



平成25年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年5月14日

上場会社名 株式会社 大京 上場取引所 東
 コード番号 8840 URL http://www.daikyo.co.jp
 代表者 (役職名) 代表執行役社長 (氏名) 山口 陽
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役 グループ経営企画部長 (氏名) 宮川 公之介 (TEL) 03 (3475) 3802
 定時株主総会開催予定日 平成25年6月20日 配当支払開始予定日 平成25年6月21日
 有価証券報告書提出予定日 平成25年6月20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. 平成25年3月期の連結業績(平成24年4月1日~平成25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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期	302,610	1.3	22,101	0.1	20,270	5.4	15,535	28.7
24年3月期	298,696	1.1	22,069	62.3	19,240	78.5	21,787	123.4

(注) 包括利益 25年3月期 15,596百万円(28.3%) 24年3月期 21,739百万円(123.6%)

	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	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	%	%	%
25年3月期	33.25	18.24	12.5	7.2	7.3
24年3月期	47.43	25.59	20.3	6.3	7.4

(参考) 持分法投資損益 25年3月期 -百万円 24年3月期 -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
25年3月期	275,442	131,314	47.7	214.99
24年3月期	290,261	117,629	40.5	184.10

(参考) 自己資本 25年3月期 131,290百万円 24年3月期 117,629百万円

(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
25年3月期	46,523	6,586	24,905	115,706
24年3月期	56,666	1,608	50,150	100,654

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	%	%
24年3月期	-	0.00	-	2.50	2.50	1,104	5.3	1.6
25年3月期	-	0.00	-	3.00	3.00	1,325	9.0	1.5
26年3月期(予想)	-	0.00	-	3.00	3.00		6.6	

上記「配当の状況」は、普通株式に係る配当の状況です。当社が発行する普通株式と権利関係の異なる種類株式(非上場)の配当の状況については、「種類株式の配当の状況」をご覧ください。

3. 平成26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日~平成26年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		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
第2四半期(累計)	155,000	1.1	6,500	43.5	5,500	46.5	11,000	50.4	24.89
通期	330,000	9.1	16,000	27.6	14,500	28.5	21,000	35.2	45.76

上記「連結業績予想」の%表示の記載について、表示方法の変更に伴う遡及処理を行い算出しております。表示方法の変更の詳細については、P.23「4. 連結財務諸表(7)表示方法の変更」をご覧ください。

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 社（社名）、除外 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

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 有
以外の会計方針の変更： 無
会計上の見積りの変更： 有
修正再表示： 無

(注) 当連結会計年度より減価償却方法の変更を行っており、「会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合」に該当しております。詳細は、添付資料P.23「4. 連結財務諸表(6) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(3) 発行済株式数（普通株式）

期末発行済株式数（自己株式を含む）	25年3月期	445,337,738株	24年3月期	445,337,738株
期末自己株式数	25年3月期	3,399,737株	24年3月期	3,380,892株
期中平均株式数	25年3月期	441,948,671株	24年3月期	441,955,224株

(注) 1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、【添付資料】P.38「4. 連結財務諸表(8) 連結財務諸表に関する注記事項(1株当たり情報)」をご覧ください。

監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、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。なお、業績予想に関する事項は、【添付資料】P.7「1. 経営成績・財政状態に関する分析(1) 経営成績に関する分析(次期の見通し)」をご覧ください。

当社は、平成25年5月22日に機関投資家およびアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。当日使用する決算説明資料につきましては、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

種類株式の配当の状況

普通株式と権利関係の異なる種類株式に係る1株当たり配当金の内訳および配当金総額は以下のとおりです。

(第1種優先株式)

	年間配当金					配当金総額 (合計)
	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
24年3月期				8.88	8.88	88
25年3月期				8.84	8.84	88
26年3月期(予想)				8.44	8.44	84

(第2種優先株式)

	年間配当金					配当金総額 (合計)
	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
24年3月期				8.88	8.88	99
25年3月期				8.84	8.84	99
26年3月期(予想)				8.44	8.44	94

(第4種優先株式)

	年間配当金					配当金総額 (合計)
	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
24年3月期				8.00	8.00	150
25年3月期				8.84	8.84	165
26年3月期(予想)				8.44	8.44	158

(第7種優先株式)

	年間配当金					配当金総額 (合計)
	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
24年3月期				10.00	10.00	250
25年3月期				10.00	10.00	250
26年3月期(予想)				9.00	9.00	225

(第8種優先株式)

	年間配当金					配当金総額 (合計)
	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
24年3月期				10.00	10.00	235
25年3月期				10.00	10.00	235
26年3月期(予想)				9.00	9.00	212

添付資料の目次

1 . 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	8
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	10
2 . 企業集団の状況	11
3 . 経営方針	13
(1) 会社の経営の基本方針	13
(2) 目標とする経営指標	13
(3) 中期的な経営戦略および対処すべき課題	13
4 . 連結財務諸表	16
(1) 連結貸借対照表	16
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	18
連結損益計算書	18
連結包括利益計算書	19
(3) 連結株主資本等変動計算書	20
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	22
(5) 継続企業の前提に関する注記	23
(6) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	23
(7) 表示方法の変更	23
(8) 連結財務諸表に関する注記事項	25
(連結貸借対照表関係)	25
(連結損益計算書関係)	27
(連結包括利益計算書関係)	28
(連結株主資本等変動計算書関係)	29
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	31
(セグメント情報等)	33
(1 株当たり情報)	38
(重要な後発事象)	39

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

業績全般

当連結会計年度におけるわが国経済は、震災からの復旧・復興により内需は改善方向に向かい始めましたが、円高の長期化や海外経済の減速による影響を背景に弱含みで推移いたしました。しかしながら、昨年末からの政府、日銀の経済・金融政策への期待を背景に、消費マインドなど景況感は改善しつつあり、引き続き海外景気による下振れリスクは存在するものの、持ち直しの動きが見られるようになりました。

マンション市場におきましては、供給エリアの需給バランスを引き続き注視する必要がある一方、需要は底堅く、低金利や住宅取得優遇政策を背景に、契約率はおおむね堅調に推移いたしました。また今年に入り、金利や価格等の先高感が購入検討者のマインドに影響を与えるなど、さらなる改善の動きが見受けられました。

このような事業環境のもと当連結会計年度の業績は、営業収入が3,026億10百万円（前年同期比39億13百万円増、1.3%増）、営業利益は221億1百万円（同32百万円増、0.1%増）、経常利益は202億70百万円（同10億30百万円増、5.4%増）、当期純利益は、155億35百万円（同62億52百万円減、28.7%減）となりました。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	増減
営業収入	298,696	302,610	3,913
営業利益	22,069	22,101	32
経常利益	19,240	20,270	1,030
当期純利益	21,787	15,535	6,252

セグメント別の概況

セグメントごとの業績は次のとおりであります。なお、各セグメントの金額はセグメント間取引を含んでおります。

〔セグメント別業績〕

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		増減	
	営業収入	営業利益	営業収入	営業利益	営業収入	営業利益
不動産開発事業	165,362	16,073	158,899	14,923	6,463	1,150
不動産管理事業	111,430	8,209	122,620	8,317	11,190	108
不動産流通事業	20,588	448	23,183	1,223	2,595	1,672
その他	3,009	329	-	-	3,009	329
調整額(消去又は全社)	1,693	2,094	2,092	2,362	399	268
合計	298,696	22,069	302,610	22,101	3,913	32

不動産開発事業

主力のマンション販売において、物件の引渡戸数を前年同期に比べて少なく計画していたことから、売上戸数は3,961戸(前年同期比192戸減)、売上高は1,527億49百万円(同52億61百万円減)となり、不動産開発事業の営業収入は1,588億99百万円(同64億63百万円減)、営業利益は149億23百万円(同11億50百万円減)となりました。

なお、当連結会計年度末におけるマンション既契約残高は1,612戸、650億90百万円(前期末比666戸減、268億54百万円減)となりました。

<主な売上計上物件(マンション分譲)>

ライオンズ志木グランフォート	埼玉県新座市
ライオンズ外苑の杜	東京都新宿区
ライオンズ鳴子グランヒルフォート	愛知県名古屋市
ライオンズ大森西グランフォート	東京都大田区
ライオンズ東京根岸グランフォート	東京都台東区

営業収入内訳

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		増減
	戸数	金額	戸数	金額	
不動産販売		162,996		155,195	7,800
その他		2,366		3,704	1,337
合計		165,362		158,899	6,463

不動産販売の状況

(単位：百万円)

区分		前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		増減	
		戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額
		契約実績	マンション	3,628戸	138,412	3,295戸	125,895
	戸建	7戸	504	11戸	731	4戸	227
	その他	-	4,480	-	2,092	-	2,387
	合計	3,635戸	143,397	3,306戸	128,719	329戸	14,677
売上実績	マンション	4,153戸	158,011	3,961戸	152,749	192戸	5,261
	戸建	7戸	504	6戸	426	1戸	77
	その他	-	4,480	-	2,019	-	2,461
	合計	4,160戸	162,996	3,967戸	155,195	193戸	7,800
契約残高	マンション	2,278戸	91,944	1,612戸	65,090	666戸	26,854
	戸建	-戸	-	5戸	304	5戸	304
	その他	-	-	-	73	-	73
	合計	2,278戸	91,944	1,617戸	65,468	661戸	26,476

(注) 契約残高は連結会計年度末の残高であります。

不動産管理事業

管理受託収入は、(株)グランドアメニティを連結子会社化したことなどにより700億42百万円（前年同期比61億31百万円増）となりました。また、請負工事収入は、マンションの計画修繕工事およびリフォーム工事が増加したことなどにより、469億23百万円（同41億64百万円増）となりました。

これらの結果、不動産管理事業の営業収入は1,226億20百万円（同111億90百万円増）、営業利益は83億17百万円（同1億8百万円増）となりました。

なお、当連結会計年度末における請負工事受注残高は157億53百万円（前期末比7億92百万円増）となりました。

営業収入内訳

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	増減
管理受託	63,911	70,042	6,131
請負工事	42,759	46,923	4,164
その他	4,759	5,654	894
合計	111,430	122,620	11,190

マンション管理受託戸数

区分	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)	増減
マンション管理受託戸数	408,184戸	443,471戸	35,287戸

請負工事の状況

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)	増減
受注残高	14,961	15,753	792

不動産流通事業

中古マンション市場の良好な市場環境を背景に、前連結会計年度より着手した業務改革の成果もあり、売買仲介の取扱件数および不動産販売の売上戸数がそれぞれ増加し、売買仲介収入は65億99百万円（前年同期比3億80百万円増）、不動産販売収入は117億79百万円（同24億46百万円増）となりました。

これらの結果、不動産流通事業の営業収入は231億83百万円（同25億95百万円増）、営業利益は12億23百万円（同16億72百万円増）となりました。

営業収入内訳

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		増減
売買仲介		6,218		6,599	380
不動産販売		9,332		11,779	2,446
賃貸管理等		4,581		4,336	245
その他		454		467	13
合計		20,588		23,183	2,595

売買仲介取扱実績

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		増減
取扱件数		4,854件		5,499件	645件
取扱高		182,438		187,673	5,235

不動産販売の状況

(単位：百万円)

区分		前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		増減	
		戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額
		売上実績	マンション	322戸	6,000	595戸	11,355
その他	-		3,332	-	424	-	2,907
合計	322戸		9,332	595戸	11,779	273戸	2,446

(次期の見通し)

次期の見通しにつきましては、営業収入は3,300億円（前年同期比273億89百万円増）、営業利益は160億円（同61億1百万円減）、経常利益は145億円（同57億70百万円減）および当期純利益は210億円（同54億64百万円増）を予定しております。

平成25年4月1日に連結子会社化した(株)穴吹工務店が寄与し営業収入は増収となるものの、不動産開発事業においてマンション販売の仕入れを厳選した結果、次期のボリュームが減少するため、営業利益および経常利益は減益となる見込みです。また、(株)穴吹工務店の連結子会社化に伴う負ののれん発生益が特別利益に計上されることから、当期純利益は増益となる見込みです。

(単位：百万円)

	25年3月期	26年3月期	増減
営業収入	302,610	330,000	27,389
営業利益	22,101	16,000	6,101
経常利益	20,270	14,500	5,770
当期純利益	15,535	21,000	5,464

セグメント別業績の見通しは次のとおりであります。

不動産開発事業においては、マンション販売のボリューム減少により減収減益となる見込みですが、不動産管理事業および不動産流通事業においては、既存各社の業績に加え、新たに連結子会社となる(株)穴吹コミュニティ（不動産管理事業）および(株)穴吹不動産センター（不動産流通事業）等の業績が寄与し増収増益となる見込みです。

〔セグメント別業績予想〕

(単位：百万円)

区分	25年3月期		26年3月期		増減	
	営業収入	営業利益	営業収入	営業利益	営業収入	営業利益
不動産開発事業	158,899	14,923	142,000	8,000	16,899	6,923
不動産管理事業	122,620	8,317	155,000	10,000	32,379	1,682
不動産流通事業	23,183	1,223	37,000	1,500	13,816	276
調整額（消去又は全社）	2,092	2,362	4,000	3,500	1,907	1,137
合計	302,610	22,101	330,000	16,000	27,389	6,101

(2) 財政状態に関する分析

(資産、負債、純資産及びキャッシュ・フローの状況に関する分析)

連結財政状態

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)	増減
総資産	290,261	275,442	14,818
内、たな卸不動産	130,412	94,559	35,852
負債	172,632	144,127	28,504
内、有利子負債	91,032	69,164	21,868
純資産	117,629	131,314	13,685
内、自己資本	117,629	131,290	13,660
自己資本比率	40.5%	47.7%	7.2p

当連結会計年度末における総資産は、2,754億42百万円（前期末比148億18百万円減）となりました。これは、現金及び預金が183億54百万円増加した一方、たな卸不動産が358億52百万円減少したことなどによるものであります。

負債は、1,441億27百万円（同285億4百万円減）となりました。これは、主に有利子負債が218億68百万円、支払手形及び買掛金が66億50百万円それぞれ減少したことによるものであります。なお、資金調達の機動性確保を目的として、コミットメントライン（融資枠100億円）を金融機関との間で設定しております。

純資産は、1,313億14百万円（同136億85百万円増）となりました。これは、普通株式および優先株式に係る配当金19億29百万円の支払いを行った一方、当期純利益の計上により、利益剰余金が136億5百万円増加したことなどによるものであります。また、自己資本比率は47.7%（同7.2ポイント増）、1株当たり純資産額は214円99銭（同30円89銭増）となりました。

連結キャッシュ・フローの状況

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、1,157億6百万円（前期末比150億51百万円増）となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において、営業活動による資金の増加は465億23百万円（前年同期は566億66百万円の増加）となりました。これは、仕入債務の減少などにより資金が減少した一方、税金等調整前当期純利益の計上およびたな卸不動産の減少などにより資金が増加したこと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）

当連結会計年度において、投資活動による資金の減少は65億86百万円（前年同期は16億8百万円の増加）となりました。これは、主に固定資産の取得および子会社株式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）

当連結会計年度において、財務活動による資金の減少は249億5百万円（前年同期は501億50百万円の減少）となりました。これは、社債の発行により資金が増加した一方、借入金の返済および社債の償還により資金が減少したことなどによるものであります。

（キャッシュ・フロー関連指標の推移）

	21年3月期	22年3月期	23年3月期	24年3月期	25年3月期
自己資本比率	17.1%	26.4%	30.3%	40.5%	47.7%
時価ベースの自己資本比率	14.6%	33.8%	29.9%	46.3%	60.7%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	3.7年	84.0年	2.9年	1.6年	1.5年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	13.4倍	0.7倍	18.0倍	23.8倍	32.9倍

（注）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

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：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

各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

株式時価総額は、期末月の月中平均株価 × 期末発行済株式数（自己株式控除後） + 優先株式発行総額により算出しております。

営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。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。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の株主の皆さまに対する利益還元は、持続的な企業価値の向上と株主価値の増大を通して実施していくという基本方針のもと、健全な財務体質を維持しつつ、成長に向けた投資ならびに安定した配当を行ってまいります。

当期の期末配当につきましては、業績等を勘案し、1株当たり3円といたしました。

また、次期(平成26年3月期)の期末配当につきましても、1株当たり3円とする予定です。

2. 企業集団の状況

当連結会計年度末現在、当社グループは、商品・サービス別に事業活動を行う当社および子会社14社（国内12社、海外2社）で構成され、不動産開発事業、不動産管理事業および不動産流通事業を行っております。

各事業の内容と当社および主な関係会社の当該事業における位置付けは、次のとおりであります。
なお、これらの区分は後記セグメント情報の区分と同一であります。

《不動産開発事業》

当社は、マンションの開発・分譲およびそれに附帯する事業を行っております。

《不動産管理事業》

(株)大京アステージは、マンションの管理業務、計画修繕工事およびマンションの入居者向けサービス等を行っております。

(株)大京エル・デザインは、リフォーム工事およびマンションの入居者向けサービス等を行っております。

(株)大京ライフは、マンションの管理員請負業務等を行っております。

(株)ジャパン・リビング・コミュニティは、マンションの管理業務等を行っております。

(株)グランドアメニティは、マンションの管理業務、ビル・賃貸管理業務を行っております。

オリックス・ファシリティーズ(株)は、オフィスビル、商業施設等を中心としたビル管理業務、ビル等の新築設備工事および解体工事等を行っております。

(株)アベックス和光は、電気設備工事を中心に、計装工事・空調衛生設備工事などの工事業業を行っております。

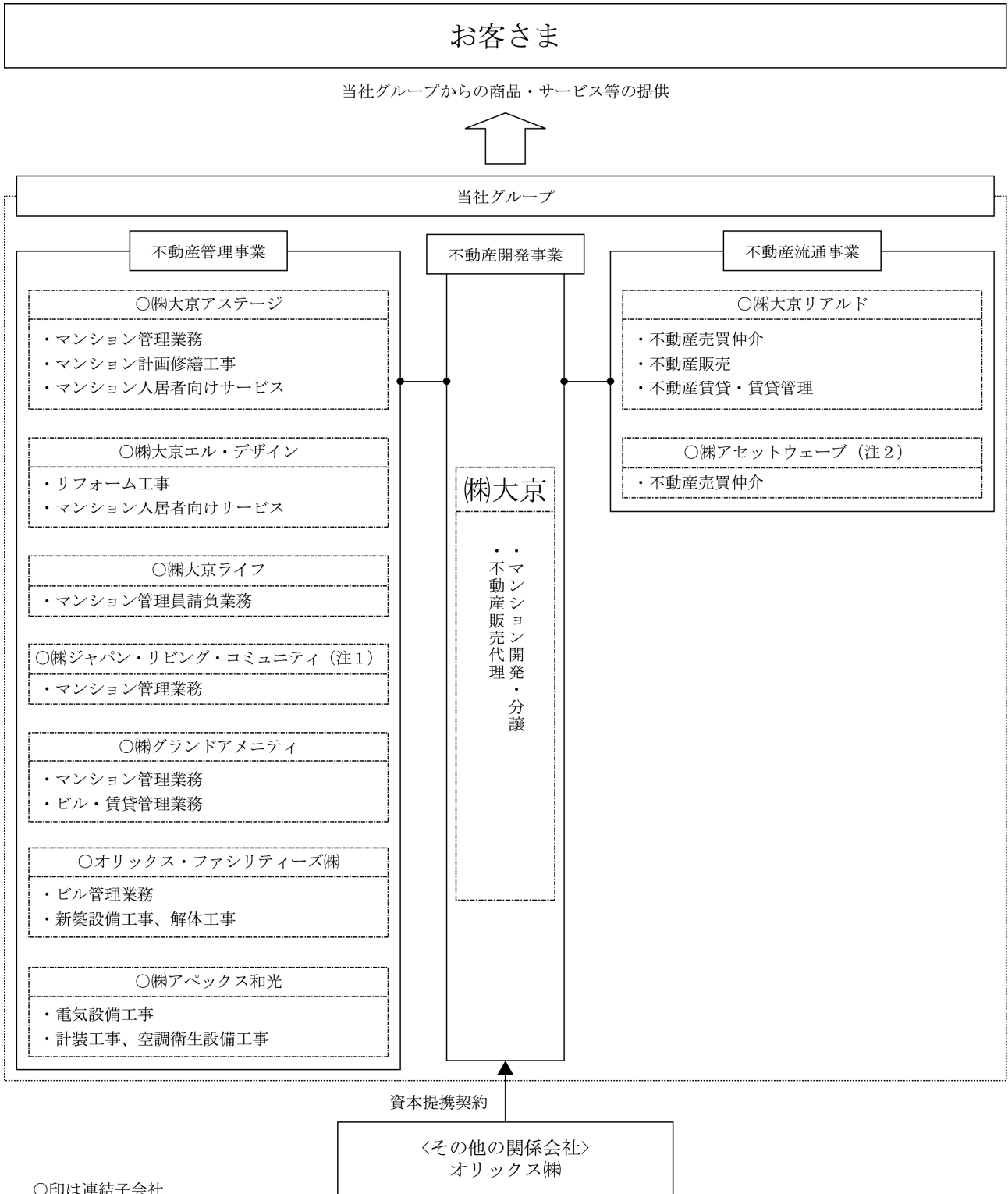
《不動産流通事業》

(株)大京リアルドは、マンション等不動産の売買仲介、不動産販売および賃貸・賃貸管理を行っております。

(株)アセットウェーブは、事業用等不動産の売買仲介等を行っております。

以上の状況について事業系統図に示すと次のとおりであります。

【事業系統図】



(注) 1 平成25年4月1日付で、(株)ジャパン・リビング・コミュニティは(株)大京アステージに吸収合併されました。
 2 平成25年4月1日付で、(株)アセットウェーブは(株)大京アセットウェーブに社名を変更いたしました。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「グループの力をあわせ、あらゆるライフステージに応える住まいとサービスを提供し、『住文化』の未来を創造する」という経営理念に基づき、グループビジョンの実現に向けて、次の4つの経営基本方針を掲げ、企業価値の最大化を図ってまいります。

(グループビジョン)

お客さまに選ばれる住生活をコアとした新しい「不動産サービス事業」

(経営の基本方針)

・顧客価値経営の実践

お客さま満足度の向上と、グループ連携の深化により顧客価値経営を実践する。

・収益力

先見性の向上と収益の安定化により、企業価値を最大化する。

・コンプライアンス

社員一人ひとりが誠実で正しい行動を心がけ、企業の社会的責任を認識し、社会に貢献する企業であり続ける。

・コミュニケーション

コミュニケーションを重視し、グループ・部門・上下間の知恵を融合・発展させ、グループの継続的成長を図る。

(2) 目標とする経営指標

経営指標としては、収益性と効率性の高さをあらかず総合指標として、ROE(自己資本利益率)を採用し、10%超を維持していくことを目標に掲げております。

(3) 中期的な経営戦略および対処すべき課題

世界経済は、欧州の債務問題を背景として減速の動きが広がりましたが、年明け以降はアメリカの経済が回復基調にあることなどから底堅さが見られており、今後は緩やかな回復が続くものと思われま。国内経済においては金融緩和策などを受けた円高の是正や株高により、企業収益が改善され始めておりますが、家計への波及には時間がかかることが予想されます。また、少子高齢化や単身世帯の増加による社会構造やライフスタイルの変化などにより、お客さまの求められるニーズも多様化していくものと思われま。

このような事業環境のもと、当社グループではお客さまに選ばれる住生活をコアとした新しい「不動産サービス事業」グループの実現を目指し、引き続き既存事業におけるイノベーションと国内外の新たなビジネス領域へのチャレンジを推進してまいります。

フロー事業

・不動産開発事業

昨年末以降の政府、日銀の経済・金融政策への期待を背景に、景況感は改善しつつあり、新築マンション分譲事業における、用地仕入・販売ともに同業他社との競争は激しさを増しております。

このような状況の下、当社グループにおいては、商品企画における環境配慮型の先進的技術等の導入に引き続き積極的に取り組むほか、マーケットに対する感度を一層高めることで、マーケティング力やプライシング力の強化を図ってまいります。

また、連結子会社化した穴吹工務店については、用地情報の共有化や同社のマンション建設ノウハウの活用などのシナジーを創出し、同事業の主力である『ファミリーマンション分譲事業』における一定の事業規模確保に努めつつ、その競争力と収益力のさらなる向上を目指してまいります。

加えて、『戸建事業』や『販売受託事業』など新築マンション分譲以外の関連ビジネスの拡大に取り組むほか、高齢者ビジネス等の新たな収益機会の獲得にもチャレンジしてまいります。

ストック事業

・不動産管理事業

近年、同事業における主要顧客であるマンション管理組合さまやビル・施設オーナーさまのコスト削減意識は高まっており、加えて平成26年・平成27年に消費税率の引き上げが予定される中、管理受託においては管理費等の減額要請が、請負工事においては低採算工事案件がそれぞれ増加する可能性が懸念されます。

そのため、当社グループにおきましては、提案力強化や各種サービスの拡充に取り組むことでお客さま満足度の向上を目指し、お客さまとのリレーションを一層強化することで管理ストックからの受注確保に努めてまいります。

あわせて、当社グループのマンション管理会社2社の統合など、セグメント内における重複拠点や機能等の見直しによる効率化の推進や、経費削減に向けた取り組みにも注力するほか、資材調達におけるスケールメリットの活用や外注費用の削減等において穴吹工務店のリソース等も有効に活用し、収益性の向上を図ってまいります。

一方で、同セグメント内におけるリフォーム・インテリア、居住者サービスなどのグループ収益拡大のための成長ドライバーとなるマンション管理ストックの拡大、ビル・施設管理やそこから派生する工事件数増加の源となる年間契約残高の増加、また、ビル・施設関連におけるアベックス和光のリソースが活用可能な太陽光発電関連ビジネスなどの成長分野における事業の拡大等により、収益規模の拡大にも積極的に取り組んでまいります。

・不動産流通事業

中古マンション市場における良好な市場環境を背景に、前期に着手した業務改革の成果も顕在化した結果、同事業につきましては当期業績においてV字回復を果たすことができました。この勢いを持続し、さらなる加速を目指すためには、インターネットの活用等をはじめとする各種施策の継続的な実施はもとより、経営資源の効果的な配分や人財の確保、育成等が必要となります。

このような状況の下、当社グループにおいては今後、東日本を中心とする従前の主要ビジネスエリアに穴吹工務店の主要ビジネスエリアである西日本エリアが加わり、あわせて拠点・人財も配置されることで、これまでカバーしきれなかったお客さまへの対応が可能になります。この基盤を有効に活用することに加え、お客さまとのタッチポイント強化のための既存店舗のリニューアルや路面店舗化、新規出店も推進することにより、売買仲介における取扱件数のさらなる拡大を図ってまいります。

不動産販売につきましては、常に市場環境を注視しリスク管理を徹底する一方で、「リノアルファ」ブランドによる中古マンション販売戸数の拡大を図るほか、1棟リノベーションマンションについても新たにスタートし、事業の多様化にも取り組んでまいります。

また、賃貸管理につきましては、サービス力の向上等により戸数の拡大を進める一方、管理解約の抑制に努めてまいります。

4 . 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	97,679	1 116,033
受取手形及び売掛金	11,015	1, 5 12,666
有価証券	1 3,054	99
販売用不動産	1 20,843	1 20,836
仕掛販売用不動産	1 89,656	1 57,021
開発用不動産	1 19,912	1 16,701
その他のたな卸資産	1,391	1,391
繰延税金資産	6,239	4,423
その他	1 8,139	1 7,005
貸倒引当金	38	26
流動資産合計	257,895	236,152
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,515	5,904
減価償却累計額	3,208	2,895
建物及び構築物(純額)	2,307	1 3,008
土地	9,329	1 12,347
その他	1,240	1,381
減価償却累計額	726	859
その他(純額)	514	521
有形固定資産合計	12,151	15,878
無形固定資産		
のれん	4 11,166	4 11,131
その他	1,352	3,797
無形固定資産合計	12,519	14,928
投資その他の資産		
投資有価証券	1 1,444	1, 2 1,804
繰延税金資産	462	438
その他	1 6,056	1 6,522
貸倒引当金	267	282
投資その他の資産合計	7,695	8,483
固定資産合計	32,366	39,289
資産合計	290,261	275,442

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5 40,599	5 33,949
短期借入金	1 24,121	1 19,903
コマーシャル・ペーパー	500	-
1年内償還予定の社債	10,000	-
未払法人税等	1,097	1,127
前受金	14,937	10,388
賞与引当金	1,561	1,655
役員賞与引当金	36	61
その他	12,895	15,556
流動負債合計	105,750	82,643
固定負債		
社債	-	7,000
長期借入金	1 56,298	1 42,180
繰延税金負債	0	654
退職給付引当金	3,863	4,637
役員退職慰労引当金	228	284
その他	6,491	6 6,726
固定負債合計	66,881	61,484
負債合計	172,632	144,127
純資産の部		
株主資本		
資本金	41,171	41,171
資本剰余金	38,098	38,098
利益剰余金	39,580	53,186
自己株式	1,310	1,314
株主資本合計	117,540	131,142
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	126	192
為替換算調整勘定	37	44
その他の包括利益累計額合計	88	147
少数株主持分	-	24
純資産合計	117,629	131,314
負債純資産合計	290,261	275,442

(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 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
営業収入	298,696	302,610
営業原価	1 251,985	1 253,975
売上総利益	46,711	48,635
販売費及び一般管理費	2 24,642	2 26,533
営業利益	22,069	22,101
営業外収益		
受取利息	55	171
受取配当金	17	21
固定資産税等精算金	51	87
臨時特例企業税還付金等	-	146
その他	379	275
営業外収益合計	503	701
営業外費用		
支払利息	2,494	1,444
借入手数料	402	648
その他	435	439
営業外費用合計	3,332	2,532
経常利益	19,240	20,270
特別利益		
固定資産売却益	3 2	-
負ののれん発生益	-	605
関係会社株式売却益	2,175	-
特別利益合計	2,178	605
特別損失		
固定資産売却損	4 0	4 11
固定資産除却損	5 136	5 92
減損損失	-	6 624
その他	3	37
特別損失合計	140	765
税金等調整前当期純利益	21,278	20,111
法人税、住民税及び事業税	1,470	2,562
法人税等調整額	1,979	2,011
法人税等合計	508	4,573
少数株主損益調整前当期純利益	21,787	15,537
少数株主利益	-	2
当期純利益	21,787	15,535

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	21,787	15,537
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	44	66
為替換算調整勘定	3	7
その他の包括利益合計	47	59
包括利益	21,739	15,596
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	21,739	15,594
少数株主に係る包括利益	-	2

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	41,171	41,171
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	41,171	41,171
資本剰余金		
当期首残高	38,098	38,098
当期変動額		
自己株式の処分	3	0
利益剰余金から資本剰余金への振替	3	0
当期変動額合計	-	-
当期末残高	38,098	38,098
利益剰余金		
当期首残高	18,631	39,580
当期変動額		
剰余金の配当	834	1,929
当期純利益	21,787	15,535
利益剰余金から資本剰余金への振替	3	0
当期変動額合計	20,949	13,605
当期末残高	39,580	53,186
自己株式		
当期首残高	1,315	1,310
当期変動額		
自己株式の取得	1	4
自己株式の処分	6	0
当期変動額合計	4	3
当期末残高	1,310	1,314
株主資本合計		
当期首残高	96,586	117,540
当期変動額		
剰余金の配当	834	1,929
当期純利益	21,787	15,535
自己株式の取得	1	4
自己株式の処分	2	0
利益剰余金から資本剰余金への振替	-	-
当期変動額合計	20,954	13,601
当期末残高	117,540	131,142

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	171	126
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	44	66
当期変動額合計	44	66
当期末残高	126	192
為替換算調整勘定		
当期首残高	34	37
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3	7
当期変動額合計	3	7
当期末残高	37	44
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	136	88
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	47	59
当期変動額合計	47	59
当期末残高	88	147
少数株主持分		
当期首残高	-	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	24
当期変動額合計	-	24
当期末残高	-	24
純資産合計		
当期首残高	96,723	117,629
当期変動額		
剰余金の配当	834	1,929
当期純利益	21,787	15,535
自己株式の取得	1	4
自己株式の処分	2	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	47	83
当期変動額合計	20,906	13,685
当期末残高	117,629	131,314

(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 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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	21,278	20,111
減価償却費	640	851
減損損失	-	624
貸倒引当金の増減額(は減少)	194	0
のれん償却額	827	921
負ののれん発生益	-	605
受取利息及び受取配当金	72	192
支払利息	2,494	1,444
関係会社株式売却損益(は益)	2,175	-
固定資産除売却損益(は益)	134	103
売上債権の増減額(は増加)	1,709	262
前受金の増減額(は減少)	1,794	4,792
たな卸不動産の増減額(は増加)	38,480	35,549
仕入債務の増減額(は減少)	3,247	7,835
預り金の増減額(は減少)	321	1,112
その他	937	1,343
小計	59,897	48,372
利息及び配当金の受取額	72	188
利息の支払額	2,495	1,414
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	808	622
営業活動によるキャッシュ・フロー	56,666	46,523
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	1,058	5,290
有形及び無形固定資産の売却による収入	5	849
有価証券の取得による支出	-	99
有価証券の売却及び償還による収入	30	55
投資有価証券の取得による支出	1	1
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	² 2,258
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	² 44
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	³ 2,709	-
その他	75	114
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,608	6,586
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)	893	2,238
コマーシャル・ペーパーの純増減額(は減少)	3,500	500
長期借入れによる収入	31,084	26,751
長期借入金の返済による支出	62,967	43,903
社債の発行による収入	-	6,955
社債の償還による支出	13,000	10,000
配当金の支払額	834	1,922
その他	39	47
財務活動によるキャッシュ・フロー	50,150	24,905
現金及び現金同等物に係る換算差額	3	19
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	8,120	15,051
現金及び現金同等物の期首残高	92,534	100,654
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 100,654	¹ 115,706

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

なお、これによる当連結会計年度の営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(7) 表示方法の変更

(連結損益計算書)

1 前連結会計年度において営業外収益に計上しておりました「違約金収入」および「ローン事務手数料」については、当連結会計年度より「営業収入」に計上する方法に変更いたしました。この変更は、当該収益が当社の事業活動の結果であり、損益区分をより適切に表示するために行ったものであります。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、営業外収益の「違約金収入」に表示していた108百万円および「ローン事務手数料」に表示していた179百万円は、「営業収入」として組み替えております。

2 前連結会計年度において営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「共同事業受取利息」については、金額的重要性が増したことにより表示方法を検討した結果、会計事象をより適切に反映するため、当連結会計年度より営業外収益の「受取利息」に含めて表示する方法に変更いたしました。併せて、前連結会計年度において営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「共同事業支払利息」については、当連結会計年度より営業外費用の「支払利息」に含めて表示する方法に変更いたしました。また、前連結会計年度において営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「固定資産税等精算金」については、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。これらの表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、営業外収益の「その他」に表示していた366百万円は、「受取利息」16百万円、「固定資産税等精算金」51百万円、「その他」298百万円として組み替えております。また営業外費用の「その他」に表示していた551百万円は、「支払利息」115百万円、「その他」435百万円として組み替えております。

3 前連結会計年度において区分掲記しておりました営業外収益の「仕入割引」については、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、営業外収益の「仕入割引」に表示していた80百万円は、「その他」として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

連結損益計算書の表示方法の変更に伴い、前連結会計年度において、営業活動によるキャッシュ・フローの「税金等調整前当期純利益」に含めて表示しておりました「共同事業受取利息」については、当連結会計年度より「受取利息及び受取配当金」および「利息及び配当金の受取額」に含めて表示する方法に変更いたしました。併せて、前連結会計年度において、営業活動によるキャッシュ・フローの「税金等調整前当期純利益」に含めて表示しておりました「共同事業支払利息」については、「支払利息」および「利息の支払額」に含めて表示する方法に変更いたしました。これらの表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、営業活動によるキャッシュ・フローの「税金等調整前当期純利益」に表示していた「共同事業受取利息」16百万円は、「受取利息及び受取配当金」16百万円、「利息及び配当金の受取額」16百万円として組み替えております。また、営業活動によるキャッシュ・フローの「税金等調整前当期純利益」に表示していた「共同事業支払利息」115百万円は、「支払利息」115百万円、「利息の支払額」115百万円として組み替えております。

(8) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

1 これらの資産のうち担保に供している資産と担保付債務は次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
	百万円	百万円
現金及び預金	-	90
受取手形及び売掛金	-	51
販売用不動産	1,115	778
仕掛販売用不動産	43,841	15,966
開発用不動産	7,216	4,040
建物及び構築物	-	91
土地	-	144
その他(投資その他の資産)	1,352	1,352
計	53,525	22,514

(2) 担保付債務

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
	百万円	百万円
短期借入金	15,442	5,291
長期借入金	29,227	12,576
計	44,670	17,867

また、上記以外に住宅瑕疵担保履行法に基づく保証供託金および営業保証供託金として差し入れている資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
	百万円	百万円
有価証券	50	-
その他(流動資産)	5	5
投資有価証券	52	53
その他(投資その他の資産)	625	762

2 非連結子会社および関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
	百万円	百万円
投資有価証券(株式)	-	188

3 保証債務

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
	百万円	百万円
顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務	42,464	33,591
非連結子会社の金融機関からの借入に対する連帯保証債務	-	12
計	42,464	33,603

4 のれん及び負ののれんの表示

のれん及び負ののれんは相殺表示しております。相殺前の金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
	百万円	百万円
のれん	11,697	11,622
負ののれん	530	491
差引	11,166	11,131

5 連結会計年度末日満期手形の処理

連結会計年度末日満期手形は手形交換日をもって決済処理をしております。従って、連結会計年度末日が金融機関の休日であったため、連結会計年度末日満期手形が以下の科目に含まれております。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
	百万円	百万円
受取手形	-	112
支払手形	3,084	4,288

6 企業結合に係る特定勘定

前連結会計年度(平成24年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(平成25年3月31日)

固定負債「その他」に企業結合に係る特定勘定319百万円が含まれております。これは、当社の連結子会社であるオリックス・ファシリティーズ(株)が平成25年3月29日付で(株)アベックス和光の株式を取得したことによるもので、その内容は同社が加入している厚生年金基金の脱退時に見込まれる拠出金見積額などであります。

(連結損益計算書関係)

- 1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額は次のとおりであります。

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
	百万円	百万円
営業原価	1,533	2,482

- 2 販売費及び一般管理費の主要な費目は次のとおりであります。

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
	百万円	百万円
広告宣伝費	5,097	6,335
支払手数料	2,048	2,546
給料手当及び賞与	7,861	7,754
賞与引当金繰入額	517	519
役員賞与引当金繰入額	36	61
退職給付費用	726	805
役員退職慰労引当金繰入額	38	45

- 3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
	百万円	百万円
建物及び構築物	2	-
土地	0	-
その他	0	-
計	2	-

- 4 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
	百万円	百万円
建物及び構築物	-	17
土地	-	6
その他	0	0
計	0	11

5 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
	百万円	百万円
建物及び構築物	64	74
その他	72	17
計	136	92

6 減損損失

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

当社グループは、以下の資産について減損損失を計上いたしました。

主な用途	種類	場所
	のれん	東京都渋谷区

当社グループは、のれんは帰属する事業に関連する資産として、その事業が属する事業区分における資産グループとともにグルーピングを行っております。当該のれんについては、株式取得時に想定していた収益が見込めなくなったことから、未償却残高624百万円を減損損失として特別損失に計上しております。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
	百万円	百万円
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	88	105
組替調整額	2	-
税効果調整前	86	105
税効果額	41	39
その他有価証券評価差額金	44	66
為替換算調整勘定		
当期発生額	3	7
その他の包括利益合計	47	59

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	445,337,738	-	-	445,337,738
第1種優先株式	10,000,000	-	-	10,000,000
第2種優先株式	11,250,000	-	-	11,250,000
第4種優先株式	18,750,000	-	-	18,750,000
第7種優先株式	25,000,000	-	-	25,000,000
第8種優先株式	23,598,144	-	-	23,598,144
合計	533,935,882	-	-	533,935,882
自己株式				
普通株式	3,388,518	8,798	16,424	3,380,892
合計	3,388,518	8,798	16,424	3,380,892

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加8,798株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2 普通株式の自己株式の株式数の減少16,424株は、役員退職慰労金内規に基づく退任取締役に対する譲渡15,800株、単元未満株式の売渡し624株であります。

2 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成23年5月11日 取締役会	第1種優先株式	93	9.328	平成23年3月31日	平成23年6月3日
	第2種優先株式	104			
	第4種優先株式	150	8.00		
	第7種優先株式	250	10.00		
	第8種優先株式	235			

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年5月15日 取締役会	普通株式	利益剰余金	1,104	2.50	平成24年3月31日	平成24年6月22日
	第1種優先株式		88	8.88		
	第2種優先株式		99			
	第4種優先株式		150	8.00		
	第7種優先株式		250	10.00		
	第8種優先株式		235			

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	445,337,738	-	-	445,337,738
第1種優先株式	10,000,000	-	-	10,000,000
第2種優先株式	11,250,000	-	-	11,250,000
第4種優先株式	18,750,000	-	-	18,750,000
第7種優先株式	25,000,000	-	-	25,000,000
第8種優先株式	23,598,144	-	-	23,598,144
合計	533,935,882	-	-	533,935,882
自己株式				
普通株式	3,380,892	19,413	568	3,399,737
合計	3,380,892	19,413	568	3,399,737

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加19,413株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2 普通株式の自己株式の株式数の減少568株は、単元未満株式の売渡しによるものであります。

2 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成24年5月15日 取締役会	普通株式	1,104	2.50	平成24年3月31日	平成24年6月22日
	第1種優先株式	88	8.88		
	第2種優先株式	99			
	第4種優先株式	150	8.00		
	第7種優先株式	250	10.00		
	第8種優先株式	235			

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年5月14日 取締役会	普通株式	利益剰余金	1,325	3.00	平成25年3月31日	平成25年6月21日
	第1種優先株式		88	8.84		
	第2種優先株式		99			
	第4種優先株式		165			
	第7種優先株式		250	10.00		
	第8種優先株式		235			

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

- 1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
	百万円	百万円
現金及び預金勘定	97,679	116,033
預金期間が3ヵ月を超える定期預金	24	327
取得日から3ヵ月以内に償還期限の 到来する有価証券	2,999	-
現金及び現金同等物	100,654	115,706

- 2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

- (1) 株式の取得により新たに(株)グランドアメニティを連結したことに伴う連結開始時の資産および負債の内訳ならびに当該会社株式の取得価額と取得による支出(純額)との関係は次のとおりであります。

	百万円
流動資産	783
固定資産	2,091
のれん	1,510
流動負債	800
固定負債	978
少数株主持分	21
株式取得価額	2,585
現金及び現金同等物	327
差引：取得による支出	2,258

- (2) 株式交換により新たに(株)アペックス和光を連結したことに伴う連結開始時の資産および負債の内訳ならびに当該会社株式の取得価額と取得による収入(純額)との関係は次のとおりであります。

	百万円
流動資産	3,344
固定資産	774
流動負債	1,959
固定負債	603
少数株主持分	0
負ののれん発生益	605
株式取得価額	950
現金及び現金同等物	994
差引：取得による収入	44

3 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

株式の売却により(株)扶桑エンジニアリングが連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産および負債の内訳ならびに当該会社株式の売却価額と売却による収入(純額)との関係は次のとおりであります。

	百万円
流動資産	2,841
固定資産	358
資産合計	3,200
流動負債	1,670
固定負債	169
負債合計	1,839
関係会社株式売却益	2,175
株式売却価額(売却手数料控除後)	3,536
現金及び現金同等物	827
差引: 株式売却による収入	2,709

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

(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、当社グループ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およ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、商品・サービス別に事業活動を行うグループ各社で構成されており、グループ各社は取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社グループは、グループ各社を基礎とした商品・サービス別の事業セグメントから構成されており、「不動産開発事業」、「不動産管理事業」および「不動産流通事業」の3つを報告セグメントとしております。

「不動産開発事業」は、マンションの開発・分譲およびそれに附帯する事業を行っております。「不動産管理事業」は、マンション・ビル等の管理および修繕工事等の請負ならびにマンションの入居者向けサービス等を行っております。「不動産流通事業」は、不動産の売買仲介および不動産販売ならびにマンション・ビル等の賃貸・賃貸管理を行っております。

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、連結財務諸表作成のために採用している会計処理の方法と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益の数値であります。セグメント間の内部売上高およ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 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産開発 事業	不動産管理 事業	不動産流通 事業	その他 (注)1	調整額 (注)2	連結 財務諸表 計上額 (注)3
売上高						
外部顧客への売上高	165,095	110,490	20,536	2,574	-	298,696
セグメント間の内部売上高 又は振替高	267	939	51	434	1,693	-
計	165,362	111,430	20,588	3,009	1,693	298,696
セグメント利益又は損失()	16,073	8,209	448	329	2,094	22,069
セグメント資産	246,197	46,052	13,158	-	15,147	290,261
その他の項目						
減価償却費	251	303	80	8	2	640
のれんの償却額	45	691	90	-	-	827
支払利息	2,750	0	50	0	306	2,494
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	409	725	175	1	36	1,275

(注)1 「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、立体駐車装置事業を含んでおります。なお、同事業を行っていた(株)扶桑エンジニアリングは、平成24年1月4日付で所有株式を売却したため、連結の範囲から除外しております。

2 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失()の調整額 2,094百万円には、セグメント間取引消去 54百万円および各報告セグメントに配分していない全社費用 2,040百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額 15,147百万円には、セグメント間取引消去 18,919百万円および各報告セグメントに配分していない全社資産3,772百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金(預金および有価証券)、投資資金(投資有価証券)等であります。

3 セグメント利益又は損失()は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産開発 事業	不動産管理 事業	不動産流通 事業	調整額 (注)1	連結 財務諸表 計上額 (注)2
売上高					
外部顧客への売上高	158,705	120,794	23,110	-	302,610
セグメント間の内部売上高 又は振替高	193	1,825	72	2,092	-
計	158,899	122,620	23,183	2,092	302,610
セグメント利益	14,923	8,317	1,223	2,362	22,101
セグメント資産	217,303	49,957	13,854	5,673	275,442
その他の項目					
減価償却費	284	432	140	6	851
のれんの償却額	45	785	90	-	921
支払利息	1,636	11	30	233	1,444
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	4,965	4,296	343	108	9,496

(注)1 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 2,362百万円には、セグメント間取引消去13百万円および各報告セグメントに配分していない全社費用 2,376百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額 5,673百万円には、セグメント間取引消去 6,606百万円および各報告セグメントに配分していない全社資産933百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金(預金および有価証券)、投資資金(投資有価証券)等であります。
- 2 セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
- 3 前連結会計年度において(株)扶桑エンジニアリングの所有株式を売却したことにより、「その他」の区分に該当する事業セグメントはありません。

(関連情報)

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

(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 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産開発 事業	不動産管理 事業	不動産流通 事業	全社・消去	合計
減損損失	-	-	624	-	624

(報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報)

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産開発 事業	不動産管理 事業	不動産流通 事業	その他	全社・消去	合計
(のれん)						
当期償却額	58	715	93	-	-	866
当期末残高	697	9,633	1,365	-	-	11,697
(負ののれん)						
当期償却額	12	24	3	-	-	39
当期末残高	183	318	28	-	-	530

(注) 負ののれんおよび負ののれん償却額は、連結財務諸表上はのれんおよびのれん償却額とそれぞれ相殺しております。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産開発 事業	不動産管理 事業	不動産流通 事業	全社・消去	合計
(のれん)					
当期償却額	58	809	93	-	961
当期末残高	639	10,335	647	-	11,622
(負ののれん)					
当期償却額	12	24	3	-	39
当期末残高	171	294	25	-	491

(注) 負ののれんおよび負ののれん償却額は、連結財務諸表上はのれんおよびのれん償却額とそれぞれ相殺しております。

(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 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

不動産管理事業において、(株)アベックス和光を株式交換により連結子会社といたしました。これに伴い当連結会計年度において、605百万円の負ののれん発生益を計上しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	184円10銭	214円99銭
1株当たり当期純利益金額	47円43銭	33円25銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	25円59銭	18円24銭

(注) 1株当たり当期純利益金額および潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (百万円)	21,787	15,535
普通株主に帰属しない金額 (うち、優先配当額) (百万円)	824 (824)	839 (839)
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	20,962	14,695
普通株式の期中平均株式数 (株)	441,955,224	441,948,671
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額 (うち、優先配当額) (百万円)	824 (824)	839 (839)
普通株式増加数 (株) (うち、優先株式)	409,581,563 (409,581,563)	409,581,563 (409,581,563)
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権(注)1 3,909個 (普通株式 3,909千株)	新株予約権(注)2 3,774個 (普通株式 3,774千株)

(注) 1 平成17年6月28日付株主総会の特別決議に基づく新株予約権3,909個(普通株式3,909千株)であります。

2 平成17年6月28日付株主総会の特別決議に基づく新株予約権3,774個(普通株式3,774千株)であります。

(重要な後発事象)

1 (株)穴吹工務店の株式取得

当社は、平成25年3月11日開催の取締役会において、(株)穴吹工務店の株式を取得して子会社化することを決議し、平成25年4月1日付で株式を取得いたしました。

(1) 企業結合の概要

被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 (株)穴吹工務店

事業の内容 建設工事全般の設計・施工、マンションの企画建設・販売、戸建住宅の施工・販売、不動産売買の仲介

企業結合を行った主な理由

(株)穴吹工務店は、長年にわたって住宅事業を展開してきた歴史のある企業であり、これまで地方中核都市を主体にサーパスマンションブランドでマンションを供給してきたほか、同社の子会社においてもマンション管理事業、不動産仲介事業など、不動産に係わる総合的なサービス体制が整備されており、当社が同社株式を取得することで、それぞれの企業が持つ強みが融合され、様々なシナジー効果が期待されることなどから株式を取得いたしました。

企業結合日

平成25年4月1日

企業結合の法的方式

株式取得

結合後企業の名称

(株)穴吹工務店

取得した議決権比率

100%

取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したためであります。

(2) 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	現金	30,700百万円
取得に直接要した費用	アドバイザリー費用等	39百万円
取得原価		30,739百万円

(3) 発生するのれんの金額、発生原因、償却の方法及び償却期間、又は負ののれん発生益の金額及び発生原因

現時点では確定しておりません。

2 選択定年制度の導入について

当社および主な国内連結子会社は、平成25年4月1日より「選択定年制度」を導入いたしました。

(1) 目的

従業員の定年制度の適用時期を自ら決定できるようにすることで、キャリアプラン、セカンドライフについて選択肢を提供し、従業員のライフプランの充実を支援いたします。

(2) 概要

対象者	勤続満15年以上かつ50歳の誕生日の月の末日以降に退職を希望する従業員
制度内容	通常の退職金に支援金を上乘せ支給

(3) 制度導入による影響について

過去勤務債務が2,092百万円発生する見込みであります。