



2025年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年5月12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 U R L <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 専務執行役員 （氏名） 中村 大助 T E L 03-6551-2133
定時株主総会開催予定日 2025年6月25日 配当支払開始予定日 2025年6月27日
有価証券報告書提出予定日 2025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（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2025年3月期の連結業績（2024年4月1日～2025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	％
2025年3月期	196,523	6.1	14,364	△7.1	12,427	△4.3	8,207	0.4
2024年3月期	185,194	20.7	15,457	119.9	12,984	158.0	8,178	78.4

（注）包括利益 2025年3月期 8,913百万円（6.0％） 2024年3月期 8,409百万円（118.3％）

	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	％	％	％
2025年3月期	62.69	62.13	11.0	3.5	7.3
2024年3月期	74.39	73.72	12.9	3.8	8.3

（参考）持分法投資損益 2025年3月期 272百万円 2024年3月期 238百万円

（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
2025年3月期	372,508	89,107	22.3	610.61
2024年3月期	337,447	71,669	19.5	596.90

（参考）自己資本 2025年3月期 82,954百万円 2024年3月期 65,717百万円

（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
2025年3月期	7,877	△24,807	22,042	47,008
2024年3月期	36,777	△26,329	△15,464	41,884

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	％	％
2024年3月期	—	6.00	—	18.00	24.00	2,641	32.3	4.2
2025年3月期	—	7.00	—	23.00	30.00	4,074	47.9	5.0
2026年3月期（予想）	—	5.00	—	16.00	21.00		35.7	

3. 2026年3月期の連結業績予想（2025年4月1日～2026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	216,400	10.1	15,500	7.9	12,000	△3.4	8,000	△2.5	58.89

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更：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

2025年3月期	140,300,000株	2024年3月期	121,000,000株
2025年3月期	4,444,408株	2024年3月期	10,902,707株
2025年3月期	130,926,166株	2024年3月期	109,938,968株

(参考) 個別業績の概要

2025年3月期の個別業績（2024年4月1日～2025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	%
2025年3月期	68,227	△23.5	5,366	△29.3	6,468	△22.4	5,343	△13.9
2024年3月期	89,226	15.3	7,590	85.4	8,336	93.6	6,209	69.7

	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
2025年3月期	40.81	40.45
2024年3月期	56.48	55.98

(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
2025年3月期	110,084	57,695	52.1	422.28
2024年3月期	148,678	56,861	38.1	513.95

(参考) 自己資本 2025年3月期 57,369百万円 2024年3月期 56,583百万円

<個別業績の前期実績値との差異理由>

新築分譲マンションの引渡に伴う変動により、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	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(連結貸借対照表に関する注記)	14
(連結損益計算書に関する注記)	14
(賃貸等不動産に関する注記)	15
(セグメント情報等の注記)	16
(1株当たり情報の注記)	20
(重要な後発事象の注記)	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、企業の省力化・デジタル化を中心とする設備投資の活発化や、好調なインバウンド需要等により緩やかな景気の回復が見られました。一方で、国内の物価上昇による個人消費の伸び悩みや海外情勢の不確実性など、今後の経済環境の見通しについては依然として不透明感があり、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市場においては、原材料高や深刻な人手不足による建築コストの高騰といった調達環境を背景に販売価格は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顕在です。エンドユーザーのライフスタイルの多様化や、地方中核都市におけるコンパクトシティ化の推進によって、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の需要も続伸しており、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、2024年の全国における新築分譲マンションの発売戸数は59,467戸と前年比で8.6%減少となりました。年間発売戸数が6万戸を下回るのは4年ぶりとなりましたが、2024年のマンション平均価格は6,082万円（2023年5,910万円、2.9%増）で8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。

なお、同研究所の調べによりますと2025年の全国におけるマンション発売戸数は全国で約6.2万戸を見込んでおり、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2024年売主グループ別供給戸数ランキングで全国7位となり、新築分譲マンション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越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196,523百万円（前年同期比6.1%増）、営業利益14,364百万円（前年同期比7.1%減）、経常利益12,427百万円（前年同期比4.3%減）、親会社株主に帰属する当期純利益8,207百万円（前年同期比0.4%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178,512百万円（前年同期比9.6%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計画の見送り及びケーブル盗難対策や修繕コストの発生により、当事業売上高は9,921百万円（前年同期比28.4%減）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、運用資産規模が着実に積み上がった結果、当事業売上高は1,162百万円（前年同期比58.2%増）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6,927百万円（前年同期比11.2%減）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2,339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79,624戸からの管理収入等により、178,512百万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、9,921百万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、1,162百万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、6,927百万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196,523百万円と前年同期比6.1%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、154,212百万円と前年同期比6.6%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、27,946百万円と前年同期比11.2%の増加となっております。

＜営業外損益＞

営業外収益は、受取保険金が増加したこと等により、1,340百万円と前年同期比12.3%の増加となっております。

営業外費用は、アレンジメントフィーの減少等により、3,278百万円と前年同期比10.6%の減少となっております。

＜特別損益＞

特別利益は、固定資産交換差益の計上があったものの、前連結会計年度は関係会社株式売却益の計上があったこと等により、144百万円と前年同期比565百万円の減少となっております。

特別損失は、関係会社株式評価損及び工事補償損失の計上、事務所移転費用の増加があったこと等により、1,014百万円と前年同期比459百万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196,523百万円（前年同期比6.1%増）、営業利益14,364百万円（前年同期比7.1%減）、経常利益12,427百万円（前年同期比4.3%減）、親会社株主に帰属する当期純利益8,207百万円（前年同期比0.4%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や収益不動産の仕入等により、総資産は372,508百万円と前連結会計年度末に比べ35,060百万円増加しております。

＜流動資産＞

事業用資産の順調な仕入等により、流動資産は215,263百万円と前連結会計年度末に比べ23,325百万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こと等により、固定資産は157,198百万円と前連結会計年度末に比べ11,756百万円増加しております。

＜流動負債＞

短期借入金の増加等により、流動負債は134,075百万円と前連結会計年度末に比べ11,537百万円増加しております。

＜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149,325百万円と前連結会計年度末に比べ6,084百万円増加しております。

＜純資産＞

公募及び第三者割当による新株式発行、親会社株主に帰属する当期純利益の計上、自己株式の処分等により、純資産の合計は89,107百万円と前連結会計年度末に比べ17,438百万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、5,123百万円増加し、47,008百万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7,877百万円（前連結会計年度は36,777百万円の増加）となっております。これは主に売上債権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24,807百万円（前連結会計年度は26,329百万円の減少）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増加は22,042百万円（前連結会計年度は15,464百万円の減少）となっております。これは主に株式の発行による収入及び短期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

	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期
自己資本比率（％）	18.0	19.5	22.3
時価ベースの自己資本比率（％）	12.1	16.8	18.5
債務償還年数（年）	—	5.7	28.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	—	13.6	2.5

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

2026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、2,820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47.8%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	216,400百万円	（前年同期比	10.1%増）
営業利益	15,500百万円	（前年同期比	7.9%増）
経常利益	12,000百万円	（前年同期比	3.4%減）
親会社株主に帰属する当期純利益	8,000百万円	（前年同期比	2.5%減）

（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）

	2026年3月期 引渡予定戸数（戸）	内契約数（戸）	2027年3月期以降 引渡予定戸数契約数（戸）	合計契約数（戸）
2025年3月末時点	2,820（2,150）	1,349（1,005）	300（132）	1,649（1,137）

（ ）内はJV按分後の当社持分戸数です。

（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23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30円となります。その結果、配当性向は47.9%となります。

なお、次期の配当については、2025年5月12日公表の新中期経営計画に掲げております配当性向35%～40%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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	42,740	48,044
受取手形、売掛金及び契約資産	8,335	3,775
販売用不動産	47,381	53,551
販売用発電施設	65	65
仕掛販売用不動産	76,598	92,729
未成工事支出金	40	34
その他	17,053	17,359
貸倒引当金	△277	△297
流動資産合計	191,937	215,263
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	33,724	33,508
減価償却累計額	△5,969	△5,969
建物及び構築物(純額)	27,755	27,539
機械装置及び運搬具	63,287	71,697
減価償却累計額	△10,834	△15,380
機械装置及び運搬具(純額)	52,453	56,316
工具、器具及び備品	1,265	1,673
減価償却累計額	△966	△1,070
工具、器具及び備品(純額)	299	602
土地	33,759	33,826
リース資産	345	355
減価償却累計額	△118	△149
リース資産(純額)	226	205
建設仮勘定	3,264	8,711
有形固定資産合計	117,759	127,201
無形固定資産		
のれん	3,420	3,014
その他	4,643	4,881
無形固定資産合計	8,063	7,895
投資その他の資産		
投資有価証券	2,597	3,125
長期貸付金	200	—
繰延税金資産	4,258	4,680
その他	12,563	14,295
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	19,619	22,100
固定資産合計	145,441	157,198
繰延資産	68	47
資産合計	337,447	372,508

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	17,346	19,899
買掛金	9,772	8,514
短期借入金	25,621	43,238
1年内償還予定の社債	2,806	1,006
1年内返済予定の長期借入金	44,102	39,462
リース債務	34	36
未払法人税等	3,571	2,874
前受金	9,167	7,321
賞与引当金	850	864
完成工事補償引当金	614	891
その他	8,648	9,963
流動負債合計	122,537	134,075
固定負債		
長期借入金	130,673	136,185
社債	7,008	6,887
リース債務	214	188
役員退職慰労引当金	100	59
退職給付に係る負債	1,314	1,408
資産除去債務	200	534
繰延税金負債	2,489	2,773
その他	1,239	1,287
固定負債合計	143,240	149,325
負債合計	265,778	283,401
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,819	9,056
資本剰余金	3,375	8,083
利益剰余金	61,514	66,783
自己株式	△4,066	△1,657
株主資本合計	65,643	82,265
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	127	583
為替換算調整勘定	△36	62
退職給付に係る調整累計額	△17	42
その他の包括利益累計額合計	73	688
新株予約権	277	326
非支配株主持分	5,674	5,826
純資産合計	71,669	89,107
負債純資産合計	337,447	372,508

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
売上高	185,194	196,523
売上原価	※1 144,603	※1 154,212
売上総利益	40,590	42,311
販売費及び一般管理費	※2 25,133	※2 27,946
営業利益	15,457	14,364
営業外収益		
受取利息	34	23
受取配当金	174	153
受取手数料	122	137
受取保険金	228	422
持分法による投資利益	238	272
雑収入	395	330
営業外収益合計	1,193	1,340
営業外費用		
支払利息	2,795	3,017
アレンジメントフィー	646	—
雑損失	223	261
営業外費用合計	3,666	3,278
経常利益	12,984	12,427
特別利益		
段階取得に係る差益	—	0
投資有価証券売却益	145	—
負ののれん発生益	—	0
固定資産交換差益	—	143
関係会社株式売却益	563	—
特別利益合計	709	144
特別損失		
固定資産除却損	—	36
減損損失	※3 508	—
事務所移転費用	31	189
関係会社株式売却損	14	—
関係会社株式評価損	—	506
工事補償損失	—	282
特別損失合計	554	1,014
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	13,139	11,557
匿名組合損益分配額	147	230
税金等調整前当期純利益	12,991	11,326
法人税、住民税及び事業税	4,470	3,843
法人税等調整額	244	△815
法人税等合計	4,714	3,028
当期純利益	8,276	8,298
非支配株主に帰属する当期純利益	98	90
親会社株主に帰属する当期純利益	8,178	8,207

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
当期純利益	8,276	8,298
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	198	456
為替換算調整勘定	△40	98
退職給付に係る調整額	△25	60
その他の包括利益合計	133	614
包括利益	8,409	8,913
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	8,311	8,822
非支配株主に係る包括利益	98	90

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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	3,375	61,514	△4,066	65,643
当期変動額					
新株の発行	4,237	4,237			8,474
剰余金の配当			△2,931		△2,931
親会社株主に帰属する当期純利益			8,207		8,207
連結除外による変動額			△7		△7
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		470		2,408	2,879
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	4,237	4,707	5,268	2,408	16,622
当期末残高	9,056	8,083	66,783	△1,657	82,265

	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	127	△36	△17	73	277	5,674	71,669
当期変動額							
新株の発行							8,474
剰余金の配当							△2,931
親会社株主に帰属する当期純利益							8,207
連結除外による変動額							△7
自己株式の取得							△0
自己株式の処分							2,879
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	456	98	60	614	49	151	816
当期変動額合計	456	98	60	614	49	151	17,438
当期末残高	583	62	42	688	326	5,826	89,107

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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	12,991	11,326
減価償却費	5,370	5,965
減損損失	508	—
事務所移転費用	—	189
関係会社株式評価損	—	506
のれん償却額	509	405
負ののれん発生益	—	△0
引当金の増減額 (△は減少)	179	305
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	174	154
受取利息及び受取配当金	△209	△177
受取保険金	—	△422
株式報酬費用	196	293
支払利息	2,795	3,017
固定資産交換差益	—	△143
売上債権の増減額 (△は増加)	△4,892	4,567
棚卸資産の増減額 (△は増加)	15,692	△12,926
仕入債務の増減額 (△は減少)	10,934	1,308
前受金の増減額 (△は減少)	△1,029	△1,845
その他	1,736	2,351
小計	44,957	14,875
利息及び配当金の受取額	192	162
利息の支払額	△2,695	△3,115
法人税等の支払額	△5,676	△4,467
保険金の受取額	—	422
営業活動によるキャッシュ・フロー	36,777	7,877
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	△35	△194
定期預金の払戻による収入	—	230
有形固定資産の取得による支出	△25,589	△21,010
有形固定資産の売却による収入	1,271	2
無形固定資産の取得による支出	△1,895	△1,079
関係会社株式の取得による支出	△604	△1,723
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	△0	△0
投資有価証券の売却による収入	0	—
会員権の取得による支出	—	△35
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	△518	△1,168
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	102
その他	215	71
投資活動によるキャッシュ・フロー	△26,329	△24,807

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
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）	△67,503	17,618
長期借入れによる収入	124,207	74,604
長期借入金の返済による支出	△75,498	△76,309
社債の発行による収入	5,745	876
社債の償還による支出	△190	△2,806
リース債務の返済による支出	△34	△35
株式の発行による収入	—	8,474
自己株式の処分による収入	—	2,634
自己株式の取得による支出	—	△0
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	△3,161	△2,928
非支配株主への配当金の支払額	△22	△83
財務活動によるキャッシュ・フロー	△15,464	22,042
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	10
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△5,017	5,123
現金及び現金同等物の期首残高	47,148	41,884
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	41,884	47,008

（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。

（連結貸借対照表に関する注記）

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59社（前連結会計年度63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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025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	84,333百万円	90,728百万円
借入実行残高	53,894	55,521
差引額	30,439	35,207

（連結損益計算書に関する注記）

※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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
	16百万円	67百万円

※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33%、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67%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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
広告宣伝費	5,336百万円	5,416百万円
販売促進費	2,398	2,811
給料手当	4,536	5,050
賞与引当金繰入額	1,082	1,174
退職給付費用	213	227
役員退職慰労引当金繰入額	26	1
貸倒引当金繰入額	1	19

※3 減損損失

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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。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748百万円（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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	35,714	31,045
期中増減額	△4,668	△1,056
期末残高	31,045	29,989
期末時価	36,080	33,538

- (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（11,659百万円）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。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得（8,644百万円）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（9,546百万円）、減価償却費（367百万円）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2,165百万円及び4,873百万円です。

（セグメント情報等の注記）

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 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。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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	169,435	9,921	1,162	180,519	6,927	187,446
その他の収益	9,077	—	—	9,077	—	9,077
外部顧客への売上高	178,512	9,921	1,162	189,596	6,927	196,523
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	178,512	9,921	1,162	189,596	6,927	196,523
セグメント利益又は損失（△）	13,130	1,110	268	14,509	△144	14,364
セグメント資産	204,206	114,317	2,528	321,052	5,912	326,965
セグメント負債	177,441	121,844	291	299,577	2,622	302,199
その他の項目						
減価償却費	440	4,479	11	4,930	89	5,020
のれんの償却額	19	—	—	19	—	19
支払利息	1,418	1,338	0	2,757	6	2,763
有形固定資産及び無形固定資産の 増加額	12,259	8,600	102	20,961	48	21,010

（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	177,388	189,596
「その他」の区分の売上高	7,805	6,927
セグメント間取引消去	—	—
連結財務諸表の売上高	185,194	196,523

(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	15,782	14,509
「その他」の区分の利益	△325	△144
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	15,457	14,364

(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	292,967	321,052
「その他」の区分の資産	7,264	5,912
本社管理部門に対する債務の相殺消去	△62,756	△59,419
全社資産(注)	99,971	104,961
連結財務諸表の資産合計	337,447	372,508

(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	274,763	299,577
「その他」の区分の負債	3,562	2,622
本社管理部門に対する債務の相殺消去	△44,596	△42,725
全社負債(注)	32,049	23,926
連結財務諸表の負債合計	265,778	283,401

(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	4,935	4,930	84	89	350	945	5,370	5,965
のれんの償却額	78	19	—	—	430	386	509	405
支払利息	2,860	2,757	2	6	△66	253	2,795	3,017
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額(注)	39,281	20,961	1,231	48	△13,871	660	26,641	21,670

(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 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。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報の注記）

	前連結会計年度 （自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）	当連結会計年度 （自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）
1株当たり純資産額	596円90銭	610円61銭
1株当たり当期純利益	74円39銭	62円69銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	73円72銭	62円13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 2023年4月1日 至 2024年3月31日）	当連結会計年度 （自 2024年4月1日 至 2025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）	8,178	8,207
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）	8,178	8,207
期中平均株式数（千株）	109,938	130,926
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）	990	1,174
（うち新株予約権（千株））	(990)	(1,174)
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	—	—

（重要な後発事象の注記）

該当事項はありません。