



## 平成28年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年5月13日  
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 レオパレス21  
コード番号 8848 URL <http://www.leopalace21.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 深山英世

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経営企画部広報・IRグループ 部長 (氏名) 宮尾文也

TEL 03-5350-0216

定時株主総会開催予定日 平成28年6月29日 配当支払開始予定日 平成28年6月30日

有価証券報告書提出予定日 平成28年6月29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、証券アナリスト向け)

(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	511,424	5.8	20,996	42.2	19,820	47.6	19,432	33.9
27年3月期	483,188	2.6	14,763	8.0	13,424	16.0	14,507	△4.7

(注) 包括利益 28年3月期 19,716百万円 (△0.9%) 27年3月期 19,904百万円 (△9.3%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
28年3月期	73.92	—	14.3	6.2	4.1
27年3月期	55.19	—	12.5	4.5	3.1

(参考) 持分法投資損益 28年3月期 △9百万円 27年3月期 △8百万円

#### (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	326,890	146,211	44.7	556.06
27年3月期	308,274	126,473	41.0	481.05

(参考) 自己資本 28年3月期 146,173百万円 27年3月期 126,455百万円

#### (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	22,104	△11,087	1,374	86,826
27年3月期	15,715	△17,550	1,747	74,504

### 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	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
28年3月期	—	0.00	—	10.00	10.00	2,628	13.5	1.9
29年3月期(予想)	—	10.00	—	12.00	22.00		31.3	

### 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、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		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
第2四半期(累計)	253,500	0.5	10,000	△3.9	9,800	1.6	8,500	3.5	32.33
通期	528,000	3.2	22,500	7.2	21,500	8.5	18,500	△4.8	70.38

※ 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

(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.16「4. 連結財務諸表(5)連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

	28年3月期	267,443,915 株	27年3月期	267,443,915 株
① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	28年3月期	4,569,520 株	27年3月期	4,569,430 株
② 期末自己株式数	28年3月期	262,874,470 株	27年3月期	262,874,579 株
③ 期中平均株式数				

(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	495,146	2.2	20,444	31.1	19,825	36.3	19,422	26.7
27年3月期	484,360	3.1	15,595	17.0	14,546	28.1	15,327	4.5

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
28年3月期	73.88	—
27年3月期	58.31	—

(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	294,962		136,732		46.3	520.07		
27年3月期	284,927		117,254		41.1	445.98		

(参考) 自己資本 28年3月期 136,714百万円 27年3月期 117,236百万円

2. 平成29年3月期の個別業績予想(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		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
第2四半期(累計)	244,000	△0.7	8,900	△7.9	7,600	△6.8	28.91
通期	510,000	3.0	21,500	8.4	18,900	△2.7	71.90

※ 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及び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

(将来に関する記述等についてのご注意)

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及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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。

業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P.3「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」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法)

決算補足説明資料は、本日(平成28年5月13日)、当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

	頁
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 .....	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	4
(4) 事業等のリスク .....	4
2. 経営方針 .....	6
(1) 会社の経営の基本方針 .....	6
(2) 目標とする経営指標 .....	6
(3) 中長期的な会社の経営戦略 .....	6
(4) 会社の対処すべき課題 .....	6
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	6
4. 連結財務諸表 .....	7
(1) 連結貸借対照表 .....	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	9
連結損益計算書 .....	9
連結包括利益計算書 .....	11
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	16
(継続企業の前提に関する注記) .....	16
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	16
(会計方針の変更) .....	16
(表示方法の変更) .....	16
(連結貸借対照表関係) .....	16
(連結損益計算書関係) .....	17
(連結包括利益計算書関係) .....	19
(連結株主資本等変動計算書関係) .....	19
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) .....	20
(セグメント情報等) .....	21
(1株当たり情報) .....	23
(重要な後発事象) .....	23
5. 個別財務諸表 .....	24
(1) 貸借対照表 .....	24
(2) 損益計算書 .....	26
(3) 株主資本等変動計算書 .....	27
6. その他 .....	29
生産、受注及び販売の状況 .....	29

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

(単位：百万円)

	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
当連結会計年度(28年3月期)	511,424	20,996	19,820	19,432
前連結会計年度(27年3月期)	483,188	14,763	13,424	14,507
増減額	28,236	6,233	6,396	4,924

当連結会計年度における国内経済は、中国経済の減速や急激な円高進行など先行き不透明な面はあるものの、企業収益や雇用・所得環境の改善、堅調な個人消費を背景に、緩やかな回復基調で推移いたしました。

賃貸住宅市場においても、消費税増税後の落ち込みから回復が進み、貸家の新設着工戸数は2年ぶりの増加(前年度比7.1%増)となりました。一方、賃貸住宅の空き家数は一貫して増加しており、全国的な需要回復が難しい中で安定した入居率を確保するには、エリアを限定した物件供給、高品質・高性能な商品の投入、入居者ニーズを捉えたサービスの提供が求められております。

このような状況のなか、当社グループは、2年目を迎える中期経営計画「EXPANDING VALUE」の目標達成に向けて、賃貸事業と建築請負事業というコア事業を主軸に強固な経営基盤を築き上げるとともに、将来の当社グループの成長に資する新たな事業の確立を目指しております。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は5,114億24百万円(前連結会計年度比5.8%増)、営業利益は209億96百万円(前連結会計年度比42.2%増)、経常利益は198億20百万円(前連結会計年度比47.6%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は194億32百万円(前連結会計年度比33.9%増)となりました。

個別ベースでは、売上高4,951億46百万円(前期比2.2%増)、営業利益204億44百万円(前期比31.1%増)、経常利益198億25百万円(前期比36.3%増)、当期純利益194億22百万円(前期比26.7%増)となりました。

(セグメント別の業績)

(単位：百万円)

	売上高			営業利益		
	前期	当期	増減額	前期	当期	増減額
賃貸事業	399,316	410,552	11,235	20,532	22,760	2,228
建築請負事業	61,312	74,160	12,847	210	3,339	3,128
シルバー事業	10,608	10,798	190	△606	△1,354	△748
ホテルリゾート関連事業	8,951	11,427	2,476	△1,289	△697	591
その他	2,999	4,485	1,485	31	337	306
調整額	—	—	—	△4,116	△3,388	727
合計	483,188	511,424	28,236	14,763	20,996	6,233

① 賃貸事業

当連結会計年度末の入居率は90.53%(前期末比+1.24ポイント)、期中平均入居率は87.95%(前期比+1.38ポイント)となりました。

賃貸事業においては、お部屋カスタマイズ・入居者専用サイト等のサービス拡充による長期入居促進、セキュリティシステムの設置拡大による女性・法人需要の取込み強化、外国人契約の拡大のためのサポート体制整備等により、入居率の向上による安定的な収益確保を図っております。

なお、当連結会計年度末の管理戸数は561千戸(前期末比7千戸増)、直営店舗数は189店(前期末比1店舗増)、パートナーズ店舗数は130店(前期末比11店舗減)といたしました。

これらの結果、売上高は4,105億52百万円(前連結会計年度比2.8%増)、営業利益は227億60百万円(前連結会計年度比10.9%増)となりました。

② 建築請負事業

当連結会計年度の総受注高は864億39百万円(前連結会計年度比1.1%減)、当連結会計年度末の受注残高は663億47百万円(前連結会計年度末比14.1%増)となりました。

建築請負事業においては、高入居率が見込める都市部へのアパート供給、耐震性・遮音性等に優れた高品質な商品の投入、競争力強化と入居者イメージの一新を図る新ブランドの展開、「理想の土地活用」に基づく建築バリエーションの拡大、商品価格や仕入ルートの見直し等による採算性の向上に取り組んでおります。

これらの結果、売上高は741億60百万円(前連結会計年度比21.0%増)、営業利益は33億39百万円(前連結会計年度比31億28百万円の増加)となりました。

③ シルバー事業

売上高は107億98百万円(前連結会計年度比1.8%増)、営業損失は13億54百万円(前連結会計年度比7億48百万円の損失増加)となりました。

④ ホテルリゾート関連事業

グアムリゾート施設および国内ホテルの売上高は114億27百万円(前連結会計年度比27.7%増)、営業損失は6億97百万円(前連結会計年度比5億91百万円の損失減少)となりました。

⑤ その他事業

太陽光発電事業、少額短期保険業、ファイナンス事業等のその他事業は、売上高は44億85百万円(前連結会計年度比49.5%増)、営業利益は3億37百万円(前連結会計年度比979.3%増)となりました。

(次期の見通し)

次期については、コア事業を基軸とした競争力の強化、建築請負事業との連携によるシルバー事業施設の新規開設、ASEAN諸国でのサービスアパートメント・サービスオフィスの開発、運営を積極的に行ってまいります。

平成29年3月期の連結業績については、売上高5,280億円(前期比3.2%増)、営業利益225億円(前期比7.2%増)、経常利益215億円(前期比8.5%増)、親会社株主に帰属する当期純利益185億円(前期比4.8%減)となる見通してあります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

(単位：百万円)

	総資産	負債	純資産
当連結会計年度末(28年3月期)	326,890	180,679	146,211
前連結会計年度末(27年3月期)	308,274	181,801	126,473
増減額	18,616	△1,122	19,738

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末比186億16百万円増加の3,268億90百万円となりました。これは主に、未収入金が13億83百万円、建物及び構築物(純額)が19億19百万円それぞれ減少した一方、現金及び預金が128億21百万円、繰延税金資産が32億91百万円、リース資産(純額)が15億36百万円、建設仮勘定が14億52百万円、投資有価証券が13億97百万円それぞれ増加したことによるものであります。

負債の合計は、前連結会計年度末比11億22百万円減少の1,806億79百万円となりました。これは主に、社債発行等により長期有利子負債が241億59百万円、未払法人税等が19億74百万円増加した一方、短期有利子負債が178億23百万円、長短前受金が53億27百万円、未成工事受入金が19億3百万円、工事未払金が18億55百万円それぞれ減少したことによるものであります。

純資産の合計は、前連結会計年度末比197億38百万円増加の1,462億11百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益194億32百万円の計上によるものであります。なお、自己資本比率は前連結会計年度末比3.7ポイント上昇し44.7%となりました。

② キャッシュ・フローの状況

営業活動によるキャッシュ・フローは、221億4百万円の収入（前連結会計年度比63億89百万円の収入増加）となりました。これは主に、前受金の減少額が53億86百万円、仕入債務の減少額が27億1百万円となった一方、税金等調整前当期純利益が190億61百万円、減価償却費が96億14百万円となったことによるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、110億87百万円の支出（前連結会計年度比64億62百万円の支出減少）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出が90億53百万円あったことによるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、13億74百万円の収入（前連結会計年度比3億73百万円の収入減少）となりました。これは主に、借入金およびリース債務の返済が168億75百万円（借入による収入差引後）あった一方、社債発行による収入が182億27百万円（社債償還による支出差引後）あったことによるものであります。

この結果、当連結会計年度末の現金及び現金同等物残高は868億26百万円となり、前連結会計年度末比123億21百万円増加いたしました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期
自己資本比率(%)	12.8	22.2	36.5	41.0	44.7
時価ベースの自己資本比率(%)	18.0	32.2	45.3	53.6	54.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	8.1	2.4	2.8	2.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	4.7	9.8	13.8	23.6

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／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)により計算しております。

(注3) キャッシュ・フローは営業キャッシュ・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すべての負債を対象としております。

(注4) 平成24年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率およびインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、事業活動により創出した利益を配当として株主の皆様へ還元することとあわせ、中長期的な企業価値の最大化のために、不動産投資・海外事業展開・M&A・システム投資・研究開発等成長投資に資金を投下し、1株当たり利益(EPS)を増大させることをもって株主価値向上を図ることを株主還元に関する基本方針としております。

配当性向については、連結当期純利益の30%を中期的な目標として業績に連動した利益還元を行い、かつ安定的な配当の維持に努めてまいります。

当期の配当につきましては、7期ぶりの配当として1株当たり10円の期末配当を実施する予定です。

次期の配当につきましては、中間配当10円、期末配当12円(年間配当22円)を予定しております。

(4) 事業等のリスク

当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があるリスクには、次のようなものがあります。ただし、当社グループの事業に関する全てのリスクを網羅したものではありません。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

1. 売上高について

当社物件は単身者の利用が多く、法人契約の場合には出張などの短期滞在や社員寮などとして利用頂いております。従って、景気や企業業績などを背景とした雇用状況や出張ニーズなどの変動が、当社物件の利用状況に影響を与える可能性があります。

また、当社グループは、顧客との建物建築請負契約の締結をもって受注計上しておりますが、その遂行において顧客の金融機関借入、即ちローン利用可否は重要なファクターとなります。金融機関の貸出姿勢、土地担保評価や金利動向等の情勢が変化した場合には、売上高の変動を通して当社業績に影響が及ぶ場合があります。

2. 売上原価について

当社は、オーナー様との建物賃貸借契約に基づき対象物件の一括借上げを行い、当初契約時に定められた期間において、同じく定められた固定賃料をオーナー様にお支払いしています。従って、この期間中に当社が受け取る住居人からの家賃収入に変動が発生した場合には、当社の収益性に影響が及ぶ可能性があります。

3. 有形固定資産および有価証券

当社グループが保有している有形固定資産、有価証券及びその他の資産は、時価の下落等による減損または評価損の計上によって、当社グループの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。また、ホテルリゾート関連事業などの設備更新・維持については、今後も継続的な投資を行う必要性があり、この結果、減価償却費の変動に伴う業績への影響が生じる可能性があります。

4. 貸倒引当金および貸倒損失

当社グループは、ファイナンス事業を行っているため、アパートローンや不動産担保貸付金等の営業貸付金残高があります。また、住宅ローンや会員権ローン等を利用する顧客のために金融機関に対して債務保証を行っております。返済懸念先となったアパートローン等は、固定化営業債権として区別し、個別貸倒引当金を計上しておりますが、今後の回収不能の発生あるいは債務保証の履行によって、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

5. 空室損失引当金

当社は、空室増加による損失リスクにあらかじめ備えるべく、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額に対して「空室損失引当金」を設定しております。空室損失引当金は、個別賃貸物件毎の設定家賃、世帯数及び個別に算定された将来予測入居率に基づいて算出しているため、これらの計数が悪化した場合、引当額の増加につながり、賃貸事業部門の業績に影響を与える可能性があります。

6. 長期預り敷金保証金

当社は、アパート修繕に備えるためのオーナー様からの長期預り金があります。これは主にレオパレス共済会の解散に伴う、各オーナー様からの将来の修繕費用の一部としての預り金であります。当社は、賃貸事業としてオーナー様から一括で借上げ運営管理をしているアパートの維持管理体制には万全を期しており、定期修繕費用についても綿密な長期計画に基づく予算化を行っておりますが、予想外の大規模修繕等が発生した場合には、当社の財政状態に影響を与える可能性があります。

また、ホテルリゾート関連事業に係るレオパレスリゾート会員権の預託金があり、平成5年7月の開場以来、預託されているものであります。当社グループでは会員の利用向上のため、施設の充実や会員向けサービスの向上を図っておりますが、今後、予想外の預託金償還請求が発生した場合には、当社の財政状態に影響を与える可能性があります。

7. 財務制限条項

当社グループが複数の金融機関との間で締結している借入れ及び社債に係る契約には財務制限条項が定められております。従って、連結の純資産、連結及び単体の営業損益・経常損益、太陽光発電事業におけるDSCR(デットサービスカバレッジレシオ)の各項目が当該財務制限条項に抵触した場合には、金融機関の請求により、当該借入れ並びに社債その他の借入れについて期限の利益を喪失し、当社グループの事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

8. 情報漏洩

当社グループは、お客様など取引先の同意や機密保持契約に基づいて入手した個人情報をはじめとして、多くの情報を保有しております。情報セキュリティ管理の実現のために必要な行動指針を定め、コンプライアンス委員会を主体として役員、社員への教育と徹底に努めておりますが、万一、何らかの情報漏洩が発生した場合には、当社グループの信頼性を損なうこととなり、業績に影響を与える可能性があります。

9. その他

当社グループは、事業展開上、様々なリスクがあることを認識し、それらをできる限り防止、分散あるいは回避するように努めております。

しかしながら、当社グループが事業を遂行するにあたり、経済情勢、不動産市況、金融・株式市況、法的規制や災害およびその他の様々な影響が発生した場合には、当社グループの業績および財政状態に影響を与える可能性があります。

## 2. 経営方針

### (1) 会社の経営の基本方針

当社は、「新しい価値の創造」を企業理念として掲げ、①時代のニーズをしっかりと見据えながら、柔軟な発想と活力のある全員参画のチームワークで当社にしかできない新しい価値を創造すること、②お客様の喜びを自らの喜びとし、常に商品・サービス・技術を進化させ企業として成長し続けること、③業界のリーディングカンパニーとして、より快適な暮らしと豊かな社会づくりに貢献し、社会全体に新しい価値をもたらすことを目指してまいります。

### (2) 目標とする経営指標

平成29年3月期の連結数値目標は、売上高5,280億円、営業利益225億円、親会社株主に帰属する当期純利益185億円としております。

### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、「コア事業を基軸とし、新たな事業領域への挑戦」を中期経営計画の基本方針とし、堅固な経営体質を築きあげることを目指しております。

賃貸事業においては、好調な法人営業のさらなる強化、「お部屋カスタマイズ」やセキュリティシステム装備による入居者ニーズ取込み、底堅い需要のある外国人留学生への取組み強化、直営店・パートナーズ・協力業者の店舗網を活用した客付け力の最大化、定型業務の見直し等によるコスト削減等により、高収益事業としての更なる展開を目指します。建築請負事業においては、高入居率が見込める都市部へのアパート供給、先進的な新商品の展開、耐震性・遮音性等に配慮した高品質なアパート建築に加え、様々なニーズに対応できる建築バリエーションの拡大ならびに土地活用のスペシャリスト育成に注力してまいります。また、中期経営計画ではシルバー事業を成長分野と位置付け、建築請負事業との連携により介護施設の開設を図ってまいります。全社的施策としては、低コスト構造を維持する一方、今後の収益拡大に必要なコスト（人件費・広告宣伝費・販売促進費）は戦略的に投入してまいります。

### (4) 会社の対処すべき課題

#### ・個人顧客の獲得、長期入居の促進

賃貸事業においては、法人契約は右肩上がり一方で、個人・学生の契約を増やすことが課題となっております。好調な法人営業は引き続き強化していく方針ですが、法人顧客は景気変動による影響を受けやすい点も考慮し、安定的な収益確保という観点から、個人向け広告・キャンペーンの実施、入居者向け各種サービスの充実、研修・指導の強化による営業店舗網の質の向上等により、個人顧客の取り込み強化ならびに長期入居の促進を図ってまいります。

#### ・収益力向上、新規事業開発

今後、当社グループが継続的成長を図るためには、賃貸事業の収益力向上ならびに新たな事業領域の開発が必要となります。すでに当社グループは、入居者サービスの充実や物件価値向上施策の実行により収益力向上を図っているほか、太陽光発電事業会社を通じた「屋根借り太陽光発電プロジェクト」や韓国における合弁企業での住宅賃貸管理業、ASEAN諸国での現地不動産仲介事業やサービスアパートメント・サービスオフィスの開発、運営を展開しておりますが、今後も新たな事業領域、商品・サービス、収益基盤の開発に努めてまいります。

## 3. 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、連結財務諸表の期間比較可能性および企業間の比較可能性を考慮し、日本基準に基づいて連結財務諸表を作成しております。

なお、国際財務報告基準（IFRS）の適用につきましては、外国人株主比率の推移および国内の同業他社の動向等を踏まえ、適切に対応していく方針であります。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※5 75,221	※5 88,043
売掛金	6,254	6,779
完成工事未収入金	1,714	1,992
営業貸付金	1,135	885
有価証券	831	880
販売用不動産	21	21
未成工事支出金	647	785
原材料及び貯蔵品	609	588
前払費用	3,656	2,847
繰延税金資産	4,447	5,659
未収入金	3,013	1,630
その他	4,907	4,283
貸倒引当金	△199	△212
流動資産合計	102,263	114,185
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※5 130,100	130,653
減価償却累計額	△70,200	△72,673
建物及び構築物(純額)	※5 59,899	57,979
機械装置及び運搬具	※1 20,259	※1 23,369
減価償却累計額	△5,143	△7,264
機械装置及び運搬具(純額)	※1 15,115	※1 16,105
土地	※5 83,289	84,241
リース資産	14,809	17,663
減価償却累計額	△6,928	△8,246
リース資産(純額)	7,880	9,417
建設仮勘定	992	2,444
その他	12,065	11,850
減価償却累計額	△9,811	△10,001
その他(純額)	2,253	1,848
有形固定資産合計	169,430	172,036
無形固定資産		
のれん	1,684	1,530
その他	7,210	7,804
無形固定資産合計	8,894	9,334
投資その他の資産		
投資有価証券	※2,※5 6,832	※2,※5 8,230
長期貸付金	540	544
固定化営業債権	※3 1,297	※3 1,256
長期前払費用	3,416	3,686
繰延税金資産	14,654	16,734
その他	※5 2,905	2,232
貸倒引当金	△2,085	△2,023
投資その他の資産合計	27,561	30,661
固定資産合計	205,887	212,033
繰延資産		
社債発行費	123	671
繰延資産合計	123	671
資産合計	308,274	326,890

(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)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	2,803	2,606
工事未払金	14,049	12,193
短期借入金	60	265
1年内返済予定の長期借入金	※5 23,005	1,412
1年内償還予定の社債	1,460	4,326
リース債務	2,355	3,054
未払金	18,466	19,229
未払費用	13	5
未払法人税等	944	2,919
前受金	40,781	38,701
未成工事受入金	6,930	5,026
完成工事補償引当金	404	447
保証履行引当金	700	860
資産除去債務	41	34
その他	4,504	4,301
流動負債合計	116,521	95,384
固定負債		
社債	3,960	20,001
長期借入金	7,196	14,106
リース債務	6,450	7,659
長期前受金	22,198	18,950
長期預り敷金保証金	8,019	7,516
繰延税金負債	253	208
空室損失引当金	5,280	3,802
退職給付に係る負債	9,351	10,224
資産除去債務	76	69
その他	2,492	2,754
固定負債合計	65,279	85,294
負債合計	181,801	180,679
純資産の部		
株主資本		
資本金	75,282	75,282
資本剰余金	51,501	45,235
利益剰余金	427	26,125
自己株式	△3,660	△3,660
株主資本合計	123,550	142,982
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	379	435
為替換算調整勘定	3,545	3,651
退職給付に係る調整累計額	△1,021	△895
その他の包括利益累計額合計	2,904	3,190
新株予約権	18	18
非支配株主持分	0	20
純資産合計	126,473	146,211
負債純資産合計	308,274	326,890

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成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)
売上高		
賃貸事業売上高	399,316	410,552
請負事業売上高	61,312	74,160
その他の事業売上高	22,559	26,712
売上高合計	483,188	511,424
売上原価		
賃貸事業売上原価	337,339	344,246
請負事業売上原価	49,605	54,236
その他の事業売上原価	20,487	24,122
売上原価合計	407,433	422,604
売上総利益	75,755	88,820
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	3,657	3,786
販売手数料	2,725	2,688
貸倒引当金繰入額	△36	59
役員報酬	409	474
給料及び賞与	27,297	31,436
退職給付費用	960	1,182
賃借料	2,425	2,709
減価償却費	1,765	1,981
租税公課	4,227	4,521
その他	17,561	18,984
販売費及び一般管理費合計	60,992	67,823
営業利益	14,763	20,996
営業外収益		
受取利息	40	43
受取配当金	83	77
投資有価証券評価益	—	77
為替差益	52	—
預り金償却益	—	102
受取補償金	—	61
固定資産税還付金	88	—
その他	225	153
営業外収益合計	491	517
営業外費用		
支払利息	1,143	944
支払手数料	461	171
為替差損	—	267
持分法による投資損失	8	9
その他	216	300
営業外費用合計	1,830	1,693
経常利益	13,424	19,820

(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)
特別利益		
固定資産売却益	※1 6	※1 26
特別利益合計	6	26
特別損失		
固定資産売却損	※2 0	※2 1
固定資産除却損	※3 309	※3 147
投資有価証券評価損	—	19
減損損失	※4 224	※4 616
特別損失合計	534	785
税金等調整前当期純利益	12,896	19,061
法人税、住民税及び事業税	1,016	2,999
法人税等還付税額	△0	△19
法人税等調整額	△2,613	△3,347
法人税等合計	△1,597	△368
当期純利益	14,494	19,429
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△13	△2
親会社株主に帰属する当期純利益	14,507	19,432

(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	14,494	19,429
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△47	55
為替換算調整勘定	5,660	107
退職給付に係る調整額	△205	125
持分法適用会社に対する持分相当額	2	△1
その他の包括利益合計	※ 5,409	※ 286
包括利益	19,904	19,716
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	19,917	19,718
非支配株主に係る包括利益	△13	△2

(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	75,282	51,501	△15,788	△3,660	107,334
会計方針の変更による累積的影響額			1,708		1,708
会計方針の変更を反映した当期首残高	75,282	51,501	△14,080	△3,660	109,042
当期変動額					
欠損填補					-
親会社株主に帰属する当期純利益			14,507		14,507
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分					-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	14,507	△0	14,507
当期末残高	75,282	51,501	427	△3,660	123,550

	その他の包括利益累計額				新株予約権	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	427	△2,116	△815	△2,504	18	13	104,860
会計方針の変更による累積的影響額							1,708
会計方針の変更を反映した当期首残高	427	△2,116	△815	△2,504	18	13	106,568
当期変動額							
欠損填補							-
親会社株主に帰属する当期純利益							14,507
自己株式の取得							△0
自己株式の処分							-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△47	5,662	△205	5,409	-	△13	5,396
当期変動額合計	△47	5,662	△205	5,409	-	△13	19,904
当期末残高	379	3,545	△1,021	2,904	18	0	126,473

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	75,282	51,501	427	△3,660	123,550
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	75,282	51,501	427	△3,660	123,550
当期変動額					
欠損填補		△6,266	6,266		—
親会社株主に帰属する当期純利益			19,432		19,432
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分					—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△6,266	25,698	△0	19,431
当期末残高	75,282	45,235	26,125	△3,660	142,982

	その他の包括利益累計額				新株予約権	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	379	3,545	△1,021	2,904	18	0	126,473
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	379	3,545	△1,021	2,904	18	0	126,473
当期変動額							
欠損填補							—
親会社株主に帰属する当期純利益							19,432
自己株式の取得							△0
自己株式の処分							—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	55	105	125	286	—	20	306
当期変動額合計	55	105	125	286	—	20	19,738
当期末残高	435	3,651	△895	3,190	18	20	146,211

(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)
<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	12,896	19,061
減価償却費	7,736	9,614
のれん償却額	—	154
貸倒引当金の増減額(△は減少)	10	180
空室損失引当金の増減額(△は減少)	△4,072	△1,477
受取利息及び受取配当金	△124	△121
支払利息	1,143	944
為替差損益(△は益)	△52	267
持分法による投資損益(△は益)	8	9
投資有価証券評価損益(△は益)	—	△58
有形固定資産売却損益(△は益)	△6	△24
有形固定資産除却損	309	147
減損損失	224	616
売上債権の増減額(△は増加)	△734	32
未成工事支出金の増減額(△は増加)	△80	△138
長期前払費用の増減額(△は増加)	3,774	643
仕入債務の増減額(△は減少)	4,924	△2,701
未成工事受入金の増減額(△は減少)	1,114	△1,903
前受金の増減額(△は減少)	△9,572	△5,386
預り保証金の増減額(△は減少)	△529	△448
未払消費税等の増減額(△は減少)	982	911
その他	△124	3,960
小計	17,827	24,284
利息及び配当金の受取額	108	89
利息の支払額	△1,139	△937
法人税等の支払額	△1,081	△1,331
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,715	22,104
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△15,532	△9,053
有形固定資産の売却による収入	230	666
無形固定資産の取得による支出	△998	△754
投資有価証券の取得による支出	△101	△1,515
投資有価証券の売却による収入	86	93
子会社株式の取得による支出	△812	—
貸付けによる支出	△10	△58
貸付金の回収による収入	38	21
定期預金の預入による支出	△600	△1,100
定期預金の払戻による収入	500	600
その他	△349	12
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,550	△11,087

(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)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	3,900	399
短期借入金の返済による支出	△3,900	△176
長期借入れによる収入	7,261	8,544
長期借入金の返済による支出	△7,846	△23,244
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,606	△2,397
非支配株主からの払込みによる収入	—	23
社債の発行による収入	4,500	21,220
社債の償還による支出	△560	△2,993
自己株式の取得による支出	△0	△0
非支配株主への配当金の支払額	—	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,747	1,374
現金及び現金同等物に係る換算差額	441	△70
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	354	12,321
現金及び現金同等物の期首残高	74,150	74,504
現金及び現金同等物の期末残高	※1 74,504	※1 86,826

(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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

・連結の範囲に関する事項

LEOPALACE21 PHILIPPINES INC.、PT.Leopalace21 Properti Manajemen及びPT.Leopalace Duasatu Realtyについては、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

・連結子会社の事業年度等に関する事項

LEOPALACE21 PHILIPPINES INC.、PT.Leopalace21 Properti Manajemen及びPT.Leopalace Duasatu Realtyの決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、同決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

従来、株式会社もりぞうの決算日は9月30日であったため、連結財務諸表の作成に当たっては、連結決算日現在で本決算に準じた仮決算を行った財務諸表を使用しておりましたが、当連結会計年度において決算日を2月末日に変更し、連結決算日との差異が3か月を超えないこととなったため、同決算日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行う方法に変更しております。

なお、当連結会計年度は、平成27年4月1日から平成28年2月29日までの11か月間を連結しております。

上記以外の事項については、最近の有価証券報告書(平成27年6月26日提出)における記載から重要な変更がないため、開示を省略しております。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「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。)及び  
「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しております。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しております。加えて、当期純利益等の表示の変更及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)及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。

これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

(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、独立掲記しておりました「営業外収益」の「請負工事解約収入」及び「債務勘定整理益」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」に表示していた「請負工事解約収入」14百万円及び「債務勘定整理益」50百万円は、「その他」として組替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 国庫補助金等の受入により有形固定資産の取得価額から控除した圧縮記帳累計額は、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)
機械装置及び運搬具	155百万円	155百万円

※2 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)
投資有価証券(株式)	34百万円	23百万円
(うち、共同支配企業に対する投資の金額)	(34百万円)	(23百万円)

※3 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳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)
破産・更生申立中の債権	1,066百万円	1,066百万円
長期化営業貸付金	107	73
その他	123	116
計	1,297	1,256

4 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)
住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	898百万円	838百万円
会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	15	3
計	914	841

※5 担保提供資産及び担保付債務

担保に供している資産は、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)
現金及び預金	17百万円	17百万円
建物及び構築物	26,199	—
土地	71,777	—
投資有価証券	76	55
その他(投資その他の資産)	420	—
計	98,490	72

担保付債務は、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)
1年内返済予定の長期借入金	22,270百万円	—百万円

このほか、有価証券及び投資有価証券を以下のとおり法務局に供託しております。

	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)
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	54百万円	45百万円
住宅建設瑕疵担保保証金	891	976
住宅販売瑕疵担保保証金	115	109
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	920	678

(連結損益計算書関係)

※1 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)
建物及び構築物	3百万円	23百万円
機械装置及び運搬具	3	2
土地	0	—
計	6	26

※2 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)
土地	一百万円	0百万円
その他(有形固定資産)	—	0
その他(無形固定資産)	0	0
計	0	1

※3 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)
建物及び構築物	281百万円	139百万円
その他(有形固定資産)	8	3
その他(無形固定資産)	19	4
計	309	147

※4 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

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)

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
埼玉県川口市ほか	賃貸用資産(アパート等23棟)	建物及び構築物	1
		土地	160
三重県四日市市	ホテル	建物及び構築物	58
		土地	3
合計			224

当社グループは、国内の賃貸用資産等については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。

当連結会計年度においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失に計上いたしました。また、売却が決定した国内ホテルの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失に計上いたしました。

賃貸用資産の回収可能価額は、使用価値及び公示価格等に基づく正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは4.9%で割り引いて算定しております。

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)

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
神奈川県小田原市 ほか	賃貸用資産(アパート等21棟)	土地	605
神奈川県三浦市 ほか	休止固定資産(遊休地等2件)	建物及び構築物	4
		土地	7
合計			616

当社グループは、国内の賃貸用資産等については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。

当連結会計年度においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用資産及び休止固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失に計上いたしました。また、売却が決定した休止固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失に計上いたしました。

賃貸用資産の回収可能価額は、使用価値及び公示価格等に基づく正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは4.9%で割り引いて算定しております。

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成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)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△102百万円	96百万円
組替調整額	—	△30
税効果調整前	△102	65
税効果額	55	△10
その他有価証券評価差額金	△47	55
為替換算調整勘定：		
当期発生額	5,660	107
組替調整額	—	—
税効果調整前	5,660	107
税効果額	—	—
為替換算調整勘定	5,660	107
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	△348	△96
組替調整額	142	221
税効果調整前	△205	125
税効果額	—	—
退職給付に係る調整額	△205	125
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	2	△1
その他の包括利益合計	5,409	286

(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	267,443,915	—	—	267,443,915
合計	267,443,915	—	—	267,443,915
自己株式				
普通株式(注)	4,569,210	220	—	4,569,430
合計	4,569,210	220	—	4,569,430

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加220株は、単元未満株式の買取によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	ストック・オプション としての新株予約権	—	—	—	—	—	18
合計		—	—	—	—	—	18

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

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. 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	267,443,915	—	—	267,443,915
合計	267,443,915	—	—	267,443,915
自己株式				
普通株式(注)	4,569,430	90	—	4,569,520
合計	4,569,430	90	—	4,569,520

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加90株は、単元未満株式の買取によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	ストック・オプション としての新株予約権	—	—	—	—	—	18
合計		—	—	—	—	—	18

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年6月29日 定時株主総会	普通株式	2,628	利益剰余金	10	平成28年3月31日	平成28年6月30日

(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

	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)
現金及び預金勘定	75,221百万円	88,043百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△717	△1,217
現金及び現金同等物	74,504	86,826

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社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及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。

当社は「賃貸事業」、「建築請負事業」、「シルバー事業」、「ホテルリゾート関連事業」の4つを報告セグメントとしております。

「賃貸事業」は、アパート等の賃貸・管理、営繕工事、ブロードバンドサービス、家賃保証業、社宅代行業、不動産業等を行っております。「建築請負事業」は、アパート等の建築工事の請負、太陽光発電システム設備工事の請負等を行っております。「シルバー事業」は、老人介護施設の運営を行っております。「ホテルリゾート関連事業」は、ホテル・リゾート施設の運営を行っております。

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、連結財務諸表を作成するために採用される会計処理の原則及び手続に準拠した方法であります。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であり、セグメント間の内部収益及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)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結 財務諸表 計上額 (注3)
	賃貸事業	建築請負 事業	シルバー 事業	ホテル リゾート 関連事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	399,316	61,312	10,608	8,951	480,188	2,999	483,188	—	483,188
セグメント間の内部売上高 又は振替高	790	12,065	—	2,827	15,682	127	15,810	△15,810	—
計	400,107	73,378	10,608	11,778	495,871	3,127	498,999	△15,810	483,188
セグメント利益又は損失(△)	20,532	210	△606	△1,289	18,848	31	18,879	△4,116	14,763
セグメント資産	98,861	19,895	2,428	50,367	171,554	21,481	193,035	115,239	308,274
その他の項目									
減価償却費	2,992	170	24	1,872	5,060	1,330	6,390	1,345	7,736
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	5,551	73	21	1,017	6,663	12,180	18,844	5,514	24,358

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)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結 財務諸表 計上額 (注3)
	賃貸事業	建築請負 事業	シルバー 事業	ホテル リゾート 関連事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	410,552	74,160	10,798	11,427	506,939	4,485	511,424	—	511,424
セグメント間の内部売上高 又は振替高	944	2,614	—	3,640	7,199	149	7,349	△7,349	—
計	411,497	76,774	10,798	15,068	514,139	4,635	518,774	△7,349	511,424
セグメント利益又は損失(△)	22,760	3,339	△1,354	△697	24,047	337	24,385	△3,388	20,996
セグメント資産	99,329	16,755	2,657	55,246	173,988	23,076	197,065	129,825	326,890
その他の項目									
減価償却費	3,740	205	49	2,013	6,009	2,059	8,069	1,544	9,614
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	6,245	91	271	1,850	8,459	3,917	12,376	1,599	13,976

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、太陽光発電事業、少額短期保険業、ファイナンス事業等を含んでおります。
2. 調整額の内容は以下の通りであります。

セグメント利益又は損失(△)

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
セグメント間取引消去	△1,346	△320
全社費用※	△2,769	△3,067
合計	△4,116	△3,388

※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。

セグメント資産

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
余資運転資金、長期投資資金及び報告セグメントに帰属しない資産等	115,239	129,825

有形固定資産及び無形固定資産の増加額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメントに帰属しない設備等の投資額	5,514	1,599

3. セグメント利益又は損失(△)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

4. 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)

	賃貸事業	建築請負事業	シルバー事業	ホテルリゾート 関連事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	161	—	—	62	—	—	224

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)

	賃貸事業	建築請負事業	シルバー事業	ホテルリゾート 関連事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	605	—	—	—	—	11	616

5. 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)

	賃貸事業	建築請負事業	シルバー事業	ホテルリゾート 関連事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	—	—	—	4	—	—	4
当期末残高	—	1,684	—	—	—	—	1,684

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)

	賃貸事業	建築請負事業	シルバー事業	ホテルリゾート 関連事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	—	154	—	—	—	—	154
当期末残高	—	1,530	—	—	—	—	1,530

(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	481.05円	556.06円
1株当たり当期純利益金額	55.19円	73.92円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 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)
親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円)	14,507	19,432
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益金額(百万円)	14,507	19,432
期中平均株式数(千株)	262,874	262,874
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1種類(新株予約権の数650個)	

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	68,503	78,458
売掛金	5,335	5,455
完成工事未収入金	1,927	1,839
営業貸付金	1,135	885
販売用不動産	21	21
有価証券	831	780
未成工事支出金	581	732
貯蔵品	424	420
前払費用	3,497	2,668
繰延税金資産	4,196	5,292
未収入金	1,780	1,415
預け金	3,765	2,920
関係会社短期貸付金	12,086	524
その他	498	590
貸倒引当金	△194	△212
流動資産合計	104,390	101,794
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	27,266	25,610
構築物	245	306
機械及び装置	210	153
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	1,877	1,283
土地	72,640	72,815
リース資産	7,862	9,362
建設仮勘定	35	1,570
有形固定資産合計	110,139	111,101
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	1,755	1,580
ソフトウェア仮勘定	4,682	5,248
その他	566	666
無形固定資産合計	7,004	7,495
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	5,240	6,611
関係会社株式	39,030	39,117
長期貸付金	536	525
関係会社長期貸付金	238	7,245
固定化営業債権	1,297	1,256
長期前払費用	2,936	3,246
繰延税金資産	13,884	15,950
その他	2,072	1,847
貸倒引当金	△1,968	△1,902
投資その他の資産合計	63,267	73,898
固定資産合計	180,412	192,496
<b>繰延資産</b>		
社債発行費	123	671
繰延資産合計	123	671
資産合計	284,927	294,962

(単位:百万円)

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	2,771	2,576
工事未払金	14,552	11,757
1年内返済予定の長期借入金	22,470	200
1年内償還予定の社債	1,460	4,326
リース債務	2,350	3,038
未払金	16,039	17,807
未払法人税等	863	2,747
前受金	40,802	38,737
未成工事受入金	6,359	4,486
預り金	4,509	4,204
完成工事補償引当金	404	447
その他	153	209
流動負債合計	112,737	90,540
固定負債		
社債	3,960	20,001
長期借入金	700	500
リース債務	6,435	7,604
長期前受金	22,198	18,950
長期預り敷金保証金	8,007	7,497
退職給付引当金	8,293	9,281
空室損失引当金	5,280	3,802
その他	60	51
固定負債合計	54,935	67,689
負債合計	167,672	158,229
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	75,282	75,282
資本剰余金		
資本準備金	50,306	45,235
その他資本剰余金	1,194	—
資本剰余金合計	51,501	45,235
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△6,266	19,422
利益剰余金合計	△6,266	19,422
自己株式	△3,660	△3,660
株主資本合計	116,857	136,279
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	379	435
評価・換算差額等合計	379	435
新株予約権	18	18
純資産合計	117,254	136,732
負債純資産合計	284,927	294,962

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
<b>売上高</b>		
貸貸事業売上高	397,912	409,194
請負事業売上高	73,378	72,807
その他の事業売上高	13,069	13,145
売上高合計	484,360	495,146
<b>売上原価</b>		
貸貸事業売上原価	336,350	342,996
請負事業売上原価	60,154	53,707
その他の事業売上原価	11,134	11,508
売上原価合計	407,639	408,212
売上総利益	76,720	86,933
販売費及び一般管理費	61,124	66,489
営業利益	15,595	20,444
<b>営業外収益</b>		
受取利息及び受取配当金	337	370
為替差益	86	-
その他	318	524
営業外収益合計	742	894
<b>営業外費用</b>		
支払利息	1,135	828
支払手数料	445	132
為替差損	-	282
その他	211	268
営業外費用合計	1,791	1,513
経常利益	14,546	19,825
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	3	23
特別利益合計	3	23
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	0	0
固定資産除却損	302	82
投資有価証券評価損	-	19
関係会社株式評価損	-	51
減損損失	224	616
特別損失合計	527	770
税引前当期純利益	14,022	19,078
法人税、住民税及び事業税	943	2,829
法人税等調整額	△2,248	△3,172
法人税等合計	△1,305	△343
当期純利益	15,327	19,422

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	75,282	50,306	1,194	51,501	△23,302	△23,302	△3,660	99,821
会計方針の変更による累積的影響額					1,708	1,708		1,708
会計方針の変更を反映した当期首残高	75,282	50,306	1,194	51,501	△21,593	△21,593	△3,660	101,529
当期変動額								
準備金から剰余金への振替								-
欠損填補								-
当期純利益					15,327	15,327		15,327
自己株式の取得							△0	△0
自己株式の処分								-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	-	-	15,327	15,327	△0	15,327
当期末残高	75,282	50,306	1,194	51,501	△6,266	△6,266	△3,660	116,857

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	427	427	18	100,266
会計方針の変更による累積的影響額				1,708
会計方針の変更を反映した当期首残高	427	427	18	101,975
当期変動額				
準備金から剰余金への振替				-
欠損填補				-
当期純利益				15,327
自己株式の取得				△0
自己株式の処分				-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△47	△47	-	△47
当期変動額合計	△47	△47	-	15,279
当期末残高	379	379	18	117,254

当事業年度(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							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	75,282	50,306	1,194	51,501	△6,266	△6,266	△3,660	116,857	
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	75,282	50,306	1,194	51,501	△6,266	△6,266	△3,660	116,857	
当期変動額									
準備金から剰余金への振替		△5,071	5,071	—				—	
欠損填補			△6,266	△6,266	6,266	6,266		—	
当期純利益					19,422	19,422		19,422	
自己株式の取得							△0	△0	
自己株式の処分								—	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	—	△5,071	△1,194	△6,266	25,688	25,688	△0	19,421	
当期末残高	75,282	45,235	—	45,235	19,422	19,422	△3,660	136,279	

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	379	379	18	117,254
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	379	379	18	117,254
当期変動額				
準備金から剰余金への振替				—
欠損填補				—
当期純利益				19,422
自己株式の取得				△0
自己株式の処分				—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	55	55		55
当期変動額合計	55	55	—	19,477
当期末残高	435	435	18	136,732

6. その他

生産、受注及び販売の状況

(1) 生産実績

当連結会計年度の生産実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	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)	前年同期比 (%)
建築請負事業 (百万円)	54,236	9.3

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2. セグメント間の取引については相殺消去しております。

(2) 受注状況

当連結会計年度における受注状況は、次のとおりであります。

セグメントの名称	総受注高 (百万円)	前年同期比 (%)	受注残高 (百万円)	前年同期比 (%)
建築請負事業	86,439	△1.1	66,347	14.1

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2. セグメント間の取引については相殺消去しております。  
3. 上記以外の事業につきましては、受注の形態を取っておりませんので記載しておりません。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	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)	前年同期比 (%)
賃貸事業 (百万円)	410,552	2.8
建築請負事業 (百万円)	74,160	21.0
シルバー事業 (百万円)	10,798	1.8
ホテルリゾート関連事業 (百万円)	11,427	27.7
報告セグメント計 (百万円)	506,939	5.6
その他 (百万円)	4,485	49.5
合計 (百万円)	511,424	5.8

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2. 当社グループの相手先は、不特定の法人・個人であるため、「主要な販売先」の記載は省略しております。  
3. セグメント間の取引については相殺消去しております。