



平成24年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年5月15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24年6月21日 配当支払開始予定日 平成24年6月22日
 有価証券報告書提出予定日 平成24年6月21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24年3月期の連結業績(平成23年4月1日～平成24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	%
24年3月期	298,408	1.0	21,781	60.2	19,240	78.5	21,787	123.4
23年3月期	295,374	7.2	13,597	49.4	10,779	69.5	9,752	54.6

(注) 包括利益 24年3月期 21,739百万円(123.6%) 23年3月期 9,723百万円(51.5%)

	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	%	%	%
24年3月期	47.43	25.59	20.3	6.3	7.3
23年3月期	20.18	11.45	10.6	3.3	4.6

(参考) 持分法投資損益 24年3月期 -百万円 23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
24年3月期	290,261	117,629	40.5	184.10
23年3月期	319,085	96,723	30.3	136.78

(参考) 自己資本 24年3月期 117,629百万円 23年3月期 96,723百万円

(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
24年3月期	56,666	1,608	50,150	100,654
23年3月期	48,416	152	20,971	92,534

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			
23年3月期	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-
24年3月期	-	0.00	-	2.50	2.50	1,104	5.3	1.6
25年3月期(予想)	-	0.00	-	3.00	3.00		9.0	

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25年3月期の連結業績予想(平成24年4月1日～平成25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)	156,000	32.9	10,500	88.1	9,500	119.6	6,500	29.3	14.71
通期	300,000	0.5	22,000	1.0	19,500	1.3	15,500	28.9	33.17

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： 無
 修正再表示： 無

(注) 詳細は、【添付資料】P.23「4. 連結財務諸表(6) 会計方針の変更」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）	24年3月期	445,337,738株	23年3月期	445,337,738株
期末自己株式数	24年3月期	3,380,892株	23年3月期	3,388,518株
期中平均株式数	24年3月期	441,955,224株	23年3月期	441,962,796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.36「4. 連結財務諸表(9) 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。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成24年3月期の個別業績（平成23年4月1日～平成24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	%
24年3月期	165,076	2.0	13,751	169.3	15,273	106.2	22,098	105.0
23年3月期	168,360	13.6	5,105	-	7,406	302.4	10,778	66.7
	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					
24年3月期	48.13		25.95					
23年3月期	22.50		12.66					

(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
24年3月期	270,894	111,217	41.1	169.59
23年3月期	297,269	90,000	30.3	121.57

(参考) 自己資本 24年3月期 111,217百万円 23年3月期 90,000百万円

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(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24年5月23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いては、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
23年3月期	—	—	—	9.328	9.328	93
24年3月期	—	—	—	8.88	8.88	88
25年3月期 (予想)	—	—	—	8.84	8.84	88

(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
23年3月期	—	—	—	9.328	9.328	104
24年3月期	—	—	—	8.88	8.88	99
25年3月期 (予想)	—	—	—	8.84	8.84	99

(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
23年3月期	—	—	—	8.00	8.00	150
24年3月期	—	—	—	8.00	8.00	150
25年3月期 (予想)	—	—	—	8.84	8.84	165

(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
23年3月期	—	—	—	10.00	10.00	250
24年3月期	—	—	—	10.00	10.00	250
25年3月期 (予想)	—	—	—	10.00	10.00	250

(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
23年3月期	—	—	—	10.00	10.00	235
24年3月期	—	—	—	10.00	10.00	235
25年3月期 (予想)	—	—	—	10.00	10.00	235

○添付資料の目次

1. 経営成績	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) 中長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	23
(7) 表示方法の変更	23
(8) 追加情報	24
(9) 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)	26
(連結包括利益計算書関係)	27
(連結株主資本等変動計算書関係)	28
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	30
(セグメント情報等)	31
(1株当たり情報)	36
(重要な後発事象)	36

1. 経営成績

(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、世界的な景気減速懸念や電力供給問題、そして依然として厳しい雇用情勢など国内景気を下押しするリスク要因が存在する中で、住宅建設が改善されつつあるほか、個人消費も底堅く推移するなど、緩やかながら持ち直しの動きが見られました。

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や震災復興関連による影響等を引き続き注視する必要があるものの、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堅調に推移しました。

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2,984億8百万円（前年同期比30億33百万円増、1.0%増）、営業利益は217億81百万円（同81億83百万円増、60.2%増）、経常利益は192億40百万円（同84億61百万円増、78.5%増）となりました。当期純利益は、(株)扶桑エンジニアリングの全株式の譲渡による関係会社株式売却益21億75百万円を特別利益として計上したことおよび繰延税金資産を計上したことなどにより、217億87百万円（同120億34百万円増、123.4%増）となりました。

(注) (株)扶桑エンジニアリングは、平成24年1月4日付の株式譲渡により I H I 運搬機械(株)の子会社となり、同日付で(株) I H I 扶桑エンジニアリングに商号変更しております。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	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)	増 減
営業収入	295,374	298,408	3,033
営業利益	13,597	21,781	8,183
経常利益	10,779	19,240	8,461
当期純利益	9,752	21,787	12,034

セグメント別の概況

[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22年4月1日 至 平成23年3月31日)		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)		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	168,360	6,616	165,076	15,787	△3,284	9,171
不動産管理事業	103,746	7,868	111,430	8,209	7,683	341
不動産流通事業	20,218	208	20,586	△450	367	△659
その他	5,408	480	3,009	329	△2,399	△150
調整額 (消去又は全社)	△2,359	△1,576	△1,693	△2,094	666	△518
合 計	295,374	13,597	298,408	21,781	3,033	8,183

① 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4,153戸（前年同期比309戸減）、売上高は1,580億11百万円（同41億51百万円減）となり、不動産開発事業の営業収入は1,650億76百万円（同32億84百万円減）となりました。営業利益は、マンション売上総利益率が前年同期に比べ改善したことおよび経費削減などが寄与し、157億87百万円（同91億71百万円増）と大幅な増益となりました。

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2,278戸、919億44百万円（前期末比525戸減、195億99百万円減）となりましたが、計画を上回る結果となっております。

<主な売上計上物件（マンション分譲）>

ザ・ライオンズ大通公園タワー	北海道札幌市
ザ・ライオンズ定禅寺タワー	宮城県仙台市
ライオンズ青砥グランフォート	東京都葛飾区
ザ・ライオンズ横濱山下町	神奈川県横浜市
ライオンズミッドナゴヤレジデンス	愛知県名古屋市

営業収入内訳

(単位：百万円)

区 分	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	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)	増 減
不動産販売	165,695	162,996	△2,699
その他	2,665	2,080	△584
合 計	168,360	165,076	△3,284

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22年4月1日 至 平成23年3月31日)		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)		増 減	
		戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額
契約実績	マンション	5,455戸	203,920	3,628戸	138,412	△1,827戸	△65,508
	戸建	－戸	－	7戸	504	7戸	504
	その他	－	2,973	－	4,480	－	1,506
	合計	5,455戸	206,894	3,635戸	143,397	△1,820戸	△63,497
売上実績	マンション	4,462戸	162,162	4,153戸	158,011	△309戸	△4,151
	戸建	－戸	－	7戸	504	7戸	504
	その他	－	3,532	－	4,480	－	947
	合計	4,462戸	165,695	4,160戸	162,996	△302戸	△2,699
契約残高	マンション	2,803戸	111,544	2,278戸	91,944	△525戸	△19,599
	戸建	－戸	－	－戸	－	－戸	－
	その他	－	－	－	－	－	－
	合計	2,803戸	111,544	2,278戸	91,944	△525戸	△19,599

(注) 契約残高は連結会計年度末の残高であります。

② 不動産管理事業

マンション管理受託戸数が前年同期に比べて増加したことに加えビル管理事業が堅調に推移したことなどにより、管理受託収入は639億11百万円（前年同期比15億22百万円増）となりました。また、マンションの計画修繕工事等が増加したことにより、請負工事収入は427億59百万円（同58億39百万円増）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1,114億30百万円（同76億83百万円増）、営業利益は82億9百万円（同3億41百万円増）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149億61百万円（前期末比24億83百万円増）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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	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)	増 減
管理受託	62,388	63,911	1,522
請負工事	36,920	42,759	5,839
その他	4,437	4,759	321
合 計	103,746	111,430	7,683

マンション管理受託戸数

区 分	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)	増 減
マンション管理受託戸数	400,845戸	408,184戸	7,339戸

請負工事の状況

(単位：百万円)

区 分	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)	増 減
受注残高	12,478	14,961	2,483

③ 不動産流通事業

将来の事業拡大に向けた抜本的改革に取り組んだものの、取扱件数の減少等により、売買仲介収入は62億18百万円（前年同期比12億75百万円減）となりました。また、買取販売収入は93億32百万円（同18億21百万円増）、賃貸管理等収入は45億81百万円（同1億49百万円減）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205億86百万円（同3億67百万円増）となりましたが、営業利益は4億50百万円の損失（同6億59百万円減）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22年4月1日 至 平成23年3月31日)		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)		増 減	
	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額
売買仲介		7,494		6,218		△1,275
買取販売		7,511		9,332		1,821
賃貸管理等		4,731		4,581		△149
その他		480		452		△28
合 計		20,218		20,586		367

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22年4月1日 至 平成23年3月31日)		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)		増 減	
	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額
取扱件数		5,973件		4,854件		△1,119件
取扱高		203,255		182,438		△20,817

買取販売の状況

(単位：百万円)

区 分		前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		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)		増 減	
		戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額
		売上実績	マンション	384戸	7,123	322戸	6,000
	その他	—	387	—	3,332	—	2,944
	合計	384戸	7,511	322戸	9,332	△62戸	1,821

(次期の見通し)

次期の見通しにつきましては、営業収入は3,000億円（前年同期比15億91百万円増）、営業利益は220億円（同2億18百万円増）、経常利益は195億円（同2億59百万円増）および当期純利益は155億円（同62億87百万円減）を予定しております。

(単位：百万円)

	24年3月期	25年3月期	増減
営業収入	298,408	300,000	1,591
営業利益	21,781	22,000	218
経常利益	19,240	19,500	259
当期純利益	21,787	15,500	△6,287

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、マンション販売の売上を当期と同程度見込んでおり、営業利益は若干の増益となる見込みです。不動産管理事業においては、管理受託戸数の増加やビル管理事業における年間契約残高の増加などにより増収増益となる見込みです。不動産流通事業においては、売買仲介事業および買取販売事業における取扱件数の増加に加え、生産性の向上などにより営業利益の黒字転換を図ります。

[セグメント別業績予想]

(単位：百万円)

区 分	24年3月期		25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	165,076	15,787	159,000	16,000	△6,076	212
不動産管理事業	111,430	8,209	119,000	8,600	7,569	390
不動産流通事業	20,586	△450	24,000	800	3,413	1,250
その他	3,009	329	—	—	△3,009	△329
調整額（消去又は全社）	△1,693	△2,094	△2,000	△3,400	△306	△1,305
合 計	298,408	21,781	300,000	22,000	1,591	218

（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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)	増 減
総資産	319,085	290,261	△28,823
内、たな卸不動産	168,616	130,412	△38,203
負債	222,362	172,632	△49,730
内、有利子負債	140,304	91,032	△49,272
純資産	96,723	117,629	20,906
内、自己資本	96,723	117,629	20,906
自己資本比率	30.3%	40.5%	10.2p

当連結会計年度末における総資産は、2,902億61百万円（前期末比288億23百万円減）となりました。これは、現金及び預金が51億30百万円、有価証券が30億24百万円それぞれ増加した一方、たな卸不動産が382億3百万円減少したことなどによるものであります。

負債は、1,726億32百万円（同497億30百万円減）となりました。これは、主に有利子負債が492億72百万円減少したことによるものであります。

純資産は、1,176億29百万円（同209億6百万円増）となりました。これは、優先株式に係る配当金8億34百万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209億49百万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40.5%（同10.2ポイント増）、1株当たり純資産額は184円10銭（同47円32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、1,006億54百万円（前期末比81億20百万円増）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566億66百万円（前年同期は484億16百万円の増加）となりました。これは、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増加は16億8百万円（前年同期は1億52百万円の減少）となりました。これは、固定資産の取得などにより資金が減少した一方、子会社株式の売却などにより資金が増加したこと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501億50百万円（前年同期は209億71百万円の減少）となりました。これは、主に借入金の返済および社債の償還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）

	20年3月期	21年3月期	22年3月期	23年3月期	24年3月期
自己資本比率	24.2%	17.1%	26.4%	30.3%	40.5%
時価ベースの自己資本比率	20.2%	14.6%	33.8%	29.9%	46.3%
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
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

（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、当期業績等を勘案し、1株当たり2円50銭といたしました。

また、次期（平成25年3月期）の期末配当金につきましては、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11社（国内10社、海外1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。

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・マンション等の新築設備工事および解体工事等を行っております。

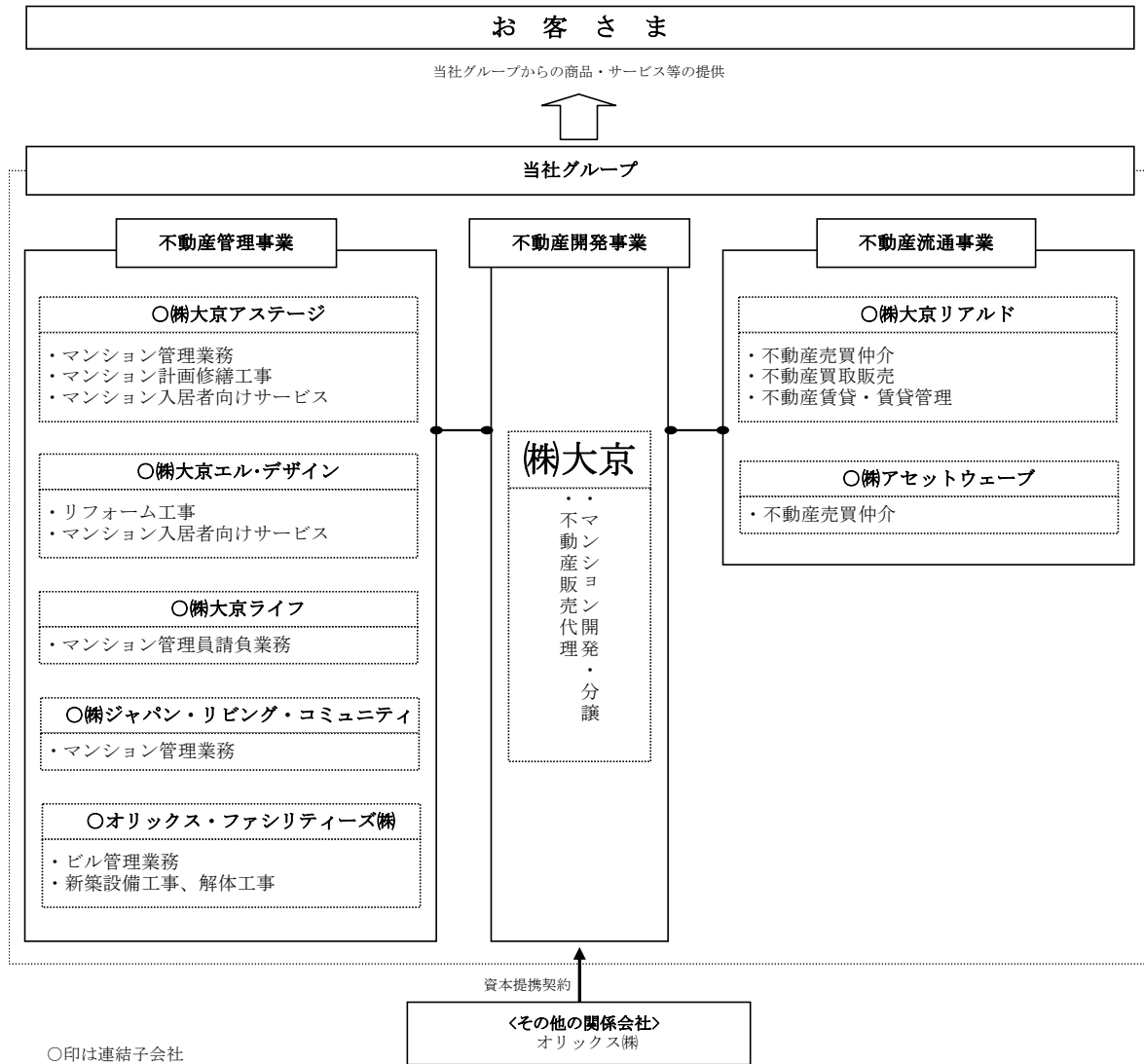
《不動産流通事業》

(株)大京リアルドは、マンション等不動産の売買仲介、買取販売および賃貸・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】



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ゆる総合指標として、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

当社グループを取り巻く環境は、欧州の債務危機などをはじめとした世界経済の下振れリスクが顕在化する一方で、国内経済においては為替の動向や株価の低迷、電力問題などがあり、家計や消費への影響を注視する必要があります。また、社会環境の変化などにより、お客さまの求められるニーズも絶えず変化していくものと思われまます。

このような経営環境を踏まえ、当社グループはこれまでストック事業を安定収益基盤の柱と位置付け、市場環境の変化に対して柔軟に対応できるビジネスモデルへの転換を図り、財務基盤の強化に努めてまいりました。

これらが一定の水準まで達したことから、当社グループを次のステージへ進めていくため、新たな経営方針として定めた、お客さま満足度の向上とグループ連携の深化による顧客価値経営を実践してまいります。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により、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」の実現を目指してまいります。

① フロー事業における先見性と市場競争力の向上

・不動産開発事業

社会環境の変化により市場規模が縮小する中で、多様化するお客さまニーズの変化を予測するためマーケティング力を向上させるほか、リスクマネジメントの強化も図ってまいります。

また、商品力や生産性を高めて、市場競争力を向上させる事業運営体制を構築し、収益力を向上させてまいります。

主力のファミリー向けマンションに加えて、安心・安全・エコなどお客さまニーズを先取りした商品を提供するほか、戸建事業や販売受託事業などの関連ビジネスを展開してまいります。あわせて、グループのリソースが活用できる新規ビジネスの開拓を図り、新たなマーケットへの事業展開を行ってまいります。

② スtock事業の拡大と収益強化

・不動産管理事業

マンション管理におきましては、グループにおけるビジネスの成長基盤となる管理ストックの規模とエリアの拡大を進めてまいります。これらの取り組みは、請負工事、リフォーム・インテリア、居住者サービスなどをはじめとしたグループの収益拡大につながるため、当社分譲物件に加え他社分譲物件などの受託営業を積極的に推進するとともに、M&Aによる拡大にも注力してまいります。

請負工事におきましては、管理組合さまとのリレーションを強化し、管理ストックからの受注を確保することはもとより、お客さまの物件特性に応じた資産価値向上につながるバリューアップ提案を積極的に推進し、新たな工事領域を拡大してまいります。

さらに、今後の当事業の中核を担う居住者サービスにおきましては、少子高齢化の進行など環境変化に基づく居住者さまの様々なニーズに応えられる、「くらし」に欠かせない新たなサービスを開発、提供することを通してお客さまに選ばれ、長期的なリレーションシップを構築することにより、事業基盤を確立してまいります。

リフォーム・インテリアにおきましては、お取引先との連携を深め、資材調達力を高めることで価格競争力を向上させてまいります。また、新商品の開発や主力商品の拡充などについても連携し収益の拡大を目指してまいります。

ビル管理におきましては、技術レベルの向上を図り、多様化するお客さまニーズを先読みした提案を行ってまいります。また、継続した受注を目的として、お客さまとのグリップ力を高める活動に注力してまいります。

・不動産流通事業

不動産売買仲介におきましては、お客さまとのコミュニケーションの場を広げるため、WEBサイトの充実を図ってまいります。また、対応品質を高めるため人材育成を図り、お客さま満足度の向上に努めてまいります。これらの取り組みにより、取扱件数を拡大させてまいります。不動産売買仲介は、中長期的に成長が見込める分野でもあり、早期に安定的な収益が望める体制を構築してまいります。

さらに、お客さまのニーズに合わせて、住宅ストックをはじめとした既存物件を再生するため、これまで培ったグループのノウハウを活用することにより、お客さまへ新たな付加価値を提供するリノベーション事業に取り組んでまいります。

また、不動産賃貸・賃貸管理におきましては、取扱物件数の拡大に努めるとともに、多様化するお客さまニーズを捉えた取扱商品の拡充を図ってまいります。

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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	92,548	97,679
受取手形及び売掛金	10,305	11,015
有価証券	※1 30	※1 3,054
販売用不動産	※1 27,752	※1 20,843
仕掛販売用不動産	※1 108,700	※1 89,656
開発用不動産	※1 32,163	※1 19,912
その他のたな卸資産	1,562	1,391
繰延税金資産	4,394	6,239
その他	8,574	※1 8,139
貸倒引当金	△73	△38
流動資産合計	285,958	257,895
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,558	5,515
減価償却累計額	△3,290	△3,208
建物及び構築物 (純額)	2,268	2,307
土地	9,338	9,329
その他	2,103	1,240
減価償却累計額	△1,669	△726
その他 (純額)	434	514
有形固定資産合計	12,041	12,151
無形固定資産		
のれん	※4 11,993	※4 11,166
その他	1,261	1,352
無形固定資産合計	13,255	12,519
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※2 1,594	※1 1,444
繰延税金資産	372	462
その他	※1 6,299	※1 6,056
貸倒引当金	△437	△267
投資その他の資産合計	7,829	7,695
固定資産合計	33,126	32,366
資産合計	319,085	290,261

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	38,845	※5 40,599
短期借入金	※1 40,411	※1 24,121
コマーシャル・ペーパー	4,000	500
1年内償還予定の社債	13,000	10,000
未払法人税等	742	1,097
前受金	16,762	14,937
賞与引当金	1,364	1,561
役員賞与引当金	—	36
その他	13,930	12,895
流動負債合計	129,057	105,750
固定負債		
社債	10,000	—
長期借入金	※1 72,786	※1 56,298
退職給付引当金	3,617	3,863
役員退職慰労引当金	222	228
その他	6,679	6,491
固定負債合計	93,304	66,881
負債合計	222,362	172,632
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	18,631	39,580
自己株式	△1,315	△1,310
株主資本合計	96,586	117,540
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	171	126
為替換算調整勘定	△34	△37
その他の包括利益累計額合計	136	88
純資産合計	96,723	117,629
負債純資産合計	319,085	290,261

(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22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)	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)
営業収入	295,374	298,408
営業原価	※1 255,958	※1 251,985
売上総利益	39,415	46,423
販売費及び一般管理費	※2 25,817	※2 24,642
営業利益	13,597	21,781
営業外収益		
受取利息	37	39
受取配当金	43	17
仕入割引	51	80
違約金収入	151	108
ローン事務手数料	200	179
その他	379	366
営業外収益合計	864	791
営業外費用		
支払利息	2,694	2,379
借入手数料	332	402
その他	656	551
営業外費用合計	3,683	3,332
経常利益	10,779	19,240
特別利益		
固定資産売却益	※3 42	※3 2
投資有価証券売却益	128	—
関係会社株式売却益	—	2,175
貸倒引当金戻入額	58	—
特別利益合計	229	2,178
特別損失		
固定資産除却損	※4 94	※4 136
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	234	—
その他	31	3
特別損失合計	360	140
税金等調整前当期純利益	10,647	21,278
法人税、住民税及び事業税	1,135	1,470
法人税等調整額	△240	△1,979
法人税等合計	894	△508
少数株主損益調整前当期純利益	9,752	21,787
当期純利益	9,752	21,787

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)	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)
少数株主損益調整前当期純利益	9,752	21,787
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△26	△44
為替換算調整勘定	△2	△3
その他の包括利益合計	△29	※ △47
包括利益	9,723	21,739
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	9,723	21,739
少数株主に係る包括利益	—	—

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	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)
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	△0	△3
利益剰余金から資本剰余金への振替	0	3
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	9,243	18,631
当期変動額		
剰余金の配当	△364	△834
当期純利益	9,752	21,787
利益剰余金から資本剰余金への振替	△0	△3
当期変動額合計	9,388	20,949
当期末残高	18,631	39,580
自己株式		
当期首残高	△1,311	△1,315
当期変動額		
自己株式の取得	△4	△1
自己株式の処分	0	6
当期変動額合計	△3	4
当期末残高	△1,315	△1,310
株主資本合計		
当期首残高	87,201	96,586
当期変動額		
剰余金の配当	△364	△834
当期純利益	9,752	21,787
自己株式の取得	△4	△1
自己株式の処分	0	2
利益剰余金から資本剰余金への振替	—	—
当期変動額合計	9,384	20,954
当期末残高	96,586	117,540

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	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)
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	197	171
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△26	△44
当期変動額合計	△26	△44
当期末残高	171	126
為替換算調整勘定		
当期首残高	△31	△34
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△2	△3
当期変動額合計	△2	△3
当期末残高	△34	△37
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	165	136
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△29	△47
当期変動額合計	△29	△47
当期末残高	136	88
純資産合計		
当期首残高	87,367	96,723
当期変動額		
剰余金の配当	△364	△834
当期純利益	9,752	21,787
自己株式の取得	△4	△1
自己株式の処分	0	2
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△29	△47
当期変動額合計	9,355	20,906
当期末残高	96,723	117,629

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	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)
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	10,647	21,278
減価償却費	554	640
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△292	△194
のれん償却額	827	827
受取利息及び受取配当金	△81	△56
支払利息	2,694	2,379
投資有価証券売却損益 (△は益)	△128	—
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)	61	134
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	234	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,154	△1,709
前受金の増減額 (△は減少)	6,162	△1,794
たな卸不動産の増減額 (△は増加)	40,503	38,480
仕入債務の増減額 (△は減少)	△7,251	3,247
預り金の増減額 (△は減少)	△395	△321
その他	△348	△937
小計	52,031	59,797
利息及び配当金の受取額	80	56
利息の支払額	△2,686	△2,380
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△1,009	△808
営業活動によるキャッシュ・フロー	48,416	56,666
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	△515	△1,058
有形及び無形固定資産の売却による収入	413	5
有価証券の売却及び償還による収入	140	30
投資有価証券の取得による支出	△549	△1
投資有価証券の売却及び償還による収入	382	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	※2 2,709
その他	△23	△75
投資活動によるキャッシュ・フロー	△152	1,608
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)	△505	△893
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	4,000	△3,500
長期借入れによる収入	33,336	31,084
長期借入金の返済による支出	△49,836	△62,967
社債の発行による収入	9,925	—
社債の償還による支出	△17,500	△13,000
配当金の支払額	△365	△834
その他	△26	△39
財務活動によるキャッシュ・フロー	△20,971	△50,150
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2	△3
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	27,289	8,120
現金及び現金同等物の期首残高	65,245	92,534
現金及び現金同等物の期末残高	※1 92,534	※1 100,654

（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

（１株当たり当期純利益に関する会計基準等）

当連結会計年度より、「１株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第２号 平成22年6月30日）、「１株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第４号 平成22年6月30日）および「１株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第９号 平成22年6月30日）を適用しております。

これにより、潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額の算定にあたり、優先株式の転換価格が期中に修正された場合には、その修正を反映して普通株式増加数を算定する方法に変更しております。

なお、前連結会計年度においては、優先株式の転換価格の修正は行われていないため、これによる影響はありません。

（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の「その他」に含めて表示しておりました「仕入割引」については、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431百万円は、「仕入割引」51百万円、「その他」379百万円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費用の「その他」に含めて表示しておりました「借入手数料」については、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、営業外費用の「その他」に表示していた988百万円は、「借入手数料」332百万円、「その他」656百万円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）

- 1 前連結会計年度において区分掲記しておりました営業活動によるキャッシュ・フローの「預り保証金の増減額（△は減少）」については、重要性が乏しいため、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「預り保証金の増減額（△は減少）」に表示していた△447百万円は、「その他」として組み替えております。

- 2 前連結会計年度において区分掲記しておりました投資活動によるキャッシュ・フローの「有形固定資産の取得による支出」、「無形固定資産の取得による支出」および「有形固定資産の売却による収入」については、重要性が乏しいため、当連結会計年度よりそれぞれ「有形及び無形固定資産の取得による支出」および「有形及び無形固定資産の売却による収入」と表示しております。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キャッシュ・フロー計算書において、投資活動によるキャッシュ・フローの「有形固定資産の取得による支出」に表示していた△177百万円、「無形固定資産の取得による支出」に表示していた△337百万円および「有形固定資産の売却による収入」に表示していた413百万円は、それぞれ「有形及び無形固定資産の取得による支出」△515百万円および「有形及び無形固定資産の売却による収入」413百万円として組み替えております。

（8）追加情報

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等）

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更および過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）および「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

（9）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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
	百万円	百万円
販売用不動産	7,782	1,115
仕掛販売用不動産	86,883	43,841
開発用不動産	22,226	7,216
その他（投資その他の資産）	1,352	1,352
計	118,245	53,525

（2）担保付債務

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
	百万円	百万円
短期借入金	28,164	15,442
長期借入金	63,734	29,227
計	91,898	44,670

なお、前連結会計年度の仕掛販売用不動産のうち、2,594百万円については担保提供および資産譲渡等に一定の制限条項が設定されており、当該資産に対する債務は1,040百万円であります。

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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
	百万円	百万円
有価証券	30	50
その他（流動資産）	—	5
投資有価証券	107	52
その他（投資その他の資産）	521	625

※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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
	百万円	百万円
投資有価証券（株式）	3	—

3 保証債務

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24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および住宅金融専門会社等に対する連帯保証債務	43,028	42,464

※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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
	百万円	百万円
のれん	12,563	11,697
負ののれん	570	530
差引	11,993	11,166

※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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
	百万円	百万円
支払手形	—	3,084

(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 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	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)
	百万円	百万円
営業原価	8,184	1,533

※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 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	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)
	百万円	百万円
広告宣伝費	5,467	5,097
支払手数料	1,953	2,048
給料手当及び賞与	8,421	7,861
賞与引当金繰入額	458	517
役員賞与引当金繰入額	—	36
退職給付費用	884	726
役員退職慰労引当金繰入額	49	38

※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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
	百万円	百万円
建物及び構築物	△2	2
土地	44	0
その他	—	0
計	42	2

※4 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	当連結会計年度
	(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
	百万円	百万円
建物及び構築物	57	64
その他	36	72
計	94	136

(連結包括利益計算書関係)

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)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	百万円
その他有価証券評価差額金	
当期発生額	△88
組替調整額	2
税効果調整前	△86
税効果額	41
その他有価証券評価差額金	△44
為替換算調整勘定	
当期発生額	△3
税効果調整前	△3
為替換算調整勘定	△3
その他の包括利益合計	△47

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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	3,363,229	27,394	2,105	3,388,518
合計	3,363,229	27,394	2,105	3,388,518

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加27,394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2,105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22年5月12日 取締役会	第1種優先株式	100	10.08	平成22年3月31日	平成22年6月4日
	第2種優先株式	113			
	第4種優先株式	150	8.00		

(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23年5月11日 取締役会	第1種優先株式	利益剰余金	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			

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）

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による減少15,800株、単元未満株式の売渡しによる減少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			

（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	当連結会計年度
	（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）	（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）
	百万円	百万円
現金及び預金勘定	92,548	97,679
預金期間が3ヵ月を超える定期預金	△14	△24
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	92,534	100,654

※2 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

株式の売却により㈱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

(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買取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22年4月1日 至 平成23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	168,046	102,553	20,144	4,630	—	295,374
セグメント間の内部売上高 又は振替高	313	1,193	73	778	△2,359	—
計	168,360	103,746	20,218	5,408	△2,359	295,374
セグメント利益	6,616	7,868	208	480	△1,576	13,597
セグメント資産	274,536	43,461	15,096	2,954	△16,964	319,085
その他の項目						
減価償却費	205	268	68	11	—	554
のれんの償却額	45	691	90	—	—	827
支払利息	2,879	0	100	0	△286	2,694
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	352	542	200	7	—	1,102

(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、エンジニアリング事業を含んでおります。

2 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,576百万円には、セグメント間取引消去△56百万円および各報告セグメントに配分していない全社費用△1,519百万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△16,964百万円には、セグメント間取引消去△17,834百万円および各報告セグメントに配分していない全社資産869百万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	164,809	110,490	20,534	2,574	—	298,408
セグメント間の内部売上高 又は振替高	267	939	51	434	△1,693	—
計	165,076	111,430	20,586	3,009	△1,693	298,408
セグメント利益又は損失 (△)	15,787	8,209	△450	329	△2,094	21,781
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	2,634	0	50	0	△306	2,379
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㈱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。

（関連情報）

前連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23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。

（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22年4月1日 至 平成23年3月31日）および当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

(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22年4月1日 至 平成23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	755	10,349	1,458	—	—	12,563
(負ののれん)						
当期償却額	12	24	3	—	—	39
当期末残高	195	342	32	—	—	570

(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。

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日) および当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	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)
1株当たり純資産額	136円78銭	184円10銭
1株当たり当期純利益金額	20円18銭	47円43銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	11円45銭	25円59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。

項目	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	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)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (百万円)	9,752	21,787
普通株主に帰属しない金額 (百万円) (うち、優先配当額)	834 (834)	824 (824)
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	8,918	20,962
普通株式の期中平均株式数 (株)	441,962,796	441,955,224
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 (百万円) (うち、優先配当額)	834 (834)	824 (824)
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 3,992個 (普通株式 3,992千株)	新株予約権 (注) 2 3,909個 (普通株式 3,909千株)

(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3,992個 (普通株式3,992千株) 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3,909個 (普通株式3,909千株) であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。