



平成26年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年5月13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) グループ経営企画部長 (氏名) 日名子 幸一 (TEL) 03(3475)3802
 定時株主総会開催予定日 平成26年6月25日 配当支払開始予定日 平成26年6月26日
 有価証券報告書提出予定日 平成26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. 平成26年3月期の連結業績(平成25年4月1日～平成26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	%
26年3月期	333,813	10.3	18,128	△18.0	16,865	△16.8	21,829	40.5
25年3月期	302,610	1.3	22,101	0.1	20,270	5.4	15,535	△28.7
(注) 包括利益	26年3月期		22,040百万円(41.3%)		25年3月期		15,596百万円(△28.3%)	

	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	%	%	%
26年3月期	45.50	25.64	15.5	5.8	5.4
25年3月期	33.25	18.24	12.5	7.2	7.3
(参考) 持分法投資損益	26年3月期	－百万円	25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
26年3月期	302,820	149,994	49.5	173.65
25年3月期	275,442	131,314	47.7	214.99
(参考) 自己資本	26年3月期	149,966百万円	25年3月期	131,290百万円

(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
26年3月期	20,220	△25,560	△14,069	96,413
25年3月期	46,523	△6,586	△24,905	115,706

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	%	%
25年3月期	—	0.00	—	3.00	3.00	1,325	9.0	1.5
26年3月期	—	0.00	—	3.00	3.00	2,520	6.6	1.5
27年3月期(予想)	—	0.00	—	3.00	3.00		18.8	

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27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27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		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	330,000	△1.1	19,000	4.8	17,800	5.5	13,500	△38.2	15.97

(注) 年次で業績管理を行っておりますので、第2四半期(累計)の業績予想の記載を省略しております。

※ 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 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： 有
 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

(注) 詳細は、添付資料P.24「4. 連結財務諸表（5）連結財務諸表に関する注記事項（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）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	26年3月期	843,542,737株	25年3月期	445,337,738株
② 期末自己株式数	26年3月期	3,442,847株	25年3月期	3,399,737株
③ 期中平均株式数	26年3月期	477,916,061株	25年3月期	441,948,671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.41「4. 連結財務諸表（5）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26年3月期の個別業績（平成25年4月1日～平成26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	%
26年3月期	101,388	△36.2	4,536	△63.9	9,493	△40.2	9,871	△37.5
25年3月期	158,895	△3.9	12,559	△10.5	15,879	4.0	15,805	△28.5
	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					
	円 銭		円 銭					
26年3月期	20.48		11.59					
25年3月期	33.86		18.56					

(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
26年3月期	229,934	132,972	57.8	153.42
25年3月期	240,200	125,150	52.1	201.09

(参考) 自己資本 26年3月期 132,972百万円 25年3月期 125,150百万円

※ 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・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26年5月20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
25年3月期	—	—	—	8.84	8.84	88
26年3月期	—	—	—	8.44	8.44	84
27年3月期(予想)	—	—	—	8.28	8.28	82

(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
25年3月期	—	—	—	8.84	8.84	99
26年3月期	—	—	—	—	—	—
27年3月期(予想)	—	—	—	—	—	—

(注) 全株式を取得請求権の行使により平成26年2月27日付で取得し、同日付で消却いたしました。

(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
25年3月期	—	—	—	8.84	8.84	165
26年3月期	—	—	—	—	—	—
27年3月期(予想)	—	—	—	—	—	—

(注) 全株式を取得請求権の行使により平成26年2月27日付で取得し、同日付で消却いたしました。

(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
25年3月期	—	—	—	10.00	10.00	250
26年3月期	—	—	—	—	—	—
27年3月期(予想)	—	—	—	—	—	—

(注) 全株式を取得請求権の行使により平成26年2月27日付で取得し、同日付で消却いたしました。

(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
25年3月期	—	—	—	10.00	10.00	235
26年3月期	—	—	—	—	—	—
27年3月期(予想)	—	—	—	—	—	—

(注) 全株式を取得請求権の行使により平成26年2月27日付で取得し、同日付で消却いたしました。

○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	14
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) 連結財務諸表に関する注記事項	24
(継続企業の前提に関する注記)	24
(会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示)	24
(表示方法の変更)	24
(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)	29
(連結株主資本等変動計算書関係)	30
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	33
(セグメント情報等)	35
(1株当たり情報)	41
(重要な後発事象)	41

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、政府による財政政策や日本銀行による金融政策などにより円安・株高基調が続き、企業業績の改善や個人消費の持ち直しが見られるなど、緩やかな回復傾向となりました。

マンション市場におきましては、マンション建設における労務・資材コストの上昇に加え、一部の地域において用地価格の上昇等も見られましたが、販売面における需要は底堅く、低金利や消費税増税に対する住宅取得優遇政策などを背景に、契約率は順調に推移いたしました。

このような事業環境のもと当連結会計年度の業績は、連結子会社化した㈱穴吹工務店およびその子会社の寄与などにより、営業収入は3,338億13百万円（前期比312億2百万円増、10.3%増）となりましたが、㈱穴吹工務店およびその子会社の棚卸資産等について時価評価を行ったことにより、連結決算における営業利益への貢献は限定的であること、また、主力のマンション販売において竣工戸数が前期に比べて少ない計画であったことなどから、営業利益は181億28百万円（同39億72百万円減、18.0%減）、経常利益は168億65百万円（同34億5百万円減、16.8%減）となりました。当期純利益は㈱穴吹工務店の連結子会社化に伴う負ののれん発生益の計上などにより218億29百万円（同62億94百万円増、40.5%増）となりました。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	増減
営業収入	302,610	333,813	31,202
営業利益	22,101	18,128	△3,972
経常利益	20,270	16,865	△3,405
当期純利益	15,535	21,829	6,294

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24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	158,899	14,923	142,765	9,182	△16,133	△5,740
不動産管理事業	122,620	8,317	158,257	9,690	35,636	1,372
不動産流通事業	23,183	1,223	36,632	2,388	13,449	1,164
調整額 (消去又は全社)	△2,092	△2,362	△3,841	△3,132	△1,749	△769
合計	302,610	22,101	333,813	18,128	31,202	△3,972

① 不動産開発事業

連結子会社化した㈱穴吹工務店の寄与はあったものの、マンション販売において竣工戸数が前期に比べて少ない計画であったことから、売上戸数は3,790戸（前期比171戸減）、売上高は1,321億3百万円（同206億46百万円減）となり、不動産開発事業の営業収入は1,427億65百万円（同161億33百万円減）、営業利益は91億82百万円（同57億40百万円減）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2,317戸、820億80百万円（前期末比705戸増、169億90百万円増）となりました。

<主な売上計上物件（マンション分譲）>

ライオンズ立川グランフォート	東京都立川市
ライオンズ仙台レジデンス	宮城県仙台市
ライオンズ武蔵境マスターズゲート	東京都武蔵野市
ライオンズ練馬レジデンス	東京都練馬区
サーパスシティ栗林公園ウエストテラス	香川県高松市

営業収入内訳

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	増減
不動産販売	155,195	135,654	△19,541
その他	3,704	7,111	3,407
合計	158,899	142,765	△16,133

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24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	3,295戸	125,895	3,229戸	114,702	△66戸	△11,192
	戸建	11戸	731	35戸	1,303	24戸	571
	その他	—	2,092	—	479	—	△1,612
	合計	3,306戸	128,719	3,264戸	116,485	△42戸	△12,234
売上実績	マンション	3,961戸	152,749	3,790戸	132,103	△171戸	△20,646
	戸建	6戸	426	41戸	1,579	35戸	1,152
	その他	—	2,019	—	1,971	—	△47
	合計	3,967戸	155,195	3,831戸	135,654	△136戸	△19,541
契約残高	マンション	1,612戸	65,090	2,317戸	82,080	705戸	16,990
	戸建	5戸	304	2戸	93	△3戸	△211
	その他	—	73	—	—	—	△73
	合計	1,617戸	65,468	2,319戸	82,173	702戸	16,705

(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

連結子会社化した㈱穴吹コミュニティおよび㈱穴吹建設が寄与したことなどにより、管理受託収入は801億25百万円（前期比100億82百万円増）、請負工事収入は679億72百万円（同210億48百万円増）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1,582億57百万円（同356億36百万円増）、営業利益は96億90百万円（同13億72百万円増）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管理受託戸数は516,658戸（前期末比73,187戸増）、請負工事受注残高は236億66百万円（同79億12百万円増）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24年4月1日 至 平成25年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）	増減
管理受託	70,042	80,125	10,082
請負工事	46,923	67,972	21,048
その他	5,654	10,160	4,505
合計	122,620	158,257	35,636

マンション管理受託戸数

区分	前連結会計年度 （平成25年3月31日）	当連結会計年度 （平成26年3月31日）	増減
マンション管理受託戸数	443,471戸	516,658戸	73,187戸

請負工事の状況

（単位：百万円）

区分	前連結会計年度 （平成25年3月31日）	当連結会計年度 （平成26年3月31日）	増減
受注残高	15,753	23,666	7,912

③ 不動産流通事業

売買仲介および不動産販売が好調に推移したことに加え、連結子会社化した㈱穴吹不動産センターが寄与したことなどにより、不動産流通事業の営業収入は366億32百万円（前期比134億49百万円増）、営業利益は23億88百万円（同11億64百万円増）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24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		増減
	戸数	金額	戸数	金額	
売買仲介		6,599		7,987	1,388
不動産販売		11,779		18,086	6,306
賃貸管理等		4,336		9,447	5,110
その他		467		1,111	643
合計		23,183		36,632	13,449

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24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		増減
	戸数	金額	戸数	金額	
取扱件数		5,499件		6,840件	1,341件
取扱高		187,673		163,900	△23,772

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24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	595戸	11,355	827戸	18,010
その他	—		424	—	75	—	△348
合計	595戸		11,779	827戸	18,086	232戸	6,306

(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（前期比38億13百万円減）、営業利益は190億円（同8億71百万円増）、経常利益は178億円（同9億34百万円増）および当期純利益は135億円（同83億29百万円減）を予定しております。

(単位：百万円)

	26年3月期	27年3月期	増減
営業収入	333,813	330,000	△3,813
営業利益	18,128	19,000	871
経常利益	16,865	17,800	934
当期純利益	21,829	13,500	△8,329

セグメント別業績の見通しは次のとおりであります。

不動産開発事業は、マンション販売のボリューム減少により減収となりますが、当期において限定的であった㈱穴吹工務店の業績が寄与することなどから増益となる見込みです。

不動産管理事業は、主にビル管理が好調に推移し増収となる見込みですが、マンション管理において提供するサービスの品質向上に向けた人員体制の強化を進めることなどから減益となる見込みです。

不動産流通事業は、売買仲介、不動産販売が引き続き順調に推移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	26年3月期		27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	142,765	9,182	129,000	10,200	△13,765	1,017
不動産管理事業	158,257	9,690	164,000	9,200	5,742	△490
不動産流通事業	36,632	2,388	40,500	2,700	3,867	311
調整額（消去又は全社）	△3,841	△3,132	△3,500	△3,100	341	32
合計	333,813	18,128	330,000	19,000	△3,813	871

(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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)	増減
総資産	275,442	302,820	27,378
内、たな卸不動産	94,559	105,283	10,723
負債	144,127	152,826	8,698
内、有利子負債	69,164	63,646	△5,517
純資産	131,314	149,994	18,679
内、自己資本	131,290	149,966	18,676
自己資本比率	47.7%	49.5%	1.8p

当連結会計年度末における総資産は、3,028億20百万円（前期末比273億78百万円増）となりました。これは、「受取手形及び売掛金」が57億89百万円、たな卸不動産が107億23百万円、無形固定資産が87億44百万円それぞれ増加したことなどによるものです。

負債は、1,528億26百万円（同86億98百万円増）となりました。これは、有利子負債が55億17百万円、「退職給付引当金」が46億37百万円減少した一方、「退職給付に係る負債」が101億36百万円、「未払法人税等」が40億92百万円それぞれ増加したことなどによるものです。なお、資金調達の機動性確保と当社グループ全体の資金効率向上のため、主要金融機関と総額200億円のコミットメントライン契約を締結しております。

純資産は、1,499億94百万円（同186億79百万円増）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21億65百万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196億64百万円増加したことなどによるものです。また、自己資本比率は49.5%（同1.8ポイント増）、1株当たり純資産額は173.65円（同41.34円減）となりました。

なお、これらの増減の多くは、主に㈱穴吹工務店およびその子会社を連結子会社化したことによるものです。

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、964億13百万円（前期末比192億92百万円減）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202億20百万円（前期は465億23百万円の増加）となりました。これは、税金等調整前当期純利益259億63百万円およびたな卸不動産の減少195億53百万円などにより資金が増加した一方、負ののれん発生益102億13百万円、売上債権の増加42億51百万円および仕入債務の減少78億14百万円などにより資金が減少したことによるものです。

（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255億60百万円（前期は65億86百万円の減少）となりました。これは、固定資産の取得20億95百万円、子会社株式の取得82億51百万円および定期預金の預入160億円などによるものです。

（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140億69百万円（前期は249億5百万円の減少）となりました。これは、長期借入金の減少52億60百万円、更生債権等の弁済63億12百万円および配当金の支払21億57百万円などによるものです。

（キャッシュ・フロー関連指標の推移）

	22年3月期	23年3月期	24年3月期	25年3月期	26年3月期
自己資本比率	26.4%	30.3%	40.5%	47.7%	49.5%
時価ベースの自己資本比率	33.8%	29.9%	46.3%	60.7%	59.7%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	84.0年	2.9年	1.6年	1.5年	3.1年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	0.7倍	18.0倍	23.8倍	32.9倍	21.8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、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27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19社（国内16社、海外3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。

株穴吹工務店は、建設工事全般の設計・施工、マンションの企画建設・販売等を行っております。

株穴吹エンジニアリングは、建築・土木の企画・設計・監理を行っております。

《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。

株穴吹コミュニティは、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。

株グラントアメニティは、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。

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。

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を行っております。

株穴吹建設は、一般請負工事、改修・修繕工事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。

《不動産流通事業》

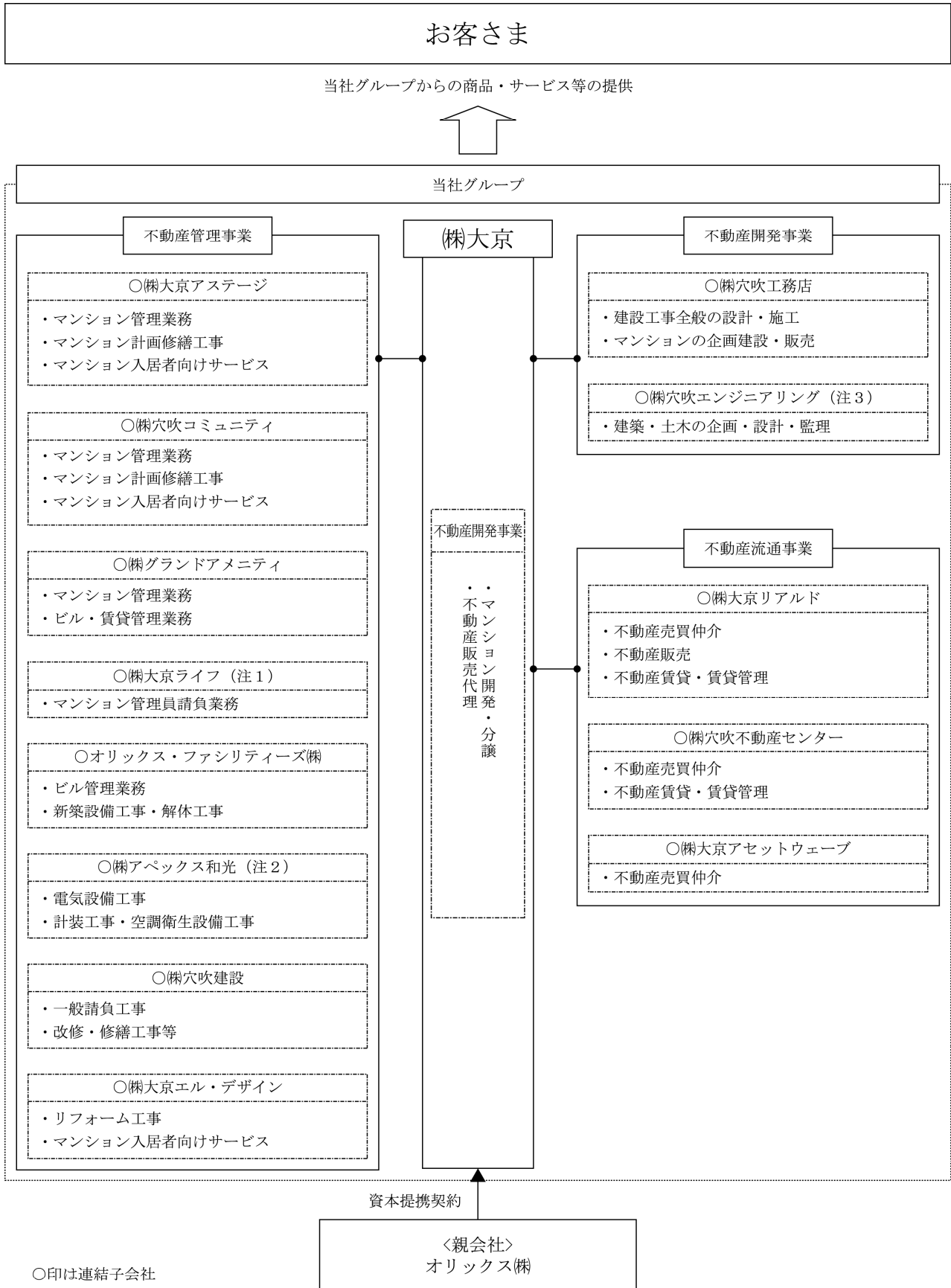
株大京リアルドは、マンション等不動産の売買仲介、不動産販売および賃貸・賃貸管理を行っております。

株穴吹不動産センターは、不動産売買仲介、不動産賃貸・賃貸管理を行っております。

株大京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26年4月1日付で、株大京ライフは株大京アステージに吸収合併されました。
 2 平成26年4月1日付で、株アベックス和光はオリックス・エンジニアリング株を吸収合併し、社名をオリックス・エンジニアリング株に変更いたしました。
 3 平成26年4月1日付で、株穴吹エンジニアリングは株穴吹工務店に吸収合併されました。

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)

- ・お客さま価値経営の実践

お客さま満足度の向上と、グループ連携の深化によりお客さま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

今後の経済見通しにつきましては、ウクライナ等の地政学的リスク、欧州における債務問題の長期化や中国をはじめとする新興国経済の成長鈍化など一部下振れリスクによる影響は懸念されるものの、米国経済の堅調な成長に牽引され、世界経済全体としては緩やかな成長が続くと予測されます。

わが国経済につきましては、2020年の東京五輪開催決定や、政府成長戦略における国家戦略特区での規制緩和推進など日本経済の成長を刺激する動きも見られ、今後も緩やかな回復傾向の継続が期待されます。一方で、当社グループを取り巻く環境におきましては、マンション建設における労務・資材コスト上昇および用地価格上昇などが全国的な拮りを見せており、また、物価上昇や消費税率・社会保険料等の段階的な引き上げが及ぼすお客さまの購買意欲の動向など当社グループのビジネスに影響を及ぼす不透明な要因につきまして引き続き注視する必要があります。加えて、お客さまの価値観・ニーズは、社会構造や経済環境の変化、環境エネルギーをはじめとする技術革新の進展、コスト削減意識の高まりなどにより、年々多様化・高度化を続けております。

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」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、お客さまにとって価値ある商品・サービスを提供してまいります。

① フロー事業

・不動産開発事業

不動産開発事業におきましては、用地仕入における価格上昇や建築における労務・資材コスト上昇の影響等により、事業環境は厳しさを一段と増している状況であります。

このような中、当社グループにおきましては、大京および穴吹工務店が有するノウハウ・機能・体制などグループ内のリソース・ネットワークを最大限活用し、お客さま満足度の高い、価値ある商品の開発・提供に努めていくとともに、仕入・建築・販売それぞれのプロセスにおいて、収益意識を徹底し、適正な収益の確保も図ってまいります。

また、今後につきましては、お客さまの多様化・高度化する価値観・ニーズに対応すべく、新築マンションに次ぐビジネスの育成も必要となります。そのため、マンションデベロッパーとして培った商品企画・提案を特長とした戸建ブランド「アリオンテラス」シリーズによる戸建事業のさらなる成長拡大や、サービス付高齢者向け住宅事業などの新規事業にも積極的に取り組んでまいります。

② ストック事業

・不動産管理事業

不動産管理事業におきましては、収益成長とお客さま満足度の向上を両立すべく、グループ内における人財の適所配置や有効活用を図り、平成26年4月に事業部門内の企業・組織の再編を実施いたしました。今後、提供するサービスの品質や専門性をより一層高め、同業他社との差別化を推進することで、さらなる成長を目指してまいります。

マンション管理におきましては、当社グループが管理しているマンションにお住いのお客さま・管理組合さまとの日常的な接点を今一度見直し、既存サービスの提供スピードや品質の向上、新規サービスの提案力向上に努めることで、管理受託戸数業界No.1グループとして、お客さま満足度の高い、価値あるサービスを提供してまいります。また、引き続き当社グループ外のマンション管理市場でのプレゼンス向上に努め、マンション管理受託戸数の拡大につなげてまいります。

ビル管理におきましては、同業他社との競争激化に加えて、お客さまのコスト意識の高まりなど楽観できない事業環境が継続しておりますが、太陽光発電設備のオペレーション・メンテナンス業務や、医療施設管理受託など、専門分野の受注強化および新たな事業領域への積極展開を図ることで、成長・拡大を目指してまいります。

請負工事におきましては、マンション共用部分やビル・施設関連、そしてリフォームと、それぞれの分野におけるスペシャリストとしての地位確立を目指し、グループ管理物件からの確実な工事受注を推進してまいります。また、新たなサービス・技術開発の推進により、同業他社との競争力を高め、当社グループ外市場からの工事受注の拡大も目指してまいります。

・不動産流通事業

不動産流通事業におきましては、良好な市場環境やこれまでの業務改革の成果を背景として、順調に業績を伸ばしており、中長期的にも成長が期待される分野と位置付けております。今後さらに成長スピードを速めるため、店舗網の整備・拡充を行い、出店エリア内での認知度向上、シェアアップを図ることで、売買仲介取扱件数およびリノベーションマンションブランド「Renoα（リノアルファ）」販売戸数のさらなる拡大を目指してまいります。加えて、お客さまの購入物件に関する設備保証等のアフターサービスを強化するなど、お客さま満足度の向上ならびに競合他社との差別化を目指してまいります。

賃貸管理におきましては、賃貸管理戸数の拡大のため、既存サービス・オペレーションの両面において品質向上を図り、プレゼンスを高めてまいります。また、あわせて、既存の賃貸管理サービスにとどまらない不動産全般に関わるサービス提供が可能となる体制構築も進めてまいります。

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 116,033	96,622
受取手形及び売掛金	※1, ※5 12,666	18,455
有価証券	99	16,000
販売用不動産	※1 20,836	15,289
仕掛販売用不動産	※1 57,021	※1 82,138
開発用不動産	※1 16,701	7,855
その他のたな卸資産	1,391	2,591
繰延税金資産	4,423	3,984
その他	※1 7,005	8,858
貸倒引当金	△26	△24
流動資産合計	236,152	251,770
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,904	6,943
減価償却累計額	△2,895	△3,280
建物及び構築物 (純額)	※1 3,008	3,662
土地	※1 12,347	※1 13,674
その他	1,381	1,702
減価償却累計額	△859	△1,072
その他 (純額)	521	629
有形固定資産合計	15,878	17,966
無形固定資産		
のれん	※4 11,131	※4 12,463
その他	3,797	11,209
無形固定資産合計	14,928	23,673
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※2 1,804	※1, ※2 1,352
繰延税金資産	438	922
その他	※1 6,522	※1 7,399
貸倒引当金	△282	△264
投資その他の資産合計	8,483	9,409
固定資産合計	39,289	51,049
資産合計	275,442	302,820

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	※5 33,949	30,103
短期借入金	※1 19,903	※1 20,166
未払法人税等	1,127	5,219
前受金	10,388	11,656
賞与引当金	1,655	3,203
役員賞与引当金	61	127
その他	15,556	17,587
流動負債合計	82,643	88,065
固定負債		
社債	7,000	7,000
長期借入金	※1 42,180	※1 36,417
繰延税金負債	654	2,661
退職給付引当金	4,637	—
役員退職慰労引当金	284	325
退職給付に係る負債	—	10,136
その他	※6 6,726	※1, ※6 8,221
固定負債合計	61,484	64,761
負債合計	144,127	152,826
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	53,186	72,850
自己株式	△1,314	△1,326
株主資本合計	131,142	150,793
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	192	332
為替換算調整勘定	△44	23
退職給付に係る調整累計額	—	△1,182
その他の包括利益累計額合計	147	△826
少数株主持分	24	27
純資産合計	131,314	149,994
負債純資産合計	275,442	302,820

(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24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)
営業収入	302,610	333,813
営業原価	※1 253,975	※1 285,207
売上総利益	48,635	48,605
販売費及び一般管理費	※2 26,533	※2 30,476
営業利益	22,101	18,128
営業外収益		
受取利息	171	97
受取配当金	21	20
その他	509	578
営業外収益合計	701	696
営業外費用		
支払利息	1,444	912
借入手数料	648	330
補修工事費	137	342
その他	302	373
営業外費用合計	2,532	1,959
経常利益	20,270	16,865
特別利益		
固定資産売却益	—	※3 2
段階取得に係る差益	—	1,204
負ののれん発生益	605	10,213
その他	—	※6 274
特別利益合計	605	11,694
特別損失		
固定資産売却損	※4 11	※4 19
固定資産除却損	※5 92	※5 175
減損損失	※7 624	※7 229
退職給付制度改定損	—	2,092
その他	37	80
特別損失合計	765	2,597
税金等調整前当期純利益	20,111	25,963
法人税、住民税及び事業税	2,562	7,424
法人税等調整額	2,011	△3,294
法人税等合計	4,573	4,130
少数株主損益調整前当期純利益	15,537	21,832
少数株主利益	2	2
当期純利益	15,535	21,829

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	15,537	21,832
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	66	140
為替換算調整勘定	△7	68
その他の包括利益合計	※ 59	※ 208
包括利益	15,596	22,040
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	15,594	22,037
少数株主に係る包括利益	2	2

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位：百万円)

	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	41,171	38,098	39,580	△1,310	117,540
当期変動額					
剰余金の配当			△1,929		△1,929
当期純利益			15,535		15,535
自己株式の取得				△4	△4
自己株式の処分		△0		0	0
利益剰余金から資本剰余金への振替		0	△0		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	13,605	△3	13,601
当期末残高	41,171	38,098	53,186	△1,314	131,142

	その他の包括利益累計額				少数株主持分	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	126	△37	—	88	—	117,629
当期変動額						
剰余金の配当						△1,929
当期純利益						15,535
自己株式の取得						△4
自己株式の処分						0
利益剰余金から資本剰余金への振替						—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	66	△7	—	59	24	83
当期変動額合計	66	△7	—	59	24	13,685
当期末残高	192	△44	—	147	24	131,314

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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	41,171	38,098	53,186	△1,314	131,142
当期変動額					
剰余金の配当			△2,165		△2,165
当期純利益			21,829		21,829
自己株式の取得				△14	△14
自己株式の処分		△0		1	1
利益剰余金から資本剰余金への振替		0	△0		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	19,664	△12	19,651
当期末残高	41,171	38,098	72,850	△1,326	150,793

	その他の包括利益累計額				少数株主持分	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	192	△44	—	147	24	131,314
当期変動額						
剰余金の配当						△2,165
当期純利益						21,829
自己株式の取得						△14
自己株式の処分						1
利益剰余金から資本剰余金への振替						—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	140	68	△1,182	△974	2	△971
当期変動額合計	140	68	△1,182	△974	2	18,679
当期末残高	332	23	△1,182	△826	27	149,994

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	20,111	25,963
減価償却費	851	1,595
減損損失	624	229
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△0	△37
のれん償却額	921	1,062
負ののれん発生益	△605	△10,213
受取利息及び受取配当金	△192	△118
支払利息	1,444	912
固定資産除売却損益 (△は益)	103	192
段階取得に係る差損益 (△は益)	—	△1,204
退職給付制度改定損益 (△は益)	—	2,092
売上債権の増減額 (△は増加)	△262	△4,251
前受金の増減額 (△は減少)	△4,792	△2,933
たな卸不動産の増減額 (△は増加)	35,549	19,553
仕入債務の増減額 (△は減少)	△7,835	△7,814
預り金の増減額 (△は減少)	1,112	△3,293
その他	1,343	2,851
小計	48,372	24,587
利息及び配当金の受取額	188	106
利息の支払額	△1,414	△927
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△622	△3,546
営業活動によるキャッシュ・フロー	46,523	20,220
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	△5,290	△2,095
有形及び無形固定資産の売却による収入	849	60
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	55	100
投資有価証券の取得による支出	△1	△17
投資有価証券の売却及び償還による収入	—	34
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	※2 △8,251
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	—
定期預金の預入による支出	△75	△16,000
その他	189	609
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,586	△25,560

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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)	△2,238	△278
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	△500	—
長期借入れによる収入	26,751	25,000
長期借入金の返済による支出	△43,903	△30,260
社債の発行による収入	6,955	—
社債の償還による支出	△10,000	—
更生債権等の弁済による支出	—	△6,312
配当金の支払額	△1,922	△2,157
その他	△47	△61
財務活動によるキャッシュ・フロー	△24,905	△14,069
現金及び現金同等物に係る換算差額	19	59
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	15,051	△19,350
現金及び現金同等物の期首残高	100,654	115,706
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	57
現金及び現金同等物の期末残高	※1 115,706	※1 96,413

(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。

(会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示)

(会計方針の変更)

退職給付に関する会計基準等の適用

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)および「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を、当連結会計年度末より適用し(ただし、退職給付会計基準第35項本文および退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。)、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を「退職給付に係る負債」として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異および会計基準変更時差異の未処理額を「退職給付に係る負債」に計上いたしました。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の「退職給付に係る調整累計額」に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、「退職給付に係る負債」が10,136百万円計上されております。また、その他の包括利益累計額が1,182百万円減少しております。

なお、1株当たり純資産額は1.41円減少しております。

(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区分掲記しておりました営業外収益の「固定資産税等精算金」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「固定資産税等精算金」に表示していた87百万円は、「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営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「補修工事費」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439百万円は、「補修工事費」137百万円、「その他」302百万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

前連結会計年度において投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しておりました「定期預金の預入による支出」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「その他」に表示していた114百万円は、「定期預金の預入による支出」△75百万円、「その他」189百万円として組み替えております。

(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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26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	778	—
仕掛販売用不動産	15,966	24,403
開発用不動産	4,040	—
建物及び構築物	91	—
土地	144	524
その他(投資その他の資産)	1,352	1,643
計	22,514	26,571

(2) 担保付債務

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
	百万円	百万円
短期借入金	5,291	6,040
長期借入金	12,576	14,173
その他(固定負債)	—	387
計	17,867	20,600

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
	百万円	百万円
その他(流動資産)	5	—
投資有価証券	53	54
その他(投資その他の資産)	762	1,198

※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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
	百万円	百万円
投資有価証券(株式)	188	24

3 保証債務

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26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	33,591	34,101
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	33,603	34,101

※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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
	百万円	百万円
のれん	11,622	12,915
負ののれん	491	451
差引	11,131	12,463

※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。なお、前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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
	百万円	百万円
受取手形	112	—
支払手形	4,288	—

※6 企業結合に係る特定勘定

前連結会計年度（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㈱が平成25年3月29日付で㈱アペ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す。

当連結会計年度（平成26年3月31日）

固定負債「その他」に企業結合に係る特定勘定199百万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㈱が平成25年3月29日付で㈱アペ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 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
	百万円	百万円
営業原価	2,482	2,497

※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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
	百万円	百万円
広告宣伝費	6,335	5,404
支払手数料	2,546	3,268
給料手当及び賞与	7,754	8,917
賞与引当金繰入額	519	978
役員賞与引当金繰入額	61	127
退職給付費用	805	799
役員退職慰労引当金繰入額	45	42
貸倒引当金繰入額	0	1

※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 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
	百万円	百万円
その他(有形固定資産)	—	2
その他(無形固定資産)	—	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 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
	百万円	百万円
建物及び構築物	17	0
土地	△6	6
その他(有形固定資産)	0	12
計	11	19

※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	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)	(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
	百万円	百万円
建物及び構築物	74	90
その他(有形固定資産)	17	83
その他(無形固定資産)	0	1
計	92	175

※6 企業結合に係る特定勘定取崩益

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

特別利益「その他」に企業結合に係る特定勘定取崩益268百万円が含まれております。これは、当社が平成25年4月1日付で(株)穴吹工務店の株式を取得した際に、同社が加入していた厚生年金基金の脱退時に見込まれる拠出金見積額を企業結合に係る特定勘定として負債計上していたものについて、厚生年金基金からの脱退が認可されたため、確定した支払額との差額を取崩したのなどであります。

※7 減損損失

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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
賃貸施設	建物・土地・その他	東京都中野区
遊休資産	土地	香川県高松市

当社グループは、賃貸用資産および遊休資産を個別の物件ごとにグルーピングし減損損失の検討を行いました。

その結果、将来キャッシュ・フローが帳簿価額を下回ることとなった資産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額229百万円を減損損失として特別損失に計上しております。その内訳は、建物32百万円、土地196百万円、その他0百万円であります。

なお、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を使用しております。

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	105	222
組替調整額	—	△4
税効果調整前	105	217
税効果額	△39	△77
その他有価証券評価差額金	66	140
為替換算調整勘定		
当期発生額	△7	68
その他の包括利益合計	59	208

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (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	10.00		
	第7種優先株式		250			
	第8種優先株式		235			

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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	398,204,999	—	843,542,737
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	398,204,999	78,598,144	853,542,737
自己株式				
普通株式	3,399,737	46,571	3,461	3,442,847
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	3,399,737	78,644,715	78,601,605	3,442,847

- (注) 1 普通株式の発行済株式総数の増加398,204,999株は、第2種優先株式、第4種優先株式、第7種優先株式および第8種優先株式について平成26年2月27日付で取得請求権が行使されたことにより、当該優先株式と引換えに普通株式を交付したこと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増加46,571株は、単元未満株式の買取りによるものであります。
- 3 普通株式の自己株式の株式数の減少3,461株は、単元未満株式の売渡しによるものであります。
- 4 第2種優先株式、第4種優先株式、第7種優先株式および第8種優先株式の自己株式の株式数の増加および減少は、取得請求権が行使されたことに伴い平成26年2月27日付で優先株式を取得し、同日付で取締役会決議に基づき消却したこと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25年5月14日 取締役会	普通株式	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	10.00		
	第7種優先株式	250			
	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26年5月13日 取締役会	普通株式	利益剰余金	2,520	3.00	平成26年3月31日	平成26年6月26日
	第1種優先株式		84	8.44		

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
	百万円	百万円
現金及び預金勘定	116,033	96,622
預金期間が3ヵ月を超える定期預金	△327	△16,208
取得日から3ヵ月以内に償還期限の 到来する有価証券	—	16,000
現金及び現金同等物	115,706	96,413

※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㈱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㈱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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

株式の取得により新たに(株)穴吹工務店およびその子会社4社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	59,008
固定資産	11,138
のれん	2,395
流動負債	△14,861
固定負債	△16,756
負ののれん発生益	△10,184
株式取得価額	30,739
段階取得に係る差益	△1,204
現金及び現金同等物	△21,283
差引：取得による支出	△8,251

(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。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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	142,193	155,597	36,022	—	333,813
セグメント間の内部売上高 又は振替高	572	2,659	610	△3,841	—
計	142,765	158,257	36,632	△3,841	333,813
セグメント利益	9,182	9,690	2,388	△3,132	18,128
セグメント資産	186,409	70,667	20,753	24,989	302,820
その他の項目					
減価償却費	441	988	179	△14	1,595
のれんの償却額	45	964	52	—	1,062
支払利息	908	6	30	△32	912
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	2,542	10,558	969	△47	14,022

(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△3,132百万円には、セグメント間取引消去17百万円および各報告セグメントに配分していない全社費用△3,149百万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24,989百万円には、セグメント間取引消去△8,044百万円および各報告セグメントに配分していない全社資産33,033百万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。

(関連情報)

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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

当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	224	4	—	—	229

(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。

当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	988	56	—	1,102
当期末残高	581	11,720	613	—	12,915
(負ののれん)					
当期償却額	12	24	3	—	39
当期末残高	159	270	22	—	451

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)

「不動産管理事業」セグメントにおいて、㈱アペ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。

当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

「不動産開発事業」セグメントにおいて、㈱穴吹工務店およびその子会社を株式取得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、10,184百万円の負ののれん発生益を計上しております。

また、「不動産管理事業」セグメントにおいて、和光アキュテック㈱の株式を追加取得いたしました。これに伴い当連結会計年度において、28百万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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	214.99円	173.65円
1株当たり当期純利益金額	33.25円	45.50円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	18.24円	25.64円

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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)	15,535	21,829
普通株主に帰属しない金額 (うち、優先配当額) (百万円)	839 (839)	84 (84)
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	14,695	21,745
普通株式の期中平均株式数 (株)	441,948,671	477,916,061
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)	839 (839)	84 (84)
普通株式増加数 (株) (うち、優先株式)	409,581,563 (409,581,563)	373,579,470 (373,579,470)
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 3,774個 (普通株式 3,774千株)	新株予約権 (注) 2 3,533個 (普通株式 3,533千株)

(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3,774個 (普通株式3,774千株) 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3,533個 (普通株式3,533千株) であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。