



## 2020年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年6月5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) 宮尾 文也  
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 (氏名) 新井 清 TEL 050-2016-2907  
定時株主総会開催予定日 2020年7月22日 配当支払開始予定日 -  
有価証券報告書提出予定日 2020年7月22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 : 無

(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	433,553	△14.2	△36,473	-	△36,341	-	△80,224	-
2019年3月期	505,223	△4.8	7,390	△67.8	7,063	△68.4	△68,662	-

(注) 包括利益 2020年3月期 △79,780百万円 (-%) 2019年3月期 △70,063百万円 (-%)

	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	△328.77	-	△195.1	△14.9	△8.4
2019年3月期	△278.58	-	△57.2	2.2	1.5

(参考) 持分法投資損益 2020年3月期 △72百万円 2019年3月期 1百万円

#### (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	196,953	1,589	0.7	5.34
2019年3月期	291,790	81,338	27.7	331.87

(参考) 自己資本 2020年3月期 1,303百万円 2019年3月期 80,915百万円

#### (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	△51,639	39,533	△12,048	58,916
2019年3月期	△7,212	7,379	△15,181	83,019

### 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	%	%
2019年3月期	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-
2020年3月期	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-
2021年3月期(予想)	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-

### 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)

(%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)	213,600	△3.6	△10,600	-	△11,000	-	△14,700	-	△60.24
通 期	431,100	△0.6	△9,800	-	△10,200	-	△8,000	-	△32.78

※ 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

2020年3月期	244,882,515株	2019年3月期	244,882,515株
2020年3月期	771,210株	2019年3月期	1,067,510株
2020年3月期	244,011,285株	2019年3月期	246,473,624株

(参考) 個別業績の概要

1. 2020年3月期の個別業績（2019年4月1日～2020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	%
2020年3月期	413,844	△13.4	△36,589	—	△35,189	—	△76,617	—
2019年3月期	477,834	△5.5	5,561	△73.9	6,817	△68.8	△68,754	—

	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
2020年3月期	△313.99	—
2019年3月期	△278.95	—

(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	%	円 銭
2020年3月期	174,153	792	0.3	2.15
2019年3月期	260,700	76,644	29.2	312.69

(参考) 自己資本 2020年3月期 523百万円 2019年3月期 76,239百万円

2. 2021年3月期の個別業績予想（2020年4月1日～2021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）	204,100	△2.9	△11,100	—	△14,500	—	△59.42
通期	413,900	0.0	△9,600	—	△7,100	—	△29.09

※ 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（2020年6月5日）、当社ホームページに掲載する予定です。

## ○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 .....	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 .....	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
(追加情報) .....	15
(セグメント情報等) .....	16
(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等に先立ちまして、一部の当社施工物件において、界壁の施工不備、界壁内部充填材の相違、外壁構成における大臣認定との不適合、天井部施工不備及び耐火建築物の界壁における大臣認定との不適合（以下、各施工不備を総称して「界壁等の施工不備」といいます。）が発見された問題につきまして、当社施工物件の所有者様、入居者様をはじめとする関係者の皆様及び各ステークホルダーの皆様には多大なるご心配及びご迷惑をおかけしましたことを深くお詫び申し上げます。

界壁等の施工不備について、共同住宅という商品を扱う建設業者としてあるまじき問題であることを重く受けとめ、再発防止に全力で取り組んでまいります。

(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(2020年3月期)	433,553	△36,473	△36,341	△80,224
前連結会計年度(2019年3月期)	505,223	7,390	7,063	△68,662
増減額	△71,669	△43,864	△43,404	△11,561

当連結会計年度における国内経済は、雇用・所得環境の改善が続く中、緩やかな回復基調で推移していましたが、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の影響により、国内外の経済活動が大幅に抑制されており、景気の先行きは極めて厳しい状況となっております。

貸家の新設着工戸数は、金融機関による融資条件の厳格化に伴い、3年連続の減少(前年度比14.2%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」で掲げた「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、界壁等の施工不備問題の早期解決に会社を挙げて取り組んでまいりました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は433,553百万円(前連結会計年度比14.2%減)、営業損失は36,473百万円(前連結会計年度は営業利益7,390百万円)、経常損失は36,341百万円(前連結会計年度は経常利益7,063百万円)となりました。親会社株主に帰属する当期純損失は、界壁等の施工不備に係る補修工事費用の損失負担見込額等24,395百万円、固定資産及びのれんの減損損失7,620百万円を特別損失に計上したこと、繰延税金資産の取り崩しに伴い法人税等調整額(損)21,485百万円を計上したこと等により、80,224百万円(前連結会計年度比11,561百万円損失増加)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	426,388	388,939	△37,449	14,987	△20,828	△35,815
開発事業	58,992	23,806	△35,185	△995	△5,181	△4,185
シルバー事業	13,922	14,620	698	△846	△559	286
ホテルリゾート・その他事業	5,919	6,186	266	△1,346	△1,000	346
調整額	-	-	-	△4,407	△8,903	△4,496
合計	505,223	433,553	△71,669	7,390	△36,473	△43,864

## ① 賃貸事業

賃貸事業においては、入居する部屋を自分好みにアレンジできる「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、大手警備保障会社と提携したセキュリティサービス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、界壁等の施工不備の全棟調査を優先させたことや施工体制の整備が遅れたこと等により、補修工事完了と入居者募集の再開が遅れたこと、新型コロナウイルス感染症の影響により繁忙期である年度末にかけて就職や転職に伴う入居需要が抑制されたこと等により、当連結会計年度末の入居率は83.07%（前期末比△1.26ポイント）、期中平均入居率は80.78%（前期比△7.56ポイント）となりました。また、当連結会計年度末の管理戸数は575千戸（前期末比1千戸増）となりました。

これらの結果、当連結会計年度の業績は、入居率の低下に伴う賃料収入等の減少に加え、空室損失引当金を3,178百万円繰り入れた結果、売上高388,939百万円（前連結会計年度比8.8%減）、営業損失は20,828百万円（前連結会計年度は営業利益14,987百万円）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、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、子会社の憫もりぞうでは、木曾ひのきをういた戸建注文住宅の建築請負事業を展開しております。

しかしながら当期においては、大都市圏での競争激化やアパートローンの融資環境変化等に加え、界壁等の施工不備問題を背景に新規受注を停止していることから、当連結会計年度の総受注高は7,814百万円（前連結会計年度比87.9%減）、当連結会計年度末の受注残高は27,696百万円（前連結会計年度末比55.6%減）となりました。

なお、当社の連結子会社であったライフリビング株式会社は、当社保有株式の全てを売却し、連結の範囲から除外したため、同社の総受注高及び受注残高は含めておりません。

これらの結果、当連結会計年度の業績は、売上高23,806百万円（前連結会計年度比59.6%減）、営業損失5,181百万円（前連結会計年度比4,185百万円損失増加）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、黒字化に向けて順調に推移いたしました。

当連結会計年度の業績は、売上高14,620百万円（前連結会計年度比5.0%増）、営業損失559百万円（前連結会計年度比286百万円改善）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、旅行事業、ファイナンス事業等を行っているホテルリゾート・その他事業の当連結会計年度の業績は、売上高6,186百万円（前連結会計年度比4.5%増）、営業損失1,000百万円（前連結会計年度比346百万円改善）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（2020年3月期）	196,953	195,363	1,589
前連結会計年度末（2019年3月期）	291,790	210,452	81,338
増減額	△94,837	△15,088	△79,748

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末比94,837百万円減少の196,953百万円となりました。これは主に、現金及び預金が24,034百万円、自社所有の賃貸用住宅及びホテルの売却、減損損失の計上等により建物及び構築物（純額）が16,678百万円、土地が12,328百万円、リース資産（純額）が4,534百万円、有価証券及び投資有価証券が4,043百万円、繰延税金資産が22,352百万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15,088百万円減少の195,363百万円となりました。これは主に、補修工事関連損失引当金が5,540百万円、空室損失引当金が3,178百万円増加した一方、有利子負債が11,909百万円、前受金及び長期前受金が5,056百万円、工事未払金が3,469百万円それぞれ減少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79,748百万円減少の1,589百万円となりました。これは主に、その他有価証券評価差額金が766百万円増加した一方、親会社株主に帰属する当期純損失80,224百万円を計上したこと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27.0ポイント下落し0.7%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、51,639百万円の支出（前連結会計年比44,427百万円の支出増加）となりました。これは主に、減価償却費が12,157百万円、減損損失が7,620百万円、補修工事関連損失引当金繰入額が21,501百万円、空室損失引当金の増加額が3,178百万円となった一方、税金等調整前当期純損失が58,013百万円、有形固定売却益が7,973百万円、投資有価証券売却益が2,368百万円、前受金の減少額が5,032百万円、補修工事関連支払額が18,855百万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、39,533百万円の収入（前連結会計年度比32,154百万円の収入増加）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3,601百万円となった一方、有形固定資産の売却による収入が32,057百万円、投資有価証券の売却による収入が8,213百万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、12,048百万円の支出（前連結会計年度比3,132百万円の支出減少）となりました。これは主に、リース債務の返済が5,093百万円、借入返済及び社債償還が6,955百万円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58,916百万円となり、前連結会計年度末比24,102百万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

	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
自己資本比率(%)	44.2	47.0	47.2	27.7	0.7
時価ベースの自己資本比率(%)	54.6	44.7	66.3	18.5	33.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	2.3	1.8	2.0	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	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月期及び2020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(2021年3月期)の連結業績見通しにつきましては、売上高431,100百万円(前期比0.6%減)、営業損失9,800百万円(前期比26,673百万円改善)、経常損失10,200百万円(前期比26,141百万円改善)、親会社株主に帰属する当期純損失8,000百万円(前期比72,224百万円改善)を予想しております。

詳細につきましては、本日付で別途公表しております「抜本的な事業戦略再構築の検討結果を踏まえた構造改革の実施について」をご覧ください。

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、実際の業績増加は、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。

## (新型コロナウイルス感染症に関するリスク情報)

新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の世界的な拡大により、以下の事業活動について影響を与える可能性があります。なお、想定外の事項についても影響を及ぼすリスクが存在するとともに、その影響が長期化する可能性もあります。

## ① 賃貸事業

経済活動が大幅に抑制された結果、入居率の下振れや家賃の滞納増加等により、賃貸事業の業績に影響を与える可能性があります。

## ② 開発事業

請負工事の受注減少や施工業者の工事自粛等により請負業務が停滞する結果、開発事業の業績に影響を与える可能性があります。

③シルバー事業

感染リスクを懸念した介護サービスの利用者の減少等により、シルバー事業の業績に影響を与える可能性があります。

④ホテルリゾート・その他事業

旅行需要の回復時期が遅れること等により、ホテルリゾート・その他事業の業績に影響を与える可能性があります。

⑤補修工事

当社施工物件の界壁等の施工不備に係る補修工事の延期及び中断により、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与え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界壁等の施工不備の影響により、当連結会計年度において営業損失を計上し、2期連続で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・フローを計上しております。

また、前連結会計年度末における連結純資産の金額が一定水準を下回ったこと並びに当連結会計年度において営業損失を計上したことにより、当社の子会社である株式会社レオパレス・パワーが当社を保証人として金融機関との間で締結している借入契約に付されている財務制限条項に抵触しております。

これらの結果、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象等が存在する状況となっております。

このような状況を解消すべく、物件の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進めておりましたが、界壁等の施工不備問題の対応を安定して実施するためには業績の回復が不可欠であることから、本日付で別途公表しております「抜本的な事業戦略再構築の検討結果を踏まえた構造改革の実施について」に基づき、希望退職を含む人的・物的資源の再配置を実施するとともに、2020年7月以降、補修工事の規模・体制を一旦縮小させ、業績及び財務状況の改善を図ることといたしました。

資金面については、健全な財務バランスを保ちつつ、保有資産の売却なども含め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。

なお、財務制限条項への抵触に関しては、金融機関から期限の利益喪失の権利行使を行わないことについて承諾を得ております。

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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	84,536	60,501
売掛金	6,908	7,260
完成工事未収入金	1,709	532
営業貸付金	256	132
有価証券	1,254	5,951
販売用不動産	1,027	1,189
仕掛販売用不動産	5,554	2,797
未成工事支出金	680	725
原材料及び貯蔵品	565	539
前払費用	2,952	3,053
未収入金	1,198	1,242
その他	4,255	4,543
貸倒引当金	△142	△164
流動資産合計	110,757	88,304
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	88,833	64,333
減価償却累計額	△48,291	△40,469
建物及び構築物(純額)	40,542	23,863
機械装置及び運搬具	21,414	20,690
減価償却累計額	△10,228	△10,892
機械装置及び運搬具(純額)	11,185	9,798
土地	49,221	36,893
リース資産	32,178	30,756
減価償却累計額	△20,446	△23,558
リース資産(純額)	11,732	7,197
建設仮勘定	3,470	208
その他	15,283	16,817
減価償却累計額	△8,220	△9,244
その他(純額)	7,062	7,572
有形固定資産合計	123,215	85,534
無形固定資産		
のれん	2,324	127
その他	7,250	5,376
無形固定資産合計	9,575	5,504
投資その他の資産		
投資有価証券	16,903	8,163
長期貸付金	501	1,025
固定化営業債権	214	225
長期前払費用	3,252	2,250
繰延税金資産	23,650	1,297
その他	4,333	5,328
貸倒引当金	△941	△905
投資その他の資産合計	47,914	17,385
固定資産合計	180,705	108,424
繰延資産		
社債発行費	327	224
繰延資産合計	327	224
資産合計	291,790	196,953



(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)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
電子記録債務	897	176
買掛金	4,037	3,376
工事未払金	4,715	1,245
短期借入金	1,070	847
1年内返済予定の長期借入金	2,768	2,659
1年内償還予定の社債	3,966	3,066
リース債務	5,320	4,344
未払金	14,922	14,935
未払法人税等	798	840
前受金	34,635	31,997
未成工事受入金	3,651	1,783
完成工事補償引当金	347	117
保証履行引当金	1,138	1,200
補修工事関連損失引当金	50,707	8,302
空室損失引当金	8,826	11,715
資産除去債務	44	44
その他	3,919	3,354
流動負債合計	141,765	90,006
固定負債		
社債	8,103	5,037
長期借入金	18,318	15,650
リース債務	8,501	4,532
長期前受金	11,869	9,451
長期預り敷金保証金	6,599	6,286
補修工事関連損失引当金	-	47,945
繰延税金負債	5	5
空室損失引当金	3,902	4,191
退職給付に係る負債	8,213	8,701
資産除去債務	86	89
その他	3,086	3,465
固定負債合計	68,687	105,357
負債合計	210,452	195,363
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	75,282	75,282
資本剰余金	45,148	45,148
利益剰余金	△38,635	△118,874
自己株式	△655	△473
株主資本合計	81,140	1,083
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	280	1,047
為替換算調整勘定	△176	△280
退職給付に係る調整累計額	△327	△546
その他の包括利益累計額合計	△224	220
新株予約権	404	269
非支配株主持分	17	16
純資産合計	81,338	1,589
負債純資産合計	291,790	196,953

## (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		
賃貸事業売上高	426,388	388,939
開発事業売上高	58,992	23,806
その他の事業売上高	19,842	20,807
売上高合計	505,223	433,553
売上原価		
賃貸事業売上原価	363,651	368,094
開発事業売上原価	44,597	19,415
その他の事業売上原価	20,739	20,601
売上原価合計	428,988	408,112
売上総利益合計	76,235	25,441
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	3,008	1,964
販売手数料	1,978	2,111
貸倒引当金繰入額	112	117
役員報酬	997	493
給料及び賞与	30,134	26,282
役員賞与引当金繰入額	△10	-
退職給付費用	1,809	1,878
賃借料	2,727	2,899
減価償却費	2,731	2,582
租税公課	5,221	5,958
その他	20,132	17,626
販売費及び一般管理費合計	68,844	61,915
営業利益又は営業損失(△)	7,390	△36,473
営業外収益		
受取利息	113	146
受取配当金	172	181
匿名組合投資利益	-	977
投資有価証券評価益	185	166
為替差益	148	-
持分法による投資利益	1	-
その他	270	317
営業外収益合計	891	1,788
営業外費用		
支払利息	748	624
社債発行費	191	161
為替差損	-	157
持分法による投資損失	-	72
手数料収入返金額	-	255
その他	278	384
営業外費用合計	1,218	1,656
経常利益又は経常損失(△)	7,063	△36,341

(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)
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	245	8,945
投資有価証券売却益	-	2,368
新株予約権戻入益	-	17
契約解除益	-	350
特別利益合計	245	11,681
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	0	972
固定資産除却損	117	71
減損損失	7,560	7,620
補修工事関連損失引当金繰入額	50,707	21,501
補修工事関連損失	4,079	2,894
子会社株式売却損	-	2
空室損失引当金繰入額	9,684	-
退職特別加算金	-	227
是正工事費用	-	63
特別損失合計	72,148	33,353
税金等調整前当期純損失(△)	△64,840	△58,013
法人税、住民税及び事業税	756	726
法人税等調整額	3,124	21,485
法人税等合計	3,880	22,211
当期純損失(△)	△68,720	△80,224
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△58	△0
親会社株主に帰属する当期純損失(△)	△68,662	△80,224

(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)
当期純損失(△)	△68,720	△80,224
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△306	766
為替換算調整勘定	△1,045	△100
退職給付に係る調整額	14	△218
持分法適用会社に対する持分相当額	△4	△3
その他の包括利益合計	△1,342	444
包括利益	△70,063	△79,780
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	△70,004	△79,779
非支配株主に係る包括利益	△58	△0

## (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	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
自己株式の処分					
自己株式の取得				△5,012	△5,012
自己株式の消却			△4,787	4,787	-
連結範囲の変動			-		-
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
自己株式の処分							
自己株式の取得							△5,012
自己株式の消却							-
連結範囲の変動							-
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

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	75,282	45,148	△38,635	△655	81,140
当期変動額					
剰余金の配当					
親会社株主に帰属する当期純損失(△)			△80,224		△80,224
自己株式の処分			△47	181	134
自己株式の取得					
自己株式の消却					
連結範囲の変動			33		33
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	△80,238	181	△80,056
当期末残高	75,282	45,148	△118,874	△473	1,083

	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	280	△176	△327	△224	404	17	81,338
当期変動額							
剰余金の配当							
親会社株主に帰属する当期純損失(△)							△80,224
自己株式の処分							134
自己株式の取得							
自己株式の消却							
連結範囲の変動							33
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	766	△103	△218	444	△135	△0	309
当期変動額合計	766	△103	△218	444	△135	△0	△79,748
当期末残高	1,047	△280	△546	220	269	16	1,589

## (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)
<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損失(△)	△64,840	△58,013
減価償却費	12,945	12,157
減損損失	7,560	7,620
補修工事関連損失引当金繰入額	50,707	21,501
補修工事関連損失	4,079	2,894
のれん償却額	560	260
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△1,105	40
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	895	413
空室損失引当金の増減額(△は減少)	9,684	3,178
受取利息及び受取配当金	△285	△327
支払利息	748	624
為替差損益(△は益)	△148	157
持分法による投資損益(△は益)	△1	72
有形固定資産売却損益(△は益)	△245	△7,973
有形固定資産除却損	117	71
投資有価証券評価損益(△は益)	△185	△166
投資有価証券売却損益(△は益)	-	△2,368
匿名組合投資損益(△は益)	-	△977
新株予約権戻入益	-	△17
契約解除益	-	△350
子会社株式売却損益(△は益)	-	2
売上債権の増減額(△は増加)	1,310	1,095
販売用不動産の増減額(△は増加)	△3,058	△852
未成工事支出金の増減額(△は増加)	△222	△46
長期前払費用の増減額(△は増加)	571	878
仕入債務の増減額(△は減少)	△8,125	△1,922
未成工事受入金の増減額(△は減少)	△940	△1,868
前受金の増減額(△は減少)	△9,311	△5,032
預り保証金の増減額(△は減少)	△372	△383
未払消費税等の増減額(△は減少)	△890	113
その他	△2,612	△2,810
小計	△3,166	△32,029
利息及び配当金の受取額	465	455
利息の支払額	△749	△574
補修工事関連支払額	△2,960	△18,855
法人税等の支払額	△800	△635
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,212	△51,639
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△7,718	△3,601
有形固定資産の売却による収入	10,059	32,057
無形固定資産の取得による支出	△1,083	△142
投資有価証券の取得による支出	△231	△1,082
投資有価証券の売却による収入	21	8,213
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	-	△101
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	4,292
貸付けによる支出	△1	△657
貸付金の回収による収入	14	960
定期預金の預入による支出	△1,500	△68
定期預金の払戻による収入	8,126	-
その他	△308	△335
投資活動によるキャッシュ・フロー	7,379	39,533

(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)
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	1,070	-
短期借入金の返済による支出	△50	△222
長期借入れによる収入	3,960	-
長期借入金の返済による支出	△2,397	△2,767
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△5,640	△5,093
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	△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	△8	-
ストックオプションの行使による収入	-	0
配当金の支払額	△3,025	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	△15,181	△12,048
現金及び現金同等物に係る換算差額	△213	51
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△15,227	△24,102
現金及び現金同等物の期首残高	98,246	83,019
現金及び現金同等物の期末残高	83,019	58,916



(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。

(追加情報)

(有形固定資産の保有目的の変更)

当連結会計年度において、有形固定資産の一部について保有目的を変更したことに伴い、建物及び構築物49百万円、土地344百万円、その他4百万円を販売用不動産102百万円及び仕掛販売用不動産295百万円へ振替えております。

(補修工事関連損失引当金)

補修工事関連損失引当金については、その全額を流動負債として計上しておりましたが、現状の補修工事の進捗状況に鑑み、当連結会計年度において計上した引当金額のうち1年内に使用されないと認められる部分については、固定負債として計上しております。

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症（以下、同感染症という。）の拡大やそれに伴う経済活動停滞による影響は当面続くものと仮定し、当社グループの事業全般に影響が及ぶものと想定しております。とりわけ主力事業である賃貸事業における入居契約につきましては、6月まで弱含みで推移するとの仮定を置いており、こうした仮定に基づいて繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りを行っております。

なお、連結財務諸表作成時点において入手可能な様々な情報に基づいた最善の見積りを行っているものの、その性質上、見積りに用いた仮定には不確実性があるため、同感染症の収束時期やその経済環境への影響が変化した場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(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」、「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、社宅代行事業、太陽光発電事業、少額短期保険業、不動産仲介業、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又は損失は営業利益又は営業損失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 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

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					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	388,939	23,806	14,620	6,186	433,553	-	433,553
セグメント間の内部売上高 又は振替高	257	27	-	2,410	2,695	△2,695	-
計	389,197	23,834	14,620	8,596	436,249	△2,695	433,553
セグメント損失(△)	△20,828	△5,181	△559	△1,000	△27,569	△8,903	△36,473
セグメント資産	75,099	11,150	3,470	27,452	117,173	79,779	196,953
その他の項目							
減価償却費	8,351	112	100	1,441	10,005	2,151	12,157
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	3,269	83	0	480	3,833	45	3,879

(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	△166	△91
全社費用※	△4,240	△8,812
合計	△4,407	△8,903

※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	110,303	79,779

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	909	45

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

### 【関連情報】

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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
62,071	21,586	887	755	232	85,534

#### 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 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

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)

	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	1,327	1,144	51	5,097	-	7,620

## 【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 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

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)

	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	215	-	-	-	260
当期末残高	127	-	-	-	-	127

(注) 開発事業セグメントにおいて、のれんの減損損失982百万円を計上しております。また、当連結会計年度においてライフリビング(株)の全株式を売却し、連結の範囲から除外したため、同事業セグメントにおいて、のれんが953百万円減少しております。

## 【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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)及び当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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 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	331.87円	5.34円
1株当たり当期純損失	278.58円	328.77円

(注) 1. 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株当たり当期純損失の算定上の基礎は、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)
親会社株主に帰属する当期純損失(百万円)	68,662	80,224
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損失(百万円)	68,662	80,224
普通株式の期中平均株式数(千株)	246,473	244,011
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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	53,537	46,902
売掛金	5,505	5,922
完成工事未収入金	1,626	489
営業貸付金	256	132
有価証券	853	5,750
販売用不動産	247	1,043
仕掛販売用不動産	2,874	2,539
未成工事支出金	667	705
貯蔵品	427	438
前払費用	2,710	2,731
未収入金	963	1,248
預け金	2,069	2,258
関係会社短期貸付金	4,948	3,460
その他	646	514
貸倒引当金	△126	△172
流動資産合計	77,206	73,964
固定資産		
有形固定資産		
建物	20,283	7,077
構築物	254	107
機械及び装置	145	3
工具、器具及び備品	768	358
土地	40,047	28,953
リース資産	17,411	13,911
建設仮勘定	1,829	-
有形固定資産合計	80,740	50,412
無形固定資産		
ソフトウェア	5,317	3,612
その他	576	539
無形固定資産合計	5,894	4,152
投資その他の資産		
投資有価証券	15,450	6,159
関係会社株式	49,114	28,605
長期貸付金	498	544
関係会社長期貸付金	4,926	4,796
固定化営業債権	214	225
長期前払費用	2,822	1,875
繰延税金資産	21,420	-
その他	3,414	4,592
貸倒引当金	△1,332	△1,399
投資その他の資産合計	96,531	45,399
固定資産合計	183,166	99,963
繰延資産		
社債発行費	327	224
繰延資産合計	327	224
資産合計	260,700	174,153

(単位:百万円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
電子記録債務	897	176
買掛金	2,830	2,937
工事未払金	4,400	969
1年内返済予定の長期借入金	100	-
1年内償還予定の社債	3,966	3,066
リース債務	6,586	6,154
未払金	14,025	13,894
未払法人税等	487	431
前受金	32,864	29,745
未成工事受入金	3,340	1,528
預り金	3,540	3,347
完成工事補償引当金	289	117
補修工事関連損失引当金	50,707	8,302
空室損失引当金	8,826	11,715
その他	192	132
流動負債合計	133,056	82,520
固定負債		
社債	8,103	5,037
リース債務	12,875	9,490
長期前受金	11,868	9,451
長期預り敷金保証金	6,570	6,206
退職給付引当金	7,638	8,014
補修工事関連損失引当金	-	47,945
空室損失引当金	3,902	4,191
繰延税金負債	-	439
その他	40	63
固定負債合計	50,999	90,840
負債合計	184,055	173,360
<b>純資産の部</b>		
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	△43,902	△120,567
利益剰余金合計	△43,902	△120,567
自己株式	△655	△473
株主資本合計	75,959	△523
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	280	1,047
評価・換算差額等合計	280	1,047
新株予約権	404	269
純資産合計	76,644	792
負債純資産合計	260,700	174,153

## (2) 損益計算書

(単位:百万円)

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	418,374	381,387
開発事業売上高	46,138	19,173
その他の事業売上高	13,321	13,282
売上高合計	477,834	413,844
売上原価		
賃貸事業売上原価	360,053	364,457
開発事業売上原価	34,363	15,651
その他の事業売上原価	11,369	11,283
売上原価合計	405,787	391,392
売上総利益	72,046	22,451
販売費及び一般管理費	66,484	59,041
営業利益又は営業損失(△)	5,561	△36,589
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1,458	1,298
匿名組合投資利益	-	977
為替差益	171	-
その他	590	490
営業外収益合計	2,220	2,765
営業外費用		
支払利息	600	513
為替差損	-	111
手数料収入返金額	-	255
その他	364	484
営業外費用合計	964	1,365
経常利益又は経常損失(△)	6,817	△35,189
特別利益		
固定資産売却益	242	8,945
投資有価証券売却益	-	2,368
新株予約権戻入益	-	17
契約解除益	-	350
特別利益合計	242	11,681
特別損失		
固定資産売却損	0	972
固定資産除却損	80	38
減損損失	7,560	1,778
補修工事関連損失引当金繰入額	50,707	21,501
補修工事関連損失	4,094	2,914
空室損失引当金繰入額	9,684	-
貸倒引当金繰入額	516	1,648
子会社株式売却損	-	118
子会社株式評価損	305	2,119
退職特別加算金	-	227
是正工事費用	-	63
特別損失合計	72,948	31,382
税引前当期純損失(△)	△65,888	△54,890
法人税、住民税及び事業税	221	205
法人税等調整額	2,644	21,521
法人税等合計	2,866	21,727
当期純損失(△)	△68,754	△76,617

## 【売上原価明細書】

## (1) 賃貸事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
賃借料	281,671	78.2	287,151	78.9
減価償却費	593	0.2	332	0.1
営繕工事原価	6,786	1.9	5,943	1.6
ホームセキュリティシステム設置工事原価	2,331	0.6	415	0.1
通販・商品等売上原価	48	0.0	34	0.0
その他の経費	58,953	16.4	61,005	16.7
ブロードバンド事業売上原価	9,668	2.7	9,575	2.6
賃貸事業売上原価	360,053	100.0	364,457	100.0

## (2) 開発事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
材 料 費	10,491	30.5	3,657	23.3
外 注 費	16,217	47.2	5,645	36.1
経 費	4,778	13.9	1,988	12.7
(うち人件費)	(2,960)	(8.6)	(1,171)	(7.5)
請負事業売上原価	31,486	91.6	11,291	72.1
土 地	-	-	1,421	9.1
外 注 費	-	-	1,013	6.5
材 料 費	-	-	277	1.8
経 費	-	-	289	1.8
(うち人件費)	-	-	(142)	(0.9)
直 接 原 価	2,836	8.3	720	4.6
経 費	40	0.1	2	0.0
たな卸資産評価損	-	-	634	4.1
不動産事業売上原価	2,877	8.4	4,359	27.9
開発事業売上原価	34,363	100.0	15,651	100.0

(注) 原価計算の方法は、実際個別原価計算を採用しております。

## (3) その他の事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
シルバー事業売上原価	10,249	90.1	10,325	91.5
国内ホテル事業売上原価	1,120	9.9	958	8.5
その他の事業売上原価	11,369	100.0	11,283	100.0