



2019年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年5月10日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 レオパレス21
コード番号 8848 URL <http://www.leopalace21.co.jp>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 深山英世
問合せ先責任者 (役職名) 取締役常務執行役員 (氏名) 宮尾文也 TEL 050-2016-2907
定時株主総会開催予定日 2019年6月27日 配当支払開始予定日 -
有価証券報告書提出予定日 2019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、証券アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年3月期の連結業績 (2018年4月1日～2019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	%
2019年3月期	505,223	△4.8	7,390	△67.8	7,063	△68.4	△68,662	-
2018年3月期	530,840	2.0	22,930	0.1	22,354	△0.0	14,819	△27.4

(注) 包括利益 2019年3月期 △70,063百万円 (-%) 2018年3月期 13,997百万円 (△26.9%)

	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	%	%	%
2019年3月期	△278.58	-	△57.2	2.2	1.5
2018年3月期	58.02	57.93	9.3	6.6	4.3

(参考) 持分法投資損益 2019年3月期 1百万円 2018年3月期 △0百万円

(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
2019年3月期	291,790	81,338	27.7	331.87
2018年3月期	337,134	159,438	47.2	630.84

(参考) 自己資本 2019年3月期 80,915百万円 2018年3月期 159,044百万円

(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
2019年3月期	△7,212	7,379	△15,181	83,019
2018年3月期	27,338	△2,336	△18,354	98,246

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			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2018年3月期	-	10.00	-	12.00	22.00	5,546	37.9	3.6
2019年3月期	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-
2020年3月期(予想)	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-

3. 2020年3月期の連結業績予想 (2019年4月1日～2020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		親会社株主に帰属 する当期純利益		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)	241,100	△5.6	△4,800	-	△5,200	-	△5,800	-	△23.79
通期	502,200	△0.6	2,200	△70.2	1,300	△81.6	100	-	0.41

※ 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

(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

2019年3月期	244,882,515株	2018年3月期	252,682,515株
2019年3月期	1,067,510株	2018年3月期	567,420株
2019年3月期	246,473,624株	2018年3月期	255,412,984株

(参考) 個別業績の概要

1. 2019年3月期の個別業績（2018年4月1日～2019年3月31日）

(1) 個別経営成績

(%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	%
2019年3月期	477,834	△5.5	5,561	△73.9	6,817	△68.8	△68,754	—
2018年3月期	505,849	1.3	21,347	△1.6	21,879	0.7	14,917	△27.2

	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
	円 銭	円 銭
2019年3月期	△278.95	—
2018年3月期	58.40	58.31

(2) 個別財政状態

	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	%	百万円	%	円 銭	%
2019年3月期	260,700	—	76,644	29.2	—	—	312.69	—
2018年3月期	302,704	—	153,623	50.7	—	—	608.21	—

(参考) 自己資本 2019年3月期 76,239百万円 2018年3月期 153,339百万円

2. 2020年3月期の個別業績予想（2019年4月1日～2020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		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	%	円 銭	%
第2四半期（累計）	227,500	△7.1	△4,800	—	△5,100	—	△20.92	—
通期	472,300	△1.2	1,400	△79.5	1,000	—	4.10	—

※ 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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、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。

(決算補足説明資料の入手方法)

決算補足説明資料は、本日（2019年5月10日）、当社ホームページに掲載する予定です。

(日付の表示方法の変更)

「2019年3月期 決算短信」より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○添付資料の目次

	頁
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) 継続企業の前提に関する重要事象等	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
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	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(表示方法の変更)	14
(追加情報)	14
(セグメント情報等)	15
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	18
4. 個別財務諸表	19
(1) 貸借対照表	19
(2) 損益計算書	21

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

経営成績に関する説明に先立ちまして、当社施工物件（アパート）で判明した施工不備問題につきましては、多くの関係者の皆様に多大なるご迷惑をおかけしておりますことを、心より深くお詫び申し上げます。

調査及び補修工事につきまして、全社一丸となって取り組み、一日も早く信頼回復を実現できるよう尽力してまいるとともに、さらなる原因究明と再発防止に向けた徹底的な品質管理体制の構築を行ってまいります。

(単位：百万円)

	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
当連結会計年度(2019年3月期)	505,223	7,390	7,063	△68,662
前連結会計年度(2018年3月期)	530,840	22,930	22,354	14,819
増減額	△25,616	△15,539	△15,291	△83,481

当連結会計年度における国内経済は、企業業績の一部に弱さがみられるものの、雇用・所得環境の改善が続く中、緩やかな回復基調で推移いたしました。

貸家の新設着工戸数は、相続税対策需要の一巡やアパートローン審査の厳格化に伴い、2年連続の減少（前年度比4.9%減）となりました。わが国の賃貸住宅市場においては、空家数の増加が続いており、全国的な需要回復は難しい中で安定した入居率を確保するには、将来的にも高い入居率が見込めるエリアへの重点的な物件供給や当社独自の強みを活かした付加価値サービスの提供による差別化戦略が重要と考えております。

このような状況の中、当社グループは、中期経営計画「Creative Evolution 2020」の目標達成に向けて、「企業価値の更なる向上に資するコア事業の継続的成長と成長分野の基盤構築」を基本方針とし、企業価値と新たな社会価値の創造に取り組むとともに、施工不備問題の早期解決に向け、全社を挙げて調査及び補修工事を進めております。

当連結会計年度の経営成績は、施工不備問題の発生により事業収益が悪化した結果、売上高は505,223百万円（前連結会計年度比4.8%減）、営業利益は7,390百万円（前連結会計年度比67.8%減）、経常利益は7,063百万円（前連結会計年度比68.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は、施工不備に係る補修工事費用及び付帯費用の見積額等54,786百万円、空室損失引当金9,684百万円及び中期経営計画の財務戦略実現に向けた自社所有アパート売却に伴う減損損失7,560百万円を特別損失に計上したことなどにより、68,662百万円の損失（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純利益14,819百万円）となりました。

(セグメント別の業績)

(単位：百万円)

	売上高			営業利益		
	前期	当期	増減額	前期	当期	増減額
賃貸事業	435,537	426,388	△9,148	26,062	14,987	△11,074
開発事業	76,587	58,992	△17,595	3,663	△995	△4,659
シルバー事業	12,807	13,922	1,115	△1,596	△846	749
ホテルリゾート・その他事業	5,908	5,919	11	△846	△1,346	△500
調整額	-	-	-	△4,353	△4,407	△54
合計	530,840	505,223	△25,616	22,930	7,390	△15,539

① 賃貸事業

賃貸事業においては、壁紙一面を無料で自分好みにカスタマイズできる「my DIY」、スマートフォンで遠隔からの家電操作や施錠などが可能なスマートアパート化の推進、業界初となる賃貸契約の電子化、大手警備会社との提携によるセキュリティシステムなど豊富な付加価値を提供するとともに、法人の寮社宅需要の取り込み、外国人入居者サポート体制の充実等により安定した入居率の確保を図っております。また、ASEAN諸国の子会社において、サービスアパートメント・オフィス等の開発・運営を行っております。

入居率については、施工不備の調査と補修工事完了まで対象物件の入居者募集を停止している影響により、当連結会計年度末の入居率は84.33%（前期末比△9.39ポイント）、期中平均入居率は88.34%（前期比△2.25ポイント）となりました。なお、当連結会計年度末の管理戸数は574千戸（前期末比4千戸増）となりました。

これらの結果、売上高は426,388百万円（前連結会計年度比2.1%減）、営業利益は14,987百万円（前連結会計年度比42.5%減）となりました。

② 開発事業

開発事業においては、人口流入が続き、将来的にも高い入居率が見込める三大都市圏に絞った受注活動、高品質かつ最先端の戦略商品投入、理想の土地活用を実現する建築バリエーションの拡大、商品価格や仕入ルートの見直し等による採算性の向上に取り組んでおります。

また、子会社のライフリビング株式会社はマンション等の開発事業、株式会社もりぞうは木曾ひのきを用いた戸建注文住宅の建築請負事業を展開しております。

受注状況については、大都市圏での競争激化やアパートローン審査の厳格化等により受注が低迷した結果、当連結会計年度の総受注高は64,495百万円（前連結会計年度比15.0%減）、当連結会計年度末の受注残高は62,367百万円（前連結会計年度末比2.5%減）となりました。

これらの結果、売上高は58,992百万円（前連結会計年度比23.0%減）、営業損失は995百万円（前連結会計年度は営業利益3,663百万円）となりました。

③ シルバー事業

成長戦略事業であるシルバー事業は、既存施設の稼働率が上昇し始めたことにより全体の採算性が改善し、中期経営計画の最終年度での黒字化に向けて順調に推移いたしました。

これらの結果、売上高は13,922百万円（前連結会計年度比8.7%増）、営業損失は846百万円（前連結会計年度比749百万円改善）となりました。

④ ホテルリゾート・その他事業

グアムリゾート施設、国内ホテル、ファイナンス事業等のその他事業は、売上高は5,919百万円（前連結会計年度比0.2%増）、営業損失は1,346百万円（前連結会計年度比500百万円損失増加）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(単位：百万円)

	総資産	負債	純資産
当連結会計年度末(2019年3月期)	291,790	210,452	81,338
前連結会計年度末(2018年3月期)	337,134	177,696	159,438
増減額	△45,344	32,756	△78,100

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末比45,344百万円減少の291,790百万円となりました。これは主に、仕掛販売用不動産が2,982百万円、有形固定資産その他（純額）が3,847百万円それぞれ増加した一方、現金及び預金が22,007百万円、減損損失の計上等により土地が14,416百万円、リース資産（純額）が4,296百万円、繰延税金資産が2,989百万円、建物及び構築物（純額）が2,163百万円それぞれ減少したことによるものであります。

負債の合計は、前連結会計年度末比32,756百万円増加の210,452百万円となりました。これは主に、前受金及び長期前受金が9,313百万円、未払金が7,415百万円、短期及び長期リース債務が4,364百万円、社債が3,966百万円、工事未払金が3,117百万円それぞれ減少した一方、施工不備問題の発生に伴い補修工事関連損失引当金を50,707百万円計上するとともに、空室損失引当金を9,684百万円繰入したことによるものであります。

純資産の合計は、前連結会計年度末比78,100百万円減少の81,338百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純損失の計上68,662百万円、配当金の支払3,025百万円、自己株式の消却4,787百万円によるものであります。なお、自己資本比率は前連結会計年度末比19.5ポイント下落し27.7%となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

営業活動によるキャッシュ・フローは、7,212百万円の支出（前連結会計年度は27,338百万円の収入）となりました。これは主に、減価償却費が12,945百万円、減損損失が7,560百万円、補修工事関連損失引当金の増加額が50,707百万円、空室損失引当金の増加額が9,684百万円となった一方、税金等調整前当期純損失が64,840百万円、前受金の減少額が9,311百万円、仕入債務の減少額が8,125百万円、販売用不動産の増加額が3,058百万円、補修工事関連費用の支払額が2,960百万円となっ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・フローは、7,379百万円の収入（前連結会計年度は2,336百万円の支出）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出が7,718百万円、定期預金の預入による支出が1,500百万円となった一方、有形固定資産の売却による収入が10,059百万円、定期預金の払戻による収入が8,126百万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・フローは、15,181百万円の支出（前連結会計年度比3,173百万円の支出減少）となりました。これは主に、自己株式の取得による支出が5,012百万円、配当金の支払が3,025百万円、リース債務の返済が5,640百万円、借入返済及び社債償還が1,383百万円（借入による収入差引後）あったことによるものであります。

この結果、当連結会計年度末の現金及び現金同等物残高は83,019百万円となり、前連結会計年度末比15,227百万円減少いたしました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2015年3月期	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
自己資本比率(%)	40.4	44.2	47.0	47.2	27.7
時価ベースの自己資本比率(%)	53.5	54.6	44.7	66.3	18.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	2.8	2.3	1.8	2.0	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	13.8	23.6	39.8	38.2	—

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

(注1) 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。

(注2) 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)により計算しております。

(注3) キャッシュ・フローは営業キャッシュ・フローを使用しております。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すべての負債を対象としております。

(注4) 2019年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(4) 今後の見通し

翌連結会計年度(2020年3月期)の連結業績見通しにつきましては、売上高502,200百万円(前期比0.6%減)、営業利益2,200百万円(前期比70.2%減)、経常利益1,300百万円(前期比81.6%減)、親会社株主に帰属する当期純利益100百万円(前期は親会社株主に帰属する当期純損失68,662百万円)を予想しております。

なお、上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、当社施工物件で判明した施工不備問題により、当連結会計年度において、親会社株主に帰属する当期純損失及びマイナスの営業キャッシュ・フローを計上したことから、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在しております。

当該事象又は状況に対応すべく、物件の調査及び必要な補修工事に経営資源を集中的に投入、かつ、組織的に実行することにより、早期の入居者募集再開を図っております。

また、資金面については、健全な財務バランスを保ちつつ、事業活動に必要な資金の安定的な確保及び流動性の維持に努めており、資金計画に基づき想定される需要に十分対応できる資金を確保しております。

以上により、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないものと判断しております。

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、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、日本基準に基づいて連結財務諸表を作成しております。

なお、国際財務報告基準(IFRS)の適用につきましては、外国人株主比率の推移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. 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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	106,543	84,536
売掛金	7,626	6,908
完成工事未収入金	1,957	1,709
営業貸付金	389	256
有価証券	462	1,254
販売用不動産	952	1,027
仕掛販売用不動産	2,571	5,554
未成工事支出金	458	680
原材料及び貯蔵品	528	565
前払費用	3,544	2,952
未収入金	1,027	1,198
その他	4,249	4,255
貸倒引当金	△145	△142
流動資産合計	130,167	110,757
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	93,363	88,833
減価償却累計額	△50,657	△48,291
建物及び構築物(純額)	42,705	40,542
機械装置及び運搬具	21,254	21,414
減価償却累計額	△8,707	△10,228
機械装置及び運搬具(純額)	12,547	11,185
土地	63,638	49,221
リース資産	31,839	32,178
減価償却累計額	△15,810	△20,446
リース資産(純額)	16,028	11,732
建設仮勘定	5,208	3,470
その他	10,990	15,283
減価償却累計額	△7,775	△8,220
その他(純額)	3,215	7,062
有形固定資産合計	143,344	123,215
無形固定資産		
のれん	2,886	2,324
その他	8,102	7,250
無形固定資産合計	10,988	9,575
投資その他の資産		
投資有価証券	17,999	16,903
長期貸付金	513	501
固定化営業債権	1,264	214
長期前払費用	3,831	3,252
繰延税金資産	26,639	23,650
その他	3,969	4,333
貸倒引当金	△2,023	△941
投資その他の資産合計	52,194	47,914
固定資産合計	206,527	180,705
繰延資産		
社債発行費	440	327
繰延資産合計	440	327
資産合計	337,134	291,790

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	1,451	897
買掛金	4,245	4,037
工事未払金	7,832	4,715
短期借入金	1,210	1,088
1年内返済予定の長期借入金	1,754	2,749
1年内償還予定の社債	3,966	3,966
リース債務	5,960	5,320
未払金	22,337	14,922
未払法人税等	942	798
前受金	39,964	34,635
未成工事受入金	4,592	3,651
完成工事補償引当金	389	347
保証履行引当金	1,158	1,138
補修工事関連損失引当金	-	50,707
空室損失引当金	-	8,826
資産除去債務	43	44
その他	4,363	3,919
流動負債合計	100,212	141,765
固定負債		
社債	12,069	8,103
長期借入金	16,643	18,318
リース債務	12,226	8,501
長期前受金	15,853	11,869
長期預り敷金保証金	6,989	6,599
繰延税金負債	-	5
役員賞与引当金	10	-
空室損失引当金	3,044	3,902
退職給付に係る負債	7,338	8,213
資産除去債務	84	86
その他	3,224	3,086
固定負債合計	77,483	68,687
負債合計	177,696	210,452
純資産の部		
株主資本		
資本金	75,282	75,282
資本剰余金	45,235	45,148
利益剰余金	37,839	△38,635
自己株式	△430	△655
株主資本合計	157,926	81,140
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	586	280
為替換算調整勘定	872	△176
退職給付に係る調整累計額	△341	△327
その他の包括利益累計額合計	1,117	△224
新株予約権	284	404
非支配株主持分	109	17
純資産合計	159,438	81,338
負債純資産合計	337,134	291,790

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	435,537	426,388
開発事業売上高	76,587	58,992
その他の事業売上高	18,715	19,842
売上高合計	530,840	505,223
売上原価		
賃貸事業売上原価	359,262	363,651
開発事業売上原価	55,201	44,597
その他の事業売上原価	20,298	20,739
売上原価合計	434,762	428,988
売上総利益	96,077	76,235
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	4,235	3,008
販売手数料	2,289	1,978
貸倒引当金繰入額	51	112
役員報酬	799	997
給料及び賞与	33,408	30,134
役員賞与引当金繰入額	10	△10
退職給付費用	1,844	1,809
賃借料	2,769	2,727
減価償却費	2,679	2,731
租税公課	4,965	5,221
その他	20,093	20,132
販売費及び一般管理費合計	73,147	68,844
営業利益	22,930	7,390
営業外収益		
受取利息	109	113
受取配当金	162	172
投資有価証券評価益	186	185
為替差益	-	148
持分法による投資利益	-	1
その他	216	270
営業外収益合計	674	891
営業外費用		
支払利息	783	748
社債発行費	212	191
為替差損	137	-
持分法による投資損失	0	-
その他	115	278
営業外費用合計	1,250	1,218
経常利益	22,354	7,063

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	927	245
特別利益合計	927	245
特別損失		
固定資産売却損	27	0
固定資産除却損	112	117
減損損失	7,594	7,560
補修工事関連損失引当金繰入額	-	50,707
補修工事関連損失	-	4,079
空室損失引当金繰入額	-	9,684
契約解除損失	66	-
損害賠償金	330	-
特別損失合計	8,131	72,148
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	15,150	△64,840
法人税、住民税及び事業税	856	756
法人税等調整額	△519	3,124
法人税等合計	337	3,880
当期純利益又は当期純損失(△)	14,813	△68,720
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△6	△58
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失(△)	14,819	△68,662

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益又は当期純損失(△)	14,813	△68,720
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	12	△306
為替換算調整勘定	△1,161	△1,045
退職給付に係る調整額	327	14
持分法適用会社に対する持分相当額	6	△4
その他の包括利益合計	△815	△1,342
包括利益	13,997	△70,063
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	14,003	△70,004
非支配株主に係る包括利益	△6	△58

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018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	75,282	45,235	39,923	△3,660	156,779
当期変動額					
剰余金の配当			△5,675		△5,675
親会社株主に帰属する当期純利益			14,819		14,819
自己株式の取得				△8,000	△8,000
自己株式の処分		1		2	3
自己株式の消却		△1	△11,227	11,228	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	△2,083	3,230	1,146
当期末残高	75,282	45,235	37,839	△430	157,926

	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	574	2,027	△668	1,933	136	20	158,870
当期変動額							
剰余金の配当							△5,675
親会社株主に帰属する当期純利益							14,819
自己株式の取得							△8,000
自己株式の処分							3
自己株式の消却							-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	12	△1,154	327	△815	147	89	△578
当期変動額合計	12	△1,154	327	△815	147	89	568
当期末残高	586	872	△341	1,117	284	109	159,438

当連結会計年度(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	75,282	45,235	37,839	△430	157,926
当期変動額					
剰余金の配当			△3,025		△3,025
親会社株主に帰属する当期純損失(△)			△68,662		△68,662
自己株式の取得				△5,012	△5,012
自己株式の消却			△4,787	4,787	-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△86			△86
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					-
当期変動額合計	-	△86	△76,474	△225	△76,786
当期末残高	75,282	45,148	△38,635	△655	81,140

	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	586	872	△341	1,117	284	109	159,438
当期変動額							
剰余金の配当							△3,025
親会社株主に帰属する当期純損失(△)							△68,662
自己株式の取得							△5,012
自己株式の消却							-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							△86
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△306	△1,049	14	△1,342	120	△92	△1,313
当期変動額合計	△306	△1,049	14	△1,342	120	△92	△78,100
当期末残高	280	△176	△327	△224	404	17	81,338

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	15,150	△64,840
減価償却費	11,726	12,945
減損損失	7,594	7,560
補修工事関連損失	-	4,079
損害賠償損失	330	-
のれん償却額	522	560
貸倒引当金の増減額(△は減少)	28	△1,105
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△3,786	895
空室損失引当金の増減額(△は減少)	△138	9,684
補修工事関連損失引当金の増減額(△は減少)	-	50,707
受取利息及び受取配当金	△271	△285
支払利息	783	748
為替差損益(△は益)	137	△148
持分法による投資損益(△は益)	0	△1
投資有価証券評価損益(△は益)	△186	△185
有形固定資産売却損益(△は益)	△899	△245
有形固定資産除却損	112	117
売上債権の増減額(△は増加)	△252	1,310
販売用不動産の増減額(△は増加)	△960	△3,058
未成工事支出金の増減額(△は増加)	60	△222
長期前払費用の増減額(△は増加)	369	571
仕入債務の増減額(△は減少)	△1,105	△8,125
未成工事受入金の増減額(△は減少)	△789	△940
前受金の増減額(△は減少)	△823	△9,311
預り保証金の増減額(△は減少)	△159	△372
未払消費税等の増減額(△は減少)	934	△890
その他	1,220	△2,612
小計	29,600	△3,166
利息及び配当金の受取額	355	465
利息の支払額	△714	△749
補修工事関連費用の支払額	-	△2,960
法人税等の支払額	△1,902	△800
営業活動によるキャッシュ・フロー	27,338	△7,212
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△11,218	△7,718
有形固定資産の売却による収入	14,121	10,059
無形固定資産の取得による支出	△818	△1,083
投資有価証券の取得による支出	△5,966	△231
投資有価証券の売却による収入	22	21
子会社株式の取得による支出	△401	-
貸付けによる支出	△8	△1
貸付金の回収による収入	14	14
定期預金の預入による支出	△1,500	△1,500
定期預金の払戻による収入	5,486	8,126
その他	△2,068	△308
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,336	7,379

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,455	1,070
短期借入金の返済による支出	△1,250	△50
長期借入れによる収入	4,303	3,960
長期借入金の返済による支出	△1,268	△2,397
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△4,953	△5,640
社債の償還による支出	△3,966	△3,966
自己株式の取得による支出	△8,000	△5,012
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	-	△112
非支配株主への配当金の支払額	△3	△8
ストックオプションの行使による収入	2	-
配当金の支払額	△5,675	△3,025
財務活動によるキャッシュ・フロー	△18,354	△15,181
現金及び現金同等物に係る換算差額	△166	△213
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	6,480	△15,227
現金及び現金同等物の期首残高	91,766	98,246
現金及び現金同等物の期末残高	98,246	83,019

(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。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が8,494百万円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が8,494百万円増加しております。

なお、同一納税主体の繰延税金資産と繰延税金負債を相殺して表示しており、変更前と比べて総資産が122百万円減少しております。

(追加情報)

(連結子会社の事業年度等に関する事項の変更)

従来、連結子会社のうち決算日が2月末日であった株式会社もりぞうは、同決算日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引について必要な調整を行っていましたが、当連結会計年度より、決算日を3月31日に変更しております。

この変更に伴い、当連結会計年度においては、2018年3月1日から2019年3月31日までの13か月間を連結し、連結損益計算書を通して調整しております。

(補修工事関連損失引当金)

当連結会計年度において、当社施工物件(アパート)の施工不備に係る補修工事費用及び付帯費用の発生に備えるため、不備の発生率等に基づき、損失負担見込額を計上しております。

(空室損失引当金)

空室損失引当金については、従来、賃貸事業における一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件ごとの設定家賃及び将来予測入居率に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を賃貸事業売上原価に含めて計上しておりました。当連結会計年度においては、施工不備の問題の発生に伴う入居者募集の停止等により入居率低下並びに損失発生が見込まれますが、当該損失は通常の事業活動では発生しない臨時かつ多額なものであるため、空室損失引当金繰入額として特別損失に計上しております。

(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

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「賃貸事業」、「開発事業」、「シルバー事業」及び「ホテルリゾート・その他事業」の4つを報告セグメントとしております。

「賃貸事業」は、アパート等の賃貸・管理、営繕工事、ブロードバンドサービス、賃料債務保証事業、社宅代行業業、太陽光発電事業、少額短期保険業、不動産仲介事業、サービスアパートメント事業及びサービスオフィス事業等を行っております。「開発事業」は、アパート・戸建注文住宅等の建築工事の請負及びマンションの開発等を行っております。「シルバー事業」は、介護施設の運営を行っております。「ホテルリゾート・その他事業」は、ホテル・リゾート施設の運営等を行っております。

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、連結財務諸表を作成するために採用される会計基準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、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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					調整額 (注1)	連結 財務諸表 計上額 (注2)
	賃貸事業	開発事業	シルバー 事業	ホテルリゾート・ その他事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	435,537	76,587	12,807	5,908	530,840	-	530,840
セグメント間の内部売上高 又は振替高	131	65	-	3,541	3,738	△3,738	-
計	435,669	76,652	12,807	9,449	534,578	△3,738	530,840
セグメント利益又は損失(△)	26,062	3,663	△1,596	△846	27,283	△4,353	22,930
セグメント資産	112,393	19,572	3,553	56,808	192,327	144,807	337,134
その他の項目							
減価償却費	7,946	195	106	1,278	9,526	2,199	11,726
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	14,207	117	93	5,369	19,787	637	20,424

当連結会計年度(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					調整額 (注1)	連結 財務諸表 計上額 (注2)
	賃貸事業	開発事業	シルバー 事業	ホテルリゾート・ その他事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	426,388	58,992	13,922	5,919	505,223	-	505,223
セグメント間の内部売上高 又は振替高	226	1	-	3,632	3,859	△3,859	-
計	426,615	58,993	13,922	9,551	509,083	△3,859	505,223
セグメント利益又は損失(△)	14,987	△995	△846	△1,346	11,798	△4,407	7,390
セグメント資産	96,770	25,854	3,587	55,274	181,487	110,303	291,790
その他の項目							
減価償却費	8,940	219	104	1,480	10,745	2,200	12,945
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	7,068	154	40	1,614	8,878	909	9,788

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益又は損失(△)

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
セグメント間取引消去	△243	△166
全社費用※	△4,109	△4,240
合計	△4,353	△4,407

※全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
余資運転資金、長期投資資金及び報告セグメントに帰属しない資産等	144,807	110,303

有形固定資産及び無形固定資産の増加額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメントに帰属しない設備等の投資額	637	909

2. セグメント利益又は損失(△)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の開示をしているため、記載を省略しております。

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

(単位：百万円)

日本	米国信託統 治領グアム	タイ	カンボジア	その他	合計
113,867	26,426	1,231	1,645	172	143,344

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高で連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の開示をしているため、記載を省略しております。

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

(単位：百万円)

日本	米国信託統 治領グアム	タイ	カンボジア	その他	合計
93,654	26,632	1,170	1,555	202	123,215

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高で連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸事業	開発事業	シルバー事業	ホテルリゾート ・その他事業	全社・消去	合計
減損損失	7,554	-	-	-	39	7,594

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸事業	開発事業	シルバー事業	ホテルリゾート ・その他事業	全社・消去	合計
減損損失	7,560	-	-	-	-	7,560

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸事業	開発事業	シルバー事業	ホテルリゾート ・その他事業	全社・消去	合計
当期償却額	7	515	-	-	-	522
当期末残高	219	2,666	-	-	-	2,886

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸事業	開発事業	シルバー事業	ホテルリゾート ・その他事業	全社・消去	合計
当期償却額	45	515	-	-	-	560
当期末残高	173	2,151	-	-	-	2,324

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)及び当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	630.84円	331.87円
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失(△)	58.02円	△278.58円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	57.93円	－円

(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、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失の算定上の基礎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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株式に帰属する当期純損失(△) (百万円)	14,819	△68,662
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又は親会社株主に帰属する当期純損失(△) (百万円)	14,819	△68,662
普通株式の期中平均株式数 (千株)	255,412	246,473
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)	406	723
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	新株予約権1種類 (新株予約権の数620個)	

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	78,590	53,537
売掛金	6,433	5,505
完成工事未収入金	1,818	1,626
営業貸付金	389	256
有価証券	40	853
販売用不動産	389	247
仕掛販売用不動産	291	2,874
未成工事支出金	442	667
貯蔵品	421	427
前払費用	3,121	2,710
未収入金	877	963
預け金	2,415	2,069
関係会社短期貸付金	2,550	4,948
その他	705	646
貸倒引当金	△127	△126
流動資産合計	98,359	77,206
固定資産		
有形固定資産		
建物	23,247	20,283
構築物	329	254
機械及び装置	60	145
車両運搬具	0	-
工具、器具及び備品	1,082	768
土地	54,327	40,047
リース資産	17,622	17,411
建設仮勘定	2,834	1,829
有形固定資産合計	99,504	80,740
無形固定資産		
ソフトウェア	5,848	5,317
ソフトウェア仮勘定	373	-
その他	624	576
無形固定資産合計	6,846	5,894
投資その他の資産		
投資有価証券	16,724	15,450
関係会社株式	46,377	49,114
長期貸付金	508	498
関係会社長期貸付金	4,096	4,926
固定化営業債権	1,264	214
長期前払費用	3,305	2,822
繰延税金資産	23,929	21,420
その他	3,238	3,414
貸倒引当金	△1,890	△1,332
投資その他の資産合計	97,554	96,531
固定資産合計	203,905	183,166
繰延資産		
社債発行費	440	327
繰延資産合計	440	327
資産合計	302,704	260,700

(単位:百万円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	1,451	897
買掛金	2,759	2,830
工事未払金	7,468	4,400
1年内返済予定の長期借入金	200	100
1年内償還予定の社債	3,966	3,966
リース債務	6,265	6,586
未払金	21,379	14,025
未払法人税等	475	487
前受金	37,856	32,864
未成工事受入金	4,320	3,340
預り金	4,121	3,540
完成工事補償引当金	342	289
補修工事関連損失引当金	-	50,707
空室損失引当金	-	8,826
その他	165	192
流動負債合計	90,771	133,056
固定負債		
社債	12,069	8,103
長期借入金	100	-
リース債務	13,475	12,875
長期前受金	15,850	11,868
長期預り敷金保証金	6,960	6,570
退職給付引当金	6,748	7,638
役員賞与引当金	10	-
空室損失引当金	3,044	3,902
その他	52	40
固定負債合計	58,309	50,999
負債合計	149,081	184,055
純資産の部		
株主資本		
資本金	75,282	75,282
資本剰余金		
資本準備金	45,235	45,235
資本剰余金合計	45,235	45,235
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	32,664	△43,902
利益剰余金合計	32,664	△43,902
自己株式	△430	△655
株主資本合計	152,752	75,959
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	586	280
評価・換算差額等合計	586	280
新株予約権	284	404
純資産合計	153,623	76,644
負債純資産合計	302,704	260,700

(2) 損益計算書

(単位:百万円)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	429,394	418,374
開発事業売上高	63,636	46,138
その他の事業売上高	12,818	13,321
売上高合計	505,849	477,834
売上原価		
賃貸事業売上原価	356,319	360,053
開発事業売上原価	45,198	34,363
その他の事業売上原価	11,400	11,369
売上原価合計	412,919	405,787
売上総利益	92,930	72,046
販売費及び一般管理費	71,582	66,484
営業利益	21,347	5,561
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1,153	1,458
為替差益	-	171
その他	499	590
営業外収益合計	1,652	2,220
営業外費用		
支払利息	603	600
為替差損	245	-
その他	271	364
営業外費用合計	1,121	964
経常利益	21,879	6,817
特別利益		
固定資産売却益	915	242
特別利益合計	915	242
特別損失		
固定資産売却損	27	0
固定資産除却損	73	80
減損損失	7,594	7,560
補修工事関連損失引当金繰入額	-	50,707
補修工事関連損失	-	4,094
空室損失引当金繰入額	-	9,684
貸倒引当金繰入額	-	516
子会社株式評価損	-	305
契約解除損失	66	-
損害賠償金	330	-
特別損失合計	8,092	72,948
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	14,702	△65,888
法人税、住民税及び事業税	244	221
法人税等調整額	△459	2,644
法人税等合計	△214	2,866
当期純利益又は当期純損失(△)	14,917	△68,754