



2023年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年5月15日

上場会社名 M I R A R T Hホールディングス株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8897 URL <https://mirarth.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 常務執行役員 (氏名) 山本 昌 TEL 03-6551-2133
 定時株主総会開催予定日 2023年6月23日 配当支払開始予定日 2023年6月26日
 有価証券報告書提出予定日 2023年6月23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. 2023年3月期の連結業績（2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	153,472	△5.7	7,030	△40.8	5,033	△50.9	4,584	△26.2
2022年3月期	162,744	—	11,877	—	10,258	—	6,215	—

（注）包括利益 2023年3月期 3,852百万円（△38.8%） 2022年3月期 6,293百万円（—%）

	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	%	%	%
2023年3月期	41.90	41.58	7.6	1.8	4.6
2022年3月期	57.10	56.69	11.0	4.8	7.3

（参考）持分法投資損益 2023年3月期 △219百万円 2022年3月期 △138百万円

（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）等を前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
2023年3月期	341,669	65,142	18.0	558.95
2022年3月期	223,473	59,601	26.5	542.04

（参考）自己資本 2023年3月期 61,377百万円 2022年3月期 59,109百万円

（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
2023年3月期	△722	△46,354	61,531	47,148
2022年3月期	23,189	△27,871	△1,132	32,693

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	%	%
2022年3月期	—	4.00	—	14.00	18.00	1,962	31.5	3.5
2023年3月期	—	4.00	—	18.00	22.00	2,413	52.5	4.0
2024年3月期(予想)	—	6.00	—	18.00	24.00		31.0	

（注）2023年3月期期末配当金の内訳 普通配当 16円00銭 記念配当 2円00銭

3. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024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	188,710	23.0	13,700	94.9	12,700	152.3	8,500	85.4	77.41

※ 注記事項

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：有
 新規 1社（社名）タカラレーベン・インフラ投資法人、除外 1社（社名）
 （注）詳細は、添付資料P.14「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：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）	2023年3月期	121,000,000株	2022年3月期	121,000,000株
② 期末自己株式数	2023年3月期	11,192,607株	2022年3月期	11,948,807株
③ 期中平均株式数	2023年3月期	109,403,868株	2022年3月期	108,854,014株

(参考) 個別業績の概要

2023年3月期の個別業績（2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	77,364	△13.0	4,093	△5.5	4,720	△39.0	3,659	△27.6
2022年3月期	88,949	—	4,332	—	7,738	—	5,052	—

	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
2023年3月期	33.45	33.19
2022年3月期	46.42	46.08

(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）等を前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
2023年3月期	154,996	52,937	34.0	480.08
2022年3月期	150,689	51,447	34.0	469.97

(参考) 自己資本 2023年3月期 52,716百万円 2022年3月期 51,250百万円

<個別業績の前期実績値との差異理由>

当社は当事業年度において、タカラレーベン・インフラ投資法人が連結子会社となった影響で発電施設の売却をとりやめ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	4
(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	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	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(当連結会計年度における重要な子会社の異動)	14
(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)	15
(セグメント情報等)	16
(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防止のための行動制限が緩和され、個人消費の回復と経済活動正常化により、緩やかな景気の回復が見られました。一方で長期化するロシア・ウクライナ情勢等による原材料・エネルギー価格及び急激な為替変動による物価の高騰等により先行きの不透明感が継続しております。

当社グループが属する不動産業界における事業環境は、コロナ禍における自宅でのリモートワークが普及したこともあり、住宅へ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、分譲マンション販売は堅調に推移しております。

不動産経済研究所の調べによりますと、2022年の首都圏におけるマンション供給戸数は29,569戸と前年比で12.1%減少となりました。2年ぶりの3万戸割れとなりましたが、供給戸数は近年3万戸程度で推移していることから、比較的良好な需給バランスの状態が続いております。全国のマンション供給戸数も前年から5.9%減の72,967戸となっており、全国の平均販売価格は6年連続で増加しております。そのような中、当社グループは2022年売主グループ別供給戸数ランキングで全国6位となり、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。

そのような状況の下、当社グループは2022年10月1日付で持株会社体制へ移行し、商号を株式会社タカラレーベンから「MIRARTHホールディングス株式会社」と改め、パーパスを策定いたしました。持続的な成長モデルの実現に向け、海外事業のさらなる進展や、再開発事業の推進に加えてエネルギー事業の拡大等、収益構造の見直しを進めております。

中期経営計画で掲げている「ESG（環境・社会・ガバナンス）への積極対応」の一環で2050年のカーボンニュートラル実現に向け、MIRARTHホールディングスグループの事業活動に伴う温室効果ガス排出量を2030年度までに50%削減（2020年度比）、2050年度までにネットゼロとする目標を2023年3月に設定いたしました。引き続き、太陽光発電施設の開発やオペレーションを通して、環境改善・エネルギー自給率向上・遊休地の活用をはじめとした地域活性化に貢献していくとともに、風力発電やバイオマス発電事業への取り組み等、カーボンニュートラルの実現に向けて更なる再生可能エネルギーの供給に取り組んでまいります。

なお、当社は、2022年10月31日に「宅地建物取引業の自主廃業および再申請について」において、当社の元役員が2022年9月15日に道路交通法違反（スピード違反）で執行猶予付き有罪判決を受けていたものの、当社に対して報告を怠っていたことが発覚したことを公表しておりましたが、当社は宅地建物取引業の欠格事由に該当していることを認識したため、経緯を監督官庁へ報告を行いました。その後、当社において検討した結果、本件の重大性に鑑み、宅地建物取引業を自主的に廃業するのが妥当と判断するに至り、2022年10月31日付で監督官庁に対して当該免許の廃業の届出を行いました。その後、2022年12月2日付で、宅地建物取引業に係る東京都知事免許を改めて取得し、営業活動を再開しております。本件に伴いお客様をはじめ、関係者の皆様には多大なるご迷惑とご心配をおかけしましたことを、心から深くお詫び申し上げますと共に引き続き、信頼回復に努めてまいります。

Our Purpose（存在意義）

「サステナブルな環境をデザインする力で、人と地球の未来を幸せにする。」

パーパス経営浸透に向けて経営基盤の強化と体制整備を行っており、利益成長と資本効率の向上を両立し、企業価値の向上を実現してまいります。

当連結会計年度の経営成績は、売上高153,472百万円（前年同期比5.7%減）、営業利益7,030百万円（前年同期比40.8%減）、経常利益5,033百万円（前年同期比50.9%減）、親会社株主に帰属する当期純利益4,584百万円（前年同期比26.2%減）となっております。

なお、当社グループは、2022年3月14日に発表した「事業セグメント変更に関するお知らせ」に伴い、当連結会計年度より、セグメントの区分を従来の5事業セグメントから4事業セグメントに変更しております。また、以下各セグメントの説明における前連結会計年度の実績値については、新セグメントで組み替えた値を使用しております。

(単位：百万円)

セグメント名称	前連結会計年度		当連結会計年度		比較	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
不動産事業	124,285	7,661	139,110	7,906	14,825	244
エネルギー事業	34,248	3,840	9,045	△956	△25,202	△4,797
アセットマネジメント事業	1,315	593	1,096	322	△218	△271
その他事業	2,895	△219	4,219	△241	1,324	△21
合計	162,744	11,877	153,472	7,030	△9,271	△4,846

① セグメント別の経営成績

<不動産事業>

新築分譲マンション、流動化、新築戸建分譲、リニューアル再販、不動産賃貸、不動産管理、不動産その他等により、当事業売上高は139,110百万円（前年同期比11.9%増）となっております。

<エネルギー事業>

エネルギー事業では、今後の成長のため、タカラレーベン・インフラ投資法人に対して公開買付を実施し、発電施設の保有による安定収益確保の方針へと変更いたしました。その結果、前連結会計年度は大型発電施設の売却売上がありましたが、当連結会計年度は当初想定していた発電施設の売却を行わなかったこと及びその他発電施設の売電収入により、当事業売上高は9,045百万円（前年同期比73.6%減）となっております。

<アセットマネジメント事業>

前連結会計年度はタカラレーベン・インフラ投資法人の発電施設取得に伴う取得報酬がありましたが、当連結会計年度はタカラレーベン・インフラ投資法人に関連する取得報酬がなかったこと等により、当事業売上高は1,096百万円（前年同期比16.6%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4,219百万円（前年同期比45.7%増）となっております。

② 項目別説明

<売上高>

不動産事業においては、新築分譲マンション1,861戸（JV持分含む）、収益不動産の売却、新築戸建分譲、中古マンションの販売、アパート、マンション、オフィス等の賃貸収入及び管理戸数72,603戸からの管理収入等により、139,110百万円となっております。

エネルギー事業においては、発電施設の売電収入等により、9,045百万円となっております。

アセットマネジメント事業においては、運用報酬等により、1,096百万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、4,219百万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153,472百万円と前年同期比5.7%の減少となっております。

<売上原価>

エネルギー事業において大型発電施設の売却を行わなかったこと等により、121,763百万円と前年同期比6.1%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、人的資本やDX基盤の構築への積極的な投資等により、24,677百万円と前年同期比16.2%の増加となっております。

<営業外損益>

営業外収益は、タカラレーベン・インフラ投資法人の金利スワップの解約精算金等により、1,008百万円と前年同期比47.3%の増加となっております。

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、3,005百万円と前年同期比30.5%の増加となっております。

<特別損益>

特別利益は、段階取得に係る差益を計上したこと等により、698百万円と前年同期比661百万円の増加となっております。

特別損失は、固定資産売却損を計上したこと等により、206百万円と前年同期比638百万円の減少となっております。

以上の結果、当連結会計年度の経営成績は、売上高153,472百万円（前年同期比5.7%減）、営業利益7,030百万円（前年同期比40.8%減）、経常利益5,033百万円（前年同期比50.9%減）、親会社株主に帰属する当期純利益4,584百万円（前年同期比26.2%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、事業用資産の順調な仕入等により、総資産は341,669百万円と前連結会計年度末に比べ118,196百万円増加しております。

<流動資産>

事業用資産が順調に仕入れられたこと等により、流動資産は188,728百万円と前連結会計年度末に比べ46,103百万円増加（不動産事業セグメントは19,577百万円の増加）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152,884百万円と前連結会計年度末に比べ72,091百万円増加（不動産事業セグメントは2,188百万円の減少）しております。

<流動負債>

借入金が連結の範囲の変更によって増加したこと等により、流動負債は162,157百万円と前連結会計年度末に比べ87,146百万円増加（不動産事業セグメントは7,890百万円の増加）しております。

<固定負債>

借入金が増加したこと等により、固定負債は114,369百万円と前連結会計年度末に比べ25,508百万円増加（不動産事業セグメントは23,850百万円の増加）しております。

<純資産>

連結の範囲の変更によって非支配株主持分が増加したこと等により、純資産の合計は65,142百万円と前連結会計年度末に比べ5,540百万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、14,454百万円増加し、47,148百万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減少は722百万円（前連結会計年度は23,189百万円の増加）となっております。これは主に棚卸資産の増加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46,354百万円（前連結会計年度は27,871百万円の減少）となっております。これは主に連結範囲の変更を伴う子会社株式等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61,531百万円（前連結会計年度は1,132百万円の減少）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

	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
自己資本比率（%）	26.5	26.5	18.0
時価ベースの自己資本比率（%）	19.8	14.6	12.1
債務償還年数（年）	4.5	5.5	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	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。

※ 2023年3月期の「債務償還年数（年）」及び「インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）」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

2024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。

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、2,200戸（JV按分後の当社持分2,050戸）の引渡を想定しており、契約進捗率は64.7%と好調な進捗となっております。

エネルギー事業においては、既存の太陽光を始めとした陸上風力、バイオマス、マイクログリッド他の推進を行い事業の拡大を目指します。

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	188,710百万円	（前年同期比	23.0%増）
営業利益	13,700百万円	（前年同期比	94.9%増）
経常利益	12,700百万円	（前年同期比	152.3%増）
親会社株主に帰属する当期純利益	8,500百万円	（前年同期比	85.4%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）

	2024年3月期 引渡予定戸数(戸)	内契約数(戸)	2025年3月期以降 引渡予定戸数契約数(戸)	合計契約数(戸)
2023年3月末時点	2,200	1,423	277	1,700

（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、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、期末配当において、1株当たり2.0円の記念配当を実施することといたしました。これにより、中間配当金4.0円、期末普通配当金16.0円と合わせ、1株当たりの年間配当金は22.0円となります。その結果、配当性向は52.5%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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	33,428	47,872
受取手形、売掛金及び契約資産	2,886	3,477
販売用不動産	32,616	34,147
販売用発電施設	1,001	3,375
仕掛販売用不動産	58,036	82,713
未成工事支出金	12	0
その他	14,919	17,415
貸倒引当金	△275	△275
流動資産合計	142,625	188,728
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	11,150	33,984
減価償却累計額	△1,596	△5,104
建物及び構築物(純額)	9,553	28,879
機械装置及び運搬具	14,056	57,096
減価償却累計額	△1,279	△8,390
機械装置及び運搬具(純額)	12,777	48,705
工具、器具及び備品	522	1,126
減価償却累計額	△319	△811
工具、器具及び備品(純額)	203	315
土地	36,948	41,394
リース資産	345	345
減価償却累計額	△55	△86
リース資産(純額)	290	258
建設仮勘定	3,965	5,808
有形固定資産合計	63,739	125,362
無形固定資産		
のれん	1,561	3,918
その他	948	4,457
無形固定資産合計	2,510	8,376
投資その他の資産		
投資有価証券	5,462	2,368
長期貸付金	380	830
繰延税金資産	981	4,744
その他	7,731	11,205
貸倒引当金	△12	△2
投資その他の資産合計	14,542	19,145
固定資産合計	80,792	152,884
繰延資産	55	56
資産合計	223,473	341,669

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	15,411	16,342
短期借入金	14,189	92,069
1年内償還予定の社債	2,168	190
1年内返済予定の長期借入金	25,298	25,997
リース債務	35	34
未払法人税等	2,089	4,318
前受金	7,348	10,197
賞与引当金	629	699
完成工事補償引当金	486	551
その他	7,354	11,755
流動負債合計	75,010	162,157
固定負債		
長期借入金	81,923	104,828
社債	4,070	4,015
リース債務	285	249
役員退職慰労引当金	160	135
退職給付に係る負債	984	1,100
資産除去債務	56	182
繰延税金負債	128	2,509
その他	1,252	1,348
固定負債合計	88,860	114,369
負債合計	163,871	276,527
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,819	4,819
資本剰余金	4,817	4,820
利益剰余金	53,395	55,971
自己株式	△4,456	△4,174
株主資本合計	58,575	61,436
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	548	△71
為替換算調整勘定	0	3
退職給付に係る調整累計額	△14	8
その他の包括利益累計額合計	534	△59
新株予約権	197	220
非支配株主持分	294	3,544
純資産合計	59,601	65,142
負債純資産合計	223,473	341,669

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	162,744	153,472
売上原価	※1 129,626	※1 121,763
売上総利益	33,117	31,708
販売費及び一般管理費	※2 21,240	※2 24,677
営業利益	11,877	7,030
営業外収益		
受取利息	59	28
受取配当金	300	233
受取手数料	126	108
雑収入	198	637
営業外収益合計	684	1,008
営業外費用		
支払利息	1,755	2,080
持分法による投資損失	138	219
雑損失	409	705
営業外費用合計	2,303	3,005
経常利益	10,258	5,033
特別利益		
段階取得に係る差益	—	601
固定資産売却益	—	97
負ののれん発生益	37	—
特別利益合計	37	698
特別損失		
固定資産売却損	—	132
減損損失	※3 588	※3 48
事務所移転費用	—	26
関係会社株式売却損	256	—
特別損失合計	845	206
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	9,450	5,525
匿名組合損益分配額	—	△178
税金等調整前当期純利益	9,450	5,703
法人税、住民税及び事業税	3,158	4,708
法人税等調整額	20	△3,451
法人税等合計	3,179	1,257
当期純利益	6,271	4,445
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(△)	56	△138
親会社株主に帰属する当期純利益	6,215	4,584

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益	6,271	4,445
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	26	△619
為替換算調整勘定	1	3
退職給付に係る調整額	△6	23
その他の包括利益合計	21	△593
包括利益	6,293	3,852
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,236	3,990
非支配株主に係る包括利益	56	△138

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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	53,395	△4,456	58,575
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	53,395	△4,456	58,575
当期変動額					
剰余金の配当			△1,963		△1,963
親会社株主に帰属する当期純利益			4,584		4,584
新規連結による変動額			△44		△44
自己株式の処分		3		282	285
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)					
当期変動額合計	—	3	2,575	282	2,860
当期末残高	4,819	4,820	55,971	△4,174	61,436

	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	548	0	△14	534	197	294	59,601
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	548	0	△14	534	197	294	59,601
当期変動額							
剰余金の配当							△1,963
親会社株主に帰属する当期純利益							4,584
新規連結による変動額							△44
自己株式の処分							285
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	3	23	△593	22	3,250	2,680
当期変動額合計	△619	3	23	△593	22	3,250	5,540
当期末残高	△71	3	8	△59	220	3,544	65,142

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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	9,450	5,703
減価償却費	2,838	3,020
減損損失	588	48
のれん償却額	329	390
引当金の増減額(△は減少)	260	99
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	121	141
受取利息及び受取配当金	△360	△262
株式報酬費用	125	327
支払利息	1,755	2,080
関係会社株式売却損益(△は益)	256	—
売上債権の増減額(△は増加)	△509	△65
棚卸資産の増減額(△は増加)	13,062	△10,509
仕入債務の増減額(△は減少)	2,088	758
前受金の増減額(△は減少)	1,690	2,848
その他	△3,591	△741
小計	28,107	3,839
利息及び配当金の受取額	360	256
利息の支払額	△1,776	△2,109
法人税等の支払額	△3,501	△2,709
営業活動によるキャッシュ・フロー	23,189	△722
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	△161	△14
定期預金の払戻による収入	205	150
短期貸付金の増減額(△は増加)	800	—
有形固定資産の取得による支出	△25,279	△19,349
有形固定資産の売却による収入	9	1,933
無形固定資産の取得による支出	△405	△189
関係会社株式の取得による支出	△1,193	—
関係会社株式の売却による収入	700	—
長期貸付けによる支出	—	△450
投資有価証券の取得による支出	△579	△1,628
投資有価証券の売却による収入	—	253
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	△2,182	△26,941
その他	213	△117
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,871	△46,354
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)	3,271	74,783
長期借入れによる収入	69,605	97,853
長期借入金の返済による支出	△71,180	△106,935
社債の発行による収入	250	150
社債の償還による支出	△1,546	△2,183
リース債務の返済による支出	△12	△35
配当金の支払額	△1,520	△1,962
非支配株主への配当金の支払額	—	△140
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,132	61,531
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△5,813	14,454
現金及び現金同等物の期首残高	38,500	32,693
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	32,693	47,148

(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、当社の連結子会社である合同会社グリーンエネルギーがタカラレーベン・インフラ投資法人の株式について公開買付を実施したことにより、同社を連結の範囲に含めております。

(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68社（前連結会計年度64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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
当座貸越極限度額及び貸出コミットメントの総額	77,471百万円	88,440百万円
借入実行残高	41,634	48,396
差引額	35,837	40,044

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
	△359百万円	△1,032百万円

※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36%、当連結会計年度34%、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64%、当連結会計年度66%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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
広告宣伝費	4,539百万円	5,352百万円
販売促進費	2,288	2,218
給料手当	4,083	4,333
賞与引当金繰入額	840	915
退職給付費用	171	186
役員退職慰労引当金繰入額	45	27
貸倒引当金繰入額	135	—

※3 減損損失

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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（48百万円）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	京都府中京区	48
合計			48

また、科目別の内訳は、土地24百万円、建物24百万円であります。

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。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259百万円（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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	39,709	38,805
期中増減額	△903	△3,091
期末残高	38,805	35,714
期末時価	38,118	37,254

- (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（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。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得（12,097百万円）及び賃貸等不動産への用途変更（38百万円）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（14,364百万円）、減価償却費（316百万円）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2,316百万円及び3,020百万円です。

（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、「不動産事業」、「エネルギー事業」及び「アセットマネジメント事業」を報告セグメントとしております。

当社グループは、さらなる企業価値向上を目的として、純粋持株会社体制への移行によるセグメントごとの採算性と事業責任の明確化や経営資源の有効活用を図る観点から2022年10月1日に持株会社体制に移行しております。

それに伴い、当連結会計年度において、従来、報告セグメントとして開示しておりました「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」「その他事業」の5つのセグメントを、「不動産事業」「エネルギー事業」「アセットマネジメント事業」「その他事業」の4つのセグメントに変更することといたしました。また、全社費用の配分方法について見直しを行っております。

また、これに伴い前連結会計年度のセグメント情報も変更後の名称で表示しております。

「不動産事業」は、コア事業である新築分譲マンション事業のほか、新築戸建分譲、マンションのリニューアル・リセール、レジデンスやオフィス等の収益不動産の売却を行う流動化事業、不動産賃貸事業、不動産管理事業等を行っております。

「エネルギー事業」は、太陽光をはじめとした風力、バイオマス等の再生可能エネルギーで発電した電力を電力会社に売却し、安定収入を得る事業を行っております。

「アセットマネジメント事業」は、当社グループに蓄積された不動産、再生可能エネルギーに関する豊富な専門知識・ノウハウ・ネットワークを活用し、J-REIT及び私募ファンド等の運用を受託し、優良な投資機会と堅実な資産管理サービスの提供を行っております。

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、連結財務諸表作成の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並びに収益の分解情報

前連結会計年度(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
	不動産事業	エネルギー 事業	アセットマ ネジメント 事業	計		
売上高						
顧客との契約から生じる収益	118,334	34,248	1,315	153,898	2,895	156,793
その他の収益	5,950	—	—	5,950	—	5,950
外部顧客への売上高	124,285	34,248	1,315	159,848	2,895	162,744
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	124,285	34,248	1,315	159,848	2,895	162,744
セグメント利益又は損失(△)	7,661	3,840	593	12,096	△219	11,877
セグメント資産	163,838	28,441	2,003	194,282	3,236	197,519
セグメント負債	130,082	26,400	379	156,861	7,364	164,226
その他の項目						
減価償却費	612	2,164	8	2,785	17	2,803
のれんの償却額	78	—	—	78	—	78
支払利息	1,030	661	0	1,692	9	1,702
有形固定資産及び無形固定資産の 増加額	14,585	10,372	2	24,960	289	25,249

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	不動産事業	エネルギー 事業	アセットマ ネジメント 事業	計		
売上高						
顧客との契約から生じる収益	133,291	9,045	1,096	143,434	4,219	147,653
その他の収益	5,819	—	—	5,819	—	5,819
外部顧客への売上高	139,110	9,045	1,096	149,253	4,219	153,472
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	139,110	9,045	1,096	149,253	4,219	153,472
セグメント利益又は損失(△)	7,906	△956	322	7,271	△241	7,030
セグメント資産	181,226	120,820	2,052	304,099	5,373	309,473
セグメント負債	161,822	111,390	288	273,501	3,974	277,476
その他の項目						
減価償却費	362	2,183	7	2,553	86	2,639
のれんの償却額	78	—	—	78	—	78
支払利息	1,256	683	0	1,939	11	1,951
有形固定資産及び無形固定資産の 増加額	16,957	52,485	2	69,445	96	69,542

(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。

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	159,848	149,253
「その他」の区分の売上高	2,895	4,219
セグメント間取引消去	—	—
連結財務諸表の売上高	162,744	153,472

(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	12,096	7,271
「その他」の区分の利益	△219	△241
セグメント間取引消去	—	—
のれんの償却額	—	—
連結財務諸表の営業利益	11,877	7,030

(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	194,282	304,099
「その他」の区分の資産	3,236	5,373
本社管理部門に対する債務の相殺消去	△20,339	△97,348
全社資産(注)	46,293	129,544
連結財務諸表の資産合計	223,473	341,669

(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	156,861	273,501
「その他」の区分の負債	7,364	3,974
本社管理部門に対する債務の相殺消去	△15,764	△44,814
全社負債(注)	15,409	43,864
連結財務諸表の負債合計	163,871	276,527

(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	2,785	2,553	17	86	35	380	2,838	3,020
のれんの償却額	78	78	—	—	250	311	329	390
支払利息	1,692	1,939	9	11	53	129	1,755	2,080
有形固定資産及び無形固定資産の増加(注)	24,960	69,445	289	96	151	△48,704	25,400	20,837

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産事業	エネルギー事業	アセットマネジメント事業	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。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産事業	エネルギー事業	アセットマネジメント事業	その他(注)	全社・消去	合計
減損損失	—	—	—	48	—	48

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	542円04銭	558円95銭
1株当たり当期純利益	57円10銭	41円90銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	56円69銭	41円58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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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)	6,215	4,584
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)	6,215	4,584
期中平均株式数 (千株)	108,854	109,403
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)	785	852
(うち新株予約権(千株))	(785)	(852)
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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		前年同期比(%)
	戸数	金額(百万円)	戸数	金額(百万円)	
不動産事業	2,753	133,002	2,666	144,942	109.0
合計	2,753	133,002	2,666	144,942	109.0

② 契約残高

セグメントの名称	前連結会計年度末 (2022年3月31日現在)		当連結会計年度末 (2023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)	
不動産事業	1,403	61,122	1,756	83,122	136.0
合計	1,403	61,122	1,756	83,122	136.0

③ 売上高の状況

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	前年同期比(%)
不動産事業 (百万円)	139,110	111.9
エネルギー事業 (百万円)	9,045	26.4
アセットマネジメント事業 (百万円)	1,096	83.4
報告セグメント計 (百万円)	149,253	93.4
その他 (百万円)	4,219	145.7
合計 (百万円)	153,472	94.3

(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。