



平成26年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年5月12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

TEL 03-5324-8720
平成26年6月24日

定時株主総会開催予定日 平成26年6月23日 配当支払開始予定日
有価証券報告書提出予定日 平成26年6月23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26年3月期の連結業績(平成25年4月1日～平成26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	%
26年3月期	71,963	10.9	9,798	54.0	9,181	58.5	5,869	44.1
25年3月期	64,907	17.6	6,361	7.3	5,792	14.2	4,074	10.7

(注) 包括利益 26年3月期 5,869百万円 (43.7%) 25年3月期 4,084百万円 (10.6%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
26年3月期	50.64	50.53	22.9	10.7	13.6
25年3月期	33.61	33.58	18.0	8.0	9.8

(参考) 持分法投資損益 26年3月期 139百万円 25年3月期 57百万円

(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
26年3月期	95,891	27,138	28.2	237.53
25年3月期	75,013	24,147	32.2	201.90

(参考) 自己資本 26年3月期 27,084百万円 25年3月期 24,131百万円

(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
26年3月期	22,996	△4,568	△366	35,954
25年3月期	875	△1,590	1,229	17,893

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	%	%
25年3月期	—	5.00	—	10.00	15.00	450	11.2	2.0
26年3月期	—	1.50	—	3.50	5.00	572	9.9	2.3
27年3月期(予想)	—	2.00	—	4.00	6.00		11.6	

(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。平成26年3月期及び平成27年3月期(予想)の年間配当金については、当該株式分割の影響を考慮しております。

3. 平成27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27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	77,050	7.1	10,300	5.1	9,500	3.5	5,900	0.5	51.74

※ 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 : 有
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 ④ 修正再表示 : 無
 (注) 詳細は、添付資料P.22「4.連結財務諸表(5)連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	26年3月期	130,000,000 株	25年3月期	133,544,280 株
② 期末自己株式数	26年3月期	15,974,807 株	25年3月期	14,021,084 株
③ 期中平均株式数	26年3月期	115,903,076 株	25年3月期	121,209,416 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26年3月期の個別業績(平成25年4月1日～平成26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	%
26年3月期	67,158	11.0	9,378	58.0	8,672	61.8	5,516	48.0
25年3月期	60,502	17.5	5,936	8.4	5,360	14.4	3,726	4.9

	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
26年3月期	47.60	47.49
25年3月期	30.75	30.72

(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	
26年3月期	92,565		24,920		26.9		218.08	
25年3月期	72,025		22,283		30.9		186.29	

(参考) 自己資本 26年3月期 24,867百万円 25年3月期 22,266百万円

(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27年3月期の個別業績予想(平成26年4月1日～平成27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	72,500	8.0	9,850	5.0	9,050	4.4	5,550	0.6	48.67

※ 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、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. 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) 連結財務諸表に関する注記事項	20
(継続企業の前提に関する注記)	20
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	20
(会計方針の変更)	22
(連結貸借対照表関係)	22
(連結損益計算書関係)	23
(連結包括利益計算書関係)	25
(連結株主資本等変動計算書関係)	25
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	27
(賃貸等不動産関係)	28
(セグメント情報等)	28
(1株当たり情報)	31
(重要な後発事象)	32
5. 個別財務諸表	33
(1) 貸借対照表	33
(2) 損益計算書	36
(3) 株主資本等変動計算書	38
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	40
(継続企業の前提に関する注記)	40
(重要な会計方針)	40
(貸借対照表関係)	41
(損益計算書関係)	42
(株主資本等変動計算書関係)	44
(1株当たり情報)	45
(重要な後発事象)	46
6. その他	47
(1) 役員の変動	47
(2) 生産、受注及び販売の状況	47

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

当連結会計年度における日本経済は、日銀による金融緩和策等により、円安株高が進み、企業収益の改善、一部所得の上昇、雇用情勢の持ち直し等が見られ、国内景気は緩やかな回復基調となりました。

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、2020年の東京オリンピック及びパラリンピック開催が決定したこと等から、将来的なインフレ期待に伴う需要の高まりが見られております。また、引き続き自然エネルギー等を活用した商品が関心を集めており、郊外から都心部へのアクセス利便性の向上も相まって、住環境を重視した郊外型の商品も注目を集める状況となっております。

このような状況下にあつて、当社は、首都圏郊外において積極的に自然エネルギーを活用した商品を企画開発すると共に、地方の中心市街地においてアクティブシニア層の買替え及び買増し需要の高まりに対応すべく、マンション供給を積極化しております。

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「レーベン東鷺宮テラス」等を含む1,719戸の引渡を行いました。また、2013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、3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、109戸の引渡を行いました。今後、中期経営計画の達成を目指し、戸数を増加させていく予定です。

リニューアル事業においては、当初計画通り30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3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67,158百万円(前年同期比11.0%増)、営業利益9,378百万円(前年同期比58.0%増)、経常利益8,672百万円(前年同期比61.8%増)、当期純利益5,516百万円(前年同期比48.0%増)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35,860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。

平成25年10月28日に設立いたしました、タカラアセットマネジメント㈱は、メガソーラーファンド組成に向けた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。

㈱アズパートナーズでは、介護事業において10施設が稼働中であり、稼働率は約93%と順調に推移しております。

平成25年11月に業務資本提携を行いました㈱サンウッドとは、共同事業に向けた取り組みを進めております。

以上の結果、グループ全体の当期業績は、売上高71,963百万円(前年同期比10.9%増)、営業利益9,798百万円(前年同期比54.0%増)、経常利益9,181百万円(前年同期比58.5%増)、当期純利益5,869百万円(前年同期比44.1%増)となり、過去最高益を達成しております。

b) 事業別の業績

<不動産販売事業>

新築分譲マンション1,719戸の売上高58,597百万円、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7,160百万円により、当事業売上高は65,757百万円(前年同期比10.9%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1,696百万円(前年同期比14.2%増)となっております。

<不動産管理事業>

受託管理戸数35,860戸等からの管理収入により、当事業売上高は2,739百万円(前年同期比6.1%増)となっております。

<その他事業>

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1,768百万円(前年同期比15.7%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1,719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、65,757百万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、1,696百万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35,860戸等からの管理収入により、2,739百万円となっております。

その他事業においては、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、1,768百万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71,963百万円と前年同期比10.9%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1,719戸と前連結会計年度より33戸増加したこと等により、53,763百万円と前年同期比6.4%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、8,400百万円と前年同期比4.8%の増加となっております。

<営業外損益>

営業外収益は、手数料収入及び持分法適用会社の利益の配分等により、302百万円と前年同期比42.6%の増加となっております。

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、920百万円と前年同期比17.8%の増加となっております。

<特別損益>

特別利益は、受取和解金の計上により、330百万円と前年同期比174.5%の増加となっております。

特別損失は、固定資産売却損の計上等により、66百万円と前年同期比54.5%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71,963百万円(前年同期比10.9%増)、営業利益は9,798百万円(前年同期比54.0%増)、経常利益は9,181百万円(前年同期比58.5%増)、当期純利益は5,869百万円(前年同期比44.1%増)となりました。

②次期の見通し

平成24年9月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、1,702戸の引渡を想定しております。

戸建分譲事業においては、マンションとの複合プロジェクトの供給を進め、262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38,100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	77,050百万円	(前年対比 7.1%増)
営業利益	10,300百万円	(前年対比 5.1%増)
経常利益	9,500百万円	(前年対比 3.5%増)
当期純利益	5,900百万円	(前年対比 0.5%増)

(新築分譲マンション事業における、次期引渡予定戸数に対する契約状況)

	引渡予定戸数(戸)	内契約数(戸)	進捗率(%)
2014年3月末時点	1,702	856	50.3

③中期経営計画等の進捗状況

平成24年9月に、新中期経営計画「Takara Leben Next Stage 2016」を策定し、「売上戸数の安定的な増加」、「太陽光発電マンションの推進」、「メガソーラー事業の新規展開」、「地方中心市街地におけるマンション供給の安定化」、「戸建事業の再構築」の5つの中心施策を掲げております。

太陽光発電マンションにつきましては、2015年3月期には、導入比率が約68%（棟数ベース）となる見込みです。

メガソーラー事業につきましては、当期末までに5施設が稼働を開始しております。また、子会社であるタカラアセットマネジメント(株)にて、メガソーラーファンド組成に向けた準備を進めております。

地方の中心市街地におけるマンション供給につきましては、北陸営業所、東北営業所を新たに開設し各エリアでの用地情報の収集を強化し、積極的に用地取得を行っていく予定です。

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月に発表しました新中期経営計画では、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が、現預金残高につきましては当期末で35,964百万円と2期前倒しで達成しております。自己資本につきましても、当期において自社株取得を2,496百万円行ったものの、自己資本は前期末に比べ2,953百万円増加と、順調に増加しております。

(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・純資産の状況は、現金及び預金の増加や事業用資産を購入した事等により、総資産は95,891百万円と前連結会計年度末に比べ20,877百万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

新築分譲マンションの引渡に伴う現金及び預金の増加等により、流動資産は72,524百万円と前連結会計年度末に比べ16,592百万円増加しております。

b) 固定資産

事業用資産を購入した事等により、固定資産は23,366百万円と前連結会計年度末に比べ4,284百万円増加しております。

c) 流動負債

ゼネコン工事代の支払に伴う支払手形の増加等により、流動負債は37,711百万円と前連結会計年度末に比べ8,686百万円増加しております。

d) 固定負債

新規仕入に伴う借入金の増加等により、固定負債は31,041百万円と前連結会計年度末に比べ9,200百万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27,138百万円と前連結会計年度末に比べ2,990百万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、18,061百万円増加し、35,954百万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22,996百万円(前連結会計年度は875百万円の増加)となっております。これは主に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4,568百万円(前連結会計年度は1,590百万円の減少)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366百万円(前連結会計年度は1,229百万円の増加)となっております。これは主に自己株式の取得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24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期
自己資本比率(%)	30.1	32.2	28.2
時価ベースの自己資本比率(%)	34.3	58.3	37.9
債務償還年数(年)	2.8	39.8	1.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	11.8	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。

(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、新中期経営計画では、最終利益の3割以上を、配当及び自社株取得にあてる方針であります。

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26年3月期予想	普通配当	1.5円	3.5円	5.0円
		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

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。多くの株主の皆様にも、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、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39.3%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にしておりますが、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6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アセットマネジメント㈱は、投資運用業、第二種金融商品取引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。

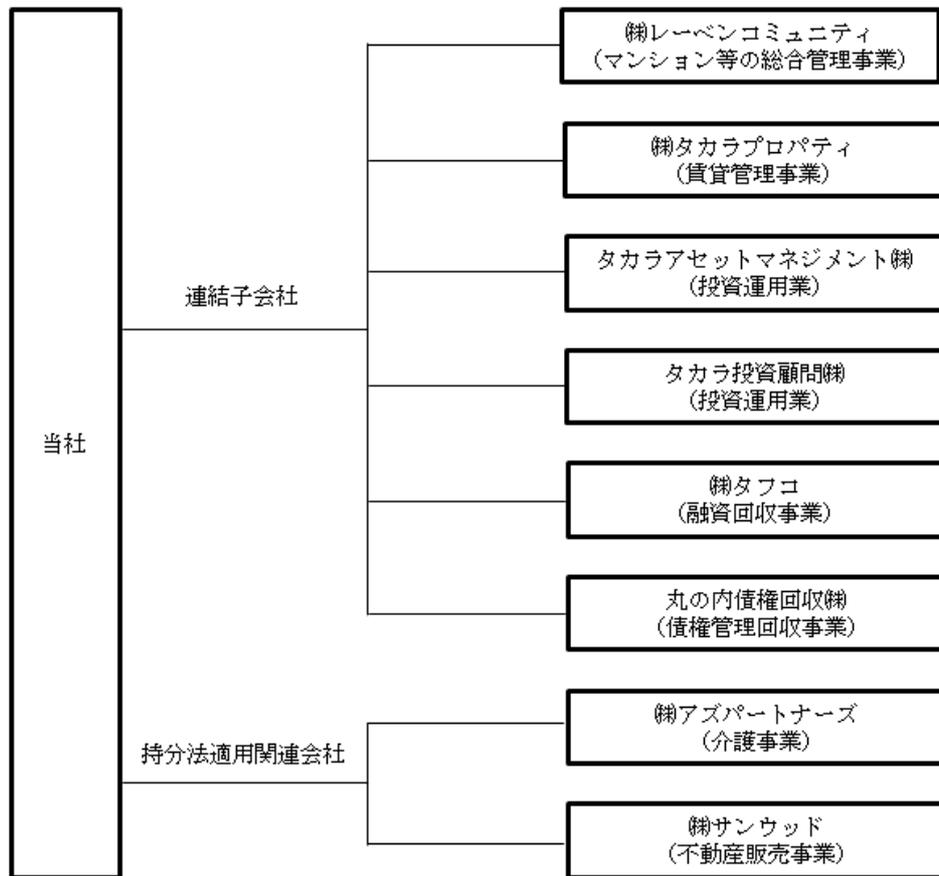
・ 介護事業

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24年9月に、2016年3月期までを対象とした新中期経営計画「Takara Leben Next Stage 2016」を策定し、「再成長の道のりを確固たるものに」をテーマに掲げ、以下5つの中心施策を策定しております。また、副題として「太陽光発電マンションのパイオニアとして」を掲げております。

- ・売上戸数の安定的な増加
- ・太陽光発電マンションの推進
- ・メガソーラー事業の新規展開
- ・地方中心市街地におけるマンション供給の安定化
- ・戸建事業の再構築

<具体的戦略>

A. 基本方針

前中期経営計画における基本戦略である「仕入戦略」、「商品戦略」、「販売戦略」、「財務戦略」を維持、発展させ、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」の実現を行ってまいります。

B. 個々の戦略

①新築分譲マンション事業

a) 太陽光発電マンションの推進

3年連続太陽光発電マンション(各専有部にて使用可能)供給実績全国第1位という実績を生かし、太陽光発電マンションの企画開発を推進してまいります。新中期経営計画最終年度である2016年3月期には、新規竣工物件のうち、太陽光発電マンション比率を、棟数ベースで50%以上にするを目標としております。

b) 地方中心市街地における展開

既に実績のある富山県、長野県をはじめとした地方都市において、中心市街地活性化事業を継続的に展開してまいります。地方都市においては、需給動向が非常に重要となることから、需給動向を注視し、適宜、用地取得を行い、年間500戸以上の安定的な供給を目指してまいります。

c) 横浜エリアの強化

前期10月に横浜支社を設立し、従来のコアエリアである埼玉、東京をメインに据え置きつつも、横浜エリアを第2のコアエリアとすべく強化を図ってまいります。

d) 中長期プロジェクト用地の保有

3年超の中長期プロジェクト用地を確保することで、将来リスクを軽減し、長期的な安定化を目指してまいります。

②戸建事業

a) 自社施工戸建分譲

専門仕入チームを発足し、戸建用地取得体制の強化を行っております。また、競合が非常に多い小規模用地開発ではなく、中・大規模用地を取得し、マンションと戸建の複合プラン等、競合他社と一線を画した商品企画を推進することにより、年間300戸体制を目指してまいります。

b) 注文住宅

「太陽光」と「耐震」を機能的テーマとし、マンションテイストを取り入れた独自性のある商品企画により、商品の差別化を図ってまいります。

③その他の事業

a) メガソーラー事業

電力供給不安の緩和を目的とし、社会貢献の一貫として進めてまいります。適正な固定買取価格を見極めながら、合計で50メガワット以上の稼働を目標に取り組んでまいります。

b) 不動産管理事業

他社受注の強化を図り、ストック事業の柱として年間3,000戸程度の獲得を目指してまいります。

c) 不動産賃貸事業

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てまいります。

d) リニューアル事業

市場動向を的確に判断した上で、適正価格での仕入を行い、適宜事業化を検討してまいります。

C. 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、グループ間の情報交流をより活発化させ、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、管理及び介護事業の拡大を目指してまいります。

(3) 会社の対処すべき課題

当社は、リーマンショック後の荒波を乗り越え、平成24年9月には新中期経営計画「Takara Leben Next Stage 2016」の策定を行うまでに至りました。そのような中で、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. 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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,911	35,964
受取手形及び売掛金	323	405
販売用不動産	※2,※3 2,067	※3 1,156
仕掛販売用不動産	※2,※3 33,308	※2 32,288
繰延税金資産	250	408
その他	2,102	2,345
貸倒引当金	△32	△43
流動資産合計	55,932	72,524
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	7,726	8,114
減価償却累計額	△2,714	△3,006
建物及び構築物(純額)	※2,※3 5,011	※2,※3 5,108
機械装置及び運搬具	-	1,135
減価償却累計額	-	△61
機械装置及び運搬具(純額)	-	※2 1,074
工具、器具及び備品	170	177
減価償却累計額	△142	△148
工具、器具及び備品(純額)	※2 27	※2 28
土地	※2,※3 12,471	※2,※3 14,100
リース資産	137	135
減価償却累計額	△42	△31
リース資産(純額)	95	104
建設仮勘定	-	※2 816
有形固定資産合計	17,606	21,233
無形固定資産		
リース資産	129	92
その他	※2 421	※2 421
無形固定資産合計	551	513
投資その他の資産		
投資有価証券	166	226
長期貸付金	81	73
繰延税金資産	269	44
その他	※1 519	※1 1,384
貸倒引当金	△112	△109
投資その他の資産合計	924	1,619
固定資産合計	19,081	23,366
資産合計	75,013	95,891

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,920	20,692
短期借入金	※2 2,629	※2 2,590
1年内返済予定の長期借入金	※2 11,375	※2 5,101
リース債務	70	62
未払法人税等	1,608	3,356
前受金	3,955	4,043
賞与引当金	207	229
完成工事補償引当金	70	158
その他	1,188	1,475
流動負債合計	29,025	37,711
固定負債		
長期借入金	※2 20,849	※2 29,861
リース債務	171	149
退職給付引当金	178	-
役員退職慰労引当金	24	26
退職給付に係る負債	-	220
資産除去債務	22	24
繰延税金負債	-	117
その他	594	642
固定負債合計	21,840	31,041
負債合計	50,866	68,752
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,819	4,819
資本剰余金	4,947	4,817
利益剰余金	16,991	21,623
自己株式	△2,630	△4,179
株主資本合計	24,127	27,080
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3	4
その他の包括利益累計額合計	3	4
新株予約権	16	53
純資産合計	24,147	27,138
負債純資産合計	75,013	95,891

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	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)
売上高	64,907	71,963
売上原価	※1 50,528	53,763
売上総利益	14,378	18,199
販売費及び一般管理費	※2 8,017	※2 8,400
営業利益	6,361	9,798
営業外収益		
受取利息	4	4
受取配当金	4	4
受取手数料	106	114
持分法による投資利益	57	139
雑収入	40	40
営業外収益合計	212	302
営業外費用		
支払利息	766	832
雑損失	15	87
営業外費用合計	781	920
経常利益	5,792	9,181
特別利益		
役員退職慰労引当金戻入額	53	-
負ののれん発生益	66	-
受取和解金	-	330
特別利益合計	120	330
特別損失		
固定資産売却損	-	※3 39
固定資産除却損	※4 23	※4 0
減損損失	※5 18	※5 17
訴訟関連損失	-	※6 9
その他	0	-
特別損失合計	43	66
税金等調整前当期純利益	5,869	9,444
法人税、住民税及び事業税	1,865	3,390
法人税等調整額	△70	185
法人税等合計	1,795	3,575
少数株主損益調整前当期純利益	4,074	5,869
当期純利益	4,074	5,869

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	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)
少数株主損益調整前当期純利益	4,074	5,869
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	10	0
その他の包括利益合計	※1 10	※1 0
包括利益	4,084	5,869
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,084	5,869

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25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	4,949	13,266	△1,890	21,145
当期変動額					
剰余金の配当			△429		△429
当期純利益			4,074		4,074
連結範囲の変動			79		79
自己株式の取得				△792	△792
自己株式の処分		△1		52	50
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)					
当期変動額合計	—	△1	3,724	△740	2,981
当期末残高	4,819	4,947	16,991	△2,630	24,127

	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	△7	△7	—	21,138
当期変動額				
剰余金の配当				△429
当期純利益				4,074
連結範囲の変動				79
自己株式の取得				△792
自己株式の処分				50
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)	10	10	16	27
当期変動額合計	10	10	16	3,009
当期末残高	3	3	16	24,147

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)

(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

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	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)
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	5,869	9,444
減価償却費	356	437
減損損失	18	17
負ののれん発生益	△66	-
引当金の増減額(△は減少)	△50	124
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	-	41
受取利息及び受取配当金	△8	△8
株式報酬費用	67	88
支払利息	766	832
固定資産除却損	23	0
有形固定資産売却損益(△は益)	-	39
受取和解金	-	△330
売上債権の増減額(△は増加)	54	△81
営業貸付金の増減額(△は増加)	79	56
たな卸資産の増減額(△は増加)	△3,294	2,051
仕入債務の増減額(△は減少)	△2,244	12,772
前受金の増減額(△は減少)	161	87
その他	671	△425
小計	2,404	25,149
利息及び配当金の受取額	8	8
利息の支払額	△764	△821
法人税等の支払額	△772	△1,669
和解金の受取額	-	330
営業活動によるキャッシュ・フロー	875	22,996
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	△1	△0
定期預金の払戻による収入	-	9
短期貸付金の増減額(△は増加)	4	4
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	△1,548	△3,856
有形固定資産の売却による収入	-	12
無形固定資産の取得による支出	△42	△29
投資有価証券の取得による支出	△20	△59
投資有価証券の売却による収入	16	-
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 2	-
その他	△0	△2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,590	△4,568

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	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)
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)	△2,865	△38
長期借入れによる収入	18,520	19,170
長期借入金の返済による支出	△13,127	△16,432
リース債務の返済による支出	△75	△98
自己株式の取得による支出	△792	△2,496
配当金の支払額	△429	△471
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,229	△366
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	515	18,061
現金及び現金同等物の期首残高	17,377	17,893
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,893	※1 35,954

(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 6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

株式会社タカラプロパティ

タカラアセットマネジメント株式会社

タカラ投資顧問株式会社

上記のうち、タカラアセットマネジメント株式会社及びタカラ投資顧問株式会社については、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

(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

なお、当連結会計年度より、株式会社サンウッドを第三者割当増資により持分法適用の範囲に含めております。

(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)

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。

主な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。

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。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を当連結会計年度末より適用し(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。)、退職給付債務を退職給付に係る負債として計上する方法に変更しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債を220百万円計上しております。

(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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
投資その他の資産 その他(関連会社株式)	101百万円	885百万円

※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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
販売用不動産	474百万円	—百万円
仕掛販売用不動産	28,922	29,640
建物及び構築物	4,515	4,302
機械装置及び運搬具	—	631
工具、器具及び備品	0	0
土地	9,705	10,268
建設仮勘定	—	710
無形固定資産(借地権)	224	224
計	43,842	45,778

(2) 上記に対する債務

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	2,619百万円	2,197百万円
1年内返済予定の長期借入金	11,255	4,797
長期借入金	20,252	28,829
計	34,127	35,824

※3 資産の保有目的の変更

前連結会計年度(平成25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9百万円、土地2,091百万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。

また、保有不動産の一部を転売から開発及び賃貸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仕掛販売用不動産95百万円を土地に振替えております。

当連結会計年度(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。

4 偶発債務(保証債務)

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

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26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	1,207百万円	7,301百万円
株式会社 アルカ	46	26
計	1,253	7,327

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11社(前連結会計年度1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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26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	600百万円	5,950百万円
借入実行残高	475	3,622
差引額	125	2,327

(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24年4月1日 至平成25年3月31日)	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)
	△220百万円	-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55%、当連結会計年度52%、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45%、当連結会計年度48%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24年4月1日 至平成25年3月31日)	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)
広告宣伝費	2,634百万円	2,838百万円
販売促進費	1,588	1,450
給料手当	1,208	1,341
賞与引当金繰入額	248	276
退職給付費用	31	46
役員退職慰労引当金繰入額	2	1
貸倒引当金繰入額	16	22

※3 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24年4月1日 至平成25年3月31日)	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)
建物及び構築物	-百万円	39百万円
計	-	39

※4 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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	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)
建物及び構築物	22百万円	-百万円
工具、器具及び備品	0	0
ソフトウェア	1	0
計	23	0

※5 減損損失

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25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(18百万円)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	2
	土地	埼玉県さいたま市緑区	4
	土地	埼玉県入間郡三芳町	1
	土地	神奈川県足柄下郡箱根町	0
	土地	東京都板橋区	5
	土地	栃木県小山市	3
保 養 所	土地・建物	静岡県熱海市	1
合計			18

また、科目別の内訳は、土地17百万円、建物0百万円であります。

当社グループは、遊休資産及び保養所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算定しております。

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)

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。

※6 訴訟関連損失

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25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。

(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24年4月1日 至平成25年3月31日)	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)
その他有価証券評価差額金:		
当期発生額	12百万円	0百万円
組替調整額	△1	-
税効果調整前	10	0
税効果額	-	-
その他有価証券評価差額金	10	0
その他の包括利益合計	10	0

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25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)1,2	2,451,871	1,124,400	71,000	3,505,271
合計	2,451,871	1,124,400	71,000	3,505,271

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加1,124,400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. 普通株式の自己株式の株式数の減少71,000株は、ストックオプションの行使による減少であります。

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	-	-	-	-	-	16
合計		-	-	-	-	-	16

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24年6月22日 定時株主総会	普通株式	278	9	平成24年3月31日	平成24年6月25日
平成24年10月29日 取締役会	普通株式	151	5	平成24年9月30日	平成24年12月11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25年6月20日 定時株主総会	普通株式	298	利益剰余金	10	平成25年3月31日	平成25年6月21日

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)

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株式分割による増加及び自己株式の取得による増加であります。
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及び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. 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
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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	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)
現金及び預金勘定	17,911百万円	35,964百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△18	△10
現金及び現金同等物	17,893	35,954

2 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	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)
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	2,101百万円	65百万円
保有不動産の保有目的の変更により販売用不動産及び仕 掛販売用不動産から固定資産に振替えた金額	95	-

※3 株式の取得により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24年4月1日 至 平成25年3月31日)

株式の取得により新たに株式会社タカラプロパティを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式会社タカラプロパティ株式の取得価額と株式会社タカラプロパティの取得による収入(純額)との関係は次の通りであります。

流動資産	14百万円
固定資産	338
流動負債	△130
固定負債	△145
負ののれん	△66
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	△12
差引：新規連結子会社株式の取得 による収入	2

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)

該当事項はありません。

(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605百万円(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。

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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	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)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	17,809	17,381
期中増減額	△428	707
期末残高	17,381	18,088
期末時価	19,215	19,748

(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(1,175百万円)、連結範囲の増加(332百万円)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(2,096百万円)、減価償却費(221百万円)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(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。

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24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注)1	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	59,310	1,485	2,582	63,378	1,529	64,907
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	24	8	33	92	126
計	59,310	1,510	2,591	63,412	1,621	65,033
セグメント利益	5,234	592	173	5,999	350	6,349
セグメント資産	37,387	17,559	266	55,213	1,164	56,377
セグメント負債	40,349	9,200	220	49,771	849	50,620
その他の項目						
減価償却費	112	221	3	337	11	348
支払利息	529	220	—	749	15	764
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額(注)2	195	1,589	2	1,788	195	1,983

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産販売代理受託事業、修繕工事事業等を含んでおります。

2. 不動産賃貸事業セグメントの有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、株式会社タカラプロパティの子会社化に伴う増加額332百万円を含んでおります。

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)

(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	63,412	70,262
「その他」の区分の売上高	1,621	1,878
セグメント間取引消去	△126	△178
連結財務諸表の売上高	64,907	71,963

(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	5,999	9,458
「その他」の区分の利益	350	350
セグメント間取引消去	11	△9
連結財務諸表の営業利益	6,361	9,798

(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	55,213	54,591
「その他」の区分の資産	1,164	3,862
本社管理部門に対する債務の相殺消去	△332	△199
全社資産(注)	18,968	37,636
連結財務諸表の資産合計	75,013	95,891

(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	49,771	64,728
「その他」の区分の負債	849	3,334
本社管理部門に対する債務の相殺消去	△521	△495
全社負債(注)	767	1,184
連結財務諸表の負債合計	50,866	68,752

(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	337	352	11	76	8	8	356	437
支払利息	749	765	15	30	1	42	766	838
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,788	1,417	195	2,707	7	38	1,991	4,163

(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24年4月1日至平成25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	1	17	—	—	—	18

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)

(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

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	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)
1株当たり純資産額	201円90銭	237円53銭
1株当たり当期純利益金額	33円61銭	50円64銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	33円58銭	50円53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24年4月1日 至平成25年3月31日)	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)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額 (百万円)	4,074	5,869
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)	4,074	5,869
期中平均株式数 (千株)	121,209	115,903
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)	116	252
(うち新株予約権(千株))	(116)	(252)
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26年4月11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26年4月11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」及び「株式報酬型ストックオプション(B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26年5月12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

5,000,000株(上限)

(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合4.38%)

③ 取得する期間

平成26年5月13日から平成27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

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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,635	34,557
売掛金	53	73
未収入金	9	40
販売用不動産	※1,※2 2,035	1,152
仕掛販売用不動産	※1,※2 33,282	※1 32,228
前渡金	65	249
前払費用	962	920
短期貸付金	4	4
繰延税金資産	224	375
その他	267	438
貸倒引当金	△8	△8
流動資産合計	53,530	70,032
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,145	7,491
減価償却累計額	△2,444	△2,683
建物(純額)	※1,※2 4,700	※1 4,808
構築物	87	129
減価償却累計額	△51	△60
構築物(純額)	※1 35	※1 68
機械及び装置	-	1,135
減価償却累計額	-	△61
機械及び装置(純額)	-	※1 1,074
工具、器具及び備品	133	128
減価償却累計額	△114	△116
工具、器具及び備品(純額)	※1 18	※1 11
土地	※1,※2 12,141	※1 13,741
リース資産	128	128
減価償却累計額	△36	△29
リース資産(純額)	91	98
建設仮勘定	-	※1 743
有形固定資産合計	16,987	20,546
無形固定資産		
借地権	※1 224	※1 224
ソフトウェア	70	61
リース資産	128	85
無形固定資産合計	423	371
投資その他の資産		
投資有価証券	150	210
関係会社株式	82	748
出資金	2	2
会員権	9	11

(単位:百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
敷金及び保証金	245	319
長期貸付金	81	73
関係会社長期貸付金	361	325
長期未収入金	195	185
繰延税金資産	231	-
その他	1	6
貸倒引当金	△276	△266
投資その他の資産合計	1,083	1,615
固定資産合計	18,494	22,533
資産合計	72,025	92,565
負債の部		
流動負債		
支払手形	6,200	18,943
買掛金	1,607	1,619
短期借入金	※1 2,619	※1 2,580
1年内返済予定の長期借入金	※1 11,261	※1 5,003
リース債務	68	59
未払金	648	913
未払費用	93	110
未払法人税等	1,517	3,264
前受金	3,918	3,985
預り金	96	179
前受収益	17	17
賞与引当金	148	161
完成工事補償引当金	70	158
その他	99	8
流動負債合計	28,368	37,005
固定負債		
長期借入金	※1 20,476	※1 29,579
預り敷金及び保証金	586	634
リース債務	169	139
退職給付引当金	116	142
資産除去債務	19	20
繰延税金負債	-	117
その他	4	4
固定負債合計	21,373	30,639
負債合計	49,742	67,644

(単位:百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26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	130	-
資本剰余金合計	4,947	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
別途積立金	9,681	12,681
繰越利益剰余金	5,352	5,940
利益剰余金合計	15,126	19,405
自己株式	△2,630	△4,179
株主資本合計	22,262	24,863
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3	4
評価・換算差額等合計	3	4
新株予約権	16	53
純資産合計	22,283	24,920
負債純資産合計	72,025	92,565

(2) 損益計算書

(単位:百万円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高		
不動産売上高	59,194	65,602
不動産賃貸収入	1,137	1,297
その他の収益	171	258
売上高合計	60,502	67,158
売上原価		
不動産売上原価	※1 46,589	49,358
不動産賃貸原価	587	682
その他の原価	-	75
売上原価合計	47,176	50,116
売上総利益	13,326	17,041
販売費及び一般管理費	※2 7,390	※2 7,663
営業利益	5,936	9,378
営業外収益		
受取利息	11	14
受取配当金	44	44
受取手数料	106	114
受取出向料	6	-
雑収入	30	35
営業外収益合計	199	209
営業外費用		
支払利息	764	829
雑損失	10	85
営業外費用合計	775	915
経常利益	5,360	8,672
特別利益		
受取和解金	-	330
役員退職慰労引当金戻入額	53	-
特別利益合計	53	330
特別損失		
固定資産売却損	-	※3 39
固定資産除却損	※4 23	※4 0
減損損失	※5 18	※5 17
訴訟関連損失	-	※6 9
特別損失合計	42	66
税引前当期純利益	5,371	8,936
法人税、住民税及び事業税	1,697	3,221
法人税等調整額	△52	198
法人税等合計	1,645	3,419
当期純利益	3,726	5,516

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24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	15,117	32.4	15,443	31.3
外注建築費		30,777	66.1	32,982	66.8
その他		694	1.5	932	1.9
不動産売上原価		46,589	100.0	49,358	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△220百万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24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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		106	18.1	119	17.4
減価償却費		214	36.5	237	34.8
維持管理費		266	45.4	325	47.8
不動産賃貸原価		587	100.0	682	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25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	132	4,949	92	—	6,681	5,055	11,829
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							3,000	△3,000	—
剰余金の配当								△429	△429
当期純利益								3,726	3,726
自己株式の取得									
自己株式の処分			△1	△1					
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)									
当期変動額合計	—	—	△1	△1	—	—	3,000	296	3,296
当期末残高	4,819	4,817	130	4,947	92	—	9,681	5,352	15,126

	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	△1,890	19,708	△7	△7	—	19,701
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		△429				△429
当期純利益		3,726				3,726
自己株式の取得	△792	△792				△792
自己株式の処分	52	50				50
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)			10	10	16	27
当期変動額合計	△740	2,554	10	10	16	2,582
当期末残高	△2,630	22,262	3	3	16	22,283

当事業年度(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

(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)

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。

主な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。

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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
販売用不動産	474百万円	—百万円
仕掛販売用不動産	28,922	29,640
建物	4,420	4,195
構築物	19	35
機械及び装置	—	631
工具、器具及び備品	0	0
土地	9,567	10,131
建設仮勘定	—	710
借地権	224	224
計	43,630	45,570

(2) 上記に対する債務

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	2,619百万円	2,197百万円
1年内返済予定の長期借入金	11,240	4,776
長期借入金	20,170	28,713
計	34,029	35,687

※2 資産の保有目的の変更

前事業年度(平成25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300万円、土地2,082百万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。

また、保有不動産の一部を転売から開発及び賃貸へ保有目的を変更したことに伴い、当事業年度において仕掛販売用不動産95百万円を土地に振替えております。

当事業年度(平成26年3月31日)

該当事項はありません。

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25年3月31日)	当事業年度 (平成26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	1,207百万円	7,301百万円
株式会社 タフコ	327	243
株式会社 タカラプロパティ	83	—
株式会社 アルカ	46	26
計	1,663	7,570

4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため金融機関11社（前事業年度1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25年3月31日)	当事業年度 (平成26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	600百万円	5,950百万円
借入実行残高	475	3,622
差引額	125	2,327

(損益計算書関係)

※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。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
	△220百万円	-百万円

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度59%、当事業年度56%、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41%、当事業年度44%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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
広告宣伝費	2,608百万円	2,807百万円
販売手数料	180	43
販売促進費	1,585	1,448
給料手当	994	1,083
賞与引当金繰入額	216	242
退職給付費用	12	26
減価償却費	112	104

※3 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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物	-百万円	39百万円
計	-	39

※4 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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物	22百万円	-百万円
工具、器具及び備品	0	0
ソフトウェア	1	0
計	23	0

※5 減損損失

前事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

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(18百万円)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	2
	土地	埼玉県さいたま市緑区	4
	土地	埼玉県入間郡三芳町	1
	土地	神奈川県足柄下郡箱根町	0
	土地	東京都板橋区	5
	土地	栃木県小山市	3
保 養 所	土地・建物	静岡県熱海市	1
合計			18

また、科目別の内訳は、土地17百万円、建物0百万円であります。

当社は、遊休資産及び保養所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算定しております。

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

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(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。

※6 訴訟関連損失

前事業年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(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。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成24年4月1日至平成25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)1,2	2,451,871	1,124,400	71,000	3,505,271
合計	2,451,871	1,124,400	71,000	3,505,271

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加1,124,400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. 普通株式の自己株式の減少71,000株は、ストックオプションの行使による減少であります。

当事業年度(自平成25年4月1日至平成26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)1,2,3	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株式分割による増加及び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2,412,070株は、ストックオプションの行使による減少及び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。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	186円29銭	218円08銭
1株当たり当期純利益金額	30円75銭	47円60銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	30円72銭	47円49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。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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)	3,726	5,516
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)	3,726	5,516
期中平均株式数 (千株)	121,209	115,903
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)	116	252
(うち新株予約権 (千株))	(116)	(252)
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26年4月11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26年4月11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」及び「株式報酬型ストックオプション(B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26年5月12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

5,000,000株(上限)

(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合4.38%)

③ 取得する期間

平成26年5月13日から平成27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. 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24年4月1日 至 平成25年3月31日)		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)		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	1,813	61,118	1,836	64,293	105.2
合計	1,813	61,118	1,836	64,293	105.2

(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25年3月31日現在)		当連結会計年度末 (平成26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	1,094	36,632	1,014	35,167	96.0
合計	1,094	36,632	1,014	35,167	96.0

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	前年同期比 (%)
不動産販売事業 (百万円)	65,757	110.9
不動産賃貸事業 (百万円)	1,696	114.2
不動産管理事業 (百万円)	2,739	106.1
報告セグメント計 (百万円)	70,194	110.8
その他 (百万円)	1,768	115.7
合計 (百万円)	71,963	110.9

(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。