



平成27年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年5月12日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 コスモスイニシア
コード番号 8844 URL <http://www.cigr.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 経営管理本部 副本部長
定時株主総会開催予定日 平成27年6月23日

(氏名) 高木 嘉幸
(氏名) 岡村 さゆり
有価証券報告書提出予定日 平成27年6月23日
TEL 03-5444-3210

配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無 : 無
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27年3月期の連結業績(平成26年4月1日～平成27年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期	75,620	12.1	1,745	0.3	1,351	△2.5	1,735	37.8
26年3月期	67,441	△21.4	1,739	△32.1	1,386	△34.0	1,259	—

(注) 包括利益 27年3月期 1,773百万円 (35.6%) 26年3月期 1,308百万円 (—%)

	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	%	%	%
27年3月期	51.18	51.18	11.5	1.8	2.3
26年3月期	41.52	17.03	9.2	2.3	2.6

(参考) 持分法投資損益 27年3月期 一百万円 26年3月期 一百万円

(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
27年3月期	82,794	15,929	19.2	469.79
26年3月期	70,754	14,156	20.0	417.49

(参考) 自己資本 27年3月期 15,929百万円 26年3月期 14,156百万円

(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
27年3月期	△5,059	△137	9,259	13,438
26年3月期	△23,682	△229	24,892	9,382

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	%	%
26年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
27年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
28年3月期(予想)	—	0.00	—	7.00	7.00	—	8.2	—

3. 平成28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28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	90,000	19.0	3,500	100.6	3,000	122.0	2,900	67.1	85.53

※ 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 : 無
 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

(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

27年3月期	33,911,219 株	26年3月期	33,911,219 株
27年3月期	3,258 株	26年3月期	2,672 株
27年3月期	33,908,194 株	26年3月期	30,337,428 株

(参考) 個別業績の概要

平成27年3月期の個別業績(平成26年4月1日～平成27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	%
27年3月期	64,332	16.3	1,631	9.4	1,421	6.7	1,883	10.3
26年3月期	55,315	△26.8	1,491	△40.2	1,332	△38.7	1,707	—

	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
27年3月期	55.55	55.55
26年3月期	56.27	23.08

(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	%	百万円	%	円 銭	
27年3月期	69,337	21.4	14,857	21.4	—	—	438.16	
26年3月期	56,686	22.9	12,973	22.9	—	—	382.61	

(参考) 自己資本 27年3月期 14,857百万円 26年3月期 12,973百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(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4ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析(1) 経営成績に関する分析(次期の業績見通し)」をご覧ください。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、平成27年5月19日(火)に機関投資家・アナリスト向け決算説明会を開催いたします。

本説明会資料は、同説明会の開催後、速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
2. 経営方針	7
(1) 会社の経営の基本方針	7
(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題	7
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
4. 連結財務諸表	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
連結損益計算書	11
連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(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
(表示方法の変更)	17
(セグメント情報等)	19
(1株当たり情報)	24
(重要な後発事象)	24

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度の経営成績は、前連結会計年度と比較して、不動産賃貸事業、不動産流通事業におきましては、増収増益となりましたが、不動産販売事業におきましては、リノベーションマンション等の販売が好調に推移した一方で、新築マンションの売上総利益率が低下したこと等から、売上高756億20百万円（前連結会計年度比12.1%増）、営業利益17億45百万円（同0.3%増）、経常利益13億51百万円（同2.5%減）を計上いたしました。

また、今後の業績見通しを勘案し、繰延税金資産の回収可能性を慎重に検討した結果、将来回収可能と見込まれる部分について繰延税金資産を計上したことに伴い法人税等調整額3億96百万円（益）を計上したこと等から、当期純利益17億35百万円（同37.8%増）を計上いたしました。

なお、平成26年11月6日に公表しました連結業績予想との比較におきましては、不動産販売事業において新築マンションの販売が好調に推移し、新築マンションの引渡戸数が増加したことや、不動産賃貸事業及び不動産流通事業においても概ね計画どおりの業績になったことに加え、販売費及び一般管理費の削減が図られたこと等から、連結業績予想を上回る実績となりました。

(単位：百万円)

	平成26年3月期	平成27年3月期	前連結会計年度比	連結業績予想	連結業績予想比
売上高	67,441	75,620	8,178	73,200	2,420
売上総利益	13,685	14,253	568	14,500	△246
販売費及び一般管理費	11,945	12,508	563	13,000	△491
営業利益	1,739	1,745	5	1,500	245
経常利益	1,386	1,351	△34	1,000	351
当期純利益	1,259	1,735	475	1,000	735

報告セグメントの業績は以下のとおりであります。

また、各セグメントのセグメント損益は、営業損益ベースの数値であります。

①不動産販売事業

新築マンション販売におきましては、『イニシア大森』（東京都）、『イニシア文京根津』（東京都）、『イニシア武蔵中原レジデンス』（神奈川県）、『イニシア浦安グランフィールド』（千葉県）等、当連結会計年度の引渡戸数が772戸（前連結会計年度比27戸減）となったこと等により、売上高321億95百万円（同2.2%減）を計上いたしました。

新築一戸建販売におきましては、『コスモアベニュー西新井』（東京都）、『コスモアベニュー八千代台』（千葉県）等、引渡区画数が120区画（同31区画増）となったこと等により、売上高61億85百万円（同19.9%増）を計上いたしました。

リノベーションマンション等販売におきましては、『リノマークス目黒本町』（東京都）を引渡したことや、投資用不動産及び土地の売却等により、売上高73億8百万円（同353.5%増）を計上いたしました。

これらにより不動産販売事業全体におきましては、新築マンションの販売代理収入等を合計した結果、売上高460億94百万円（同14.0%増）、セグメント利益18億70百万円（同12.5%減）を計上いたしました。

なお、新築マンションの売上総利益率は前連結会計年度比3.6%低下の15.2%、新築一戸建の売上総利益率は同2.9%改善の12.8%となり、当連結会計年度末における新築マンション及び新築一戸建の未契約完成在庫は各々74戸（同59戸増）・23区画（同5区画増）であります。

※新築マンションにはタウンハウス、新築一戸建には宅地分譲、リノベーションマンション等には投資用不動産及び土地売却を含んでおります。

※共同事業物件における戸数及び区画数については、事業比率に基づき計算しております。

※売上総利益率の算出に際し、たな卸資産評価損は含めておりません。

<不動産販売事業の業績>

(単位：百万円)

	平成26年3月期	平成27年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	40,435	46,094	5,658	14.0
セグメント利益	2,138	1,870	△268	△12.5

<売上高の内訳>

(単位：百万円)

	平成26年3月期		平成27年3月期		前連結会計年度比		
	販売数量	売上高	販売数量	売上高	販売数量	売上高	増減率(%)
新築マンション(戸)	799	32,906	772	32,195	△27	△711	△2.2
新築一戸建(区画)	89	5,157	120	6,185	31	1,028	19.9
リノベーションマンション等	—	1,611	—	7,308	—	5,697	353.5
その他	—	759	—	404	—	△355	△46.8
合計	—	40,435	—	46,094	—	5,658	14.0

②不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、首都圏におけるサブリース事業を中心に展開し、マンションの受託戸数が8,354戸(同283戸増)となり、新規稼働物件が収益に寄与したことや空室率が低下したこと等により、売上高143億51百万円(同6.8%増)、セグメント利益6億17百万円(同17.6%増)を計上いたしました。

<不動産賃貸事業の業績>

(単位：百万円)

	平成26年3月期	平成27年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	13,443	14,351	907	6.8
セグメント利益	525	617	92	17.6
転貸マンション戸数(戸)	8,071	8,354	283	3.5
空室率(%)	5.1	3.7	△1.4	—

③不動産流通事業

不動産流通事業におきましては、法人仲介及びリテール仲介の取扱高、取扱件数が減少した一方で、中古マンションの買取再販(リニューアル)における引渡戸数が大幅に増加したこと等により、売上高38億82百万円(同171.3%増)、セグメント利益4億42百万円(同246.7%増)を計上いたしました。

<不動産流通事業の業績>

(単位：百万円)

	平成26年3月期	平成27年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	1,430	3,882	2,451	171.3
セグメント利益	127	442	315	246.7
中古マンション引渡戸数(戸)	10	92	82	820.0
仲介取扱高	41,891	36,514	△5,376	△12.8
仲介取扱件数(件)	840	752	△88	△10.5

④その他事業

その他事業におきましては、オーストラリアにおけるホテル・リゾート運営事業の業績が改善した一方で、オフィス移転工事の受注が減少したことや販売費及び一般管理費が増加したこと等により、売上高124億70百万円(同3.9%減)、セグメント利益1億33百万円(同41.8%減)を計上いたしました。

<その他事業の業績>

(単位：百万円)

	平成26年3月期	平成27年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	12,971	12,470	△501	△3.9
セグメント利益	229	133	△95	△41.8

⑤次期の業績見通し

平成28年3月期の業績につきましては、不動産販売事業をはじめ全セグメントにおいて増収となることや新築マンション、新築一戸建の売上総利益率の改善が見込まれること等から、売上高900億円（当連結会計年度比19.0%増）、営業利益35億円（同100.6%増）、経常利益30億円（同122.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益29億円（同67.1%増）を見通しております。

なお、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、当社としてはその実現を約束する趣旨のものではありません。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>

(単位：百万円)

	平成27年3月期実績	平成28年3月期予想	増減
売上高	75,620	90,000	14,379
売上総利益	14,253	18,000	3,746
販売費及び一般管理費	12,508	14,500	1,991
営業利益	1,745	3,500	1,754
経常利益	1,351	3,000	1,648
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,735	2,900	1,164

報告セグメント別業績の見通しは以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	平成27年3月期実績		平成28年3月期予想		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
不動産販売事業	46,094	1,870	55,200	3,200	9,105	1,329
不動産賃貸事業	14,351	617	15,300	600	948	△17
不動産流通事業	3,882	442	7,700	850	3,817	407
その他事業	12,470	133	13,000	300	529	166
連結消去・全社費用	△1,177	△1,319	△1,200	△1,450	△22	△130
合計	75,620	1,745	90,000	3,500	14,379	1,754

<不動産販売事業の内訳>

(単位：百万円)

	平成27年3月実績		平成28年3月期予想		増減	
	販売数量	売上高	販売数量	売上高	販売数量	売上高
新築マンション(戸)	772	32,195	971	42,000	199	9,804
新築一戸建(区画)	120	6,185	102	7,000	△18	814
リノベーションマンション等	—	7,308	—	6,000	—	△1,308
その他	—	404	—	200	—	△204
合計	—	46,094	—	55,200	—	9,105

<新築マンション及び新築一戸建の販売状況>

(平成27年3月31日現在)

	引渡予定	契約済	契約進捗率(%)
新築マンション(戸)	971	167	17.2
新築一戸建(区画)	102	9	8.8

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産に関する分析

当連結会計年度末の資産、負債、純資産及び主要経営指標

(単位：百万円)

	平成26年3月期	平成27年3月期	前連結会計年度末比
総資産	70,754	82,794	12,039
総負債	56,597	66,864	10,266
純資産	14,156	15,929	1,773
自己資本比率(%)	20.0	19.2	△0.8
ネット有利子負債	21,940	24,652	2,711
ネットD/Eレシオ(倍)	1.5	1.5	△0.0
総資本回転率(回)	1.1	1.0	△0.1

※ ネットD/Eレシオ：(有利子負債－現預金)÷自己資本

※ 総資本回転率：売上高÷期首・期末平均総資産

当連結会計年度末の資産合計は827億94百万円となり、前連結会計年度末比120億39百万円増加いたしました。これは主に現金及び預金が増加したことや、新築マンション及び新築一戸建の事業用地、中古マンション等の取得が進んだことにより、販売用不動産、仕掛販売用不動産が増加したことなどによるものです。

なお、当連結会計年度末の仕入契約済の保有在庫数は、新築マンション2,177戸(売上高906億円相当)、新築一戸建338区画(売上高234億円相当)、中古マンション236戸(売上高66億円相当)となっております。

当連結会計年度末の負債合計は668億64百万円となり、前連結会計年度末比102億66百万円増加いたしました。これは主に支払手形及び買掛金や短期借入金が増加したことによるものです。

当連結会計年度末の純資産合計は159億29百万円となり、自己資本比率は19.2%となりました。

②キャッシュ・フローの状況に関する分析

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、134億38百万円となりました。

[前連結会計年度末は93億82百万円]

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

主に仕入れ債務が19億45百万円増加した一方で、新築マンション及び新築一戸建の事業用地や中古マンションの仕入れが順調に進んだことにより、たな卸資産が82億20百万円増加したことから、50億59百万円の資金の減少となりました。[前連結会計年度は236億82百万円の減少]

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

主に有形固定資産の取得による支出が80百万円となったことから、1億37百万円の資金の減少となりました。

[前連結会計年度は2億29百万円の減少]

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

主に事業用地の仕入れに伴う資金調達により、短期借入金が62億10百万円増加したことや、不動産特定共同事業出資受入による収入が26億円あったことから、92億59百万円の資金の増加となりました。

[前連結会計年度は248億92百万円の増加]

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	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
自己資本比率 (%)	24.7	27.2	20.0	19.2
時価ベースの自己資本比率 (%)	12.0	17.0	21.2	24.9
債務償還年数 (年)	1.5	0.7	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	19.0	17.0	—	—

※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：普通株式時価総額÷総資産

※債務償還年数：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。

2. 普通株式時価総額は、期末株価終値及び自己株式を除く期末発行済株式数より計算しております。

3. 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。

4. 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。

5. 利払いは、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。

※債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、平成26年3月期及び平成27年3月期は営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。なお、当社グループ（当社及び当社の関係会社）における不動産販売事業の特性として、営業活動によるキャッシュ・フローが每期大きく変動する可能性があります。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、企業価値の向上と株主の皆様に対する利益還元を経営上の最重要課題と認識しておりますが、内部留保を図ることにより財務体質を改善し、今後の事業展開に備えることといたしたく、誠に遺憾ではございますが、当期の配当につきましては、無配とさせていただきます。

今後の配当政策につきましては、株主各位に対する利益還元と継続的な成長に必要となる内部留保の充実を考慮しつつ、安定した配当の実施に努めてまいります。

また、毎事業年度における配当につきましては、期末配当金として年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としており、中期経営計画の最終年度である次期（平成28年3月期）におきましては、通期の連結業績見通しを考慮し、期末配当金として1株当たり7円の復配を予定しております。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、昭和49年に創業し、これまでに10万戸を超える新築マンションをはじめ、新築一戸建やリノベーションマンションを供給する等、商品・サービスの提供を通じて「すべての判断の軸をお客さまに置き、住まいに関する様々なご要望に総合的に応えたい。」という思いを培ってまいりました。

そして、企業理念として「Next Value For The Customer」を掲げ、今後もお客さまの求める次の価値を創り出すことに真摯に取り組むとともに、当社並びにグループ会社である株式会社コスモモア等と一丸となって、新築マンション・新築一戸建販売に加え、中古不動産の再生にも積極的に取り組み、賃貸、仲介、工事請負等での事業展開を通じて、より良い都市生活環境の創造に取り組んでまいります。

(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題

今後の日本経済は、雇用・所得環境の改善が消費拡大を後押しし、景気浮揚効果が期待される中、不動産市況におきましても、不動産投資市場・不動産流通市場を中心に堅調に推移するものと考えておりますが、新築マンション・新築一戸建市場におきましては、好不調の二極化傾向が見られることから、事業エリアの選定には一層の注意が必要となり、また商品企画にも価値創造努力が必要となるものと認識しております。

このような事業環境のもと、当社は、中期経営計画に定めた基本方針に則り、より良い都市生活環境の実現を目指し、あらゆるビジネス機会において、「お客さまに求められる、次の価値をつくる」ことに注力し、企業価値の向上を目指してまいります。

<基本方針>

■アセットビジネス～住宅分譲（新築・再生）＋投資用不動産（新規開発・再生）

『優位性を追求した適正規模による事業展開で収益性の向上を目指す』

- ・入札に依存しない事業用地・再生案件の取得に注力
- ・中古住宅ストックの再生・バリューアップ・再開発事業にも積極的に取り組む
- ・多様化するニーズに応える商品・サービスの進化、拡張を継続
- ・ビジネスモデル改革を促進し、営業利益率の改善・向上を目指す

■ノンアセットビジネス～賃貸（サブリース）＋不動産流通＋工事関連他

『既存事業の飛躍的な成長・拡張と新規・派生ビジネスの創造を推進する』～業務提携及びM&A手法も活用

- ・賃貸（サブリース）・不動産流通等、既存事業の飛躍的な成長・拡張を目指す
- ・革新性を持った新規・派生ビジネスを創造する
- ・売上拡大と営業利益率の向上を目指す

<中期経営計画の進捗状況>

中期経営計画において目標とする経営指標は以下のとおりであり、計画期間累計において同計画を上回る見込みであります。

(単位：百万円)

	平成26年3月期		平成27年3月期		平成28年3月期		計画期間累計	
	中期経営計画	実績	中期経営計画	実績	中期経営計画	今回見通し	中期経営計画	今回見通し
売上高	66,500	67,441	78,000	75,620	88,000	90,000	232,500	233,062
営業利益	1,000	1,739	1,100	1,745	4,000	3,500	6,100	6,984
経常利益	650	1,386	700	1,351	3,600	3,000	4,950	5,737
当期純利益	600	1,259	600	1,735	3,500	2,900	4,700	5,895

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及び企業間の比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,382	13,438
受取手形及び売掛金	3,179	2,700
販売用不動産	10,643	14,487
仕掛販売用不動産	28,161	32,458
その他のたな卸資産	160	245
繰延税金資産	370	764
その他	3,023	2,848
貸倒引当金	△77	△67
流動資産合計	54,843	66,875
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	379	393
減価償却累計額	△270	△303
建物及び構築物(純額)	109	90
その他	905	829
減価償却累計額	△579	△547
その他(純額)	326	282
有形固定資産合計	435	372
無形固定資産		
投資その他の資産	207	209
長期貸付金	10,934	11,538
繰延税金資産	9	10
その他	4,364	3,826
貸倒引当金	△39	△39
投資その他の資産合計	15,268	15,336
固定資産合計	15,911	15,918
資産合計	70,754	82,794

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,346	5,300
短期借入金	16,544	22,757
1年内返済予定の長期借入金	710	7,248
1年内返済予定の関係会社長期借入金	4,644	—
未払法人税等	80	35
賞与引当金	458	372
役員賞与引当金	30	25
不動産特定共同事業出資受入金	—	900
その他	10,772	9,357
流動負債合計	36,586	45,998
固定負債		
長期借入金	9,398	5,828
関係会社長期借入金	—	2,255
海外事業撤退損失引当金	7,906	8,317
不動産特定共同事業出資受入金	—	1,700
その他	2,706	2,764
固定負債合計	20,010	20,865
負債合計	56,597	66,864
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,724	5,724
利益剰余金	4,887	6,623
自己株式	△1	△1
株主資本合計	15,610	17,345
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	0	1
為替換算調整勘定	△1,455	△1,417
その他の包括利益累計額合計	△1,454	△1,416
純資産合計	14,156	15,929
負債純資産合計	70,754	82,794

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
売上高	67,441	75,620
売上原価	53,756	61,366
売上総利益	13,685	14,253
販売費及び一般管理費	11,945	12,508
営業利益	1,739	1,745
営業外収益		
受取利息	2	2
設備賃貸料	39	44
その他	16	20
営業外収益合計	57	67
営業外費用		
支払利息	281	374
株式交付費	43	—
資金調達費用	62	69
その他	23	17
営業外費用合計	411	461
経常利益	1,386	1,351
特別利益		
固定資産売却益	2	3
特別利益合計	2	3
特別損失		
固定資産除却損	5	4
海外事業撤退損失引当金繰入額	372	—
特別損失合計	378	4
税金等調整前当期純利益	1,009	1,350
法人税、住民税及び事業税	82	11
法人税等調整額	△332	△396
法人税等合計	△249	△384
少数株主損益調整前当期純利益	1,259	1,735
当期純利益	1,259	1,735

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	1,259	1,735
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△0	0
為替換算調整勘定	48	37
その他の包括利益合計	48	38
包括利益	1,308	1,773
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,308	1,773

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	5,000	5,985	3,628	△0	14,612
当期変動額					
新株の発行	4,750	4,750			9,500
資本金から剰余金への振替	△4,750	4,750			—
剰余金の配当		△611			△611
当期純利益			1,259		1,259
自己株式の取得				△9,150	△9,150
自己株式の消却		△9,150		9,150	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△261	1,259	△0	998
当期末残高	5,000	5,724	4,887	△1	15,610

	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	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	0	△1,503	△1,502	13,109
当期変動額				
新株の発行				9,500
資本金から剰余金への振替				—
剰余金の配当				△611
当期純利益				1,259
自己株式の取得				△9,150
自己株式の消却				—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△0	48	48	48
当期変動額合計	△0	48	48	1,046
当期末残高	0	△1,455	△1,454	14,156

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(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	5,000	5,724	4,887	△1	15,610
当期変動額					
新株の発行					—
資本金から剰余金への振替					—
剰余金の配当					—
当期純利益			1,735		1,735
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の消却					—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	—	1,735	△0	1,735
当期末残高	5,000	5,724	6,623	△1	17,345

	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	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	0	△1,455	△1,454	14,156
当期変動額				
新株の発行				—
資本金から剰余金への振替				—
剰余金の配当				—
当期純利益				1,735
自己株式の取得				△0
自己株式の消却				—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	0	37	38	38
当期変動額合計	0	37	38	1,773
当期末残高	1	△1,417	△1,416	15,929

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
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	1,009	1,350
減価償却費	227	223
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△6	△13
賞与引当金の増減額(△は減少)	160	△85
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	30	△4
海外事業撤退損失引当金の増減額(△は減少)	372	—
受取利息及び受取配当金	△4	△5
支払利息	281	374
売上債権の増減額(△は増加)	△1,547	490
たな卸資産の増減額(△は増加)	△20,991	△8,220
差入保証金の増減額(△は増加)	△84	528
仕入債務の増減額(△は減少)	1,177	1,945
預り金の増減額(△は減少)	△3,193	824
その他	△880	△1,974
小計	△23,449	△4,566
利息及び配当金の受取額	5	2
利息の支払額	△278	△377
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	40	△119
営業活動によるキャッシュ・フロー	△23,682	△5,059
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△140	△80
貸付けによる支出	△63	△35
貸付金の回収による収入	1	2
その他	△26	△23
投資活動によるキャッシュ・フロー	△229	△137
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)	15,280	6,210
長期借入れによる収入	13,828	7,342
長期借入金の返済による支出	△3,885	△6,873
不動産特定共同事業出資受入による収入	—	2,600
株式の発行による収入	9,456	—
優先株式の取得による支出	△9,150	—
配当金の支払額	△611	—
その他	△25	△20
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,892	9,259
現金及び現金同等物に係る換算差額	6	△5
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	988	4,056
現金及び現金同等物の期首残高	8,394	9,382
現金及び現金同等物の期末残高	9,382	13,438

(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)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 8社

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社 なし

(2) 持分法を適用していない関連会社(株式会社ラムザ都市開発)は、当期純利益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

在外連結子会社の決算日は12月31日であり、連結財務諸表の作成にあたり、同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うこととしております。以上を除いた連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

②デリバティブ

時価法

③たな卸資産

主として個別法による原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①賃貸用有形固定資産

定額法

②上記以外の有形固定資産(リース資産を除く)

主として定率法

③自社利用のソフトウェア

主として社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法

④上記以外の無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

⑤リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

債権の貸倒れに備えるため、一般債権については主として貸倒実績率により、貸倒懸念債権等については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

②賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

③役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

④海外事業撤退損失引当金

海外事業撤退に係る損失に備えるため、負担見込額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

- ・当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事
工事進行基準
(工事の進捗率の見積りは原価比例法)
- ・その他の工事
工事完成基準

(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外連結子会社の資産負債及び費用収益は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理

なお、金利スワップの特例処理の要件を満たすものについては、当該処理を採用しております。

②ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	金利スワップ
ヘッジ対象	借入金

③ヘッジ方針

負債に係る金利変動リスクを回避するためにデリバティブ取引を利用しております。なお、投機目的によるデリバティブ取引は行わない方針であります。

④ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象の相場変動またはキャッシュ・フロー変動とヘッジ手段の相場変動またはキャッシュ・フロー変動との累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判定しております。ただし特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、その判定をもって有効性評価の判定に代えております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

①消費税等の会計処理方法

税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用として処理しております。

②連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「投資その他の資産」の「差入保証金」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「投資その他の資産」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「投資その他の資産」の「差入保証金」に表示していた4,068百万円は、「投資その他の資産」の「その他」として組み替えております。

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「流動負債」の「未払金」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「流動負債」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「未払金」に表示していた5,318百万円は、「流動負債」の「その他」として組み替えております。

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「流動負債」の「預り金」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「流動負債」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「預り金」に表示していた2,585百万円は、「流動負債」の「その他」として組み替えております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

1. 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、最高経営意思決定機関が、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。

当社グループは、当社をはじめとする事業会社によって構成されており、各事業会社は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業展開を行っております。

したがって、当社グループは、各事業会社を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産販売事業」「不動産賃貸事業」「不動産流通事業」「その他事業」の4つを報告セグメントとしております。

「不動産販売事業」は、新築マンション、新築一戸建、タウンハウス及びリノベーションマンション販売並びに新築マンションの販売代理等を行っております。「不動産賃貸事業」は、マンション及びオフィスビル等の転貸(サブリース)等を行っております。「不動産流通事業」は、マンション及び事業用等の土地・建物の仲介、中古マンションの買取再販並びに不動産に関するコンサルティング等を行っております。「その他事業」は、子会社におけるオフィス移転改修工事、マンションギャラリーの設営、スチールハウスの建設、住宅及びオフィスビル等のリフォーム・コーディネート、オーストラリアにおいてホテル・リゾート運営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の基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高及び振替高は、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

(単位：百万円)

	報告セグメント				合計
	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	不動産 流通事業	その他 事業	
売上高					
外部顧客への売上高	40,435	13,396	1,430	12,178	67,441
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	47	—	792	840
計	40,435	13,443	1,430	12,971	68,281
セグメント利益	2,138	525	127	229	3,021
セグメント資産	39,753	2,894	3,164	16,245	62,058
その他の項目					
減価償却費	41	37	16	106	201
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	7	6	8	157	179

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:百万円)

売上高	
報告セグメント計	68,281
セグメント間取引消去	△840
連結財務諸表の売上高	67,441

(単位:百万円)

利益	
報告セグメント計	3,021
セグメント間取引消去	3
全社費用(注)	△1,284
連結財務諸表の営業利益	1,739

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での一般管理費であります。

(単位:百万円)

資産	
報告セグメント計	62,058
セグメント間取引消去	△701
全社資産(注)	9,397
連結財務諸表の資産合計	70,754

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

(単位:百万円)

その他の項目	報告セグメント	調整額(注)	連結財務諸表計上額
減価償却費	201	19	221
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	179	1	181

(注) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での本社等に係る設備投資額であります。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

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、最高経営意思決定機関が、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。

当社グループは、当社をはじめとする事業会社によって構成されており、各事業会社は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業展開を行っております。

したがって、当社グループは、各事業会社を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産販売事業」「不動産賃貸事業」「不動産流通事業」「その他事業」の4つを報告セグメントとしております。

「不動産販売事業」は、新築マンション、新築一戸建、タウンハウス及びリノベーションマンション販売並びに新築マンションの販売代理等を行っております。「不動産賃貸事業」は、マンション及びオフィスビル等の転貸(サブリース)等を行っております。「不動産流通事業」は、マンション及び事業用等の土地・建物の仲介、中古マンションの買取再販並びに不動産に関するコンサルティング等を行っております。「その他事業」は、子会社におけるオフィス移転改修工事、マンションギャラリーの設営、スチールハウスの建設、住宅及びオフィスビル等のリフォーム・コーディネート、オーストラリアにおいてホテル・リゾート運営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の基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高及び振替高は、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

(単位：百万円)

	報告セグメント				合計
	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	不動産 流通事業	その他 事業	
売上高					
外部顧客への売上高	46,094	14,303	3,882	11,340	75,620
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	47	—	1,129	1,177
計	46,094	14,351	3,882	12,470	76,797
セグメント利益	1,870	617	442	133	3,064
セグメント資産	46,382	2,971	4,609	15,887	69,850
その他の項目					
減価償却費	33	37	14	118	203
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	7	1	5	137	152

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:百万円)

売上高	
報告セグメント計	76,797
セグメント間取引消去	△1,177
連結財務諸表の売上高	75,620

(単位:百万円)

利益	
報告セグメント計	3,064
セグメント間取引消去	△36
全社費用(注)	△1,283
連結財務諸表の営業利益	1,745

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での一般管理費であります。

(単位:百万円)

資産	
報告セグメント計	69,850
セグメント間取引消去	△871
全社資産(注)	13,815
連結財務諸表の資産合計	82,794

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

(単位:百万円)

その他の項目	報告セグメント	調整額(注)	連結財務諸表計上額
減価償却費	203	14	218
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	152	2	155

(注) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での本社等に係る設備投資額であります。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

「セグメント情報 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」に同様の情報を記載しているため、製品及びサービスごとの情報の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の金額は、連結損益計算書の売上高の90%超であるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

(単位: 百万円)

日本	オーストラリア	合計
230	204	435

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

「セグメント情報 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」に同様の情報を記載しているため、製品及びサービスごとの情報の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の金額は、連結損益計算書の売上高の90%超であるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

(単位: 百万円)

日本	オーストラリア	合計
159	212	372

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

【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25年4月1日 至 平成26年3月31日)及び当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

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25年4月1日 至 平成26年3月31日)及び当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

該当事項はありません。

【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25年4月1日 至 平成26年3月31日)及び当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
1株当たり純資産額(円)	417.49	469.79
1株当たり当期純利益金額(円)	41.52	51.18
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額(円)	17.03	51.18

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(百万円)	1,259	1,735
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	1,259	1,735
普通株式に係る期中平均株式数(株)	30,337,428	33,908,194
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整金額(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	43,640,898	—
(うち第1種優先株式(株))	(43,640,898)	(—)
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 第3回新株予約権 27個 第4回新株予約権 21個 第5回新株予約権 16個 第6回新株予約権 2,096個	新株予約権 第3回新株予約権 27個 第4回新株予約権 21個 第5回新株予約権 16個 第6回新株予約権 2,070個

(重要な後発事象)

該当事項はありません。