体)264名
上場	東証スタンダード市場・名証プレミアム市場
事業内容	戸建住宅の施工・販売、マンションの企画・販売、建築工事・土木工事及び管工事等の請負、不動産仲介、リフォーム工事等
許可等	宅地建物取引業免許国土交通大臣免許(6)第5803号 建設業許可国土交通大臣許可(般-5)第18121号 一級・二級建築士事務所登録 愛知県・大阪府・石川県・三重県・東京都・福岡県 知事登録
所属団体	(公社) 全日本不動産協会／(公社) 不動産保証協会／(一社) 日本木造住宅産業協会／ (公社) 愛知県建築士事務所協会／(一社) プレハブ建築協会／東海不動産公正取引協議会

グループ会社

サンヨーベストホーム株式会社	〒456-0035 愛知県名古屋市熱田区白鳥二丁目10番1号 ●名古屋市内を中心とした分譲マンションの企画・販売
株式会社巨勢工務店	〒669-1102 兵庫県西宮市生瀬町一丁目22番12号 ●公共・民間の建築工事、土木工事等の請負
ジェイテクノ株式会社	〒468-0047 愛知県名古屋市天白区井の森町163番地 ●公共・民間の建築工事、土木工事、管工事等の請負
株式会社宇戸平工務店	〒514-1106 三重県津市久居寺町1232番地の26 ●公共・民間の建築工事等の請負
五朋建設株式会社	〒422-8006 静岡県静岡市駿河区曲金二丁目8番39号 ●静岡市を中心とした戸建住宅の施工、販売
株式会社サンヨー不動産	〒454-0932 愛知県名古屋市中川区中島新町三丁目201番地の1 ●リフォーム、不動産仲介、中古再販(リノベーション)
株式会社プラスワン	〒514-0063 三重県津市淡見町410番地9 ●リフォーム、不動産仲介、不動産売買
株式会社DreamTown	〒600-8495 京都府京都市下京区四条通油小路西入藤本寄町26番地1 ●不動産の売買、戸建住宅の設計、施工等
株式会社ドリームホーム	〒600-8495 京都府京都市下京区四条通油小路西入藤本寄町26番地1 ●不動産の売買、仲介等
株式会社アバンティア不動産	〒458-0037 愛知県名古屋市緑区潮見が丘二丁目3番地 ●不動産の売買、仲介等
株式会社ネクストライフデザイン	〒814-0123 福岡県福岡市城南区长尾四丁目18番9号 ●戸建住宅の設計・施工・販売
株式会社プロバンクホーム	〒160-0023 東京都新宿区西新宿八丁目1番1号アゼリアビル6階 ●戸建住宅の施工・販売、不動産の売買、仲介他

株式の概要

発行可能株式総数	25,000,000 株
発行済株式総数	14,884,300 株 (自己株式586,455株含む)
株主総数	32,663 名

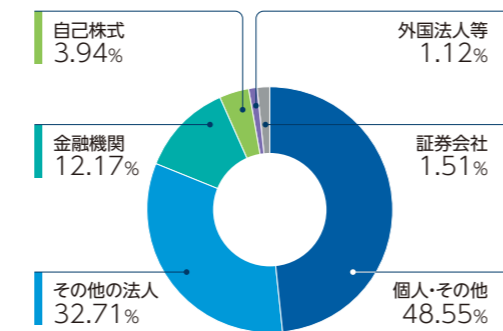
大株主(上位10名)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
株式会社SKエイト	4,030,400	28.18
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	577,400	4.03
沢田康成	210,400	1.47
株式会社三菱UFJ銀行	192,000	1.34
AVANTIAはなみずき持株会	174,400	1.21
株式会社十六銀行	160,000	1.11
株式会社LIXIL	144,000	1.00
AVANTIA従業員持株会	143,312	1.00
佐藤昌永	121,200	0.84
楽天損害保険株式会社	120,000	0.83

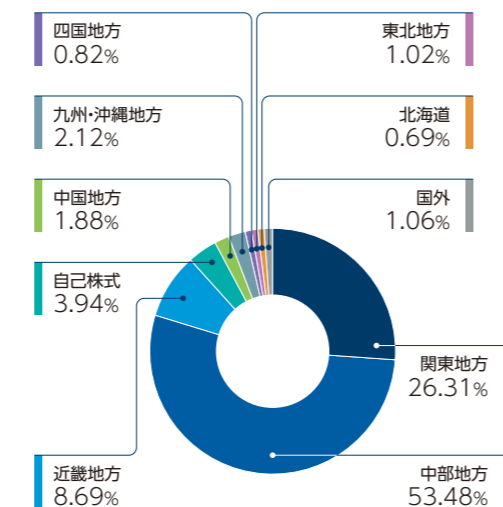
※ 持株比率は、自己株式(586,455株)を控除して計算し、小数点第3位以下を切り捨てて表示しております

株式分布状況

所有者別分布状況



地域別分布状況



事業エリア

東海圏を中心に4商圏で  
事業展開

