



## 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) 島田 和一

問合せ先責任者 (役職名) 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27年6月24日

配当支払開始予定日

TEL 03-5324-8720  
平成27年6月25日

有価証券報告書提出予定日 平成27年6月24日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成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	76,956	6.9	9,257	△5.5	8,540	△7.0	5,718	△2.6
26年3月期	71,963	10.9	9,798	54.0	9,181	58.5	5,869	44.1

(注) 包括利益 27年3月期 5,744百万円 (△2.1%) 26年3月期 5,869百万円 (43.7%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	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	50.61	50.44	19.7	8.6	12.0
26年3月期	50.64	50.53	22.9	10.7	13.6

(参考) 持分法投資損益 27年3月期 5百万円 26年3月期 139百万円

(注) 当社は、平成25年7月1日付で普通株式1株につき4株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

#### (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	101,738	31,189	30.6	279.11
26年3月期	95,891	27,138	28.2	237.53

(参考) 自己資本 27年3月期 31,111百万円 26年3月期 27,084百万円

(注) 当社は、平成25年7月1日付で普通株式1株につき4株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年3月期	△8,155	△7,998	6,314	26,114
26年3月期	22,996	△4,568	△366	35,954

### 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	—	1.50	—	3.50	5.00	572	9.9	2.3
27年3月期	—	2.00	—	4.00	6.00	671	11.9	2.3
28年3月期(予想)	—	4.00	—	6.00	10.00		13.7	

### 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、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	93,800	21.9	13,350	44.2	12,400	45.2	8,150	42.5	73.11

※ 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  
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(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)	27年3月期	128,000,000 株	26年3月期	130,000,000 株
② 期末自己株式数	27年3月期	16,531,307 株	26年3月期	15,974,807 株
③ 期中平均株式数	27年3月期	112,990,042 株	26年3月期	115,903,076 株

当社は、平成25年7月1日付で普通株式1株につき4株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して株式数を算定しております。

(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	68,819	2.5	8,783	△6.3	8,137	△6.2	5,401	△2.1
26年3月期	67,158	11.0	9,378	58.0	8,672	61.8	5,516	48.0

	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	47.81	47.65
26年3月期	47.60	47.49

(注) 当社は、平成25年7月1日付で普通株式1株につき4株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

(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	
27年3月期	93,130		28,560	30.6			255.53	
26年3月期	92,565		24,920	26.9			218.08	

(参考) 自己資本 27年3月期 28,483百万円 26年3月期 24,867百万円

(注) 当社は、平成25年7月1日付で普通株式1株につき4株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

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、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	81,800	18.9	12,900	46.9	12,200	49.9	8,000	48.1	71.77

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、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・財政状態に関する分析 .....	2
(1) 経営成績に関する分析 .....	2
(2) 財政状態に関する分析 .....	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	6
(4) 事業等のリスク .....	6
2. 企業集団の状況 .....	8
3. 経営方針 .....	10
(1) 会社の経営の基本方針 .....	10
(2) 中長期的な会社の経営戦略 .....	10
(3) 会社の対処すべき課題 .....	11
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	12
5. 連結財務諸表 .....	13
(1) 連結貸借対照表 .....	13
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	15
連結損益計算書 .....	15
連結包括利益計算書 .....	16
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	17
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	19
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	21
(継続企業の前提に関する注記) .....	21
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	21
(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) .....	30
(セグメント情報等) .....	30
(1株当たり情報) .....	33
(重要な後発事象) .....	34
6. 個別財務諸表 .....	35
(1) 貸借対照表 .....	35
(2) 損益計算書 .....	38
(3) 株主資本等変動計算書 .....	40
(4) 個別財務諸表に関する注記事項 .....	42
(継続企業の前提に関する注記) .....	42
(重要な会計方針) .....	42
(貸借対照表関係) .....	43
(損益計算書関係) .....	44
(重要な後発事象) .....	45
7. その他 .....	46
(1) 役員の異動 .....	46
(2) 生産、受注及び販売の状況 .....	46

## 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

## 概況

当事業年度におけるわが国経済は、政府による各種経済政策の実施や日本銀行による追加金融緩和を背景として、設備投資や輸出が回復傾向にあります。それに伴い、企業業績や雇用情勢に改善が見られる等、デフレ脱却に向けた政府の成長戦略は一定の成果を出しており、緩やかな回復基調で推移しております。

不動産分譲市場においては、平成26年の全国販売開始戸数が8万3,205戸と対前年比21%の減少となっております。首都圏においても、販売戸数は減少傾向となっております。一方、販売価格については、2020年の東京オリンピック・パラリンピックの開催決定を受け、都心部において急激に高騰しており、都心部から郊外への一次取得者の流出が続いております。

このような状況下において、当社は、首都圏郊外において40年以上の実績を基に一定のポジションを確立し、独自のマーケティングによる用地仕入れを行っております。また、地方中心市街地においては、宮城県仙台市に東日本の拠点を、愛媛県松山市に西日本の拠点を設け、アクティブシニア層の買増・買替需要に対応することで、着実に供給エリアの拡大を進めております。

今後も、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、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す。

## 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、当社最大の「太陽光発電マンション」である「レーベン横浜汐見台ソラノテ」等を含む1,620戸（共同事業による戸数を含む）の引渡を行いました。また、2014年の「太陽光発電マンション（各専有部にて使用可能）」供給戸数ランキングにおいて、4年連続で全国第1位となっております。

戸建分譲事業においては、250戸の引渡を行いました。中期経営計画の目標として掲げておりました250戸体制の構築を達成しております。

リニューアル事業においては、35戸の引渡を行いました。

不動産賃貸事業においては、期中に5棟の仕入を行ったことから、当初計画を上回っております。

こうしたことから、単体における当期業績は、売上高68,819百万円（前年同期比2.5%増）、営業利益8,783百万円（前年同期比6.3%減）、経常利益8,137百万円（前年同期比6.2%減）、当期純利益5,401百万円（前年同期比2.1%減）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38,700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約40%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、物販及び修繕工事受注等、周辺事業も着実に伸びております。

㈱タカラプロパティでは、賃貸管理事業を行っており、ほぼ計画通りに進捗しております。

タカラアセットマネジメント㈱は、インフラ市場への上場に向けて準備を進めております。

㈱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。

2014年6月にグループ化したしました㈱タカラレーベンリアルネットは、不動産販売代理事業及び不動産流通事業を行っております。

2014年10月にグループ化したしました㈱日興建設は、横浜市を中心に建築の請負、賃貸管理事業等を行っております。

2015年1月にグループ化したしました㈱タカラレーベン東北は、宮城県仙台市物件の販売代理受託を行っております。

2015年1月にグループ化したしました㈱住宅情報館は、愛媛県松山市を中心に、賃貸管理事業、不動産流通事業等を行っております。

㈱アズパートナーズでは、介護事業においては、2施設が新規稼働し、合計12施設が稼働中であり、稼働率は約88%と順調に推移しております。

㈱サンウッドとは、初の共同事業物件である、レーベン多摩永山GARDEN HILLSの販売及び引渡を行っております。

以上の結果、グループ全体の当期業績は、売上高76,956百万円（前年同期比6.9%増）、営業利益9,257百万円（前年同期比5.5%減）、経常利益8,540百万円（前年同期比7.0%減）、当期純利益5,718百万円（前年同期比2.6%減）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1,620戸の売上高56,639百万円、新築戸建分譲及びリニューアル及びリセール事業等の売上高10,267百万円により、当事業売上高は66,907百万円(前年同期比1.7%増)となっております。

<不動産賃貸事業>

アパート、マンション及びオフィス等の賃貸収入により、当事業売上高は2,898百万円(前年同期比70.8%増)となっております。

<不動産管理事業>

受託管理戸数38,700戸等からの管理収入により、当事業売上高は2,978百万円(前年同期比8.7%増)となっております。

<その他事業>

建設の請負、大規模修繕工事の受注及びメガソーラー事業による売電収入等により、当事業売上高は4,172百万円(前年同期比135.9%増)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1,620戸、新築戸建分譲及びリニューアル及びリセール事業等の引渡により、66,907百万円となっております。

不動産賃貸事業においては、アパート、マンション及びオフィス等の賃貸収入により、2,898百万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38,700戸等からの管理収入により、2,978百万円となっております。

その他事業においては、建設の請負、大規模修繕工事の受注及びメガソーラー事業による売電収入等により、4,172百万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76,956百万円と前年同期比6.9%の増加となっております。

<売上原価>

戸建分譲事業における引渡戸数が250戸と前連結会計年度より141戸増加したこと等により、58,645百万円と前年同期比9.1%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、引渡戸数が増加したこと等による販売経費の増加、子会社の取得等により、9,053百万円と前年同期比7.8%の増加となっております。

<営業外損益>

営業外収益は、持分法による投資利益の減少等により、233百万円と前年同期比22.8%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新規借入に伴う支払利息の増加等により、951百万円と前年同期比3.4%の増加となっております。

<特別損益>

特別利益は、受取和解金の計上が無くなった事等により、99百万円と前年同期比69.8%の減少となっております。

特別損失は、減損損失の減少等により、61百万円と前年同期比6.9%の減少となっております。

以上の結果、当連結会計年度の売上高は76,956百万円(前年同期比6.9%増)、営業利益は9,257百万円(前年同期比5.5%減)、経常利益は8,540百万円(前年同期比7.0%減)、当期純利益は5,718百万円(前年同期比2.6%減)となりました。

## ②次期の見通し

平成27年5月11日に発表しております、新中期経営計画を基に、以下のように翌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、地方の中心市街地における供給を積極的に推進し、1,452戸の引渡を想定しております。

戸建分譲事業においては、234戸の引渡を想定しております。

リニューアル事業においては、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40,800戸と設定し、また、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	93,800百万円	(前年対比 21.9%増)
営業利益	13,350百万円	(前年対比 44.2%増)
経常利益	12,400百万円	(前年対比 45.2%増)
親会社株主に帰属する当期純利益	8,150百万円	(前年対比 42.5%増)

(新築分譲マンション事業における、引渡予定戸数に対する契約状況)

	2016年3月期 引渡予定戸数(戸)	内契約数(戸)	2017年3月期以降引渡 予定戸数内契約数(戸)	合計契約数(戸)
2015年3月末時点	1,452	829	116	945

## ③中期経営計画等の進捗状況

平成27年5月に、新中期経営計画「Takara Leben Next Stage 2019」を策定し、「フロービジネスの多様化」、「ストック・フィービジネスの拡大」を中心施策として掲げております。最終年度である2019年3月期には、利益割合を、フロービジネスで65%、ストック・フィービジネスで35%とすることを目指しております。

## ④目標とする経営指標の達成状況

当社は、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。平成24年9月に発表しました前中期経営計画では、最終年度である2016年3月期に現預金残高、自己資本ともに330億円を目標としております。2015年3月期末時点では、現預金26,281百万円、自己資本31,111百万円となっており、1期前の水準としましては、十分達成可能な水準となっております。

なお、平成27年5月に策定いたしました新中期経営計画では、ROE20%以上を目標としております。

## (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、負債及び純資産の状況は、支払手形の決済に伴う現金及び預金の減少等がありましたが、事業用資産の購入及び子会社の取得等により、総資産は101,738百万円と前連結会計年度末に比べ5,847百万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

支払手形の決済に伴う現金及び預金の減少等により、流動資産は67,319百万円と前連結会計年度末に比べ5,205百万円減少しております。

## b) 固定資産

事業用資産の購入及び子会社の取得等により、固定資産は34,400百万円と前連結会計年度末に比べ11,034百万円増加しております。

## c) 流動負債

支払手形の減少等により、流動負債は34,600百万円と前連結会計年度末に比べ3,110百万円減少しております。

## d) 固定負債

新規仕入に伴う借入金の増加及び子会社の取得等により、固定負債は35,948百万円と前連結会計年度末に比べ4,907百万円増加しております。

## e) 純資産

当期純利益の計上額が剰余金の配当及び自己株式の取得額を上回った事等により、純資産の合計は31,189百万円と前連結会計年度末に比べ4,051百万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、9,840百万円減少し、26,114百万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減少は8,155百万円(前連結会計年度は22,996百万円の増加)となっております。これは主に仕入債務の減少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7,998百万円(前連結会計年度は4,568百万円の減少)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増加は6,314百万円(前連結会計年度は366百万円の減少)となっております。これは主に借入金の増加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(%)	32.2	28.2	30.6
時価ベースの自己資本比率(%)	58.3	37.9	70.6
債務償還年数(年)	39.8	1.6	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	1.1	28.0	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

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。

※平成27年3月期の「債務償還年数(年)」及び「インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)」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

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。なお、前中期経営計画では、最終利益の30%以上を配当及び自社株式取得にあてる方針でありましたが、新中期経営計画では、35%以上を目標としております。

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27年3月期予想	普通配当	2.0円	4.0円	6.0円
		第2四半期配当	期末配当	合計
平成28年3月期予想	普通配当	4.0円	6.0円	10.0円

なお、配当に関しては、特定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、長期中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、または、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48.0%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) 外注業者について

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。また、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。

i) 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。

j) 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。

k) 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10社及び関連会社2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、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。

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カラアセットマネジメント㈱は、投資運用業を中心に行っていく予定です。

連結子会社である㈱タカラレーベン東北は、東日本を中心に不動産販売事業を中心に行っております。

連結子会社である㈱タカラレーベンリアルネットは、不動産流通事業を中心に行っております。

連結子会社である㈱タカラプロパティは、賃貸管理事業を中心に行っております。

連結子会社であるタカラ投資顧問㈱は、不動産アセットマネジメント業を中心に行っていく予定です。

連結子会社である㈱タフコは、融資回収及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㈱日興建設は、神奈川県横浜市を中心に、総合建設業を中心に行っております。

連結子会社である㈱住宅情報館は、西日本を中心に、不動産販売事業、不動産管理事業等を行っております。

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。

持分法適用関連会社である㈱サンウッドは、東京都心部をコアエリアに、新築分譲マンション等の企画開発及び販売を行っております。

### (1) 不動産販売事業

当社は、首都圏郊外をコアエリアに新築分譲マンション「レーベン」シリーズ等の企画開発及び販売を行っております。また、持分法適用関連会社である㈱サンウッドは、東京都心部をコアエリアに、新築分譲マンション等の企画開発及び販売を行っております。

### (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、マンション及びオフィス等の賃貸事業を行っております。また、連結子会社である㈱タカラプロパティにおいて、賃貸管理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。

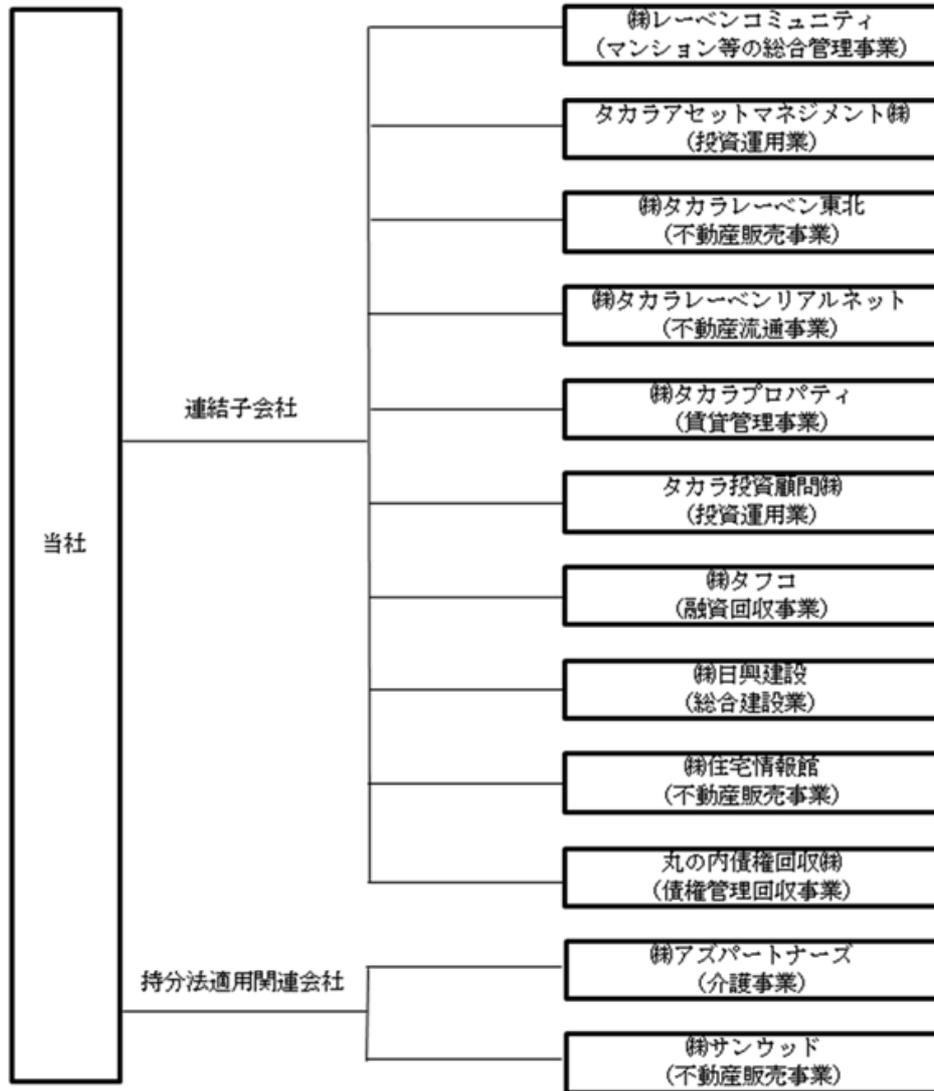
#### ・介護事業

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行っております。

#### ・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。今後は、投資運用業、不動産アセットマネジメント業も行っていく予定です。

事業の系統図は、以下の通りです。



### 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27年5月に、2019年3月期までを対象とした新中期経営計画「Takara Leben Next Stage 2019」を策定し、「新時代の幕開け」をテーマに掲げ、以下2つの中心施策を策定しております。

- ・フロービジネスの多様化
- ・ストック、フィービジネスの拡大

##### <具体的戦略>

#### A. 基本方針

グループ力を最大限に発揮し、フロービジネスの多様化とストック・フィービジネスの拡大を図り、利益割合をフロービジネスで65%、ストック・フィービジネスで35%を目指してまいります。

#### B. 個々の戦略

##### ①フロービジネスの多様化

##### a) 首都圏新築分譲マンション事業

首都圏郊外では、都心部の価格高騰により、一次取得者層の流入が続いており、好立地・高仕様のニーズが顕著となってきております。今後も、都心部からの流入は増大傾向にありますので、好立地に太陽光発電等の高付加価値を付けたマンションを適正価格にて供給し、年間1,200戸の安定供給を目指してまいります。

b) 地方中心市街地における新築分譲マンション事業

地方中心市街地においては、アクティブシニア層をメインターゲットとして事業を展開してまいります。将来、団塊ジュニア世代のリタイアに向けて中心市街地のマンションニーズが拡大していくことが予想されますので、年間1,000戸の供給を目指してまいります。

c) 建替・再開発事業

建替事業、再開発事業、スクラップ&ビルドにより、年間300戸程度の安定供給を目指してまいります。

d) 戸建事業

短期、中期、長期の事業サイクルを構築し、マンションとの複合開発による街づくり価値の創造、好立地での供給を徹底し、年間500戸の供給を行い、分譲マンション事業の補完的役割を目指してまいります。

e) 土地有効活用事業

有効活用の提案・計画から設計施工、管理・メンテナンスまでを一貫して行い、フローとストックの両ビジネスの拡大を図ってまいります。

②ストック・フィービジネスの拡大

a) メガソーラー発電事業

2019年3月期までに130MWの稼働を目標としてまいります。また、タカラアセットマネジメント㈱は、投資法人のインフラ市場への早期上場を目指してまいります。

b) 不動産賃貸事業

駅前築古物件等の取得を積極的に進めてまいります。取得物件は、スクラップ&ビルドを行い首都圏においてもアクティブシニア層をターゲットに分譲、又は、新たな賃貸物件としてREITへの物件売却等も目指してまいります。

c) 分譲管理事業

他社分譲の管理業務取得を強化し、管理戸数50,000戸を目指してまいります。

d) 賃貸管理事業

グループ各社が各エリアにおいて賃貸管理事業を強化し、管理戸数6,200戸を目指してまいります。

e) 不動産流通事業

グループ内資源を最大限に有効活用し、今後増加が見込まれるアクティブシニア層の買替ニーズに対応すべく体制を強化し、年間10億円の売上高を目指してまいります。

(3) 会社の対処すべき課題

当社の当面の課題は、人材育成であると考えております。特に持続可能な組織を構築していく上では、中間層の人材育成が必要不可欠であります。階層別研修の実施、企業文化の再浸透を図ること等で、従来のスピード感を持った経営判断は維持しつつ、より強固な組織体制の構築を目指してまいります。

4. 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、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

## 5. 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	35,964	※2 26,281
受取手形及び売掛金	405	※2 933
販売用不動産	※3 1,156	※2,※3 4,901
仕掛販売用不動産	※2 32,288	※2 30,444
未成工事支出金	-	244
繰延税金資産	408	189
その他	2,345	※2 4,362
貸倒引当金	△43	△37
流動資産合計	72,524	67,319
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	8,114	10,490
減価償却累計額	△3,006	△3,619
建物及び構築物(純額)	※2,※3 5,108	※2,※3 6,870
機械装置及び運搬具	1,135	4,248
減価償却累計額	△61	△377
機械装置及び運搬具(純額)	※2 1,074	※2 3,870
工具、器具及び備品	177	220
減価償却累計額	△148	△188
工具、器具及び備品(純額)	※2 28	※2 31
土地	※2,※3 14,100	※2,※3 18,758
リース資産	135	230
減価償却累計額	△31	△75
リース資産(純額)	104	154
建設仮勘定	※2 816	※2 725
有形固定資産合計	21,233	30,412
無形固定資産		
のれん	-	1,123
リース資産	92	82
その他	※2 421	※2 421
無形固定資産合計	513	1,627
投資その他の資産		
投資有価証券	226	223
長期貸付金	73	55
繰延税金資産	44	46
その他	※1 1,384	※1 2,042
貸倒引当金	△109	△6
投資その他の資産合計	1,619	2,361
固定資産合計	23,366	34,400
繰延資産	-	18
資産合計	95,891	101,738

(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)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	20,692	10,023
短期借入金	※2 2,590	※2 4,742
1年内返済予定の長期借入金	※2 5,101	※2 10,378
リース債務	62	108
未払法人税等	3,356	1,928
前受金	4,043	4,146
賞与引当金	229	265
完成工事補償引当金	158	150
その他	1,475	2,857
流動負債合計	37,711	34,600
固定負債		
社債	-	200
長期借入金	※2 29,861	※2 33,235
リース債務	149	148
役員退職慰労引当金	26	29
退職給付に係る負債	220	255
資産除去債務	24	20
繰延税金負債	117	813
その他	642	1,245
固定負債合計	31,041	35,948
負債合計	68,752	70,549
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,819	4,819
資本剰余金	4,817	4,817
利益剰余金	21,623	26,251
自己株式	△4,179	△4,806
株主資本合計	27,080	31,081
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4	30
その他の包括利益累計額合計	4	30
新株予約権	53	77
純資産合計	27,138	31,189
負債純資産合計	95,891	101,738

(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	71,963	76,956
売上原価	53,763	※1 58,645
売上総利益	18,199	18,311
販売費及び一般管理費	※2 8,400	※2 9,053
営業利益	9,798	9,257
営業外収益		
受取利息	4	3
受取配当金	4	4
受取手数料	114	112
持分法による投資利益	139	5
預り金精算益	-	48
雑収入	40	58
営業外収益合計	302	233
営業外費用		
支払利息	832	892
雑損失	87	59
営業外費用合計	920	951
経常利益	9,181	8,540
特別利益		
固定資産売却益	-	※3 0
投資有価証券売却益	-	16
負ののれん発生益	-	82
受取和解金	330	-
特別利益合計	330	99
特別損失		
固定資産売却損	※4 39	-
固定資産除却損	※5 0	※5 30
減損損失	※6 17	※6 0
投資有価証券評価損	-	9
訴訟関連損失	※7 9	※7 20
特別損失合計	66	61
税金等調整前当期純利益	9,444	8,577
法人税、住民税及び事業税	3,390	1,973
法人税等調整額	185	886
法人税等合計	3,575	2,859
少数株主損益調整前当期純利益	5,869	5,718
当期純利益	5,869	5,718

(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	5,869	5,718
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	0	26
その他の包括利益合計	※1 0	※1 26
包括利益	5,869	5,744
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,869	5,744

## (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	4,819	4,947	16,991	△2,630	24,127
当期変動額					
剰余金の配当			△472		△472
当期純利益			5,869		5,869
連結範囲の変動					
自己株式の取得				△2,496	△2,496
自己株式の処分		25		26	52
自己株式の消却		△920		920	—
利益剰余金から資本剰余金への振替		765	△765		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△130	4,632	△1,548	2,952
当期末残高	4,819	4,817	21,623	△4,179	27,080

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	3	3	16	24,147
当期変動額				
剰余金の配当				△472
当期純利益				5,869
連結範囲の変動				—
自己株式の取得				△2,496
自己株式の処分				52
自己株式の消却				—
利益剰余金から資本剰余金への振替				—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	0	0	36	37
当期変動額合計	0	0	36	2,990
当期末残高	4	4	53	27,138

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	4,819	4,817	21,623	△4,179	27,080
当期変動額					
剰余金の配当			△624		△624
当期純利益			5,718		5,718
連結範囲の変動			92		92
自己株式の取得				△1,217	△1,217
自己株式の処分		2		29	32
自己株式の消却		△560		560	—
利益剰余金から資本剰余金への振替		557	△557		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	4,628	△627	4,001
当期末残高	4,819	4,817	26,251	△4,806	31,081

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	4	4	53	27,138
当期変動額				
剰余金の配当				△624
当期純利益				5,718
連結範囲の変動				92
自己株式の取得				△1,217
自己株式の処分				32
自己株式の消却				—
利益剰余金から資本剰余金への振替				—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	26	26	24	50
当期変動額合計	26	26	24	4,051
当期末残高	30	30	77	31,189

## (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)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	9,444	8,577
減価償却費	437	717
減損損失	17	0
のれん償却額	-	46
負ののれん発生益	-	△82
引当金の増減額(△は減少)	124	△19
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	41	25
受取利息及び受取配当金	△8	△8
株式報酬費用	88	55
支払利息	832	892
固定資産除却損	0	30
有形固定資産売却損益(△は益)	39	△0
投資有価証券評価損益(△は益)	-	9
投資有価証券売却損益(△は益)	-	△16
受取和解金	△330	-
売上債権の増減額(△は増加)	△81	△484
営業貸付金の増減額(△は増加)	56	73
たな卸資産の増減額(△は増加)	2,051	△911
仕入債務の増減額(△は減少)	12,772	△10,717
前受金の増減額(△は減少)	87	73
その他	△425	△1,979
小計	25,149	△3,716
利息及び配当金の受取額	8	8
利息の支払額	△821	△1,014
法人税等の支払額	△1,669	△3,433
和解金の受取額	330	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,996	△8,155
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△0	△32
定期預金の払戻による収入	9	27
短期貸付金の増減額(△は増加)	4	16
関係会社株式の取得による支出	△646	-
有形固定資産の取得による支出	△3,856	△7,681
有形固定資産の売却による収入	12	1
無形固定資産の取得による支出	△29	△19
投資有価証券の取得による支出	△59	△1
投資有価証券の売却による収入	-	56
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	※3 △732
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	※3 375
その他	△2	△8
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,568	△7,998

(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		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△38	1,687
長期借入れによる収入	19,170	22,349
長期借入金の返済による支出	△16,432	△15,778
社債の償還による支出	-	△30
リース債務の返済による支出	△98	△73
自己株式の取得による支出	△2,496	△1,217
配当金の支払額	△471	△624
財務活動によるキャッシュ・フロー	△366	6,314
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	18,061	△9,840
現金及び現金同等物の期首残高	17,893	35,954
現金及び現金同等物の期末残高	※1 35,954	※1 26,114

(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)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 10社

連結子会社名

株式会社レーベンコミュニティ  
タカラアセットマネジメント株式会社  
株式会社タカラレーベン東北  
株式会社タカラレーベンリアルネット  
株式会社タカラプロパティ  
タカラ投資顧問株式会社  
株式会社タフコ  
株式会社日興建設  
株式会社住宅情報館  
丸の内債権回収株式会社

第1四半期連結会計期間において、株式取得によりオアシス株式会社を連結の範囲に含めております。なお、オアシス株式会社は、株式会社タカラレーベンリアルネットに社名を変更しております。

第3四半期連結会計期間において、株式取得により株式会社日興建設を連結の範囲に含めております。

第4四半期連結会計期間において、株式取得により株式会社ライブネットホーム及び株式会社住宅情報館を連結の範囲に含めております。なお、株式会社ライブネットホームは、株式会社タカラレーベン東北に社名を変更しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

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 2社

会社名

株式会社アズパートナーズ  
株式会社サンウッド

(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事業年度の末日は、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)

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備除く)は定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 3～50年

機械装置及び運搬具 4～17年

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。

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

自社施工建築物等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。

④ 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) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(連結貸借対照表関係)

※1 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)
投資その他の資産 その他(関連会社株式)	885百万円	881百万円

※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。

## (1) 担保に供している資産

	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	一百万円	21百万円
受取手形及び売掛金	—	409
販売用不動産	—	592
仕掛販売用不動産	29,640	23,876
その他(流動資産)	—	267
建物及び構築物	4,302	5,805
機械装置及び運搬具	631	3,070
工具、器具及び備品	0	0
土地	10,268	14,489
建設仮勘定	710	549
その他(無形固定資産)	224	224
計	45,778	49,307

## (2) 上記に対する債務

	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)
短期借入金	2,197百万円	3,032百万円
1年内返済予定の長期借入金	4,797	5,296
長期借入金	28,829	31,667
計	35,824	39,996

## ※3 資産の保有目的の変更

前連結会計年度(平成26年3月31日)

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38百万円、土地27百万円を販売用不動産に振替えております。

当連結会計年度(平成27年3月31日)

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252百万円、土地445百万円を販売用不動産に振替えております。

## 4 偶発債務(保証債務)

連結子会社以外の取引会社等の金融機関からの借入金に対する保証債務

	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)
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	7,301百万円	12,073百万円
	26	—
計	7,327	12,073

- 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14社(前連結会計年度11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。

	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)
当座貸越極限度額及び貸出 コミットメントの総額	5,950百万円	8,213百万円
借入実行残高	3,622	4,683
差引額	2,327	3,529

(連結損益計算書関係)

- ※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。

	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)
	-百万円	△151百万円

- ※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前連結会計年度52%、当連結会計年度46%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前連結会計年度48%、当連結会計年度54%であります。

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。

	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)
広告宣伝費	2,838百万円	2,781百万円
販売促進費	1,450	1,394
給料手当	1,341	1,560
賞与引当金繰入額	276	320
退職給付費用	46	57
役員退職慰労引当金繰入額	1	3
貸倒引当金繰入額	22	17

- ※3 固定資産売却益の内訳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)
機械装置及び運搬具	-百万円	0百万円
計	-	0

- ※4 固定資産売却損の内訳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)
建物及び構築物	39百万円	-百万円
計	39	-

※5 固定資産除却損の内訳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)
建物及び構築物	-百万円	30百万円
工具、器具及び備品	0	0
ソフトウェア	0	-
計	0	30

※6 減損損失

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(17百万円)を計上しております。

用途	種類	場所	金額 (百万円)
遊 休 資 産	土地	茨城県古河市	0
	土地	神奈川県足柄下郡箱根町	1
	土地	栃木県小山市	8
賃 貸 不 動 産	土地	茨城県つくば市	5
	土地	千葉県松戸市	1
合計			17

また、科目別の内訳は、土地17百万円であります。

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。

回収可能額は正味売却価額及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。

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)

当社グループは、当連結会計年度において、遊休資産の時価下落により、以下の資産又は資産グループについて減損損失(0百万円)を計上しております。

用途	種類	場所	金額 (百万円)
遊休資産	土地	神奈川県足柄下郡箱根町	0
合計			0

また、科目別の内訳は、土地0百万円であります。

当社グループは、遊休資産について個別の物件単位にグルーピングを行っております。

回収可能額は正味売却価額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ております。

※7 訴訟関連損失

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)

訴訟関連損失は、弁護士報酬9百万円であります。

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)

訴訟関連損失は、当社に提起されていた訴訟に関する和解金20百万円であります。

(連結包括利益計算書関係)

## ※1 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		0百万円		42百万円
組替調整額		-		△16
税効果調整前		0		26
税効果額		-		-
その他有価証券評価差額金		0		26
その他の包括利益合計		0		26

(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, 2, 3	33,386,070	99,000,000	2,386,070	130,000,000
合計	33,386,070	99,000,000	2,386,070	130,000,000
自己株式				
普通株式(注)1, 4, 5	3,505,271	14,881,606	2,412,070	15,974,807
合計	3,505,271	14,881,606	2,412,070	15,974,807

(注) 1. 平成25年7月1日付で1株につき4株の割合で株式分割を行っております。

2. 普通株式の発行済株式総数の増加99,000,000株は、株式分割による増加であります。

3. 普通株式の発行済株式総数の減少2,386,070株は、取締役会決議による自己株式の消却による減少であります。

4. 普通株式の自己株式の株式数の増加14,881,606株は、取締役会決議による市場買付け2,601,900株、単元未満株式の買取り103株及び株式分割(1:4)による増加12,279,603株であります。

5. 普通株式の自己株式の株式数の減少2,412,070株は、ストック・オプションの行使による減少26,000株及び取締役会決議による自己株式の消却による減少2,386,070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 (親会社)	ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	53
合計		-	-	-	-	-	53

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年6月20日 定時株主総会	普通株式	298	10	平成25年3月31日	平成25年6月21日
平成25年10月28日 取締役会	普通株式	173	1.5	平成25年9月30日	平成25年12月10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26年6月23日 定時株主総会	普通株式	399	利益剰余金	3.5	平成26年3月31日	平成26年6月24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. 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	130,000,000	—	2,000,000	128,000,000
合計	130,000,000	—	2,000,000	128,000,000
自己株式				
普通株式(注)2,3	15,974,807	2,668,500	2,112,000	16,531,307
合計	15,974,807	2,668,500	2,112,000	16,531,307

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の減少2,000,000株は、取締役会決議による自己株式の消却による減少であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加2,668,500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。

3. 普通株式の自己株式の株式数の減少2,112,000株は、ストック・オプションの行使による減少112,000株及び取締役会決議による自己株式の消却による減少2,000,000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 (親会社)	ストック・オプション としての新株予約権	—	—	—	—	—	77
	合計	—	—	—	—	—	77

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年6月23日 定時株主総会	普通株式	399	3.5	平成26年3月31日	平成26年6月24日
平成26年10月27日 取締役会	普通株式	225	2	平成26年9月30日	平成26年12月9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27年6月24日 定時株主総会	普通株式	445	利益剰余金	4	平成27年3月31日	平成27年6月25日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		(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		35,964百万円		26,281百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金		△10		△166
現金及び現金同等物		35,954		26,114

## 2 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	
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		65百万円		697百万円

※3 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

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)

株式の取得により新たに連結子会社となった会社の連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と株式取得のための支出(純増)との関係は次の通りです。

(1) 株式会社タカラレーベン東北

流動資産	278百万円
固定資産	5
のれん	82
流動負債	△325
固定負債	△40
新規連結子会社株式の取得価額	0
新規連結子会社株式の 現金及び現金同等物	△18
差引：新規連結子会社株式の取得 による収入	18

(2) 株式会社タカラレーベンリアルネット	
流動資産	50百万円
固定資産	298
流動負債	△133
固定負債	△122
負ののれん	△82
新規連結子会社株式の取得価額	10
新規連結子会社株式の 現金及び現金同等物	△37
差引：新規連結子会社株式の取得 による収入	27
(3) 株式会社日興建設	
流動資産	653百万円
固定資産	570
のれん	707
流動負債	△1,355
固定負債	△559
新規連結子会社株式の取得価額	16
新規連結子会社株式の 現金及び現金同等物	△346
差引：新規連結子会社株式の取得 による収入	329
(4) 株式会社住宅情報館	
流動資産	643百万円
固定資産	2,291
のれん	380
流動負債	△317
固定負債	△1,951
新規連結子会社株式の取得価額	1,047
新規連結子会社株式の 現金及び現金同等物	△314
差引：新規連結子会社株式の取得 による支出	732

## (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705百万円(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17百万円(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721百万円(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0百万円(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、期中増減額及び時価は、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)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	17,381	18,088
期中増減額	707	5,686
期末残高	18,088	23,774
期末時価	19,748	25,336

(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(1,262百万円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替(65百万円)、減価償却費(244百万円)及び減損損失(17百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(4,082百万円)、連結範囲の増加(2,536百万円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替(697百万円)、減価償却費(297百万円)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)	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	65,757	1,696	2,739	70,194	1,768	71,963
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	58	9	68	109	178
計	65,757	1,755	2,749	70,262	1,878	72,141
セグメント利益	8,667	663	127	9,458	350	9,808
セグメント資産	35,750	18,543	296	54,591	3,862	58,453
セグメント負債	55,251	9,242	234	64,728	3,334	68,063
その他の項目						
減価償却費	104	246	2	352	76	429
支払利息	569	195	-	765	30	796
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	79	1,337	0	1,417	2,707	4,125

(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、修繕工事業、メガソーラー事業等を含んでおります。

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)

(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	66,907	2,898	2,978	72,784	4,172	76,956
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	89	13	103	701	805
計	66,907	2,988	2,991	72,887	4,874	77,762
セグメント利益	7,983	668	142	8,794	593	9,387
セグメント資産	39,538	24,985	371	64,895	8,598	73,494
セグメント負債	45,631	14,345	365	60,343	8,596	68,939
その他の項目						
減価償却費	96	273	3	373	304	678
支払利息	572	211	-	784	78	862
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	73	6,526	28	6,628	3,929	10,557

(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、修繕工事業、メガソーラー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	70,262	72,887
「その他」の区分の売上高	1,878	4,874
セグメント間取引消去	△178	△805
連結財務諸表の売上高	71,963	76,956

(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	9,458	8,794
「その他」の区分の利益	350	593
セグメント間取引消去	△9	△83
のれんの償却額	-	△46
連結財務諸表の営業利益	9,798	9,257

(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	54,591	64,895
「その他」の区分の資産	3,862	8,598
本社管理部門に対する債務の相殺消去	△199	△1,017
全社資産(注)	37,636	29,261
連結財務諸表の資産合計	95,891	101,738

(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	64,728	60,343
「その他」の区分の負債	3,334	8,596
本社管理部門に対する債務の相殺消去	△495	△909
全社負債(注)	1,184	2,519
連結財務諸表の負債合計	68,752	70,549

(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	352	373	76	304	8	39	437	717
のれんの償却額	-	-	-	-	-	46	-	46
支払利息	765	784	30	78	42	33	838	896
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,417	6,628	2,707	3,929	38	1,321	4,163	11,879

(注) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、報告セグメントに配分していないのれんの発生額、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25年4月1日至平成26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	-	17	-	-	-	17

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)

	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	-	0	-	-	-	0

## (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	237円53銭	279円11銭
1株当たり当期純利益金額	50円64銭	50円61銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	50円53銭	50円44銭

(注) 1. 当社は、平成25年7月1日付で株式1株につき4株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	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)	5,869	5,718
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)	5,869	5,718
期中平均株式数 (千株)	115,903	112,990
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)	252	381
(うち新株予約権(千株))	(252)	(381)
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	-	-

(重要な後発事象)

(株式報酬型ストックオプションの発行)

当社は、平成27年4月13日開催の取締役会において、会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づき、当社取締役及び執行役員に対して株式報酬型ストックオプションとして新株予約権を発行することを決議いたしました。

なお、詳細につきましては、平成27年4月13日付リリース「株式報酬型ストックオプション(A種新株予約権)の発行に関するお知らせ」をご参照ください。

(自己株式の取得)

当社は、平成27年5月11日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式を取得すること及びその具体的な取得方法について決議いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

株主価値の増大に繋がる資本効率の向上策として実行するものです。

2. 自己株式取得に関する取締役会の決議内容

① 取得する株式の種類

当社普通株式

② 取得し得る株式の総数

2,000,000株(上限)

(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合1.79%)

③ 取得する期間

平成27年5月12日から平成28年3月31日まで

④ 株式の取得価額の総額

1,500百万円(上限)

⑤ 取得の方法

株式会社東京証券取引所における市場買付

## 6. 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	34,557	※1 23,768
売掛金	73	※1 110
未収入金	40	140
販売用不動産	1,152	※1, ※2 4,892
仕掛販売用不動産	※1 32,228	※1 30,108
前渡金	249	1,721
前払費用	920	1,003
短期貸付金	4	3
関係会社短期貸付金	-	270
繰延税金資産	375	139
その他	438	※1 944
貸倒引当金	△8	△17
流動資産合計	70,032	63,085
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,491	7,885
減価償却累計額	△2,683	△2,876
建物(純額)	※1 4,808	※1, ※2 5,009
構築物	129	273
減価償却累計額	△60	△79
構築物(純額)	※1 68	※1 193
機械及び装置	1,135	4,197
減価償却累計額	△61	△332
機械及び装置(純額)	※1 1,074	※1 3,864
工具、器具及び備品	128	135
減価償却累計額	△116	△121
工具、器具及び備品(純額)	※1 11	※1 14
土地	※1 13,741	※1, ※2 16,506
リース資産	128	166
減価償却累計額	△29	△57
リース資産(純額)	98	108
建設仮勘定	※1 743	※1 725
有形固定資産合計	20,546	26,423
無形固定資産		
借地権	※1 224	※1 224
ソフトウェア	61	49
リース資産	85	62
その他	-	0
無形固定資産合計	371	336
投資その他の資産		
投資有価証券	210	184
関係会社株式	748	2,292
出資金	2	2
会員権	11	15

(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)
敷金及び保証金	319	343
長期貸付金	73	55
関係会社長期貸付金	325	331
長期未収入金	185	157
その他	6	137
貸倒引当金	△266	△234
投資その他の資産合計	1,615	3,285
固定資産合計	22,533	30,044
資産合計	92,565	93,130
負債の部		
流動負債		
支払手形	18,943	8,088
買掛金	1,619	1,371
短期借入金	※1 2,580	※1 4,443
1年内返済予定の長期借入金	※1 5,003	※1 10,112
リース債務	59	71
未払金	913	1,118
未払費用	110	101
未払法人税等	3,264	1,808
前受金	3,985	4,065
預り金	179	333
前受収益	17	17
賞与引当金	161	180
完成工事補償引当金	158	150
その他	8	63
流動負債合計	37,005	31,926
固定負債		
長期借入金	※1 29,579	※1 30,800
預り敷金及び保証金	634	739
リース債務	139	115
退職給付引当金	142	165
資産除去債務	20	20
繰延税金負債	117	796
その他	4	4
固定負債合計	30,639	32,643
負債合計	67,644	64,569

(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)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,819	4,819
資本剰余金	4,817	4,817
利益剰余金		
利益準備金	92	92
その他利益剰余金		
特別償却準備金	691	2,592
別途積立金	12,681	14,681
繰越利益剰余金	5,940	6,258
利益剰余金合計	19,405	23,624
自己株式	△4,179	△4,806
株主資本合計	24,863	28,454
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4	28
評価・換算差額等合計	4	28
新株予約権	53	77
純資産合計	24,920	28,560
負債純資産合計	92,565	93,130

## (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		
不動産売上高	65,602	66,818
不動産賃貸収入	1,297	1,353
その他の収益	258	647
売上高合計	67,158	68,819
売上原価		
不動産売上原価	49,358	51,097
不動産賃貸原価	682	713
その他の原価	75	334
売上原価合計	50,116	52,145
売上総利益	17,041	16,673
販売費及び一般管理費	※1 7,663	※1 7,889
営業利益	9,378	8,783
営業外収益		
受取利息	14	13
受取配当金	44	70
受取手数料	114	111
雑収入	35	58
営業外収益合計	209	253
営業外費用		
支払利息	829	869
雑損失	85	30
営業外費用合計	915	899
経常利益	8,672	8,137
特別利益		
投資有価証券売却益	-	16
受取和解金	330	-
特別利益合計	330	16
特別損失		
固定資産売却損	※2 39	-
固定資産除却損	※3 0	※3 30
減損損失	17	0
投資有価証券評価損	-	9
訴訟関連損失	※4 9	※4 20
特別損失合計	66	61
税引前当期純利益	8,936	8,092
法人税、住民税及び事業税	3,221	1,776
法人税等調整額	198	914
法人税等合計	3,419	2,690
当期純利益	5,516	5,401

## 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)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
仕入土地代	2	15,443	31.3	14,860	29.1
外注建築費		32,982	66.8	35,413	69.3
その他		932	1.9	823	1.6
不動産売上原価		49,358	100.0	51,097	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. 当事業年度の仕入土地代には、たな卸資産評価損△151百万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)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
租税公課		119	17.4	135	18.9
減価償却費		237	34.8	247	34.7
維持管理費		325	47.8	330	46.4
不動産賃貸原価		682	100.0	713	100.0

## (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								
	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	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計
					特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	4,819	4,817	130	4,947	92	—	9,681	5,352	15,126
当期変動額									
特別償却準備金の積立						752		△752	—
特別償却準備金の取崩						△61		61	—
別途積立金の積立							3,000	△3,000	—
剰余金の配当								△472	△472
当期純利益								5,516	5,516
自己株式の取得									
自己株式の処分			25	25					
自己株式の消却			△920	△920					
利益剰余金から資本剰余金への振替			765	765				△765	△765
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	—	—	△130	△130	—	691	3,000	587	4,279
当期末残高	4,819	4,817	—	4,817	92	691	12,681	5,940	19,405

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	△2,630	22,262	3	3	16	22,283
当期変動額						
特別償却準備金の積立		—				—
特別償却準備金の取崩		—				—
別途積立金の積立		—				—
剰余金の配当		△472				△472
当期純利益		5,516				5,516
自己株式の取得	△2,496	△2,496				△2,496
自己株式の処分	26	52				52
自己株式の消却	920	—				—
利益剰余金から資本剰余金への振替		—				—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			0	0	36	37
当期変動額合計	△1,548	2,600	0	0	36	2,637
当期末残高	△4,179	24,863	4	4	53	24,920

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				
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計
						特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	4,819	4,817	—	4,817	92	691	12,681	5,940	19,405
当期変動額									
特別償却準備金の積立						2,199		△2,199	—
特別償却準備金の取崩						△298		298	—
別途積立金の積立							2,000	△2,000	—
剰余金の配当								△624	△624
当期純利益								5,401	5,401
自己株式の取得									
自己株式の処分			2	2					
自己株式の消却			△560	△560					
利益剰余金から資本剰余金への振替			557	557				△557	△557
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	—	—	—	—	—	1,900	2,000	318	4,218
当期末残高	4,819	4,817	—	4,817	92	2,592	14,681	6,258	23,624

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	△4,179	24,863	4	4	53	24,920
当期変動額						
特別償却準備金の積立		—				—
特別償却準備金の取崩		—				—
別途積立金の積立		—				—
剰余金の配当		△624				△624
当期純利益		5,401				5,401
自己株式の取得	△1,217	△1,217				△1,217
自己株式の処分	29	32				32
自己株式の消却	560	—				—
利益剰余金から資本剰余金への振替		—				—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			24	24	24	48
当期変動額合計	△627	3,591	24	24	24	3,640
当期末残高	△4,806	28,454	28	28	77	28,560

(4) 個別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。

(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)  
定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備除く)は定額法によっております。  
なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	3~50年
機械及び装置	17年
- (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。

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  
自社施工建築物等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。
- (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. 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。

(貸借対照表関係)

※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。

## (1) 担保に供している資産

	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)
現金及び預金	一百万円	21百万円
売掛金	—	46
販売用不動産	—	598
仕掛販売用不動産	29,640	23,876
その他(流動資産)	—	297
建物	4,195	4,481
構築物	35	149
機械及び装置	631	3,068
工具、器具及び備品	0	0
土地	10,131	12,741
建設仮勘定	710	549
借地権	224	224
計	45,570	46,056

## (2) 上記に対する債務

	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)
短期借入金	2,197百万円	2,733百万円
1年内返済予定の長期借入金	4,776	5,175
長期借入金	28,713	29,440
計	35,687	37,349

## ※2 資産の保有目的の変更

前事業年度(平成26年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(平成27年3月31日)

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252百万円、土地445百万円を販売用不動産に振替えております。

## 3 偶発債務

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。

	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)
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	7,301百万円	12,073百万円
株式会社 タフコ	243	165
株式会社 アルカ	26	—
計	7,570	12,239

## 4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため金融機関14社(前事業年度11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。

	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)
当座貸越極度限度額及び貸出コミットメントの総額	5,950百万円	8,213百万円
借入実行残高	3,622	4,683
差引額	2,327	3,529

## (損益計算書関係)

※1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度56%、当事業年度53%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度44%、当事業年度47%であります。

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。

	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)
広告宣伝費	2,807百万円	2,736百万円
販売手数料	43	56
販売促進費	1,448	1,390
給料手当	1,083	1,145
賞与引当金繰入額	242	267
退職給付費用	26	35
減価償却費	104	96

※2 固定資産売却損の内訳は以下のとおりであります。

	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)
建物	39百万円	-百万円
計	39	-

※3 固定資産除却損の内訳は以下のとおりであります。

	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)
建物	-百万円	30百万円
構築物	-	0
工具、器具及び備品	0	0
ソフトウェア	0	-
計	0	30

※4 訴訟関連損失

前事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

訴訟関連損失は、弁護士報酬9百万円であります。

当事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

訴訟関連損失は、当社に提起されていた訴訟に関する和解金20百万円であります。

(重要な後発事象)

(株式報酬型ストックオプションの発行)

当社は、平成27年4月13日開催の取締役会において、会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づき、当社取締役及び執行役員に対して株式報酬型ストックオプションとして新株予約権を発行することを決議いたしました。

なお、詳細につきましては、平成27年4月13日付リリース「株式報酬型ストックオプション(A種新株予約権)の発行に関するお知らせ」をご参照ください。

(自己株式の取得)

当社は、平成27年5月11日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式を取得すること及びその具体的な取得方法について決議いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

株主価値の増大に繋がる資本効率の向上策として実行するものです。

2. 自己株式取得に関する取締役会の決議内容

① 取得する株式の種類

当社普通株式

② 取得し得る株式の総数

2,000,000株(上限)

(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合1.79%)

③ 取得する期間

平成27年5月12日から平成28年3月31日まで

④ 株式の取得価額の総額

1,500百万円(上限)

⑤ 取得の方法

株式会社東京証券取引所における市場買付

## 7. その他

## (1) 役員の異動

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)		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	1,836	64,293	1,910	68,564	106.6
合計	1,836	64,293	1,910	68,564	106.6

(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26年3月31日現在)		当連結会計年度末 (平成27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	1,014	35,167	984	36,824	104.7
合計	1,014	35,167	984	36,824	104.7

(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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	前年同期比 (%)
不動産販売事業 (百万円)	66,907	101.7
不動産賃貸事業 (百万円)	2,898	170.8
不動産管理事業 (百万円)	2,978	108.7
報告セグメント計 (百万円)	72,784	103.7
その他 (百万円)	4,172	235.9
合計 (百万円)	76,956	106.9

(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。