



平成30年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30年5月11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) 取締役常務執行役員 (氏名) 宮尾文也 TEL 03-5350-0216
定時株主総会開催予定日 平成30年6月28日 配当支払開始予定日 平成30年6月29日
有価証券報告書提出予定日 平成30年6月28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	530,840	2.0	22,930	0.1	22,354	△0.0	14,819	△27.4
29年3月期	520,488	1.8	22,898	8.6	22,355	12.3	20,401	3.9

(注) 包括利益 30年3月期 13,997百万円 (△26.9%) 29年3月期 19,153百万円 (△3.8%)

	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	58.02	57.93	9.3	6.6	4.3
29年3月期	77.61	77.56	13.4	6.7	4.4

(参考) 持分法投資損益 30年3月期 △0百万円 29年3月期 △6百万円

(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
30年3月期	337,257	159,438	47.2	630.84
29年3月期	337,828	158,870	47.0	603.76

(参考) 自己資本 30年3月期 159,044百万円 29年3月期 158,713百万円

(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
30年3月期	26,420	423	△20,197	98,246
29年3月期	27,504	△8,653	△14,048	91,766

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	-	10.00	-	12.00	22.00	5,783	28.3	3.8
30年3月期	-	10.00	-	12.00	22.00	5,546	37.9	3.6
31年3月期(予想)	-	10.00	-	12.00	22.00		37.0	

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、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)	260,400	0.6	9,200	△34.2	9,700	△29.8	7,200	△24.1	28.56
通期	553,000	4.2	24,500	6.8	24,000	7.4	15,000	1.2	59.50

※ 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

30年3月期	252,682,515株	29年3月期	267,443,915株
30年3月期	567,420株	29年3月期	4,569,920株
30年3月期	255,412,984株	29年3月期	262,874,243株

(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	505,849	1.3	21,347	△1.6	21,879	0.7	14,917	△27.2
29年3月期	499,218	0.8	21,704	6.2	21,717	9.5	20,486	5.5

	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
30年3月期	58.40	58.31
29年3月期	77.93	77.89

(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	
30年3月期	302,704		153,623		50.7		608.21	
29年3月期	306,739		152,219		49.6		578.54	

(参考) 自己資本 30年3月期 153,339百万円 29年3月期 152,082百万円

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、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）	250,300	0.6	9,200	△33.0	6,800	△30.1	26.97
通期	523,700	3.5	22,700	3.8	14,400	△3.5	57.12

※ 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

(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当たっての注意事項等については、添付資料P.3「1. 経営成績等の概況（1）当期の経営成績の概況」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30年5月11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	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(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
(セグメント情報等)	14
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17
4. 個別財務諸表及び主な注記	18
(1) 貸借対照表	18
(2) 損益計算書	20
(3) 株主資本等変動計算書	21

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

(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(30年3月期)	530,840	22,930	22,354	14,819
前連結会計年度(29年3月期)	520,488	22,898	22,355	20,401
増減額	10,351	31	△0	△5,581

当連結会計年度における国内経済は、企業収益や雇用・所得環境の改善の動きがみられる中、緩やかな回復基調で推移いたしました。

貸家の新設着工戸数は、相続税対策需要の一巡やアパートローンの融資環境変化に伴い、3年ぶりの減少(前年度比4.0%減)となりました。わが国の賃貸住宅市場においては、空家数の増加が続いており、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、将来的にも高い入居率が見込めるエリアへの重点的な物件供給、付加価値サービスの提供による差別化戦略が求められております。

このような状況の中、当社グループは、平成29年度から3ヶ年の新中期経営計画「Creative Evolution 2020」を策定いたしました。「企業価値の更なる向上に資するコア事業の継続的成長と成長分野の基盤構築」を基本方針とし、企業価値と新たな社会価値の創造に取り組んでまいりました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は5,308億40百万円(前連結会計年度比2.0%増)、営業利益は229億30百万円(前連結会計年度比0.1%増)、経常利益は223億54百万円(前連結会計年度比0.0%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は148億19百万円(前連結会計年度比27.4%減)となりました。

個別ベースでは、売上高は5,058億49百万円(前期比1.3%増)、営業利益は213億47百万円(前期比1.6%減)、経常利益は218億79百万円(前期比0.7%増)、当期純利益は149億17百万円(前期比27.2%減)となりました。

(セグメント別の業績)

当連結会計年度より、報告セグメントの区分方法を変更しており、以下の前連結会計年度比較については、前期の数値を変更後の報告セグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

(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	421,342	435,537	14,195	23,009	26,062	3,052
開発事業	80,321	76,587	△3,734	5,786	3,663	△2,123
シルバー事業	11,536	12,807	1,270	△1,667	△1,596	71
ホテルリゾート・その他事業	7,287	5,908	△1,379	△417	△846	△428
調整額	-	-	-	△3,812	△4,353	△540
合計	520,488	530,840	10,351	22,898	22,930	31

① 賃貸事業

賃貸事業においては、入居する部屋を自分好みにアレンジできる「my DIY」、大幅に機能を拡充したインターネットサービス「LEONET」、大手警備保障会社と提携したセキュリティサービスなど豊富な付加価値を提供するとともに、法人の寮社宅需要の取り込み、外国人入居者サポート体制の充実等により、安定した入居率の確保を図っております。また、ASEAN地域において、サービスアパート・オフィスの開発・運営を行っております。

当連結会計年度末の入居率は93.72%(前期末比+2.06ポイント)、期中平均入居率は90.59%(前期比+2.06ポイント)となりました。

また、当連結会計年度末の管理戸数は570千戸(前期末比1千戸増)、直営店舗数は189店(前期末比増減なし)、パートナーズ店舗数は118店(前期末比1店舗減)といたしました。

これらの結果、売上高は4,355億37百万円(前連結会計年度比3.4%増)、営業利益は260億62百万円(前連結会計年度比13.3%増)となりました。

② 開発事業

開発事業においては、人口流入が続き、将来的にも高い入居率が見込める三大都市圏に絞った受注活動、高品質かつ最先端の戦略商品投入、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、理想の土地活用を実現する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。

また、子会社のライフリビング株式会社はマンション等の開発事業、株式会社もりぞうは木曾ひのきを用いた戸建注文住宅の建築請負事業を展開しております。

当連結会計年度の総受注高は759億5百万円(前連結会計年度比13.3%減)、当連結会計年度末の受注残高は639億66百万円(前連結会計年度末比5.1%減)となりました。

これらの結果、売上高は765億87百万円(前連結会計年度比4.6%減)、営業利益は36億63百万円(前連結会計年度比36.7%減)となりました。

③ シルバー事業

売上高は128億7百万円(前連結会計年度比11.0%増)、営業損失は15億96百万円(前連結会計年度比71百万円改善)となりました。

④ ホテルリゾート・その他事業

グアムリゾート施設、国内ホテル、ファイナンス事業等の売上高は59億8百万円(前連結会計年度比18.9%減)、営業損失は8億46百万円(前連結会計年度比4億28百万円損失増加)となりました。

(次期の見通し)

翌連結会計年度(平成31年3月期)の連結業績見通しにつきましては、売上高5,530億円(前期比4.2%増)、営業利益245億円(前期比6.8%増)、経常利益240億円(前期比7.4%増)、親会社株主に帰属する当期純利益150億円(前期比1.2%増)を予想しております。

なお、上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

(2) 当期の財政状態の概況

(単位：百万円)

	総資産	負債	純資産
当連結会計年度末(30年3月期)	337,257	177,819	159,438
前連結会計年度末(29年3月期)	337,828	178,958	158,870
増減額	△570	△1,139	568

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末比5億70百万円減少の3,372億57百万円となりました。これは主に、投資有価証券が55億46百万円、リース資産(純額)が23億76百万円、現金及び預金が21億11百万円それぞれ増加した一方、保有資産の売却等により土地が167億50百万円減少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11億39百万円減少の1,778億19百万円となりました。これは主に、借入金50億77百万円、未払金が32億71百万円、リース債務が28億円それぞれ増加した一方、社債が39億66百万円、退職給付信託の設定等により退職給付に係る負債が39億56百万円、工事未払金が29億2百万円、未払法人税等が16億1百万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5億68百万円増加の1,594億38百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益148億19百万円を計上したものの、配当金の支払が56億75百万円、自己株式の取得が80億円あったこと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0.2ポイント上昇し47.2%となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

営業活動によるキャッシュ・フローは、264億20百万円の収入（前連結会計年度比10億83百万円の収入減少）となりました。これは主に、退職給付信託の設定等により退職給付に係る負債の減少額が37億86百万円、法人税等の支払額が19億2百万円となった一方、税金等調整前当期純利益が151億50百万円、減価償却費が117億26百万円、減損損失が75億94百万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、4億23百万円の収入（前連結会計年度は86億53百万円の支出）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98億56百万円、投資有価証券の取得による支出が59億66百万円となった一方、有形固定資産の売却による収入が141億21百万円、定期預金の払戻による収入が54億86百万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、201億97百万円の支出（前連結会計年度比61億48百万円の支出減少）となりました。これは主に、自己株式の取得による支出が80億円、配当金の支払が56億75百万円、リース債務の返済が67億95百万円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982億46百万円となり、前連結会計年度末比64億80百万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26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期	平成29年3月期	平成30年3月期
自己資本比率(%)	35.9	40.4	44.2	47.0	47.2
時価ベースの自己資本比率(%)	45.2	53.5	54.6	44.7	66.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	2.4	2.8	2.3	1.8	2.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	9.8	13.8	23.6	39.8	37.0

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：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。

(4) 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。

新中期経営計画において総還元性向の目標(平成32年3月期に50%)を導入、自社株買いについても資産売却によるCFを源泉とし株価動向を見ながら機動的に実行することにより、株主還元へ努めてまいります。

当期の期末配当は、1株当たり12円とさせていただきます。これにより、中間配当10円を加えた年間配当金は22円となり、配当性向は37.9%、総還元性向は92.3%となる見通しです。

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

2. 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及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。

3. 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	104,432	106,543
売掛金	6,547	7,626
完成工事未収入金	2,355	1,957
営業貸付金	675	389
有価証券	121	462
販売用不動産	421	952
仕掛販売用不動産	1,849	2,571
未成工事支出金	518	458
原材料及び貯蔵品	526	528
前払費用	2,827	3,544
繰延税金資産	8,636	8,494
未収入金	831	1,027
その他	4,228	4,249
貸倒引当金	△186	△145
流動資産合計	133,786	138,661
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	102,680	93,363
減価償却累計額	△60,852	△50,657
建物及び構築物(純額)	41,827	42,705
機械装置及び運搬具	21,741	21,254
減価償却累計額	△7,535	△8,707
機械装置及び運搬具(純額)	14,206	12,547
土地	80,388	63,638
リース資産	24,795	31,839
減価償却累計額	△11,143	△15,810
リース資産(純額)	13,652	16,028
建設仮勘定	3,911	5,208
その他	9,770	10,990
減価償却累計額	△8,489	△7,775
その他(純額)	1,281	3,215
有形固定資産合計	155,267	143,344
無形固定資産		
のれん	3,181	2,886
その他	8,461	8,102
無形固定資産合計	11,642	10,988
投資その他の資産		
投資有価証券	12,453	17,999
長期貸付金	516	513
固定化営業債権	1,246	1,264
長期前払費用	3,820	3,831
繰延税金資産	17,486	18,268
その他	3,129	3,969
貸倒引当金	△2,073	△2,023
投資その他の資産合計	36,579	43,823
固定資産合計	203,489	198,156
繰延資産		
社債発行費	552	440
繰延資産合計	552	440
資産合計	337,828	337,257

(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		
買掛金	2,826	4,245
工事未払金	12,186	9,283
短期借入金	-	1,210
1年内返済予定の長期借入金	1,263	1,754
1年内償還予定の社債	3,966	3,966
リース債務	4,647	5,960
未払金	19,066	22,337
未払法人税等	2,544	942
前受金	40,003	39,964
未成工事受入金	5,381	4,592
完成工事補償引当金	412	389
保証履行引当金	1,082	1,158
資産除去債務	43	43
その他	4,101	4,363
流動負債合計	97,524	100,212
固定負債		
社債	16,035	12,069
長期借入金	13,267	16,643
リース債務	10,739	12,226
長期前受金	16,614	15,853
長期預り敷金保証金	7,152	6,989
繰延税金負債	148	122
役員賞与引当金	-	10
空室損失引当金	3,183	3,044
退職給付に係る負債	11,295	7,338
資産除去債務	77	84
その他	2,920	3,224
固定負債合計	81,433	77,606
負債合計	178,958	177,819
純資産の部		
株主資本		
資本金	75,282	75,282
資本剰余金	45,235	45,235
利益剰余金	39,923	37,839
自己株式	△3,660	△430
株主資本合計	156,779	157,926
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	574	586
為替換算調整勘定	2,027	872
退職給付に係る調整累計額	△668	△341
その他の包括利益累計額合計	1,933	1,117
新株予約権	136	284
非支配株主持分	20	109
純資産合計	158,870	159,438
負債純資産合計	337,828	337,257

(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)
売上高		
賃貸事業売上高	421,342	435,537
開発事業売上高	80,321	76,587
その他の事業売上高	18,824	18,715
売上高合計	520,488	530,840
売上原価		
賃貸事業売上原価	351,228	359,262
開発事業売上原価	57,293	55,201
その他の事業売上原価	19,297	20,298
売上原価合計	427,820	434,762
売上総利益	92,668	96,077
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	3,816	4,235
販売手数料	2,278	2,289
貸倒引当金繰入額	39	51
役員報酬	742	799
給料及び賞与	32,469	33,408
役員賞与引当金繰入額	-	10
退職給付費用	1,818	1,844
賃借料	2,724	2,769
減価償却費	1,649	2,679
租税公課	4,972	4,965
その他	19,259	20,093
販売費及び一般管理費合計	69,769	73,147
営業利益	22,898	22,930
営業外収益		
受取利息	80	109
受取配当金	118	162
投資有価証券評価益	166	186
為替差益	36	-
その他	170	216
営業外収益合計	572	674
営業外費用		
支払利息	734	783
社債発行費	241	212
為替差損	-	137
持分法による投資損失	6	0
その他	133	115
営業外費用合計	1,115	1,250
経常利益	22,355	22,354

(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)
特別利益		
固定資産売却益	408	927
特別利益合計	408	927
特別損失		
固定資産売却損	314	27
固定資産除却損	149	112
減損損失	589	7,594
契約解除損失	-	66
損害賠償金	-	330
災害による損失	88	-
特別損失合計	1,142	8,131
税金等調整前当期純利益	21,622	15,150
法人税、住民税及び事業税	3,245	856
法人税等還付税額	△3	-
法人税等調整額	△2,031	△519
法人税等合計	1,210	337
当期純利益	20,411	14,813
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	10	△6
親会社株主に帰属する当期純利益	20,401	14,819

(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	20,411	14,813
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	139	12
為替換算調整勘定	△1,624	△1,161
退職給付に係る調整額	226	327
持分法適用会社に対する持分相当額	0	6
その他の包括利益合計	△1,257	△815
包括利益	19,153	13,997
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	19,143	14,003
非支配株主に係る包括利益	10	△6

(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	75,282	45,235	24,779	△3,660	141,636
当期変動額					
剰余金の配当			△5,257		△5,257
親会社株主に帰属する当期純利益			20,401		20,401
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	-	-	15,143	△0	15,143
当期末残高	75,282	45,235	39,923	△3,660	156,779

	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	435	3,651	△895	3,190	18	20	144,865
当期変動額							
剰余金の配当							△5,257
親会社株主に帰属する当期純利益							20,401
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)	139	△1,624	226	△1,257	118	△0	△1,138
当期変動額合計	139	△1,624	226	△1,257	118	△0	14,004
当期末残高	574	2,027	△668	1,933	136	20	158,870

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	75,282	45,235	39,923	△3,660	156,779
当期変動額					
剰余金の配当			△5,675		△5,675
親会社株主に帰属する当期純利益			14,819		14,819
自己株式の取得				△8,000	△8,000
自己株式の処分		1		2	3
自己株式の消却		△1	△11,227	11,228	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	△2,083	3,230	1,146
当期末残高	75,282	45,235	37,839	△430	157,926

	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	574	2,027	△668	1,933	136	20	158,870
当期変動額							
剰余金の配当							△5,675
親会社株主に帰属する当期純利益							14,819
自己株式の取得							△8,000
自己株式の処分							3
自己株式の消却							-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	12	△1,154	327	△815	147	89	△578
当期変動額合計	12	△1,154	327	△815	147	89	568
当期末残高	586	872	△341	1,117	284	109	159,438

(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	21,622	15,150
減価償却費	9,336	11,726
減損損失	589	7,594
災害損失	88	-
損害賠償損失	-	330
のれん償却額	428	522
貸倒引当金の増減額(△は減少)	201	28
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	1,297	△3,786
空室損失引当金の増減額(△は減少)	△619	△138
受取利息及び受取配当金	△199	△271
支払利息	734	783
為替差損益(△は益)	△36	137
持分法による投資損益(△は益)	6	0
投資有価証券評価損益(△は益)	△166	△186
有形固定資産売却損益(△は益)	△94	△899
有形固定資産除却損	149	112
売上債権の増減額(△は増加)	633	△252
販売用不動産の増減額(△は増加)	△139	△960
未成工事支出金の増減額(△は増加)	272	60
長期前払費用の増減額(△は増加)	324	369
仕入債務の増減額(△は減少)	△883	△1,105
未成工事受入金の増減額(△は減少)	296	△789
前受金の増減額(△は減少)	△3,141	△823
預り保証金の増減額(△は減少)	△407	△159
未払消費税等の増減額(△は減少)	△6	934
その他	1,473	302
小計	31,760	28,682
利息及び配当金の受取額	273	355
利息の支払額	△690	△714
法人税等の支払額	△3,839	△1,902
営業活動によるキャッシュ・フロー	27,504	26,420
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	△4,318	△9,856
有形固定資産の売却による収入	16,744	14,121
無形固定資産の取得による支出	△959	△818
投資有価証券の取得による支出	△2,761	△5,966
投資有価証券の売却による収入	14	22
子会社株式の取得による支出	△5,402	△401
貸付けによる支出	△22	△8
貸付金の回収による収入	22	14
定期預金の預入による支出	△11,878	△1,500
定期預金の払戻による収入	1,200	5,486
その他	△1,292	△670
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,653	423

(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)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	200	2,455
短期借入金の返済による支出	△265	△1,250
長期借入れによる収入	235	4,303
長期借入金の返済による支出	△1,423	△1,268
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△3,212	△6,795
社債の償還による支出	△4,326	△3,966
自己株式の取得による支出	△0	△8,000
非支配株主への配当金の支払額	-	△3
ストックオプションの行使による収入	-	2
配当金の支払額	△5,257	△5,675
財務活動によるキャッシュ・フロー	△14,048	△20,197
現金及び現金同等物に係る換算差額	137	△166
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	4,940	6,480
現金及び現金同等物の期首残高	86,826	91,766
現金及び現金同等物の期末残高	91,766	98,246

(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。

(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。

当連結会計年度より、報告セグメントを従来の「賃貸事業」、「建築請負事業」、「シルバー事業」及び「ホテルリゾート関連事業」の4区分から、「賃貸事業」、「開発事業」、「シルバー事業」及び「ホテルリゾート・その他事業」の4区分に変更しております。この変更は、新中期経営計画の策定を契機として、当社グループの事業領域を再整理した結果、事業セグメントを変更したことに伴うものであります。

「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、賃料債務保証事業、社宅代行業業、太陽光発電事業、少額短期保険業等を行っております。「開発事業」は、アパート・戸建注文住宅等の建築工事の請負、マンションの開発等を行っております。「シルバー事業」は、介護施設の運営を行っております。「ホテルリゾート・その他事業」は、ホテル・リゾート施設の運営等を行っております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報につきましては、変更後の報告セグメント区分に基づき作成したものを記載しております。

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基準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28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント					調整額 (注1)	連結 財務諸表 計上額 (注2)
	賃貸事業	開発事業	シルバー 事業	ホテルリゾート・ その他事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	421,342	80,321	11,536	7,287	520,488	-	520,488
セグメント間の内部売上高 又は振替高	32	610	-	3,230	3,872	△3,872	-
計	421,374	80,931	11,536	10,517	524,361	△3,872	520,488
セグメント利益又は損失(△)	23,009	5,786	△1,667	△417	26,711	△3,812	22,898
セグメント資産	121,642	20,834	2,918	54,915	200,310	137,517	337,828
その他の項目							
減価償却費	6,484	184	81	1,377	8,129	1,207	9,336
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	9,171	87	123	2,790	12,173	1,568	13,741

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)

	報告セグメント					調整額 (注1)	連結 財務諸表 計上額 (注2)
	賃貸事業	開発事業	シルバー 事業	ホテルリゾート・ その他事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	435,537	76,587	12,807	5,908	530,840	-	530,840
セグメント間の内部売上高 又は振替高	131	65	-	3,541	3,738	△3,738	-
計	435,669	76,652	12,807	9,449	534,578	△3,738	530,840
セグメント利益又は損失(△)	26,062	3,663	△1,596	△846	27,283	△4,353	22,930
セグメント資産	112,516	19,572	3,553	56,808	192,450	144,807	337,257
その他の項目							
減価償却費	7,946	195	106	1,278	9,526	2,199	11,726
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	14,207	117	93	5,369	19,787	637	20,424

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

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	△277	△243
全社費用※	△3,535	△4,109
合計	△3,812	△4,353

※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	137,517	144,807

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	1,568	637

2. 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。

【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開示をしているため、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

(単位:百万円)

日本	米国信託統 治領グアム	タイ	カンボジア	その他	合計
127,111	26,193	1,200	656	104	155,267

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高で連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

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)

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開示をしているため、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

(単位:百万円)

日本	米国信託統治領 グアム	タイ	カンボジア	その他	合計
113,867	26,426	1,231	1,645	172	143,344

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高で連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、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28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸事業	開発事業	シルバー事業	ホテルリゾート ・その他事業	全社・消去	合計
減損損失	589	-	-	-	-	589

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)

	賃貸事業	開発事業	シルバー事業	ホテルリゾート ・その他事業	全社・消去	合計
減損損失	7,554	-	-	-	39	7,594

【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)

	賃貸事業	開発事業	シルバー事業	ホテルリゾート ・その他事業	全社・消去	合計
当期償却額	-	428	-	-	-	428
当期末残高	-	3,181	-	-	-	3,181

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)

	賃貸事業	開発事業	シルバー事業	ホテルリゾート ・その他事業	全社・消去	合計
当期償却額	7	515	-	-	-	522
当期末残高	219	2,666	-	-	-	2,886

【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)及び当連結会計年度(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	603.76円	630.84円
1株当たり当期純利益	77.61円	58.02円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	77.56円	57.93円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後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)	20,401	14,819
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(百万円)	20,401	14,819
普通株式の期中平均株式数(千株)	262,874	255,412
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)	—	—
普通株式増加数(千株)	156	406
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	新株予約権1種類 (新株予約権の数650個)	新株予約権1種類 (新株予約権の数620個)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. 個別財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	76,432	78,590
売掛金	5,428	6,433
完成工事未収入金	2,188	1,818
営業貸付金	675	389
有価証券	71	40
販売用不動産	21	389
仕掛販売用不動産	200	291
未成工事支出金	489	442
貯蔵品	407	421
前払費用	2,629	3,121
繰延税金資産	7,523	7,213
未収入金	809	877
預け金	2,693	2,415
関係会社短期貸付金	2,037	2,550
その他	592	705
貸倒引当金	△174	△127
流動資産合計	102,026	105,573
固定資産		
有形固定資産		
建物	23,344	23,247
構築物	310	329
機械及び装置	99	60
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	963	1,082
土地	70,873	54,327
リース資産	13,537	17,622
建設仮勘定	2,153	2,834
有形固定資産合計	111,281	99,504
無形固定資産		
ソフトウェア	1,096	5,848
ソフトウェア仮勘定	6,424	373
その他	646	624
無形固定資産合計	8,167	6,846
投資その他の資産		
投資有価証券	10,803	16,724
関係会社株式	45,046	46,377
長期貸付金	514	508
関係会社長期貸付金	7,177	4,096
固定化営業債権	1,246	1,264
長期前払費用	3,231	3,305
繰延税金資産	15,952	16,716
その他	2,628	3,238
貸倒引当金	△1,888	△1,890
投資その他の資産合計	84,711	90,340
固定資産合計	204,160	196,691
繰延資産		
社債発行費	552	440
繰延資産合計	552	440
資産合計	306,739	302,704

(単位:百万円)

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,311	2,759
工事未払金	11,410	8,919
1年内返済予定の長期借入金	200	200
1年内償還予定の社債	3,966	3,966
リース債務	4,614	6,265
未払金	17,867	21,379
未払法人税等	2,235	475
前受金	38,003	37,856
未成工事受入金	4,841	4,320
預り金	4,020	4,121
完成工事補償引当金	370	342
その他	189	165
流動負債合計	90,030	90,771
固定負債		
社債	16,035	12,069
長期借入金	300	100
リース債務	10,630	13,475
長期前受金	16,614	15,850
長期預り敷金保証金	7,124	6,960
退職給付引当金	10,563	6,748
役員賞与引当金	-	10
空室損失引当金	3,183	3,044
その他	37	52
固定負債合計	64,489	58,309
負債合計	154,520	149,081
純資産の部		
株主資本		
資本金	75,282	75,282
資本剰余金		
資本準備金	45,235	45,235
資本剰余金合計	45,235	45,235
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	34,650	32,664
利益剰余金合計	34,650	32,664
自己株式	△3,660	△430
株主資本合計	151,507	152,752
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	574	586
評価・換算差額等合計	574	586
新株予約権	136	284
純資産合計	152,219	153,623
負債純資産合計	306,739	302,704

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
売上高		
貸貸事業売上高	415,608	429,394
開発事業売上高	70,779	63,636
その他の事業売上高	12,830	12,818
売上高合計	499,218	505,849
売上原価		
貸貸事業売上原価	348,195	356,319
開発事業売上原価	50,108	45,198
その他の事業売上原価	11,182	11,400
売上原価合計	409,487	412,919
売上総利益	89,730	92,930
販売費及び一般管理費	68,026	71,582
営業利益	21,704	21,347
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	387	1,153
為替差益	13	-
その他	434	499
営業外収益合計	835	1,652
営業外費用		
支払利息	550	603
為替差損	-	245
その他	271	271
営業外費用合計	821	1,121
経常利益	21,717	21,879
特別利益		
固定資産売却益	403	915
特別利益合計	403	915
特別損失		
固定資産売却損	260	27
固定資産除却損	86	73
減損損失	589	7,594
契約解除損失	-	66
損害賠償金	-	330
災害による損失	88	-
特別損失合計	1,025	8,092
税引前当期純利益	21,095	14,702
法人税、住民税及び事業税	2,903	244
法人税等調整額	△2,294	△459
法人税等合計	609	△214
当期純利益	20,486	14,917

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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							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	45,235	—	45,235	19,422	19,422	△3,660	136,279	
当期変動額									
剰余金の配当					△5,257	△5,257		△5,257	
当期純利益					20,486	20,486		20,486	
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	-	-	-	-	15,228	15,228	△0	15,228	
当期末残高	75,282	45,235	-	45,235	34,650	34,650	△3,660	151,507	

	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	435	435	18	136,732
当期変動額				
剰余金の配当				△5,257
当期純利益				20,486
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)	139	139	118	258
当期変動額合計	139	139	118	15,487
当期末残高	574	574	136	152,219

当事業年度(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
		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	45,235	-	45,235	34,650	34,650	△3,660	151,507
当期変動額								
剰余金の配当					△5,675	△5,675		△5,675
当期純利益					14,917	14,917		14,917
自己株式の取得							△8,000	△8,000
自己株式の処分			1	1			2	3
自己株式の消却			△1	△1	△11,227	△11,227	11,228	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	-	-	△1,986	△1,986	3,230	1,244
当期末残高	75,282	45,235	-	45,235	32,664	32,664	△430	152,752

	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	574	574	136	152,219
当期変動額				
剰余金の配当				△5,675
当期純利益				14,917
自己株式の取得				△8,000
自己株式の処分				3
自己株式の消却				-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	12	12	147	159
当期変動額合計	12	12	147	1,404
当期末残高	586	586	284	153,623