



## 2022年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年5月13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 管理本部長 (氏名) 山本 昌 TEL 03-6551-2130  
 定時株主総会開催予定日 2022年6月24日 配当支払開始予定日 2022年6月27日  
 有価証券報告書提出予定日 2022年6月24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. 2022年3月期の連結業績 (2021年4月1日～2022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	%
2022年3月期	162,744	—	11,877	—	10,258	—	6,215	—
2021年3月期	148,397	△11.9	10,789	△9.3	9,933	△11.3	4,693	△12.5

(注) 包括利益 2022年3月期 6,293百万円 (—%) 2021年3月期 5,327百万円 (2.4%)

	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	%	%	%
2022年3月期	57.10	56.69	11.0	4.8	7.3
2021年3月期	43.22	42.94	9.0	5.0	7.3

(参考) 持分法投資損益 2022年3月期 △138百万円 2021年3月期 18百万円

(注) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、2022年3月期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっており、対前期増減率は記載しておりません。

#### (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
2022年3月期	223,473	59,601	26.5	542.04
2021年3月期	204,315	54,632	26.5	498.78

(参考) 自己資本 2022年3月期 59,109百万円 2021年3月期 54,194百万円

(注) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、2022年3月期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

#### (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
2022年3月期	23,189	△27,871	△1,132	32,693
2021年3月期	26,330	△25,090	2,654	38,500

### 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	%	%
2021年3月期	—	4.00	—	10.00	14.00	1,521	32.4	2.9
2022年3月期	—	4.00	—	14.00	18.00	1,962	31.5	3.5
2023年3月期(予想)	—	4.00	—	16.00	20.00		31.2	

### 3. 2023年3月期の連結業績予想 (2022年4月1日～2023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	173,500	6.6	11,900	0.2	10,300	0.4	7,000	12.6	64.19

※ 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）：有

新規 1社（株式会社レーベンクリーンエナジー）、除外 1社（社名）

(注) 詳細は、添付資料P.13「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）連結財務諸表に関する注記事項（当連結会計年度における重要な子会社の異動）」をご覧ください。

(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：有

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

(注) 詳細は、添付資料P.13「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご覧ください。

(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）

2022年3月期	121,000,000株	2021年3月期	121,000,000株
----------	--------------	----------	--------------

② 期末自己株式数

2022年3月期	11,948,807株	2021年3月期	12,344,907株
----------	-------------	----------	-------------

③ 期中平均株式数

2022年3月期	108,854,014株	2021年3月期	108,592,443株
----------	--------------	----------	--------------

(参考) 個別業績の概要

2022年3月期の個別業績（2021年4月1日～2022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	%
2022年3月期	88,949	—	4,332	—	7,738	—	5,052	—
2021年3月期	96,949	△21.8	7,799	△19.5	8,682	△17.7	3,257	△30.2

	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
2022年3月期	46	42	46	08
2021年3月期	30	00	29	80

(注) 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を当事業年度の期首から適用しており、2022年3月期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっており、対前期増減率は記載しておりません。

(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	
2022年3月期	150,689		51,447		34.0	469	97	
2021年3月期	144,796		47,803		32.9	438	12	

(参考) 自己資本 2022年3月期 51,250百万円 2021年3月期 47,603百万円

(注) 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を当事業年度の期首から適用しており、2022年3月期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

<個別業績の前期実績値との差異理由>

当期純利益の主な差異理由は、前事業年度に一部ホテルアセットをレジデンスに用途変更した際の評価減を計上していたため前事業年度と当事業年度の実績値の間に差異が生じております。

※ 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 .....	5
(5) 利益配分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
(当連結会計年度における重要な子会社の異動) .....	13
(会計方針の変更) .....	13
(連結貸借対照表関係) .....	14
(連結損益計算書関係) .....	14
(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
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、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の影響により企業活動や個人消費が断続的に制限され、その後ワクチン接種の促進や各種規制により小康状態が続いておりましたが、2021年末以降は新型コロナウイルス感染症の変異株により感染者数が拡大に転じております。新規陽性者数は一定数が報告される状況が継続しながらも、2022年3月21日にまん延防止等重点措置の解除に伴う人流の増加や飲食店の営業再開により徐々に社会・経済活動の正常化が進んでおります。

当社グループが属する不動産分譲市場では、コロナ禍で自宅でのリモートワークが普及したこともあり、住宅に求める要件に一定の変化があったものの、依然として高い購買意欲は健在です。引き続き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が多様化しており、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、地方中核都市においては、コンパクトシティ化の流れもあり、引き続きアクティブシニア層を中心に高い需要があり、堅調に推移しております。

2021年の首都圏におけるマンション供給戸数は、コロナ禍で供給が落ち込んだ2020年からの反動もあり、33,636戸(不動産経済研究所調べ)と、前年比で23.5%増加しましたが、供給戸数は近年3万戸程度で推移しており、需給バランスは良好な状態が続いております。平均販売価格は、継続して上昇しており、3年連続で最高値を更新しております。

全国でのマンション供給戸数も、前年に新型コロナウイルスの影響で供給が落ち込んだ反動で、前年から29.5%増加の77,552戸(不動産経済研究所調べ)となりました。そのような中、当社グループは売主グループ別供給戸数ランキングで5位となり、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。

流動化事業では当社初の物流施設「野田市中里物流施設」が2022年3月に千葉県野田市で竣工いたしました。物流施設の建設は、当社の主要セグメントの一つ「流動化事業」の一環としての新たな取り組みであるのみならず、レジデンスやオフィス中心、また地域も関東・関西・中京の主要都心部中心となっております当事業における「資産ポートフォリオの最適化」に向けた事例でもあります。

このような状況下、当社は2021年5月14日に新中期経営計画を発表し、利益拡大のみに留まらない、事業を通じたCSR活動に取り組むことで社会課題の解決とSDGs(持続可能な開発目標)達成に貢献し、今後もさまざまなステークホルダーや社会からの信頼を得て、その幸せについて考え実現に向け、永続的な発展を目指してまいります。

当連結会計年度の経営成績は、売上高162,744百万円(前年同期は148,397百万円)、営業利益11,877百万円(前年同期は10,789百万円の営業利益)、経常利益10,258百万円(前年同期は9,933百万円の経常利益)、親会社株主に帰属する当期純利益6,215百万円(前年同期は4,693百万円の親会社株主に帰属する当期純利益)となっております。

なお、当連結会計年度より、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を適用しております。そのため、当連結会計年度における経営成績に関する説明は、前連結会計年度と比較しての増減額及び前年同期比(%)を記載せずに説明しております。

詳細は、「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」に記載のとおりであります。

#### ① セグメント別の経営成績

当連結会計年度より、従来「発電事業」としていた報告セグメントの名称を「エネルギー事業」に変更しております。この変更はセグメント名称の変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。

##### <不動産販売事業>

新築分譲マンションの売上高68,912百万円、収益不動産の売却による売上高23,571百万円、新築戸建分譲及び中古マンションの販売等の売上高16,668百万円により、当事業売上高は109,152百万円(前年同期は117,200百万円)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5,950百万円(前年同期は5,753百万円)となっております。

##### <不動産管理事業>

受託管理戸数69,335戸からの管理収入等により、当事業売上高は5,856百万円(前年同期は5,446百万円)となっております。

<エネルギー事業>

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34,248百万円（前年同期は13,485百万円）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7,536百万円（前年同期は6,512百万円）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1,830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、109,152百万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、5,950百万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69,335戸からの管理収入等により、5,856百万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、34,248百万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、7,536百万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162,744百万円（前年同期は148,397百万円）となっております。

<売上原価>

稼働済み発電施設の売却収入の増加に伴い、129,626百万円（前年同期は118,469百万円）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、事業拡大に伴う人員増加等により、21,240百万円（前年同期は19,139百万円）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、684百万円（前年同期は687百万円）となっております。

営業外費用は、連結子会社の取得に伴う支払利息の増加等により、2,303百万円（前年同期は1,542百万円）となっております。

<特別損益>

特別利益は、負ののれん発生益を計上した事により、37百万円となっております。

特別損失は、減損損失を計上した事等により、845百万円（前年同期は2,761百万円）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162,744百万円（前年同期は148,397百万円）、営業利益は11,877百万円（前年同期は10,789百万円の営業利益）、経常利益は10,258百万円（前年同期は9,933百万円の経常利益）、親会社株主に帰属する当期純利益は6,215百万円（前年同期は4,693百万円の親会社株主に帰属する当期純利益）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、事業用資産の順調な仕入等により、総資産は223,473百万円と前連結会計年度末に比べ19,157百万円増加しております。

<流動資産>

新規仕入に伴う棚卸資産の増加及び事業用資産を棚卸資産へ振替えた事等により、流動資産は142,625百万円と前連結会計年度末に比べ16,938百万円増加しております。

<固定資産>

事業用資産が連結の範囲の変更によって増加したこと等により、固定資産は80,792百万円と前連結会計年度末に比べ2,260百万円増加しております。

## &lt;流動負債&gt;

短期借入金の増加や借入金及び社債の長短区分の振替等により、流動負債は75,010百万円と前連結会計年度末に比べ19,360百万円増加しております。

## &lt;固定負債&gt;

借入金及び社債の長短区分の振替等により、固定負債は88,860百万円と前連結会計年度末に比べ5,172百万円減少しております。

## &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59,601百万円と前連結会計年度末に比べ4,969百万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、5,806百万円減少し、32,693百万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23,189百万円（前連結会計年度は26,330百万円の増加）となっております。これは主に棚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27,871百万円（前連結会計年度は25,090百万円の減少）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減少は1,132百万円（前連結会計年度は2,654百万円の増加）となっております。これは主に借入金の返済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

	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
自己資本比率 (%)	25.9	26.5	26.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	19.4	19.8	14.6
債務償還年数 (年)	2.4	4.5	5.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	41.4	21.7	13.1

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

2023年3月期の連結業績予想につきましては、以下のように試算しております。なお、2023年3月期より事業セグメントを変更しております。

不動産事業においては、コア事業である新築分譲マンションで、首都圏のみならず地方の中心市街地における供給を積極的に推進し、1,780戸（JV按分後の当社持分は1,630戸）の引渡を想定しております。

エネルギー事業においては、引き続き太陽光発電施設の開発を進める事に加え、PPAのビジネス構築を図ってまいります。

アセットマネジメント事業においては、グループシナジー及び第三者からの物件取得により運用資産の積み上げ、運用報酬の拡大を目指します。

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	173,500百万円	（前年同期比	6.6%増）
営業利益	11,900百万円	（前年同期比	0.2%増）
経常利益	10,300百万円	（前年同期比	0.4%増）
親会社株主に帰属する当期純利益	7,000百万円	（前年同期比	12.6%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、JV戸数含む）

	2023年3月期 引渡予定戸数(戸)	内契約数(戸)	2024年3月期以降 引渡予定戸数契約数(戸)	合計契約数(戸)
2022年3月末時点	1,780	1,068	251	1,319

## (5) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、2021年5月に策定した新中期経営計画において、配当性向を30%～35%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、2022年5月13日に増額修正した1株当たり14.0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18.0円となります。その結果、配当性向は31.5%となります。

なお、次期の配当については、2021年5月14日公表の新中期経営計画に掲げております配当性向で30%～35%を目途に還元を行ってまいります。

## 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、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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	39,169	33,428
受取手形及び売掛金	2,193	—
受取手形、売掛金及び契約資産	—	2,886
販売用不動産	28,682	32,616
販売用発電施設	—	1,001
仕掛販売用不動産	43,766	58,036
未成工事支出金	596	12
その他	11,418	14,919
貸倒引当金	△141	△275
流動資産合計	125,686	142,625
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	13,827	11,150
減価償却累計額	△1,725	△1,596
建物及び構築物 (純額)	12,102	9,553
機械装置及び運搬具	13,915	14,056
減価償却累計額	△710	△1,279
機械装置及び運搬具 (純額)	13,204	12,777
工具、器具及び備品	524	522
減価償却累計額	△308	△319
工具、器具及び備品 (純額)	216	203
土地	33,739	36,948
リース資産	67	345
減価償却累計額	△56	△55
リース資産 (純額)	11	290
建設仮勘定	4,795	3,965
有形固定資産合計	64,070	63,739
無形固定資産		
のれん	960	1,561
その他	638	948
無形固定資産合計	1,599	2,510
投資その他の資産		
投資有価証券	5,194	5,462
長期貸付金	0	380
繰延税金資産	1,273	981
その他	6,407	7,731
貸倒引当金	△13	△12
投資その他の資産合計	12,861	14,542
固定資産合計	78,531	80,792
繰延資産	97	55
資産合計	204,315	223,473



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	13,318	15,411
短期借入金	9,208	14,189
1年内償還予定の社債	116	2,168
1年内返済予定の長期借入金	17,524	25,298
リース債務	3	35
未払法人税等	2,264	2,089
前受金	5,657	7,348
賞与引当金	570	629
完成工事補償引当金	463	486
その他	6,522	7,354
流動負債合計	55,649	75,010
固定負債		
長期借入金	85,721	81,923
社債	5,988	4,070
リース債務	8	285
役員退職慰労引当金	119	160
退職給付に係る負債	863	984
資産除去債務	24	56
繰延税金負債	28	128
その他	1,278	1,252
固定負債合計	94,033	88,860
負債合計	149,683	163,871
<b>純資産の部</b>		
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	48,649	53,395
自己株式	△4,604	△4,456
株主資本合計	53,682	58,575
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	521	548
為替換算調整勘定	△1	0
退職給付に係る調整累計額	△8	△14
その他の包括利益累計額合計	512	534
新株予約権	199	197
非支配株主持分	237	294
純資産合計	54,632	59,601
負債純資産合計	204,315	223,473

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
売上高	148,397	162,744
売上原価	※1 118,469	※1 129,626
売上総利益	29,928	33,117
販売費及び一般管理費	※2 19,139	※2 21,240
営業利益	10,789	11,877
営業外収益		
受取利息	0	59
受取配当金	292	300
受取手数料	118	126
持分法による投資利益	18	—
雑収入	257	198
営業外収益合計	687	684
営業外費用		
支払利息	1,226	1,755
持分法による投資損失	—	138
雑損失	316	409
営業外費用合計	1,542	2,303
経常利益	9,933	10,258
特別利益		
負ののれん発生益	—	37
特別利益合計	—	37
特別損失		
固定資産売却損	171	—
減損損失	※3 2,589	※3 588
関係会社株式売却損	—	256
特別損失合計	2,761	845
税金等調整前当期純利益	7,172	9,450
法人税、住民税及び事業税	3,078	3,158
法人税等調整額	△597	20
法人税等合計	2,481	3,179
当期純利益	4,691	6,271
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△2	56
親会社株主に帰属する当期純利益	4,693	6,215

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
当期純利益	4,691	6,271
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	619	26
為替換算調整勘定	△1	1
退職給付に係る調整額	18	△6
その他の包括利益合計	636	21
包括利益	5,327	6,293
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,329	6,236
非支配株主に係る包括利益	△2	56

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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	45,817	△4,695	50,759
会計方針の変更による累積的影響額					—
会計方針の変更を反映した当期首残高	4,819	4,817	45,817	△4,695	50,759
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			4,693		4,693
新規連結による変動額					—
自己株式の処分		△16		90	73
持分法の適用範囲の変動					—
利益剰余金から資本剰余金への振替		16	△16		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	2,832	90	2,922
当期末残高	4,819	4,817	48,649	△4,604	53,682

	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	△97	△0	△27	△124	241	263	51,139
会計方針の変更による累積的影響額							—
会計方針の変更を反映した当期首残高	△97	△0	△27	△124	241	263	51,139
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							4,693
新規連結による変動額							—
自己株式の処分							73
持分法の適用範囲の変動							—
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)	619	△1	18	637	△41	△25	569
当期変動額合計	619	△1	18	637	△41	△25	3,492
当期末残高	521	△1	△8	512	199	237	54,632

当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	48,649	△4,604	53,682
会計方針の変更による累積的影響額			43		43
会計方針の変更を反映した当期首残高	4,819	4,817	48,693	△4,604	53,725
当期変動額					
剰余金の配当			△1,521		△1,521
親会社株主に帰属する当期純利益			6,215		6,215
新規連結による変動額			△4		△4
自己株式の処分		△19		147	128
持分法の適用範囲の変動			32		32
利益剰余金から資本剰余金への振替		19	△19		—
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	4,702	147	4,849
当期末残高	4,819	4,817	53,395	△4,456	58,575

	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	521	△1	△8	512	199	237	54,632
会計方針の変更による累積的影響額							43
会計方針の変更を反映した当期首残高	521	△1	△8	512	199	237	54,675
当期変動額							
剰余金の配当							△1,521
親会社株主に帰属する当期純利益							6,215
新規連結による変動額							△4
自己株式の処分							128
持分法の適用範囲の変動							32
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)	26	1	△6	21	△2	56	75
当期変動額合計	26	1	△6	21	△2	56	4,925
当期末残高	548	0	△14	534	197	294	59,601

## (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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	7,172	9,450
減価償却費	1,803	2,838
減損損失	2,589	588
のれん償却額	234	329
引当金の増減額 (△は減少)	222	260
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	237	121
受取利息及び受取配当金	△292	△360
株式報酬費用	36	125
支払利息	1,226	1,755
有形固定資産売却損益 (△は益)	171	—
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	256
売上債権の増減額 (△は増加)	△258	△509
棚卸資産の増減額 (△は増加)	19,454	13,062
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,459	2,088
前受金の増減額 (△は減少)	△611	1,690
その他	△2,469	△3,591
小計	30,975	28,107
利息及び配当金の受取額	292	360
利息の支払額	△1,211	△1,776
法人税等の支払額	△3,726	△3,501
営業活動によるキャッシュ・フロー	26,330	23,189
<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	△127	△161
定期預金の払戻による収入	145	205
短期貸付金の増減額 (△は増加)	0	800
有形固定資産の取得による支出	△25,771	△25,279
有形固定資産の売却による収入	901	9
無形固定資産の取得による支出	△94	△405
関係会社株式の取得による支出	△75	△1,193
関係会社株式の売却による収入	—	700
投資有価証券の取得による支出	△41	△579
投資有価証券の売却による収入	4	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	0	—
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	△0	△2,182
その他	△32	213
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,090	△27,871
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△7,835	3,271
長期借入れによる収入	66,404	69,605
長期借入金の返済による支出	△55,038	△71,180
社債の発行による収入	1,300	250
社債の償還による支出	△296	△1,546
リース債務の返済による支出	△12	△12
配当金の支払額	△1,842	△1,520
非支配株主への配当金の支払額	△23	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,654	△1,132
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,894	△5,813
現金及び現金同等物の期首残高	34,605	38,500
連結範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増加 (△は減少)	—	7
現金及び現金同等物の期末残高	38,500	32,693

(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。

(当連結会計年度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)

当連結会計年度において、ACAクリーンエナジー株式会社の発行株式のすべてを新たに取得したため、同社を連結の範囲に含めております。

なお、ACAクリーンエナジー株式会社は、2021年6月22日付で、商号を株式会社レーベッククリーンエナジーに変更しております。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

これにより、従来は販売費及び一般管理費として計上していた顧客に対する財又はサービスにおいて、取引価格から減額する方法に変更しております。また、従来は完成工事基準を適用しておりましたが、当連結会計年度より、一定の期間にわたり充足される履行義務は、期間がごく短い工事を除き、履行義務の充足に係る進捗率を見積り、当該進捗率に基づき一定の期間にわたり収益を認識する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減しております。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、当連結会計年度より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。

ただし、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

この結果、当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

当連結会計年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、連結株主資本等変動計算書の利益剰余金の期首残高は43百万円増加しております。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

## (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64社（前連結会計年度61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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022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	70,930百万円	77,201百万円
借入実行残高	39,380	41,425
差引額	31,550	35,776

## (連結損益計算書関係)

※1 期末棚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、次の棚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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
	305百万円	△359百万円

※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40%、当連結会計年度36%、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60%、当連結会計年度64%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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
広告宣伝費	4,007百万円	4,539百万円
販売促進費	2,475	2,288
給料手当	3,385	4,083
賞与引当金繰入額	688	840
退職給付費用	255	171
役員退職慰労引当金繰入額	27	45
貸倒引当金繰入額	146	135



## ※3 減損損失

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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、ホテル及び遊休資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（2,589百万円）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・建物	京都府京都市	388
ホテル	土地・建物	京都府京都市	995
	土地・建物	京都府京都市	593
	土地	京都府京都市	113
	土地・建物	京都府京都市	467
遊休資産	土地	栃木県栃木市	30
合計			2,589

また、科目別の内訳は、土地1,404百万円、建物1,185百万円であります。

当社グループは、賃貸不動産、ホテル及び遊休資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。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

当社グループは、当連結会計年度において、ホテル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（588百万円）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	栃木県那須郡	588
合計			588

また、科目別の内訳は、土地156百万円、建物432百万円であります。

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210百万円（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355百万円（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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	38,250	39,709
期中増減額	1,459	△903
期末残高	39,709	38,805
期末時価	39,099	38,118

- (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（11,746百万円）及び賃貸等不動産への用途変更（5,251百万円）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（15,375百万円）、減価償却費（433百万円）及び減損損失（856百万円）であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得（15,485百万円）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（11,500百万円）、賃貸等不動産以外への用途変更（4,283百万円）及び減価償却費（436百万円）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。なお、建設中の資産の前連結会計年度及び当連結会計年度の連結貸借対照表計上額は、それぞれ983百万円及び2,316百万円です。

## (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「エネルギー事業」を報告セグメントとしております。

当連結会計年度より、従来「発電事業」としていた報告セグメントの名称を「エネルギー事業」に変更しております。この変更はセグメント名称の変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。

「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。

「エネルギー事業」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 2020年4月1日 至 2021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	エネルギー 事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	117,200	5,753	5,446	13,485	141,885	6,512	148,397
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3,056	53	224	34	3,368	893	4,262
計	120,256	5,807	5,671	13,519	145,254	7,405	152,660
セグメント利益又は損失(△)	9,542	580	△150	944	10,917	751	11,669
セグメント資産	86,333	43,969	1,283	34,500	166,087	2,721	168,808
セグメント負債	71,374	37,043	1,390	32,691	142,499	1,740	144,240
その他の項目							
減価償却費	129	442	6	921	1,500	153	1,654
のれんの償却額	—	78	—	—	78	—	78
支払利息	615	341	—	173	1,130	0	1,131
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	194	12,708	8	12,565	25,476	98	25,575

(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、修繕工事業等を含んでおります。

4. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報並びに収益の分解情報

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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	エネルギー 事業	計		
売上高							
顧客との契約から生じる収益	109,152	—	5,856	34,248	149,257	7,536	156,793
その他の収益	—	5,950	—	—	5,950	—	5,950
外部顧客への売上高	109,152	5,950	5,856	34,248	155,207	7,536	162,744
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	45	317	68	431	459	890
計	109,152	5,996	6,173	34,316	155,638	7,995	163,634
セグメント利益又は損失 (△)	6,948	701	△91	4,157	11,715	1,170	12,886
セグメント資産	106,269	45,499	1,437	28,441	181,648	5,356	187,005
セグメント負債	87,631	35,787	1,585	26,400	151,405	7,932	159,338
その他の項目							
減価償却費	137	441	6	2,164	2,749	25	2,775
のれんの償却額	—	79	—	—	79	—	79
支払利息	737	273	—	661	1,672	9	1,682
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	62	14,490	—	10,372	24,925	291	25,217

(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、修繕工事業等を含んでおります。

5. 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	145,254	155,638
「その他」の区分の売上高	7,405	7,995
セグメント間取引消去	△4,262	△890
連結財務諸表の売上高	148,397	162,744

(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	10,917	11,715
「その他」の区分の利益	751	1,170
セグメント間取引消去	△724	△758
のれんの償却額	△155	△250
連結財務諸表の営業利益	10,789	11,877

(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	166,087	181,648
「その他」の区分の資産	2,721	5,356
本社管理部門に対する債務の相殺消去	△14,308	△20,339
全社資産(注)	49,815	56,807
連結財務諸表の資産合計	204,315	223,473

(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	142,499	151,405
「その他」の区分の負債	1,740	7,932
本社管理部門に対する債務の相殺消去	△12,167	△15,764
全社負債(注)	17,609	20,298
連結財務諸表の負債合計	149,683	163,871

(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	1,500	2,749	153	25	149	63	1,803	2,838
のれんの償却額	78	79	—	—	155	250	234	329
支払利息	1,130	1,672	0	9	95	73	1,226	1,755
有形固定資産及び無形固定資産の増加(注)	25,476	24,925	98	291	91	183	25,666	25,400

(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 2020年4月1日 至 2021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	エネルギー事業	その他(注)	全社・消去	合計
減損損失	—	856	—	30	1,703	—	2,589

(注) 「その他」の金額は、ホテル事業に係る金額であります。

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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	エネルギー事業	その他(注)	全社・消去	合計
減損損失	—	—	—	—	588	—	588

(注) 「その他」の金額は、ホテル事業に係る金額であります。

## c. 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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

「不動産賃貸事業」において、株式会社イワノの株式を取得し連結子会社としたことにより、負ののれん発生益を認識しております。当該事象による負ののれん発生益の計上額は、37百万円であります。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり純資産額	498円78銭	542円04銭
1株当たり当期純利益	43円22銭	57円10銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	42円94銭	56円69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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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)	4,693	6,215
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)	4,693	6,215
期中平均株式数 (千株)	108,592	108,854
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)	716	785
(うち新株予約権(千株))	(716)	(785)
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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)		当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	2,310	106,736	2,753	133,002	124.6
合計	2,310	106,736	2,753	133,002	124.6

## ② 契約残高

セグメントの名称	前連結会計年度末 (2021年3月31日現在)		当連結会計年度末 (2022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	944	37,272	1,403	61,122	164.0
合計	944	37,272	1,403	61,122	164.0

## ③ 売上高の状況

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
不動産販売事業 (百万円)	117,200	109,152
不動産賃貸事業 (百万円)	5,753	5,950
不動産管理事業 (百万円)	5,446	5,856
発電事業 (百万円)	13,485	34,248
報告セグメント計 (百万円)	141,885	155,207
その他 (百万円)	6,512	7,536
合計 (百万円)	148,397	162,744

(注) セグメント間の取引については、相殺消去しております。