



平成29年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29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) 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29年6月22日 配当支払開始予定日 平成29年6月23日  
 有価証券報告書提出予定日 平成29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29年3月期の連結業績(平成28年4月1日～平成29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	%
29年3月期	325,360	△2.8	20,523	12.0	19,967	16.8	14,044	11.2
28年3月期	334,853	5.6	18,318	1.1	17,093	2.3	12,628	3.9

(注) 包括利益 29年3月期 14,377百万円(17.8%) 28年3月期 12,209百万円(△9.4%)

	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	%	%	%
29年3月期	16.63	16.49	8.2	7.2	6.3
28年3月期	14.94	14.83	7.8	5.7	5.5

(参考) 持分法投資損益 29年3月期 -百万円 28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
29年3月期	277,899	177,863	64.0	206.88
28年3月期	274,594	166,090	60.5	192.86

(参考) 自己資本 29年3月期 177,863百万円 28年3月期 166,090百万円

(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
29年3月期	15,229	△1,606	△12,217	83,722
28年3月期	△11,330	18,683	△21,500	82,329

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	%	%
28年3月期	-	0.00	-	3.00	3.00	2,520	20.1	1.6
29年3月期	-	0.00	-	6.00	6.00	5,040	36.1	3.0
30年3月期(予想)	-	0.00	-	60.00	60.00		42.3	

(注)1 当社は、平成29年10月1日を効力発生日として普通株式10株につき1株の割合をもって株式併合を実施する予定であるため、平成30年3月期(予想)の1株当たり期末配当金および年間配当金合計につきましては、当該株式併合を考慮した金額を記載しております。詳細につきましては、「業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。

(注)2 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30年3月期の連結業績予想(平成29年4月1日～平成30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	4.5	19,000	△7.4	18,000	△9.9	12,000	△14.6	141.96

(注) 平成30年3月期の連結業績予想(通期)における1株当たり当期純利益につきましては、株式併合の影響を考慮した金額を記載しております。詳細につきましては、「業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） : 無  
 新規 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.21「5. 連結財務諸表及び主な注記（5）連結財務諸表に関する注記事項（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）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）  
 ② 期末自己株式数  
 ③ 期中平均株式数

29年3月期	843,542,737株	28年3月期	843,542,737株
29年3月期	3,505,142株	28年3月期	3,488,219株
29年3月期	840,047,752株	28年3月期	840,065,545株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成29年3月期の個別業績（平成28年4月1日～平成29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	%
29年3月期	67,992	△21.6	2,879	12.6	8,653	7.7	8,291	△11.6
28年3月期	86,736	0.2	2,556	△50.0	8,034	△49.4	9,379	△44.4
	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					
29年3月期	9.78		9.74					
28年3月期	11.07		11.02					

(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	
29年3月期	212,784		155,800		73.2		180.61	
28年3月期	215,944		150,096		69.5		173.82	

(参考) 自己資本 29年3月期 155,800百万円 28年3月期 150,096百万円

2. 平成30年3月期の個別業績予想（平成29年4月1日～平成30年3月31日）

(%表示は対前期増減率)

	売上高		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	%	円 銭	
通 期	58,000	△14.7	9,800	13.3	10,300	24.2	121.72	

(注) 平成30年3月期の個別業績予想（通期）における1株当たり当期純利益につきましては、株式併合の影響を考慮した金額を記載しております。詳細につきましては、「業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 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.8「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。
2. 当社は、平成29年5月15日開催の取締役会において、平成29年6月22日開催予定の第93回定時株主総会に株式併合について付議することを決議し、同株主総会での承認可決を条件に、平成29年10月1日を効力発生日として、普通株式および第1種優先株式10株につき1株の割合で株式併合を実施することとしております。併せて同日付で単元株式数の変更（1,000株から100株に変更）を実施する予定です。なお、株式併合を考慮しない場合の平成30年3月期の配当予想、連結業績予想および個別業績予想は以下のとおりです。
  - (1) 平成30年3月期の配当予想（普通株式）

1株当たり配当金	
期末	6円00銭
  - (2) 平成30年3月期の配当予想（第1種優先株式）

1株当たり配当金	
期末	7円51銭
  - (3) 平成30年3月期の連結業績予想

1株当たり当期純利益	
通期	14円20銭
  - (4) 平成30年3月期の個別業績予想

1株当たり当期純利益	
通期	12円17銭
3. 当社は、平成29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
28年3月期	—	—	—	8.13	8.13	81
29年3月期	—	—	—	7.73	7.73	77
30年3月期(予想)	—	—	—	75.12	75.12	75

(注) 当社は、平成29年10月1日を効力発生日として優先株式10株につき1株の割合をもって株式併合を実施する予定であるため、平成30年3月期(予想)の1株当たり期末配当金および年間配当金合計につきましては、当該株式併合を考慮した金額を記載しております。詳細につきましては、「業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	6
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	7
(4) 今後の見通し	8
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	8
2. 企業集団の状況	9
3. 経営方針	11
(1) 会社の経営の基本方針	11
(2) 目標とする経営指標	11
(3) 中期的な経営戦略および対処すべき課題	11
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	13
5. 連結財務諸表及び主な注記	14
(1) 連結貸借対照表	14
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	16
連結損益計算書	16
連結包括利益計算書	17
(3) 連結株主資本等変動計算書	18
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	20
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	21
(継続企業の前提に関する注記)	21
(会計方針の変更)	21
(表示方法の変更)	21
(追加情報)	21
(連結貸借対照表関係)	22
(連結損益計算書関係)	24
(連結包括利益計算書関係)	26
(連結株主資本等変動計算書関係)	27
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	28
(セグメント情報等)	29
(1株当たり情報)	34
(重要な後発事象)	34

## 1. 経営成績等の概況

## (1) 当期の経営成績の概況

## 業績全般

当連結会計年度におけるわが国経済は、景気の一部に改善の遅れも見られましたが、雇用・所得環境の改善が続くなか、政府の景気対策の効果もあり、緩やかな回復基調が継続しました。

不動産管理市場におきましては、マンション管理における大手寡占化の傾向が継続し、加えて、コスト意識の高まりや、お客さまニーズの高度化・多様化によるサービスの強化・拡充がみられました。

不動産流通市場におきましては、新築マンションの供給戸数の減少や価格の高止まり、加えて、中古住宅マーケットにおける良質なストックの積み上がり等の影響により、成約件数は前年を上回る推移となりました。

新築マンション市場におきましては、地価や建築費の影響により、都市圏を中心に販売価格が高止まりの傾向にあるものの、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。

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、当連結会計年度を初年度とする、中期経営計画「Make NEW VALUE 2021 ～不動産ソリューションによる新・価値創造～」を策定いたしました。「日本のまちに、活力を。」をキーワードに、高経年化した不動産ストックの増加、人口動態の変化や価値観の多様化に対し、大規模修繕工事事業の拡大、リノベーション事業の強化、再開発事業の推進、および新たなご提案やサービスの提供等に取り組んでまいりました。また、AIやIoTの活用による無人化、機械化や建物・設備の長寿命化等をテーマとした研究開発を推進いたしました。

これらの結果、当連結会計年度の業績は、営業収入が前期比94億92百万円減の3,253億60百万円（前期比2.8%減）、営業利益は同比22億4百万円増の205億23百万円（同比12.0%増）、経常利益は同比28億74百万円増の199億67百万円（同比16.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は同比14億16百万円増の140億44百万円（同比11.2%増）となりました。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	増減
営業収入	334,853	325,360	△9,492
営業利益	18,318	20,523	2,204
経常利益	17,093	19,967	2,874
親会社株主に帰属する 当期純利益	12,628	14,044	1,416

## 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。

[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27年4月1日 至 平成28年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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
不動産管理事業	162,821	9,664	163,339	10,684	518	1,020
不動産流通事業	54,904	3,233	62,249	3,449	7,345	216
不動産開発事業	122,211	8,667	104,684	8,987	△17,526	320
調整額(消去又は全社)	△5,083	△3,246	△4,913	△2,598	170	648
合計	334,853	18,318	325,360	20,523	△9,492	2,204

(注) 当連結会計年度より事業セグメントの記載順序を変更しております。

## ① 不動産管理事業

請負工事収入が前期比6億90百万円減の689億18百万円となったものの、管理受託収入が同比9億86百万円増の850億78百万円となったことなどにより、不動産管理事業の営業収入は同比5億18百万円増の1,633億39百万円となりました。営業利益は、営業収入の増収に加え、利益率が上昇したことなどにより前期比10億20百万円増の106億84百万円となりました。

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531,957戸(前期末比1,862戸増)、請負工事受注残高は283億39百万円(同比32億89百万円増)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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	増減
管理受託	84,092	85,078	986
請負工事	69,609	68,918	△690
その他	9,120	9,342	222
合計	162,821	163,339	518

## マンション管理受託戸数

区分	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)	増減
受託戸数	530,095戸	531,957戸	1,862戸

## 請負工事の状況

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)	増減
受注残高	25,050	28,339	3,289

## ② 不動産流通事業

不動産販売収入が前期比67億44百万円増の368億2百万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73億45百万円増の622億49百万円となりました。営業利益は、店舗網拡大に向けた人員補強により営業費用が増加したものの、不動産販売収入の増収などにより前期比2億16百万円増の34億49百万円となりました。

## 営業収入内訳

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)		増減	
	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額
売買仲介		7,840		8,199		358
不動産販売		30,058		36,802		6,744
賃貸管理等		9,787		9,848		60
その他		7,218		7,399		180
合計		54,904		62,249		7,345

## 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27年4月1日 至 平成28年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)		増減	
	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額
取扱件数		6,564件		6,828件		264件
取扱高		161,688		172,174		10,486

## 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27年4月1日 至 平成28年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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	1,236戸	29,418	1,465戸	35,698
	その他	—	640	—	1,104	—	464
	合計	1,236戸	30,058	1,465戸	36,802	229戸	6,744

## ③ 不動産開発事業

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、売上戸数が2,565戸（前期比415戸減）、売上が939億69百万円（同比141億5百万円減）となったことなどにより、不動産開発事業の営業収入は前期比175億26百万円減の1,046億84百万円となりました。営業利益は、マンション売上が減少したものの、マンション利益率の上昇や販売費の減少などにより、前期比3億20百万円増の89億87百万円となりました。

なお、当連結会計年度末におけるマンション契約残高は1,124戸、394億78百万円（前期末比396戸減、158億87百万円減）となりました。

## ＜主な売上計上物件（マンション分譲）＞

ライオンズタワー柏	千葉県柏市
ライオンズ笹丘サーパスレジデンス	福岡県福岡市
ライオンズ国泰寺グランアクシス	広島県広島市
ライオンズ新瑞橋グランゲート	愛知県名古屋
サーパス昭和町一丁目	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27年4月1日 至 平成28年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)		増減
	金額	金額	金額	金額	
不動産販売	116,361		98,736		△17,625
その他	5,849		5,948		99
合計	122,211		104,684		△17,526

## 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27年4月1日 至 平成28年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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	2,475戸	87,342	2,169戸	78,081
	戸建	62戸	2,579	56戸	2,354	△7戸	△224
	その他	—	1,366	—	5,086	—	3,719
	合計	2,537戸	91,287	2,225戸	85,521	△313戸	△5,765
売上実績	マンショ	2,980戸	108,074	2,565戸	93,969	△415戸	△14,105
	戸建	56戸	2,390	59戸	2,467	3戸	76
	その他	—	5,896	—	2,299	—	△3,597
	合計	3,036戸	116,361	2,624戸	98,736	△412戸	△17,625
契約残高	マンショ	1,520戸	55,366	1,124戸	39,478	△396戸	△15,887
	戸建	13戸	491	9戸	377	△4戸	△113
	その他	—	—	—	2,787	—	2,787
	合計	1,533戸	55,857	1,133戸	42,643	△399戸	△13,214

## (2) 当期の財政状態の概況

## 連結財政状態

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)	増減
総資産	274,594	277,899	3,305
内、たな卸不動産	104,972	115,990	11,017
負債	108,503	100,036	△8,466
内、有利子負債	38,484	28,930	△9,554
純資産	166,090	177,863	11,772
自己資本比率	60.5%	64.0%	3.5p

当連結会計年度末における総資産は、2,778億99百万円（前期末比33億5百万円増）となりました。これは、有形固定資産が39億64百万円、無形固定資産が21億14百万円それぞれ減少した一方、たな卸不動産が110億17百万円増加したことなどによるものです。

負債は、1,000億36百万円（前期末比84億66百万円減）となりました。これは、有利子負債が95億54百万円減少したことなどによるものです。

純資産は、1,778億63百万円（前期末比117億72百万円増）となりました。これは、主に剰余金の配当により26億1百万円減少した一方、親会社株主に帰属する当期純利益140億44百万円の計上により「利益剰余金」が114億42百万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64.0%（前期末比3.5ポイント増）、1株当たり純資産額は206.88円（同比14.02円増）となりました。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、837億22百万円（前期末比13億92百万円増）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152億29百万円（前期は113億30百万円の減少）となりました。これは、たな卸不動産の増加77億74百万円により資金が減少した一方、税金等調整前当期純利益194億12百万円および仕入債務の増加25億16百万円により資金が増加したことなどによるものです。

## （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16億6百万円（前期は186億83百万円の増加）となりました。これは、定期預金の増加10億円および有形及び無形固定資産の取得による支出7億32百万円により資金が減少したこと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122億17百万円（前期は215億円の減少）となりました。これは、長期借入金の減少94億53百万円および配当金の支払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）

	25年3月期	26年3月期	27年3月期	28年3月期	29年3月期
自己資本比率	47.7%	48.7%	48.2%	60.5%	64.0%
時価ベースの自己資本比率	60.7%	60.7%	47.4%	57.5%	72.5%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	1.5年	3.1年	2.9年	—	1.9年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	32.9倍	21.8倍	30.0倍	—	55.4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。

## (4) 今後の見通し

平成30年3月期の連結業績につきましては、営業収入は3,400億円（前期比146億39百万円増）、営業利益は190億円（同比15億23百万円減）、経常利益は180億円（同比19億67百万円減）、親会社株主に帰属する当期純利益は120億円（同比20億44百万円減）を予定しております。

(単位：百万円)

	29年3月期	30年3月期	増減
営業収入	325,360	340,000	14,639
営業利益	20,523	19,000	△1,523
経常利益	19,967	18,000	△1,967
親会社株主に帰属する 当期純利益	14,044	12,000	△2,044

平成30年3月期の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、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。

不動産開発事業は、マンション販売のボリューム減少などにより減収減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	29年3月期		30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
不動産管理事業	163,339	10,684	177,000	11,300	13,660	615
不動産流通事業	62,249	3,449	65,000	3,900	2,750	450
不動産開発事業	104,684	8,987	102,000	7,100	△2,684	△1,887
調整額（消去又は全社）	△4,913	△2,598	△4,000	△3,300	913	△701
合計	325,360	20,523	340,000	19,000	14,639	△1,523

## (5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、平成28年10月公表の中期経営計画において、株主の皆さまに対する利益還元の基本方針として、これまでの「安定性」、「継続性」に加え、「持続的な還元強化」を新たに掲げております。

これら3つの基本方針のもと、健全な財務体質を維持しつつ、成長に向けた新規投資を行うとともに、配当性向の持続的な引き上げに取り組み、企業価値のさらなる向上を目指してまいります。

上記方針に従い、当期の普通株式に対する期末配当につきましては、1株当たり前期比3円増の6円（配当性向36.1%）といたしました。また、次期（平成30年3月期）の期末配当につきましては、1株当たり60円（配当性向42.3%）とする予定です。

なお、当社は、本日開催の取締役会において、平成29年6月22日開催予定の当社第93回定時株主総会に、平成29年10月1日を効力発生日とする株式併合（普通株式及び優先株式10株を1株に併合）について付議することを決議いたしました。これに伴い、次期配当予想については、上記株式併合を勘案した1株当たり配当金を記載しており、株式併合勘案前の1株当たり配当金は当期据え置きとなる6円となります。詳細は、本日公表の「単元株式数の変更、株式併合および定款の一部変更に関するお知らせ」をご覧ください。

## 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、不動産管理事業、不動産流通事業および不動産開発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。

### 《不動産管理事業》

㈱大京アステージは、マンションの管理業務、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、マンションの計画修繕工事、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。

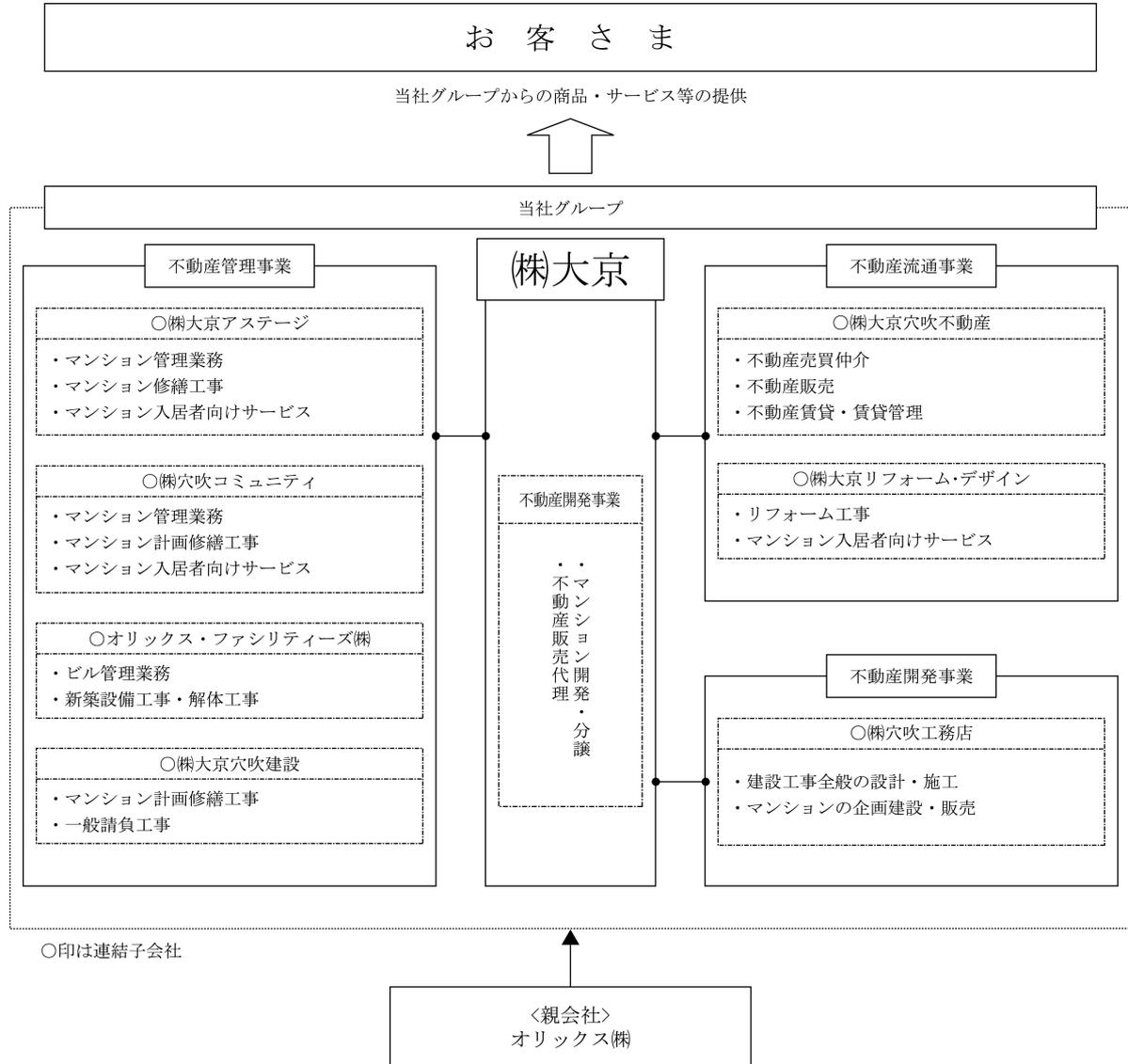
### 《不動産開発事業》

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。

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、中期経営計画「Make NEW VALUE 2021 ～不動産ソリューションによる新・価値創造～」における目指す姿の実現を通じて、企業価値の最大化を図ってまいります。

#### 《中期経営計画の目指す姿》

「ストック型社会の実現に向け、不動産ソリューションで新たな価値を創造し、次世代に継承される社会の資産を蓄積する」ことを目指してまいります。

#### 《中期経営計画の基本方針》

- ・不動産管理事業収益50%、不動産流通事業と不動産開発事業との合算収益50%のバランスを維持しつつ、「堅実性」と「持続的成長」を両立させた経営に取り組みます。
- ・「全国ネットの事業基盤」「ライフタイム・リレーション・システム(注)」「地域密着かつ長期の顧客接点」の強みに磨きをかけ、不動産ソリューションで社会課題の解決とお客さまニーズの具現化に取り組みます。
- ・持続的成長に向けた「新規投資」と「株主還元」を両立し、企業価値のさらなる向上に取り組みます。

(注)お客さまのライフサイクルに生じるさまざまなニーズに対し、グループ一体で対応するワンストップ・サービス体制

#### (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、中期経営計画の最終年度である平成33年3月期において、営業利益280億円以上、ROE 9%以上とする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社会・経済環境は大きく変貌しており、国内では世界に例のない速度で少子高齢化と人口減少が進展する中、都市部への人口移動が加速し、既存ストックの老朽化や空き家の増加等によって、地域コミュニティの希薄化や居住環境の悪化等が社会問題となっております。また、消費者の価値観も多様化しており、その中で「足りないモノ」と「余るモノ」が大きく変化しております。

このような環境のもと、当社グループは、平成29年3月期から平成33年3月期の5年間を計画期間とする中期経営計画「Make NEW VALUE 2021 ～不動産ソリューションによる新・価値創造～」を策定し、住宅などの社会インフラを長持ちさせることで、経済的なゆとりを生みだし、環境負荷を軽減するストック型社会の実現に向け、「足りないモノ」を「余るモノ」で再生するRepair（修繕）、Renovation（リノベーション）、Reform（リフォーム）、Rent（賃貸）、Redevelopment（市街地再開発・建替え）、Research and development（調査研究）等の不動産ソリューションを通じて、社会的な課題の解決を図るべく、取り組みを進めております。

#### 《住宅ストックに対する取り組み》

日本国内のマンションのストック戸数は全国で600万戸を超えており、今後も着実な増加が見込まれるとともに、高経年化が進んでいます。築年数を重ねたマンションにおいても安心してお住まいいただけるよう質の向上を図っていくことは、日本で最も多くのマンションを供給してきた当社グループの使命と捉えております。

修繕工事で業界トップクラスの施工実績をもつ当社グループは、①施工管理要員の増員および施工協力会社の開拓等による施工体制の強化、②規模を活かした集中購買による原価削減を通じた価格競争力の強化、③広告宣伝による認知向上、営業力の強化に努め、今後はグループ管理物件以外での受注活動を展開し、修繕工事業のさらなる拡大を目指してまいります。

戸建て住宅ストックにおいては、今後空き家が加速的に増加していくことから、コミュニティの希薄化や地域社会の防犯等が社会課題となっております。

当社グループでは、これまでマンションのリノベーションで培ってきた強みを活かし、戸建て住宅におけるリノベーション事業へ参入し、これらの社会課題に対する取り組みを進めてまいります。

また、グループ供給物件のストックを活かした仲介取引件数の拡大、品質の高いリノベーション住宅の供給により中古住宅流通の活性化を図ってまいります。

#### 《まちづくりに対する取り組み》

政策による地方創生・国土強靱化計画を背景に、地方都市を中心に全国で再開発事業が検討・推進されております。当社グループは、45万戸超の「ライオンズマンション」および「サーパスマンション」の供給実績に裏打ちされた全国規模でのブランド力と事業基盤、加えて、これまでの取り組み実績を活かし、地域の皆さまや行政と三位一体となって、防災・賑わいの創出・福祉の拡充等の課題に取り組み、全国エリアで再開発事業を推進してまいります。

#### 《少子高齢化・価値観の多様化に対する取り組み》

高齢者の増加による年金支給予定額の減少により、将来の生活資金に対する不安は今後高まっていくことが予想されます。当社グループは、優良なマンションのユニットや住宅系を中心とした1棟物件の保有に加え、収益力の高い投資商品の開発にも取り組み、不動産ソリューションによる社会課題への対応を進めてまいります。

また、少子高齢化の影響による、将来的な労働人口の減少が見込まれています。当社グループは、AIやIT活用による業務の効率化に加え、産学連携や異業種とのアライアンスによる遠隔化および無人化、機械化をテーマとする研究開発についても推進してまいります。

住まいや暮らしに関するニーズの多様化は、生活スタイルの変化やテクノロジーの進化により、これまで以上に進展してきております。当社グループは、お客さまの価値観やニーズの多様化・高度化に対応し、「ライフタイム・リレーション・システム」を通じた、分譲マンション・戸建、賃貸マンション・アパート、シェアハウス、およびサービス付き高齢者住宅等の多彩な住まい方の提供を行ってまいります。

加えて、マンション管理においては、100万人を超える入居者さまの資産である建物・設備の維持管理の品質向上に取り組むとともに、新たなサービスの開発にも引き続きチャレンジしてまいります。

#### 《環境負荷軽減に対する取り組み》

住宅などの社会インフラを長持ちさせる取り組みとして、修繕工事、マンション・戸建のリノベーション、およびリフォームの推進による既存住宅の質の向上を図ってまいります。

また、「共用部分の緑化や自然の風を取り入れたパッシブデザイン等の環境にやさしい住宅の開発」「省エネ・省コスト・省力化を追求したビル・設備管理メニューの提案」「建物・設備の長寿命化等をテーマとした研究開発」による環境負荷低減にも取り組んでまいります。

#### 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. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	87,343	89,736
受取手形及び売掛金	17,195	18,252
有価証券	※1 4	—
販売用不動産	38,909	45,885
仕掛販売用不動産	※1 48,227	※1 43,622
開発用不動産	17,834	※2 26,482
その他のたな卸資産	3,359	2,132
繰延税金資産	3,738	2,886
その他	※3 9,969	※3 6,938
貸倒引当金	△26	△22
流動資産合計	226,557	235,913
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	7,584	7,391
減価償却累計額	△3,431	△3,606
建物及び構築物(純額)	4,153	3,785
土地	※1 13,687	※1, ※2 10,111
その他	1,806	1,789
減価償却累計額	△1,167	△1,170
その他(純額)	639	619
有形固定資産合計	18,480	14,516
無形固定資産		
のれん	※5 10,357	※5 9,293
その他	9,582	8,532
無形固定資産合計	19,940	17,826
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 1,393	※3 1,429
繰延税金資産	724	691
その他	※1, ※3 7,666	※1, ※3 7,706
貸倒引当金	△168	△183
投資その他の資産合計	9,615	9,643
固定資産合計	48,036	41,986
資産合計	274,594	277,899

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	17,767	20,283
短期借入金	10,110	※1 7,931
1年内償還予定の社債	—	2,000
未払法人税等	2,703	3,015
前受金	9,034	8,021
賞与引当金	2,758	2,789
役員賞与引当金	121	182
その他	17,927	17,394
流動負債合計	60,423	61,618
固定負債		
社債	2,000	—
長期借入金	※1 26,361	18,987
繰延税金負債	2,169	2,028
役員退職慰労引当金	261	400
退職給付に係る負債	9,912	9,739
その他	※1, ※6 7,376	※1 7,262
固定負債合計	48,080	38,417
負債合計	108,503	100,036
<b>純資産の部</b>		
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	88,088	99,530
自己株式	△1,335	△1,339
株主資本合計	166,022	177,461
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	440	464
為替換算調整勘定	22	△9
退職給付に係る調整累計額	△394	△52
その他の包括利益累計額合計	68	401
純資産合計	166,090	177,863
負債純資産合計	274,594	277,899

## (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27年4月1日 至 平成28年3月31日)		(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	
営業収入		334,853		325,360
営業原価	※1	286,810	※1	275,769
売上総利益		48,042		49,591
販売費及び一般管理費	※2	29,723	※2、※3	29,067
営業利益		18,318		20,523
営業外収益				
受取利息		98		41
受取配当金		24		30
受取補償金		13		107
固定資産税等精算金		63		53
不動産取得税還付金		5		57
その他		341		194
営業外収益合計		547		486
営業外費用				
支払利息		475		271
借入手数料		303		119
補修工事費		611		184
その他		382		467
営業外費用合計		1,772		1,041
経常利益		17,093		19,967
特別利益				
投資有価証券売却益		63		—
企業結合に係る特定勘定取崩益		—	※4	38
特別利益合計		63		38
特別損失				
固定資産売却損		—	※5	19
固定資産除却損	※6	115	※6	38
減損損失		—	※7	536
関係会社株式売却損		38		—
特別損失合計		153		593
税金等調整前当期純利益		17,003		19,412
法人税、住民税及び事業税		4,507		4,671
法人税等調整額		△132		696
法人税等合計		4,375		5,368
当期純利益		12,628		14,044
親会社株主に帰属する当期純利益		12,628		14,044

## 連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
当期純利益	12,628	14,044
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△37	23
為替換算調整勘定	5	△32
退職給付に係る調整額	△386	341
その他の包括利益合計	* △418	* 333
包括利益	12,209	14,377
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	12,209	14,377

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
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				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
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

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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	88,088	△1,335	166,022
当期変動額					
剰余金の配当			△2,601		△2,601
親会社株主に帰属する当期純利益			14,044		14,044
自己株式の取得				△3	△3
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	—	—	11,442	△3	11,439
当期末残高	41,171	38,098	99,530	△1,339	177,461

	その他の包括利益累計額				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	440	22	△394	68	166,090
当期変動額					
剰余金の配当					△2,601
親会社株主に帰属する当期純利益					14,044
自己株式の取得					△3
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)	23	△32	341	333	333
当期変動額合計	23	△32	341	333	11,772
当期末残高	464	△9	△52	401	177,863

## (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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	17,003	19,412
減価償却費	1,885	1,767
減損損失	—	536
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△132	10
のれん償却額	1,064	1,064
受取利息及び受取配当金	△122	△72
支払利息	475	271
固定資産除売却損益 (△は益)	115	57
売上債権の増減額 (△は増加)	1,959	△1,057
前受金の増減額 (△は減少)	△2,342	△1,011
たな卸不動産の増減額 (△は増加)	8,840	△7,774
仕入債務の増減額 (△は減少)	△18,411	2,516
預り金の増減額 (△は減少)	△21,282	479
その他	1,296	3,663
小計	△9,651	19,863
利息及び配当金の受取額	124	93
利息の支払額	△501	△274
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△1,302	△4,453
営業活動によるキャッシュ・フロー	△11,330	15,229
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△1,498	△732
有形及び無形固定資産の売却による収入	1	4
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	△4	△1
投資有価証券の売却による収入	115	0
定期預金の預入による支出	△33,700	△6,000
定期預金の払戻による収入	28,700	5,000
その他	△1,001	123
投資活動によるキャッシュ・フロー	18,683	△1,606
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△791	△100
長期借入れによる収入	12,980	2,247
長期借入金の返済による支出	△26,005	△11,700
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	△2,597	△2,597
その他	△31	△11
財務活動によるキャッシュ・フロー	△21,500	△12,217
現金及び現金同等物に係る換算差額	△49	△12
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△14,196	1,392
現金及び現金同等物の期首残高	96,526	82,329
現金及び現金同等物の期末残高	※ 82,329	※ 83,722

(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)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備の一部および構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表に与える影響額は軽微であります。

(表示方法の変更)

連結損益計算書

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「受取補償金」および「不動産取得税還付金」については、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。こ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361百万円は、「受取補償金」13百万円、「不動産取得税還付金」5百万円、「その他」341百万円として組み替えております。

(追加情報)

繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当連結会計年度から適用しております。

## (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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
	百万円	百万円
仕掛販売用不動産	2,754	2,381
土地	524	524
その他(投資その他の資産)	1,643	1,641
計	4,922	4,547

## (2) 担保付債務

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
	百万円	百万円
短期借入金	—	1,490
長期借入金	1,830	—
その他(固定負債)	276	221
計	2,106	1,711

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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
	百万円	百万円
有価証券	4	—
その他(投資その他の資産)	1,511	1,533

## ※2 資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、有形固定資産の一部を開発用不動産へ振り替えております。その内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
	百万円	百万円
土地	—	3,480

## ※3 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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29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)	1,464	1,104
投資有価証券(株式)	73	73
その他(投資その他の資産 信託受益権)	279	158
計	1,816	1,335

## 4 保証債務

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29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	12,544	11,673

## ※5 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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
	百万円	百万円
のれん	10,730	9,626
負ののれん	372	332
差引	10,357	9,293

## ※6 企業結合に係る特定勘定

前連結会計年度（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(株)アペックス和光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。

当連結会計年度（平成29年3月31日）

該当事項はありません。

## (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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
	百万円	百万円
営業原価	616	45

※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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
	百万円	百万円
広告宣伝費	5,876	5,279
支払手数料	2,732	2,516
給料手当及び賞与	8,210	7,927
賞与引当金繰入額	734	666
役員賞与引当金繰入額	107	180
退職給付費用	653	566
役員退職慰労引当金繰入額	82	172

※3 販売費及び一般管理費に含まれる研究開発費の総額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
	百万円	百万円
研究開発費	—	42

※4 企業結合に係る特定勘定取崩益

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

特別利益「企業結合に係る特定勘定取崩益」の38百万円は、当社の連結子会社であるオリックス・ファシリティーズ(株)が平成25年3月29日付で(株)アベックス和光の株式を取得した際に、(株)アベックス和光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、確定した支払額との差額を取崩したものであります。

※5 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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
	百万円	百万円
建物及び構築物	—	18
その他(有形固定資産)	—	0
計	—	19

※6 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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
	百万円	百万円
建物及び構築物	79	26
その他(有形固定資産)	14	11
その他(無形固定資産)	20	0
計	115	38

※7 減損損失

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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
事務所用ビル	土地・建物等	東京都渋谷区

当社グループは、従来共用資産として使用していた固定資産の保有目的を販売目的に変更したことに伴い、減損損失536百万円を特別損失に計上しております。その内訳は、土地95百万円、建物270百万円、解体費用等169百万円であります。

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	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)	(自 平成28年4月1日 至 平成29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	△5	33
組替調整額	△63	—
税効果調整前	△69	33
税効果額	31	△10
その他有価証券評価差額金	△37	23
為替換算調整勘定		
当期発生額	5	△32
退職給付に係る調整額		
当期発生額	△1,008	75
組替調整額	486	304
税効果調整前	△522	379
税効果額	136	△37
退職給付に係る調整額	△386	341
その他の包括利益合計	△418	333

## (連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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		

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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	3,488,219	17,456	533	3,505,142
合計	3,488,219	17,456	533	3,505,142

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加17,456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533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28年5月10日 取締役会	普通株式	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		

## (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29年5月15日 取締役会	普通株式	利益剰余金	5,040	6.00	平成29年3月31日	平成29年6月23日
	第1種優先株式		77	7.73		

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
	百万円	百万円
現金及び預金勘定	87,343	89,736
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	△5,014	△6,014
現金及び現金同等物	82,329	83,722

(セグメント情報等)

当連結会計年度より、事業セグメントの記載順序を変更しております。これに伴い、前連結会計年度の報告セグメントの記載順序を同様に變更しております。

(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、「不動産管理事業」、「不動産流通事業」および「不動産開発事業」の3つを報告セグメントとしております。

「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。「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随する事業を行っております。

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27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産管理 事業	不動産流通 事業	不動産開発 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	159,193	53,839	121,820	—	334,853
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3,628	1,064	390	△5,083	—
計	162,821	54,904	122,211	△5,083	334,853
セグメント利益	9,664	3,233	8,667	△3,246	18,318
セグメント資産	63,626	36,714	191,456	△17,203	274,594
その他の項目					
減価償却費	976	240	680	△12	1,885
のれんの償却額	965	52	45	—	1,064
支払利息	0	107	483	△115	475
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	584	210	1,058	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。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産管理 事業	不動産流通 事業	不動産開発 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	159,649	61,315	104,395	—	325,360
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3,690	933	289	△4,913	—
計	163,339	62,249	104,684	△4,913	325,360
セグメント利益	10,684	3,449	8,987	△2,598	20,523
セグメント資産	64,671	40,235	187,736	△14,743	277,899
その他の項目					
減価償却費	869	258	653	△14	1,767
のれんの償却額	965	52	45	—	1,064
支払利息	—	114	286	△129	271
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	167	228	264	△4	654

(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△2,598百万円には、セグメント間取引消去137百万円および各報告セグメントに配分していない全社費用△2,736百万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△14,743百万円には、セグメント間取引消去△21,932百万円および各報告セグメントに配分していない全社資産7,188百万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。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産管理 事業	不動産流通 事業	不動産開発 事業	全社・消去	合計
減損損失	21	0	665	△151	536

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産管理 事業	不動産流通 事業	不動産開発 事業	全社・消去	合計
(のれん)					
当期償却額	989	56	58	—	1,103
当期末残高	9,764	501	465	—	10,730
(負ののれん)					
当期償却額	24	3	12	—	39
当期末残高	222	15	134	—	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。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産管理 事業	不動産流通 事業	不動産開発 事業	全社・消去	合計
(のれん)					
当期償却額	989	56	58	—	1,103
当期末残高	8,774	444	407	—	9,626
(負ののれん)					
当期償却額	24	3	12	—	39
当期末残高	197	12	122	—	332

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日) および当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
1株当たり純資産額	192.86円	206.88円
1株当たり当期純利益金額	14.94円	16.63円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	14.83円	16.49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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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)	12,628	14,044
普通株主に帰属しない金額 (百万円) (うち、優先配当額)	81 (81)	77 (77)
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)	12,546	13,966
普通株式の期中平均株式数 (株)	840,065,545	840,047,752
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)	81 (81)	77 (77)
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	—	—

## (重要な後発事象)

当社は、平成29年5月15日開催の取締役会において、平成29年6月22日開催予定の第93回定時株主総会に、単元株式数の変更、株式併合および定款の一部変更について付議することを決議しました。

詳細につきましては、本日公表の「単元株式数の変更、株式併合および定款の一部変更に関するお知らせ」をご覧ください。