



平成24年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年5月14日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社タカラレーベン
コード番号 8897 URL <http://www.leben.co.jp>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 村山 義男
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経営企画室長 (氏名) 北川 智哉
定時株主総会開催予定日 平成24年6月22日 配当支払開始予定日 平成24年6月25日
有価証券報告書提出予定日 平成24年6月22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)

TEL 03-5324-8720
平成24年6月25日

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年3月期の連結業績(平成23年4月1日～平成24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	%
24年3月期	55,191	17.7	5,930	△12.2	5,071	△8.2	3,681	△27.6
23年3月期	46,884	△9.8	6,757	110.3	5,525	132.3	5,083	126.5

(注) 包括利益 24年3月期 3,692百万円 (△27.4%) 23年3月期 5,086百万円 (128.1%)

	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	%	%	%
24年3月期	116.49	—	18.6	7.7	10.7
23年3月期	168.14	—	37.6	9.6	14.4

(参考) 持分法投資損益 24年3月期 19百万円 23年3月期 19百万円

(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
24年3月期	70,277	21,138	30.1	683.33
23年3月期	61,054	18,361	30.1	566.66

(参考) 自己資本 24年3月期 21,138百万円 23年3月期 18,361百万円

(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
24年3月期	11,464	△792	△2,685	17,377
23年3月期	7,897	△1,032	△1,191	9,391

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	%	%
23年3月期	—	3.00	—	6.00	9.00	291	5.4	2.2
24年3月期	—	4.00	—	9.00	13.00	404	11.2	2.0
25年3月期(予想)	—	5.00	—	10.00	15.00		12.2	

(注) 24年3月期期末配当金の内訳 普通配当 7円00銭 記念配当 2円00銭

3. 平成25年3月期の連結業績予想(平成24年4月1日～平成25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		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	63,950	15.9	7,000	18.0	6,100	20.3	3,800	3.2	122.84

※ 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) : 有
 新規 一社 (社名) 、除外 1社 (社名) 株式会社タカラライブネット
 (注) 詳細は、添付資料P.20「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご覧ください。

(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)	24年3月期	33,386,070 株	23年3月期	33,386,070 株
② 期末自己株式数	24年3月期	2,451,871 株	23年3月期	982,771 株
③ 期中平均株式数	24年3月期	31,607,112 株	23年3月期	30,236,227 株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成24年3月期の個別業績(平成23年4月1日～平成24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	%
24年3月期	51,502	19.6	5,474	△16.2	4,685	△12.1	3,552	△29.0
23年3月期	43,071	△11.5	6,532	140.1	5,331	180.8	5,003	156.5

	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
24年3月期	112.41	—
23年3月期	165.48	—

(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	
24年3月期	67,904		19,701		29.0		636.87	
23年3月期	58,850		17,053		29.0		526.29	

(参考) 自己資本 24年3月期 19,701百万円 23年3月期 17,053百万円

2. 平成25年3月期の個別業績予想(平成24年4月1日～平成25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		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	59,950	16.4	6,600	20.6	5,700	21.6	3,600	1.3	116.38

※ 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

上記に記載した予想数値は、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場合があります。

○添付資料の目次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
(4) 事業等のリスク	6
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 中長期的な会社の経営戦略	9
(3) 会社の対処すべき課題	11
4. 連結財務諸表	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
連結損益計算書	14
連結包括利益計算書	15
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	18
(5) 継続企業の前提に関する注記	20
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	20
(7) 追加情報	22
(8) 連結財務諸表に関する注記事項	23
(連結貸借対照表関係)	23
(連結損益計算書関係)	24
(連結包括利益計算書関係)	26
(連結株主資本等変動計算書関係)	26
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	28
(賃貸等不動産関係)	29
(セグメント情報等)	30
(開示対象特別目的会社関係)	32
(1株当たり情報)	33
(重要な後発事象)	33
(開示の省略)	33
5. 個別財務諸表	34
(1) 貸借対照表	34
(2) 損益計算書	37
(3) 株主資本等変動計算書	39
(4) 継続企業の前提に関する注記	42
(5) 重要な会計方針	42
(6) 追加情報	43
(7) 個別財務諸表に関する注記事項	44
(貸借対照表関係)	44
(損益計算書関係)	45
(株主資本等変動計算書関係)	47
(1株当たり情報)	47
(重要な後発事象)	47
6. その他	48
(1) 役員の異動	48
(2) 生産、受注及び販売の状況	48

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

概況

当連結会計年度における日本経済は、平成23年3月に発生した東日本大震災による影響から徐々に回復基調にあるものの、欧州諸国の財政問題を発端とした急激な円高の進行、国内における政治の不安定さ等により、景気の先行きは不透明な状況が続いております。

そのような中、当社の属する分譲マンション業界におきましては、一部湾岸エリアにて液状化等の被害があり、敬遠される動きが見られたものの、当社の得意とする内陸郊外エリアでは、各種住宅取得優遇政策や住宅ローン金利の低下等から、安定的かつ根強い住宅需要が続いており、リーマンショックからの回復基調を強めております。

そして、太陽光発電を中心とした自然エネルギーが脚光を浴びるなど、顧客ニーズに大きな変化が見られた1年でありました。

このような状況下にあつて、当社は、自社企画新築分譲マンション「レーベン」シリーズをメインブランドとし、一貫したコンセプトである「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」を常に心がけながら、「幸せを考える。幸せをつくる。」を企業ビジョン、また、「感動する心・誠実な姿勢・実行する力」を企業ミッションとし、「戸別売電可能な太陽光マンション」を首都圏、「戸別蓄電付き売電可能太陽光マンション」を全国で、初めて供給する等、時代背景を的確に捉えた商品企画に取り組み、お客様を重視した企業活動を推進してまいりました。

①当期の経営成績

a) 成績概況

㈱タカラレーベン単体では、新築分譲マンション事業において、首都圏初の「戸別売電可能な太陽光発電マンション」である「レーベンハイム光が丘公園」や、富山市にて中心市街地活性化法の認定第一号プロジェクトである「LUCIDA TOWER」等を含む1,290戸の引渡をおこないました。粗利益率は22.2%となっており、当初計画通り安定的な利益を計上しております。また、2011年の首都圏新築マンション供給戸数ランキングにおいて、当社は過去最高順位である第6位となっております。

戸建分譲事業においては、自社施工体制が確立され、198戸の引渡をおこないました。今後も安定的な供給に取り組んでいきたいと考えております。

リニューアルおよびリセール事業においては、当初計画通りに進捗いたしました。今後も、市場動向を的確に判断しながら、適正価格での仕入を行い、新築分譲マンション事業を補完すべく取り組んでいきたいと考えております。

不動産賃貸事業においては、ほぼ計画通りの進捗となっております。

こうしたことから、単体における通期業績は、売上高51,502百万円、営業利益5,474百万円、経常利益4,685百万円、当期純利益3,552百万円となっております。

㈱レーベンコミュニティでは、受託管理戸数が29,254戸となり、着実に受託管理戸数を増加させております。特に当期増加分のうち、他社からの受託管理戸数が60.8%を占めており、他社物件獲得の営業努力が着実に成果を上げております。また、リフォーム、物販および工事受注等周辺事業も着実に伸びております。

㈱タフコでは、安定した手数料収入により、ほぼ計画通りに進捗しております。

㈱アズパートナーズでは、介護事業において9施設が稼働中であり、稼働率は92.0%と順調に推移しております。

なお、㈱タカラライブネット（現㈱ライブネットホーム）は、平成23年9月末日に株式を売却し、連結対象から除外しております。

以上の結果、グループ全体の通期業績は、売上高55,191百万円、営業利益5,930百万円、経常利益5,071百万円、当期純利益3,681百万円となっております。

b) 事業別の業績

<不動産販売事業>

新築分譲マンション1,292戸の売上高44,354百万円、新築戸建分譲、リニューアルおよびリセール事業等の売上高5,926百万円により、当事業売上高は50,281百万円（前年同期比19.9%増）となっております。

<不動産賃貸事業>

賃貸マンション、その他事務所および店舗等の賃貸収入により、当事業売上高は1,419百万円（前年同期比0.5%減）となっております。

<不動産管理事業>

管理戸数29,254戸等からの管理収入により、当事業売上高は2,282百万円（前年同期比6.7%増）となっております。

<その他事業>

不動産販売代理受託手数料及び修繕工事の受注による収入等により、当事業売上高は1,206百万円（前年同期比11.9%減）となっております。

c) 項目別説明

<売上高>

不動産販売事業においては、新築分譲マンション1,292戸、新築戸建分譲、リニューアルおよびリセール事業等により、50,281百万円となっております。

不動産賃貸事業においては、賃貸マンション、その他事務所および店舗等の賃貸収入により、1,419百万円となっております。

不動産管理事業においては、管理戸数29,254戸等からの管理収入により、2,282百万円となっております。

その他事業においては、不動産販売代理受託手数料及び修繕工事の受注による収入等により、1,206百万円となっております。

以上の結果、当連結会計年度の売上高は55,191百万円と前年同期比17.7%の増加となっております。

<売上原価>

不動産販売事業における引渡戸数が1,292戸と前連結会計年度より203戸増加したこと等により、41,700百万円と前年同期比26.1%の増加となっております。

<販売費及び一般管理費>

販売費及び一般管理費は、前期に引き続き削減策を徹底しておりますが、契約進捗率の増加、引渡戸数が増加したこと等による販売経費の増加により、7,560百万円と前年同期比6.9%の増加となっております。

<営業外損益>

営業外収益は、手数料収入等により、155百万円と前年同期比8.7%の減少となっております。

営業外費用は、プロジェクト資金の借入金返済に伴う支払利息の減少等により、1,014百万円と前年同期比27.6%の減少となっております。

<特別損益>

特別損失は、減損損失の計上及び訴訟関連費用の発生等により、375百万円と前年同期比21.2%の増加となっております。

以上の結果、当連結会計年度の売上高は55,191百万円（前年同期比17.7%増）、営業利益は5,930百万円（前年同期比12.2%減）、経常利益は5,071百万円（前年同期比8.2%減）、当期純利益は3,681百万円（前年同期比27.6%減）となりました。

②次期の見通し

リーマンショックの大変厳しい環境を乗り越え、次期より新たなステージへの一步を踏み出すにあたり、以下のような次期事業年度計画を試算しております。

不動産販売事業における新築分譲マンション事業においては、日本初の「戸別蓄電付き売電可能太陽光マンション」レーベンリヴァーレ横濱鶴ヶ峰ヒルズを含む1,630戸の引渡を想定しております。

戸建分譲事業においては、継続して自社施工による戸建住宅の供給を進め、132戸の引渡を想定しております。

リニューアルおよびリセール事業においては、当期末、約3年振りに川崎市にてリニューアル物件の仕入を行い、次期での販売回収を想定しております。今後も、市場動向を的確に判断しながら、適正価格での仕入を行い、新築分譲マンション事業を補完すべく、取り組んでいきたいと考えております。

不動産賃貸事業においては、厳選した仕入を行うことで、より安定したストック事業の確立を目指します。

不動産管理事業においては、受託管理目標戸数を32,500戸と設定しており、大規模修繕工事等の周辺事業の更なる拡張を図ってまいります。

以上の結果、次期の業績見通しを以下のように見込んでおります。

売上高	63,950百万円	(前年対比 15.9%増)
営業利益	7,000百万円	(前年対比 18.0%増)
経常利益	6,100百万円	(前年対比 20.3%増)
当期純利益	3,800百万円	(前年対比 3.2%増)

(新築分譲マンション事業における、次期引渡し予定戸数に対する契約状況)

	引渡し予定戸数(戸)	内契約数(戸)	進捗率 (%)
2012年3月末時点	1,630	984	60.4

③中期経営計画等の進捗状況

不動産市況は、平成23年3月に発生した東日本大震災の影響を一部では受けたものの、当社の得意エリアである内陸郊外エリアにおける一次取得者層の需要は安定的であり、当社では月150戸程度の契約を獲得できており、計画を上回るペースでの進捗となっております。これは、各種施策を着実に実行し、当社の一貫したコンセプトである「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」を常に心がけ、時代背景を的確に捉えた商品企画に取り組んでいる結果であると考えております。

今後も引き続き、中期経営計画に基づいてバリューチェーン(価値連鎖)を築き、絶対的収益基盤の獲得を目指すとともに、企業価値を最大限に高めるべく、身を引き締めた事業活動を推進していきたいと考えております。

なお、現在の中期経営計画は、次期が最終年度となっておりますが、次期より新たな成長ステージに入っていくものと考え、一年前倒し、新中期経営計画の策定を予定しております。

④目標とする経営指標の達成状況

当社は平成21年3月期末に大幅な赤字を計上し、自己資本が大きく毀損したため、従来管理指標としていたROE、ROA等の指標が継続的な指標として機能しなくなり、現在は自己資本及び現預金残高を意識した経営を行っております。

今期につきましては、自己資本比率は、自社株買いを行った影響等もあり、30.1%となっておりますが、自己資本は前期末比2,776百万円の増加、また、現預金は17,394百万円と前期末比大幅に増加しており、それぞれ過去最高水準となっております。

(2) 財政状態に関する分析

当社グループの当連結会計年度の資産・負債・純資産の状況は、現金及び預金の増加や新規仕入に伴うたな卸資産の増加等により、総資産は70,277百万円と前連結会計年度末に比べ9,222百万円増加しております。

①資産、負債及び純資産の状況に関する分析

a) 流動資産

現金及び預金の増加や新規仕入に伴うたな卸資産の増加等により、流動資産は50,919百万円と前連結会計年度末に比べ8,991百万円増加しております。

b) 固定資産

事業用資産を購入したこと等により、固定資産は19,357百万円と前連結会計年度末に比べ231百万円増加しております。

c) 流動負債

契約進捗による前受金の増加や工事代の支払いに伴う支払手形及び買掛金の増加等により、流動負債は37,372百万円と前連結会計年度末に比べ9,221百万円増加しております。

d) 固定負債

長短区分の振替等により、固定負債は11,765百万円と前連結会計年度末に比べ2,775百万円減少しております。

e) 純資産

当期純利益の計上により、純資産の合計は21,138百万円と前連結会計年度末に比べ2,776百万円増加しております。

②キャッシュ・フロー状況に関する分析

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、前連結会計年度末に比べ、7,986百万円増加し、17,377百万円となっております。

a) 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動による資金の増加は11,464百万円（前連結会計年度は7,897百万円の増加）となっております。これは主に税金等調整前当期純利益および仕入債務の増加によるものであります。

b) 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動による資金の減少は792百万円（前連結会計年度は1,032百万円の減少）となっております。これは主に固定資産の取得によるものであります。

c) 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動による資金の減少は2,685百万円（前連結会計年度は1,191百万円の減少）となっております。これは主に借入金の返済によるものであります。

③キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期
自己資本比率 (%)	15.9	30.1	30.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	12.7	25.9	34.3
債務償還年数 (年)	3.3	4.3	2.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	11.2	6.8	11.8

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

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

※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。

※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。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

利益還元については、会社の最重要課題の一つとして位置付けており、事業展開と経営基盤の強化に必要な内部留保を確保しつつ、業績に応じた適正な配当を安定的かつ継続的に行うことを基本方針としております。

具体的配当については以下のように考えております。

	第2四半期配当	期末配当	合計
平成24年3月期予想	普通配当 4.0円	9.0円 (注)	13.0円
(注) 平成24年3月期末配当の内訳 普通配当7.0円 記念配当2.0円			
	第2四半期配当	期末配当	合計
平成25年3月期予想	普通配当 5.0円	10.0円	15.0円

なお、配当に関しては、特定の配当性向のみの指標に偏ることなく、総合的な評価の中で判断しております。多くの株主の皆様へ、長期で保有していただけるよう、より魅力のある会社にしていきたいと考えております。

(4) 事業等のリスク

当社グループの経営成績、株価及び財務状況等に影響を及ぼす可能性のあるリスクには次のようなものがあります。

なお、文中の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。

a) 地震等の天災について

地震等の天災により、当社及び当社発注先の建設会社等に直接被害があった場合、建設会社において建築資材の調達が困難になった場合等、工事遅延及び当社の販売回収に影響を及ぼす可能性があります。その場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

b) 法的規制について

当社グループの事業は、国土利用計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、貸金業の規制等に関する法律、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、介護保険法等、各種法令のほか各自治体が制定した条例等による規制を受けております。これらの法的規制や条例等が新たに制定されたり、改定された場合には新たな負担が発生し、当社グループの業績や事業展開に影響を与える可能性があります。

c) 借入金への依存度について

当社グループは、マンション用地等の仕入資金を主に金融機関からの借入により調達しており、当連結会計年度末における総資産に占める有利子負債の割合は45.8%となっております。金融情勢の悪化等により、資金調達に制約を受けた場合及び金利が急激に上昇した場合、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

d) 購入者マインドの影響について

当社グループの主力事業であります新築分譲マンションは、購入者マインドに左右される傾向があります。購入者マインドは景気動向、住宅税制、消費税、地価動向、金利動向等の影響を受け、購入者マインドが大きく低下する事態が生じた場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

e) 住宅ローンの影響について

マンション等の販売において、お客様が住宅金融支援機構や金融機関の住宅ローンを利用することが多くありますが、金融情勢の変化等により、これに関する融資姿勢が著しく消極的になった場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

f) 供給動向の影響について

当社グループの主力事業であります新築分譲マンションは、土地の仕入価格、外注業者の外注価格の変動、金融動向等の理由により、供給動向が左右される傾向があります。それらの理由により、供給動向が大きく影響を受ける事態が生じた場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

g) 競合等の影響について

当社グループは、首都圏及び首都圏郊外において不動産分譲事業を行っておりますが、当該エリアにおいて、過度な価格競争が生じた場合には、販売活動期間の長期化及び想定価格での販売が困難となる等の可能性があります。その場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

h) 建築費について

当社グループはマンション建築を建設業者へ発注しておりますが、建築資材の価格や工事労務費の高騰により、工事請負金額が上昇した場合には、利益率が低下する可能性があります。当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

i) 外注業者の破綻について

建築工事の発注先である建設会社が経営破綻した場合、工事遅延や請負契約の不履行等が発生する可能性があります。また、将来における建設会社が請け負うべき保証責任が履行されない場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

j) マンション建設に際しての周辺住民の反対運動について

マンション建設にあたっては、建設地の周辺環境に配慮し、関係する法律や自治体の条例等を検討して開発計画を立てるとともに、事前に周辺住民に実施する説明会等で、理解を頂戴するようしておりますが、建設中の騒音、日照問題、環境問題等を理由に、周辺住民による反対運動が起きる場合があります。その場合に計画の変更、工事期間の延長、追加費用の発生等が生じ、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

k) 訴訟等の可能性について

マンション建設にあたっては、様々な観点から慎重な検討を行っておりますが、建物の瑕疵、土壌汚染等による訴訟の発生及びこれらに起因する建築計画の変更等が、発生する可能性があります。その場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

1) 個人情報について

当社グループは、マンション等の販売、管理に関し多量の個人情報を取り扱っております。個人情報の取り扱い及び管理については、個人情報漏洩防止ソフトの導入、規程の整備、社員向けマニュアルの作成、研修を行う等、細心の注意を払っておりますが、万一個人情報が漏洩した場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社、連結子会社3社及び関連会社1社によって構成され、首都圏を中心に不動産事業を展開しております。

当社は、主として新築分譲マンション「レーベン」シリーズの企画開発及び販売を行っております。

連結子会社である㈱レーベンコミュニティは、分譲マンションの総合管理事業を中心に行っております。

連結子会社である㈱タフコは、融資回収およびその他手数料業務を中心に行っております。

連結子会社である丸の内債権回収㈱は、債権管理回収業に関する特別措置法に基づく債権管理回収業務を行っております。

持分法適用関連会社である㈱アズパートナーズは、介護付有料老人ホームの運営を中心に行っております。

なお、㈱タカラライブネット（現㈱ライブネットホーム）は、平成23年9月末日に株式を売却し、連結対象から除外しております。

(1)不動産販売事業

当社は、首都圏をコアエリアに新築分譲マンション「レーベン」シリーズの企画開発及び販売を中心に行っております。

(2)不動産賃貸事業

当社は、首都圏をコアエリアにアパート、マンション及び貸事務所、その他貸店舗の賃貸事業を行っております。

(3)不動産管理事業

連結子会社である㈱レーベンコミュニティにおいて、分譲マンションの総合管理事業等を行っております。

(4)その他事業

・融資回収事業

連結子会社である㈱タフコにおいて、融資回収業務を行っております。

・債権管理回収事業

連結子会社である丸の内債権回収㈱において、債権管理回収業に関する特別措置法に基づく債権管理回収事業を行っております。

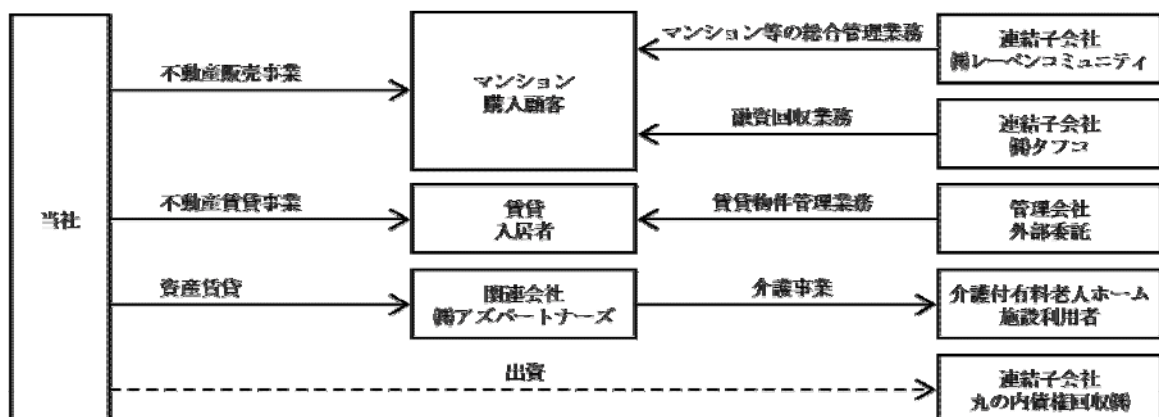
・介護事業

持分法適用関連会社である㈱アズパートナーズにおいて、介護付有料老人ホームの運営等を行っております。また、連結子会社である㈱レーベンコミュニティにおいて、リハビリ特化型デイサービス事業を開始しております。

・その他事業

当社グループにおいて、販売代理受託等、上記以外の事業を行っております。

事業の系統図は、次のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

企業ビジョンと企業ミッションを記載します。

企業ビジョン：私たちのあるべき姿

幸せを考える。幸せをつくる。

私たちは、人と暮らしの幸せについて誰よりも真剣に考え、ひとつひとつの夢をかたちにした住まいづくりを実現します。

私たちは、地域、社会の幸せについて誰よりも深く考え、すべての人が安心して暮らせる街づくりに貢献します。

私たちは、明日の幸せについて誰よりも前向きに考え、地球にやさしい持続的な環境づくりを提案します。

幸せを考える。幸せをつくる。
これがタカラレーベンの仕事です。

企業ミッション：私たちの日々の心がけ

共に創造する

感動する心で

お客様と感動する心を大切にし、
市場における新しい価値を共に創造する。

誠実な姿勢で

パートナーへの誠実な姿勢のもとで、
住まいの安全と安心を共に創造する。

実行する力で

社員ひとり一人の実行する力で、
未来に向け永続的な成長を共に創造する。

(2) 中長期的な会社の経営戦略

<戦略概要>

平成25年3月期までを対象とした中期経営計画である「Takara Leben Building Action 2011」にて、「再成長へ向けた戦略、戦術の再構築」をテーマに掲げ、2期目である当期を終え、順調に進捗しているものと考えております。当社は、次期より新たな成長ステージに入っていくものと考え、一年前倒しし、新中期経営計画の策定を予定しております。

<具体戦略>

A. 概要

- ・地盤エリアでの優位性の発揮
仕入戦略・商品戦略・販売戦略・財務戦略を強化することにより、独自の優位性を発揮していきます。
- ・絶対的収益基盤の再構築
コア事業である新築分譲マンション事業で収益基盤を確立するとともに、短期回収事業等での収益補完や強固な収益体質の確立も行います。
- ・安定した事業サイクルと財務戦略
仕入の厳選、安定した販売回収計画による事業サイクルの再構築、そして間接金融だけに頼らない財務戦略等の施策を総合的に行います。

B. 個々の戦略

①商品戦略

a) エリア戦略

各エリアにおける需給バランスを考慮し、特に狭域のお客様から支持される供給を心がけます。

b) 規模戦略

各エリアにおける需給バランスを重視し、適正規模による供給に努めます。

c) 価格戦略

エリア毎の属性分析を細かく行い、各エリアの第一次取得者目線にあった価格での供給を心がけます。

②販売戦略

時代背景を的確に捉えた商品を企画し、きめ細かな販売を通じて、末永くお客様と一緒に歩んで行けるように心がけます。

a) 販売体制

自社販売体制を活かし、よりスピード感を持った販売に努めます。また、自社販売ならではの、きめ細かな販売を通じ、顧客満足度の向上を目指します。

b) インターネット営業

特に当社のメインターゲットである20代後半から30代における一次取得者において、インターネットは日常の一部となってきたことから、当社では、インターネット営業をさらに強化すべく取り組んでまいります。

当期において、資料請求数は前年対比1.1%増加、モデルルーム来場者数は前年対比8.9%増加した結果、ホームページを介した契約数は11.2%増加し、全契約数の68.3%と十分な力を発揮しつつあります。

c) レーベン倶楽部

レーベン倶楽部では、会員専用ページの充実を図り、よりタイムリーに情報を発信することで、当社物件をご支持いただけるよう努めてまいります。

d) 法人提携（企業イントラネット広告）

法人提携では、提携企業先のニーズに合った様々な情報発信サービスを模索しながら、より認知度を高めるべく、積極的な取り組みを実施してまいります。

現在では、提携企業数が160社約450万人、当期の提携企業からの顧客紹介数は266件、そのうち72件が契約となっており、十分な法人提携の力が発揮されつつあります。

e) 建築企画戦略

お客様の声を反映した建築戦略を主眼とし、時代背景に則した住空間の提供を目指しております。

当社は、自然エネルギーの利用、そして安全・安心の観点から「戸別売電可能な太陽光発電マンション」、これに蓄電池を組み合わせた、日本初「戸別蓄電付き売電可能太陽光マンション」等を積極的に企画開発しております。

また、当社物件で標準装備となっております、生活基盤である“水”をテーマとした『LUIC PROJECT』における、浄活水システム「たからの水」及び日本初である一般家庭用ビルトインタイプの浴室マイクロバブル装置「たからのマイクロバブル」は、大変好評を頂いております。

今後も、よりお客様のニーズに合った住空間の提供に努めてまいります。

C. 多様化商品戦略

① 戸建事業戦略

当社では、前期より自社施工による戸建住宅の供給を開始しております。低価格で高品質な住宅を供給することで、当社の一貫したコンセプトである「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」を実現するとともに、短期回収事業として新築分譲マンション事業を補完していきたいと考えております。

今後に関しましては、注文住宅等を含め、市場動向を見極めながら展開していく予定であります。

② リニューアル事業戦略

リニューアル事業については、物件を厳選した上で事業化しているため、数多くは事業化できませんが、「ル・アール」シリーズとしての実績も認知されつつあり、安定的に供給をしていきたいと考えております。

また、リニューアル物件は、新築分譲マンションとは一線を画した顧客ニーズがあることから、新築分譲マンションの補完的役割だけでなく、発展的事業として位置付け、戸建事業同様に短期回収のメリットが期待できる事業モデルであると考えております。

③ リセール事業戦略（買取再販事業）

新築分譲マンション事業の補完的役割として実施しておりますリセール事業では、短期回収事業の優位性を発揮しておりますが、期間限定的な事業と捉え市場環境を的確に判断しながら、適正な販売価格と仕入のバランスを考慮し、事業展開を見極めていきたいと考えております。

④ 収益物件戦略

収益物件においては、厳選した仕入を行い、より安定的なストック事業としていきたいと考えております。

D. グループ戦略

外部環境に左右されない強固な企業グループを築いていくため、よりグループ間の情報交流を活発化させ、シナジー効果を発揮できる体制構築を目指しております。特に、主力事業である新築分譲マンション事業はフロービジネスであることから、ストックビジネスである賃貸、管理及び介護事業等を拡大していくことが、今後の必須課題と考えております。

㈱レーベンコミュニティは、中期での目標管理戸数を30,000戸と掲げているのに対し、当期末において29,254戸を既に獲得しております。今後、お客様の満足度を向上させるべく、更なるきめ細かいサービスを実施するとともに、的確にお客様ニーズを把握し、グループ各社に情報を発信していくことが重要と考えております。

㈱タフコは、手数料収入等の安定的事業開拓に向けたグループ間の連携強化が、最重要課題と考えております。

丸の内債権回収㈱においては、債権担保である不動産の評価、加工及び処分等でシナジーを発揮できる体制構築が、最重要課題であると考えております。

(3) 会社の対処すべき課題

サブプライムローン問題及びリーマンショックの影響により、当社におきましても、平成21年3月期末にたな卸評価損等により大幅赤字を計上しました。

当社では、基本コンセプトである「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」という原点に立ち返り、時代背景を捉え、お客様を重視した各種施策を実施したことにより、業績が回復し、現預金残高及び自己資本は過去最高の水準となっております。

今後も、外部環境の急激な変化にも自社の企業体力で乗り切れる体制を構築すべく、「安定した収益性の確保」と「財務体質の更なる強化」を推し進めてまいります。

また、バブル崩壊やリーマンショック等の幾多の厳しい局面を乗り越えてきた経験と実績をもとに、時代背景や社会的意義を機敏に捉え、スピード感を持った経営を行っていくことで、持続可能な企業を目指してまいります。

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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,414	17,394
受取手形及び売掛金	416	377
販売用不動産	※2, ※3 5,259	※2, ※3 7,430
仕掛販売用不動産	※2, ※3 23,575	※2, ※3 22,863
繰延税金資産	885	290
その他	2,415	2,608
貸倒引当金	△38	△46
流動資産合計	41,928	50,919
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,759	6,856
減価償却累計額	△2,104	△2,319
建物及び構築物（純額）	※2, ※3 4,654	※2, ※3 4,537
工具、器具及び備品	175	169
減価償却累計額	△141	△139
工具、器具及び備品（純額）	※2 34	※2 29
土地	※2, ※3 13,259	※2, ※3 13,487
リース資産	8	53
減価償却累計額	△5	△13
リース資産（純額）	3	39
有形固定資産合計	17,951	18,095
無形固定資産		
リース資産	49	181
ソフトウェア仮勘定	63	—
その他	※2 372	※2 272
無形固定資産合計	484	453
投資その他の資産		
投資有価証券	137	150
長期貸付金	99	89
繰延税金資産	34	169
その他	※1 644	※1 616
貸倒引当金	△225	△217
投資その他の資産合計	689	808
固定資産合計	19,126	19,357
資産合計	61,054	70,277

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,785	※2 10,165
短期借入金	※2 3,720	※2 5,494
1年内返済予定の長期借入金	※2 16,960	※2 15,887
リース債務	21	62
未払法人税等	93	515
前受金	2,326	3,794
賞与引当金	176	197
完成工事補償引当金	—	59
その他	1,068	1,196
流動負債合計	28,151	37,372
固定負債		
長期借入金	※2 13,669	※2 10,774
リース債務	33	172
退職給付引当金	149	171
役員退職慰労引当金	81	76
資産除去債務	18	21
その他	587	548
固定負債合計	14,541	11,765
負債合計	42,692	49,138
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,819	4,819
資本剰余金	4,949	4,949
利益剰余金	9,905	13,266
自己株式	△1,295	△1,890
株主資本合計	18,380	21,145
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△18	△7
その他の包括利益累計額合計	△18	△7
純資産合計	18,361	21,138
負債純資産合計	61,054	70,277

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
売上高	46,884	55,191
売上原価	※1 33,058	※1 41,700
売上総利益	13,826	13,490
販売費及び一般管理費	※2 7,069	※2 7,560
営業利益	6,757	5,930
営業外収益		
受取利息	23	5
受取配当金	3	3
受取手数料	85	87
持分法による投資利益	19	19
雑収入	37	39
営業外収益合計	170	155
営業外費用		
支払利息	1,181	979
株式交付費	126	—
雑損失	94	35
営業外費用合計	1,402	1,014
経常利益	5,525	5,071
特別利益		
貸倒引当金戻入額	24	—
賞与引当金戻入額	4	—
匿名組合清算益	1	—
過年度損益修正益	49	—
特別利益合計	79	—
特別損失		
固定資産除却損	※3 3	※3 6
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	10	—
投資有価証券評価損	8	10
出資金評価損	0	—
投資有価証券売却損	2	—
子会社株式売却損	—	49
減損損失	※4 251	※4 186
事務所移転費用	0	—
過年度税金	32	—
訴訟関連損失	—	※5 117
その他	0	5
特別損失合計	309	375
税金等調整前当期純利益	5,295	4,695
法人税、住民税及び事業税	140	571
法人税等還付税額	△12	—
法人税等調整額	83	442
法人税等合計	211	1,014
少数株主損益調整前当期純利益	5,083	3,681
当期純利益	5,083	3,681

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	5,083	3,681
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2	11
その他の包括利益合計	2	※1 11
包括利益	5,086	3,692
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,086	3,692

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	2,442	4,819
当期変動額		
新株の発行	2,376	—
当期変動額合計	2,376	—
当期末残高	4,819	4,819
資本剰余金		
当期首残高	2,572	4,949
当期変動額		
新株の発行	2,376	—
当期変動額合計	2,376	—
当期末残高	4,949	4,949
利益剰余金		
当期首残高	4,952	9,905
当期変動額		
剰余金の配当	△130	△320
当期純利益	5,083	3,681
当期変動額合計	4,953	3,361
当期末残高	9,905	13,266
自己株式		
当期首残高	△1,295	△1,295
当期変動額		
自己株式の取得	—	△595
当期変動額合計	—	△595
当期末残高	△1,295	△1,890
株主資本合計		
当期首残高	8,672	18,380
当期変動額		
新株の発行	4,753	—
剰余金の配当	△130	△320
当期純利益	5,083	3,681
自己株式の取得	—	△595
当期変動額合計	9,707	2,765
当期末残高	18,380	21,145

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△21	△18
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2	11
当期変動額合計	2	11
当期末残高	△18	△7
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△21	△18
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2	11
当期変動額合計	2	11
当期末残高	△18	△7
純資産合計		
当期首残高	8,651	18,361
当期変動額		
新株の発行	4,753	—
剰余金の配当	△130	△320
当期純利益	5,083	3,681
自己株式の取得	—	△595
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2	11
当期変動額合計	9,710	2,776
当期末残高	18,361	21,138

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24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	5,295	4,695
減価償却費	368	319
投資有価証券売却損益 (△は益)	2	—
減損損失	251	186
引当金の増減額 (△は減少)	85	137
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	10	—
受取利息及び受取配当金	△27	△9
株式交付費	126	—
投資有価証券評価損	8	10
子会社株式売却損益 (△は益)	—	49
訴訟関連損失	—	117
支払利息	1,181	979
固定資産除却損	3	6
匿名組合清算益	△1	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△125	38
営業貸付金の増減額 (△は増加)	65	58
たな卸資産の増減額 (△は増加)	155	△1,577
仕入債務の増減額 (△は減少)	903	6,380
前受金の増減額 (△は減少)	1,534	1,469
その他	△648	△286
小計	9,190	12,575
利息及び配当金の受取額	27	9
利息の支払額	△1,155	△967
法人税等の支払額	△163	△152
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,897	11,464
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△20	△14
定期預金の払戻による収入	16	10
短期貸付金の増減額 (△は増加)	14	△28
長期貸付けによる支出	△1	△1
長期貸付金の回収による収入	0	1
有形固定資産の取得による支出	△883	△612
無形固定資産の取得による支出	△138	△31
投資有価証券の取得による支出	△27	△12
投資有価証券の売却による収入	4	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	—	△100
その他	3	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,032	△792

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
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)	△3,811	1,378
長期借入れによる収入	11,020	12,803
長期借入金の返済による支出	△12,875	△16,129
セール・アンド・リースバックによる収入	—	219
リース債務の返済による支出	△21	△41
株式の発行による収入	4,627	—
自己株式の取得による支出	—	△595
配当金の支払額	△129	△320
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,191	△2,685
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,673	7,986
現金及び現金同等物の期首残高	3,717	9,391
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,391	※1 17,377

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 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

(1) 連結子会社の数 3社

連結子会社名

株式会社レーベンコミュニティ

株式会社タフコ

丸の内債権回収株式会社

なお、前連結会計年度において連結子会社でありました株式会社タカラライブネット(現社名 株式会社ライブネットホーム)については、第2四半期連結会計期間において、全株式を売却したことにより、連結の範囲から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

(3) 開示対象特別目的会社

開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」に記載しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 1社

会社名

株式会社アズパートナーズ

(2) 持分法を適用していない非連結子会社

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

a. 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

b. その他有価証券

時価のあるもの

連結決算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 たな卸資産

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 有形固定資産（リース資産を除く）

a. 建物

本社及び営業所等建物については、定率法を採用しております。

なお、耐用年数及び残存価額は法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

ただし、平成10年4月1日以降取得した建物(建物附属設備は除く)については定額法によっております。

賃貸用建物については、収益との合理的な対応を図るため、経済的使用可能期間を見積もり、個別耐用年数による定額法を採用しております。

賃貸用建物の個別耐用年数は、以下のとおりであります。

	個別耐用年数(年)
鉄筋コンクリート造り建物	40
鉄骨造り建物	30
木造建物	15
建物附属設備	15

b. 上記以外の有形固定資産

定率法を採用しております。

なお、耐用年数及び残存価額は法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

② 無形固定資産（リース資産を除く）

自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

③ リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

④ 長期前払費用

定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権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、将来の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 完成工事補償引当金

自社施工建築物の引渡後の瑕疵による損失及び補償サービス費用に備えるため、過去の自社施工建築物に係る補修費等の実績を基準として計上しております。

(追加情報)

前連結会計年度に引渡しを開始した自社施工建築物の引渡後の瑕疵による損失及び補償サービス費用の実績を集計できるようになったため、当該実績に基づき当連結会計年度より完成工事補償引当金を設定しております。これにより、売上原価が59百万円増加し、売上総利益、営業利益及び経常利益、税金等調整前当期純利益が59百万円減少しております。

④ 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務に基づき計上しております。

⑤ 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程（内規）に基づき当連結会計年度末における要支給額を計上しております。

(4) 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、10年間の均等償却を行っております。

ただし、金額の僅少なものについては発生年度に一括で償却しております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引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り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。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。また、資産に係る控除対象外消費税等については、発生連結会計年度の期間費用としております。

ただし、免税事業者に該当する連結子会社については税込処理によっております。

(7) 追加情報

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

(8) 連結財務諸表に関する注記事項
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)																																																																						
<p>※1 関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資その他の資産 その他(関連会社株式) 27百万円</p> <p>※2 担保に供している資産及びこれに対応する債務は以下のとおりであります。</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">3,889百万円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">22,707</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">4,304</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">12,267</td></tr> <tr><td>無形固定資産(借地権)</td><td style="text-align: right;">224</td></tr> <tr><td>関係会社株式</td><td style="text-align: right;">30</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">43,423</td></tr> </table> <p>なお、関係会社株式30百万円は連結財務諸表上、相殺消去しております。</p> <p>(2) 上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">3,276百万円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">16,835</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">13,119</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">33,232</td></tr> </table> <p>※3 保有不動産の一部を開発及び賃貸から転売へ保有目的を変更したことに伴い、当連結会計年度において建物及び構築物911百万円、土地1,987百万円を販売用不動産及び仕掛販売用不動産に振替えております。</p> <p>4 偶発債務(保証債務)</p> <p>連結子会社以外の取引会社の金融機関からの借入金に対する保証債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>顧客住宅ローンに関する抵当 権設定登記完了までの金融機 関等に対する連帯保証債務 株式会社 アルカ</td><td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">49</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">2,714</td></tr> </table> <p>5 当社グループは、運転資金の効率的な調達を行うため金融機関8社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。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>当座貸越極度限度額及び 貸出コミットメントの総額</td><td style="text-align: right;">7,602百万円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">3,983</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">差引額</td><td style="text-align: right;">3,619</td></tr> </table>	販売用不動産	3,889百万円	仕掛販売用不動産	22,707	建物及び構築物	4,304	工具、器具及び備品	0	土地	12,267	無形固定資産(借地権)	224	関係会社株式	30	計	43,423	短期借入金	3,276百万円	1年内返済予定の長期借入金	16,835	長期借入金	13,119	計	33,232	顧客住宅ローンに関する抵当 権設定登記完了までの金融機 関等に対する連帯保証債務 株式会社 アルカ	49	計	2,714	当座貸越極度限度額及び 貸出コミットメントの総額	7,602百万円	借入実行残高	3,983	差引額	3,619	<p>※1 関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資その他の資産 その他(関連会社株式) 45百万円</p> <p>※2 担保に供している資産及びこれに対応する債務は以下のとおりであります。</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">6,091百万円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">21,841</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">4,090</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">11,247</td></tr> <tr><td>無形固定資産(借地権)</td><td style="text-align: right;">224</td></tr> <tr><td>関係会社株式</td><td style="text-align: right;">30</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">43,525</td></tr> </table> <p>なお、関係会社株式30百万円は連結財務諸表上、相殺消去しております。</p> <p>(2) 上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">5,489百万円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">15,772</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">10,217</td></tr> <tr><td>支払手形及び買掛金</td><td style="text-align: right;">1,533</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">33,011</td></tr> </table> <p>※3 保有不動産の一部を開発及び賃貸から転売へ保有目的を変更したことに伴い、当連結会計年度において建物及び構築物19百万円、土地22百万円を販売用不動産に振替えております。</p> <p>また、保有不動産の一部を転売から自社利用へ保有目的を変更したことに伴い、当連結会計年度において販売用不動産31百万円を建物18百万円、土地12百万円に振替えております。</p> <p>4 偶発債務(保証債務)</p> <p>連結子会社以外の取引会社の金融機関からの借入金に対する保証債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>顧客住宅ローンに関する抵当 権設定登記完了までの金融機 関等に対する連帯保証債務 株式会社 アルカ</td><td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">48</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">5,895</td></tr> </table> <p>5 当社グループは、運転資金の効率的な調達を行うため金融機関3社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。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>当座貸越極度限度額及び 貸出コミットメントの総額</td><td style="text-align: right;">2,978百万円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">978</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">差引額</td><td style="text-align: right;">2,000</td></tr> </table>	販売用不動産	6,091百万円	仕掛販売用不動産	21,841	建物及び構築物	4,090	工具、器具及び備品	0	土地	11,247	無形固定資産(借地権)	224	関係会社株式	30	計	43,525	短期借入金	5,489百万円	1年内返済予定の長期借入金	15,772	長期借入金	10,217	支払手形及び買掛金	1,533	計	33,011	顧客住宅ローンに関する抵当 権設定登記完了までの金融機 関等に対する連帯保証債務 株式会社 アルカ	48	計	5,895	当座貸越極度限度額及び 貸出コミットメントの総額	2,978百万円	借入実行残高	978	差引額	2,000
販売用不動産	3,889百万円																																																																						
仕掛販売用不動産	22,707																																																																						
建物及び構築物	4,304																																																																						
工具、器具及び備品	0																																																																						
土地	12,267																																																																						
無形固定資産(借地権)	224																																																																						
関係会社株式	30																																																																						
計	43,423																																																																						
短期借入金	3,276百万円																																																																						
1年内返済予定の長期借入金	16,835																																																																						
長期借入金	13,119																																																																						
計	33,232																																																																						
顧客住宅ローンに関する抵当 権設定登記完了までの金融機 関等に対する連帯保証債務 株式会社 アルカ	49																																																																						
計	2,714																																																																						
当座貸越極度限度額及び 貸出コミットメントの総額	7,602百万円																																																																						
借入実行残高	3,983																																																																						
差引額	3,619																																																																						
販売用不動産	6,091百万円																																																																						
仕掛販売用不動産	21,841																																																																						
建物及び構築物	4,090																																																																						
工具、器具及び備品	0																																																																						
土地	11,247																																																																						
無形固定資産(借地権)	224																																																																						
関係会社株式	30																																																																						
計	43,525																																																																						
短期借入金	5,489百万円																																																																						
1年内返済予定の長期借入金	15,772																																																																						
長期借入金	10,217																																																																						
支払手形及び買掛金	1,533																																																																						
計	33,011																																																																						
顧客住宅ローンに関する抵当 権設定登記完了までの金融機 関等に対する連帯保証債務 株式会社 アルカ	48																																																																						
計	5,895																																																																						
当座貸越極度限度額及び 貸出コミットメントの総額	2,978百万円																																																																						
借入実行残高	978																																																																						
差引額	2,000																																																																						

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)																																										
<p>※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う、簿価切下げ後(洗替)の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">△4,890百万円</p> <p>※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">2,349百万円</td></tr> <tr><td>販売促進費</td><td style="text-align: right;">1,152</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">1,215</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">200</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">44</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">39</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">24</td></tr> </table> <p>販売費に属する費用のおおよその割合51%、一般管理費に属する費用のおおよその割合49%であります。</p> <p>※3 固定資産除却損の内訳は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3</td></tr> </table>	広告宣伝費	2,349百万円	販売促進費	1,152	給料手当	1,215	賞与引当金繰入額	200	退職給付費用	44	役員退職慰労引当金繰入額	39	貸倒引当金繰入額	24	建物及び構築物	0百万円	工具、器具及び備品	2	計	3	<p>※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う、簿価切下げ後(洗替)の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">△1,499百万円</p> <p>※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">2,645百万円</td></tr> <tr><td>販売促進費</td><td style="text-align: right;">1,448</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">1,198</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">241</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">42</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">3</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">22</td></tr> </table> <p>販売費に属する費用のおおよその割合55%、一般管理費に属する費用のおおよその割合45%であります。</p> <p>※3 固定資産除却損の内訳は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">5百万円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>ソフトウェア</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6</td></tr> </table>	広告宣伝費	2,645百万円	販売促進費	1,448	給料手当	1,198	賞与引当金繰入額	241	退職給付費用	42	役員退職慰労引当金繰入額	3	貸倒引当金繰入額	22	建物及び構築物	5百万円	工具、器具及び備品	0	ソフトウェア	0	計	6
広告宣伝費	2,349百万円																																										
販売促進費	1,152																																										
給料手当	1,215																																										
賞与引当金繰入額	200																																										
退職給付費用	44																																										
役員退職慰労引当金繰入額	39																																										
貸倒引当金繰入額	24																																										
建物及び構築物	0百万円																																										
工具、器具及び備品	2																																										
計	3																																										
広告宣伝費	2,645百万円																																										
販売促進費	1,448																																										
給料手当	1,198																																										
賞与引当金繰入額	241																																										
退職給付費用	42																																										
役員退職慰労引当金繰入額	3																																										
貸倒引当金繰入額	22																																										
建物及び構築物	5百万円																																										
工具、器具及び備品	0																																										
ソフトウェア	0																																										
計	6																																										

前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)				当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)																																																				
<p>※4 減損損失</p> <p>当社グループは、当連結会計年度において、賃貸不動産の時価下落等により、以下の資産又は資産グループについて減損損失(251百万円)を計上しております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸 不 動 産</td> <td>土地・建物</td> <td>東京都練馬区</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>東京都千代田区</td> <td>173</td> </tr> <tr> <td colspan="3">合計</td> <td>251</td> </tr> </tbody> </table> <p>また、科目別の内訳は、建物28百万円、土地223百万円であります。</p> <p>当社グループは、賃貸不動産及び遊休資産については個別の物件単位にグルーピングを行っております。</p> <p>回収可能額は正味売却価額および使用価値により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額等を基準に評価し、使用価値は将来キャッシュ・フローを6%で割り引いて算定しております。</p> <p>5</p>				用途	種類	場所	金額 (百万円)	賃貸 不 動 産	土地・建物	東京都練馬区	78	土地	東京都千代田区	173	合計			251	<p>※4 減損損失</p> <p>当社グループは、当連結会計年度において、賃貸不動産の時価下落等により、以下の資産又は資産グループについて減損損失(186百万円)を計上しております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">遊 休 資 産</td> <td>土地</td> <td>埼玉県さいたま市西区</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>埼玉県さいたま市緑区</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>埼玉県入間郡三芳町</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>茨城県古河市</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>神奈川県足柄下郡</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>栃木県小山市</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">賃 貸 不 動 産</td> <td>土地</td> <td>千葉県松戸市</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>東京都千代田区</td> <td>156</td> </tr> <tr> <td colspan="3">合計</td> <td>186</td> </tr> </tbody> </table> <p>また、科目別の内訳は、土地186百万円であります。</p> <p>当社グループは、賃貸不動産及び遊休資産については個別の物件単位にグルーピングを行っております。</p> <p>回収可能額は正味売却価額および使用価値により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額等を基準に評価し、使用価値は将来キャッシュ・フローを6%で割り引いて算定しております。</p> <p>※5 訴訟関連損失は、訴訟和解金110百万円及び弁護士報酬7百万円であります。</p>				用途	種類	場所	金額 (百万円)	遊 休 資 産	土地	埼玉県さいたま市西区	1	土地	埼玉県さいたま市緑区	4	土地	埼玉県入間郡三芳町	6	土地	茨城県古河市	1	土地	神奈川県足柄下郡	7	土地	栃木県小山市	7	賃 貸 不 動 産	土地	千葉県松戸市	0	土地	東京都千代田区	156	合計			186
用途	種類	場所	金額 (百万円)																																																					
賃貸 不 動 産	土地・建物	東京都練馬区	78																																																					
	土地	東京都千代田区	173																																																					
合計			251																																																					
用途	種類	場所	金額 (百万円)																																																					
遊 休 資 産	土地	埼玉県さいたま市西区	1																																																					
	土地	埼玉県さいたま市緑区	4																																																					
	土地	埼玉県入間郡三芳町	6																																																					
	土地	茨城県古河市	1																																																					
	土地	神奈川県足柄下郡	7																																																					
	土地	栃木県小山市	7																																																					
賃 貸 不 動 産	土地	千葉県松戸市	0																																																					
	土地	東京都千代田区	156																																																					
合計			186																																																					

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金

当期発生額	3百万円
組替調整額	7
税効果調整前	11
税効果額	—
その他有価証券評価差額金	11
その他の包括利益合計	11

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23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)	17,540,333	15,845,737	—	33,386,070
合計	17,540,333	15,845,737	—	33,386,070
自己株式				
普通株式	982,771	—	—	982,771
合計	982,771	—	—	982,771

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加15,845,737株は、新株予約権の権利行使による新株の発行によるものであります。

2. 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22年6月22日 定時株主総会	普通株式	33	2	平成22年3月31日	平成22年6月23日
平成22年10月25日 取締役会	普通株式	97	3	平成22年9月30日	平成22年12月7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23年6月21日 定時株主総会	普通株式	194	利益剰余金	6	平成23年3月31日	平成23年6月22日

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24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	33,386,070	—	—	33,386,070
合計	33,386,070	—	—	33,386,070
自己株式				
普通株式(注)	982,771	1,469,100	—	2,451,871
合計	982,771	1,469,100	—	2,451,871

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加1,469,100株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加であります。

2. 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23年6月21日 定時株主総会	普通株式	194	6	平成23年3月31日	平成23年6月22日
平成23年10月24日 取締役会	普通株式	126	4	平成23年9月30日	平成23年12月6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
次の通り、決議を予定しております。

(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24年6月22日 定時株主総会	普通株式	278	利益剰余金	9	平成24年3月31日	平成24年6月25日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)																
※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 <div style="text-align: right;">(平成23年3月31日現在)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">9,414百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△23</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,391</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	9,414百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△23	現金及び現金同等物	9,391	※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 <div style="text-align: right;">(平成24年3月31日現在)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">17,394百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△16</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,377</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	17,394百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△16	現金及び現金同等物	17,377				
現金及び預金勘定	9,414百万円																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△23																
現金及び現金同等物	9,391																
現金及び預金勘定	17,394百万円																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△16																
現金及び現金同等物	17,377																
2 重要な非資金取引の内容 保有不動産の保有目的の変更により固定資産から販売用不動産及び仕掛販売用不動産に振替えた金額 <div style="text-align: right;">2,899百万円</div>	2 重要な非資金取引の内容 保有不動産の保有目的の変更により固定資産から販売用不動産に振替えた金額 <div style="text-align: right;">42百万円</div> 保有不動産の保有目的の変更により販売用不動産から固定資産に振替えた金額 <div style="text-align: right;">31百万円</div>																
3 _____	3 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳 株式の売却により株式会社タカラライブネット(現社名株式会社ライブネットホーム)が連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びに株式会社タカラライブネット株式の売却価格と売却による収入は次の通りであります。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">366百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">19</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△270</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△36</td> </tr> <tr> <td>株式売却損</td> <td style="text-align: right;">△49</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">連結除外子会社株式の売却価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30</td> </tr> <tr> <td>連結除外子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△130</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引：売却による支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△100</td> </tr> </table>	流動資産	366百万円	固定資産	19	流動負債	△270	固定負債	△36	株式売却損	△49	連結除外子会社株式の売却価額	30	連結除外子会社の現金及び現金同等物	△130	差引：売却による支出	△100
流動資産	366百万円																
固定資産	19																
流動負債	△270																
固定負債	△36																
株式売却損	△49																
連結除外子会社株式の売却価額	30																
連結除外子会社の現金及び現金同等物	△130																
差引：売却による支出	△100																

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む。）及び賃貸用のマンション等を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は527百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）、減損損失は251百万円（特別損失に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は594百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）、減損損失は186百万円（特別損失に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	20,439	17,873
期中増減額	△2,566	△63
期末残高	17,873	17,809
期末時価	19,428	19,660

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得（858百万円）であり、主な減少額は販売用不動産及び仕掛販売用不動産への振替（2,899百万円）、減価償却費（272百万円）及び減損損失（251百万円）であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得（399百万円）であり、主な減少額は販売用不動産への振替（33百万円）、減価償却費（209百万円）及び減損損失（186百万円）であります。

3. 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額等に基づく金額によっております。

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

当社グループ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。

当社グループは、マンション分譲を中心に事業活動をしております。なお、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産管理事業」を報告セグメントとしております。

「不動産販売事業」は、主に新築分譲マンション、戸建分譲、リニューアルマンション等を行っております。

「不動産賃貸事業」は、事務所及び居住用マンション等の賃貸事業、「不動産管理事業」は、マンションの管理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、棚卸資産の評価基準を除き、「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。

棚卸資産の評価については、収益性の低下に基づく簿価切下げ後の価額で評価しております。

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22年4月1日 至 平成23年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	41,948	1,426	2,138	45,513	1,370	46,884
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	8	13	22	351	373
計	41,948	1,435	2,152	45,536	1,721	47,257
セグメント利益	5,856	486	252	6,595	245	6,840
セグメント資産	31,321	18,161	256	49,739	1,177	50,917
セグメント負債	28,492	12,635	128	41,256	896	42,153
その他の項目						
減価償却費	71	273	3	348	9	357
支払利息	849	309	—	1,159	8	1,167
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	102	858	15	977	1	978

(注) 「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、分譲マンションの販売に伴うオプション工事事業、不動産販売代理受託事業等を含んでおります。

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	50,281	1,419	2,282	53,984	1,206	55,191
セグメント間の内部売上高 又は振替高	64	10	10	85	113	199
計	50,345	1,430	2,292	54,069	1,320	55,390
セグメント利益	4,729	604	212	5,546	221	5,768
セグメント資産	32,985	18,073	241	51,300	820	52,121
セグメント負債	37,354	10,310	192	47,857	657	48,514
その他の項目						
減価償却費	90	218	3	312	10	322
支払利息	648	285	—	933	3	937
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	311	404	3	719	29	749

(注) 「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、不動産販売代理受託事業、修繕工事事業等を含んでおります。

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	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	45,536	54,069
「その他」の区分の売上高	1,721	1,320
セグメント間取引消去	△373	△199
連結財務諸表の売上高	46,884	55,191

(単位:百万円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	6,595	5,546
「その他」の区分の利益	245	221
セグメント間取引消去	△83	162
連結財務諸表の営業利益	6,757	5,930

(単位:百万円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	49,739	51,300
「その他」の区分の資産	1,177	820
本社管理部門に対する債務の相殺消去	△296	△55
全社資産(注)	10,433	18,211
連結財務諸表の資産合計	61,054	70,277

(注) 全社資産は、報告セグメントに帰属しない資産であります。主なものは、現金及び預金、管理部門にかかる資産及び繰延税金資産等であります。

(単位：百万円)

負債	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	41,256	47,857
「その他」の区分の負債	896	657
本社管理部門に対する債務の相殺消去	△225	△128
全社負債(注)	764	752
連結財務諸表の負債合計	42,692	49,138

(注) 全社負債は、報告セグメントに帰属しない負債であります。主なものは、借入金等であります。

(単位：百万円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	348	312	9	10	10	△3	368	319
支払利息	1,159	933	8	3	13	41	1,181	979
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	977	719	1	29	4	55	982	805

(注) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、本社建物等の設備投資額及びセグメント間取引の消去額であります。

b. 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22年4月1日 至 平成23年3月31日)

(単位：百万円)

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	—	251	—	—	—	251

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(単位：百万円)

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	—	186	—	—	—	186

(開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

1. 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、資金調達先の多様化を図るとともに、プロジェクト管理を明確化するため、特別目的会社(特例有限会社および資産流動化法上の特定目的会社の形態によっております。)2社に対し出資を行っていましたが、当初の目的を達成したため前連結会計年度より清算手続きを進め、当連結会計年度において2社とも清算を結了しております。

なお、いずれの特別目的会社についても、当社及び連結子会社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員への派遣もありませんでした。

2. 当連結会計年度における特別目的会社との取引金額等

金額の重要性が乏しいため記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24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22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
1株当たり純資産額	566円66銭	1株当たり純資産額	683円33銭
1株当たり当期純利益金額	168円14銭	1株当たり当期純利益金額	116円49銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(注) 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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (百万円)	5,083	3,681
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 (百万円)	5,083	3,681
期中平均株式数 (千株)	30,236	31,607

(重要な後発事象)

当社は、平成24年5月14日開催の取締役会において、役員退職慰労金制度を廃止し、当社取締役を対象に、株式報酬型ストックオプション（新株予約権）制度を導入することを、平成24年6月22日開催予定の第40期定時株主総会に付議することを決議いたしました。

詳細につきましては、平成24年5月14日付リリース「役員退職慰労金制度の廃止ならびに取締役に対する株式報酬型ストックオプション制度の導入に関するお知らせ」をご参照ください。

(開示の省略)

注記事項のうち、リース取引関係、関連当事者情報、税効果会計関係、金融商品関係、有価証券関係、デリバティブ取引関係、退職給付関係、資産除去債務関係については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

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23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,579	16,499
売掛金	177	126
未収入金	137	125
販売用不動産	※1, ※2 5,237	※1, ※2 7,380
仕掛販売用不動産	※1, ※2 23,534	※1 22,827
前渡金	568	593
前払費用	884	978
短期貸付金	38	4
繰延税金資産	794	262
その他	217	247
貸倒引当金	△33	△11
流動資産合計	40,136	49,034
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,465	6,532
減価償却累計額	△2,026	△2,247
建物（純額）	※1, ※2 4,438	※1, ※2 4,284
構築物	99	85
減価償却累計額	△52	△45
構築物（純額）	※1, ※2 47	※1 39
工具、器具及び備品	141	135
減価償却累計額	△116	△113
工具、器具及び備品（純額）	※1 25	※1 21
土地	※1, ※2 13,096	※1, ※2 13,332
リース資産	3	47
減価償却累計額	△2	△9
リース資産（純額）	1	38
有形固定資産合計	17,608	17,716
無形固定資産		
借地権	※1 224	※1 224
ソフトウェア	141	41
リース資産	41	177
ソフトウェア仮勘定	63	—
無形固定資産合計	470	442
投資その他の資産		
投資有価証券	120	133
関係会社株式	※1 82	※1 52
出資金	1	1

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
会員権	14	9
敷金及び保証金	285	269
長期貸付金	148	176
長期未収入金	225	206
繰延税金資産	—	140
その他	27	15
貸倒引当金	△271	△295
投資その他の資産合計	634	709
固定資産合計	18,713	18,869
資産合計	58,850	67,904
負債の部		
流動負債		
支払手形	2,112	5,968
買掛金	1,613	※1 4,106
短期借入金	※1 3,696	※1 5,489
1年内返済予定の長期借入金	※1 16,856	※1 15,793
リース債務	17	57
未払金	687	684
未払費用	78	82
未払法人税等	29	425
前受金	2,308	3,739
預り金	225	276
前受収益	10	10
賞与引当金	120	145
完成工事補償引当金	—	59
その他	19	—
流動負債合計	27,775	36,840
固定負債		
長期借入金	※1 13,230	※1 10,446
預り敷金及び保証金	582	543
リース債務	27	170
退職給付引当金	103	121
役員退職慰労引当金	52	54
資産除去債務	18	19
その他	5	5
固定負債合計	14,021	11,362
負債合計	41,797	48,203

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,819	4,819
資本剰余金		
資本準備金	4,817	4,817
その他資本剰余金	132	132
資本剰余金合計	4,949	4,949
利益剰余金		
利益準備金	92	92
その他利益剰余金		
別途積立金	2,681	6,681
繰越利益剰余金	5,823	5,055
利益剰余金合計	8,597	11,829
自己株式	△1,295	△1,890
株主資本合計	17,071	19,708
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△18	△7
評価・換算差額等合計	△18	△7
純資産合計	17,053	19,701
負債純資産合計	58,850	67,904

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
売上高		
不動産売上高	41,703	50,166
不動産賃貸収入	1,173	1,121
その他の収益	194	213
売上高合計	43,071	51,502
売上原価		
不動産売上原価	※1 29,519	※1 38,406
不動産賃貸原価	692	554
売上原価合計	30,212	38,961
売上総利益	12,859	12,540
販売費及び一般管理費	※2 6,327	※2 7,065
営業利益	6,532	5,474
営業外収益		
受取利息	28	7
受取配当金	9	94
受取手数料	117	81
受取出向料	0	0
雑収入	37	35
営業外収益合計	193	219
営業外費用		
支払利息	1,176	977
株式交付費	126	—
雑損失	91	30
営業外費用合計	1,394	1,007
経常利益	5,331	4,685
特別利益		
貸倒引当金戻入額	40	—
賞与引当金戻入額	0	—
過年度損益修正益	49	—
匿名組合清算益	1	—
特別利益合計	92	—
特別損失		
固定資産除却損	※3 2	※3 6
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	7	—
投資有価証券評価損	8	10
出資金評価損	0	—
投資有価証券売却損	2	—
減損損失	※4 251	※4 186
訴訟関連損失	—	※5 117
その他	0	5
特別損失合計	273	325
税引前当期純利益	5,150	4,360
法人税、住民税及び事業税	5	416
法人税等調整額	141	390
法人税等合計	146	807
当期純利益	5,003	3,552

売上原価明細書

1. 不動産売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
仕入土地代	2、3	6,578	22.3	11,185	29.1
外注建築費		22,125	75.0	26,434	68.8
その他		815	2.7	787	2.1
不動産売上原価		29,519	100.0	38,406	100.0

(注) 1. 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

2. 前事業年度の仕入土地代には、たな卸資産評価損△4,890百万円が含まれております。

3. 当事業年度の仕入土地代には、たな卸資産評価損△1,499百万円が含まれております。

2. 不動産賃貸原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
租税公課		127	18.5	101	18.3
減価償却費		273	39.4	214	38.6
維持管理費		291	42.1	239	43.1
不動産賃貸原価		692	100.0	554	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	2,442	4,819
当期変動額		
新株の発行	2,376	—
当期変動額合計	2,376	—
当期末残高	4,819	4,819
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	2,440	4,817
当期変動額		
新株の発行	2,376	—
当期変動額合計	2,376	—
当期末残高	4,817	4,817
その他資本剰余金		
当期首残高	132	132
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	132	132
資本剰余金合計		
当期首残高	2,572	4,949
当期変動額		
新株の発行	2,376	—
当期変動額合計	2,376	—
当期末残高	4,949	4,949
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	92	92
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	92	92
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	1,681	2,681
当期変動額		
別途積立金の積立	1,000	4,000
当期変動額合計	1,000	4,000
当期末残高	2,681	6,681

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
繰越利益剰余金		
当期首残高	1,950	5,823
当期変動額		
別途積立金の積立	△1,000	△4,000
剰余金の配当	△130	△320
当期純利益	5,003	3,552
当期変動額合計	3,873	△767
当期末残高	5,823	5,055
利益剰余金合計		
当期首残高	3,724	8,597
当期変動額		
剰余金の配当	△130	△320
当期純利益	5,003	3,552
当期変動額合計	4,873	3,232
当期末残高	8,597	11,829
自己株式		
当期首残高	△1,295	△1,295
当期変動額		
自己株式の取得	—	△595
当期変動額合計	—	△595
当期末残高	△1,295	△1,890
株主資本合計		
当期首残高	7,444	17,071
当期変動額		
新株の発行	4,753	—
剰余金の配当	△130	△320
当期純利益	5,003	3,552
自己株式の取得	—	△595
当期変動額合計	9,626	2,636
当期末残高	17,071	19,708

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△21	△18
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2	11
当期変動額合計	2	11
当期末残高	△18	△7
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△21	△18
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2	11
当期変動額合計	2	11
当期末残高	△18	△7
純資産合計		
当期首残高	7,423	17,053
当期変動額		
新株の発行	4,753	—
剰余金の配当	△130	△320
当期純利益	5,003	3,552
自己株式の取得	—	△595
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2	11
当期変動額合計	9,629	2,647
当期末残高	17,053	19,701

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) 重要な会計方針

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

- (1) 満期保有目的の債券
償却原価法（定額法）
- (2) 子会社株式及び関連会社株式
移動平均法による原価法
- (3) その他有価証券
時価のあるもの
決算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. たな卸資産の評価基準及び評価方法

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）

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

① 建物

本社及び営業所等建物については、定率法を採用しております。

なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

ただし、平成10年4月1日以降取得した建物（建物附属設備は除く）については定額法によっております。

賃貸用建物については、収益との合理的な対応を図るため、経済的使用可能期間を見積もり、個別耐用年数による定額法を採用しております。

賃貸用建物の個別耐用年数は以下のとおりであります。

	個別耐用年数（年）
鉄筋コンクリート造り建物	40
鉄骨造り建物	30
木造建物	15
建物附属設備	15

② 上記以外の有形固定資産

定率法を採用しております。

なお、耐用年数及び残存価額は法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

(3) リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権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、将来の支給見込額のうち当期の負担額を計上しております。

(3) 完成工事補償引当金

自社施工建築物の引渡後の瑕疵による損失及び補償サービス費用に備えるため、過去の自社施工建築物に係る補修費等の実績を基準として計上しております。

(追加情報)

前事業年度に引渡しを開始した自社施工建築物の引渡後の瑕疵による損失及び補償サービス費用の実績を集計できるようになったため、当該実績に基づき当事業年度より完成工事補償引当金を設定しております。これにより、売上原価が59百万円増加し、売上総利益、営業利益及び経常利益、税引前当期純利益が59百万円減少しております。

(4) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務に基づき計上しております。

(5) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程（内規）に基づき当事業年度末における要支給額を計上しております。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。また、資産に係る控除対象外消費税等については、発生事業年度の期間費用としております。

(6) 追加情報

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

(7) 個別財務諸表に関する注記事項
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)																																																						
<p>※1 担保に供している資産及びこれに対応する債務は以下のとおりであります。</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">3,889百万円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">22,707</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">4,268</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">36</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">12,267</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">224</td></tr> <tr><td>関係会社株式</td><td style="text-align: right;">30</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43,423</td></tr> </table> <p>(2) 上記に対する担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">3,276百万円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">16,835</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">13,119</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,232</td></tr> </table>	販売用不動産	3,889百万円	仕掛販売用不動産	22,707	建物	4,268	構築物	36	工具、器具及び備品	0	土地	12,267	借地権	224	関係会社株式	30	計	43,423	短期借入金	3,276百万円	1年内返済予定の長期借入金	16,835	長期借入金	13,119	計	33,232	<p>※1 担保に供している資産及びこれに対応する債務は以下のとおりであります。</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">6,091百万円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">21,841</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">4,059</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">30</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">11,247</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">224</td></tr> <tr><td>関係会社株式</td><td style="text-align: right;">30</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43,525</td></tr> </table> <p>(2) 上記に対する担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">5,489百万円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">15,772</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">10,217</td></tr> <tr><td>買掛金</td><td style="text-align: right;">1,533</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,011</td></tr> </table>	販売用不動産	6,091百万円	仕掛販売用不動産	21,841	建物	4,059	構築物	30	工具、器具及び備品	0	土地	11,247	借地権	224	関係会社株式	30	計	43,525	短期借入金	5,489百万円	1年内返済予定の長期借入金	15,772	長期借入金	10,217	買掛金	1,533	計	33,011
販売用不動産	3,889百万円																																																						
仕掛販売用不動産	22,707																																																						
建物	4,268																																																						
構築物	36																																																						
工具、器具及び備品	0																																																						
土地	12,267																																																						
借地権	224																																																						
関係会社株式	30																																																						
計	43,423																																																						
短期借入金	3,276百万円																																																						
1年内返済予定の長期借入金	16,835																																																						
長期借入金	13,119																																																						
計	33,232																																																						
販売用不動産	6,091百万円																																																						
仕掛販売用不動産	21,841																																																						
建物	4,059																																																						
構築物	30																																																						
工具、器具及び備品	0																																																						
土地	11,247																																																						
借地権	224																																																						
関係会社株式	30																																																						
計	43,525																																																						
短期借入金	5,489百万円																																																						
1年内返済予定の長期借入金	15,772																																																						
長期借入金	10,217																																																						
買掛金	1,533																																																						
計	33,011																																																						
<p>※2 保有不動産の一部を開発及び賃貸から転売へ保有目的を変更したことに伴い、当事業年度において建物826百万円、構築物15百万円、土地1,938百万円を販売用不動産及び仕掛販売用不動産に振替えております。</p> <p>3 偶発債務</p> <p>次の関係会社等について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。</p> <p>顧客住宅ローンに関する抵当権 設定登記完了までの金融機関等</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>に対する連帯保証債務</td><td style="text-align: right;">2,665百万円</td></tr> <tr><td>株式会社 タフコ</td><td style="text-align: right;">515</td></tr> <tr><td>株式会社 アルカ</td><td style="text-align: right;">49</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,230</td></tr> </table> <p>4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため金融機関8社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。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>当座貸越極度限度額及び 貸出コミットメントの総額</td><td style="text-align: right;">7,602百万円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">3,983</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,619</td></tr> </table>	に対する連帯保証債務	2,665百万円	株式会社 タフコ	515	株式会社 アルカ	49	計	3,230	当座貸越極度限度額及び 貸出コミットメントの総額	7,602百万円	借入実行残高	3,983	差引額	3,619	<p>※2 保有不動産の一部を転売から自社利用へ保有目的を変更したことに伴い、当事業年度において販売用不動産31百万円を建物18百万円、土地12百万円に振替えております。</p> <p>3 偶発債務</p> <p>次の関係会社等について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。</p> <p>顧客住宅ローンに関する抵当権 設定登記完了までの金融機関等</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>に対する連帯保証債務</td><td style="text-align: right;">5,846百万円</td></tr> <tr><td>株式会社 タフコ</td><td style="text-align: right;">421</td></tr> <tr><td>株式会社 アルカ</td><td style="text-align: right;">48</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,317</td></tr> </table> <p>4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため金融機関3社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。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>当座貸越極度限度額及び 貸出コミットメントの総額</td><td style="text-align: right;">2,978百万円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">978</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,000</td></tr> </table>	に対する連帯保証債務	5,846百万円	株式会社 タフコ	421	株式会社 アルカ	48	計	6,317	当座貸越極度限度額及び 貸出コミットメントの総額	2,978百万円	借入実行残高	978	差引額	2,000																										
に対する連帯保証債務	2,665百万円																																																						
株式会社 タフコ	515																																																						
株式会社 アルカ	49																																																						
計	3,230																																																						
当座貸越極度限度額及び 貸出コミットメントの総額	7,602百万円																																																						
借入実行残高	3,983																																																						
差引額	3,619																																																						
に対する連帯保証債務	5,846百万円																																																						
株式会社 タフコ	421																																																						
株式会社 アルカ	48																																																						
計	6,317																																																						
当座貸越極度限度額及び 貸出コミットメントの総額	2,978百万円																																																						
借入実行残高	978																																																						
差引額	2,000																																																						

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)																																																
<p>※1 期末販売用不動産及び仕掛販売用不動産は収益性の低下に伴う、簿価切下げ後(洗替)の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。 △4,890百万円</p> <p>※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">2,341百万円</td></tr> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">125</td></tr> <tr><td>販売促進費</td><td style="text-align: right;">1,178</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">879</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">161</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">26</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">71</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">18</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">9</td></tr> </table> <p>販売費に属する費用のおおよその割合は58%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は42%であります。</p> <p>※3 固定資産除却損の内訳は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">2百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">計</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> </table>	広告宣伝費	2,341百万円	販売手数料	125	販売促進費	1,178	給料手当	879	賞与引当金繰入額	161	退職給付費用	26	減価償却費	71	役員退職慰労引当金繰入額	18	貸倒引当金繰入額	9	工具、器具及び備品	2百万円	計	2	<p>※1 期末販売用不動産及び仕掛販売用不動産は収益性の低下に伴う、簿価切下げ後(洗替)の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。 △1,499百万円</p> <p>※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">2,617百万円</td></tr> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">211</td></tr> <tr><td>販売促進費</td><td style="text-align: right;">1,484</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">950</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">212</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">27</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">90</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">4</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">3</td></tr> </table> <p>販売費に属する費用のおおよその割合は61%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は39%であります。</p> <p>※3 固定資産除却損の内訳は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">構築物</td><td style="text-align: right;">5百万円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>ソフトウェア</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">計</td><td style="text-align: right;">6</td></tr> </table>	広告宣伝費	2,617百万円	販売手数料	211	販売促進費	1,484	給料手当	950	賞与引当金繰入額	212	退職給付費用	27	減価償却費	90	役員退職慰労引当金繰入額	4	貸倒引当金繰入額	3	構築物	5百万円	工具、器具及び備品	0	ソフトウェア	0	計	6
広告宣伝費	2,341百万円																																																
販売手数料	125																																																
販売促進費	1,178																																																
給料手当	879																																																
賞与引当金繰入額	161																																																
退職給付費用	26																																																
減価償却費	71																																																
役員退職慰労引当金繰入額	18																																																
貸倒引当金繰入額	9																																																
工具、器具及び備品	2百万円																																																
計	2																																																
広告宣伝費	2,617百万円																																																
販売手数料	211																																																
販売促進費	1,484																																																
給料手当	950																																																
賞与引当金繰入額	212																																																
退職給付費用	27																																																
減価償却費	90																																																
役員退職慰労引当金繰入額	4																																																
貸倒引当金繰入額	3																																																
構築物	5百万円																																																
工具、器具及び備品	0																																																
ソフトウェア	0																																																
計	6																																																

前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)				当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)																																																				
<p>※4 減損損失</p> <p>当社は、当事業年度において、賃貸不動産の時価下落等により、以下の資産又は資産グループについて 減損損失 (251百万円) を計上しております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸 不 動 産</td> <td>土地・建物・ 構築物</td> <td>東京都練馬区</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>東京都千代田区</td> <td>173</td> </tr> <tr> <td colspan="3">合計</td> <td>251</td> </tr> </tbody> </table> <p>また、科目別の内訳は、建物27百万円、構築物0百万円、土地223百万円であります。</p> <p>当社は、賃貸不動産及び遊休資産については個別の物件単位にグルーピングを行っております。</p> <p>回収可能額は正味売却価額および使用価値により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額等を基準に評価し、使用価値は将来キャッシュ・フローを6%で割り引いて算定しております。</p> <p>5</p>				用途	種類	場所	金額 (百万円)	賃貸 不 動 産	土地・建物・ 構築物	東京都練馬区	78	土地	東京都千代田区	173	合計			251	<p>※4 減損損失</p> <p>当社は、当事業年度において、賃貸不動産の時価下落等により、以下の資産又は資産グループについて 減損損失 (186百万円) を計上しております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">遊 休 資 産</td> <td>土地</td> <td>埼玉県さいたま市西区</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>埼玉県さいたま市緑区</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>埼玉県入間郡三芳町</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>茨城県古河市</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>神奈川県足柄下郡</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>栃木県小山市</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">賃 貸 不 動 産</td> <td>土地</td> <td>千葉県松戸市</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>東京都千代田区</td> <td>156</td> </tr> <tr> <td colspan="3">合計</td> <td>186</td> </tr> </tbody> </table> <p>また、科目別の内訳は、土地186百万円であります。</p> <p>当社は、賃貸不動産及び遊休資産については個別の物件単位にグルーピングを行っております。</p> <p>回収可能額は正味売却価額および使用価値により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額等を基準に評価し、使用価値は将来キャッシュ・フローを6%で割り引いて算定しております。</p> <p>※5 訴訟関連損失は、訴訟和解金110百万円及び弁護士報酬7百万円であります。</p>				用途	種類	場所	金額 (百万円)	遊 休 資 産	土地	埼玉県さいたま市西区	1	土地	埼玉県さいたま市緑区	4	土地	埼玉県入間郡三芳町	6	土地	茨城県古河市	1	土地	神奈川県足柄下郡	7	土地	栃木県小山市	7	賃 貸 不 動 産	土地	千葉県松戸市	0	土地	東京都千代田区	156	合計			186
用途	種類	場所	金額 (百万円)																																																					
賃貸 不 動 産	土地・建物・ 構築物	東京都練馬区	78																																																					
	土地	東京都千代田区	173																																																					
合計			251																																																					
用途	種類	場所	金額 (百万円)																																																					
遊 休 資 産	土地	埼玉県さいたま市西区	1																																																					
	土地	埼玉県さいたま市緑区	4																																																					
	土地	埼玉県入間郡三芳町	6																																																					
	土地	茨城県古河市	1																																																					
	土地	神奈川県足柄下郡	7																																																					
	土地	栃木県小山市	7																																																					
賃 貸 不 動 産	土地	千葉県松戸市	0																																																					
	土地	東京都千代田区	156																																																					
合計			186																																																					

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数 (株)	当事業年度増加 株式数 (株)	当事業年度減少 株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式	982,771	—	—	982,771
合計	982,771	—	—	982,771

当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数 (株)	当事業年度増加 株式数 (株)	当事業年度減少 株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式 (注)	982,771	1,469,100	—	2,451,871
合計	982,771	1,469,100	—	2,451,871

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加1,469,100株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加であります。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
1株当たり純資産額 526円29銭	1株当たり純資産額 636円87銭
1株当たり当期純利益金額 165円48銭	1株当たり当期純利益金額 112円41銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 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。

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (百万円)	5,003	3,552
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 (百万円)	5,003	3,552
期中平均株式数 (千株)	30,236	31,607

(重要な後発事象)

当社は、平成24年5月14日開催の取締役会において、役員退職慰労金制度を廃止し、当社取締役を対象に、株式報酬型ストックオプション(新株予約権)制度を導入することを、平成24年6月22日開催予定の第40期定時株主総会に付議することを決議いたしました。

詳細につきましては、平成24年5月14日付リリース「役員退職慰労金制度の廃止ならびに取締役に対する株式報酬型ストックオプション制度の導入に関するお知らせ」をご参照ください。

6. その他

(1) 役員の変動

開示内容が定まった時点で開示いたします。

(2) 生産、受注及び販売の状況

①期中契約戸数

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		前年同期比 (%)
	戸数	金額 (百万円)	戸数	金額 (百万円)	
不動産販売事業	1,723	56,364	1,852	59,421	105.4
合計	1,723	56,364	1,852	59,421	105.4

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

②契約残高

セグメントの名称	前連結会計年度末 (平成23年3月31日現在)		当連結会計年度末 (平成24年3月31日現在)		前年同期比 (%)
	戸数	金額 (百万円)	戸数	金額 (百万円)	
不動産販売事業	760	25,384	1,092	34,824	137.2
合計	760	25,384	1,092	34,824	137.2

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

③売上高の状況

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	前年同期比 (%)
不動産販売事業 (百万円)	50,281	119.9
不動産賃貸事業 (百万円)	1,419	99.5
不動産管理事業 (百万円)	2,282	106.7
報告セグメント計 (百万円)	53,984	118.6
その他 (百万円)	1,206	88.1
合計 (百万円)	55,191	117.7

(注) 1. 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. 上記金額には消費税等は含まれておりません。