



平成25年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年5月13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) 代表取締役社長兼最高経営責任者(CEO) (氏名) 村山 義男

問合せ先責任者 (役職名) 取締役兼執行役員経営企画室長 (氏名) 北川 智哉

TEL 03-5324-8720

定時株主総会開催予定日 平成25年6月20日

配当支払開始予定日

平成25年6月21日

有価証券報告書提出予定日 平成25年6月20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25年3月期の連結業績(平成24年4月1日～平成25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	%
25年3月期	64,907	17.6	6,361	7.3	5,792	14.2	4,074	10.7
24年3月期	55,191	17.7	5,930	△12.2	5,071	△8.2	3,681	△27.6

(注) 包括利益 25年3月期 4,084百万円 (10.6%) 24年3月期 3,692百万円 (△27.4%)

	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	%	%	%
25年3月期	134.45	134.32	18.0	8.0	9.8
24年3月期	116.49	—	18.6	7.7	10.7

(参考) 持分法投資損益 25年3月期 57百万円 24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		
25年3月期	75,013		24,147	32.2		807.58		
24年3月期	70,277		21,138	30.1		683.33		

(参考) 自己資本 25年3月期 24,131百万円 24年3月期 21,138百万円

(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
25年3月期	875	△1,590	1,229	17,893
24年3月期	11,464	△792	△2,685	17,377

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	%	%
24年3月期	—	4.00	—	9.00	13.00	404	11.2	2.0
25年3月期	—	5.00	—	10.00	15.00	450	11.2	2.0
26年3月期(予想)	—	6.00	—	12.00	18.00		10.7	

(注) 25年3月期期末配当金の内訳 普通配当 10円00銭

平成25年5月13日開催の取締役会において、平成25年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき4株の割合で株式分割することを決議しております。
平成26年の配当に関しましては、株式分割後、配当金4.5円(第2四半期配当1.5円、期末配当3.0円)となります。

3. 平成26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26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	71,650	10.4	9,300	46.2	8,515	47.0	5,030	23.5	168.34

(注) 平成25年5月13日開催の取締役会において、平成25年5月15日に386,070株の自己株式の消却を行うことおよび、平成25年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき4株の割合で株式分割することを決議しております。
平成26年3月期の1株当たり当期純利益については、株式分割後、42.08円となります。

※ 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 : 有
④ 修正再表示 : 無

(注)「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第14条の7(会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合)に該当するものであります。詳細は、添付資料P.21「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)	25年3月期	33,386,070 株	24年3月期	33,386,070 株
② 期末自己株式数	25年3月期	3,505,271 株	24年3月期	2,451,871 株
③ 期中平均株式数	25年3月期	30,302,354 株	24年3月期	31,607,112 株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成25年3月期の個別業績(平成24年4月1日～平成25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	%
25年3月期	60,502	17.5	5,936	8.4	5,360	14.4	3,726	4.9
24年3月期	51,502	19.6	5,474	△16.2	4,685	△12.1	3,552	△29.0
	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				
25年3月期		122.98		122.86				
24年3月期		112.41		—				

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	%	円 銭	%	
25年3月期	72,025		22,283		30.9	745.18		
24年3月期	67,904		19,701		29.0	636.87		

(参考) 自己資本 25年3月期 22,266百万円 24年3月期 19,701百万円

2. 平成26年3月期の個別業績予想(平成25年4月1日～平成26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	66,900	10.6	8,900	49.9	8,150	52.0	4,750	27.5	158.96

(注)平成25年5月13日開催の取締役会において、平成25年5月15日に386,070株の自己株式の消却を行うことおよび、平成25年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき4株の割合で株式分割をすることを決議しております。
平成26年3月期の1株当たり当期純利益については、株式分割後、39.74円となります。

※ 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	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	10
4. 連結財務諸表	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
連結損益計算書	13
連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	19
(継続企業の前提に関する注記)	19
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	19
(会計方針の変更)	21
(連結貸借対照表関係)	21
(連結損益計算書関係)	22
(連結包括利益計算書関係)	24
(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
(開示対象特別目的会社関係)	31
(1株当たり情報)	32
(重要な後発事象)	33
5. 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	43
(継続企業の前提に関する注記)	43
(重要な会計方針)	43
(会計方針の変更)	44
(追加情報)	44
(貸借対照表関係)	44
(損益計算書関係)	46
(株主資本等変動計算書関係)	48
(1株当たり情報)	49
(重要な後発事象)	50
6. その他	52
(1) 役員の変動	52
(2) 生産、受注及び販売の状況	52

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、引き続き不安定な欧州諸国の金融情勢等の外的要因および雇用不安等の内的要因から、先行き不透明な状況が打破できずにおりますが、平成24年12月の政権交代以降、新政権の掲げる経済政策への期待感から、円高是正および株価上昇が進み、わずかながら景気回復への明るい兆しが見え始めております。

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、東日本大震災以降、自然エネルギー等を活用した商品が脚光を浴び、また、電鉄間相互乗り入れ実現により都心部へのアクセス利便性が高まったことから、郊外型の商品が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、引き続き地盤である東京、埼玉の郊外エリアでの物件供給を中心とし、日本初の「戸別蓄電付き売電可能太陽光発電マンション」を完成させる等、郊外エリア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。

当期の経営成績

a) 成績概況

(株)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、日本初の「戸別蓄電付き売電可能太陽光発電マンション」である「レーベンリヴァーレ横濱鶴ヶ峰ヒルズ」等を含む1,686戸の引渡を行いました。また、2012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、前年に引き続き全国第1位となっております。

戸建分譲事業においては、99戸の引渡を行いました。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。

リニューアル及びリセール事業においては、当期引渡予定物件を翌期に計画変更したため、計画を下回っております。当該仕入に関しましては、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、単体における当期業績は、売上高60,502百万円（前年同期比17.5%増）、営業利益5,936百万円（前年同期比8.4%増）、経常利益5,360百万円（前年同期比14.4%増）、当期純利益3,726百万円（前年同期比4.9%増）となっております。

(株)レーベンコミュニティでは、受託管理戸数が33,030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61%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、物販および修繕工事受注等、周辺事業も着実に伸びております。

(株)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。

(株)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88%と順調に推移しております。

(株)タカラプロパティでは、賃貸管理事業を行っており、当期10月に連結子会社化をしております。

以上の結果、グループ全体の当期業績は、売上高64,907百万円（前年同期比17.6%増）、営業利益6,361百万円（前年同期比7.3%増）、経常利益5,792百万円（前年同期比14.2%増）、当期純利益4,074百万円（前年同期比10.7%増）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1,686戸の売上高54,827百万円、新築戸建分譲およびリニューアル及びリセール事業等の売上高4,482百万円により、当事業売上高は59,310百万円（前年同期比18.0%増）となっております。

<不動産賃貸事業>

アパート、マンションおよびオフィス等の賃貸収入により、当事業売上高は1,485百万円（前年同期比4.6%増）となっております。

<不動産管理事業>

受託管理戸数33,030戸等からの管理収入により、当事業売上高は2,582百万円（前年同期比13.1%増）となっております。

<その他事業>

修繕工事の受注による収入等により、当事業売上高は1,529百万円（前年同期比26.7%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1,686戸、新築戸建分譲およびリニューアル及びリセール事業等の引渡により、59,310百万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、マンションおよびオフィス等の賃貸収入により、1,485百万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33,030戸等からの管理収入により、2,582百万円となっております。

その他事業においては、修繕工事の受注による収入等により、1,529百万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64,907百万円と前年同期比17.6%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1,686戸と前連結会計年度より394戸増加したこと等により、50,528百万円と前年同期比21.2%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、8,017百万円と前年同期比6.0%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、212百万円と前年同期比36.4%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借入金返済に伴う支払利息の減少等により、781百万円と前年同期比23.0%の減少となっております。

<特別損益>

特別利益は、役員退職慰労金制度の廃止に伴う役員退職慰労引当金の戻入および連結子会社の増加に伴う負ののれん発生益により、120百万円となっております。

特別損失は、固定資産除却損の計上等により、43百万円と前年同期比88.5%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64,907百万円（前年同期比17.6%増）、営業利益は6,361百万円（前年同期比7.3%増）、経常利益は5,792百万円（前年同期比14.2%増）、当期純利益は4,074百万円（前年同期比10.7%増）となりました。

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、太陽光発電マンションを積極的に推進し、1,710戸の引渡を想定しております。

戸建分譲事業においては、中・大規模用地でのプロジェクトによる供給を進め、150戸の引渡を想定しております。

リニューアル及びリセール事業においては、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36,000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	71,650百万円	(前年対比 10.4%増)
営業利益	9,300百万円	(前年対比 46.2%増)
経常利益	8,515百万円	(前年対比 47.0%増)
当期純利益	5,030百万円	(前年対比 23.5%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 (%)
2013年3月末時点	1,710	1,020	59.6

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。翌期である2014年3月期には、太陽光発電マンションの導入比率が約40%（棟数ベース）となる見込みです。

目標とする経営指標の達成状況

当社は、自己資本およ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。当期においては、自社株取得を792百万円行ったものの、自己資本は前期末に比べ3,009百万円増加と、順調に増加しております。また、自己資本比率においても、32.2%と前期末に比べ2.1ポイント増加しております。

(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新規仕入に伴うたな卸資産の増加等により、総資産は75,013百万円と前連結会計年度末に比べ4,736百万円増加しております。

資産、負債及び純資産の状況に関する分析

a) 流動資産

新規仕入に伴うたな卸資産の増加等により、流動資産は55,932百万円と前連結会計年度末に比べ5,012百万円増加しております。

b) 固定資産

事業用資産を売却したこと等により、固定資産は19,081百万円と前連結会計年度末に比べ276百万円減少しております。

c) 流動負債

借入金の返済や工事代の支払いに伴う買掛金の減少等により、流動負債は29,025百万円と前連結会計年度末に比べ8,347百万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等により、固定負債は21,840百万円と前連結会計年度末に比べ10,074百万円増加しております。

e) 純資産

当期純利益の計上が剰余金の配当および自己株式の取得額を上回った事により、純資産の合計は24,147百万円と前連結会計年度末に比べ3,009百万円増加しております。

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、515百万円増加し、17,893百万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875百万円（前連結会計年度は11,464百万円の増加）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1,590百万円（前連結会計年度は792百万円の減少）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1,229百万円（前連結会計年度は2,685百万円の減少）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。

キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期
自己資本比率（％）	30.1	30.1	32.2
時価ベースの自己資本比率（％）	25.9	34.3	58.3
債務償還年数（年）	4.3	2.8	39.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	6.8	11.8	1.1

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、配当およ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25年3月期予想	普通配当	5.0円	10.0円	15.0円
平成26年3月期予想	普通配当	6.0円	12.0円	18.0円

平成25年5月13日開催の取締役会において、平成25年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき4株の割合で株式分割することを決議しております。平成26年3月期の配当に関しましては、株式分割後、配当金4.5円(第2四半期配当1.5円、期末配当3.0円)となります。

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、株価およ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、当社およ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、工事遅延およ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46.4%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およ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、首都圏およ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およ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、土壤汚染等による訴訟の発生およ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および管理については、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4社および関連会社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、新築分譲マンション「レーベン」シリーズの企画開発およ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。

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。

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。

(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およ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、マンションおよ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。

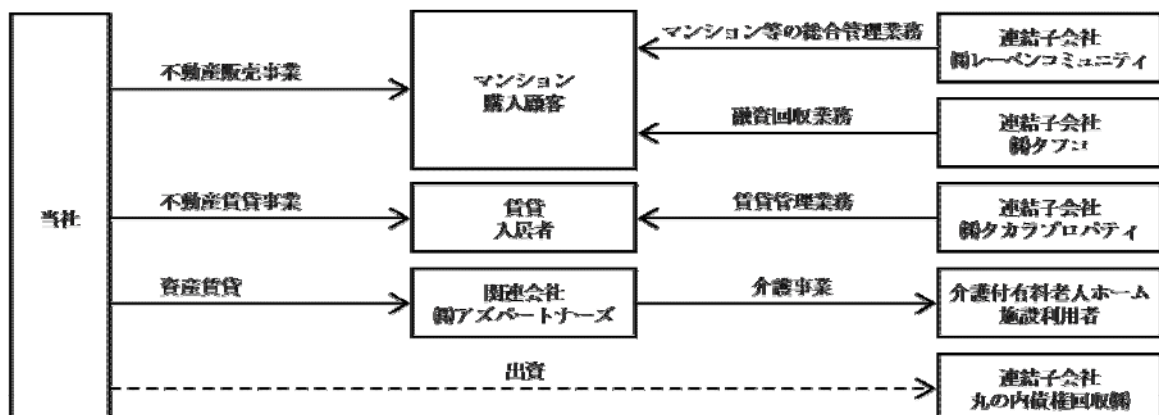
・介護事業

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。

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

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

2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%以上にすること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200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

当期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。

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250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。

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10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、管理およ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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,394	17,911
受取手形及び売掛金	377	323
販売用不動産	2, 3 7,430	2, 3 2,067
仕掛販売用不動産	2 22,863	2, 3 33,308
繰延税金資産	290	250
その他	2,608	2,102
貸倒引当金	46	32
流動資産合計	50,919	55,932
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,856	7,726
減価償却累計額	2,319	2,714
建物及び構築物（純額）	2, 3 4,537	2, 3 5,011
工具、器具及び備品	169	170
減価償却累計額	139	142
工具、器具及び備品（純額）	2 29	2 27
土地	2, 3 13,487	2, 3 12,471
リース資産	53	137
減価償却累計額	13	42
リース資産（純額）	39	95
有形固定資産合計	18,095	17,606
無形固定資産		
リース資産	181	129
その他	2 272	2 421
無形固定資産合計	453	551
投資その他の資産		
投資有価証券	150	166
長期貸付金	89	81
繰延税金資産	169	269
その他	1 616	1 519
貸倒引当金	217	112
投資その他の資産合計	808	924
固定資産合計	19,357	19,081
資産合計	70,277	75,013

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	² 10,165	7,920
短期借入金	² 5,494	² 2,629
1年内返済予定の長期借入金	² 15,887	² 11,375
リース債務	62	70
未払法人税等	515	1,608
前受金	3,794	3,955
賞与引当金	197	207
完成工事補償引当金	59	70
その他	1,196	1,188
流動負債合計	37,372	29,025
固定負債		
長期借入金	² 10,774	² 20,849
リース債務	172	171
退職給付引当金	171	178
役員退職慰労引当金	76	24
資産除去債務	21	22
その他	548	594
固定負債合計	11,765	21,840
負債合計	49,138	50,866
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,819	4,819
資本剰余金	4,949	4,947
利益剰余金	13,266	16,991
自己株式	1,890	2,630
株主資本合計	21,145	24,127
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	7	3
その他の包括利益累計額合計	7	3
新株予約権	—	16
純資産合計	21,138	24,147
負債純資産合計	70,277	75,013

(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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
売上高	55,191	64,907
売上原価	¹ 41,700	¹ 50,528
売上総利益	13,490	14,378
販売費及び一般管理費	² 7,560	² 8,017
営業利益	5,930	6,361
営業外収益		
受取利息	5	4
受取配当金	3	4
受取手数料	87	106
持分法による投資利益	19	57
雑収入	39	40
営業外収益合計	155	212
営業外費用		
支払利息	979	766
雑損失	35	15
営業外費用合計	1,014	781
経常利益	5,071	5,792
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
特別利益合計	—	120
特別損失		
固定資産除却損	³ 6	³ 23
投資有価証券評価損	10	—
子会社株式売却損	49	—
減損損失	⁴ 186	⁴ 18
訴訟関連損失	⁵ 117	—
その他	5	0
特別損失合計	375	43
税金等調整前当期純利益	4,695	5,869
法人税、住民税及び事業税	571	1,865
法人税等調整額	442	70
法人税等合計	1,014	1,795
少数株主損益調整前当期純利益	3,681	4,074
当期純利益	3,681	4,074

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	3,681	4,074
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	11	10
その他の包括利益合計	¹ 11	¹ 10
包括利益	3,692	4,084
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,692	4,084

(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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	4,819	4,819
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	4,819	4,819
資本剰余金		
当期首残高	4,949	4,949
当期変動額		
自己株式の処分	—	1
当期変動額合計	—	1
当期末残高	4,949	4,947
利益剰余金		
当期首残高	9,905	13,266
当期変動額		
剰余金の配当	320	429
当期純利益	3,681	4,074
連結範囲の変動	—	79
当期変動額合計	3,361	3,724
当期末残高	13,266	16,991
自己株式		
当期首残高	1,295	1,890
当期変動額		
自己株式の取得	595	792
自己株式の処分	—	52
当期変動額合計	595	740
当期末残高	1,890	2,630
株主資本合計		
当期首残高	18,380	21,145
当期変動額		
剰余金の配当	320	429
当期純利益	3,681	4,074
連結範囲の変動	—	79
自己株式の取得	595	792
自己株式の処分	—	50
当期変動額合計	2,765	2,981
当期末残高	21,145	24,127

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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	18	7
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11	10
当期変動額合計	11	10
当期末残高	7	3
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	18	7
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11	10
当期変動額合計	11	10
当期末残高	7	3
新株予約権		
当期首残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	16
当期変動額合計	—	16
当期末残高	—	16
純資産合計		
当期首残高	18,361	21,138
当期変動額		
剰余金の配当	320	429
当期純利益	3,681	4,074
連結範囲の変動	—	79
自己株式の取得	595	792
自己株式の処分	—	50
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11	27
当期変動額合計	2,776	3,009
当期末残高	21,138	24,147

(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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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	4,695	5,869
減価償却費	319	356
減損損失	186	18
負ののれん発生益	—	66
引当金の増減額（は減少）	137	50
受取利息及び受取配当金	9	8
株式報酬費用	—	67
投資有価証券評価損	10	—
子会社株式売却損益（は益）	49	—
訴訟関連損失	117	—
支払利息	979	766
固定資産除却損	6	23
売上債権の増減額（は増加）	38	54
営業貸付金の増減額（は増加）	58	79
たな卸資産の増減額（は増加）	1,577	3,294
仕入債務の増減額（は減少）	6,380	2,244
前受金の増減額（は減少）	1,469	161
その他	286	671
小計	12,575	2,404
利息及び配当金の受取額	9	8
利息の支払額	967	764
法人税等の支払額	152	772
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,464	875
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	14	1
定期預金の払戻による収入	10	—
短期貸付金の増減額（は増加）	28	4
長期貸付けによる支出	1	—
長期貸付金の回収による収入	1	—
有形固定資産の取得による支出	612	1,548
無形固定資産の取得による支出	31	42
投資有価証券の取得による支出	12	20
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
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	3 100	—
その他	0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	792	1,590

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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）	1,378	2,865
長期借入れによる収入	12,803	18,520
長期借入金の返済による支出	16,129	13,127
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	41	75
自己株式の取得による支出	595	792
配当金の支払額	320	429
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,685	1,229
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	7,986	515
現金及び現金同等物の期首残高	9,391	17,377
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 17,377	¹ 17,893

(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 4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

なお、当連結会計年度において、株式会社宝ハウジングの発行済株式の全てを新たに取得したため、同社を連結の範囲に含めております。

また、株式会社宝ハウジングは、平成24年11月1日付で、社名を株式会社タカラプロパティに変更しております。

(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 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

当連結会計年度において、株式会社タカラプロパティは、決算日を3月31日に変更し連結決算日と同一になっております。なお、当連結会計年度における会計期間は5ヶ月となっております。

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

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

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

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。

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。

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。

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

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。

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。

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。

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。

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。

(追加情報)

当社は、平成24年6月22日開催の取締役会において、役員退職慰労金制度の廃止を決議いたしました。制度の廃止に伴い、全取締役の同意を得て、役員退職慰労引当金の全額戻し入れを行い、当連結会計年度において、役員退職慰労引当金戻入額53百万円を特別利益に計上いたしました。

なお、連結子会社においては役員退職慰労金制度が存続しており、従来通り、内規に基づく連結会計年度末要支給額を負債計上しております。

(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。

(会計方針の変更)

(減価償却方法の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。これによる当連結会計年度の損益への影響は軽微であります。

(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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
投資その他の資産 その他(関連会社株式)	45百万円	101百万円

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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
販売用不動産	6,091百万円	474百万円
仕掛販売用不動産	21,841	28,922
建物及び構築物	4,090	4,515
工具、器具及び備品	0	0
土地	11,247	9,705
無形固定資産(借地権)	224	224
関係会社株式	30	—
計	43,525	43,842

なお、関係会社株式(前連結会計年度30百万円)は連結財務諸表上、相殺消去しております。

(2) 上記に対する債務

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
短期借入金	5,489百万円	2,619百万円
1年内返済予定の長期借入金	15,772	11,255
長期借入金	10,217	20,252
支払手形及び買掛金	1,533	—
計	33,011	34,127

3 資産の保有目的の変更

前連結会計年度(平成24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。

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31百万円を建物及び構築物18百万円、土地12百万円に振替えております。

当連結会計年度(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。

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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25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	5,846百万円	1,207百万円
株式会社 アルカ	48	46
計	5,895	1,253

- 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1社(前連結会計年度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。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25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	2,978百万円	600百万円
借入実行残高	978	475
差引額	2,000	125

(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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
	1,499百万円	220百万円

- 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55%、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45%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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
広告宣伝費	2,645百万円	2,634百万円
販売促進費	1,448	1,588
給料手当	1,198	1,208
賞与引当金繰入額	241	248
退職給付費用	42	31
役員退職慰労引当金繰入額	3	2
貸倒引当金繰入額	22	16

- 3 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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
建物及び構築物	5百万円	22百万円
工具、器具及び備品	0	0
ソフトウェア	0	1
計	6	23

- 4 減損損失

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24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(186百万円)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	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

また、科目別の内訳は、土地186百万円であります。

当社グループは、賃貸不動産およ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。

当連結会計年度（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	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、遊休資産およ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。

5 訴訟関連損失

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

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。

当連結会計年度（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。

(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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	3百万円	12百万円
組替調整額	7	1
税効果調整前	11	10
税効果額	—	—
その他有価証券評価差額金	11	10
その他の包括利益合計	11	10

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

(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

当連結会計年度(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. 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

(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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
現金及び預金勘定	17,394百万円	17,911百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	16	18
現金及び現金同等物	17,377	17,893

2 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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	42百万円	2,101百万円
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	31	95

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および負債の主な内訳

前連結会計年度 (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およ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。

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

株式の取得により連結子会社となった会社の資産および負債の主な内訳

当連結会計年度 (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

(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。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。

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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	17,873	17,809
期中増減額	63	428
期末残高	17,809	17,381
期末時価	19,660	19,215

- (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(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)および減損損失(186百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(1,175百万円)、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)および減損損失(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。

当連結会計年度(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。

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	54,069	63,412
「その他」の区分の売上高	1,320	1,621
セグメント間取引消去	199	126
連結財務諸表の売上高	55,191	64,907

(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	5,546	5,999
「その他」の区分の利益	221	350
セグメント間取引消去	162	11
連結財務諸表の営業利益	5,930	6,361

(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	51,300	55,213
「その他」の区分の資産	820	1,164
本社管理部門に対する債務の相殺消去	55	332
全社資産（注）	18,211	18,968
連結財務諸表の資産合計	70,277	75,013

(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	47,857	49,771
「その他」の区分の負債	657	849
本社管理部門に対する債務の相殺消去	128	521
全社負債(注)	752	767
連結財務諸表の負債合計	49,138	50,866

(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	312	337	10	11	3	8	319	356
支払利息	933	749	3	15	41	1	979	766
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	719	1,788	29	195	55	7	805	1,991

(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

当連結会計年度(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

(開示対象特別目的会社関係)

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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	683円33銭	807円58銭
1株当たり当期純利益金額	116円49銭	134円45銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	—	134円32銭

(注) 1. 前連結会計年度における潜在株式調整後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。

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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額 (百万円)	3,681	4,074
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)	3,681	4,074
期中平均株式数 (千株)	31,607	30,302
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)	—	29
(うち自己株式取得方式によるストックオプション (千株))	—	(29)
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25年4月8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25年4月8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」および「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25年5月13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およ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

取得する株式の種類

当社普通株式

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6.7%）

取得する期間

平成25年5月13日から平成26年3月31日まで

株式の取得価額の総額

4,000百万円（上限）

取得の方法

株式会社東京証券取引所における市場買付および株式会社東京証券取引所の自己株式立会外買付取引（ToSTNeT-3）による買付

(自己株式の消却)

当社は、平成25年5月13日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、保有する自己株式の消却を行うことを決議いたしました。

消却の理由

発行済株式総数の減少を通じて株主価値の向上を図るために、自己株式の消却を実施いたします。

消却する株式の種類

当社普通株式

消却する株式の総数

386,070株

（消却前の発行済株式総数に対する割合1.2%）

消却予定日

平成25年5月15日

(株式分割および定款一部変更)

当社は、平成25年5月13日開催の取締役会において、株式分割および定款一部変更を行うことについて決議いたしました。

1. 株式分割の目的

株式分割を行い、投資単位当たりの金額を引き下げることにより、当社株式の流動性の向上と投資家層の更なる拡大を目的とするものです。

2. 株式分割の概要

(1) 株式分割の方法

平成25年6月30日（日曜日）（ただし、前日および当日は株主名簿管理人の休業日となるため、実質的には平成25年6月28日（金曜日）となります。）を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式を、1株につき4株の割合をもって分割いたします。

(2) 分割により増加する株式数

株式の分割前の発行済株式総数

33,000,000株

株式の分割により増加する株式数

99,000,000株

株式の分割後の発行済株式総数

132,000,000株

株式の分割後の発行可能株式総数

248,000,000株

上記 ないし の株式数は、5月13日時点の発行済株式総数を基準とし、かつ、5月13日付「自己株式の消却に関するお知らせ」により公表いたしました自己株式の消却を考慮して、算出しております。

(3) 分割の日程

基準日公告日

平成25年6月13日（木曜日）

基準日

平成25年6月30日（日曜日）

なお、前日および当日は株主名簿管理人の休業日となるため、実質的には平成25年6月28日（金曜日）となります。

効力発生日

平成25年7月1日（月曜日）

(4) その他

当該株式分割が前連結会計年度の開始の日に行われたと仮定した場合の1株当たり情報は、以下のとおりであります。

前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
1株当たり純資産	170.83円	1株当たり純資産	201.90円
1株当たり当期純利益金額	29.12円	1株当たり当期純利益金額	33.61円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	－円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	33.58円

(注) 前連結会計年度における潜在株式調整後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。

3. 定款一部変更について

(1) 変更の理由

株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、平成25年7月1日（月曜日）付をもって、当社定款第6条の発行可能株式総数を変更いたします。

(2) 変更の内容

(下線は変更部分を示しております。)

変更前	変更後
(発行可能株式総数)	(発行可能株式総数)
第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>62,000,000</u> 株とする。	第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>248,000,000</u> 株とする。

(3) 日程

定款一部変更の効力発生日

平成25年7月1日（月曜日）

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24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,499	16,635
売掛金	126	53
未収入金	125	9
販売用不動産	1, 2 7,380	1, 2 2,035
仕掛販売用不動産	1 22,827	1, 2 33,282
前渡金	593	65
前払費用	978	962
短期貸付金	4	4
繰延税金資産	262	224
その他	247	267
貸倒引当金	11	8
流動資産合計	49,034	53,530
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,532	7,145
減価償却累計額	2,247	2,444
建物(純額)	1, 2 4,284	1, 2 4,700
構築物	85	87
減価償却累計額	45	51
構築物(純額)	1 39	1 35
工具、器具及び備品	135	133
減価償却累計額	113	114
工具、器具及び備品(純額)	1 21	1 18
土地	1, 2 13,332	1, 2 12,141
リース資産	47	128
減価償却累計額	9	36
リース資産(純額)	38	91
有形固定資産合計	17,716	16,987
無形固定資産		
借地権	1 224	1 224
ソフトウェア	41	70
リース資産	177	128
無形固定資産合計	442	423
投資その他の資産		
投資有価証券	133	150
関係会社株式	1 52	82
出資金	1	2
会員権	9	9

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
敷金及び保証金	269	245
長期貸付金	89	81
関係会社長期貸付金	86	361
長期未収入金	206	195
繰延税金資産	140	231
その他	15	1
貸倒引当金	295	276
投資その他の資産合計	709	1,083
固定資産合計	18,869	18,494
資産合計	67,904	72,025
負債の部		
流動負債		
支払手形	5,968	6,200
買掛金	¹ 4,106	1,607
短期借入金	¹ 5,489	¹ 2,619
1年内返済予定の長期借入金	¹ 15,793	¹ 11,261
リース債務	57	68
未払金	684	648
未払費用	82	93
未払法人税等	425	1,517
前受金	3,739	3,918
預り金	276	96
前受収益	10	17
賞与引当金	145	148
完成工事補償引当金	59	70
その他	—	99
流動負債合計	36,840	28,368
固定負債		
長期借入金	¹ 10,446	¹ 20,476
預り敷金及び保証金	543	586
リース債務	170	169
退職給付引当金	121	116
役員退職慰労引当金	54	—
資産除去債務	19	19
その他	5	4
固定負債合計	11,362	21,373
負債合計	48,203	49,742

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25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	130
資本剰余金合計	4,949	4,947
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	6,681	9,681
繰越利益剰余金	5,055	5,352
利益剰余金合計	11,829	15,126
自己株式	1,890	2,630
株主資本合計	19,708	22,262
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	7	3
評価・換算差額等合計	7	3
新株予約権	—	16
純資産合計	19,701	22,283
負債純資産合計	67,904	72,025

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
売上高		
不動産売上高	50,166	59,194
不動産賃貸収入	1,121	1,137
その他の収益	213	171
売上高合計	51,502	60,502
売上原価		
不動産売上原価	¹ 38,406	¹ 46,589
不動産賃貸原価	554	587
売上原価合計	38,961	47,176
売上総利益	12,540	13,326
販売費及び一般管理費	² 7,065	² 7,390
営業利益	5,474	5,936
営業外収益		
受取利息	7	11
受取配当金	94	44
受取手数料	81	106
受取出向料	0	6
雑収入	35	30
営業外収益合計	219	199
営業外費用		
支払利息	977	764
雑損失	30	10
営業外費用合計	1,007	775
経常利益	4,685	5,360
特別利益		
役員退職慰労引当金戻入額	—	53
特別利益合計	—	53
特別損失		
固定資産除却損	³ 6	³ 23
投資有価証券評価損	10	—
減損損失	⁴ 186	⁴ 18
訴訟関連損失	⁵ 117	—
その他	5	—
特別損失合計	325	42
税引前当期純利益	4,360	5,371
法人税、住民税及び事業税	416	1,697
法人税等調整額	390	52
法人税等合計	807	1,645
当期純利益	3,552	3,726

売上原価明細書

1. 不動産売上原価

		前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
仕入土地代	2、3	11,185	29.1	15,117	32.4
外注建築費		26,434	68.8	30,777	66.1
その他		787	2.1	694	1.5
不動産売上原価		38,406	100.0	46,589	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 1,499百万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 220百万円が含まれております。

2. 不動産賃貸原価

		前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
租税公課		101	18.3	106	18.1
減価償却費		214	38.6	214	36.5
維持管理費		239	43.1	266	45.4
不動産賃貸原価		554	100.0	587	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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	4,819	4,819
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	4,819	4,819
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	4,817	4,817
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	4,817	4,817
その他資本剰余金		
当期首残高	132	132
自己株式の処分	—	1
当期変動額		
当期変動額合計	—	1
当期末残高	132	130
資本剰余金合計		
当期首残高	4,949	4,949
当期変動額		
自己株式の処分	—	1
当期変動額合計	—	1
当期末残高	4,949	4,947
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	2,681	6,681
当期変動額		
別途積立金の積立	4,000	3,000
当期変動額合計	4,000	3,000
当期末残高	6,681	9,681

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
繰越利益剰余金		
当期首残高	5,823	5,055
当期変動額		
別途積立金の積立	4,000	3,000
剰余金の配当	320	429
当期純利益	3,552	3,726
当期変動額合計	767	296
当期末残高	5,055	5,352
利益剰余金合計		
当期首残高	8,597	11,829
当期変動額		
剰余金の配当	320	429
当期純利益	3,552	3,726
当期変動額合計	3,232	3,296
当期末残高	11,829	15,126
自己株式		
当期首残高	1,295	1,890
当期変動額		
自己株式の取得	595	792
自己株式の処分	—	52
当期変動額合計	595	740
当期末残高	1,890	2,630
株主資本合計		
当期首残高	17,071	19,708
当期変動額		
剰余金の配当	320	429
当期純利益	3,552	3,726
自己株式の取得	595	792
自己株式の処分	—	50
当期変動額合計	2,636	2,554
当期末残高	19,708	22,262

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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	18	7
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11	10
当期変動額合計	11	10
当期末残高	7	3
評価・換算差額等合計		
当期首残高	18	7
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11	10
当期変動額合計	11	10
当期末残高	7	3
新株予約権		
当期首残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	16
当期変動額合計	—	16
当期末残高	—	16
純資産合計		
当期首残高	17,053	19,701
当期変動額		
剰余金の配当	320	429
当期純利益	3,552	3,726
自己株式の取得	595	792
自己株式の処分	—	50
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11	27
当期変動額合計	2,647	2,582
当期末残高	19,701	22,283

(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）

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

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。

(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。

(会計方針の変更)

(減価償却方法の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。これによる当事業年度の損益への影響は軽微であります。

(追加情報)

(役員退職慰労金制度の廃止)

当社は、平成24年6月22日開催の取締役会において、役員退職慰労金制度の廃止を決議いたしました。制度の廃止に伴い、全取締役の同意を得て、役員退職慰労引当金の全額戻し入れを行い、当事業年度において、役員退職慰労引当金戻入額53百万円を特別利益に計上いたしました。

(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24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
販売用不動産	6,091百万円	474百万円
仕掛販売用不動産	21,841	28,922
建物	4,059	4,420
構築物	30	19
工具、器具及び備品	0	0
土地	11,247	9,567
借地権	224	224
関係会社株式	30	—
計	43,525	43,630

(2) 上記に対する担保付債務

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
短期借入金	5,489百万円	2,619百万円
1年内返済予定の長期借入金	15,772	11,240
長期借入金	10,217	20,170
買掛金	1,533	—
計	33,011	34,029

2 資産の保有目的の変更

前事業年度（平成24年3月31日）

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。

当事業年度（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3百万円、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。

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24年3月31日)	当事業年度 (平成25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	5,846百万円	1,207百万円
株式会社 タフコ	421	327
株式会社 タカラプロパティ	—	83
株式会社 アルカ	48	46
計	6,317	1,663

4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため金融機関1社（前事業年度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。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25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	2,978百万円	600百万円
借入実行残高	978	475
差引額	2,000	125

(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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
	1,499百万円	220百万円

- 2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度61%、当事業年度59%、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39%、当事業年度41%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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
広告宣伝費	2,617百万円	2,608百万円
販売手数料	211	180
販売促進費	1,484	1,585
給料手当	950	994
賞与引当金繰入額	212	216
退職給付費用	27	12
減価償却費	90	112
役員退職慰労引当金繰入額	4	—
貸倒引当金繰入額	3	—

- 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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
建物	一百万円	22百万円
構築物	5	—
工具、器具及び備品	0	0
ソフトウェア	0	1
計	6	23

4 減損損失

前事業年度（自 平成23年4月1日 至 平成24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（186百万円）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	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

また、科目別の内訳は、土地186百万円であります。

当社は、賃貸不動産およ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。

当事業年度（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	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、遊休資産およ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。

5 訴訟関連損失

前事業年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

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。

当事業年度（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。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度（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。

当事業年度（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。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	636円87銭	745円18銭
1株当たり当期純利益金額	112円41銭	122円98銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	—	122円86銭

(注) 1. 前事業年度における潜在株式調整後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いません。

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

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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)	3,552	3,726
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)	3,552	3,726
期中平均株式数 (千株)	31,607	30,302
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)	—	29
(うち自己株式取得方式によるストックオプション (千株))	—	(29)
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25年4月8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25年4月8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」および「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25年5月13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およ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

取得する株式の種類

当社普通株式

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6.7%）

取得する期間

平成25年5月13日から平成26年3月31日まで

株式の取得価額の総額

4,000百万円（上限）

取得の方法

株式会社東京証券取引所における市場買付および株式会社東京証券取引所の自己株式立会外買付取引（ToSTNeT-3）による買付

(自己株式の消却)

当社は、平成25年5月13日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、保有する自己株式の消却を行うことを決議いたしました。

消却の理由

発行済株式総数の減少を通じて株主価値の向上を図るために、自己株式の消却を実施いたします。

消却する株式の種類

当社普通株式

消却する株式の総数

386,070株

（消却前の発行済株式総数に対する割合1.2%）

消却予定日

平成25年5月15日

(株式分割および定款一部変更)

当社は、平成25年5月13日開催の取締役会において、株式分割および定款一部変更を行うことについて決議いたしました。

1. 株式分割の目的

株式分割を行い、投資単位当たりの金額を引き下げることにより、当社株式の流動性の向上と投資家層の更なる拡大を目的とするものです。

2. 株式分割の概要

(1) 株式分割の方法

平成25年6月30日（日曜日）（ただし、前日および当日は株主名簿管理人の休業日となるため、実質的には平成25年6月28日（金曜日）となります。）を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式を、1株につき4株の割合をもって分割いたします。

(2) 分割により増加する株式数

株式の分割前の発行済株式総数

33,000,000株

株式の分割により増加する株式数

99,000,000株

株式の分割後の発行済株式総数

132,000,000株

株式の分割後の発行可能株式総数

248,000,000株

上記 ないし の株式数は、5月13日時点の発行済株式総数を基準とし、かつ、5月13日付「自己株式の消却に関するお知らせ」により公表いたしました自己株式の消却を考慮して、算出しております。

(3) 分割の日程

基準日公告日

平成25年6月13日(木曜日)

基準日

平成25年6月30日(日曜日)

なお、前日および当日は株主名簿管理人の休業日となるため、実質的には平成25年6月28日(金曜日)となります。

効力発生日

平成25年7月1日(月曜日)

(4) その他

当該株式分割が前事業年度の開始の日に行われたと仮定した場合の1株当たり情報は、以下のとおりであります。

前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
1株当たり純資産	159.22円	1株当たり純資産	186.29円
1株当たり当期純利益金額	28.10円	1株当たり当期純利益金額	30.75円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	－円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	30.72円

(注) 前事業年度における潜在株式調整後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。

3. 定款一部変更について

(1) 変更の理由

株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、平成25年7月1日(月曜日)付をもって、当社定款第6条の発行可能株式総数を変更いたします。

(2) 変更の内容

(下線は変更部分を示しております。)

変更前	変更後
(発行可能株式総数)	(発行可能株式総数)
第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>62,000,000</u> 株とする。	第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>248,000,000</u> 株とする。

(3) 日程

定款一部変更の効力発生日

平成25年7月1日(月曜日)

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

期中契約戸数

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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	1,852	59,721	1,813	61,118	102.3
合計	1,852	59,721	1,813	61,118	102.3

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

契約残高

セグメントの名称	前連結会計年度末 (平成24年3月31日現在)		当連結会計年度末 (平成25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	1,092	34,824	1,094	36,632	105.2
合計	1,092	34,824	1,094	36,632	105.2

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

売上高の状況

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	前年同期比 (%)
不動産販売事業 (百万円)	59,310	118.0
不動産賃貸事業 (百万円)	1,485	104.6
不動産管理事業 (百万円)	2,582	113.1
報告セグメント計 (百万円)	63,378	117.4
その他 (百万円)	1,529	126.7
合計 (百万円)	64,907	117.6

(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。