



平成28年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28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

(氏名) 高木 嘉幸

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 経営管理本部 副本部長

(氏名) 岡村 さゆり

TEL 03-5444-3210

定時株主総会開催予定日 平成28年6月23日

配当支払開始予定日

平成28年6月24日

有価証券報告書提出予定日 平成28年6月23日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年3月期の連結業績(平成27年4月1日～平成28年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年3月期	87,022	15.1	3,480	99.4	2,959	119.0	3,639	109.7
27年3月期	75,620	12.1	1,745	0.3	1,351	△2.5	1,735	37.8

(注) 包括利益 28年3月期 3,540百万円 (99.6%) 27年3月期 1,773百万円 (35.6%)

	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	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
28年3月期	円 銭 107.33	円 銭 —	% 20.6	% 3.2	% 4.0
27年3月期	51.18	—	11.5	1.8	2.3

(参考) 持分法投資損益 28年3月期 △1百万円 27年3月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
28年3月期	百万円 102,293	百万円 19,470	% 19.0	円 銭 574.21
27年3月期	82,794	15,929	19.2	469.79

(参考) 自己資本 28年3月期 19,470百万円 27年3月期 15,929百万円

(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
28年3月期	百万円 △17,434	百万円 △1,032	百万円 18,201	百万円 13,124
27年3月期	△5,059	△137	9,259	13,438

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			
27年3月期	円 銭 —	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
28年3月期	—	0.00	—	7.00	7.00	237	6.5	1.3
29年3月期(予想)	—	0.00	—	7.00	7.00		8.8	

3. 平成29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	90,000	3.4	3,700	6.3	3,000	1.4	2,700	△25.8	79.63

※ 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14ページ「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)

- 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

28年3月期	33,911,219 株	27年3月期	33,911,219 株
28年3月期	3,527 株	27年3月期	3,258 株
28年3月期	33,907,799 株	27年3月期	33,908,194 株

(参考) 個別業績の概要

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	74,752	16.2	2,979	82.7	2,664	87.5	3,439	82.6
27年3月期	64,332	16.3	1,631	9.4	1,421	6.7	1,883	10.3

	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	
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
28年3月期	101.45	—	—	—
27年3月期	55.55	—	—	—

(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	百万円	%	円 銭	円 銭	
28年3月期	89,105	18,297	18,297	14,857	20.5	539.61	438.16	
27年3月期	69,337	14,857	14,857	—	21.4	—	—	

(参考) 自己資本 28年3月期 18,297百万円 27年3月期 14,857百万円

※ 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28年5月19日(木)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	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
2. 経営方針	6
(1) 会社の経営の基本方針	6
(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	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	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(会計方針の変更)	14
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	14
(セグメント情報等)	16
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	20

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、不動産販売事業を始め全セグメントで増収となり、売上総利益率が改善したこと等により、売上高870億22百万円（前連結会計年度比15.1%増）、営業利益34億80百万円（同99.4%増）、経常利益29億59百万円（同119.0%増）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等から、親会社株主に帰属する当期純利益36億39百万円（同109.7%増）を計上いたしました。

なお、中期経営計画（平成26年3月期～平成28年3月期）の経営指標との比較におきましては、計画期間累計の利益面において同計画を上回る実績となりました。

(単位：百万円)

	平成27年3月期	平成28年3月期	前連結会計年度比	増減率 (%)
売上高	75,620	87,022	11,401	15.1
売上総利益	14,253	17,145	2,892	20.3
販売費及び一般管理費	12,508	13,665	1,157	9.2
営業利益	1,745	3,480	1,735	99.4
経常利益	1,351	2,959	1,608	119.0
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,735	3,639	1,903	109.7

(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	実績	中期 経営計画	実績
売上高	66,500	67,441	78,000	75,620	88,000	87,022	232,500	230,084
営業利益	1,000	1,739	1,100	1,745	4,000	3,480	6,100	6,965
経常利益	650	1,386	700	1,351	3,600	2,959	4,950	5,697
親会社株主に帰属する 当期純利益	600	1,259	600	1,735	3,500	3,639	4,700	6,634

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、『イニシア江古田』（東京都）、『イニシア武蔵新城ハウス』（神奈川県）、『グランコスモ武蔵浦和』（埼玉県）、『イニシア船橋夏見』（千葉県）等、当連結会計年度の引渡戸数が896戸（前連結会計年度比124戸増）となったこと等により、売上高397億59百万円（同23.5%増）を計上いたしました。

新築一戸建販売におきましては、『グランフォーラム溝の口』（神奈川県）、『コスモアベニュー北浦和 見晴らしの街』（埼玉県）等、引渡区画数が90区画（同30区画減）となったこと等により、売上高54億80百万円（同11.4%減）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、『リノグラン東林間アリーナ』（神奈川県）を引渡したことや、投資用不動産6棟及び土地の売却等により、売上高73億8百万円（同0.0%減）を計上いたしました。

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528億57百万円（同14.7%増）、セグメント利益28億35百万円（同51.6%増）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5.2ポイント改善の20.4%、新築一戸建の売上総利益率は同2.6ポイント改善の15.4%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242戸（同168戸増）・25区画（同2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27年3月期	平成28年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	46,094	52,857	6,763	14.7
セグメント利益	1,870	2,835	965	51.6

<売上高の内訳>

(単位:百万円)

	平成27年3月期		平成28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)	772	32,195	896	39,759	124	7,564	23.5
新築一戸建(区画)	120	6,185	90	5,480	△30	△705	△11.4
リノベーションマンション等	—	7,308	—	7,308	—	△0	△0.0
その他	—	404	—	308	—	△95	△23.6
合計	—	46,094	—	52,857	—	6,763	14.7

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8,980戸(同626戸増)となり、新規稼働物件が収益に寄与した一方で、営業費用が増加したこと等により、売上高149億80百万円(同4.4%増)、セグメント利益5億57百万円(同9.8%減)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27年3月期	平成28年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	14,351	14,980	629	4.4
セグメント利益	617	557	△60	△9.8
転貸マンション戸数(戸)	8,354	8,980	626	7.5
空室率(%)	3.7	4.4	0.7	—

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が増加したことや中古マンション買取再販(リニューアル)事業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69億10百万円(同78.0%増)、セグメント利益9億28百万円(同109.6%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27年3月期	平成28年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	3,882	6,910	3,028	78.0
セグメント利益	442	928	485	109.6
中古マンション引渡戸数(戸)	92	159	67	72.8
仲介取扱高	36,514	42,577	6,062	16.6
仲介取扱件数(件)	752	805	53	7.0

④その他事業

その他事業におきましては、オフィス改修工事の受注が好調に推移したことや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こと等により、売上高133億38百万円(同7.0%増)、セグメント利益4億77百万円(同258.2%増)を計上いたしました。

<その他事業の業績>

(単位:百万円)

	平成27年3月期	平成28年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	12,470	13,338	868	7.0
セグメント利益	133	477	344	258.2

⑤次期の業績見通し

平成29年3月期の業績につきましては、売上高900億円（当連結会計年度比3.4%増）、営業利益37億円（同6.3%増）、経常利益30億円（同1.4%増）、親会社株式に帰属する当期純利益27億円（同25.8%減）を見通しております。

<業績予想>

(単位：百万円)

	平成28年3月期実績	平成29年3月期予想	増減
売上高	87,022	90,000	2,977
売上総利益	17,145	19,000	1,854
販売費及び一般管理費	13,665	15,300	1,634
営業利益	3,480	3,700	219
経常利益	2,959	3,000	40
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,639	2,700	△939

※本日別途、「2016年3月期 決算説明資料」を開示しておりますので、併せてご覧ください。

(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27年3月期	平成28年3月期	前連結会計年度末比
総資産	82,794	102,293	19,499
総負債	66,864	82,823	15,959
純資産	15,929	19,470	3,540
自己資本比率(%)	19.2	19.0	△0.2
ネット有利子負債	24,652	39,036	14,384
ネットD/Eレシオ(倍)	1.5	2.0	0.5

※ ネット D / E レシオ : (有利子負債－現預金) ÷ 自己資本

当連結会計年度末の資産合計は1,022億93百万円となり、前連結会計年度末比194億99百万円増加いたしました。これは主に中古マンションや投資用不動産等の取得が進んだことにより、販売用不動産が増加したことによるものです。

当連結会計年度末の負債合計は828億23百万円となり、前連結会計年度末比159億59百万円増加いたしました。これは主に長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194億70百万円となり、自己資本比率は19.0%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、131億24百万円となりました。

〔前連結会計年度末は134億38百万円〕

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

主に中古マンションや投資用不動産等の取得が進んだことにより、たな卸資産が183億88百万円増加したことから、174億34百万円の資金の減少となりました。〔前連結会計年度は50億59百万円の減少〕

(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2億42百万円、投資有価証券の取得による支出が6億44百万円あったことから、10億32百万円の資金の減少となりました。〔前連結会計年度は1億37百万円の減少〕

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

主にたな卸資産の取得に伴う資金調達により、長期借入れによる収入が238億14百万円あったことや、不動産特定共同事業出資受入による収入が48億円あったことから、182億1百万円の資金の増加となりました。〔前連結会計年度は92億59百万円の増加〕

(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(%)	27.2	20.0	19.2	19.0
時価ベースの自己資本比率(%)	17.0	21.2	24.9	14.4
債務償還年数(年)	0.7	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	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。

※平成26年3月期、平成27年3月期及び平成28年3月期の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、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・フローが毎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さま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、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な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。

なお、当社は、取締役会の決議により中間配当を行うことができる旨を定款に定めておりますが、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ます。

当期（平成28年3月期）の配当につきましては、期初公表通り、期末配当金として1株当たり7円の復配といたします。また、次期（平成29年3月期）の配当につきましても、通期の業績見通しを考慮し、期末配当金として1株当たり7円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。」という想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、多様化・変化するお客さまニーズに対応した商品の提供を通じて、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、4月に発生した熊本地震や海外市場の景気後退懸念要因など景気下振れリスクを抱えた状況の中、政府による補正予算の編成や成長戦略の実行等により一進一退の状況が続くと考えております。

不動産市況におきましても、新築マンションの販売価格の上昇がピークに近づいており、先行きは不透明で楽観視できない状況であることから、事業エリアの選定や商品企画における価値創造努力がより一層必要となるものと認識しております。

また、今後の社会環境課題として、既存不動産のストック増加、老朽化対策に加え、少子高齢化や女性の社会進出の促進等、様々な変化への対応が必要と考えております。

このような事業環境のもと、当社は、今後の経営基盤の強化と成長戦略のさらなる実践を主要テーマに掲げた「中期経営計画2018」を策定いたしました。

今後におきましては、「中期経営計画2018」における基本方針に則り、より良い都市生活環境の実現を目指し、次の価値を創造し続けてまいります。

<「中期経営計画2018」における基本方針>

- 経営基盤の強化
- 成長戦略のさらなる実践
多様化するニーズに対応する商品・サービス展開
事業ポートフォリオの変革の推進

■レジデンシャル事業

- ・新築分譲の深耕・中古ストック再生の強化拡大・リノベーション工事・入居後サービス拡張
→お客さまに豊富な選択メニュー／サービスを提供
- ・アクティブシニア向け住宅供給・入居後サービスを進化・拡張
- ・大和ハウスグループと連携した建替え・再開発事業への取り組み

■ソリューション事業

- ・プロのコンサルタント集団として、事業用不動産に関するあらゆるソリューションをワンストップで提供
- ・投資用不動産開発に加え、中古ストック再生を強化拡大

■工事・海外・新規事業

- ・工事事業強化
既存事業の拡張に加え、「大規模修繕工事」強化
- ・大和ハウスグループと連携したオーストラリアでの住宅開発継続
- ・インバウンド宿泊需要に対応した新規ビジネス展開

<「中期経営計画2018」における目標とする経営指標>

- 2018年度（平成31年3月期）：売上高1,050億円 営業利益50億円
- 2018年度末（平成31年3月期末）：ネットD/Eレシオ1.5倍（ネット有利子負債430億円、純資産290億円）

※本日別途、「中期経営計画2018」を開示しておりますので、併せてご覧ください。

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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,438	13,124
受取手形及び売掛金	2,700	2,437
販売用不動産	14,487	36,056
仕掛販売用不動産	32,458	29,247
その他のたな卸資産	245	266
繰延税金資産	764	1,152
その他	2,848	3,279
貸倒引当金	△67	△50
流動資産合計	66,875	85,513
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	393	429
減価償却累計額	△303	△301
建物及び構築物(純額)	90	127
その他	829	921
減価償却累計額	△547	△570
その他(純額)	282	351
有形固定資産合計	372	479
無形固定資産		
投資その他の資産	209	191
長期貸付金	11,538	10,411
繰延税金資産	10	844
その他	3,826	4,893
貸倒引当金	△39	△39
投資その他の資産合計	15,336	16,110
固定資産合計	15,918	16,780
資産合計	82,794	102,293

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,300	5,021
短期借入金	22,757	24,331
1年内返済予定の長期借入金	7,248	6,724
1年内返済予定の関係会社長期借入金	—	2,021
未払法人税等	35	593
賞与引当金	372	480
役員賞与引当金	25	30
不動産特定共同事業出資受入金	900	6,500
その他	9,357	7,437
流動負債合計	45,998	53,141
固定負債		
長期借入金	5,828	19,082
関係会社長期借入金	2,255	—
海外事業撤退損失引当金	8,317	7,455
不動産特定共同事業出資受入金	1,700	—
その他	2,764	3,144
固定負債合計	20,865	29,682
負債合計	66,864	82,823
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	6,623	10,262
自己株式	△1	△1
株主資本合計	17,345	20,985
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1	—
為替換算調整勘定	△1,417	△1,515
その他の包括利益累計額合計	△1,416	△1,515
純資産合計	15,929	19,470
負債純資産合計	82,794	102,293

(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	75,620	87,022
売上原価	61,366	69,876
売上総利益	14,253	17,145
販売費及び一般管理費	12,508	13,665
営業利益	1,745	3,480
営業外収益		
受取利息	2	3
設備賃貸料	44	54
その他	20	13
営業外収益合計	67	70
営業外費用		
支払利息	374	388
資金調達費用	69	119
持分法による投資損失	—	1
為替差損	—	62
その他	17	19
営業外費用合計	461	591
経常利益	1,351	2,959
特別利益		
固定資産売却益	3	1
投資有価証券売却益	—	1
特別利益合計	3	2
特別損失		
固定資産除却損	4	2
特別損失合計	4	2
税金等調整前当期純利益	1,350	2,958
法人税、住民税及び事業税	11	540
法人税等調整額	△396	△1,220
法人税等合計	△384	△680
当期純利益	1,735	3,639
親会社株主に帰属する当期純利益	1,735	3,639

(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	1,735	3,639
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	0	△1
為替換算調整勘定	37	△97
その他の包括利益合計	38	△98
包括利益	1,773	3,540
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,773	3,540

(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	5,000	5,724	4,887	△1	15,610
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益			1,735		1,735
自己株式の取得				△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	—	—	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				
親会社株主に帰属する当期純利益				1,735
自己株式の取得				△0
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

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	5,000	5,724	6,623	△1	17,345
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益			3,639		3,639
自己株式の取得				△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	—	—	3,639	△0	3,639
当期末残高	5,000	5,724	10,262	△1	20,985

	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	1	△1,417	△1,416	15,929
当期変動額				
親会社株主に帰属する当期純利益				3,639
自己株式の取得				△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1	△97	△98	△98
当期変動額合計	△1	△97	△98	3,540
当期末残高	—	△1,515	△1,515	19,470

(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)
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	1,350	2,958
減価償却費	223	186
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△13	△10
賞与引当金の増減額(△は減少)	△85	107
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△4	5
受取利息及び受取配当金	△5	△6
支払利息	374	388
持分法による投資損益(△は益)	—	1
売上債権の増減額(△は増加)	490	238
たな卸資産の増減額(△は増加)	△8,220	△18,388
仕入債務の増減額(△は減少)	1,945	△261
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△1
差入保証金の増減額(△は増加)	528	△104
預り金の増減額(△は減少)	824	△1,608
その他	△1,974	△587
小計	△4,566	△17,082
利息及び配当金の受取額	2	6
利息の支払額	△377	△389
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△119	30
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,059	△17,434
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	△80	△242
投資有価証券の取得による支出	—	△644
投資有価証券の売却による収入	—	2
貸付けによる支出	△35	△77
貸付金の回収による収入	2	10
その他	△23	△80
投資活動によるキャッシュ・フロー	△137	△1,032
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)	6,210	1,576
長期借入れによる収入	7,342	23,814
長期借入金の返済による支出	△6,873	△11,082
不動産特定共同事業出資受入れによる収入	2,600	4,800
不動産特定共同事業出資返還による支出	—	△900
その他	△20	△8
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,259	18,201
現金及び現金同等物に係る換算差額	△5	△48
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	4,056	△313
現金及び現金同等物の期首残高	9,382	13,438
現金及び現金同等物の期末残高	13,438	13,124

(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)

(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。

(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 9社

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社の数 1社

(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. 会計方針に関する事項

(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貸貸用有形固定資産
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、その判定を持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。

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

前連結会計年度(自平成26年4月1日至平成27年3月31日)

1. 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(リニューアル)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、子会社においてマンションギャラリー設営、インテリア販売、オフィス移転改修、スチールハウス建設等を、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。

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. 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(リニューアル)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、子会社においてマンションギャラリー設営、インテリア販売、オフィス移転改修、スチールハウス建設等を、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	52,774	14,933	6,910	12,403	87,022
セグメント間の内部売上高又は振替高	83	47	—	934	1,064
計	52,857	14,980	6,910	13,338	88,086
セグメント利益	2,835	557	928	477	4,799
セグメント資産	59,012	3,095	9,575	16,310	87,993
その他の項目					
減価償却費	11	33	5	115	166
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	22	28	6	233	290

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	88,086
セグメント間取引消去	△1,064
連結財務諸表の売上高	87,022

(単位：百万円)

利益	
報告セグメント計	4,799
セグメント間取引消去	7
全社費用(注)	△1,326
連結財務諸表の営業利益	3,480

(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	87,993
セグメント間取引消去	△1,104
全社資産(注)	15,404
連結財務諸表の資産合計	102,293

(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	166	14	180
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	290	5	296

(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。

b. 関連情報

前連結会計年度(自平成26年4月1日至平成27年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

「セグメント情報 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。

当連結会計年度(自平成27年4月1日至平成28年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

「セグメント情報 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
239	239	479

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。

c. 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)及び当連結会計年度(自平成27年4月1日至平成28年3月31日)

該当事項はありません。

d. 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)及び当連結会計年度(自平成27年4月1日至平成28年3月31日)

該当事項はありません。

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前連結会計年度(自平成26年4月1日至平成27年3月31日)及び当連結会計年度(自平成27年4月1日至平成28年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自平成26年4月1日 至平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自平成27年4月1日 至平成28年3月31日)
1株当たり純資産額(円)	469.79	574.21
1株当たり当期純利益金額(円)	51.18	107.33

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、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)	1,735	3,639
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)	1,735	3,639
普通株式に係る期中平均株式数(株)	33,908,194	33,907,799
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 2,070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 上記の新株予約権は平成27年6月28日をもって権利行使期間満了により失効しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。