



平成30年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30年5月9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30年6月22日 配当支払開始予定日 平成30年6月25日
 有価証券報告書提出予定日 平成30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30年3月期の連結業績(平成29年4月1日～平成30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	%
30年3月期	335,184	3.0	20,174	△1.7	19,789	△0.9	13,851	△1.4
29年3月期	325,360	△2.8	20,523	12.0	19,967	16.8	14,044	11.2
(注) 包括利益	30年3月期 14,081百万円(△2.1%)		29年3月期 14,377百万円(17.8%)					

	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	%	%	%
30年3月期	165.37	164.03	7.7	7.1	6.0
29年3月期	166.26	164.95	8.2	7.2	6.3

(参考) 持分法投資損益 30年3月期 ー百万円 29年3月期 ー百万円

(注) 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株の割合をもって株式併合を実施しております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益および潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(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
30年3月期	276,661	180,356	65.2	2,174.65
29年3月期	277,899	177,863	64.0	2,068.79

(参考) 自己資本 30年3月期 180,356百万円 29年3月期 177,863百万円

(注) 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しております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産を算定しております。

(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
30年3月期	15,342	5,076	△14,086	90,121
29年3月期	15,229	△1,606	△12,217	83,722

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	%	%
29年3月期	—	0.00	—	6.00	6.00	5,040	36.1	3.0
30年3月期	—	0.00	—	60.00	60.00	4,863	36.3	2.8
31年3月期(予想)	—	0.00	—	60.00	60.00		34.9	

(注)1 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しております。

(注)2 上記「配当の状況」は、普通株式に係る配当の状況です。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31年3月期の連結業績予想（平成30年4月1日～平成31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	365,000	8.9	22,000	9.0	20,500	3.6	14,000	1.1	171.78

※ 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： 無
- ② ①以外の会計方針の変更： 有
- 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）	30年3月期	84,354,273株	29年3月期	84,354,273株
② 期末自己株式数	30年3月期	3,292,427株	29年3月期	350,514株
③ 期中平均株式数	30年3月期	83,304,454株	29年3月期	84,004,775株

（注）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しております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、期末発行済株式数、期末自己株式数および期中平均株式数を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成30年3月期の個別業績 (平成29年4月1日～平成30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	%
30年3月期	63,950	△5.9	1,598	△44.5	11,733	35.6	12,092	45.8
29年3月期	67,992	△21.6	2,879	12.6	8,653	7.7	8,291	△11.6

	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
30年3月期	144.25	143.20
29年3月期	97.78	97.38

(注) 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株の割合をもって株式併合を実施しております。これに伴い、前事業年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益および潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(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
30年3月期	208,785	156,282	74.9	1,877.68
29年3月期	212,784	155,800	73.2	1,806.15

(参考) 自己資本 30年3月期 156,282百万円 29年3月期 155,800百万円

(注) 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しております。これに伴い、前事業年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産を算定しております。

2. 平成31年3月期の個別業績予想 (平成30年4月1日～平成31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	65,000	1.6	11,500	△2.0	11,500	△4.9	140.94

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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. 平成30年5月16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
29年3月期	—	—	—	7.73	7.73	77
30年3月期	—	—	—	75.12	75.12	75
31年3月期(予想)	—	—	—	75.44	75.44	75

(注)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しております。

○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	12
5. 連結財務諸表及び主な注記	13
(1) 連結貸借対照表	13
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	15
連結損益計算書	15
連結包括利益計算書	16
(3) 連結株主資本等変動計算書	17
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	19
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	20
(継続企業の前提に関する注記)	20
(会計方針の変更)	20
(表示方法の変更)	20
(連結貸借対照表関係)	21
(連結損益計算書関係)	23
(連結包括利益計算書関係)	25
(連結株主資本等変動計算書関係)	26
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	28
(セグメント情報等)	28
(1株当たり情報)	33
(重要な後発事象)	33

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、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、マンション管理業界の大手寡占化の傾向が継続し、加えて、管理組合やオーナーのコスト意識の高まりや、ニーズの高度化・多様化に対するサービスの強化・拡充として、AIやIoTを活用した省人化・業務効率化の動きがみられました。

不動産流通市場におきましては、新築マンション価格の上昇を背景に、首都圏の中古マンションの成約件数は前年度に引き続き新築マンションの供給戸数を上回りました。

新築マンション市場におきましては、利便性の高い地域を中心とした地価の上昇、また建築費の高騰が続くものの、低金利の後押しもあり、一次取得者の住宅需要は底堅く推移しました。

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、平成29年3月期からの5年間を計画期間として策定した中期経営計画「Make NEW VALUE 2021 ～不動産ソリューションによる新・価値創造～」に基づき、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し、具体的な成果としてビル・施設管理における遠隔地業務支援、無人接客店舗の設置等、新たな取り組みを開始いたしました。また、AI技術を用いた自動音声対応システムの実証実験にも着手しております。

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98億23百万円増の3,351億84百万円（前期比3.0%増）、営業利益は同比3億48百万円減の201億74百万円（同比1.7%減）、経常利益は同比1億78百万円減の197億89百万円（同比0.9%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は同比1億93百万円減の138億51百万円（同比1.4%減）となりました。

区分	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	増減
営業収入 (百万円)	325,360	335,184	9,823
営業利益 (百万円)	20,523	20,174	△348
経常利益 (百万円)	19,967	19,789	△178
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	14,044	13,851	△193

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)

区分	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)		増減	
	営業収入 (百万円)	営業利益 (百万円)	営業収入 (百万円)	営業利益 (百万円)	営業収入 (百万円)	営業利益 (百万円)
不動産管理事業	163,339	10,684	170,944	11,016	7,604	331
不動産流通事業	62,249	3,449	63,590	3,621	1,340	171
不動産開発事業	104,684	8,987	108,207	8,890	3,523	△97
調整額 (消去又は全社)	△4,913	△2,598	△7,557	△3,353	△2,644	△755
合計	325,360	20,523	335,184	20,174	9,823	△348

① 不動産管理事業

請負工事収入が前期比66億53百万円増の755億72百万円、管理受託収入が同比10億39百万円増の861億18百万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76億4百万円増の1,709億44百万円、営業利益は同比3億31百万円増の110億16百万円となりました。

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534,715戸（前期末比2,758戸増）、請負工事受注残高は329億19百万円（同比45億79百万円増）となりました。

（営業収入内訳）

区分	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	増減
管理受託 (百万円)	85,078	86,118	1,039
請負工事 (百万円)	68,918	75,572	6,653
その他 (百万円)	9,342	9,253	△89
合計 (百万円)	163,339	170,944	7,604

（マンション管理受託戸数）

区分	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)	増減
受託戸数	531,957戸	534,715戸	2,758戸

（請負工事の状況）

区分	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)	増減
受注残高 (百万円)	28,339	32,919	4,579

② 不動産流通事業

不動産販売収入が前期比23億10百万円増の391億13百万円となったことなどより、不動産流通事業の営業収入は同比13億40百万円増の635億90百万円、営業利益は同比1億71百万円増の36億21百万円となりました。

(営業収入内訳)

区分	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)		増減
売買仲介 (百万円)		8,199		7,979	△219
不動産販売 (百万円)		36,802		39,113	2,310
賃貸管理等 (百万円)		9,848		9,898	50
その他 (百万円)		7,399		6,598	△800
合計 (百万円)		62,249		63,590	1,340

(売買仲介取扱実績)

区分	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)		増減
取扱件数		6,828件		6,805件	△23件
取扱高 (百万円)		172,174		173,254	1,079

(不動産販売の状況)

区分		前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)		増減	
		戸数	金額 (百万円)	戸数	金額 (百万円)	戸数	金額 (百万円)
		売上実績	マンション	1,465戸	35,698	1,487戸	37,160
その他	—		1,104	—	1,952	—	848
合計	1,465戸		36,802	1,487戸	39,113	22戸	2,310

③ 不動産開発事業

マンション販売において、売上戸数が2,340戸（前期比226戸減）、売上高が841億95百万円（同比97億73百万円減）となった一方、土地・建物等の売上が132億6百万円（同比109億6百万円増）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35億23百万円増の1,082億7百万円となりました。営業利益は、販売費の増加などにより前期比97百万円減の88億90百万円となりました。

なお、当連結会計年度末におけるマンション契約残高は1,291戸、482億22百万円（前期末比167戸増、87億44百万円増）となりました。

＜主な売上計上物件（マンション分譲）＞

ライオンズ広島加古町	広島県広島市
ライオンズ西鉄久留米駅前	福岡県久留米市
ライオンズ嵯峨天龍寺若宮 西の邸	京都府京都市
ライオンズ浅間町マークスフォート	愛知県名古屋
サーパス問屋町レジデンス	岡山県岡山市

(営業収入内訳)

区分	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	増減
不動産販売 (百万円)	98,736	100,099	1,363
その他 (百万円)	5,948	8,107	2,159
合計 (百万円)	104,684	108,207	3,523

(不動産販売の状況)

区分		前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)		増減	
		戸数	金額 (百万円)	戸数	金額 (百万円)	戸数	金額 (百万円)
契約実績	マンション	2,169戸	78,081	2,507戸	92,940	337戸	14,859
	戸建	56戸	2,354	57戸	2,666	2戸	312
	その他	—	5,086	—	14,618	—	9,532
	合計	2,225戸	85,521	2,564戸	110,225	339戸	24,704
売上実績	マンション	2,565戸	93,969	2,340戸	84,195	△226戸	△9,773
	戸建	59戸	2,467	57戸	2,697	△2戸	230
	その他	—	2,299	—	13,206	—	10,906
	合計	2,624戸	98,736	2,397戸	100,099	△228戸	1,363
契約残高	マンション	1,124戸	39,478	1,291戸	48,222	167戸	8,744
	戸建	9戸	377	9戸	346	—	△31
	その他	—	2,787	—	4,200	—	1,412
	合計	1,133戸	42,643	1,300戸	52,769	167戸	10,126

(注) 共同事業物件の戸数は事業持分で按分しており、小数点以下を四捨五入して記載しております。

(2) 当期の財政状態の概況

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)	増減
総資産	277,899	276,661	△1,238
内、たな卸不動産	115,990	113,538	△2,451
負債	100,036	96,305	△3,731
内、有利子負債	28,930	26,503	△2,427
純資産	177,863	180,356	2,492
自己資本比率	64.0%	65.2%	1.2p

当連結会計年度末における総資産は、2,766億61百万円（前期末比12億38百万円減）となりました。これは、「受取手形及び売掛金」が29億72百万円増加した一方、たな卸不動産が24億51百万円、無形固定資産が18億93百万円それぞれ減少したことなどによるものです。

負債は、963億5百万円（前期末比37億31百万円減）となりました。これは、有利子負債が24億27百万円、「前受金」が18億6百万円それぞれ減少したことなどによるものです。

純資産は、1,803億56百万円（前期末比24億92百万円増）となりました。これは、自己株式の取得により64億88百万円、剰余金の配当により51億17百万円それぞれ減少した一方、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により138億51百万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65.2%（前期末比1.2ポイント増）、1株当たり純資産額は2,174.65円（同比105.86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、901億21百万円（前期末比63億98百万円増）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153億42百万円（前期は152億29百万円の増加）となりました。これは、法人税等の支払額47億45百万円により資金が減少した一方、税金等調整前当期純利益197億45百万円およびたな卸不動産の減少25億98百万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増加は50億76百万円（前期は16億6百万円の減少）となりました。これは、有形及び無形固定資産の取得による支出9億74百万円により資金が減少した一方、定期預金の払戻による収入60億円により資金が増加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140億86百万円（前期は122億17百万円の減少）となりました。これは、自己株式の取得による支出64億88百万円、配当金の支払51億10百万円および社債の償還による支出20億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〕

	26年3月期	27年3月期	28年3月期	29年3月期	30年3月期
自己資本比率	48.7%	48.2%	60.5%	64.0%	65.2%
時価ベースの自己資本比率	60.7%	47.4%	57.5%	72.5%	66.4%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	3.1年	2.9年	—	1.9年	1.7年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	21.8倍	30.0倍	—	55.4倍	71.6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31年3月期の連結業績につきましては、営業収入は3,650億円（前期比298億15百万円増）、営業利益は220億円（同比18億25百万円増）、経常利益は205億円（同比7億10百万円増）、親会社株主に帰属する当期純利益は140億円（同比1億48百万円増）を予定しております。

(単位：百万円)

	30年3月期	31年3月期	増減
営業収入	335,184	365,000	29,815
営業利益	20,174	22,000	1,825
経常利益	19,789	20,500	710
親会社株主に帰属する 当期純利益	13,851	14,000	148

平成31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、ビル・施設管理における請負工事受注残高の増加などにより増収増益となる見込みです。

不動産流通事業は、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住宅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、新築マンションの竣工予定戸数の増加などにより増収増益となる見込みです。

調整額には、各報告セグメントに配分していない全社費用が含まれており、テレビコマーシャル関連費用やシステム投資関連費用などの増額を見込んでおります。

〔セグメント別業績予想〕

(単位：百万円)

区分	30年3月期		31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	170,944	11,016	187,000	13,000	16,055	1,983
不動産流通事業	63,590	3,621	65,000	3,900	1,409	278
不動産開発事業	108,207	8,890	120,000	9,500	11,792	609
調整額（消去又は全社）	△7,557	△3,353	△7,000	△4,400	557	△1,046
合計	335,184	20,174	365,000	22,000	29,815	1,825

(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、当初計画通り1株当たり60円といたしました。また、次期（平成31年3月期）の期末配当につきましても、1株当たり60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、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。

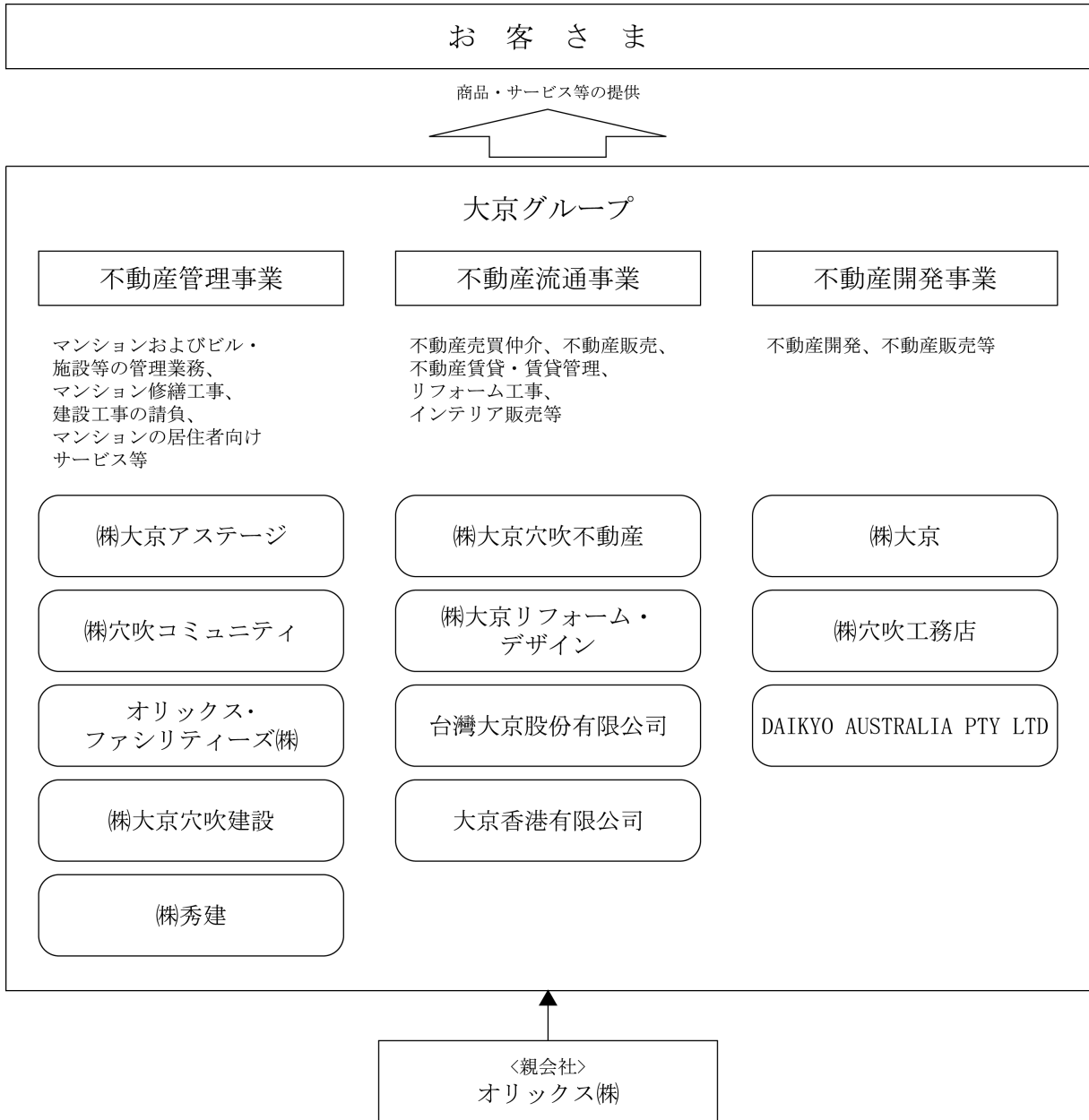
なお、これらの区分は後記セグメント情報の区分と同一であります。

事業区分	会社名	主要な事業内容
不動産管理 事業	株式会社大京アステージ	マンション管理、マンション小規模工事(注)
	株式会社穴吹コミュニティ	マンション管理、マンション小規模工事(注)
	オリックス・ファシリティーズ株式会社	ビル・施設管理、ビル・施設工事
	株式会社大京穴吹建設	マンション大規模修繕工事(注)、建設請負工事
	株式会社秀建	マンション修繕工事
不動産流通 事業	株式会社大京穴吹不動産	不動産売買仲介・販売・賃貸・賃貸管理
	株式会社大京リフォーム・デザイン	リフォーム工事、インテリア販売
	台湾大京股份有限公司	不動産売買仲介
	大京香港有限公司	不動産売買仲介
不動産開発 事業	株式会社大京	不動産開発・販売
	株式会社穴吹工務店	不動産開発・販売、建設請負工事
	DAIKYO AUSTRALIA PTY LTD	不動産開発

(注) マンションの長期修繕計画に基づく工事をマンション大規模修繕工事、それ以外のマンションの修繕工事をマンション小規模工事と区分しております。

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) 中長期的な会社の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～」に基づき、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630万戸を超えており、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、引き続きグループ管理物件以外での受注活動を展開し、修繕工事事業のさらなる拡大を目指してまいります。

一方、日本の少子高齢化に伴い、当連結会計年度には全国で共同住宅を含む空き家が1,000万戸を超えると推計されております。今後も空き家が加速的に増加していくといわれる中で、コミュニティの希薄化や地域社会の防犯等はさらに深刻な社会問題となっていくと考えられます。当社グループでは、マンション、戸建て住宅におけるリノベーション事業の拡大により、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、宅建業者が専門家によるインスペクション（建物状況調査）の活用を促すことで、売主・買主が安心して不動産の取引ができる市場環境の整備を図り、既存住宅の流通を促進することを目的として、宅地建物取引業法の一部を改正する法律が平成30年4月1日に施行されました。当社グループでは、法律の施行に先駆け、平成29年12月に専門部署を新設し、既存マンション売買仲介取引において、グループ内で自らインスペクションを実施することで、より安心な取引をグループ一体となって推進する体制を整えてまいりました。今後も、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既存住宅流通の活性化を先導してまいります。

《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、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IoT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引き続き取り組んでまいります。

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。

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29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	89,736	90,135
受取手形及び売掛金	18,252	※6 21,225
販売用不動産	45,885	49,748
仕掛販売用不動産	※1 43,622	47,174
開発用不動産	※2 26,482	16,614
その他のたな卸資産	2,132	1,735
繰延税金資産	2,886	1,520
その他	※3 6,952	※3 7,473
貸倒引当金	△22	△22
流動資産合計	235,927	235,606
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	7,391	7,818
減価償却累計額	△3,606	△3,921
建物及び構築物(純額)	3,785	3,897
土地	※1, ※2 10,111	※1 10,328
その他	1,789	1,847
減価償却累計額	△1,170	△1,178
その他(純額)	619	669
有形固定資産合計	14,516	14,895
無形固定資産		
のれん	※5 9,293	※5 8,360
その他	8,532	7,571
無形固定資産合計	17,826	15,932
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 1,415	※3 1,407
繰延税金資産	691	919
その他	※1, ※3 7,706	※1, ※3 8,038
貸倒引当金	△183	△137
投資その他の資産合計	9,630	10,227
固定資産合計	41,972	41,054
資産合計	277,899	276,661

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	20,283	21,698
短期借入金	※1 7,931	7,827
1年内償還予定の社債	2,000	—
未払法人税等	3,015	3,030
前受金	8,021	6,215
賞与引当金	2,789	2,580
役員賞与引当金	182	219
その他	17,394	17,158
流動負債合計	61,618	58,731
固定負債		
長期借入金	18,987	18,670
繰延税金負債	2,028	1,875
役員退職慰労引当金	400	480
退職給付に係る負債	9,739	9,735
その他	※1 7,262	※1 6,812
固定負債合計	38,417	37,574
負債合計	100,036	96,305
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	99,530	108,282
自己株式	△1,339	△7,828
株主資本合計	177,461	179,723
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	464	479
為替換算調整勘定	△9	50
退職給付に係る調整累計額	△52	102
その他の包括利益累計額合計	401	632
純資産合計	177,863	180,356
負債純資産合計	277,899	276,661

(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28年4月1日 至 平成29年3月31日)		(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	
営業収入		325,360		335,184
営業原価	※1	275,769	※1	284,129
売上総利益		49,591		51,054
販売費及び一般管理費	※2、※3	29,067	※2、※3	30,880
営業利益		20,523		20,174
営業外収益				
受取利息		41		17
受取配当金		30		32
保険配当金		27		40
固定資産税等精算金		53		53
不動産取得税還付金		57		42
その他		274		109
営業外収益合計		486		294
営業外費用				
支払利息		271		203
借入手数料		119		129
補修工事費		184		77
その他		467		269
営業外費用合計		1,041		679
経常利益		19,967		19,789
特別利益				
固定資産売却益		—	※5	9
企業結合に係る特定勘定取崩益	※4	38		—
特別利益合計		38		9
特別損失				
固定資産売却損	※6	19	※6	7
固定資産除却損	※7	38	※7	46
減損損失	※8	536		—
特別損失合計		593		53
税金等調整前当期純利益		19,412		19,745
法人税、住民税及び事業税		4,671		4,947
法人税等調整額		696		946
法人税等合計		5,368		5,894
当期純利益		14,044		13,851
親会社株主に帰属する当期純利益		14,044		13,851

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
当期純利益	14,044	13,851
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	23	15
為替換算調整勘定	△32	59
退職給付に係る調整額	341	155
その他の包括利益合計	※ 333	※ 230
包括利益	14,377	14,081
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	14,377	14,081

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
連結範囲の変動					—
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
連結範囲の変動					—
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

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30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	99,530	△1,339	177,461
当期変動額					
剰余金の配当			△5,117		△5,117
親会社株主に帰属する 当期純利益			13,851		13,851
自己株式の取得				△6,488	△6,488
自己株式の処分		△0		0	0
連結範囲の変動			18		18
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	-	-	8,751	△6,488	2,262
当期末残高	41,171	38,098	108,282	△7,828	179,723

	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	464	△9	△52	401	177,863
当期変動額					
剰余金の配当					△5,117
親会社株主に帰属する 当期純利益					13,851
自己株式の取得					△6,488
自己株式の処分					0
連結範囲の変動					18
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)	15	59	155	230	230
当期変動額合計	15	59	155	230	2,492
当期末残高	479	50	102	632	180,356

(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28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30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	19,412	19,745
減価償却費	1,767	1,620
減損損失	536	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	10	△48
のれん償却額	1,064	1,077
受取利息及び受取配当金	△72	△49
支払利息	271	203
固定資産除売却損益(△は益)	57	44
売上債権の増減額(△は増加)	△1,057	△2,923
前受金の増減額(△は減少)	△1,011	△1,863
たな卸不動産の増減額(△は増加)	△7,774	2,598
仕入債務の増減額(△は減少)	2,516	1,347
預り金の増減額(△は減少)	479	△889
その他	3,663	△606
小計	19,863	20,255
利息及び配当金の受取額	93	45
利息の支払額	△274	△214
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△4,453	△4,745
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,229	15,342
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	△732	△974
有形及び無形固定資産の売却による収入	4	12
投資有価証券の取得による支出	△1	△1
定期預金の預入による支出	△6,000	△0
定期預金の払戻による収入	5,000	6,000
その他	123	40
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,606	5,076
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)	△100	3,000
長期借入れによる収入	2,247	5,200
長期借入金の返済による支出	△11,700	△8,621
社債の償還による支出	—	△2,000
更生債権等の弁済による支出	△55	△55
自己株式の取得による支出	△3	△6,488
配当金の支払額	△2,597	△5,110
その他	△8	△10
財務活動によるキャッシュ・フロー	△12,217	△14,086
現金及び現金同等物に係る換算差額	△12	3
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,392	6,335
現金及び現金同等物の期首残高	82,329	83,722
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	—	63
現金及び現金同等物の期末残高	※ 83,722	※ 90,121

(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)

投資先の事業価値を向上させキャピタルゲインを得る目的で保有する有価証券については、従来、投資その他の資産の「投資有価証券」に計上しておりましたが、当連結会計年度より流動資産の「その他」（営業投資有価証券）に計上する方法に変更いたしました。なお、同目的で保有する有価証券に関連する損益は、営業損益として計上しております。

この変更は、上記目的の投資を営業取引と位置付け、これを推進するために組織体制を見直したことを機に計上方法を見直し、実態をより適正に表示するために行ったものであります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表は、遡及適用を行う前と比べて流動資産「その他」が13百万円増加し、「投資有価証券」が同額減少しております。

(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区分掲記しておりました営業外収益の「受取補償金」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。また、前連結会計年度において営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「保険配当金」については、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。これらの表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において営業外収益の「受取補償金」に表示していた107百万円、「その他」に表示していた194百万円は、「保険配当金」27百万円、「その他」274百万円として組み替えております。

連結キャッシュ・フロー計算書

- 1 前連結会計年度において区分掲記しておりました投資活動によるキャッシュ・フローの「投資有価証券の売却による収入」については、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「投資有価証券の売却による収入」に表示していた0百万円は、「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財務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「自己株式の取得による支出」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、財務活動によるキャッシュ・フローの「その他」に表示していた△11百万円は、「自己株式の取得による支出」△3百万円、「その他」△8百万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29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
	百万円	百万円
仕掛販売用不動産	2,381	—
土地	524	524
その他(投資その他の資産)	1,641	1,641
計	4,547	2,165

(2) 担保付債務

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
	百万円	百万円
短期借入金	1,490	—
その他(固定負債)	221	165
計	1,711	165

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29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
	百万円	百万円
その他(投資その他の資産)	1,533	1,590

※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29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30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29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30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)	1,104	590
投資有価証券(株式)	73	41
その他(投資その他の資産 信託受益権)	158	161
計	1,335	793

4 保証債務

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30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	11,673	15,792

※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29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
	百万円	百万円
のれん	9,626	8,654
負ののれん	332	293
差引	9,293	8,360

※6 連結会計年度末日満期手形等の処理

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

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
	百万円	百万円
受取手形	—	100

(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28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
	百万円	百万円
営業原価	45	62

※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28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
	百万円	百万円
広告宣伝費	5,279	6,044
支払手数料	2,516	2,764
給料手当及び賞与	7,927	8,058
賞与引当金繰入額	666	633
役員賞与引当金繰入額	180	209
退職給付費用	566	534
役員退職慰労引当金繰入額	172	101

※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28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
	百万円	百万円
研究開発費	42	221

※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)アペックス和光の株式を取得した際に、(株)アペ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。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

該当事項はありません。

※5 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28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
	百万円	百万円
建物及び構築物	—	3
土地	—	6
その他(有形固定資産)	—	0
計	—	9

※6 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28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
	百万円	百万円
建物及び構築物	18	2
その他(有形固定資産)	0	4
計	19	7

※7 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28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
	百万円	百万円
建物及び構築物	26	35
その他(有形固定資産)	11	3
その他(無形固定資産)	0	7
計	38	46

※8 減損損失

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30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28年4月1日 至 平成29年3月31日)	(自 平成29年4月1日 至 平成30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	33	22
組替調整額	—	—
税効果調整前	33	22
税効果額	△10	△6
その他有価証券評価差額金	23	15
為替換算調整勘定		
当期発生額	△32	59
退職給付に係る調整額		
当期発生額	75	167
組替調整額	304	18
税効果調整前	379	185
税効果額	△37	△30
退職給付に係る調整額	341	155
その他の包括利益合計	333	230

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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		

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30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	—	759,188,464	84,354,273
第1種優先株式	10,000,000	—	9,000,000	1,000,000
合計	853,542,737	—	768,188,464	85,354,273
自己株式				
普通株式	3,505,142	7,477,115	7,689,830	3,292,427
合計	3,505,142	7,477,115	7,689,830	3,292,427

- (注) 1 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株の割合をもって株式併合を実施しております。
- 2 普通株式および第1種優先株式の発行済株式総数の減少768,188,464株は、株式併合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増加7,477,115株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加7,465,500株（株式併合前5,030,000株、株式併合後2,435,500株）、単元未満株式の買取りによる増加10,545株（株式併合前9,093株、株式併合後1,452株）、株式併合に伴う端数株式の買取りによる増加1,070株によるものであります。
- 4 普通株式の自己株式の株式数の減少7,689,830株は、株式併合による減少7,689,652株、単元未満株式の売渡しによる減少178株（株式併合前178株）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29年5月15日 取締役会	普通株式	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		

(注) 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株の割合をもって株式併合を実施しております。「1株当たり配当額」につきましては、当該株式併合前の金額を記載しております。

(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30年5月9日 取締役会	普通株式	利益剰余金	4,863	60.00	平成30年3月31日	平成30年6月25日
	第1種優先株式		75	75.12		

(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28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
	百万円	百万円
現金及び預金勘定	89,736	90,135
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	△6,014	△14
現金及び現金同等物	83,722	90,121

(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、マンションおよびビル・施設等の管理、マンション修繕工事および建設工事の請負、ならびにマンションの居住者向けサービス等を行っております。「不動産流通事業」は、不動産売買仲介、不動産販売、および不動産賃貸・賃貸管理、ならびにリフォーム工事およびインテリア販売等を行っております。

「不動産開発事業」は、不動産開発、不動産販売等を行っております。

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。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30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	165,677	61,908	107,599	—	335,184
セグメント間の内部売上高 又は振替高	5,267	1,682	608	△7,557	—
計	170,944	63,590	108,207	△7,557	335,184
セグメント利益	11,016	3,621	8,890	△3,353	20,174
セグメント資産	67,238	47,864	187,761	△26,203	276,661
その他の項目					
減価償却費	806	196	630	△12	1,620
のれんの償却額	978	52	45	—	1,077
支払利息	3	146	222	△169	203
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	617	129	364	△120	991

(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△3,353百万円には、セグメント間取引消去△105百万円および各報告セグメントに配分していない全社費用△3,247百万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△26,203百万円には、セグメント間取引消去△27,373百万円および各報告セグメントに配分していない全社資産1,169百万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。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30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

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30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。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30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	1,002	56	58	—	1,117
当期末残高	7,916	388	348	—	8,654
(負ののれん)					
当期償却額	24	3	12	—	39
当期末残高	173	9	110	—	293

(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28年4月1日 至 平成29年3月31日) および当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30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28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
1株当たり純資産額	2,068.79円	2,174.65円
1株当たり当期純利益	166.26円	165.37円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	164.95円	164.03円

(注) 1 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株の割合をもって株式併合を実施しております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益および潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

2 1株当たり当期純利益および潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	14,044	13,851
普通株主に帰属しない金額 (百万円) (うち、優先配当額)	77 (77)	75 (75)
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)	13,966	13,775
普通株式の期中平均株式数 (株)	84,004,775	83,304,454
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
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)	77 (77)	75 (75)
普通株式増加数 (株) (うち、優先株式)	1,137,656 (1,137,656)	1,137,656 (1,137,656)
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の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。