



2020年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年5月25日

上場会社名 株式会社タカラレーベン 上場取引所 東
 コード番号 8897 URL <https://www.leben.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 島田 和一
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 総合企画本部長 (氏名) 山本 昌 TEL 03-6551-2130
 定時株主総会開催予定日 2020年6月29日 配当支払開始予定日 2020年6月30日
 有価証券報告書提出予定日 2020年6月29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 (新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、代表取締役による決算説明の動画配信を予定しております。)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年3月期の連結業績(2019年4月1日～2020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	%
2020年3月期	168,493	27.6	11,901	18.5	11,201	24.1	5,361	△16.6
2019年3月期	132,005	19.1	10,046	△20.3	9,027	△23.4	6,426	△12.8

(注) 包括利益 2020年3月期 5,202百万円 (△18.8%) 2019年3月期 6,408百万円 (△16.0%)

	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	%	%	%
2020年3月期	49.45	49.11	10.9	5.9	7.1
2019年3月期	59.33	59.00	14.3	5.0	7.6

(参考) 持分法投資損益 2020年3月期 △4百万円 2019年3月期 △72百万円

(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
2020年3月期	195,448	51,139	25.9	467.05
2019年3月期	184,893	47,734	25.6	436.68

(参考) 自己資本 2020年3月期 50,634百万円 2019年3月期 47,341百万円

(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
2020年3月期	47,708	△32,136	△1,608	34,605
2019年3月期	22,428	△34,347	3,427	20,642

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			
2019年3月期	円 銭 —	円 銭 5.00	円 銭 —	円 銭 11.00	円 銭 16.00	百万円 1,734	% 27.0	% 3.8
2020年3月期	円 銭 —	円 銭 6.00	円 銭 —	円 銭 13.00	円 銭 19.00	百万円 2,059	% 38.4	% 4.2

2021年3月期の配当予想につきましては、現在、世界的に広がる新型コロナウイルスの影響が現時点では先が見えず、合理的な配当予想の判断が困難なことから、第2四半期末及び期末配当予想については未定と致します。

3. 2021年3月期の連結業績予想(2020年4月1日～2021年3月31日)

2021年3月期の連結業績につきましては、現在、世界的に広がる新型コロナウイルスの影響が現時点では先が見えず、適正かつ合理的な業績予想の判断が困難なことから未定としており、今後、合理的に予想可能となった時点で公表いたします。

なお、詳細につきましては、添付資料P.4「1. 経営成績等の概況(4) 今後の見通し」をご覧ください。

※ 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

新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

(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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2020年3月期	121,000,000株	2019年3月期	121,000,000株
2020年3月期	12,587,307株	2019年3月期	12,587,307株
2020年3月期	108,412,693株	2019年3月期	108,321,406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、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。

（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、当社ホームページに掲載するとともに、TDnetで開示しております。

（決算説明内容の入手方法について）

当社ホームページにて、決算説明の動画配信を予定しております。

○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	4
(5) 利益配当に関する基本方針及び当期・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	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
(連結貸借対照表関係)	13
(連結損益計算書関係)	13
(賃貸等不動産関係)	14
(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	18
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

当連結会計年度における我が国経済は、政府の各種経済政策により、企業収益や雇用・所得環境の改善が続き、景気は緩やかな回復が継続していましたが、2020年に入ってから、新型コロナウイルスの影響により、日本のみならず全世界的に経済活動の停滞が拡大し、先行き不透明感が増してきている状況となっております。

当社が属する不動産分譲市場では、単身世帯や共働き世帯の増加、価値観の変化等によりエンドユーザーのライフスタイルに変化が見られており、立地や生活利便性に対するニーズに加えコンパクトマンション需要が増加傾向にあります。一方で、地方中核都市においては、コンパクトシティー化の流れもあり、引き続きアクティブシニア層を中心に高い需要があり、堅調に推移いたしております。

首都圏におけるマンション供給戸数は、31,238戸（不動産経済研究所調べ）と、前年から15.9%減少するなど、供給戸数は近年3万戸台で推移しており、需給バランスは良好な状態が続いております。販売価格は、近年の上昇幅からは一服感がみられておりますが、依然として、高水準で推移しております。

全国でのマンション供給戸数は、首都圏で発売戸数が減少した影響で、2018年から約1万戸減の70,660戸（不動産経済研究所調べ）となりました。そのような中、当社は事業主別発売戸数ランキングで8位となり、7年連続でランキングトップ10入りを果たし、独立系不動産総合デベロッパーとして、不動産分譲市場において安定的に供給を行う役割を担っております。

このような状況下におきまして、当社は、2018年5月14日に新中期経営計画を刷新し、外部環境や内部環境の様々な変化に迅速かつ的確に対応することにより、安定収益の確保を進めております。

今後も、自社企画新築分譲マンション「レーベン」シリーズをメインブランドとし、一貫したコンセプトである「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」を常に心がけながら、「幸せを考える。幸せをつくる。」を企業ビジョンに、時代背景を的確に捉えた商品企画に取り組み、お客さまをはじめとするすべてのステークホルダーの幸せについて考え、その幸せの実現に向け、企業活動を推進してまいります。

当連結会計年度の経営成績は、売上高168,493百万円（前年同期比27.6%増）、営業利益11,901百万円（前年同期比18.5%増）、経常利益11,201百万円（前年同期比24.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益5,361百万円（前年同期比16.6%減）となっております。

① セグメント別の業績

<不動産販売事業>

新築分譲マンションの売上高77,171百万円、収益不動産の売却による売上高37,854百万円、新築戸建分譲及び中古マンションの販売等の売上高14,623百万円により、当事業売上高は129,649百万円（前年同期比23.7%増）となっております。

<不動産賃貸事業>

アパート、マンション及びオフィス等の賃貸収入により、当事業売上高は5,965百万円（前年同期比2.3%増）となっております。

<不動産管理事業>

受託管理戸数59,747戸からの管理収入等により、当事業売上高は5,046百万円（前年同期比11.9%増）となっております。

<発電事業>

稼働済み発電施設の売却収入及びその他発電施設の売電収入により、当事業売上高は20,982百万円（前年同期比94.4%増）となっております。

<その他事業>

建設の請負、大規模修繕工事の受注、各種手数料収入等により、当事業売上高は6,850百万円（前年同期比13.3%増）となっております。

② 項目別説明

<売上高>

不動産販売事業においては、新築分譲マンション1,955戸(JV持分含む)、収益不動産の売却、新築戸建分譲及び中古マンションの販売等により、129,649百万円となっております。

不動産賃貸事業においては、アパート、マンション及びオフィス等の賃貸収入により、5,965百万円となっております。

不動産管理事業においては、管理戸数59,747戸からの管理収入等により、5,046百万円となっております。

発電事業においては、稼働済み発電施設の売却収入及びその他発電施設の売電収入により、20,982百万円となっております。

その他事業においては、建設の請負、大規模修繕工事の受注、各種手数料収入等により、6,850百万円となっております。

以上の結果、当連結会計年度の売上高は168,493百万円と前年同期比27.6%の増加となっております。

<売上原価>

不動産販売事業の売上増加に伴い、137,977百万円と前年同期比31.3%の増加となっております。

<販売費及び一般管理費>

販売費及び一般管理費は、販売戸数の増加に伴う広告宣伝費の増加や事業拡大に伴う人員増加等により、18,614百万円と前年同期比10.5%の増加となっております。

<営業外損益>

営業外収益は、受取配当金が増加した事等により、579百万円と前年同期比86.7%の増加となっております。

営業外費用は、持分法適用会社の持分法投資損失の減少等により、1,279百万円と前年同期比3.7%の減少となっております。

<特別損益>

特別利益は、投資有価証券の売却及び違約金収入を計上した事により、286百万円と前年同期比8.5%の減少となっております。

特別損失は、減損損失を計上した事等により、2,114百万円と前年同期比2,099百万円の増加となっております。

以上の結果、当連結会計年度の売上高は168,493百万円(前年同期比27.6%増)、営業利益は11,901百万円(前年同期比18.5%増)、経常利益は11,201百万円(前年同期比24.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は5,361百万円(前年同期比16.6%減)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当社グループの当連結会計年度の資産、負債及び純資産の状況は、新築分譲マンションの引渡に伴う現金及び預金の増加等により、総資産は195,448百万円と前連結会計年度末に比べ10,555百万円増加しております。

<流動資産>

新築分譲マンションの引渡に伴う現金及び預金の増加等により、流動資産は115,314百万円と前連結会計年度末に比べ16,801百万円増加しております。

<固定資産>

事業用資産を順調に購入したものの、販売用不動産及び販売用発電施設に振替えたこと等により、固定資産は79,874百万円と前連結会計年度末に比べ6,411百万円減少しております。

<流動負債>

ゼネコン工事代の支払に伴う支払手形の増加や借入金の長短区分の振替等により、流動負債は65,616百万円と前連結会計年度末に比べ7,077百万円増加しております。

<固定負債>

借入金の返済及び長短区分の振替を行ったものの、社債を発行したこと等により、固定負債は78,692百万円と前連結会計年度末に比べ73百万円増加しております。

<純資産>

親会社株主に帰属する当期純利益の計上額が剰余金の配当等を上回った事等により、純資産の合計は51,139百万円と前連結会計年度末に比べ3,404百万円増加しております。

(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、13,963百万円増加し、34,605百万円となっております。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

営業活動による資金の増加は47,708百万円(前連結会計年度は22,428百万円の増加)となっております。これは主にたな卸資産の減少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>

投資活動による資金の減少は32,136百万円(前連結会計年度は34,347百万円の減少)となっております。これは主に有形固定資産の取得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>

財務活動による資金の減少は1,608百万円(前連結会計年度は3,427百万円の増加)となっております。これは主に借入金の減少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

	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
自己資本比率(%)	24.1	25.6	25.9
時価ベースの自己資本比率(%)	28.0	20.2	19.4
債務償還年数(年)	10.8	5.0	2.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	9.8	20.2	41.4

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

債務償還年数：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

※ 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。

※ 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全ての負債を対象としております。

(4) 今後の見通し

次期につきましては、新型コロナウイルスの感染拡大対策が当面の間、継続するものと予想されます。新型コロナウイルスによる経済・社会活動への悪影響は今後、更に深刻化していく可能性があり、日本のみならず、世界的に経済の減速懸念が高まっていくことが予測されます。

当社グループが属する不動産業界においては、各エリアのモデルルームにおける販売、流動化事業におけるオフィス・レジデンス・商業店舗・ホテルなどの取得、開発やテナントからの賃貸収入などに影響を受ける可能性があります。当社グループでは、比較的景気動向に左右され難い実需向けの商品供給を中心に行うと共に、特定のエリアに集中するのではなく全国へエリア展開することによるリスク分散を図っております。

このような状況下において、当社グループは、政府並びに各都道府県からの要請を厳守し、引き続き新型コロナウイルス感染拡大対策を実施した中で営業活動に取り組んでまいりますが、日本国内における経済・社会活動への影響がどの程度発生するのか、また、収束・回復までにどの程度の期間を要するのかが不透明なため、次期の業績につきましては、現時点は、適正かつ合理的な業績予想の判断が難しいことから、業績予想は「未定」とし、予想可能となった時点で公表いたします。

なお、2021年3月期に引渡を予定している新築分譲マンション事業における契約済戸数は、2020年3月末時点で1,062戸(JV戸数含む)となっております。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、2018年5月に策定した中期経営計画において、配当性向を25%~30%程度とすることを掲げております。

当期の配当については、期末配当は、従来予想どおり1株当たり13.0円を予定しております。実施済みの第2四半期末配当金をあわせると、1株当たりの年間配当金は19.0円となります。配当性向は38.4%となります。

なお、次期の配当については、引き続き配当性向で25%以上を目途に還元を行ってまいりますが、新型コロナウイルスの影響がどの程度発生するのかが不透明であり、現時点では適切かつ合理的な事業予想の判断が困難なことから、第2四半期末及び期末配当予想については未定と致します。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,165	35,311
受取手形及び売掛金	2,071	1,952
販売用不動産	18,821	23,861
仕掛販売用不動産	49,860	46,102
未成工事支出金	519	397
その他	6,192	7,689
貸倒引当金	△118	△2
流動資産合計	98,512	115,314
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	19,933	14,948
減価償却累計額	△1,871	△1,682
建物及び構築物(純額)	18,061	13,266
機械装置及び運搬具	16,176	3,446
減価償却累計額	△1,960	△578
機械装置及び運搬具(純額)	14,216	2,867
工具、器具及び備品	334	381
減価償却累計額	△175	△229
工具、器具及び備品(純額)	159	152
土地	35,602	33,903
リース資産	255	70
減価償却累計額	△109	△61
リース資産(純額)	145	8
建設仮勘定	7,039	17,022
有形固定資産合計	75,224	67,220
無形固定資産		
のれん	1,375	1,145
リース資産	13	2
その他	451	642
無形固定資産合計	1,840	1,790
投資その他の資産		
投資有価証券	4,597	4,428
長期貸付金	0	0
繰延税金資産	727	1,087
その他	3,904	5,354
貸倒引当金	△9	△6
投資その他の資産合計	9,220	10,863
固定資産合計	86,286	79,874
繰延資産	94	259
資産合計	184,893	195,448

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,790	11,858
短期借入金	17,831	17,148
1年内償還予定の社債	—	296
1年内返済予定の長期借入金	19,743	22,119
リース債務	40	9
未払法人税等	2,760	2,972
前受金	4,274	4,269
賞与引当金	454	525
完成工事補償引当金	447	454
その他	5,195	5,961
流動負債合計	58,539	65,616
固定負債		
長期借入金	73,882	69,656
社債	200	4,804
リース債務	123	1
役員退職慰労引当金	99	97
退職給付に係る負債	543	653
資産除去債務	23	58
繰延税金負債	134	151
その他	3,613	3,269
固定負債合計	78,619	78,692
負債合計	137,158	144,309
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,819	4,819
資本剰余金	4,817	4,817
利益剰余金	42,299	45,817
自己株式	△4,695	△4,695
株主資本合計	47,241	50,759
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	121	△97
為替換算調整勘定	—	△0
退職給付に係る調整累計額	△21	△27
その他の包括利益累計額合計	100	△124
新株予約権	196	241
非支配株主持分	197	263
純資産合計	47,734	51,139
負債純資産合計	184,893	195,448

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
売上高	132,005	168,493
売上原価	※1 105,119	※1 137,977
売上総利益	26,886	30,516
販売費及び一般管理費	※2 16,839	※2 18,614
営業利益	10,046	11,901
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	160	347
受取手数料	99	119
雑収入	50	113
営業外収益合計	310	579
営業外費用		
支払利息	1,103	1,147
持分法による投資損失	72	4
雑損失	152	128
営業外費用合計	1,328	1,279
経常利益	9,027	11,201
特別利益		
受取損害賠償金	121	—
投資有価証券売却益	191	72
違約金収入	—	214
特別利益合計	312	286
特別損失		
減損損失	—	※3 2,071
投資有価証券評価損	—	42
事務所移転費用	14	—
特別損失合計	14	2,114
税金等調整前当期純利益	9,326	9,373
法人税、住民税及び事業税	3,130	4,181
法人税等調整額	△374	△235
法人税等合計	2,755	3,945
当期純利益	6,570	5,427
非支配株主に帰属する当期純利益	143	66
親会社株主に帰属する当期純利益	6,426	5,361

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
当期純利益	6,570	5,427
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△140	△218
為替換算調整勘定	—	△0
退職給付に係る調整額	△21	△5
その他の包括利益合計	△161	△224
包括利益	6,408	5,202
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,264	5,136
非支配株主に係る包括利益	143	66

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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	4,819	4,823	38,717	△5,875	42,485
当期変動額					
剰余金の配当			△1,732		△1,732
親会社株主に帰属する当期純利益			6,426		6,426
自己株式の処分				61	61
自己株式の消却		△1,119		1,119	—
利益剰余金から資本剰余金への振替		1,112	△1,112		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△6	3,582	1,180	4,755
当期末残高	4,819	4,817	42,299	△4,695	47,241

	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	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括 利益累計額合計			
当期首残高	262	—	262	159	—	42,907
当期変動額						
剰余金の配当						△1,732
親会社株主に帰属する当期純利益						6,426
自己株式の処分						61
自己株式の消却						—
利益剰余金から資本剰余金への振替						—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△140	△21	△161	36	197	72
当期変動額合計	△140	△21	△161	36	197	4,827
当期末残高	121	△21	100	196	197	47,734

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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	4,819	4,817	42,299	△4,695	47,241
当期変動額					
剰余金の配当			△1,843		△1,843
親会社株主に帰属する当期純利益			5,361		5,361
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	3,517	—	3,517
当期末残高	4,819	4,817	45,817	△4,695	50,759

	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	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	121	—	△21	100	196	197	47,734
当期変動額							
剰余金の配当							△1,843
親会社株主に帰属する当期純利益							5,361
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△218	△0	△5	△224	45	66	△113
当期変動額合計	△218	△0	△5	△224	45	66	3,404
当期末残高	△97	△0	△27	△124	241	263	51,139

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	9,326	9,373
減価償却費	2,447	2,031
減損損失	—	2,071
のれん償却額	230	235
引当金の増減額(△は減少)	50	△43
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	76	101
受取利息及び受取配当金	△160	△347
株式報酬費用	100	45
支払利息	1,103	1,147
投資有価証券評価損益(△は益)	—	42
投資有価証券売却損益(△は益)	△191	△72
違約金収入	—	△214
売上債権の増減額(△は増加)	△514	113
たな卸資産の増減額(△は増加)	20,064	33,787
仕入債務の増減額(△は減少)	△7,995	4,067
前受金の増減額(△は減少)	2,097	△5
その他	658	2
小計	27,291	52,338
利息及び配当金の受取額	160	347
利息の支払額	△1,107	△1,152
法人税等の支払額	△3,915	△4,039
違約金の受取額	—	214
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,428	47,708
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△171	△152
定期預金の払戻による収入	186	155
短期貸付金の増減額(△は増加)	0	0
有形固定資産の取得による支出	△30,484	△29,251
有形固定資産の売却による収入	3	8
無形固定資産の取得による支出	△34	△229
関係会社株式の取得による支出	△225	△1,074
投資有価証券の取得による支出	△2,625	△623
投資有価証券の売却による収入	200	486
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	4
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の取得による支出	△1,195	△1,224
その他	△0	△236
投資活動によるキャッシュ・フロー	△34,347	△32,136
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)	△596	△1,542
長期借入れによる収入	57,468	81,623
長期借入金の返済による支出	△51,657	△84,593
社債の発行による収入	—	4,900
リース債務の返済による支出	△56	△152
配当金の支払額	△1,730	△1,842
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,427	△1,608
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△8,491	13,963
現金及び現金同等物の期首残高	29,042	20,642
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	91	—
現金及び現金同等物の期末残高	20,642	34,605

(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。

(連結貸借対照表関係)

当社グループは、運転資金の効率的な調達を行うため金融機関57社(前連結会計年度51社)と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりです。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
当座貸越極度限度額及び 貸出コミットメントの総額	60,118百万円	58,996百万円
借入実行残高	40,847	28,929
差引額	19,270	30,067

(連結損益計算書関係)

※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う、簿価切下げ後(洗替)の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
	△55百万円	911百万円

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前連結会計年度44%、当連結会計年度43%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前連結会計年度56%、当連結会計年度57%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
広告宣伝費	4,399百万円	4,646百万円
販売促進費	2,123	2,311
給料手当	2,769	3,157
賞与引当金繰入額	570	660
退職給付費用	95	121
役員退職慰労引当金繰入額	25	27
貸倒引当金繰入額	11	—

※3 減損損失

当社グループは、当連結会計年度において、ホテル事業用不動産の収益性の低下等により、以下の資産又は資産グループについて減損損失(2,071百万円)を計上しております。

用途	種類	場所	金額(百万円)
ホテル	土地・建物	京都府京都市	746
	土地・建物	京都府京都市	230
	土地	京都府京都市	658
	土地	大阪府大阪市	435
合計			2,071

また、科目別の内訳は、土地1,515百万円、建物556百万円であります。

当社グループは、ホテルについては個別の物件単位にグルーピングを行っております。

回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額等を基準に評価しております。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル(土地を含む。)及び賃貸用のマンション等を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は726百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は809百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	52,650	45,030
期中増減額	△7,619	△6,780
期末残高	45,030	38,250
期末時価	45,471	38,319

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得(12,935百万円)であり、主な減少額は販売用不動産及び仕掛販売用不動産への振替(20,160百万円)並びに減価償却費(699百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(9,766百万円)であり、主な減少額は販売用不動産及び仕掛販売用不動産への振替(23,587百万円)並びに減価償却費(511百万円)であります。
3. 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額等に基づく金額によっております。
4. 建設中の資産については、時価を把握することが極めて困難であるため、上表には含めておりません。

(セグメント情報等)

a. 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、マンション分譲を中心に事業活動をしております。なお、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産管理事業」及び「発電事業」を報告セグメントとしております。

「不動産販売事業」は、主に新築分譲マンション、収益不動産の売却、戸建分譲、リニューアルマンション等を行っております。

「不動産賃貸事業」は、事務所及び居住用マンション等の賃貸事業、「不動産管理事業」は、マンションの管理等を行っております。

「発電事業」は、再生可能エネルギーを活用した発電事業を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、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、棚卸資産の評価基準を除き、連結財務諸表を作成するために採用する会計方針と概ね同一であります。

棚卸資産の評価については、収益性の低下に基づく簿価切下げ後の価額で評価しております。

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、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注)	合計
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	発電事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	104,823	5,829	4,512	10,794	125,959	6,045	132,005
セグメント間の内部売上高 又は振替高	977	66	243	—	1,287	1,331	2,618
計	105,800	5,895	4,756	10,794	127,246	7,377	134,623
セグメント利益	7,158	728	140	1,433	9,460	1,143	10,603
セグメント資産	79,764	48,263	588	31,839	160,455	9,435	169,891
セグメント負債	74,581	30,951	1,112	31,912	138,557	7,271	145,828
その他の項目							
減価償却費	113	700	7	1,282	2,104	140	2,245
のれんの償却額	—	78	—	—	78	—	78
支払利息	664	225	—	137	1,027	47	1,074
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	9	19,488	15	8,395	27,909	1,700	29,610

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、投資運用事業、建設の請負事業、修繕工事事業等を含んでおります。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注)	合計
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	発電事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	129,649	5,965	5,046	20,982	161,643	6,850	168,493
セグメント間の内部売上高 又は振替高	0	84	228	—	313	621	934
計	129,649	6,049	5,275	20,982	161,956	7,471	169,427
セグメント利益又は損失(△)	7,500	981	△46	3,325	11,760	880	12,640
セグメント資産	82,472	43,008	691	25,343	151,516	9,193	160,709
セグメント負債	71,705	32,080	1,371	26,941	132,097	8,273	140,371
その他の項目							
減価償却費	126	516	6	1,089	1,737	125	1,863
のれんの償却額	—	78	—	—	78	—	78
支払利息	560	282	—	108	951	84	1,036
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	251	16,392	13	9,212	25,868	2,975	28,843

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、投資運用事業、建設の請負事業、修繕工事事業等を含んでおります。

4. 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:百万円)

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	127,246	161,956
「その他」の区分の売上高	7,377	7,471
セグメント間取引消去	△2,618	△934
連結財務諸表の売上高	132,005	168,493

(単位:百万円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	9,460	11,760
「その他」の区分の利益	1,143	880
セグメント間取引消去	△406	△582
のれんの償却額	△151	△156
連結財務諸表の営業利益	10,046	11,901

(単位:百万円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	160,455	151,516
「その他」の区分の資産	9,435	9,193
本社管理部門に対する債務の相殺消去	△20,727	△14,247
全社資産(注)	35,728	48,986
連結財務諸表の資産合計	184,893	195,448

(注) 全社資産は、報告セグメントに帰属しない資産であります。主なものは、現金及び預金、管理部門にかかる資産及び繰延税金資産等であります。

(単位:百万円)

負債	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	138,557	132,097
「その他」の区分の負債	7,271	8,273
本社管理部門に対する債務の相殺消去	△18,688	△12,039
全社負債(注)	10,017	15,977
連結財務諸表の負債合計	137,158	144,309

(注) 全社負債は、報告セグメントに帰属しない負債であります。主なものは、借入金等であります。

(単位:百万円)

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	2,104	1,737	140	125	202	167	2,447	2,031
のれんの償却額	78	78	—	—	151	156	230	235
支払利息	1,027	951	47	84	28	110	1,103	1,147
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	27,909	25,868	1,700	2,975	292	△1	29,902	28,841

(注) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、報告セグメントに配分していないのれんの発生額、本社建物等の設備投資額及びセグメント間取引の消去額であります。

- b. 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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	発電事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	—	—	—	—	2,071	—	2,071

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額	436円68銭	467円05銭
1株当たり当期純利益	59円33銭	49円45銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	59円00銭	49円11銭

(注) 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。

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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)	6,426	5,361
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)	6,426	5,361
期中平均株式数 (千株)	108,321	108,412
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 (千株)	610	754
(うち新株予約権(千株))	(610)	(754)
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

生産、受注及び販売の状況

① 期中契約戸数

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		前年同期比(%)
	戸数	金額(百万円)	戸数	金額(百万円)	
不動産販売事業	2,322	122,907	2,410	138,627	112.8
合計	2,322	122,907	2,410	138,627	112.8

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

② 契約残高

セグメントの名称	前連結会計年度末 (2019年3月31日現在)		当連結会計年度末 (2020年3月31日現在)		前年同期比(%)
	戸数	金額(百万円)	戸数	金額(百万円)	
不動産販売事業	951	38,758	1,090	47,736	123.2
合計	951	38,758	1,090	47,736	123.2

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

③ 売上高の状況

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	前年同期比(%)
不動産販売事業 (百万円)	129,649	123.7
不動産賃貸事業 (百万円)	5,965	102.3
不動産管理事業 (百万円)	5,046	111.9
発電事業 (百万円)	20,982	194.4
報告セグメント計 (百万円)	161,643	128.3
その他 (百万円)	6,850	113.3
合計 (百万円)	168,493	127.6

(注) 1. セグメント間の取引については、相殺消去しております。

2. 上記金額には消費税等は含まれておりません。