



## 2019年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年5月16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) 代表取締役社長 (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 2019年6月26日 配当支払開始予定日 2019年6月27日  
 有価証券報告書提出予定日 2019年6月26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・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	132,005	19.1	10,046	△20.3	9,027	△23.4	6,426	△12.8
2018年3月期	110,851	7.0	12,597	21.7	11,792	24.2	7,367	20.6

（注）包括利益 2019年3月期 6,408百万円（△16.0%） 2018年3月期 7,624百万円（24.5%）

	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	59.33	59.00	14.3	5.0	7.6
2018年3月期	68.12	67.80	18.6	7.4	11.4

（参考）持分法投資損益 2019年3月期 △72百万円 2018年3月期 46百万円

#### （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	184,893	47,734	25.6	436.68
2018年3月期	177,588	42,907	24.1	394.90

（参考）自己資本 2019年3月期 47,341百万円 2018年3月期 42,747百万円

#### （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	22,428	△34,347	3,427	20,642
2018年3月期	9,869	△34,463	24,012	29,042

### 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	—	5.00	—	11.00	16.00	1,731	23.5	4.3
2019年3月期	—	5.00	—	11.00	16.00	1,734	27.0	3.8
2020年3月期(予想)	—	6.00	—	13.00	19.00		25.7	

### 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、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		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	160,000	21.2	13,000	29.4	11,800	30.7	8,000	24.5	73.79

※ 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

2019年3月期	121,000,000株	2018年3月期	124,000,000株
2019年3月期	12,587,307株	2018年3月期	15,750,907株
2019年3月期	108,321,406株	2018年3月期	108,155,138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。

（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

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
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	6
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	7
(1) 連結貸借対照表 .....	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	9
連結損益計算書 .....	9
連結包括利益計算書 .....	10
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	15
(継続企業の前提に関する注記) .....	15
(連結貸借対照表関係) .....	15
(連結損益計算書関係) .....	15
(賃貸等不動産関係) .....	16
(セグメント情報等) .....	17
(1株当たり情報) .....	20
(重要な後発事象) .....	20
4. その他 .....	21
(1) 役員の変動 .....	21
(2) 生産、受注及び販売の状況 .....	21

## 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いたしました。一方で、近隣国の地政学リスク、米国経済政策の動向や、国際情勢の緊張感の高まり等、国外における不透明感などから引き続き注視が必要な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、マンション建築コストの高騰による販売価格の高止まりにより、販売進捗の好不調の二極化が進んでおります。需要面については、単身世帯や共働き世帯の増加、価値観の変化により、エンドユーザーのライフスタイル毎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。

2018年の全国マンション発売戸数は、首都圏での発売戸数が若干増加した影響で、4年ぶりに8万戸台となりました。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、過去最高順位を記録すると共に、6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適格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。」を企業ミッションとし、時代背景を的確に捉えた商品企画に取り組み、お客様を重視した企業活動を推進して参ります。

当連結会計年度の経営成績は、売上高132,005百万円（前年同期比19.1%増）、営業利益10,046百万円（前年同期比20.3%減）、経常利益9,027百万円（前年同期比23.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益6,426百万円（前年同期比12.8%減）となっております。

#### ① 事業別の業績

##### <不動産販売事業>

新築分譲マンションの売上高57,203百万円、収益不動産の売却による売上高33,502百万円、新築戸建分譲及び中古マンションの販売等の売上高14,117百万円により、当事業売上高は104,823百万円（前年同期比32.1%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5,829百万円（前年同期比6.5%増）となっております。

##### <不動産管理事業>

受託管理戸数54,036戸からの管理収入等により、当事業売上高は4,512百万円（前年同期比12.8%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却収入により、当事業売上高は10,794百万円（前年同期比40.8%減）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6,045百万円（前年同期比59.2%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1,656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、104,823百万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、5,829百万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54,036戸からの管理収入等により、4,512百万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、10,794百万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、6,045百万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132,005百万円と前年同期比19.1%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、105,119百万円と前年同期比23.6%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、16,839百万円と前年同期比27.7%の増加となっております。

<営業外損益>

営業外収益は、持分法適用会社の持分法投資利益が減少した事等により、310百万円と前年同期比21.0%の減少となっております。

営業外費用は、持分法適用会社の持分法投資損失並びにプロジェクト資金の新規借入に伴う期中借入平均残高の増加等により、1,328百万円と前年同期比10.9%の増加となっております。

<特別損益>

特別利益は、投資有価証券の売却及び受取損害賠償金を計上した事により、312百万円となっております。

特別損失は、グループ会社の事務所移転費用の計上により、14百万円と前年同期比98.5%の減少となっております。

以上の結果、当連結会計年度の売上高は132,005百万円(前年同期比19.1%増)、営業利益は10,046百万円(前年同期比20.3%減)、経常利益は9,027百万円(前年同期比23.4%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は6,426百万円(前年同期比12.8%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、事業用資産を購入した事等により、総資産は184,893百万円と前連結会計年度末に比べ7,304百万円増加しております。

<流動資産>

支払手形の決済に伴う現金及び預金の減少等により、流動資産は98,512百万円と前連結会計年度末に比べ4,418百万円減少しております。

<固定資産>

事業用資産を購入した事等により、固定資産は86,286百万円と前連結会計年度末に比べ11,668百万円増加しております。

<流動負債>

借入金の長短区分の振替等により、流動負債は58,539百万円と前連結会計年度末に比べ1,662百万円増加しております。

<固定負債>

その他に含まれる長期前受金の増加等により、固定負債は78,619百万円と前連結会計年度末に比べ814百万円増加しております。

## &lt;純資産&gt;

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47,734百万円と前連結会計年度末に比べ4,827百万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、8,399百万円減少し、20,642百万円となっております。

## &lt;営業活動によるキャッシュ・フロー&gt;

営業活動による資金の増加は22,428百万円(前連結会計年度は9,869百万円の増加)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。

## &lt;投資活動によるキャッシュ・フロー&gt;

投資活動による資金の減少は34,347百万円(前連結会計年度は34,463百万円の減少)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。

## &lt;財務活動によるキャッシュ・フロー&gt;

財務活動による資金の増加は3,427百万円(前連結会計年度は24,012百万円の増加)となっております。これは主に借入金の増加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

	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
自己資本比率(%)	26.2	24.1	25.6
時価ベースの自己資本比率(%)	38.3	28.0	20.2
債務償還年数(年)	3.5	10.8	5.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	24.0	9.8	20.2

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

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

2018年5月14日に発表しております、新中期経営計画を基に、以下のように翌期事業年度計画を試算しております。

不動産販売事業のうち、新築分譲マンション事業においては、地方の中心市街地における供給を積極的に推進し、1,950戸の引渡を想定しております。戸建分譲事業においては、200戸の引渡を想定しております。リニューアル再販事業においては、当面は保有戸数の積み上げに取り組み、安定的な事業サイクルの構築を目指します。不動産流動化事業においては、積極的に収益不動産の取得及び開発を行いつつ、保有資産の入れ替えを行ってまいります。

不動産賃貸事業においては、厳選した仕入を行うことで、より安定したストック事業の確立を目指します。

不動産管理事業においては、受託管理目標戸数を58,800戸と設定すると共に、大規模修繕工事等の周辺事業の更なる拡張を図ってまいります。

発電事業においては、厳選した仕入を行うと共に、稼働済み発電施設の売却を進めてまいります。

以上の結果、次期の業績見通しを以下のように見込んでおります。

売上高	160,000百万円	(前年対比 21.2%増)
営業利益	13,000百万円	(前年対比 29.4%増)
経常利益	11,800百万円	(前年対比 30.7%増)
親会社株主に帰属する当期純利益	8,000百万円	(前年対比 24.5%増)

(新築分譲マンション事業における、引渡予定戸数に対する契約状況)

	2020年3月期 引渡予定戸数(戸)	内契約数(戸)	2021年3月期以降 引渡予定戸数内契約数(戸)	合計契約数(戸)
2019年3月末時点	1,950	792	151	943

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 (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	29,223	21,165
受取手形及び売掛金	1,539	2,071
販売用不動産	20,279	18,821
販売用発電施設	4,090	—
仕掛販売用不動産	44,068	49,860
仕掛発電施設	29	—
未成工事支出金	129	519
その他	3,680	6,192
貸倒引当金	△110	△118
流動資産合計	102,931	98,512
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	20,866	19,933
減価償却累計額	△2,584	△1,871
建物及び構築物(純額)	18,281	18,061
機械装置及び運搬具	5,550	16,176
減価償却累計額	△881	△1,960
機械装置及び運搬具(純額)	4,669	14,216
工具、器具及び備品	291	334
減価償却累計額	△115	△175
工具、器具及び備品(純額)	176	159
土地	35,899	35,602
リース資産	273	255
減価償却累計額	△92	△109
リース資産(純額)	180	145
建設仮勘定	7,132	7,039
有形固定資産合計	66,340	75,224
無形固定資産		
のれん	1,265	1,375
リース資産	27	13
その他	516	451
無形固定資産合計	1,808	1,840
投資その他の資産		
投資有価証券	2,501	4,597
長期貸付金	1	0
繰延税金資産	265	727
その他	3,707	3,904
貸倒引当金	△6	△9
投資その他の資産合計	6,468	9,220
固定資産合計	74,618	86,286
繰延資産	38	94
資産合計	177,588	184,893

(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)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	15,786	7,790
短期借入金	18,389	17,831
1年内返済予定の長期借入金	12,838	19,743
リース債務	55	40
未払法人税等	3,547	2,760
前受金	2,177	4,274
賞与引当金	363	454
完成工事補償引当金	525	447
その他	3,193	5,195
流動負債合計	56,876	58,539
固定負債		
長期借入金	75,015	73,882
社債	200	200
リース債務	164	123
役員退職慰労引当金	73	99
退職給付に係る負債	436	543
資産除去債務	22	23
繰延税金負債	17	134
その他	1,873	3,613
固定負債合計	77,804	78,619
負債合計	134,681	137,158
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,819	4,819
資本剰余金	4,823	4,817
利益剰余金	38,717	42,299
自己株式	△5,875	△4,695
株主資本合計	42,485	47,241
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	262	121
退職給付に係る調整累計額	—	△21
その他の包括利益累計額合計	262	100
新株予約権	159	196
非支配株主持分	—	197
純資産合計	42,907	47,734
負債純資産合計	177,588	184,893

(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	110,851	132,005
売上原価	※1 85,072	※1 105,119
売上総利益	25,779	26,886
販売費及び一般管理費	※2 13,182	※2 16,839
営業利益	12,597	10,046
営業外収益		
受取利息	1	0
受取配当金	95	160
受取手数料	109	99
持分法による投資利益	46	—
雑収入	139	50
営業外収益合計	393	310
営業外費用		
支払利息	1,067	1,103
持分法による投資損失	—	72
雑損失	131	152
営業外費用合計	1,198	1,328
経常利益	11,792	9,027
特別利益		
受取損害賠償金	—	121
投資有価証券売却益	—	191
特別利益合計	—	312
特別損失		
固定資産除却損	42	—
固定資産売却損	4	—
減損損失	※3 593	—
工事補償損失	174	—
事務所移転費用	93	14
債権売却損	66	—
特別損失合計	974	14
税金等調整前当期純利益	10,817	9,326
法人税、住民税及び事業税	4,501	3,130
法人税等調整額	△1,051	△374
法人税等合計	3,449	2,755
当期純利益	7,367	6,570
非支配株主に帰属する当期純利益	—	143
親会社株主に帰属する当期純利益	7,367	6,426

(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	7,367	6,570
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	257	△140
退職給付に係る調整額	—	△21
その他の包括利益合計	257	△161
包括利益	7,624	6,408
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	7,624	6,264
非支配株主に係る包括利益	—	143

## (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	4,819	4,817	32,970	△5,976	36,630
当期変動額					
剰余金の配当			△1,620		△1,620
親会社株主に帰属する当期純利益			7,367		7,367
自己株式の処分		6		101	108
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)					
当期変動額合計	—	6	5,747	101	5,855
当期末残高	4,819	4,823	38,717	△5,875	42,485

	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	4	—	4	157	—	36,792
当期変動額						
剰余金の配当						△1,620
親会社株主に帰属する当期純利益						7,367
自己株式の処分						108
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)	257	—	257	2	—	259
当期変動額合計	257	—	257	2	—	6,114
当期末残高	262	—	262	159	—	42,907

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	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

## (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)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	10,817	9,326
減価償却費	1,943	2,447
減損損失	593	—
のれん償却額	176	230
引当金の増減額(△は減少)	160	50
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	105	76
受取利息及び受取配当金	△97	△160
株式報酬費用	110	100
支払利息	1,067	1,103
固定資産除却損	42	—
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△191
売上債権の増減額(△は増加)	△180	△514
営業貸付金の増減額(△は増加)	274	—
たな卸資産の増減額(△は増加)	△3,379	20,064
仕入債務の増減額(△は減少)	3,613	△7,995
前受金の増減額(△は減少)	△57	2,097
その他	△483	658
小計	14,703	27,291
利息及び配当金の受取額	97	160
利息の支払額	△1,010	△1,107
法人税等の支払額	△3,922	△3,915
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,869	22,428
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△167	△171
定期預金の払戻による収入	142	186
短期貸付金の増減額(△は増加)	4	0
有形固定資産の取得による支出	△30,144	△30,484
有形固定資産の売却による収入	9	3
無形固定資産の取得による支出	△132	△34
関係会社株式の取得による支出	△541	△225
投資有価証券の取得による支出	△929	△2,625
投資有価証券の売却による収入	—	200
子会社株式の売却による収入	70	—
子会社株式等の取得による支出	△491	—
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	△2,321	△1,195
その他	37	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△34,463	△34,347

(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		
短期借入金の純増減額(△は減少)	1,839	△596
長期借入れによる収入	62,190	57,468
長期借入金の返済による支出	△36,829	△51,657
社債の償還による支出	△1,500	—
リース債務の返済による支出	△67	△56
配当金の支払額	△1,619	△1,730
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,012	3,427
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△581	△8,491
現金及び現金同等物の期首残高	29,623	29,042
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	29,042	20,642



## (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)

- 1 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51社(前連結会計年度44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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019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	41,320百万円	60,118百万円
借入実行残高	22,227	40,847
差引額	19,093	19,270

## (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 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)
	118百万円	△55百万円

- ※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41%、当連結会計年度44%、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59%、当連結会計年度56%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 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)
広告宣伝費	2,982百万円	4,399百万円
販売促進費	2,098	2,123
給料手当	2,210	2,769
賞与引当金繰入額	450	570
退職給付費用	191	95
役員退職慰労引当金繰入額	17	25
貸倒引当金繰入額	0	11

## ※3 減損損失

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

当社グループは、当連結会計年度において、賃貸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(593百万円)を計上しております。

用途	種類	場所	金額 (百万円)
賃貸 不動産	土地	東京都杉並区	56
	土地	東京都足立区	51
	土地	東京都足立区	34
	土地	東京都足立区	8
	土地	東京都板橋区	38
	土地	東京都狛江市	7
	土地	東京都狛江市	6
	土地	埼玉県志木市	238
	土地	埼玉県さいたま市	92
	土地	埼玉県さいたま市	6
	土地	埼玉県川越市	51
	合計		

当社グループは、賃貸不動産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。

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。

## (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1,335百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)、減損損失は593百万円(特別損失に計上)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。

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 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)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	36,766	52,650
期中増減額	15,883	△7,619
期末残高	52,650	45,030
期末時価	51,912	45,471

(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(21,239百万円)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(11,018百万円)、減価償却費(740百万円)及び減損損失(593百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(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。

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 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					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	79,341	5,472	4,000	18,239	107,054	3,797	110,851
セグメント間の内部売上高又は振替高	213	49	298	—	561	564	1,126
計	79,555	5,522	4,299	18,239	107,616	4,361	111,978
セグメント利益	6,107	834	116	5,128	12,187	484	12,672
セグメント資産	68,722	52,615	485	20,775	142,599	4,097	146,697
セグメント負債	72,025	39,297	682	14,173	126,178	3,523	129,702
その他の項目							
減価償却費	101	741	5	1,021	1,870	15	1,886
のれんの償却額	—	59	—	—	59	—	59
支払利息	535	348	—	170	1,054	8	1,062
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	496	23,481	4	3,499	27,482	2,820	30,303

(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、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 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。

## 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	107,616	127,246
「その他」の区分の売上高	4,361	7,377
セグメント間取引消去	△1,126	△2,618
連結財務諸表の売上高	110,851	132,005

(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	12,187	9,460
「その他」の区分の利益	484	1,143
セグメント間取引消去	41	△406
のれんの償却額	△117	△151
連結財務諸表の営業利益	12,597	10,046

(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	142,599	160,455
「その他」の区分の資産	4,097	9,435
本社管理部門に対する債務の相殺消去	△6,692	△20,727
全社資産(注)	37,583	35,728
連結財務諸表の資産合計	177,588	184,893

(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	126,178	138,557
「その他」の区分の負債	3,523	7,271
本社管理部門に対する債務の相殺消去	△5,377	△18,688
全社負債(注)	10,356	10,017
連結財務諸表の負債合計	134,681	137,158

(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	1,870	2,104	15	140	57	202	1,943	2,447
のれんの償却額	59	78	—	—	117	151	176	230
支払利息	1,054	1,027	8	47	4	28	1,067	1,103
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	27,482	27,909	2,820	1,700	△0	292	30,302	29,902

(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 2017年4月1日 至 2018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	—	593	—	—	—	—	593

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	394円90銭	436円68銭
1株当たり当期純利益	68円12銭	59円33銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	67円80銭	59円00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 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株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	7,367	6,426
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)	7,367	6,426
期中平均株式数 (千株)	108,155	108,321
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)	522	610
(うち新株予約権(千株))	(522)	(610)
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

## (1) 役員の異動

開示内容が定まった時点で開示いたします。

## (2) 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 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)		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	1,818	78,620	2,322	122,907	156.3
合計	1,818	78,620	2,322	122,907	156.3

(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 (2018年3月31日現在)		当連結会計年度末 (2019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	559	20,673	951	38,758	187.5
合計	559	20,673	951	38,758	187.5

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	前年同期比 (%)
不動産販売事業 (百万円)	104,823	132.1
不動産賃貸事業 (百万円)	5,829	106.5
不動産管理事業 (百万円)	4,512	112.8
発電事業 (百万円)	10,794	59.2
報告セグメント計 (百万円)	125,959	117.7
その他 (百万円)	6,045	159.2
合計 (百万円)	132,005	119.1

(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。