



平成28年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年5月10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28年6月22日 配当支払開始予定日 平成28年6月23日
 有価証券報告書提出予定日 平成28年6月22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28年3月期の連結業績(平成27年4月1日～平成28年3月31日)

(1) 連結経営成績 (%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年3月期	334,853	5.6	18,318	1.1	17,093	2.3	12,628	3.9
27年3月期	317,154	△5.0	18,124	7.2	16,703	6.7	12,154	△41.5
(注) 包括利益	28年3月期		12,209百万円(△9.4%)		27年3月期		13,469百万円(△35.9%)	

	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	%	%	%
28年3月期	14.94	14.83	7.8	5.7	5.5
27年3月期	14.37	14.27	8.0	5.4	5.7

(参考) 持分法投資損益 28年3月期 ー百万円 27年3月期 ー百万円

(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
28年3月期	274,594	166,090	60.5	192.86
27年3月期	324,610	156,488	48.2	181.42

(参考) 自己資本 28年3月期 166,090百万円 27年3月期 156,488百万円

(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
28年3月期	△11,330	18,683	△21,500	82,329
27年3月期	20,079	△11,034	△8,994	96,526

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	%	%
27年3月期	ー	0.00	ー	3.00	3.00	2,520	20.9	1.7
28年3月期	ー	0.00	ー	3.00	3.00	2,520	20.1	1.6
29年3月期(予想)	ー	0.00	ー	4.00	4.00		24.1	

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29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通 期	340,000	1.5	20,000	9.2	19,000	11.2	14,000	10.9	16.57

※ 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.25「5. 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）	28年3月期	843,542,737株	27年3月期	843,542,737株
② 期末自己株式数	28年3月期	3,488,219株	27年3月期	3,465,386株
③ 期中平均株式数	28年3月期	840,065,545株	27年3月期	840,087,503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「5. 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28年3月期の個別業績（平成27年4月1日～平成28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	%
28年3月期	86,736	0.2	2,556	△50.0	8,034	△49.4	9,379	△44.4
27年3月期	86,605	△14.6	5,109	17.7	15,891	70.9	16,854	77.6
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
28年3月期	11.07		11.02					
27年3月期	19.96		19.79					

(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	
28年3月期	215,944		150,096		69.5		173.82	
27年3月期	259,943		143,343		55.1		165.77	

(参考) 自己資本 28年3月期 150,096百万円 27年3月期 143,343百万円

※ 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28年5月12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
27年3月期	—	—	—	8.28	8.28	82
28年3月期	—	—	—	8.13	8.13	81
29年3月期(予想)	—	—	—	7.73	7.73	77

○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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	16
5. 連結財務諸表	17
(1) 連結貸借対照表	17
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	19
連結損益計算書	19
連結包括利益計算書	20
(3) 連結株主資本等変動計算書	21
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	23
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	25
(継続企業の前提に関する注記)	25
(会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示)	25
(表示方法の変更)	26
(連結貸借対照表関係)	27
(連結損益計算書関係)	29
(連結包括利益計算書関係)	31
(連結株主資本等変動計算書関係)	32
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	34
(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、新興国経済の下振れによる先行き不透明感の強まりは見られたものの、雇用・所得環境の改善や、政府の景気対策等の効果もあり、緩やかな回復基調が継続しました。

マンション市場におきましては、地価が都市圏を中心に上昇し、建築費の上昇基調は一般しているものの依然高止まりが続くなか、住宅需要は低金利や住宅取得優遇策等に支えられ、堅調に推移しました。

不動産管理市場におきましては、コスト意識の高まりや、お客さまニーズの多様化により、環境への配慮やエネルギー管理、コンサルティング等、これまでの管理受託に留まらない業務の高度化、サービスの拡充が伸びました。

不動産流通市場におきましては、新築マンション価格の上昇傾向、良質な中古住宅ストックの積み上がり、加えて、お客さまの中古住宅に対する意識の変化等の相乗的効果により、成約件数は昨年を上回り、堅調な推移となりました。

このような事業環境のもと、当社グループにおきましては、国土交通省の「住生活基本計画」においても挙げられている、住宅ストック活用、少子高齢化等の課題に対し、再開発・建替の推進強化、リノベーション事業の拡大、サービス付き高齢者向け住宅の供給に取り組むとともに、仲介事業においては、リフォーム融合店舗の開発や、空家巡回サービスの開始等、新たなご提案、サービスの提供を行ってまいりました。

これらの結果、当連結会計年度の業績については、営業収入が前期比176億99百万円増の3,348億53百万円（前期比5.6%増）、営業利益は同比1億94百万円増の183億18百万円（同比1.1%増）、経常利益は同比3億90百万円増の170億93百万円（同比2.3%増）となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は、同比4億73百万円増の126億28百万円（同比3.9%増）となりました。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	増減
営業収入	317,154	334,853	17,699
営業利益	18,124	18,318	194
経常利益	16,703	17,093	390
親会社株主に帰属する 当期純利益	12,154	12,628	473

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。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。

なお、当連結会計年度より、管理体制の変更に伴い、従来「不動産管理事業」セグメントに区分しておりました株式会社リフォーム・デザインを「不動産流通事業」セグメントに変更いたしました。このため、以下の前期比較については、前期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

〔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26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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	120,712	10,121	122,211	8,667	1,498	△1,454
不動産管理事業	151,246	8,218	162,821	9,664	11,574	1,445
不動産流通事業	48,492	2,938	54,904	3,233	6,411	294
調整額(消去又は全社)	△3,298	△3,154	△5,083	△3,246	△1,785	△91
合計	317,154	18,124	334,853	18,318	17,699	194

① 不動産開発事業

マンション販売において、売上戸数が前期比86戸減の2,980戸となった一方、戸当たり単価の上昇等により、売上高は同比13億78百万円増の1,080億74百万円となりました。その結果、不動産開発事業の営業収入は前期比14億98百万円増の1,222億11百万円となりましたが、マンション利益率の低下等により営業利益は同比14億54百万円減の86億67百万円となりました。

なお、当連結会計年度末におけるマンション契約残高は1,520戸、553億66百万円(前期末比505戸減、207億32百万円減)となりました。

＜主な売上計上物件(マンション分譲)＞

ライオンズ港北ニュータウンローレルコート	神奈川県横浜市
ライオンズ上小田井オアシスプレイス	愛知県名古屋市
ライオンズ新小岩グランフォート	東京都江戸川区
サーバスタワー東静岡	静岡県静岡市
サーバス新潟駅前レジデンス	新潟県新潟市

営業収入内訳

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	増減
不動産販売	111,644	116,361	4,717
その他	9,068	5,849	△3,219
合計	120,712	122,211	1,498

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26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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	2,774戸	100,713	2,475戸	87,342	△299戸	△13,371
	戸建	40戸	1,878	62戸	2,579	22戸	700
	その他	—	7,809	—	1,366	—	△6,443
	合計	2,814戸	110,401	2,537戸	91,287	△277戸	△19,114
売上実績	マンション	3,066戸	106,695	2,980戸	108,074	△86戸	1,378
	戸建	35戸	1,668	56戸	2,390	21戸	722
	その他	—	3,279	—	5,896	—	2,616
	合計	3,101戸	111,644	3,036戸	116,361	△65戸	4,717
契約残高	マンション	2,025戸	76,098	1,520戸	55,366	△505戸	△20,732
	戸建	7戸	302	13戸	491	6戸	188
	その他	—	4,530	—	—	—	△4,530
	合計	2,032戸	80,931	1,533戸	55,857	△499戸	△25,074

(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

管理受託収入が前期比24億15百万円増の840億92百万円、請負工事収入が同比83億35百万円増の696億9百万円と堅調に推移したことなどにより、不動産管理事業の営業収入は同比115億74百万円増の1,628億21百万円、営業利益は同比14億45百万円増の96億64百万円となりました。

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530,095戸（前期末比3,964戸増）、請負工事受注残高は250億50百万円（同比54億42百万円減）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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	増減
管理受託	81,677	84,092	2,415
請負工事	61,273	69,609	8,335
その他	8,296	9,120	823
合計	151,246	162,821	11,574

マンション管理受託戸数

区分	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)	増減
受託戸数	526,131戸	530,095戸	3,964戸

請負工事の状況

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)	増減
受注残高	30,492	25,050	△5,442

③ 不動産流通事業

売買仲介収入が前期比3億86百万円増の78億40百万円、不動産販売収入が同比63億7百万円増の300億58百万円となったことなどにより、不動産流通事業の営業収入は同比64億11百万円増の549億4百万円、営業利益は同比2億94百万円増の32億33百万円となりました。

営業収入内訳

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)		増減	
	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額
売買仲介		7,453		7,840		386
不動産販売		23,750		30,058		6,307
賃貸管理等		9,567		9,787		219
その他		7,720		7,218		△502
合計		48,492		54,904		6,411

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26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)		増減	
	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額
取扱件数		6,693件		6,564件		△129件
取扱高		171,189		161,688		△9,501

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26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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	1,056戸	23,476	1,236戸	29,418
	その他	—	273	—	640	—	366
	合計	1,056戸	23,750	1,236戸	30,058	180戸	6,307

(次期の見通し)

次期の見通しにつきましては、営業収入は3,400億円（前期比51億46百万円増）、営業利益は200億円（同比16億81百万円増）、経常利益は190億円（同比19億6百万円増）、親会社株主に帰属する当期純利益は140億円（同比13億71百万円増）を予定しております。

(単位：百万円)

	28年3月期	29年3月期	増減
営業収入	334,853	340,000	5,146
営業利益	18,318	20,000	1,681
経常利益	17,093	19,000	1,906
親会社株主に帰属する 当期純利益	12,628	14,000	1,371

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減益となる見込みです。

不動産管理事業は、請負工事における受注増加やビル管理事業における管理受託の増加などにより増収増益となる見込みです。

不動産流通事業は、中古市場の拡大が見込まれるなか、店舗網の整備・拡充を一層進め、売買仲介およびリノベーションマンション販売の拡大を図ることにより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	28年3月期		29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	122,211	8,667	107,000	7,800	△15,211	△867
不動産管理事業	162,821	9,664	170,000	10,400	7,178	735
不動産流通事業	54,904	3,233	66,000	4,600	11,095	1,366
調整額（消去又は全社）	△5,083	△3,246	△3,000	△2,800	2,083	446
合計	334,853	18,318	340,000	20,000	5,146	1,681

(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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)	増減
総資産	324,610	274,594	△50,016
内、たな卸不動産	113,678	104,972	△8,706
負債	168,121	108,503	△59,618
内、有利子負債	57,324	38,484	△18,839
純資産	156,488	166,090	9,602
自己資本比率	48.2%	60.5%	12.3p

当連結会計年度末における総資産は、2,745億94百万円（前期末比500億16百万円減）となりました。これは、「現金及び預金」が91億96百万円、「有価証券」が260億64百万円、たな卸不動産が87億6百万円それぞれ減少したことなどによるものです。

負債は、1,085億3百万円（前期末比596億18百万円減）となりました。これは「支払手形及び買掛金」が184億13百万円および有利子負債が188億39百万円減少したことなどによるものです。

純資産は、1,660億90百万円（前期末比96億2百万円増）となりました。これは、剰余金の配当により26億3百万円減少した一方、親会社株主に帰属する当期純利益の計上126億28百万円により「利益剰余金」が100億25百万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60.5%（前期末比12.3ポイント増）、1株当たり純資産額は192.86円（同比11.44円増）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、823億29百万円（前期末比141億96百万円減）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減少は113億30百万円（前期は200億79百万円の増加）となりました。これは、税金等調整前当期純利益170億3百万円およびたな卸不動産の減少88億40百万円により資金が増えた一方、預り金の減少212億82百万円および仕入債務の減少184億11百万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増加は186億83百万円（前期は110億34百万円の減少）となりました。これは、定期預金の預入による支出337億円などにより資金が減少した一方、有価証券の償還による収入260億70百万円および定期預金の払戻による収入287億円などにより資金が増加したことによるものです。

（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215億円（前期は89億94百万円の減少）となりました。これは、長期借入金の減少130億25百万円、社債の償還による支出50億円、配当金の支払25億97百万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）

	24年3月期	25年3月期	26年3月期	27年3月期	28年3月期
自己資本比率	40.5%	47.7%	48.7%	48.2%	60.5%
時価ベースの自己資本比率	46.3%	60.7%	60.7%	47.4%	57.5%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	1.6年	1.5年	3.1年	2.9年	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	23.8倍	32.9倍	21.8倍	30.0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、成長に向けた投資を行うとともに、業績を勘案したうえで継続的な配当を行ってまいります。

上記方針に従い、当期の期末配当につきましては、当初計画通り1株当たり3円といたしました。

また、次期（平成29年3月期）の期末配当につきましては、業績の見通しおよび利益成長に向けた投資と配当とのバランス等を勘案した結果、1株当たり4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13社（国内9社、海外4社）ならびに関連会社4社（国内3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。

また、親会社はオリックス㈱であります。

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。

㈱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。

《不動産管理事業》

㈱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。

㈱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。

オリックス・ファシリティーズ㈱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。

㈱大京穴吹建設は、マンション修繕工事、一般請負工事等を行っております。

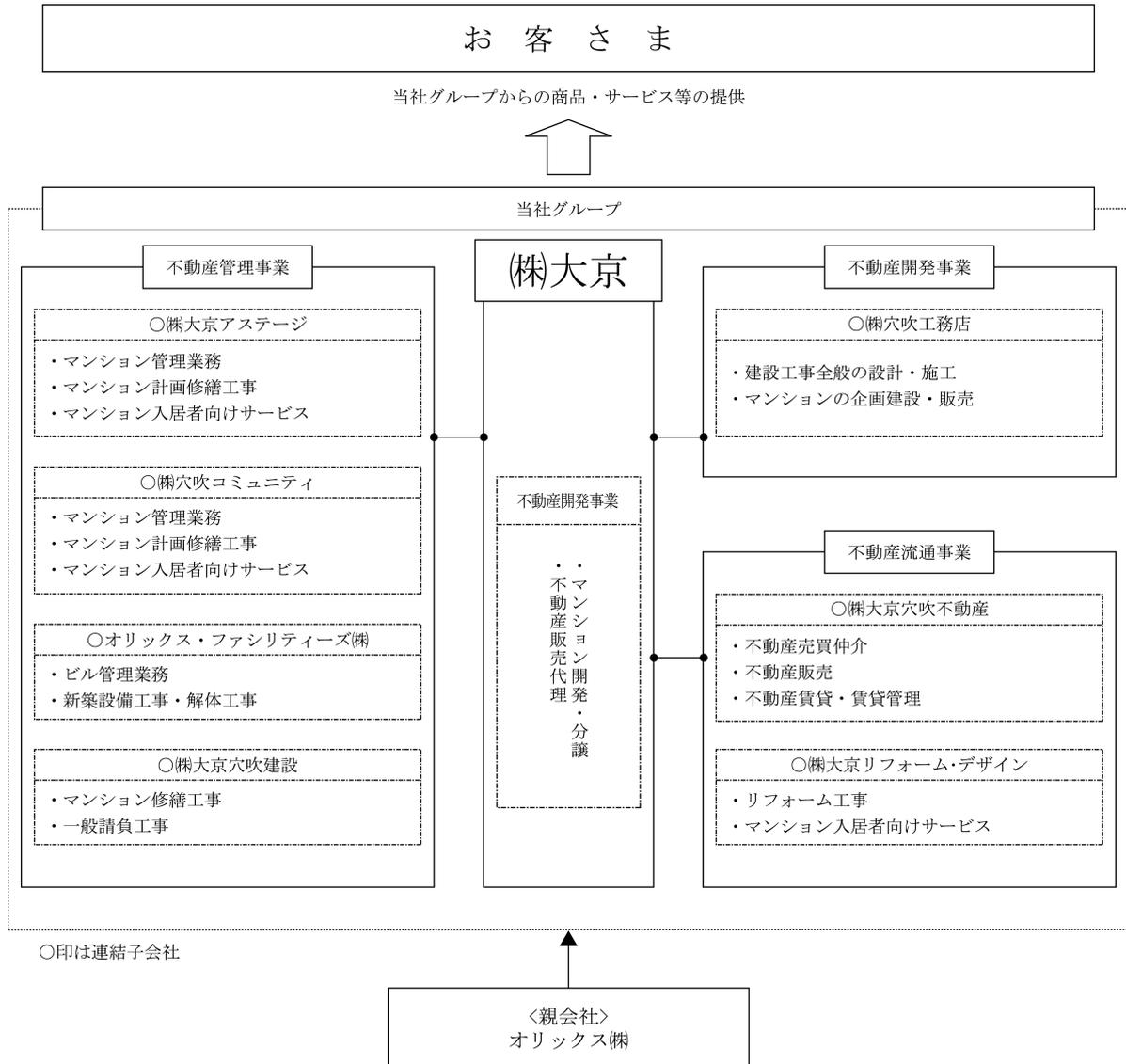
《不動産流通事業》

㈱大京穴吹不動産は、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。

㈱大京リフォーム・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。

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)

・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わす総合指標として、ROE（自己資本当期純利益率）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

今後のわが国経済を取り巻く環境については、米国の追加利上げや中国景気の下振れに伴う懸念の高まりにより世界景気に対する調整圧力が強まることが懸念され、今後も米中の動向を受けた金融市場の反応に左右される展開が続くことが見込まれております。

わが国経済につきましては、個人消費および民間設備投資の回復の遅れや、平成28年熊本地震の経済に与える影響への留意が必要なものの、経済財政政策等の推進により、雇用・所得環境が引き続き改善し、緩やかな回復基調が続くことが期待されます。

当社グループを取り巻く環境においては、資材価格や建築費の高止まり、これらに伴う住宅価格や工事費への影響、消費税率引き上げの動向、不動産に係わる税制の改正など、当社グループのビジネスに重要な影響を及ぼす要因については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・ニーズが、社会構造や経済環境の変化を受け、年々多様化・高度化を続けている点も見逃すことはできません。

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、公示地価にも見られる継続的な地価上昇や、好調な企業業績を背景とした法人の用地売却案件の減少などにより、不動産開発用地の仕入競争は激化しております。

また、新築マンションの建築費は、慢性的な労務不足によりコスト下落は見込めず、中長期的にある程度高止まることが想定されます。

このような中、当社グループにおきましては、「グループ収益の起点」となる新築マンション分譲事業をグループの安定収益源と位置づけ、そのポジションの確立を目指してまいります。

事業ボリュームについては、事業環境等を勘案しながら、需給バランスの良好なエリアを中心に弾力的な事業展開を行いながらも、一定規模を確保・維持してまいります。

また、経済合理性が見込める好立地の物件については、出口戦略を見据えながら保有・運用するような形態も交え、優良な不動産開発用地の確保に努めてまいります。

加えて、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、社会性の高い再開発・建替事業やサービス付高齢者向け住宅事業等、新築マンションに次ぐビジネスのさらなる育成・強化に努めるほか、収益源の多様化に向け、新規事業展開等にも引き続きチャレンジしてまいります。

② ストック事業

・不動産管理事業

マンション管理におきましては、マンション入居者の高齢化等に伴いお客さまのコストに対する意識が高まる一方で、単なる低価格重視から付加価値重視への嗜好の変化が見られるなど、お客さまのニーズはこれまで以上に高度化・多様化しております。

このような中、当社グループは、マンション管理受託戸数における業界No. 1グループであることを再認識し、お客さまとの接点においてこれまで以上にその生の声に耳を傾けることで、従来の共用部向けサービスの進化・発展、および専有部向け居住者サービスの拡充にも努めてまいります。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を図り、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・施設等の管理におきましては、当該マーケットの大幅な拡大が期待できない中、従来の低価格競争に加え、品質・サービス水準の向上や周辺サービス提供も求められるなど、競争はさらに激化していくものと予想されます。さらなる成長を実現するためには、常に技術の向上、品質の改善に努め、他社にはない専門性・独自性を強化することに加え、事業領域を拡大していくことが必要であると捉えております。

具体的には、医療施設、PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ：公民連携）、ホテル等宿泊施設、水族館等の特殊用途施設の管理や、太陽光発電設備のオペレーション・メンテナンス業務など、当社グループの技術力やノウハウが発揮できる専門分野の受注強化を図ってまいります。

請負工事におきましては、就労人口の減少、高齢化により、技術者・技能労働者の確保が困難な状況が継続しているものの、建物全般の高経年化を背景とした需要の拡大が見込まれます。

このような中、当社グループは、お客さまの暮らしやすさを高め、資産価値の向上をご提案する『Plusidea（プラシディア）』ブランドの展開により、マンションの共用部分修繕・改修工事を中心に、これまで以上にお客さま満足度の高い、高品質な工事の提供を推進し、新たな受注チャネルの構築と営業人員強化によりグループ外市場からの工事受注の拡大も図ってまいります。また、ビル・施設等の工事におきましては、ビルの長寿命化や設備機器等の老朽化に伴う更新工事や省エネルギー対応に加え、お客さまのエネルギー管理や保守など、今後継続して増加が見込まれるニーズへのご提案を行っていくことで、受注の拡大を進めてまいります。

・不動産流通事業

不動産流通事業におきましては、国土交通省が進める「住生活基本計画」のとおり、新築供給からストックの有効活用へと住宅政策の大きな転換期を迎えており、特に中古住宅市場はさらなる拡大が見込まれております。賃貸管理におきましては、空室等の増加により「借り手」優位の市場にシフトしつつあり、不動産オーナーの投資環境は厳しくなることが予想されます。

このような中、売買仲介・不動産販売におきましては店舗網の整備・拡充を一層進めることで、出店エリア内での認知度向上を図り、売買仲介取扱件数および『Renoα（リノアルファ）』をはじめとするリノベーションマンション販売戸数の拡大を図ることはもちろんのこと、お客さまに対して仲介とリフォームをワンストップでサービス提供可能とする画期的なコンセプトに基づく新型店舗『Reno Salon（リノサロン）』についても従来型の店舗と併せて順次拡大させてまいります。一方で、昨今技術の伸張が目覚ましいITを活用し、人員・店舗数拡大によらない、新たなビジネスモデルの創造にも取り組んでまいります。

賃貸管理におきましては、賃貸管理戸数拡大のため、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、長期間にわたる良好な関係構築のための主力ビジネスとして、インバウンド需要も見据えその役割を果たしてまいります。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性等を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、IFRSの適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

5. 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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	96,540	87,343
受取手形及び売掛金	19,157	17,195
有価証券	※1 26,069	※1 4
販売用不動産	39,609	38,909
仕掛販売用不動産	※1 60,628	※1 48,227
開発用不動産	※1 13,440	17,834
その他のたな卸資産	2,965	3,359
繰延税金資産	3,824	3,738
その他	※2 13,136	※2 9,969
貸倒引当金	△52	△26
流動資産合計	275,319	226,557
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,973	7,584
減価償却累計額	△3,339	△3,431
建物及び構築物(純額)	3,633	4,153
土地	※1 13,453	※1 13,687
その他	1,866	1,806
減価償却累計額	△1,127	△1,167
その他(純額)	739	639
有形固定資産合計	17,826	18,480
無形固定資産		
のれん	※4 11,422	※4 10,357
その他	10,469	9,582
無形固定資産合計	21,891	19,940
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※2 1,496	※2 1,393
退職給付に係る資産	145	—
繰延税金資産	644	724
その他	※1 7,561	※1, ※2 7,666
貸倒引当金	△275	△168
投資その他の資産合計	9,571	9,615
固定資産合計	49,290	48,036
資産合計	324,610	274,594

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	36,180	17,767
短期借入金	※1 22,417	10,110
1年内償還予定の社債	5,000	—
未払法人税等	1,305	2,703
前受金	11,377	9,034
賞与引当金	2,322	2,758
役員賞与引当金	136	121
その他	39,789	17,927
流動負債合計	118,528	60,423
固定負債		
社債	2,000	2,000
長期借入金	※1 27,870	※1 26,361
繰延税金負債	2,422	2,169
役員退職慰労引当金	238	261
退職給付に係る負債	8,894	9,912
その他	※1, ※5 8,167	※1, ※5 7,376
固定負債合計	49,593	48,080
負債合計	168,121	108,503
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	78,063	88,088
自己株式	△1,331	△1,335
株主資本合計	156,001	166,022
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	478	440
為替換算調整勘定	17	22
退職給付に係る調整累計額	△8	△394
その他の包括利益累計額合計	487	68
純資産合計	156,488	166,090
負債純資産合計	324,610	274,594

(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		当連結会計年度	
	(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)		(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	
営業収入		317,154		334,853
営業原価	※1	268,945	※1	286,810
売上総利益		48,209		48,042
販売費及び一般管理費	※2	30,084	※2	29,723
営業利益		18,124		18,318
営業外収益				
受取利息		70		98
受取配当金		20		24
固定資産税等精算金		64		63
その他		328		361
営業外収益合計		484		547
営業外費用				
支払利息		665		475
借入手数料		333		303
補修工事費		289		611
その他		618		382
営業外費用合計		1,906		1,772
経常利益		16,703		17,093
特別利益				
固定資産売却益	※3	39		—
投資有価証券売却益		—		63
企業結合に係る特定勘定取崩益	※6	64		—
特別利益合計		104		63
特別損失				
固定資産売却損	※4	25		—
固定資産除却損	※5	61	※5	115
減損損失	※7	99		—
関係会社株式売却損		1		38
特別損失合計		187		153
税金等調整前当期純利益		16,619		17,003
法人税、住民税及び事業税		2,835		4,507
法人税等調整額		1,627		△132
法人税等合計		4,463		4,375
当期純利益		12,155		12,628
非支配株主に帰属する当期純利益		1		—
親会社株主に帰属する当期純利益		12,154		12,628

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
当期純利益	12,155	12,628
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	145	△37
為替換算調整勘定	△5	5
退職給付に係る調整額	1,174	△386
その他の包括利益合計	* 1,313	* △418
包括利益	13,469	12,209
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	13,468	12,209
非支配株主に係る包括利益	1	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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	67,842	△1,326	145,785
会計方針の変更による 累積的影響額			670		670
会計方針の変更を反映し た当期首残高	41,171	38,098	68,513	△1,326	146,456
当期変動額					
剰余金の配当			△2,604		△2,604
親会社株主に帰属する 当期純利益			12,154		12,154
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	—	—	9,549	△4	9,545
当期末残高	41,171	38,098	78,063	△1,331	156,001

	その他の包括利益累計額				非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	332	23	△1,182	△826	27	144,986
会計方針の変更による 累積的影響額						670
会計方針の変更を反映し た当期首残高	332	23	△1,182	△826	27	145,657
当期変動額						
剰余金の配当						△2,604
親会社株主に帰属する 当期純利益						12,154
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)	145	△5	1,174	1,313	△27	1,286
当期変動額合計	145	△5	1,174	1,313	△27	10,831
当期末残高	478	17	△8	487	—	156,488

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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	78,063	△1,331	156,001
会計方針の変更による累積的影響額					—
会計方針の変更を反映した当期首残高	41,171	38,098	78,063	△1,331	156,001
当期変動額					
剰余金の配当			△2,603		△2,603
親会社株主に帰属する当期純利益			12,628		12,628
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	—	—	10,025	△4	10,020
当期末残高	41,171	38,098	88,088	△1,335	166,022

	その他の包括利益累計額				非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	478	17	△8	487	—	156,488
会計方針の変更による累積的影響額						—
会計方針の変更を反映した当期首残高	478	17	△8	487	—	156,488
当期変動額						
剰余金の配当						△2,603
親会社株主に帰属する当期純利益						12,628
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)	△37	5	△386	△418	—	△418
当期変動額合計	△37	5	△386	△418	—	9,602
当期末残高	440	22	△394	68	—	166,090

(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		当連結会計年度	
	(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)		(自 平成27年4月1日 至 平成28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	16,619		17,003	
減価償却費	1,811		1,885	
減損損失	99		—	
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	38		△132	
のれん償却額	1,063		1,064	
受取利息及び受取配当金	△91		△122	
支払利息	665		475	
固定資産除売却損益 (△は益)	47		115	
売上債権の増減額 (△は増加)	△884		1,959	
前受金の増減額 (△は減少)	△278		△2,342	
たな卸不動産の増減額 (△は増加)	△12,404		8,840	
仕入債務の増減額 (△は減少)	6,118		△18,411	
預り金の増減額 (△は減少)	21,076		△21,282	
その他	△4,281		1,296	
小計	29,598		△9,651	
利息及び配当金の受取額	80		124	
利息の支払額	△668		△501	
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△8,931		△1,302	
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,079		△11,330	
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	△1,499		△1,498	
有形及び無形固定資産の売却による収入	170		1	
有価証券の取得による支出	△26,000		—	
有価証券の償還による収入	—		26,070	
投資有価証券の取得による支出	△6		△4	
投資有価証券の売却による収入	—		115	
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	※2 200		—	
定期預金の預入による支出	△2,000		△33,700	
定期預金の払戻による収入	18,183		28,700	
その他	△82		△1,001	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,034		18,683	

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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)	891	△791
長期借入れによる収入	20,954	12,980
長期借入金の返済による支出	△28,141	△26,005
社債の償還による支出	—	△5,000
更生債権等の弁済による支出	△55	△55
配当金の支払額	△2,600	△2,597
その他	△41	△31
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,994	△21,500
現金及び現金同等物に係る換算差額	61	△49
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	112	△14,196
現金及び現金同等物の期首残高	96,413	96,526
現金及び現金同等物の期末残高	※1 96,526	※1 82,329

(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)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)
および「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を、当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更いたしました。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更いたします。加えて、当期純利益等の表示の変更および少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)および事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

当連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書においては、連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得または売却に係るキャッシュ・フローについては、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載し、連結範囲の変動を伴う子会社株式の取得関連費用もしくは連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得または売却に関連して生じた費用に係るキャッシュ・フローは、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載する方法に変更しております。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表および1株当たり情報に与える影響額はありません。

(表示方法の変更)

連結貸借対照表

前連結会計年度において区分掲記しておりました流動負債の「預り金」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貸借対照表において、流動負債の「預り金」に表示していた32,260百万円は、「その他」として組み替えております。

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費用の「支払和解金」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、営業外費用の「支払和解金」に表示していた310百万円は、「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特別損失の「その他」に含めて表示しておりました「関係会社株式売却損」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、特別損失の「その他」に表示していた1百万円は、「関係会社株式売却損」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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
	百万円	百万円
仕掛販売用不動産	14,559	2,754
開発用不動産	388	—
土地	524	524
その他(投資その他の資産)	1,643	1,643
計	17,116	4,922

(2) 担保付債務

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
	百万円	百万円
短期借入金	7,398	—
長期借入金	3,410	1,830
その他(固定負債)	331	276
計	11,139	2,106

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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
	百万円	百万円
有価証券	49	4
投資有価証券	4	—
その他(投資その他の資産)	1,400	1,511

※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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
	百万円	百万円
その他(流動資産 匿名組合出資等)	1,790	1,464
投資有価証券(株式)	54	73
その他(投資その他の資産 信託受益権)	—	279
計	1,844	1,816

3 保証債務

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28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	41,201	12,544

※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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
	百万円	百万円
のれん	11,834	10,730
負ののれん	412	372
差引	11,422	10,357

※5 企業結合に係る特定勘定

前連結会計年度（平成27年3月31日）および当連結会計年度（平成28年3月31日）

固定負債「その他」に企業結合に係る特定勘定134百万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 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
	百万円	百万円
営業原価	272	616

※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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
	百万円	百万円
広告宣伝費	6,025	5,876
支払手数料	3,072	2,732
給料手当及び賞与	8,511	8,210
賞与引当金繰入額	800	734
役員賞与引当金繰入額	136	107
退職給付費用	911	653
役員退職慰労引当金繰入額	30	82
貸倒引当金繰入額	13	△4

※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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
	百万円	百万円
土地	39	—

※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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
	百万円	百万円
土地	23	—
その他(有形固定資産)	1	—
計	25	—

※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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
	百万円	百万円
建物及び構築物	21	79
その他(有形固定資産)	13	14
その他(無形固定資産)	26	20
計	61	115

※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26年4月1日 至 平成27年3月31日）

特別利益「企業結合に係る特定勘定取崩益」の64百万円は、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際に、取得後に発生することが予想される人件費等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、確定した支払額との差額を取崩したものであります。

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

該当事項はありません。

※7 減損損失

前連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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
処分予定資産	建物	香川県高松市

当社グループは、処分予定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99百万円を減損損失として特別損失に計上しております。

なお、回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価額を使用しております。

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

該当事項はありません。

(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	当連結会計年度
	(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	(自 平成27年4月1日 至 平成28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	190	△5
組替調整額	—	△63
税効果調整前	190	△69
税効果額	△45	31
その他有価証券評価差額金	145	△37
為替換算調整勘定		
当期発生額	△5	5
退職給付に係る調整額		
当期発生額	749	△1,008
組替調整額	531	486
税効果調整前	1,281	△522
税効果額	△106	136
退職給付に係る調整額	1,174	△386
その他の包括利益合計	1,313	△418

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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	843,542,737	—	—	843,542,737
第1種優先株式	10,000,000	—	—	10,000,000
合計	853,542,737	—	—	853,542,737
自己株式				
普通株式	3,442,847	22,691	152	3,465,386
合計	3,442,847	22,691	152	3,465,386

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加22,691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152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26年5月13日 取締役会	普通株式	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		

(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27年5月12日 取締役会	普通株式	利益剰余金	2,520	3.00	平成27年3月31日	平成27年6月24日
	第1種優先株式		82	8.28		

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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	843,542,737	—	—	843,542,737
第1種優先株式	10,000,000	—	—	10,000,000
合計	853,542,737	—	—	853,542,737
自己株式				
普通株式	3,465,386	23,253	420	3,488,219
合計	3,465,386	23,253	420	3,488,219

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加23,253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420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27年5月12日 取締役会	普通株式	2,520	3.00	平成27年3月31日	平成27年6月24日
	第1種優先株式	82	8.28		

(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28年5月10日 取締役会	普通株式	利益剰余金	2,520	3.00	平成28年3月31日	平成28年6月23日
	第1種優先株式		81	8.13		

(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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
	百万円	百万円
現金及び預金勘定	96,540	87,343
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	△14	△5,014
現金及び現金同等物	96,526	82,329

※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

前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

株式の売却により和光アキュテック株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は次のとおりであります。

	百万円
流動資産	254
固定資産	74
流動負債	△63
固定負債	△7
その他有価証券評価差額金	△6
関係会社株式売却損	△1
株式売却価額	250
現金及び現金同等物	△49
差引：売却による収入	200

当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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。

なお、当連結会計年度より、管理体制の変更に伴い、従来「不動産管理事業」セグメントに区分しておりました(株)大京リフォーム・デザインを「不動産流通事業」セグメントに変更いたしました。これに伴い、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の区分に基づいて作成しております。

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の基本となる重要な事項」における記載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26年4月1日 至 平成27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	120,344	149,181	47,628	—	317,154
セグメント間の内部売上高 又は振替高	368	2,065	863	△3,298	—
計	120,712	151,246	48,492	△3,298	317,154
セグメント利益	10,121	8,218	2,938	△3,154	18,124
セグメント資産	217,053	62,729	30,369	14,457	324,610
その他の項目					
減価償却費	585	1,009	229	△12	1,811
のれんの償却額	45	964	52	—	1,063
支払利息	663	0	58	△57	665
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,048	735	195	△3	1,975

(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△3,154百万円には、セグメント間取引消去176百万円および各報告セグメントに配分していない全社費用△3,330百万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14,457百万円には、セグメント間取引消去△12,735百万円および各報告セグメントに配分していない全社資産27,193百万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27年4月1日 至 平成28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	121,820	159,193	53,839	—	334,853
セグメント間の内部売上高 又は振替高	390	3,628	1,064	△5,083	—
計	122,211	162,821	54,904	△5,083	334,853
セグメント利益	8,667	9,664	3,233	△3,246	18,318
セグメント資産	191,456	63,626	36,714	△17,203	274,594
その他の項目					
減価償却費	680	976	240	△12	1,885
のれんの償却額	45	965	52	—	1,064
支払利息	483	0	107	△115	475
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,058	584	210	91	1,944

(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△3,246百万円には、セグメント間取引消去50百万円および各報告セグメントに配分していない全社費用△3,297百万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△17,203百万円には、セグメント間取引消去△23,347百万円および各報告セグメントに配分していない全社資産6,144百万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26年4月1日 至 平成27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27年4月1日 至 平成28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26年4月1日 至 平成27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	—	99	—	—	99

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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26年4月1日 至 平成27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	523	10,753	557	—	11,834
(負ののれん)					
当期償却額	12	24	3	—	39
当期末残高	146	246	19	—	412

(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27年4月1日 至 平成28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	989	56	—	1,103
当期末残高	465	9,764	501	—	10,730
(負ののれん)					
当期償却額	12	24	3	—	39
当期末残高	134	222	15	—	372

(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26年4月1日 至 平成27年3月31日)および当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
1株当たり純資産額	181.42円	192.86円
1株当たり当期純利益金額	14.37円	14.94円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	14.27円	14.83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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	12,154	12,628
普通株主に帰属しない金額 (百万円) (うち、優先配当額)	82 (82)	81 (81)
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	12,071	12,546
普通株式の期中平均株式数 (株)	840,087,503	840,065,545
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円) (うち、優先配当額)	82 (82)	81 (81)
普通株式増加数 (株) (うち、優先株式)	11,376,564 (11,376,564)	11,376,564 (11,376,564)
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) 3,359個 (普通株式 3,359千株)	—

(注) 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3,359個(普通株式3,359千株)であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。