



平成29年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年5月15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) 取締役執行役員 (氏名) 宮尾文也 TEL 03-5350-0216
 (経営企画部・広報部担当)
 定時株主総会開催予定日 平成29年6月29日 配当支払開始予定日 平成29年6月30日
 有価証券報告書提出予定日 平成29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29年3月期の連結業績 (平成28年4月1日～平成29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	%
29年3月期	520,488	1.8	22,898	8.6	22,355	12.3	20,401	3.9
28年3月期	511,513	—	21,085	—	19,909	—	19,631	—

(注) 包括利益 29年3月期 19,153百万円 (△3.8%) 28年3月期 19,915百万円 (—%)

	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	%	%	%
29年3月期	77.61	77.56	13.4	6.7	4.4
28年3月期	74.68	—	14.6	6.3	4.1

(参考) 持分法投資損益 29年3月期 △6百万円 28年3月期 △9百万円

(注) 28年3月期の対前年同期増減率は、会計方針の変更に伴い遡及修正を行ったため、記載していません。

(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
29年3月期	337,828	158,870	47.0	603.76
28年3月期	327,609	144,865	44.2	550.94

(参考) 自己資本 29年3月期 158,713百万円 28年3月期 144,827百万円

(注) 会計方針の変更に伴う遡及適用影響額を、28年3月期の数値に反映して表示しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
29年3月期	27,504	△8,653	△14,048	91,766
28年3月期	22,104	△11,087	1,374	86,826

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	%	%
28年3月期	—	0.00	—	10.00	10.00	2,628	13.4	1.9
29年3月期	—	10.00	—	12.00	22.00	5,783	28.3	3.8
30年3月期(予想)	—	10.00	—	12.00	22.00		40.7	

3. 平成30年3月期の連結業績予想 (平成29年4月1日～平成30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)	258,000	1.1	9,700	△14.4	9,500	△11.6	7,500	△22.6	28.53
通期	540,000	3.7	23,500	2.6	22,500	0.6	14,200	△30.4	54.02

※ 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：有
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(注) 詳細は添付資料P.14「3. 連結財務諸表及び主な注記 (5) 連結財務諸表に関する注記事項 (会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数 (普通株式)

- ① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

29年3月期	267,443,915株	28年3月期	267,443,915株
29年3月期	4,569,920株	28年3月期	4,569,520株
29年3月期	262,874,243株	28年3月期	262,874,470株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成29年3月期の個別業績 (平成28年4月1日～平成29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	%
29年3月期	499,218	0.8	21,704	6.2	21,717	9.5	20,486	5.5
28年3月期	495,146	2.2	20,444	31.1	19,825	36.3	19,422	26.7

	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
29年3月期	77.93	77.89
28年3月期	73.88	-

(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
29年3月期	306,739	152,219	49.6	578.54
28年3月期	294,962	136,732	46.3	520.07

(参考) 自己資本 29年3月期 152,082百万円 28年3月期 136,714百万円

2. 平成30年3月期の個別業績予想 (平成29年4月1日～平成30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)	248,000	0.7	9,000	△11.6	7,000	△21.3	26.63
通期	510,000	2.2	21,500	△1.0	14,000	△31.7	53.26

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 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.2「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29年5月15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
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	14
(会計方針の変更)	14
(表示方法の変更)	14
(連結貸借対照表関係)	15
(連結損益計算書関係)	16
(連結包括利益計算書関係)	17
(連結株主資本等変動計算書関係)	18
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	19
(企業結合等関係)	19
(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
4. 個別財務諸表及び主な注記	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
5. その他	29
生産、受注及び販売の状況	29

1. 経営成績等の概況

当連結会計年度より、収益の認識基準について会計方針の変更を行っているため、遡及修正後の数値で前期比較を行っております。詳細は、P.14「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご参照ください。

(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(29年3月期)	520,488	22,898	22,355	20,401
前連結会計年度(28年3月期)	511,513	21,085	19,909	19,631
増減額	8,974	1,812	2,445	769

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なか、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は、低金利環境の長期化や相続税の節税対策としてのアパート建設需要等を背景に、貸家の新設着工戸数は2年連続の増加(前年度比11.4%増)となりました。一方で、日本の賃貸住宅の空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なか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。

このような状況のなか、当社グループは、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規事業へ挑戦し、活動領域の拡大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5,204億88百万円(前連結会計年度比1.8%増)、営業利益は228億98百万円(前連結会計年度比8.6%増)、経常利益は223億55百万円(前連結会計年度比12.3%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は204億1百万円(前連結会計年度比3.9%増)となりました。

個別ベースでは、売上高4,992億18百万円(前期比0.8%増)、営業利益217億4百万円(前期比6.2%増)、経常利益217億17百万円(前期比9.5%増)、当期純利益204億86百万円(前期比5.5%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	410,641	416,594	5,952	22,848	22,459	△389
建築請負事業	74,160	74,566	406	3,340	5,051	1,711
シルバー事業	10,798	11,536	738	△1,354	△1,650	△296
ホテルリゾート関連事業	11,427	7,244	△4,183	△697	△768	△70
その他	4,485	10,546	6,060	337	1,432	1,095
調整額	—	—	—	△3,388	△3,626	△238
合計	511,513	520,488	8,974	21,085	22,898	1,812

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91.66%(前期末比+1.13ポイント)、期中平均入居率は88.53%(前期比+0.58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568千戸(前期末比6千戸増)、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119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4,165億94百万円(前連結会計年度比1.4%増)、営業利益は224億59百万円(前連結会計年度比1.7%減)となりました。

② 建築請負事業

建築請負事業においては、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、子会社の株式会社もりぞうは、最高級の木曾ひのきを用いた注文住宅を展開しております。

当連結会計年度の総受注高は871億39百万円(前連結会計年度比0.8%増)、当連結会計年度末の受注残高は672億57百万円(前連結会計年度末比1.4%増)となりました。

これらの結果、売上高は745億66百万円(前連結会計年度比0.5%増)、営業利益は50億51百万円(前連結会計年度比51.2%増)となりました。

③ シルバー事業

売上高は115億36百万円(前連結会計年度比6.8%増)、営業損失は16億50百万円(前連結会計年度比2億96百万円の損失増加)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及び国内ホテルの売上高は72億44百万円(前連結会計年度比36.6%減)、営業損失は7億68百万円(前連結会計年度比70百万円の損失増加)となりました。なお、平成28年4月にウェスティンリゾートグアムを売却しております。

⑤ その他事業

不動産事業、太陽光発電事業、少額短期保険業等のその他事業は、売上高は105億46百万円(前連結会計年度比135.1%増)、営業利益は14億32百万円(前連結会計年度比324.6%増)となりました。

(次期の見通し)

翌連結会計年度(平成30年3月期)の連結業績見通しにつきましては、売上高5,400億円(前期比3.7%増)、営業利益235億円(前期比2.6%増)、経常利益225億円(前期比0.6%増)、親会社株主に帰属する当期純利益142億円(前期比30.4%減)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(29年3月期)	337,828	178,958	158,870
前連結会計年度末(28年3月期)	327,609	182,743	144,865
増減額	10,219	△3,785	14,004

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末比102億19百万円増加の3,378億28百万円となりました。これは主に、現金及び預金が163億89百万円、リース資産(純額)が42億34百万円、投資有価証券が42億23百万円、繰延税金資産が30億11百万円それぞれ増加した一方、建物及び構築物(純額)が161億52百万円、土地が38億52百万円それぞれ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37億85百万円減少の1,789億58百万円となりました。これ主に、リース債務が46億73百万円、退職給付に係る負債が10億70百万円それぞれ増加した一方、借入金及び社債が55億79百万円、前受金及び長期前受金が30億99百万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140億4百万円増加の1,588億70百万円となりました。これは主に、配当金の支払が52億57百万円、為替換算調整勘定の減少が16億24百万円あったものの、親会社株主に帰属する当期純利益を204億1百万円計上し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2.8ポイント上昇し47.0%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、275億4百万円の収入（前連結会計年度比53億99百万円の収入増加）となりました。これは主に、前受金の減少額が31億41百万円、法人税等の支払額が38億39百万円となった一方、税金等調整前当期純利益が216億22百万円、減価償却費が93億36百万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、86億53百万円の支出（前連結会計年度比24億33百万円の支出減少）となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入が167億44百万円となった一方、定期預金の預入による支出が118億78百万円、子会社株式の取得による支出が54億2百万円、有形固定資産の取得による支出が43億18百万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、140億48百万円の支出（前連結会計年度は13億74百万円の収入）となりました。これは主に、配当金の支払が52億57百万円、借入返済および社債償還が55億78百万円（借入による収入差引後）、リース債務の返済が32億12百万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917億66百万円となり、前連結会計年度末比49億40百万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	平成29年3月期
自己資本比率(%)	21.5	35.9	40.4	44.2	47.0
時価ベースの自己資本比率(%)	32.2	45.2	53.5	54.6	44.7
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	1.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	4.7	9.8	13.8	23.6	39.8

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) 利益分配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28.3%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。

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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※5 88,043	※5 104,432
売掛金	6,779	6,547
完成工事未収入金	1,992	2,355
営業貸付金	885	675
有価証券	880	121
販売用不動産	21	421
仕掛販売用不動産	-	1,849
未成工事支出金	785	518
原材料及び貯蔵品	588	526
前払費用	2,847	2,827
繰延税金資産	6,377	8,636
未収入金	1,630	831
その他	4,283	4,228
貸倒引当金	△212	△186
流動資産合計	114,904	133,786
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	130,653	102,680
減価償却累計額	△72,673	△60,852
建物及び構築物(純額)	57,979	41,827
機械装置及び運搬具	※1 23,369	※1 21,741
減価償却累計額	△7,264	△7,535
機械装置及び運搬具(純額)	※1 16,105	※1 14,206
土地	84,241	80,388
リース資産	17,663	24,795
減価償却累計額	△8,246	△11,143
リース資産(純額)	9,417	13,652
建設仮勘定	2,444	3,911
その他	11,850	9,770
減価償却累計額	△10,001	△8,489
その他(純額)	1,848	1,281
有形固定資産合計	172,036	155,267
無形固定資産		
のれん	1,530	3,181
その他	7,804	8,461
無形固定資産合計	9,334	11,642
投資その他の資産		
投資有価証券	※2,※5 8,230	※2,※5 12,453
長期貸付金	544	516
固定化営業債権	※3 1,256	※3 1,246
長期前払費用	3,686	3,820
繰延税金資産	16,734	17,486
その他	2,232	※5 3,129
貸倒引当金	△2,023	△2,073
投資その他の資産合計	30,661	36,579
固定資産合計	212,033	203,489
繰延資産		
社債発行費	671	552
繰延資産合計	671	552
資産合計	327,609	337,828

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,606	2,826
工事未払金	12,193	12,186
短期借入金	265	-
1年内返済予定の長期借入金	1,412	1,263
1年内償還予定の社債	4,326	3,966
リース債務	3,054	4,647
未払金	19,229	19,066
未払費用	5	1
未払法人税等	2,919	2,544
前受金	40,766	40,003
未成工事受入金	5,026	5,381
完成工事補償引当金	447	412
保証履行引当金	860	1,082
資産除去債務	34	43
その他	4,301	4,099
流動負債合計	97,449	97,524
固定負債		
社債	20,001	16,035
長期借入金	14,106	13,267
リース債務	7,659	10,739
長期前受金	18,950	16,614
長期預り敷金保証金	7,516	7,152
繰延税金負債	208	148
空室損失引当金	3,802	3,183
退職給付に係る負債	10,224	11,295
資産除去債務	69	77
その他	2,754	2,920
固定負債合計	85,294	81,433
負債合計	182,743	178,958
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	24,779	39,923
自己株式	△3,660	△3,660
株主資本合計	141,636	156,779
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	435	574
為替換算調整勘定	3,651	2,027
退職給付に係る調整累計額	△895	△668
その他の包括利益累計額合計	3,190	1,933
新株予約権	18	136
非支配株主持分	20	20
純資産合計	144,865	158,870
負債純資産合計	327,609	337,828

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	410,641	416,594
請負事業売上高	74,160	74,566
その他の事業売上高	26,712	29,327
売上高合計	511,513	520,488
売上原価		
賃貸事業売上原価	344,246	349,112
請負事業売上原価	54,236	52,800
その他の事業売上原価	24,122	25,907
売上原価合計	422,604	427,820
売上総利益	88,909	92,668
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	3,786	3,816
販売手数料	2,688	2,278
貸倒引当金繰入額	59	39
役員報酬	474	742
給料及び賞与	31,436	32,469
退職給付費用	1,182	1,818
賃借料	2,709	2,724
減価償却費	1,981	1,649
租税公課	4,521	4,972
その他	18,984	19,259
販売費及び一般管理費合計	67,823	69,769
営業利益	21,085	22,898
営業外収益		
受取利息	43	80
受取配当金	77	118
投資有価証券評価益	77	166
為替差益	—	36
預り金償却益	102	21
受取補償金	61	—
その他	153	149
営業外収益合計	517	572
営業外費用		
支払利息	944	734
支払手数料	171	46
社債発行費	165	241
為替差損	267	—
持分法による投資損失	9	6
その他	135	87
営業外費用合計	1,693	1,115
経常利益	19,909	22,355

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	※1 26	※1 408
特別利益合計	26	408
特別損失		
固定資産売却損	※2 1	※2 314
固定資産除却損	※3 147	※3 149
投資有価証券評価損	19	-
減損損失	※4 616	※4 589
災害による損失	※5 -	※5 88
特別損失合計	785	1,142
税金等調整前当期純利益	19,150	21,622
法人税、住民税及び事業税	2,999	3,245
法人税等還付税額	△19	△3
法人税等調整額	△3,458	△2,031
法人税等合計	△478	1,210
当期純利益	19,628	20,411
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(△)	△2	10
親会社株主に帰属する当期純利益	19,631	20,401

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (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)
当期純利益	19,628	20,411
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	55	139
為替換算調整勘定	107	△1,624
退職給付に係る調整額	125	226
持分法適用会社に対する持分相当額	△1	0
その他の包括利益合計	※ 286	※ △1,257
包括利益	19,915	19,153
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	19,917	19,143
非支配株主に係る包括利益	△2	10

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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	△1,117	△3,660	122,005
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			19,631		19,631
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	—	△6,266	25,897	△0	19,631
当期末残高	75,282	45,235	24,779	△3,660	141,636

	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	124,928
当期変動額							
欠損填補							—
親会社株主に帰属する当期純利益							19,631
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)	55	105	125	286	—	20	306
当期変動額合計	55	105	125	286	—	20	19,937
当期末残高	435	3,651	△895	3,190	18	20	144,865

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(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

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	19,150	21,622
減価償却費	9,614	9,336
のれん償却額	154	428
貸倒引当金の増減額(△は減少)	180	201
空室損失引当金の増減額(△は減少)	△1,477	△619
受取利息及び受取配当金	△121	△199
支払利息	944	734
為替差損益(△は益)	267	△36
持分法による投資損益(△は益)	9	6
投資有価証券評価損益(△は益)	△58	△166
有形固定資産売却損益(△は益)	△24	△94
有形固定資産除却損	147	149
減損損失	616	589
災害損失	-	88
売上債権の増減額(△は増加)	32	633
販売用不動産の増減額(△は増加)	-	△139
未成工事支出金の増減額(△は増加)	△138	272
長期前払費用の増減額(△は増加)	643	324
仕入債務の増減額(△は減少)	△2,701	△883
未成工事受入金の増減額(△は減少)	△1,903	296
前受金の増減額(△は減少)	△5,477	△3,141
預り保証金の増減額(△は減少)	△448	△407
未払消費税等の増減額(△は減少)	911	△6
その他	3,961	2,770
小計	24,284	31,760
利息及び配当金の受取額	89	273
利息の支払額	△937	△690
法人税等の支払額	△1,331	△3,839
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,104	27,504
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	△9,053	△4,318
有形固定資産の売却による収入	666	16,744
無形固定資産の取得による支出	△754	△959
投資有価証券の取得による支出	△1,515	△2,761
投資有価証券の売却による収入	93	14
子会社株式の取得による支出	-	※2 △5,402
貸付けによる支出	△58	△22
貸付金の回収による収入	21	22
定期預金の預入による支出	△1,100	△11,878
定期預金の払戻による収入	600	1,200
その他	12	△1,292
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,087	△8,653

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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	399	200
短期借入金の返済による支出	△176	△265
長期借入れによる収入	8,544	235
長期借入金の返済による支出	△23,244	△1,423
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,397	△3,212
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	21,220	-
社債の償還による支出	△2,993	△4,326
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	-	△5,257
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	1,374	△14,048
現金及び現金同等物に係る換算差額	△70	137
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	12,321	4,940
現金及び現金同等物の期首残高	74,504	86,826
現金及び現金同等物の期末残高	※1 86,826	※1 91,766

(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

当連結会計年度において、新たに設立したLeopalace21 Singapore Pte. Ltd.を連結の範囲に含めております。また、当連結会計年度において、ライフリビング株式会社の全株式を取得し、連結の範囲に含めております。

レオパレス21(上海)プロパティマネジメント有限公司は、当連結会計年度において清算終了したため、連結の範囲から除外しております。

・連結子会社の事業年度等に関する事項

Leopalace21 Singapore Pte. Ltd.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。

上記以外の事項については、最近の有価証券報告書(平成28年6月29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)

(収益認識基準の変更)

当社の連結子会社であるプラザ賃貸管理保証株式会社における保証料収入については、従来、契約時に一括して収益を認識しておりましたが、会計制度委員会研究報告第13号「我が国の収益認識に関する研究報告(中間報告)」等を総合的に勘案し、当連結会計年度より、合理的に算定された保証期間にわたって収益を認識する方法に変更しております。

この変更は、保証業務開始から一定期間が経過し、平均保証期間を合理的に見積ることが可能となったことから、経済的事態をより適切に反映させるために行うものであります。

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

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の連結貸借対照表は、繰延税金資産が718百万円、前受金が2,064百万円それぞれ増加し、利益剰余金が1,345百万円減少しております。

前連結会計年度の連結損益計算書は、売上高、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ88百万円増加し、当期純利益及び親会社株主に帰属する当期純利益が199百万円増加しております。

前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書は、税金等調整前当期純利益が88百万円、その他(営業活動によるキャッシュ・フロー)が1百万円それぞれ増加し、前受金の増減額が90百万円減少しております。

前連結会計年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、前連結会計年度の連結株主資本等変動計算書の利益剰余金の遡及適用後の期首残高は1,545百万円減少しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この結果、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ9百万円増加しております。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外費用」の「その他」に含めていた「社債発行費」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。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、「営業外費用」の「その他」に表示していた300百万円は、「社債発行費」165百万円、「その他」135百万円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
投資有価証券(株式)	23百万円	63百万円
(うち、共同支配企業に対する投資の金額)	(23百万円)	(63百万円)

※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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
破産・更生申立中の債権	1,066百万円	1,050百万円
長期化営業貸付金	73	73
その他	116	121
計	1,256	1,246

4 保証債務

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29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	838百万円	734百万円
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	3	3
計	841	737

※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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
現金及び預金	17百万円	17百万円
投資有価証券	55	55
計	72	72

担保に供している資産は、連結子会社の出資先及び顧客の住宅ローン借入先に対して担保提供しているものであり、担保に係る債務はありません。

このほか、有価証券、投資有価証券及びその他(投資その他の資産)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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	45百万円	45百万円
住宅建設瑕疵担保保証金	976	1,045
住宅販売瑕疵担保保証金	109	109
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	678	628

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
建物及び構築物	23百万円	328百万円
機械装置及び運搬具	2	4
土地	—	74
その他(有形固定資産)	—	1
計	26	408

※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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
建物及び構築物	—百万円	48百万円
機械装置及び運搬具	—	0
土地	0	259
建設仮勘定	—	2
その他(有形固定資産)	0	3
その他(無形固定資産)	0	—
計	1	314

※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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
建物及び構築物	139百万円	82百万円
建設仮勘定	—	4
その他(有形固定資産)	3	2
その他(無形固定資産)	4	60
計	147	149

※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%で割引いて算定しております。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
大分県大分市 ほか	賃貸用資産(アパート等30棟)	建物及び構築物	131
		土地	458
合計			589

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、売却が決定した賃貸用資産及び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。

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3.9%で割引いて算定しております。

※5 災害による損失

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

平成28年熊本地震発生により被災した当社所有賃貸用資産の復旧費用等を計上したものであります。

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	96百万円	201百万円
組替調整額	△30	0
税効果調整前	65	201
税効果額	△10	△61
その他有価証券評価差額金	55	139
為替換算調整勘定：		
当期発生額	107	△1,624
組替調整額	—	—
税効果調整前	107	△1,624
税効果額	—	—
為替換算調整勘定	107	△1,624
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	△96	△135
組替調整額	221	362
税効果調整前	125	226
税効果額	—	—
退職給付に係る調整額	125	226
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	△1	0
その他の包括利益合計	286	△1,257

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自平成28年4月1日至平成29年3月31日)

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)	4,569,520	400	—	4,569,920
合計	4,569,520	400	—	4,569,920

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加400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	—	—	—	—	—	136
合計		—	—	—	—	—	136

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成28年6月29日 定時株主総会	普通株式	2,628	10	平成28年3月31日	平成28年6月30日
平成28年11月4日 取締役会	普通株式	2,628	10	平成28年9月30日	平成28年12月12日

(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29年6月29日 定時株主総会	普通株式	3,154	利益剰余金	12	平成29年3月31日	平成29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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
現金及び預金勘定	88,043 百万円	104,432 百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△1,217	△12,666
現金及び現金同等物	86,826	91,766

※2 当連結会計年度に株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により新たにライフリビング㈱を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びにライフリビング㈱株式の取得価額とライフリビング㈱取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	2,771百万円
固定資産	1,130
のれん	2,079
流動負債	△232
固定負債	△48
株式の取得価額	5,700
現金及び現金同等物	△432
差引：取得のための支出	5,267

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 SBIライフリビング株式会社

事業の内容 不動産事業(投資用収益物件に関する企画・設計業務、開発・販売)

(2) 企業結合を行った主な理由

ライフリビング株式会社の首都圏・名古屋・福岡エリアにおける豊富な開発実績および4階建てRC造のマンションや3階建ての木造アパート等の特徴ある商品ラインアップを活用し、コア事業である賃貸事業および建築請負事業を強化するとともに、新たな事業領域の拡大を図るため。

(3) 企業結合日

平成28年7月1日

(4) 企業結合の法的形式

株式取得

(5) 結合後企業の名称

SBIライフリビング株式会社は、平成28年7月1日付でライフリビング株式会社へ商号変更しております。

(6) 取得した議決権比率

100.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したため。

2. 当連結会計年度に係る連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

平成28年7月1日から平成29年3月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	5,700百万円
取得原価		5,700

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等	92百万円
-----------	-------

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

2,079百万円

(2) 発生原因

主として、ライフリビング株式会社の投資用マンション開発事業の拡大によって期待される将来の超過収益力の合理的な見積りにより発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

6年間にわたる均等償却

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	2,771百万円
固定資産	1,130
資産合計	3,901
流動負債	232
固定負債	48
負債合計	281

7. 企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	547百万円
営業損失(△)	△83
経常損失(△)	△82
親会社株主に帰属する当期純損失(△)	△85

(概算額の算定方法)

企業結合が当連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と取得企業の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を影響の概算額としております。また、企業結合時に認識されたのれんが、当連結会計年度開始の日に発生したものと償却額を算定しております。

(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、賃料債務保証事業、社宅代行業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、戸建注文住宅の建築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、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。

(収益認識基準の変更)

会計方針の変更に記載のとおり、当連結会計年度より収益認識基準の変更を行っております。当該会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については、遡及適用後のセグメント情報となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の売上高は、賃貸事業において88百万円増加しております。セグメント利益は、賃貸事業において87百万円、建築請負事業において1百万円、シルバー事業において0百万円、ホテルリゾート関連事業において0百万円、その他事業において0百万円それぞれ増加しております。

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	410,641	74,160	10,798	11,427	507,028	4,485	511,513	—	511,513
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	411,586	76,774	10,798	15,068	514,228	4,635	518,863	△7,349	511,513
セグメント利益又は損失(△)	22,848	3,340	△1,354	△697	24,136	337	24,474	△3,388	21,085
セグメント資産	100,048	16,755	2,657	55,246	174,707	23,076	197,784	129,825	327,609
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

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(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	416,594	74,566	11,536	7,244	509,942	10,546	520,488	-	520,488
セグメント間の内部売上高 又は振替高	951	610	-	3,058	4,620	173	4,793	△4,793	-
計	417,545	75,176	11,536	10,302	514,562	10,720	525,282	△4,793	520,488
セグメント利益又は損失(△)	22,459	5,051	△1,650	△768	25,091	1,432	26,524	△3,626	22,898
セグメント資産	101,312	15,808	2,918	53,436	173,475	26,835	200,310	137,517	337,828
その他の項目									
減価償却費	4,608	179	81	1,374	6,244	1,885	8,129	1,207	9,336
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	9,078	84	123	1,934	11,221	952	12,173	1,568	13,741

(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、不動産事業、太陽光発電事業、少額短期保険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	△320	△277
全社費用※	△3,067	△3,349
合計	△3,388	△3,626

※全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る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	129,825	137,517

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	1,599	1,568

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

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(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	589	-	-	-	-	-	589

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

当連結会計年度(自平成28年4月1日至平成29年3月31日)

(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	—	168	—	—	259	—	428
当期末残高	—	1,361	—	—	1,819	—	3,181

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (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株当たり純資産額	550.94円	603.76円
1株当たり当期純利益金額	74.68円	77.61円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	—	77.56円

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後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。

3. 「会計方針の変更」に記載のとおり、当連結会計年度における会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については、遡及適用後の連結財務諸表となっております。この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の1株当たり純資産額は5.12円減少し、1株当たり当期純利益金額は0.76円増加しております。

	前連結会計年度 (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株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円)	19,631	20,401
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)	19,631	20,401
普通株式の期中平均株式数(千株)	262,874	262,874
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
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
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。

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28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	78,458	76,432
売掛金	5,455	5,428
完成工事未収入金	1,839	2,188
営業貸付金	885	675
有価証券	780	71
販売用不動産	21	21
仕掛販売用不動産	-	200
未成工事支出金	732	489
貯蔵品	420	407
前払費用	2,668	2,629
繰延税金資産	5,292	7,523
未収入金	1,415	809
預け金	2,920	2,693
関係会社短期貸付金	524	2,037
その他	590	592
貸倒引当金	△212	△174
流動資産合計	101,794	102,026
固定資産		
有形固定資産		
建物	25,610	23,344
構築物	306	310
機械及び装置	153	99
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	1,283	963
土地	72,815	70,873
リース資産	9,362	13,537
建設仮勘定	1,570	2,153
有形固定資産合計	111,101	111,281
無形固定資産		
ソフトウェア	1,580	1,096
ソフトウェア仮勘定	5,248	6,424
その他	666	646
無形固定資産合計	7,495	8,167
投資その他の資産		
投資有価証券	6,611	10,803
関係会社株式	39,117	45,046
長期貸付金	525	514
関係会社長期貸付金	7,245	7,177
固定化営業債権	1,256	1,246
長期前払費用	3,246	3,231
繰延税金資産	15,950	15,952
その他	1,847	2,628
貸倒引当金	△1,902	△1,888
投資その他の資産合計	73,898	84,711
固定資産合計	192,496	204,160
繰延資産		
社債発行費	671	552
繰延資産合計	671	552
資産合計	294,962	306,739

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,576	2,311
工事未払金	11,757	11,410
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	4,326	3,966
リース債務	3,038	4,614
未払金	17,807	17,867
未払法人税等	2,747	2,235
前受金	38,737	38,003
未成工事受入金	4,486	4,841
預り金	4,204	4,020
完成工事補償引当金	447	370
その他	209	189
流動負債合計	90,540	90,030
固定負債		
社債	20,001	16,035
長期借入金	500	300
リース債務	7,604	10,630
長期前受金	18,950	16,614
長期預り敷金保証金	7,497	7,124
退職給付引当金	9,281	10,563
空室損失引当金	3,802	3,183
その他	51	37
固定負債合計	67,689	64,489
負債合計	158,229	154,520
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	19,422	34,650
利益剰余金合計	19,422	34,650
自己株式	△3,660	△3,660
株主資本合計	136,279	151,507
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	435	574
評価・換算差額等合計	435	574
新株予約権	18	136
純資産合計	136,732	152,219
負債純資産合計	294,962	306,739

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
売上高		
貸貸事業売上高	409,194	415,608
請負事業売上高	72,807	70,779
その他の事業売上高	13,145	12,830
売上高合計	495,146	499,218
売上原価		
貸貸事業売上原価	342,996	348,195
請負事業売上原価	53,707	50,108
その他の事業売上原価	11,508	11,182
売上原価合計	408,212	409,487
売上総利益	86,933	89,730
販売費及び一般管理費	66,489	68,026
営業利益	20,444	21,704
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	370	387
為替差益	—	13
その他	524	434
営業外収益合計	894	835
営業外費用		
支払利息	828	550
支払手数料	132	—
為替差損	282	—
その他	268	271
営業外費用合計	1,513	821
経常利益	19,825	21,717
特別利益		
固定資産売却益	23	403
特別利益合計	23	403
特別損失		
固定資産売却損	0	260
固定資産除却損	82	86
投資有価証券評価損	19	—
関係会社株式評価損	51	—
災害による損失	—	88
減損損失	616	589
特別損失合計	770	1,025
税引前当期純利益	19,078	21,095
法人税、住民税及び事業税	2,829	2,903
法人税等調整額	△3,172	△2,294
法人税等合計	△343	609
当期純利益	19,422	20,486

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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							株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	
		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
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
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
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
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

当事業年度(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							株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	
		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

5. 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28年4月1日 至 平成29年3月31日)	前年同期比 (%)
建築請負事業 (百万円)	52,800	△2.6
その他 (百万円)	411	—
合計 (百万円)	53,212	△1.9

- (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	87,139	0.8	67,257	1.4
その他	452	—	132	—
合計	87,592	1.3	67,389	1.6

- (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28年4月1日 至 平成29年3月31日)	前年同期比 (%)
賃貸事業 (百万円)	416,594	1.4
建築請負事業 (百万円)	74,566	0.5
シルバー事業 (百万円)	11,536	6.8
ホテルリゾート関連事業 (百万円)	7,244	△36.6
報告セグメント計 (百万円)	509,942	0.6
その他 (百万円)	10,546	135.1
合計 (百万円)	520,488	1.8

- (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。