



平成27年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27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) 執行役員経営企画部広報・IRグループ 部長 (氏名) 宮尾文也 TEL 03-5350-0216

定時株主総会開催予定日 平成27年6月26日 有価証券報告書提出予定日 平成27年6月26日

配当支払開始予定日 ー

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	483,188	2.6	14,763	8.0	13,424	16.0	14,507	△4.7
26年3月期	471,089	3.7	13,673	84.4	11,574	4.4	15,229	14.2

(注) 包括利益 27年3月期 19,904百万円 (△9.3%) 26年3月期 21,950百万円 (88.6%)

	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
	円 銭	円 銭	%	%	%
27年3月期	55.19	ー	12.5	4.5	3.1
26年3月期	67.17	ー	18.7	4.2	2.9

(参考) 持分法投資損益 27年3月期 △8百万円 26年3月期 2百万円

(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	308,274	126,473	41.0	481.05
26年3月期	287,459	104,860	36.5	398.78

(参考) 自己資本 27年3月期 126,455百万円 26年3月期 104,829百万円

(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	15,715	△17,550	1,747	74,504
26年3月期	15,584	△6,929	8,848	74,150

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	ー	0.00	ー	0.00	0.00	ー	ー	ー
27年3月期	ー	0.00	ー	0.00	0.00	ー	ー	ー
28年3月期(予想)	ー	0.00	ー	ー	ー	ー	ー	ー

(注) 平成28年3月期の期末配当につきましては未定であります。

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、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	253,000	8.6	8,000	31.4	7,300	31.6	6,100	20.4	23.20
通期	525,000	8.7	19,500	32.1	18,000	34.1	16,000	10.3	60.87

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 ④ 修正再表示 : 無

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

(3) 発行済株式数(普通株式)

- 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	267,443,915 株	26年3月期	267,443,915 株
27年3月期	4,569,430 株	26年3月期	4,569,210 株
27年3月期	262,874,579 株	26年3月期	226,724,158 株

(参考) 個別業績の概要

1. 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	484,360	3.1	15,595	17.0	14,546	28.1	15,327	4.5
26年3月期	469,665	4.8	13,332	96.7	11,352	20.4	14,664	24.3

	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
27年3月期	58.31	—
26年3月期	64.68	—

(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	%	
27年3月期	284,927		117,254		41.1	445.98		
26年3月期	278,223		100,266		36.0	381.36		

(参考) 自己資本 27年3月期 117,236百万円 26年3月期 100,248百万円

2. 平成28年3月期の個別業績予想(平成27年4月1日～平成28年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	244,500	4.3	7,000	31.8	5,900	26.7	22.44
通期	507,100	4.7	17,800	22.4	15,600	1.8	59.34

※ 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直し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P.3「1. 経営成績・財政状態に関する分析(1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法について)

決算補足説明資料は、平成27年5月11日(月)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	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 経営方針	6
(1) 会社の経営の基本方針	6
(2) 目標とする経営指標	6
(3) 中長期的な会社の経営戦略	6
(4) 会社の対処すべき課題	6
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
4. 連結財務諸表	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	16
(会計方針の変更)	16
(連結貸借対照表関係)	17
(連結損益計算書関係)	18
(連結包括利益計算書関係)	19
(連結株主資本等変動計算書関係)	20
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	21
(企業結合等関係)	22
(セグメント情報等)	25
(1株当たり情報)	27
(重要な後発事象)	27
5. 個別財務諸表	28
(1) 貸借対照表	28
(2) 損益計算書	30
(3) 株主資本等変動計算書	31
6. その他	33
生産、受注及び販売の状況	33

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
当連結会計年度(27年3月期)	483,188	14,763	13,424	14,507
前連結会計年度(26年3月期)	471,089	13,673	11,574	15,229
増減額	12,099	1,090	1,849	△721

当連結会計年度における国内経済は、消費増税の影響により個人消費などに弱さがみられるものの、企業収益や雇用・所得環境の改善を背景に緩やかな回復基調が続きました。

賃貸住宅市場では、相続増税を見据えた節税対策による投資が堅調な一方、消費増税に伴う駆け込み需要の反動により、貸家の新設着工戸数は3年ぶりの減少(前年度比3.1%減)となりました。空き家率の上昇が続く中で安定した入居率を確保するには、エリアを限定した物件供給ならびに高品質な商品・サービスの提供が必須となります。

このような環境の下、当社グループは、平成26年5月に発表した中期経営計画「EXPANDING VALUE」に基づき、賃貸事業と建築請負事業というコア事業を主軸に強固な経営基盤を築き上げるとともに、将来の当社グループの成長に資する新たな事業の確立を目指しております。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は4,831億88百万円(前連結会計年度比2.6%増)、営業利益は147億63百万円(前連結会計年度比8.0%増)、経常利益は134億24百万円(前連結会計年度比16.0%増)、当期純利益は145億7百万円(前連結会計年度比4.7%減)となりました。

個別ベースでは、売上高4,843億60百万円(前期比3.1%増)、営業利益155億95百万円(前期比17.0%増)、経常利益145億46百万円(前期比28.1%増)、当期純利益153億27百万円(前期比4.5%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	388,768	399,316	10,548	15,567	20,532	4,965
建築請負事業	63,135	61,312	△1,823	2,954	210	△2,743
シルバー事業	10,171	10,608	436	△610	△606	4
ホテルリゾート関連事業	7,571	8,951	1,379	△1,118	△1,289	△170
その他	1,442	2,999	1,557	137	31	△106
調整額	—	—	—	△3,256	△4,116	△859
合計	471,089	483,188	12,099	13,673	14,763	1,090

① 賃貸事業

当連結会計年度末の入居率は89.29%(前期末比+1.82ポイント)、期中平均入居率は86.57%(前期比+1.99ポイント)となりました。

賃貸事業においては、入居率向上による安定的な黒字化の定着のため、直営拠点・FC・協力不動産業者の店舗網を活用した入居者確保、お部屋カスタマイズ・ホームセキュリティ装備など入居者向けサービス拡充による長期入居促進、法人営業のさらなる強化、底堅い需要のある留学生の取込み、定型業務の見直しによる管理コスト削減等を図っております。

なお、当連結会計年度末の管理戸数は554千戸(前期末比6千戸増)、直営店舗数は188店(前期末比4店舗増)、パートナーズ店舗数は141店(前期末比23店舗減)といたしました。

これらの結果、売上高は3,993億16百万円(前連結会計年度比2.7%増)、営業利益は205億32百万円(前連結会計年度比31.9%増)となりました。

② 建築請負事業

当連結会計年度の総受注高は873億95百万円(前連結会計年度比7.7%増)、当連結会計年度末の受注残高は581億36百万円(前連結会計年度末比30.7%増)となりました。

建築請負事業においては、三大都市圏を中心とした高い入居率が見込めるエリアに絞り込んだアパート供給、遮音性能を向上させた「ノンサウンドシステム」の採用、女性や若年層向けの設備を充実させた商品開発、多様な土地活用ニーズに応えられる建築バリエーションの拡大、施工体制の再構築による利益率の向上等に取り組んでおります。しかしながら、人手不足や建築資材の高騰による影響は避けられない状況にあります。

これらの結果、売上高は613億12百万円(前連結会計年度比2.9%減)、営業利益は2億10百万円(前連結会計年度比92.9%減)となりました。

③ シルバー事業

売上高は106億8百万円(前連結会計年度比4.3%増)、営業損失は6億6百万円(前連結会計年度比4百万円改善)となりました。中期経営計画で成長戦略事業と位置付けたシルバー事業では、建築請負事業との連携による介護施設の拡充を図ってまいります。

④ ホテルリゾート関連事業

グアムリゾート施設および国内ホテルの売上高は89億51百万円(前連結会計年度比18.2%増)、営業損失は12億89百万円(前連結会計年度比1億70百万円損失増加)となりました。

⑤ その他事業

少額短期保険業、太陽光発電事業、ファイナンス事業等のその他事業は、売上高は29億99百万円(前連結会計年度比108.0%増)、営業利益は31百万円(前連結会計年度比77.3%減)となりました。

(次期の見通し)

次期については、コア事業を基軸とした競争力の強化、建築請負事業と連携したシルバー事業の拡大、発電事業および海外事業の本格的始動等を図ってまいります。

平成28年3月期の連結業績については、売上高5,250億円(前期比8.7%増)、営業利益195億円(前期比32.1%増)、経常利益180億円(前期比34.1%増)、当期純利益160億円(前期比10.3%増)となる見通しであります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

(単位：百万円)

	総資産	負債	純資産
当連結会計年度末	308,274	181,801	126,473
前連結会計年度末	287,459	182,598	104,860
増減額	20,815	△797	21,612

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末比208億15百万円増加の3,082億74百万円となりました。これは主に、前払費用が30億23百万円減少した一方、太陽光発電事業に係る機械装置ほか有形固定資産が169億27百万円、繰延税金資産が28億1百万円、のれんが16億84百万円、未収入金が14億29百万円それぞれ増加したことによるものであります。

負債の合計は、前連結会計年度末比7億97百万円減少の1,818億1百万円となりました。これは主に、工事未払金が19億20百万円、未払金が24億65百万円、有利子負債が72億60百万円増加した一方、長短前受金が96億99百万円、空室損失引当金が40億72百万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216億12百万円増加の1,264億73百万円となりました。これは主に、当期純利益の計上および退職給付に関する会計基準等の適用による利益剰余金の増加162億16百万円、為替換算調整勘定の増加56億62百万円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4.5ポイント上昇し41.0%となりました。

② キャッシュ・フローの状況

営業活動によるキャッシュ・フローは、157億15百万円の収入（前連結会計年度比1億31百万円の収入増加）となりました。これは主に、前受金の減少額が95億72百万円、空室損失引当金の減少額が40億72百万円となった一方、税金等調整前当期純利益が128億96百万円、減価償却費が77億36百万円、仕入債務の増加額が49億24百万円、長期前払費用の減少額が37億74百万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、175億50百万円の支出（前連結会計年度比106億20百万円の支出増加）となりました。これは主に、固定資産の取得による支出が165億31百万円、子会社株式の取得による支出が8億12百万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、17億47百万円の収入（前連結会計年度比71億円の収入減少）となりました。これは主に、ファイナンス・リース債務を16億6百万円返済した一方、借入・社債発行による収入が33億54百万円（借入金返済・社債償還差引後）あったことによるものであります。

この結果、当連結会計年度末の現金及び現金同等物残高は745億4百万円となり、前連結会計年度末比3億54百万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23年3月期	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(%)	11.1	12.8	22.2	36.5	41.0
時価ベースの自己資本比率(%)	6.2	18.0	32.2	45.3	53.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	—	8.1	2.4	2.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—	4.7	9.8	13.8

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。

(注4) 平成23年3月期・平成24年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率およびインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題と認識しております。しかしながら、個別ベースでは利益剰余金がマイナスとなっておりますので、誠に遺憾ではございますが、期末配当を無配とさせていただきます。

次期の配当につきましては、安定的な収益体制の確立等により利益剰余金の回復を図り、復配を目指す所存でございます。

(4) 事業等のリスク

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

1. 売上高について

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

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

2. 売上原価について

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

3. 有形固定資産および有価証券

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

4. 貸倒引当金および貸倒損失

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

5. 空室損失引当金

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

6. 長期預り敷金保証金

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

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

7. 財務制限条項

当社が複数の金融機関との間で締結している借入れに係る契約には財務制限条項が定められております。従って、当社の連結および単体の純資産、連結および単体の有利子負債額、単体営業損益の項目が当該財務制限条項に抵触した場合には、金融機関の請求により、当該借入れ並びに社債その他の借入れについて期限の利益を喪失し、当社の事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

8. 情報漏洩

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

9. その他

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

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

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

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

(2) 目標とする経営指標

平成26年5月9日に発表した中期経営計画「Expanding Value」の最終年度である平成29年3月期の数値目標は、売上高5,400億円、営業利益220億円、当期純利益190億円、自己資本当期純利益率(ROE)12.3%、総資産当期純利益率(ROA)6.0%としております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

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

賃貸事業においては、好調な法人営業の強化、「お部屋カスタマイズ」やセキュリティシステム装備による入居者ニーズ取込み、底堅い需要のある外国人留学生への取組み強化、新規出店による営業網拡大、定型業務の見直し等によるコスト削減等により、高収益事業としての更なる展開を目指します。建築請負事業においては、高入居率が見込める都市部へのアパート供給、先進的な新商品の展開、耐震性・遮音性等に配慮した高品質なアパート建築に加え、事業用建物(介護・商業施設)および注文住宅の受注拡大により新たな収益基盤の開拓を図ってまいります。また、中期経営計画ではシルバー事業を成長分野と位置付け、建築請負事業との連携により介護施設の開設を図ってまいります。全社的施策としては、低コスト構造を維持する一方、今後の収益拡大に必要なコスト(人件費・広告宣伝費・販売促進費)は戦略的に投入してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

・個人顧客の獲得、長期入居の促進

当社管理物件の入居者については、法人顧客は増加傾向にある一方、個人顧客は減少傾向にあります。好調な法人営業は引き続き強化していく方針ですが、法人顧客は景気変動による影響を受けやすい点も考慮し、安定的な収益確保という観点から、個人向け広告・キャンペーンの実施、新規出店による営業網拡大、入居者向け各種サービス展開等により、個人顧客の取り込み強化ならびに長期入居の促進を図ってまいります。

・収益力向上、新規事業開発

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

3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

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

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

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成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	※5 74,767	※5 75,221
売掛金	5,490	6,254
完成工事未収入金	1,651	1,714
営業貸付金	1,429	1,135
有価証券	※5 350	※5 831
販売用不動産	—	21
未成工事支出金	501	647
原材料及び貯蔵品	464	609
前払費用	6,679	3,656
繰延税金資産	4,147	4,447
未収入金	1,584	3,013
その他	5,479	4,907
貸倒引当金	△221	△199
流動資産合計	102,324	102,263
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※5 121,075	※5 130,100
減価償却累計額	△64,001	△70,200
建物及び構築物(純額)	※5 57,073	※5 59,899
機械装置及び運搬具	※1 7,326	※1 20,259
減価償却累計額	△3,376	△5,143
機械装置及び運搬具(純額)	※1 3,950	※1 15,115
土地	※5 81,800	※5 83,289
リース資産	11,470	14,809
減価償却累計額	△6,302	△6,928
リース資産(純額)	5,167	7,880
建設仮勘定	3,712	992
その他	10,844	12,065
減価償却累計額	△10,046	△9,811
その他(純額)	797	2,253
有形固定資産合計	152,503	169,430
無形固定資産		
のれん	—	1,684
その他	6,601	7,210
無形固定資産合計	6,601	8,894
投資その他の資産		
投資有価証券	※2, ※5 7,257	※2, ※5 6,832
長期貸付金	562	540
固定化営業債権	※3 1,420	※3 1,297
長期前払費用	3,719	3,416
繰延税金資産	12,152	14,654
その他	※5 3,037	※5 2,905
貸倒引当金	△2,153	△2,085
投資その他の資産合計	25,996	27,561
固定資産合計	185,100	205,887
繰延資産		
社債発行費	34	123
繰延資産合計	34	123
資産合計	287,459	308,274

(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		
買掛金	2,685	2,803
工事未払金	12,128	14,049
短期借入金	—	60
1年内返済予定の長期借入金	※5 2,940	※5 23,005
1年内償還予定の社債	560	1,460
リース債務	1,575	2,355
未払金	16,001	18,466
未払費用	2	13
未払法人税等	998	944
前受金	45,051	40,781
未成工事受入金	5,242	6,930
完成工事補償引当金	231	404
保証履行引当金	582	700
資産除去債務	42	41
その他	4,517	4,504
流動負債合計	92,560	116,521
固定負債		
社債	920	3,960
長期借入金	※5 27,077	7,196
リース債務	4,154	6,450
長期前受金	27,628	22,198
長期預り敷金保証金	8,492	8,019
繰延税金負債	135	253
空室損失引当金	9,352	5,280
退職給付に係る負債	10,050	9,351
資産除去債務	43	76
その他	2,182	2,492
固定負債合計	90,037	65,279
負債合計	182,598	181,801
純資産の部		
株主資本		
資本金	75,282	75,282
資本剰余金	51,501	51,501
利益剰余金	△15,788	427
自己株式	△3,660	△3,660
株主資本合計	107,334	123,550
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	427	379
為替換算調整勘定	△2,116	3,545
退職給付に係る調整累計額	△815	△1,021
その他の包括利益累計額合計	△2,504	2,904
新株予約権	18	18
少数株主持分	13	0
純資産合計	104,860	126,473
負債純資産合計	287,459	308,274

(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		
賃貸事業売上高	388,768	399,316
請負事業売上高	63,135	61,312
その他の事業売上高	19,185	22,559
売上高合計	471,089	483,188
売上原価		
賃貸事業売上原価	335,167	337,339
請負事業売上原価	48,905	49,605
その他の事業売上原価	17,437	20,487
売上原価合計	401,510	407,433
売上総利益	69,579	75,755
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	3,291	3,657
販売手数料	3,038	2,725
貸倒引当金繰入額	△22	△36
役員報酬	341	409
給料及び賞与	24,590	27,297
退職給付費用	835	960
賃借料	2,329	2,425
減価償却費	1,605	1,765
租税公課	3,117	4,227
その他	16,776	17,561
販売費及び一般管理費合計	55,906	60,992
営業利益	13,673	14,763
営業外収益		
受取利息	45	40
受取配当金	64	83
請負工事解約収入	18	14
為替差益	10	52
持分法による投資利益	2	—
債務勘定整理益	5	50
固定資産税還付金	—	88
その他	154	160
営業外収益合計	301	491
営業外費用		
支払利息	1,574	1,143
支払手数料	550	461
持分法による投資損失	—	8
その他	274	216
営業外費用合計	2,399	1,830
経常利益	11,574	13,424

(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)
特別利益		
固定資産売却益	※1 0	※1 6
特別利益合計	0	6
特別損失		
固定資産売却損	※2 1	※2 0
固定資産除却損	※3 13	※3 309
減損損失	※4 778	※4 224
特別損失合計	793	534
税金等調整前当期純利益	10,781	12,896
法人税、住民税及び事業税	768	1,016
法人税等還付税額	△31	△0
法人税等調整額	△5,181	△2,613
法人税等合計	△4,444	△1,597
少数株主損益調整前当期純利益	15,226	14,494
少数株主損失(△)	△3	△13
当期純利益	15,229	14,507

(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	15,226	14,494
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△220	△47
為替換算調整勘定	6,943	5,660
退職給付に係る調整額	—	△205
持分法適用会社に対する持分相当額	1	2
その他の包括利益合計	※ 6,723	※ 5,409
包括利益	21,950	19,904
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	21,953	19,917
少数株主に係る包括利益	△3	△13

(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	62,867	39,424	△31,018	△4,726	66,546
会計方針の変更による累積的影響額					
会計方針の変更を反映した当期首残高	62,867	39,424	△31,018	△4,726	66,546
当期変動額					
新株の発行	12,415	12,415			24,830
当期純利益			15,229		15,229
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		△338		1,066	728
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	12,415	12,076	15,229	1,066	40,787
当期末残高	75,282	51,501	△15,788	△3,660	107,334

	その他の包括利益累計額				新株予約権	少数株主持分	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	648	△9,061	—	△8,413	18	—	58,151
会計方針の変更による累積的影響額							
会計方針の変更を反映した当期首残高	648	△9,061	—	△8,413	18	—	58,151
当期変動額							
新株の発行							24,830
当期純利益							15,229
自己株式の取得							△0
自己株式の処分							728
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△220	6,944	△815	5,908	—	13	5,921
当期変動額合計	△220	6,944	△815	5,908	—	13	46,709
当期末残高	427	△2,116	△815	△2,504	18	13	104,860

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

	その他の包括利益累計額				新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	427	△2,116	△815	△2,504	18	13	104,860
会計方針の変更による累積的影響額							1,708
会計方針の変更を反映した当期首残高	427	△2,116	△815	△2,504	18	13	106,568
当期変動額							
新株の発行							
当期純利益							14,507
自己株式の取得							△0
自己株式の処分							
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△47	5,662	△205	5,409	-	△13	5,396
当期変動額合計	△47	5,662	△205	5,409	-	△13	19,904
当期末残高	379	3,545	△1,021	2,904	18	0	126,473

(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	10,781	12,896
減価償却費	5,993	7,736
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△269	10
空室損失引当金の増減額(△は減少)	△4,597	△4,072
受取利息及び受取配当金	△110	△124
支払利息	1,574	1,143
為替差損益(△は益)	△10	△52
持分法による投資損益(△は益)	△2	8
有形固定資産売却損益(△は益)	0	△6
有形固定資産除却損	13	309
減損損失	778	224
売上債権の増減額(△は増加)	△193	△734
未成工事支出金の増減額(△は増加)	△161	△80
長期前払費用の増減額(△は増加)	10,067	3,774
仕入債務の増減額(△は減少)	△2,513	4,924
未成工事受入金の増減額(△は減少)	1,346	1,114
前受金の増減額(△は減少)	△8,718	△9,572
預り保証金の増減額(△は減少)	△533	△529
未払消費税等の増減額(△は減少)	△519	982
その他	4,628	△124
小計	17,557	17,827
利息及び配当金の受取額	98	108
利息の支払額	△1,584	△1,139
法人税等の支払額	△486	△1,081
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,584	15,715
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	△5,480	△15,532
有形固定資産の売却による収入	3	230
無形固定資産の取得による支出	△963	△998
投資有価証券の取得による支出	△216	△101
投資有価証券の売却による収入	20	86
子会社株式の取得による支出	—	※2 △812
貸付けによる支出	△15	△10
貸付金の回収による収入	36	38
定期預金の預入による支出	△700	△600
定期預金の払戻による収入	400	500
その他	△13	△349
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,929	△17,550

(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)
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	—	3,900
短期借入金の返済による支出	△11,874	△3,900
長期借入れによる収入	—	7,261
長期借入金の返済による支出	△2,942	△7,846
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,210	△1,606
社債の発行による収入	—	4,500
社債の償還による支出	△560	△560
株式の発行による収入	24,708	—
自己株式の処分による収入	728	—
自己株式の取得による支出	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,848	1,747
現金及び現金同等物に係る換算差額	265	441
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	17,768	354
現金及び現金同等物の期首残高	56,381	74,150
現金及び現金同等物の期末残高	※1 74,150	※1 74,504

(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

レオパレス21(上海)プロパティマネジメント有限公司、Leopalace21(Cambodia) Co.,Ltd.、Leopalace21 Real Estate (Cambodia) Co.,Ltd.及び株式会社レオパレス・エナジーについては、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

また、当連結会計年度において新たに株式を取得した株式会社もりぞう及び株式会社ウイングメイトを連結の範囲に含めております。

なお、当連結会計年度において、株式会社ウイングメイトを存続会社、株式会社レオパレストラベルを消滅会社とする吸収合併を行ったことにより、株式会社レオパレストラベルを連結の範囲から除外しております。

・持分法の適用に関する事項

当連結会計年度において、株式会社LIXILリニューアルの株式を売却したため、持分法適用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

レオパレス21(上海)プロパティマネジメント有限公司、Leopalace21(Cambodia) Co.,Ltd.、Leopalace21 Real Estate (Cambodia) Co.,Ltd.及び株式会社ウイングメイトの決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、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。

株式会社もりぞうの決算日は9月30日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、連結決算日現在で本決算に準じた仮決算を行った財務諸表を使用しております。

・会計処理基準に関する事項

のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その効果が発現すると見積もられる期間で均等償却することとしております。ただし、金額が僅少な場合は、発生時に一括償却を行っております。

上記以外の事項については、最近の有価証券報告書(平成26年6月27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)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当連結会計年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を従業員の平均残存勤務期間に近似した年数に基づく割引率から退職給付の支払見込期間ごとに設定された複数の割引率を使用する方法へ変更いたしました。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当連結会計年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の期首の退職給付に係る負債が1,708百万円減少し、利益剰余金が同額増加しております。なお、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に与える影響は軽微であります。

(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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
投資有価証券(株式)	41百万円	34百万円
(うち、共同支配企業に対する投資の金額)	(28百万円)	(34百万円)

※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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
破産・更生申立中の債権	1,092百万円	1,066百万円
長期化営業貸付金	186	107
その他	141	123
計	1,420	1,297

4 保証債務

	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)
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	1,126百万円	898百万円
会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	15	15
計	1,141	914

※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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
現金及び預金	17百万円	17百万円
有価証券	92	—
建物及び構築物	56,450	26,199
土地	81,385	71,777
投資有価証券	1,128	76
投資その他の資産その他(会員権)	420	420
計	139,493	98,490

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	2,940百万円	22,270百万円
長期借入金	27,077	—
計	30,017	22,270

このほか、有価証券および投資有価証券を以下の通り法務局に供託しております。

	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)
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	49百万円	54百万円
住宅建設瑕疵担保保証金	820	891
住宅販売瑕疵担保保証金	107	115
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	919	920

- 6 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	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)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	10,000百万円	1,000百万円
借入実行残高	—	—
差引額	10,000	1,000

(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)
建物及び構築物	—百万円	3百万円
機械装置及び運搬具	0	3
土地	—	0
計	0	6

- ※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)
土地	1百万円	—百万円
無形固定資産	—	0
計	1	0

- ※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)
建物及び構築物	11百万円	281百万円
機械装置及び運搬具	0	—
その他	1	8
無形固定資産	0	19
計	13	309

※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25年4月1日 至 平成26年3月31日)

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
兵庫県神戸市ほか	賃貸用資産 (アパート等70棟)	建物及び構築物	98
		土地	680
合計			778

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

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

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3.8%で割り引いて算定しております。

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)

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

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

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

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

(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)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△342百万円	△102百万円
組替調整額	—	—
税効果調整前	△342	△102
税効果額	122	55
その他有価証券評価差額金	△220	△47
為替換算調整勘定：		
当期発生額	6,943	5,660
組替調整額	—	—
税効果調整前	6,943	5,660
税効果額	—	—
為替換算調整勘定	6,943	5,660
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	—	△348
組替調整額	—	142
税効果調整前	—	△205
税効果額	—	—
退職給付に係る調整額	—	△205
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	1	2
その他の包括利益合計	6,723	5,409

(連結株主資本等変動計算書関係)

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. 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(注)1	217,443,915	50,000,000	—	267,443,915
合計	217,443,915	50,000,000	—	267,443,915
自己株式				
普通株式(注)2,3	5,900,320	90	1,331,200	4,569,210
合計	5,900,320	90	1,331,200	4,569,210

(注)1. 普通株式の発行済株式総数の増加50,000,000株は、新株の発行によるものであります。

2. 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。

3. 普通株式の自己株式の株式数の減少1,331,200株は、「レオパレス21従業員持株会信託口」(以下「信託口」という。)から従業員持株会への売却による減少68,600株、「信託口」精算に伴う残存株式の市場売却による減少1,262,600株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成26年4月1日至平成27年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	267,443,915	—	—	267,443,915
合計	267,443,915	—	—	267,443,915
自己株式				
普通株式(注)	4,569,210	220	—	4,569,430
合計	4,569,210	220	—	4,569,430

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

該当事項はありません。

(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)
現金及び預金勘定	74,767百万円	75,221百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△617	△717
現金及び現金同等物	74,150	74,504

※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㈱もりぞう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㈱もりぞう株式の取得価額と㈱もりぞう取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	1,363百万円
固定資産	202
のれん	1,684
流動負債	△1,333
固定負債	△232
少数株主持分	△0
株式の取得価額	1,685
現金及び現金同等物	△961
差引：取得のための支出	723

(企業結合等関係)

・取得による企業結合

(株式会社ウイングメイトの株式取得)

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	株式会社ウイングメイト
事業の内容	旅行業

(2) 企業結合を行った主な理由

㈱ウイングメイトは、法人向け海外出張手配・ビジネストラベルマネジメントを主たる事業とする旅行代理店であり、官公庁を始めとして約1,300社の法人取引先を有しております。一方、当社の賃貸事業においては、契約済戸数の50%強が法人契約であり、全国の約45,000社の法人に賃貸住宅および各種関連サービスの提供を行っております。

㈱ウイングメイトを傘下に加えることにより、新たな法人サービスの一つとして海外出張手配・ビジネストラベルマネジメント業務を開始するとともに、㈱ウイングメイトの法人取引先に対して賃貸住宅を提供する機会を獲得することを目的としております。

(3) 企業結合日

平成26年10月31日

(4) 企業結合の法的形式

株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更ありません。

(6) 取得した議決権比率

100%

(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. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

被取得企業の決算日は12月31日であり、みなし取得日を平成26年12月31日としているため、被取得企業の業績は連結財務諸表には含めておりません。

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	企業結合日に取得した㈱ウイングメイトの普通株式の時価	65百万円
取得に直接要した費用	アドバイザー費用等	16
取得原価		81

4. 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) 発生したのれんの金額

4百万円

(2) 発生原因

取得原価が取得時の時価純資産額を上回ったため。

(3) 償却方法及び償却期間

一括償却

(株式会社もりぞうの株式取得)

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	株式会社もりぞう
事業の内容	注文住宅の設計・施工・監理業務

(2) 企業結合を行った主な理由

(株)もりぞうは、関東・中部地方で戸建注文住宅の設計・施行・監理を展開しております。一方、当社の建築請負事業においては、全国約26,000名の土地オーナー様のご自宅など、戸建注文住宅の建築を請け負っております。

(株)もりぞうとは、平成26年4月より業務提携を行い、共同開発商品を提供して参りましたが、資本関係を構築することにより、当社グループとの連携を一層強化し、両社の更なる発展を目指すことを目的としております。

(3) 企業結合日

平成27年3月30日

(4) 企業結合の法的形式

株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更ありません。

(6) 取得した議決権比率

88.2%

(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. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

みなし取得日を平成27年3月31日としているため、当連結会計年度に係る連結損益計算書には、被取得企業の業績は含めておりません。

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	企業結合日に取得した(株)もりぞうの普通株式の時価	1,676百万円
取得に直接要した費用	アドバイザー費用等	8
取得原価		1,685

4. 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) 発生したのれんの金額

1,684百万円

当連結会計年度末において、企業結合日における識別可能な資産及び負債の特定が未了であり、取得原価の配分が完了していないため、その時点で入手可能で合理的な情報に基づき、暫定的な会計処理を行っております。

(2) 発生原因

今後の事業展開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

10年間にわたる均等償却

・共通支配下の取引等

(連結子会社間の吸収合併)

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

①結合企業

企業の名称 株式会社ウイングメイト
事業の内容 旅行業

②被結合企業

企業の名称 株式会社レオパレストラベル
事業の内容 旅行業

(2) 企業結合日

平成27年1月1日

(3) 企業結合の法的形式

株式会社ウイングメイトを存続会社、株式会社レオパレストラベルを消滅会社とする吸収合併

(4) 結合後企業の名称

株式会社ウイングメイト

(5) その他取引の概要に関する事項

当社グループにおいて、ホテルリゾート関連事業を行っている国内連結子会社2社の経営資源を統合することにより、当社グループの既存顧客を中心としたトラベル事業からより広い顧客層に向けた事業展開を図るとともに、グアムリゾート・国内ホテルの販売チャネルの強化、ビジネストラベルマネジメント業務を通じた法人顧客に対するサービスの充実、海外事業とのシナジーを図ることを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日公表分)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日公表分)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(セグメント情報等)

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

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

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

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計処理の原則及び手続に準拠した方法であります。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であり、セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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	388,768	63,135	10,171	7,571	469,647	1,442	471,089	—	471,089
セグメント間の内部売上高 又は振替高	592	6,684	—	2,505	9,782	106	9,889	△9,889	—
計	389,360	69,820	10,171	10,077	479,430	1,548	480,978	△9,889	471,089
セグメント利益又は損失(△)	15,567	2,954	△610	△1,118	16,792	137	16,929	△3,256	13,673
セグメント資産	98,315	16,121	2,371	50,710	167,519	10,662	178,181	109,277	287,459
その他の項目									
減価償却費	2,578	175	40	1,857	4,652	157	4,809	1,184	5,993
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	4,698	52	37	437	5,225	6,785	12,011	2,703	14,714

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)

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

(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、少額短期保険業、太陽光発電事業、ファイナンス事業等を含んでおります。

2. 調整額の内容は以下の通りであります。

セグメント利益又は損失(△)

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
セグメント間取引消去	△641	△1,346
全社費用※	△2,614	△2,769
合計	△3,256	△4,116

※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	109,277	115,239

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	2,703	5,514

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25年4月1日 至 平成26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	778	—	—	—	—	—	778

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)

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

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25年4月1日 至 平成26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26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位：百万円)

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

(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	398.78円	481.05円
1株当たり当期純利益金額	67.17円	55.19円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	—	—

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

2. 1株当たり当期純利益金額および潜在株式調整後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)	15,229	14,507
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)	15,229	14,507
期中平均株式数(千株)	226,724	262,874
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	—	—
(うち新株予約権(千株))	(—)	(—)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類(新株予約権の数650個)	

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	70,815	68,503
売掛金	4,783	5,335
完成工事未収入金	1,993	1,927
営業貸付金	1,429	1,135
販売用不動産	—	21
有価証券	150	831
未成工事支出金	501	581
貯蔵品	350	424
前払費用	6,653	3,497
繰延税金資産	3,902	4,196
未収入金	1,411	1,780
預け金	4,590	3,765
関係会社短期貸付金	6,620	12,086
その他	359	498
貸倒引当金	△213	△194
流動資産合計	103,348	104,390
固定資産		
有形固定資産		
建物	27,795	27,266
構築物	207	245
機械及び装置	271	210
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	555	1,877
土地	72,515	72,640
リース資産	5,167	7,862
建設仮勘定	783	35
有形固定資産合計	107,297	110,139
無形固定資産		
ソフトウェア	1,676	1,755
ソフトウェア仮勘定	4,188	4,682
その他	566	566
無形固定資産合計	6,431	7,004
投資その他の資産		
投資有価証券	6,076	5,240
関係会社株式	37,120	39,030
長期貸付金	562	775
固定化営業債権	1,420	1,297
長期前払費用	3,711	2,936
繰延税金資産	11,874	13,884
その他	2,399	2,072
貸倒引当金	△2,054	△1,968
投資その他の資産合計	61,110	63,267
固定資産合計	174,840	180,412
繰延資産		
社債発行費	34	123
繰延資産合計	34	123
資産合計	278,223	284,927

(単位:百万円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,675	2,771
工事未払金	14,013	14,552
1年内返済予定の長期借入金	2,940	22,470
1年内償還予定の社債	560	1,460
リース債務	1,575	2,350
未払金	13,051	16,039
未払法人税等	973	863
前受金	45,026	40,802
未成工事受入金	5,244	6,359
預り金	4,608	4,509
完成工事補償引当金	231	404
その他	170	153
流動負債合計	91,072	112,737
固定負債		
社債	920	3,960
長期借入金	27,077	700
リース債務	4,154	6,435
長期前受金	27,628	22,198
長期預り敷金保証金	8,479	8,007
退職給付引当金	9,205	8,293
空室損失引当金	9,352	5,280
その他	65	60
固定負債合計	86,884	54,935
負債合計	177,956	167,672
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	50,306	50,306
その他資本剰余金	1,194	1,194
資本剰余金合計	51,501	51,501
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△23,302	△6,266
利益剰余金合計	△23,302	△6,266
自己株式	△3,660	△3,660
株主資本合計	99,821	116,857
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	427	379
評価・換算差額等合計	427	379
新株予約権	18	18
純資産合計	100,266	117,254
負債純資産合計	278,223	284,927

(2) 損益計算書

(単位:百万円)

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	387,196	397,912
請負事業売上高	69,820	73,378
その他の事業売上高	12,648	13,069
売上高合計	469,665	484,360
売上原価		
賃貸事業売上原価	334,350	336,350
請負事業売上原価	54,847	60,154
その他の事業売上原価	10,956	11,134
売上原価合計	400,153	407,639
売上総利益	69,511	76,720
販売費及び一般管理費	56,178	61,124
営業利益	13,332	15,595
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	137	337
為替差益	31	86
その他	242	318
営業外収益合計	411	742
営業外費用		
支払利息	1,574	1,135
支払手数料	550	445
貸倒引当金繰入額	15	—
その他	250	211
営業外費用合計	2,391	1,791
経常利益	11,352	14,546
特別利益		
固定資産売却益	—	3
特別利益合計	—	3
特別損失		
固定資産売却損	1	0
固定資産除却損	10	302
減損損失	778	224
特別損失合計	790	527
税引前当期純利益	10,562	14,022
法人税、住民税及び事業税	721	943
法人税等還付税額	△28	—
法人税等調整額	△4,795	△2,248
法人税等合計	△4,101	△1,305
当期純利益	14,664	15,327

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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							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	62,867	37,891	1,533	39,424	△37,966	△37,966	△4,726	59,599	
会計方針の変更による累積的影響額									
会計方針の変更を反映した当期首残高	62,867	37,891	1,533	39,424	△37,966	△37,966	△4,726	59,599	
当期変動額									
新株の発行	12,415	12,415		12,415				24,830	
当期純利益					14,664	14,664		14,664	
自己株式の取得							△0	△0	
自己株式の処分			△338	△338			1,066	728	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	12,415	12,415	△338	12,076	14,664	14,664	1,066	40,222	
当期末残高	75,282	50,306	1,194	51,501	△23,302	△23,302	△3,660	99,821	

	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	648	648	18	60,265
会計方針の変更による累積的影響額				
会計方針の変更を反映した当期首残高	648	648	18	60,265
当期変動額				
新株の発行				24,830
当期純利益				14,664
自己株式の取得				△0
自己株式の処分				728
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△220	△220	-	△220
当期変動額合計	△220	△220	-	40,001
当期末残高	427	427	18	100,266

当事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位:百万円)

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

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

6. その他

生産、受注及び販売の状況

(1) 生産実績

当連結会計年度の生産実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	前年同期比 (%)
建築請負事業 (百万円)	49,605	1.4

- (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	87,395	7.7	58,136	30.7

- (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、受注の形態をと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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	前年同期比 (%)
賃貸事業 (百万円)	399,316	2.7
建築請負事業 (百万円)	61,312	△2.9
シルバー事業 (百万円)	10,608	4.3
ホテルリゾート関連事業 (百万円)	8,951	18.2
報告セグメント計 (百万円)	480,188	2.2
その他 (百万円)	2,999	108.0
合計 (百万円)	483,188	2.6

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2. 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。