



2024年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年5月13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 2024年6月26日 配当支払開始予定日 2024年6月27日
有価証券報告書提出予定日 2024年6月26日
決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期の連結業績（2023年4月1日～2024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	%
2024年3月期	185,194	20.7	15,457	119.9	12,984	158.0	8,178	78.4
2023年3月期	153,472	△5.7	7,030	△40.8	5,033	△50.9	4,584	△26.2

(注) 包括利益 2024年3月期 8,409百万円 (118.3%) 2023年3月期 3,852百万円 (△38.8%)

	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	%	%	%
2024年3月期	74.39	73.72	12.9	3.8	8.3
2023年3月期	41.90	41.58	7.6	1.8	4.6

(参考) 持分法投資損益 2024年3月期 238百万円 2023年3月期 △219百万円

(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
2024年3月期	337,447	71,669	19.5	596.90
2023年3月期	341,669	65,142	18.0	558.95

(参考) 自己資本 2024年3月期 65,717百万円 2023年3月期 61,377百万円

(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
2024年3月期	36,777	△26,329	△15,464	41,884
2023年3月期	△722	△46,354	61,531	47,148

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			
2023年3月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2024年3月期	—	4.00	—	18.00	22.00	2,413	52.5	4.0
2025年3月期(予想)	—	6.00	—	18.00	24.00	2,641	32.3	4.2
	—	7.00	—	23.00	30.00		30.9	

(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. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025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	205,700	11.1	17,000	10.0	16,000	23.2	10,700	30.8	97.19

※ 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）：無
新規 ー社 （社名）、除外 ー社 （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

2024年3月期	121,000,000株	2023年3月期	121,000,000株
2024年3月期	10,902,707株	2023年3月期	11,192,607株
2024年3月期	109,938,968株	2023年3月期	109,403,868株

(参考) 個別業績の概要

2024年3月期の個別業績（2023年4月1日～2024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	%
2024年3月期	89,226	15.3	7,590	85.4	8,336	93.6	6,209	69.7
2023年3月期	77,364	△13.0	4,093	△5.5	4,305	△44.4	3,659	△27.6

	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
2024年3月期	56.48	55.98
2023年3月期	33.45	33.19

(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
2024年3月期	148,678	56,861	38.1	513.95
2023年3月期	154,996	52,937	34.0	480.08

(参考) 自己資本 2024年3月期 56,583百万円 2023年3月期 52,716百万円

<個別業績の前期実績値との差異理由>

当社は、2022年10月1日付で持株会社体制へ移行しました。当事業年度においては、契約済でありました新築分譲マンションの引渡と販売費及び一般管理費の減少により、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	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
(貸貸等不動産関係)	15
(セグメント情報等)	15
(1株当たり情報)	19
(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が5類へ移行したことにより社会活動の正常化が進み、個人消費の回復と雇用・所得環境が改善する下で緩やかな景気の回復が見られました。一方で、地政学リスクや欧米の金融政策に伴う長期金利上昇の影響、円安に伴う物価上昇や中東地域の緊張によるエネルギー資源の価格高騰などにより先行きの不透明感があり、引き続き注視が必要な状況です。

当社グループが属する不動産業界における事業環境は、新築分譲マンションにおいては、原材料高の影響などにより販売価格が上昇しているものの、依然として実需層の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、2023年の全国におけるマンション供給戸数は65,075戸と前年比で10.8%減少となりました。年間供給戸数が7万戸を下回るのは3年ぶりとなりましたが、2023年のマンション平均価格は5,911万円で7年連続の上昇となり、1973年調査開始以来の最高値を更新しております。

建築費動向を考慮しますと、新築分譲マンション市場は今後も、比較的良好な需給バランスの状態が続いていくものと考えております。そのような中、当社グループは2023年売主グループ別供給戸数ランキングで全国5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。

当社グループのパーパス「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。」を具現化するために2030年3月期に向けた「長期ビジョン」を2023年10月に策定いたしました。

「地域社会のタカラであれ。」

不動産デベロッパーには、どんなミライがあるのか。

現場で鍛えたチカラは地域社会の価値になるのか。

ミラースは2030年に向け、自らを改革し答えを出す。

フロー型をストック循環型へつなぎ、私たちはモデルを進化させる。

不動産を街・地域・環境へつなぎ、私たちはドメインを拡張する。

不動産収益を社会価値へつなぎ、私たちはバリューを再定義する。

ミラースは各地域に根ざした「らしさ」を徹底的に学び、

「点」の開発を「線」でつなぎ、「面」の活性化を推進することで、

地域社会にとってタカラのような存在になる。

地域を元気に、日本を元気に、そして世界を元気にする。

策定にあたり、メッセージのメインターゲットを社員とし構成することで、当社グループの社員が自らに問いを発し続け、地域活性に資する存在となって欲しいとの想いを込めております。

また、2030年までに行う具体的な「指標」を別途設定し、長期ビジョンの想いを当社グループ会社の各セグメントに接続し、事業の成長や変化の方向性を揃え、促す役割を果たしています。

今後はこの長期ビジョンに基づき、グループ各社が2030年までのあるべき姿を描いていくとともに、各社の目標と各社員の日々の業務にも反映させることで、「不動産事業」「エネルギー事業」「アセットマネジメント事業」等グループ間の垣根を超えたシナジーを生み出し、不動産総合デベロッパーの枠を超え「未来環境デザイン企業」として、人と地球の未来を幸せにすること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185,194百万円（前年同期比20.7%増）、営業利益15,457百万円（前年同期比119.9%増）、経常利益12,984百万円（前年同期比158.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益8,178百万円（前年同期比78.4%増）となっております。

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162,804百万円（前年同期比17.0%増）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13,849百万円（前年同期比53.1%増）となっております。

<アセットマネジメント事業>

運用報酬については順調に推移しているものの、前連結会計年度にタカラレーベン・インフラ投資法人を連結子会社化したことに伴い、発電施設の取得報酬が減少したため、当事業売上高は734百万円（前年同期比33.0%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7,805百万円（前年同期比85.0%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2,214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76,661戸からの管理収入等により、162,804百万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、13,849百万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、734百万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、7,805百万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185,194百万円と前年同期比20.7%の増加となっております。

<売上原価>

新築分譲マンションの引渡の増加等に伴い、144,603百万円と前年同期比18.8%の増加となっております。

<販売費及び一般管理費>

販売費及び一般管理費は、人的資本やDX基盤の構築への積極的な投資等により、25,133百万円と前年同期比1.8%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こと等により、1,193百万円と前年同期比18.4%の増加となっております。

営業外費用は、支払利息の増加等により、3,666百万円と前年同期比22.0%の増加となっております。

<特別損益>

特別利益は、関係会社株式の売却益を計上したこと等により、709百万円と前年同期比10百万円の増加となっております。

特別損失は、減損損失を計上したこと等により、554百万円と前年同期比347百万円の増加となっております。

以上の結果、当連結会計年度の経営成績は、売上高185,194百万円（前年同期比20.7%増）、営業利益15,457百万円（前年同期比119.9%増）、経常利益12,984百万円（前年同期比158.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益8,178百万円（前年同期比78.4%増）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や収益不動産の売却により、総資産は337,447百万円と前連結会計年度末に比べ4,221百万円減少しております。

<流動資産>

事業用資産を棚卸資産へ振り替えたこと等により、流動資産は191,937百万円と前連結会計年度末に比べ3,208百万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、棚卸資産に振り替えたこと等により、固定資産は145,441百万円と前連結会計年度末に比べ7,442百万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122,537百万円と前連結会計年度末に比べ39,620百万円減少しております。

<固定負債>

新規仕入に伴う長期借入金の増加等により、固定負債は143,240百万円と前連結会計年度末に比べ28,871百万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ことにより、純資産の合計は71,669百万円と前連結会計年度末に比べ6,526百万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、5,263百万円減少し、41,884百万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36,777百万円（前連結会計年度は722百万円の減少）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。

<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26,329百万円（前連結会計年度は46,354百万円の減少）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支出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減少は15,464百万円（前連結会計年度は61,531百万円の増加）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

	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
自己資本比率 (%)	26.5	18.0	19.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	14.6	12.1	16.8
債務償還年数 (年)	5.5	—	5.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	13.1	—	13.6

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

2025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2,150戸）の引渡を想定しており、契約進捗率は61.5%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、バイオマスなど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	205,700百万円	(前年同期比	11.1%増)
営業利益	17,000百万円	(前年同期比	10.0%増)
経常利益	16,000百万円	(前年同期比	23.2%増)
親会社株主に帰属する当期純利益	10,700百万円	(前年同期比	30.8%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)

	2025年3月期 引渡予定戸数(戸)	内契約数(戸)	2026年3月期以降 引渡予定戸数契約数(戸)	合計契約数(戸)
2024年3月末時点	2,200	1,353	148	1,501

(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、期末配当は、1株当たり18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24円となります。その結果、配当性向は32.3%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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	47,872	42,740
受取手形、売掛金及び契約資産	3,477	8,335
販売用不動産	34,147	47,381
販売用発電施設	3,375	65
仕掛販売用不動産	82,713	76,598
未成工事支出金	0	40
その他	17,415	17,053
貸倒引当金	△275	△277
流動資産合計	188,728	191,937
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	33,984	33,724
減価償却累計額	△5,104	△5,969
建物及び構築物(純額)	28,879	27,755
機械装置及び運搬具	57,096	63,287
減価償却累計額	△8,390	△10,834
機械装置及び運搬具(純額)	48,705	52,453
工具、器具及び備品	1,126	1,265
減価償却累計額	△811	△966
工具、器具及び備品(純額)	315	299
土地	41,394	33,759
リース資産	345	345
減価償却累計額	△86	△118
リース資産(純額)	258	226
建設仮勘定	5,808	3,264
有形固定資産合計	125,362	117,759
無形固定資産		
のれん	3,918	3,420
その他	4,457	4,643
無形固定資産合計	8,376	8,063
投資その他の資産		
投資有価証券	2,368	2,597
長期貸付金	830	200
繰延税金資産	4,744	4,258
その他	11,205	12,563
貸倒引当金	△2	△0
投資その他の資産合計	19,145	19,619
固定資産合計	152,884	145,441
繰延資産	56	68
資産合計	341,669	337,447

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	16,342	27,119
短期借入金	92,069	25,621
1年内償還予定の社債	190	2,806
1年内返済予定の長期借入金	25,997	44,102
リース債務	34	34
未払法人税等	4,318	3,571
前受金	10,197	9,167
賞与引当金	699	850
完成工事補償引当金	551	614
その他	11,755	8,648
流動負債合計	162,157	122,537
固定負債		
長期借入金	104,828	130,673
社債	4,015	7,008
リース債務	249	214
役員退職慰労引当金	135	100
退職給付に係る負債	1,100	1,314
資産除去債務	182	200
繰延税金負債	2,509	2,489
その他	1,348	1,239
固定負債合計	114,369	143,240
負債合計	276,527	265,778
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,819	4,819
資本剰余金	4,820	3,375
利益剰余金	55,971	61,514
自己株式	△4,174	△4,066
株主資本合計	61,436	65,643
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△71	127
為替換算調整勘定	3	△36
退職給付に係る調整累計額	8	△17
その他の包括利益累計額合計	△59	73
新株予約権	220	277
非支配株主持分	3,544	5,674
純資産合計	65,142	71,669
負債純資産合計	341,669	337,447

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高	153,472	185,194
売上原価	※1 121,763	※1 144,603
売上総利益	31,708	40,590
販売費及び一般管理費	※2 24,677	※2 25,133
営業利益	7,030	15,457
営業外収益		
受取利息	28	34
受取配当金	233	174
受取手数料	108	122
受取保険金	38	228
持分法による投資利益	—	238
雑収入	599	395
営業外収益合計	1,008	1,193
営業外費用		
支払利息	2,080	2,795
持分法による投資損失	219	—
アレンジメントフィー	165	646
雑損失	540	223
営業外費用合計	3,005	3,666
経常利益	5,033	12,984
特別利益		
段階取得に係る差益	601	—
固定資産売却益	97	—
投資有価証券売却益	—	145
関係会社株式売却益	—	563
特別利益合計	698	709
特別損失		
固定資産売却損	132	—
減損損失	※3 48	※3 508
事務所移転費用	26	31
関係会社株式売却損	—	14
特別損失合計	206	554
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	5,525	13,139
匿名組合損益分配額	△178	147
税金等調整前当期純利益	5,703	12,991
法人税、住民税及び事業税	4,708	4,470
法人税等調整額	△3,451	244
法人税等合計	1,257	4,714
当期純利益	4,445	8,276
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(△)	△138	98
親会社株主に帰属する当期純利益	4,584	8,178

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	4,445	8,276
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△619	198
為替換算調整勘定	3	△40
退職給付に係る調整額	23	△25
その他の包括利益合計	△593	133
包括利益	3,852	8,409
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,990	8,311
非支配株主に係る包括利益	△138	98

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
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
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
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
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

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	4,820	55,971	△4,174	61,436
当期変動額					
剰余金の配当			△2,635		△2,635
親会社株主に帰属する当期純利益			8,178		8,178
連結除外による変動額			1		1
連結子会社の増資による持分の増減		△1,301			△1,301
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△174			△174
自己株式の処分		31		108	140
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△1,444	5,543	108	4,207
当期末残高	4,819	3,375	61,514	△4,066	65,643

	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	△71	3	8	△59	220	3,544	65,142
当期変動額							
剰余金の配当							△2,635
親会社株主に帰属する当期純利益							8,178
連結除外による変動額							1
連結子会社の増資による持分の増減							△1,301
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							△174
自己株式の処分							140
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	198	△40	△25	133	56	2,129	2,319
当期変動額合計	198	△40	△25	133	56	2,129	6,526
当期末残高	127	△36	△17	73	277	5,674	71,669

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	5,703	12,991
減価償却費	3,020	5,370
減損損失	48	508
のれん償却額	390	509
引当金の増減額(△は減少)	99	179
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	141	174
受取利息及び受取配当金	△262	△209
株式報酬費用	327	196
支払利息	2,080	2,795
売上債権の増減額(△は増加)	△65	△4,892
棚卸資産の増減額(△は増加)	△10,509	15,692
仕入債務の増減額(△は減少)	758	10,934
前受金の増減額(△は減少)	2,848	△1,029
その他	△741	1,736
小計	3,839	44,957
利息及び配当金の受取額	256	192
利息の支払額	△2,109	△2,695
法人税等の支払額	△2,709	△5,676
営業活動によるキャッシュ・フロー	△722	36,777
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	△14	△35
定期預金の払戻による収入	150	—
有形固定資産の取得による支出	△19,349	△25,589
有形固定資産の売却による収入	1,933	1,271
無形固定資産の取得による支出	△189	△1,895
関係会社株式の取得による支出	—	△604
長期貸付けによる支出	△450	—
長期貸付金の回収による収入	—	380
投資有価証券の取得による支出	△1,628	△0
投資有価証券の売却による収入	253	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	△26,941	△518
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	445
その他	△117	215
投資活動によるキャッシュ・フロー	△46,354	△26,329
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)	74,783	△67,503
長期借入れによる収入	97,853	124,207
長期借入金の返済による支出	△106,935	△75,498
社債の発行による収入	150	5,745
社債の償還による支出	△2,183	△190
リース債務の返済による支出	△35	△34
非支配株主への払戻による支出	—	△4,768
非支配株主からの払込みによる収入	—	5,761
配当金の支払額	△1,962	△3,161
非支配株主への配当金の支払額	△140	△22
財務活動によるキャッシュ・フロー	61,531	△15,464
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	14,454	△5,017
現金及び現金同等物の期首残高	32,693	47,148
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△246
現金及び現金同等物の期末残高	47,148	41,884

(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63社（前連結会計年度68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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024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	85,033百万円	84,333百万円
借入実行残高	51,105	53,894
差引額	33,928	30,439

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
	△1,032百万円	16百万円

※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34%、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66%、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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
広告宣伝費	5,352百万円	5,336百万円
販売促進費	2,218	2,398
給料手当	4,333	4,536
賞与引当金繰入額	915	1,082
退職給付費用	186	213
役員退職慰労引当金繰入額	27	26
貸倒引当金繰入額	—	1

※3 減損損失

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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、発電施設及び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（508百万円）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	愛媛県松山市	39
発電施設	機械装置及び運搬具	北海道茅部郡	13
ホテル	土地	京都府京都市	408
	土地	京都府京都市	46
合計			508

また、科目別の内訳は、土地494百万円、機械装置及び運搬具13百万円であります。

当社グループは、賃貸不動産、発電施設及び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。

賃貸不動産及びホテルの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。また、発電施設の回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローがマイナスと見込まれるため、回収可能価額を零として評価しております。

（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。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151百万円（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 2022年4月1日 至 2023年3月31日）	当連結会計年度 （自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）
連結貸借対照表計上額		
期首残高	38,805	35,714
期中増減額	△3,091	△4,668
期末残高	35,714	31,045
期末時価	37,254	36,080

- （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（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。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得（11,659百万円）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（17,010百万円）、減価償却費（303百万円）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3,020百万円及び2,165百万円です。

（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。

「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 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。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	156,933	13,849	734	171,517	7,805	179,322
その他の収益	5,871	—	—	5,871	—	5,871
外部顧客への売上高	162,804	13,849	734	177,388	7,805	185,194
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	162,804	13,849	734	177,388	7,805	185,194
セグメント利益又は損失(△)	13,790	2,026	△34	15,782	△325	15,457
セグメント資産	178,033	113,998	935	292,967	7,264	300,232
セグメント負債	157,048	117,604	110	274,763	3,562	278,325
その他の項目						
減価償却費	344	4,585	5	4,935	84	5,020
のれんの償却額	78	—	—	78	—	78
支払利息	1,315	1,544	0	2,860	2	2,862
有形固定資産及び無形固定資産の 増加額	16,320	22,960	0	39,281	1,231	40,513

(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、建設事業やホテル運営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	149,253	177,388
「その他」の区分の売上高	4,219	7,805
セグメント間取引消去	—	—
連結財務諸表の売上高	153,472	185,194

(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	7,271	15,782
「その他」の区分の利益	△241	△325
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	7,030	15,457

(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	304,099	292,967
「その他」の区分の資産	5,373	7,264
本社管理部門に対する債務の相殺消去	△97,348	△62,756
全社資産(注)	129,544	99,971
連結財務諸表の資産合計	341,669	337,447

(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	273,501	274,763
「その他」の区分の負債	3,974	3,562
本社管理部門に対する債務の相殺消去	△44,814	△44,596
全社負債(注)	43,864	32,049
連結財務諸表の負債合計	276,527	265,778

(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	2,553	4,935	86	84	380	350	3,020	5,370
のれんの償却額	78	78	—	—	311	430	390	509
支払利息	1,939	2,860	11	2	129	△66	2,080	2,795
有形固定資産及び無形固定資産の増加(注)	69,445	39,281	96	1,231	△48,704	△13,871	20,837	26,641

(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 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。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	39	13	—	455	—	508

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	558円95銭	596円90銭
1株当たり当期純利益	41円90銭	74円39銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	41円58銭	73円72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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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)	4,584	8,178
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)	4,584	8,178
期中平均株式数 (千株)	109,403	109,938
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)	852	990
(うち新株予約権(千株))	(852)	(990)
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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	2,666	144,942	2,513	134,283	92.6
合計	2,666	144,942	2,513	134,283	92.6

② 契約残高

セグメントの名称	前連結会計年度末 (2023年3月31日現在)		当連結会計年度末 (2024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	1,756	83,122	1,554	71,979	86.6
合計	1,756	83,122	1,554	71,979	86.6

③ 売上高の状況

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	前年同期比(%)
不動産事業 (百万円)	162,804	117.0
エネルギー事業 (百万円)	13,849	153.1
アセットマネジメント事業 (百万円)	734	67.0
報告セグメント計 (百万円)	177,388	118.9
その他 (百万円)	7,805	185.0
合計 (百万円)	185,194	120.7

(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。