



2021年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年5月14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 2021年6月25日 配当支払開始予定日 2021年6月28日
 有価証券報告書提出予定日 2021年6月25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. 2021年3月期の連結業績 (2020年4月1日～2021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	%
2021年3月期	148,397	△11.9	10,789	△9.3	9,933	△11.3	4,693	△12.5
2020年3月期	168,493	27.6	11,901	18.5	11,201	24.1	5,361	△16.6

(注) 包括利益 2021年3月期 5,327百万円 (2.4%) 2020年3月期 5,202百万円 (△18.8%)

	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	%	%	%
2021年3月期	43.22	42.94	9.0	5.0	7.3
2020年3月期	49.45	49.11	10.9	5.9	7.1

(参考) 持分法投資損益 2021年3月期 18百万円 2020年3月期 △4百万円

(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
2021年3月期	204,315	54,632	26.5	498.78
2020年3月期	195,448	51,139	25.9	467.05

(参考) 自己資本 2021年3月期 54,194百万円 2020年3月期 50,634百万円

(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
2021年3月期	26,330	△25,090	2,654	38,500
2020年3月期	47,708	△32,136	△1,608	34,605

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	%	%
2020年3月期	—	6.00	—	13.00	19.00	2,059	38.4	4.2
2021年3月期	—	4.00	—	10.00	14.00	1,521	32.4	2.9
2022年3月期(予想)	—	4.00	—	10.00	14.00		31.7	

3. 2022年3月期の連結業績予想 (2021年4月1日～2022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	158,600	—	7,900	—	7,100	—	4,800	—	44.18

(注) 2022年3月期の期首より「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号)等を適用するため、上記の連結業績予想は当該会計基準等を適用した後の金額となっており、対前期及び対前年同四半期増減率は記載していません。

※ 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

2021年3月期	121,000,000株	2020年3月期	121,000,000株
2021年3月期	12,344,907株	2020年3月期	12,587,307株
2021年3月期	108,592,443株	2020年3月期	108,412,693株

(参考) 個別業績の概要

2021年3月期の個別業績（2020年4月1日～2021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	%
2021年3月期	96,949	△21.8	7,799	△19.5	8,682	△17.7	3,257	△30.2
2020年3月期	123,908	25.4	9,683	14.3	10,548	31.8	4,667	△22.0

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2021年3月期	30.00	29.80
2020年3月期	43.05	42.75

(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
2021年3月期	144,796	47,803	32.9	438.12
2020年3月期	150,255	45,844	30.4	420.64

(参考) 自己資本 2021年3月期 47,603百万円 2020年3月期 45,603百万円

<個別業績の前期実績値との差異理由>

当事業年度における各種利益の主な差異理由は、発電事業において施設売却収入が大きく減少したことに加え、一部ホテルアセットをレジデンスに用途変更した際に計上した評価減によるものです。

※ 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
(連結貸借対照表関係)	13
(連結損益計算書関係)	13
(賃貸等不動産関係)	14
(セグメント情報等)	15
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	19
4. その他	20
生産、受注及び販売の状況	20

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拡大の影響により、日本のみならず全世界的に経済活動の停滞が拡大し、2020年4月及び2021年1月に2度の緊急事態宣言が発出されるなど、収束が見通せず依然として先行き不透明な状況が続いております。今後、ワクチン接種が進み感染拡大が抑制されれば、徐々に経済も回復に向かうものと思われませんが、新型コロナウイルス流行前の経済水準までの回復には若干の時間を要するものと考えられます。

当社グループが属する不動産分譲市場では、コロナ禍において、お客様の住宅に求める要件に変化があったものの、購買意欲には大きな変化はみられておらず、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。一方で、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。

2020年の首都圏におけるマンション供給戸数は、27,228戸（不動産経済研究所調べ）と、前年から12.8%減少したものの、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。販売価格は、近年の上昇幅からは一服感がみられておりますが、依然として、高水準で推移しております。

全国でのマンション供給戸数は、新型コロナウイルスの影響で、前年から15.2%減少の59,907戸（不動産経済研究所調べ）となりました。そのような中、当社は事業主別発売戸数ランキング11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。

このような状況下におきまして、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、さまざまなステークホルダーや社会からの信頼を得て、持続的な発展を目指してまいります。

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。」を企業理念に、時代背景を的確に捉えた商品企画に取り組み、お客さまをはじめとするすべてのステークホルダーの幸せについて考え、その幸せの実現に向け、企業活動を推進してまいります。

当連結会計年度の経営成績は、売上高148,397百万円（前年同期比11.9%減）、営業利益10,789百万円（前年同期比9.3%減）、経常利益9,933百万円（前年同期比11.3%減）、親会社株主に帰属する当期純利益4,693百万円（前年同期比12.5%減）となっております。

① セグメント別の経営成績

<不動産販売事業>

新築分譲マンションの売上高79,435百万円、収益不動産の売却による売上高22,376百万円、新築戸建分譲及び中古マンションの販売等の売上高15,389百万円により、当事業売上高は117,200百万円（前年同期比9.6%減）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5,753百万円（前年同期比3.5%減）となっております。

<不動産管理事業>

受託管理戸数66,037戸からの管理収入等により、当事業売上高は5,446百万円（前年同期比7.9%増）となっております。

<発電事業>

稼働済み発電施設の売却収入及びその他発電施設の売電収入により、当事業売上高は13,485百万円（前年同期比35.7%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6,512百万円（前年同期比4.9%減）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2,129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、117,200百万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、5,753百万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66,037戸からの管理収入等により、5,446百万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、13,485百万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、6,512百万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148,397百万円と前年同期比11.9%の減少となっております。

<売上原価>

不動産販売事業の売上高が減少した事に加え、利益率が回復した事等により、118,469百万円と前年同期比14.1%の減少となっております。

<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、19,139百万円と前年同期比2.8%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増加した事等により、687百万円と前年同期比18.5%の増加となっております。

営業外費用は、社債利息の増加等により、1,542百万円と前年同期比20.5%の増加となっております。

<特別損益>

特別損失は、減損損失を計上した事等により、2,761百万円と前年同期比646百万円の増加となっております。

以上の結果、当連結会計年度の売上高は148,397百万円（前年同期比11.9%減）、営業利益は10,789百万円（前年同期比9.3%減）、経常利益は9,933百万円（前年同期比11.3%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は4,693百万円（前年同期比12.5%減）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当社グループの当連結会計年度の資産、負債及び純資産の状況は、新築分譲マンションの引渡に伴う現金及び預金の増加等により、総資産は204,315百万円と前連結会計年度末に比べ8,866百万円増加しております。

<流動資産>

新築分譲マンションの引渡に伴う現金及び預金の増加等により、流動資産は125,686百万円と前連結会計年度末に比べ10,372百万円増加しております。

<固定資産>

事業用資産を順調に購入したものの、販売用不動産及び販売用発電施設に振替えたこと等により、固定資産は78,531百万円と前連結会計年度末に比べ1,343百万円減少しております。

<流動負債>

短期借入金の返済等により、流動負債は55,649百万円と前連結会計年度末に比べ9,966百万円減少しております。

<固定負債>

新規仕入に伴う借入金の増加等により、固定負債は94,033百万円と前連結会計年度末に比べ15,340百万円増加しております。

<純資産>

親会社株主に帰属する当期純利益の計上額が剰余金の配当等を上回った事等により、純資産の合計は54,632百万円と前連結会計年度末に比べ3,492百万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、3,894百万円増加し、38,500百万円となっております。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

営業活動による資金の増加は26,330百万円（前連結会計年度は47,708百万円の増加）となっております。これは主にたな卸資産の減少によるものであります。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

投資活動による資金の減少は25,090百万円（前連結会計年度は32,136百万円の減少）となっております。これは主に有形固定資産の取得によるものであります。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

財務活動による資金の増加は2,654百万円（前連結会計年度は1,608百万円の減少）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

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
自己資本比率 (%)	25.6	25.9	26.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	20.2	19.4	19.8
債務償還年数 (年)	5.0	2.4	4.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	20.2	41.4	21.7

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

2021年5月14日に発表しております、新中期経営計画を基に、以下のように次期事業年度計画を試算しております。

不動産販売事業における新築分譲マンション事業においては、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、1,800戸（JV按分後の当社持分は1,750戸）の引渡を想定しております。

不動産販売事業における新築戸建分譲事業においては、170戸の引渡を想定しております。

不動産販売事業における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。

不動産販売事業における流動化事業においては、積極的に収益不動産の取得と開発を行いつつ、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70,000戸と設定し、また、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。

エネルギー事業（発電事業）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。

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	158,600百万円
営業利益	7,900百万円
経常利益	7,100百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	4,800百万円

(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)

	2022年3月期 引渡予定戸数(戸)	内契約数(戸)	2023年3月期以降 引渡予定戸数契約数(戸)	合計契約数(戸)
2021年3月末時点	1,800	859	32	891

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

当期の配当については、期末配当は、2021年1月に増額修正した1株当たり10.0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14.0円となります。配当性向は32.4%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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	35,311	39,169
受取手形及び売掛金	1,952	2,193
販売用不動産	23,861	28,682
仕掛販売用不動産	46,102	43,766
未成工事支出金	397	596
その他	7,689	11,418
貸倒引当金	△2	△141
流動資産合計	115,314	125,686
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	14,948	13,827
減価償却累計額	△1,682	△1,725
建物及び構築物 (純額)	13,266	12,102
機械装置及び運搬具	3,446	13,915
減価償却累計額	△578	△710
機械装置及び運搬具 (純額)	2,867	13,204
工具、器具及び備品	381	524
減価償却累計額	△229	△308
工具、器具及び備品 (純額)	152	216
土地	33,903	33,739
リース資産	70	67
減価償却累計額	△61	△56
リース資産 (純額)	8	11
建設仮勘定	17,022	4,795
有形固定資産合計	67,220	64,070
無形固定資産		
のれん	1,145	960
リース資産	2	—
その他	642	638
無形固定資産合計	1,790	1,599
投資その他の資産		
投資有価証券	4,428	5,194
長期貸付金	0	0
繰延税金資産	1,087	1,273
その他	5,354	6,407
貸倒引当金	△6	△13
投資その他の資産合計	10,863	12,861
固定資産合計	79,874	78,531
繰延資産	259	97
資産合計	195,448	204,315

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	11,858	13,318
短期借入金	17,148	9,208
1年内償還予定の社債	296	116
1年内返済予定の長期借入金	22,119	17,524
リース債務	9	3
未払法人税等	2,972	2,264
前受金	4,269	5,657
賞与引当金	525	570
完成工事補償引当金	454	463
その他	5,961	6,522
流動負債合計	65,616	55,649
固定負債		
長期借入金	69,656	85,721
社債	4,804	5,988
リース債務	1	8
役員退職慰労引当金	97	119
退職給付に係る負債	653	863
資産除去債務	58	24
繰延税金負債	151	28
その他	3,269	1,278
固定負債合計	78,692	94,033
負債合計	144,309	149,683
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,819	4,819
資本剰余金	4,817	4,817
利益剰余金	45,817	48,649
自己株式	△4,695	△4,604
株主資本合計	50,759	53,682
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△97	521
為替換算調整勘定	△0	△1
退職給付に係る調整累計額	△27	△8
その他の包括利益累計額合計	△124	512
新株予約権	241	199
非支配株主持分	263	237
純資産合計	51,139	54,632
負債純資産合計	195,448	204,315

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売上高	168,493	148,397
売上原価	※1 137,977	※1 118,469
売上総利益	30,516	29,928
販売費及び一般管理費	※2 18,614	※2 19,139
営業利益	11,901	10,789
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	347	292
受取手数料	119	118
持分法による投資利益	—	18
雑収入	113	257
営業外収益合計	579	687
営業外費用		
支払利息	1,147	1,226
持分法による投資損失	4	—
雑損失	128	316
営業外費用合計	1,279	1,542
経常利益	11,201	9,933
特別利益		
投資有価証券売却益	72	—
違約金収入	214	—
特別利益合計	286	—
特別損失		
固定資産売却損	—	171
減損損失	※3 2,071	※3 2,589
投資有価証券評価損	42	—
特別損失合計	2,114	2,761
税金等調整前当期純利益	9,373	7,172
法人税、住民税及び事業税	4,181	3,078
法人税等調整額	△235	△597
法人税等合計	3,945	2,481
当期純利益	5,427	4,691
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(△)	66	△2
親会社株主に帰属する当期純利益	5,361	4,693

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	5,427	4,691
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△218	619
為替換算調整勘定	△0	△1
退職給付に係る調整額	△5	18
その他の包括利益合計	△224	636
包括利益	5,202	5,327
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,136	5,329
非支配株主に係る包括利益	66	△2

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	4,819	4,817	42,299	△4,695	47,241
当期変動額					
剰余金の配当			△1,843		△1,843
親会社株主に帰属する当期純利益			5,361		5,361
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	3,517	—	3,517
当期末残高	4,819	4,817	45,817	△4,695	50,759

	その他の包括利益累計額				新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	121	—	△21	100	196	197	47,734
当期変動額							
剰余金の配当							△1,843
親会社株主に帰属する当期純利益							5,361
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△218	△0	△5	△224	45	66	△113
当期変動額合計	△218	△0	△5	△224	45	66	3,404
当期末残高	△97	△0	△27	△124	241	263	51,139

当連結会計年度 (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
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
自己株式の処分		△16		90	73
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
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
自己株式の処分							73
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

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	9,373	7,172
減価償却費	2,031	1,803
減損損失	2,071	2,589
のれん償却額	235	234
引当金の増減額 (△は減少)	△43	222
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	101	237
受取利息及び受取配当金	△347	△292
株式報酬費用	45	36
支払利息	1,147	1,226
投資有価証券評価損益 (△は益)	42	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	△72	—
有形固定資産売却損益 (△は益)	—	171
違約金収入	△214	—
売上債権の増減額 (△は増加)	113	△258
たな卸資産の増減額 (△は増加)	33,787	19,454
仕入債務の増減額 (△は減少)	4,067	1,459
前受金の増減額 (△は減少)	△5	△611
その他	2	△2,469
小計	52,338	30,975
利息及び配当金の受取額	347	292
利息の支払額	△1,152	△1,211
法人税等の支払額	△4,039	△3,726
違約金の受取額	214	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	47,708	26,330
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△152	△127
定期預金の払戻による収入	155	145
短期貸付金の増減額 (△は増加)	0	0
有形固定資産の取得による支出	△29,251	△25,771
有形固定資産の売却による収入	8	901
無形固定資産の取得による支出	△229	△94
関係会社株式の取得による支出	△1,074	△75
投資有価証券の取得による支出	△623	△41
投資有価証券の売却による収入	486	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	4	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	△1,224	△0
その他	△236	△32
投資活動によるキャッシュ・フロー	△32,136	△25,090
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)	△1,542	△7,835
長期借入れによる収入	81,623	66,404
長期借入金の返済による支出	△84,593	△55,038
社債の発行による収入	4,900	1,300
社債の償還による支出	—	△296
リース債務の返済による支出	△152	△12
配当金の支払額	△1,842	△1,842
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	△1,608	2,654
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	13,963	3,894
現金及び現金同等物の期首残高	20,642	34,605
現金及び現金同等物の期末残高	34,605	38,500

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

当社グループは、運転資金の効率的な調達を行うため金融機関61社（前連結会計年度57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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021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	58,996百万円	70,930百万円
借入実行残高	28,929	39,380
差引額	30,067	31,550

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
	911百万円	305百万円

※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43%、当連結会計年度40%、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57%、当連結会計年度60%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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
広告宣伝費	4,646百万円	4,007百万円
販売促進費	2,311	2,475
給料手当	3,157	3,385
賞与引当金繰入額	660	688
退職給付費用	121	255
役員退職慰労引当金繰入額	27	27
貸倒引当金繰入額	—	146

※3 減損損失

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

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

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

また、科目別の内訳は、土地1,515百万円、建物556百万円であります。

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

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

当連結会計年度（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。

(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809百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。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。

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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	45,030	38,250
期中増減額	△6,780	1,459
期末残高	38,250	39,709
期末時価	38,319	39,099

(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（9,766百万円）であり、主な減少額は販売用不動産及び仕掛販売用不動産への振替（23,587百万円）並びに減価償却費（511百万円）であります。当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。

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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

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

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

当連結会計年度 (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	発電事業	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	161,956	145,254
「その他」の区分の売上高	7,471	7,405
セグメント間取引消去	△934	△4,262
連結財務諸表の売上高	168,493	148,397

(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	11,760	10,917
「その他」の区分の利益	880	751
セグメント間取引消去	△582	△724
のれんの償却額	△156	△155
連結財務諸表の営業利益	11,901	10,789

(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	151,516	166,087
「その他」の区分の資産	9,193	2,721
本社管理部門に対する債務の相殺消去	△14,247	△14,308
全社資産 (注)	48,986	49,815
連結財務諸表の資産合計	195,448	204,315

(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	132,097	142,499
「その他」の区分の負債	8,273	1,740
本社管理部門に対する債務の相殺消去	△12,039	△12,167
全社負債(注)	15,977	17,609
連結財務諸表の負債合計	144,309	149,683

(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	1,737	1,500	125	153	167	149	2,031	1,803
のれんの償却額	78	78	—	—	156	155	235	234
支払利息	951	1,130	84	0	110	95	1,147	1,226
有形固定資産及び無形固定資産の増加額(注)	25,868	25,476	2,975	98	△1	91	28,841	25,666

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位：百万円)

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

(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 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	発電事業	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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	467円05銭	498円78銭
1株当たり当期純利益	49円45銭	43円22銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	49円11銭	42円94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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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)	5,361	4,693
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)	5,361	4,693
期中平均株式数 (千株)	108,412	108,592
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)	754	716
(うち新株予約権 (千株))	(754)	(716)
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)

当社は、2021年4月12日開催の臨時取締役会において、ACAクリーンエナジー株式会社の発行済株式総数の100.0%を取得し、連結子会社化することを決議いたしました。また、同日付で株式譲渡契約を締結し、当該譲渡契約に基づき2021年4月13日に同社の株式を取得しております。

1. 株式の取得の理由

当社は、2016年に東京証券取引所インフラファンド市場に第1号としてタカラレーベン・インフラ投資法人を上場させるなど、再生可能エネルギー発電の大手としてメガソーラー事業を推進して参りましたが、今般来たるべくゼロカーボン社会の実現に向けて更なる再生可能エネルギーを供給するため、東京都中央区に本社を構えるACAクリーンエナジー株式会社の株式を取得し連結子会社化することとしました。同社は、創業時より小規模太陽光発電施設の開発を全国で展開しており、実績を豊富に有しております。また、日本国内における再生可能エネルギー需要の高まりから、オンサイト型・オフサイト型PPAや地域マイクログリッド構想を視野に入れ、FIT（固定買取価格制度）に依存しないビジネスモデルの構築を図っております。同社を連結子会社化することは、当社グループの発電事業の更なる強化に加え、今後のエネルギー事業の展開に大きく寄与するものと考え、この度の株式取得を決定いたしました。

2. 株式取得の相手先の名称

ACAエナジー株式会社

3. 買収する会社の名称、事業内容、規模

- | | |
|--------------|---|
| (1) 被取得企業の名称 | ACAクリーンエナジー株式会社 |
| (2) 事業の内容 | 再生可能エネルギー事業による売電施設、二次利用施設、同システムの企画、設計、施工、管理等に関する業務並びにこれらに関するコンサルティング業務等 |
| (3) 資本金の額 | 655百万円 |

4. 株式取得の時期

2021年4月13日

5. 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率

- | | |
|--------------|----------|
| (1) 取得する株式数 | 130,500株 |
| (2) 取得後の持分比率 | 100.0% |

なお、取得価額については、当事者間の契約によって非開示としておりますが、公正妥当な金額にて取得しております。

6. 支払資金の調達及び支払方法

自己資金により充当

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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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	2,410	138,627	2,310	106,736	77.0
合計	2,410	138,627	2,310	106,736	77.0

(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 (2020年3月31日現在)		当連結会計年度末 (2021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	1,090	47,736	944	37,272	78.1
合計	1,090	47,736	944	37,272	78.1

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	前年同期比(%)
不動産販売事業 (百万円)	117,200	90.4
不動産賃貸事業 (百万円)	5,753	96.5
不動産管理事業 (百万円)	5,446	107.9
発電事業 (百万円)	13,485	64.3
報告セグメント計 (百万円)	141,885	87.8
その他 (百万円)	6,512	95.1
合計 (百万円)	148,397	88.1

(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。