



平成29年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年5月10日

上場会社名 株式会社 コスモスイニシア
 コード番号 8844 URL <http://www.cigr.co.jp>

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 高木 嘉幸

問合せ先責任者 (役職名) 経営管理本部 経営企画部 部長 (氏名) 大戸 聡

TEL 03-5444-3210

定時株主総会開催予定日 平成29年6月23日 配当支払開始予定日

平成29年6月26日

有価証券報告書提出予定日 平成29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29年3月期の連結業績(平成28年4月1日～平成29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		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年3月期	92,366	6.1	4,084	17.3	3,482	17.6	3,030	△16.7
28年3月期	87,022	15.1	3,480	99.4	2,959	119.0	3,639	109.7

(注) 包括利益 29年3月期 3,011百万円 (△14.9%) 28年3月期 3,540百万円 (99.6%)

	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	%	%	%
29年3月期	89.38	—	14.5	3.3	4.4
28年3月期	107.33	—	20.6	3.2	4.0

(参考) 持分法投資損益 29年3月期 △9百万円 28年3月期 △1百万円

(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
29年3月期	110,193	22,243	20.2	656.02
28年3月期	102,293	19,470	19.0	574.21

(参考) 自己資本 29年3月期 22,243百万円 28年3月期 19,470百万円

(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
29年3月期	1,144	△450	3,892	17,730
28年3月期	△17,434	△1,032	18,201	13,124

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	%	%
28年3月期	—	0.00	—	7.00	7.00	237	6.5	1.3
29年3月期	—	0.00	—	7.00	7.00	237	7.8	1.1
30年3月期(予想)	—	0.00	—	9.00	9.00		9.2	

3. 平成30年3月期の連結業績予想(平成29年4月1日～平成30年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	98,000	6.1	4,400	7.7	3,900	12.0	3,300	8.9	97.32

※ 注記事項

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

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(注)詳細は、添付資料P.13「3. 連結財務諸表及び主な注記 (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)	29年3月期	33,911,219 株	28年3月期	33,911,219 株
② 期末自己株式数	29年3月期	3,809 株	28年3月期	3,527 株
③ 期中平均株式数	29年3月期	33,907,542 株	28年3月期	33,907,799 株

(参考)個別業績の概要

平成29年3月期の個別業績(平成28年4月1日～平成29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	%
29年3月期	78,387	4.9	3,438	15.4	3,091	16.0	2,764	△19.6
28年3月期	74,752	16.2	2,979	82.7	2,664	87.5	3,439	82.6

	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
	円 銭	円 銭
29年3月期	81.54	—
28年3月期	101.45	—

(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		
29年3月期	96,939	21.5	20,824	20.5	21.5	614.16		
28年3月期	89,105	20.5	18,297	20.5	20.5	539.61		

(参考) 自己資本 29年3月期 20,824百万円 28年3月期 18,297百万円

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。

また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P.5「1. 経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法)

決算補足説明資料はTDnetで同日開示しております。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、平成29年5月17日(水)に機関投資家・アナリスト向け決算説明会を開催いたします。

本説明会の動画等については、同説明会開催後、速やかにホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 今後の見通し	5
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(会計方針の変更)	13
(追加情報)	13
(セグメント情報)	13
(1株当たり情報)	16
(重要な後発事象)	16

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度より報告セグメントの区分を変更しております。

詳細は、「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 連結財務諸表に関する注記事項(セグメント情報)」に記載のとおりであります。

当連結会計年度の経営成績は、前連結会計年度と比較して、レジデンシャル事業において減収減益となった一方で、ソリューション事業において増収増益となったこと等により、売上高923億66百万円(前連結会計年度比6.1%増)、営業利益40億84百万円(同17.3%増)、経常利益34億82百万円(同17.6%増)、親会社株主に帰属する当期純利益30億30百万円(同16.7%減)を計上し、連結業績予想を上回る実績となりました。

(単位:百万円)

	平成28年3月期	平成29年3月期	前連結会計年度比	連結業績予想	連結業績予想比
売上高	87,022	92,366	5,344	90,000	2,366
売上総利益	17,145	18,516	1,370	19,000	△483
販売費及び一般管理費	13,665	14,432	767	15,300	△867
営業利益	3,480	4,084	603	3,700	384
経常利益	2,959	3,482	522	3,000	482
親会社株主に帰属する当期純利益	3,639	3,030	△608	2,700	330

報告セグメントの業績は以下のとおりであります。

なお、各セグメントの売上高はセグメント間の内部売上高又は振替高を含んでおり、セグメント損益は、営業損益ベースの数値であります。

①レジデンシャル事業

レジデンシャル事業におきましては、中古マンションの引渡戸数が前連結会計年度比158戸増加の317戸となった一方で、新築マンション及び新築一戸建の引渡戸数が減少したこと等により、売上高498億84百万円(前連結会計年度比5.4%減)、セグメント利益21億28百万円(同27.5%減)を計上いたしました。

<レジデンシャル事業の業績>

(単位:百万円)

	平成28年3月期	平成29年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	52,711	49,884	△2,826	△5.4
セグメント利益	2,936	2,128	△808	△27.5

<売上高の内訳>

(単位:百万円)

	平成28年3月期		平成29年3月期		前連結会計年度比	
	販売数量	売上高	販売数量	売上高	販売数量	売上高
新築マンション(戸)	896	39,759	744	33,266	△152	△6,493
新築一戸建(区画)	90	5,480	68	4,817	△22	△662
リノベーションマンション等	—	6,546	—	11,030	—	4,484
(うち中古マンション買取再販)(戸)	(159)	(4,950)	(317)	(10,477)	(158)	(5,527)
リテール仲介等(取扱高)	22,172	925	18,300	769	△3,871	△155
合計	—	52,711	—	49,884	—	△2,826

※新築マンションにはタウンハウス、新築一戸建には宅地分譲を含んでおります。

※共同事業物件における戸数及び区画数については、事業比率に基づき計算しております。

<売上総利益率及び未契約完成在庫>

(平成29年3月31日現在)

	平成28年3月期		平成29年3月期		前連結会計年度比	
	売上総利益率(%)	未契約完成在庫	売上総利益率(%)	未契約完成在庫	売上総利益率(%)	未契約完成在庫
新築マンション(戸)	20.4	242	19.3	100	△1.1	△142
新築一戸建(区画)	15.4	25	11.8	19	△3.6	△6
中古マンション(戸)	16.0	—	10.0	—	△6.0	—

※売上総利益率の算出に際し、たな卸資産評価損は含めておりません。

②ソリューション事業

ソリューション事業におきましては、マンションのサブリースにおける空室率が前連結会計年度比1.5ポイント改善の2.9%となり、投資用不動産等の引渡棟数が増加したこと等により、売上高285億2百万円(同29.3%増)、セグメント利益27億99百万円(同102.2%増)を計上いたしました。

<ソリューション事業の業績>

(単位:百万円)

	平成28年3月期	平成29年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	22,036	28,502	6,465	29.3
セグメント利益	1,384	2,799	1,414	102.2

<売上高の内訳>

(単位:百万円)

	平成28年3月期		平成29年3月期		前連結会計年度比	
	転貸/販売数量	売上高	転貸/販売数量	売上高	転貸/販売数量	売上高
不動産サブリース(戸)	8,980	14,980	9,352	13,849	372	△1,131
投資用不動産等	—	6,470	—	14,087	—	7,616
(うち一棟物件)(棟)	(6)	(3,863)	(15)	(11,078)	(9)	(7,214)
法人仲介等(取扱高)	20,404	585	20,384	565	△20	△19
合計	—	22,036	—	28,502	—	6,465

※投資用不動産等には、賃料収入及び土地売却を含んでおります。

<売上総利益率>

	平成28年3月期	平成29年3月期	増減率(%)
投資用不動産等(%)	13.8	13.3	△0.5

※投資用不動産等のうち、一棟物件の売上総利益率となります。

③工事業

工事業におきましては、オフィス改修工事や賃貸住宅の新築工事の受注が増加したこと等により、売上高109億53百万円(同14.0%増)、セグメント利益3億60百万円(同8.0%増)を計上いたしました。

<工事業の業績>

(単位:百万円)

	平成28年3月期	平成29年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	9,611	10,953	1,342	14.0
セグメント利益	333	360	26	8.0

④海外事業

海外事業におきましては、オーストラリアにおけるホテル・リゾート運営事業の業績が改善したこと等により、売上高40億32百万円(同8.2%増)、セグメント利益3億5百万円(同73.4%増)を計上いたしました。

<海外事業の業績>

(単位:百万円)

	平成28年3月期	平成29年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	3,726	4,032	306	8.2
セグメント利益	176	305	129	73.4

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の資産、負債、純資産及び主要経営指標

(単位:百万円)

	平成28年3月期	平成29年3月期	前連結会計年度末比
総資産	102,293	110,193	7,899
総負債	82,823	87,949	5,125
純資産	19,470	22,243	2,773
自己資本比率(%)	19.0	20.2	1.2
ネット有利子負債	39,036	40,242	1,206
ネットD/Eレシオ(倍)	2.0	1.8	△0.2

※ネットD/Eレシオ:(有利子負債-現預金)÷自己資本

(資産)

当連結会計年度末の資産合計は1,101億93百万円となり、前連結会計年度末比78億99百万円増加いたしました。これは主に投資用不動産の取得が進んだことにより、仕掛販売用不動産が増加したことによるものです。

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は879億49百万円となり、前連結会計年度末比51億25百万円増加いたしました。これは主に短期借入金及び長期借入金が増加したことによるものです。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は222億43百万円となり、前連結会計年度末比27億73百万円増加いたしました。これは主に前連結会計年度に係る株主配当金を支払った一方で、親会社株主に帰属する当期純利益を計上したことによるものです。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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177億30百万円となりました。

[前連結会計年度末は131億24百万円]

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

主にたな卸資産が28億68百万円増加した一方で、仕入債務が13億77百万円増加したことや、税金等調整前当期純利益を34億46百万円計上したことから、11億44百万円の資金の増加となりました。[前連結会計年度は174億34百万円の減少]

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

主に貸付金の回収による収入が1億16百万円あった一方で、有形固定資産の取得による支出が4億69百万円あったことから、4億50百万円の資金の減少となりました。[前連結会計年度は10億32百万円の減少]

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

主に長期借入金の返済による支出が158億33百万円あった一方で、たな卸資産の取得に伴う資金調達により長期借入れによる収入が200億29百万円あったことや、短期借入金が17億3百万円増加したことから、38億92百万円の資金の増加となりました。[前連結会計年度は182億1百万円の増加]

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期	平成29年3月期
自己資本比率(%)	20.0	19.2	19.0	20.2
時価ベースの自己資本比率(%)	21.2	24.9	14.4	12.8
債務償還年数(年)	—	—	—	50.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—	—	2.7

※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：普通株式時価総額÷総資産

※債務償還年数：有利子負債÷キャッシュ・フロー

※インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー÷利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 普通株式時価総額は、期末株価終値及び自己株式を除く期末発行済株式数より計算しております。

3. 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。

4. キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

5. 利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

※平成26年3月期、平成27年3月期及び平成28年3月期の債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。なお、当社グループ(当社及び当社の関係会社)における不動産販売事業の特性として、営業活動によるキャッシュ・フローが每期大きく変動する可能性があります。

(4) 今後の見通し

平成30年3月期の業績につきましては、売上高980億円(当連結会計年度比6.1%増)、営業利益44億円(同7.7%増)、経常利益39億円(同12.0%増)、親会社株式に帰属する当期純利益33億円(同8.9%増)を見通しております。

詳細は、本日開示しております「2017年3月期 決算説明資料」をご覧ください。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、企業価値の向上と株主の皆さまに対する利益還元を経営上の最重要課題と認識しており、配当政策につきましては、株主各位に対する利益還元と継続的な成長に必要な内部留保の充実を考慮しつつ、安定した配当の実施に努めてまいります。

なお、当社は、取締役会の決議により中間配当を行うことができる旨を定款に定めておりますが、毎事業年度における配当につきましては、期末配当金として年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

当期(平成29年3月期)の配当につきましては、期初公表通り、期末配当金として1株当たり7円といたします。

また、次期(平成30年3月期)の配当につきましては、通期の業績見通しを考慮し、期末配当金として1株当たり9円を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,124	17,730
受取手形及び売掛金	2,437	2,539
販売用不動産	36,056	33,851
仕掛販売用不動産	29,247	34,436
その他のたな卸資産	266	146
繰延税金資産	1,152	1,402
その他	3,279	2,321
貸倒引当金	△50	△5
流動資産合計	85,513	92,423
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	429	464
減価償却累計額	△301	△297
建物及び構築物(純額)	127	167
その他	921	1,288
減価償却累計額	△570	△649
その他(純額)	351	638
有形固定資産合計	479	805
無形固定資産	191	205
投資その他の資産		
長期貸付金	10,411	9,879
繰延税金資産	844	647
その他	4,893	6,268
貸倒引当金	△39	△37
投資その他の資産合計	16,110	16,757
固定資産合計	16,780	17,769
資産合計	102,293	110,193

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,021	6,391
短期借入金	24,331	26,034
1年内返済予定の長期借入金	6,724	7,801
1年内返済予定の関係会社長期借入金	2,021	1,940
未払法人税等	593	476
賞与引当金	480	517
役員賞与引当金	30	29
不動産特定共同事業出資受入金	6,500	4,740
その他	7,437	6,994
流動負債合計	53,141	54,926
固定負債		
長期借入金	19,082	22,196
海外事業撤退損失引当金	7,455	7,154
その他	3,144	3,672
固定負債合計	29,682	33,022
負債合計	82,823	87,949
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,724	5,724
利益剰余金	10,262	13,055
自己株式	△1	△1
株主資本合計	20,985	23,778
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△1,515	△1,534
その他の包括利益累計額合計	△1,515	△1,534
純資産合計	19,470	22,243
負債純資産合計	102,293	110,193

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
売上高	87,022	92,366
売上原価	69,876	73,849
売上総利益	17,145	18,516
販売費及び一般管理費	13,665	14,432
営業利益	3,480	4,084
営業外収益		
受取利息	3	2
設備賃貸料	54	45
その他	13	23
営業外収益合計	70	70
営業外費用		
支払利息	388	431
資金調達費用	119	154
持分法による投資損失	1	9
その他	82	77
営業外費用合計	591	672
経常利益	2,959	3,482
特別利益		
固定資産売却益	1	-
投資有価証券売却益	1	-
特別利益合計	2	-
特別損失		
固定資産除却損	2	35
特別損失合計	2	35
税金等調整前当期純利益	2,958	3,446
法人税、住民税及び事業税	540	469
法人税等調整額	△1,220	△53
法人税等合計	△680	415
当期純利益	3,639	3,030
親会社株主に帰属する当期純利益	3,639	3,030

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
当期純利益	3,639	3,030
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1	-
為替換算調整勘定	△97	△19
その他の包括利益合計	△98	△19
包括利益	3,540	3,011
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,540	3,011

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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	5,000	5,724	6,623	△1	17,345
当期変動額					
剰余金の配当					—
親会社株主に帰属する当期純利益			3,639		3,639
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	—	3,639	△0	3,639
当期末残高	5,000	5,724	10,262	△1	20,985

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	1	△1,417	△1,416	15,929
当期変動額				
剰余金の配当				—
親会社株主に帰属する当期純利益				3,639
自己株式の取得				△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1	△97	△98	△98
当期変動額合計	△1	△97	△98	3,540
当期末残高	—	△1,515	△1,515	19,470

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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	5,000	5,724	10,262	△1	20,985
当期変動額					
剰余金の配当			△237		△237
親会社株主に帰属する当期純利益			3,030		3,030
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	—	2,793	△0	2,793
当期末残高	5,000	5,724	13,055	△1	23,778

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	—	△1,515	△1,515	19,470
当期変動額				
剰余金の配当				△237
親会社株主に帰属する当期純利益				3,030
自己株式の取得				△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)		△19	△19	△19
当期変動額合計	—	△19	△19	2,773
当期末残高	—	△1,534	△1,534	22,243

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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	2,958	3,446
減価償却費	186	204
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△10	△5
賞与引当金の増減額(△は減少)	107	37
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	5	△0
受取利息及び受取配当金	△6	△5
支払利息	388	431
持分法による投資損益(△は益)	1	9
売上債権の増減額(△は増加)	238	△139
たな卸資産の増減額(△は増加)	△18,388	△2,868
仕入債務の増減額(△は減少)	△261	1,377
投資有価証券売却損益(△は益)	△1	—
差入保証金の増減額(△は増加)	△104	△640
預り金の増減額(△は減少)	△1,608	△562
その他	△587	882
小計	△17,082	2,166
利息及び配当金の受取額	6	1
利息の支払額	△389	△427
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	30	△595
営業活動によるキャッシュ・フロー	△17,434	1,144
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△242	△469
投資有価証券の取得による支出	△644	—
投資有価証券の売却による収入	2	—
貸付けによる支出	△77	—
貸付金の回収による収入	10	116
その他	△80	△96
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,032	△450
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)	1,576	1,703
長期借入れによる収入	23,814	20,029
長期借入金の返済による支出	△11,082	△15,833
不動産特定共同事業出資受入れによる収入	4,800	4,740
不動産特定共同事業出資返還による支出	△900	△6,500
配当金の支払額	—	△236
その他	△8	△10
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,201	3,892
現金及び現金同等物に係る換算差額	△48	19
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△313	4,605
現金及び現金同等物の期首残高	13,438	13,124
現金及び現金同等物の期末残高	13,124	17,730

(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。

(会計方針の変更)

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

これによる連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当連結会計年度から適用しております。

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、経営者が、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、当社をはじめとする事業会社によって構成されており、各事業会社は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業展開を行っております。

したがって、当社グループは、各事業会社を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「その他」の事業領域を除いた「レジデンシャル事業」「ソリューション事業」「工事業」「海外事業」の4つを報告セグメントとしております。

「レジデンシャル事業」は、新築マンション、新築一戸建、タウンハウス及びリノベーションマンション販売並びにリテール仲介等を行っております。「ソリューション事業」は、マンション及びオフィスビル等の転貸(サブリース)及び投資用不動産等の販売・仲介並びに不動産に関するコンサルティング等を行っております。「工事業」は、マンションギャラリー設営工事、インテリア販売、オフィス移転改修工事、賃貸住宅の建築工事等を行っております。「海外事業」は、オーストラリアにおいてホテル・リゾート運営事業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、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高及び振替高は、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27年4月1日至平成28年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				計
	レジデンス シャル事業	ソリューション 事業	工事業	海外事業	
売上高					
(1) 外部顧客への売上高	52,628	21,989	8,684	3,719	87,021
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	83	47	927	6	1,064
計	52,711	22,036	9,611	3,726	88,086
セグメント利益	2,936	1,384	333	176	4,831
セグメント資産	50,428	21,255	4,423	11,734	87,840
その他の項目					
減価償却費	15	35	49	64	165
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	27	29	33	115	206

	その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
売上高				
(1) 外部顧客への売上高	0	87,022	—	87,022
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	0	1,064	△1,064	—
計	0	88,086	△1,064	87,022
セグメント利益	△32	4,799	△1,319	3,480
セグメント資産	153	87,993	14,299	102,293
その他の項目				
減価償却費	0	166	14	180
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	84	290	5	296

(注) 1. その他には、不動産管理事業等が含まれております。

2. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△13億19百万円には、セグメント間取引消去7百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△13億26百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額142億99百万円には、セグメント間取引消去△11億4百万円、全社資産154億4百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額14百万円には、セグメント間取引消去△1百万円、全社資産に係る償却額16百万円が含まれております。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額5百万円には、セグメント間取引消去△1百万円、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での本社等に係る設備投資額7百万円が含まれております。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				計
	レジデンシャル事業	ソリューション事業	工事業	海外事業	
売上高					
(1) 外部顧客への売上高	49,853	28,446	9,937	4,023	92,260
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	31	55	1,016	9	1,113
計	49,884	28,502	10,953	4,032	93,373
セグメント利益	2,128	2,799	360	305	5,594
セグメント資産	43,151	32,428	4,077	12,476	92,133
その他の項目					
減価償却費	17	34	56	75	184
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	106	22	195	225	549

	その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
売上高				
(1) 外部顧客への売上高	105	92,366	—	92,366
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	8	1,121	△1,121	—
計	113	93,487	△1,121	92,366
セグメント利益	△23	5,570	△1,486	4,084
セグメント資産	153	92,287	17,905	110,193
その他の項目				
減価償却費	9	193	10	204
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	0	549	41	590

(注) 1. その他には、不動産管理事業等が含まれております。

2. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△14億86百万円には、セグメント間取引消去2百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△14億89百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額179億5百万円には、セグメント間取引消去△9億58百万円、全社資産188億64百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額10百万円には、セグメント間取引消去△2百万円、全社資産に係る償却額12百万円が含まれております。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額41百万円には、セグメント間取引消去△29百万円、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での本社等に係る設備投資額71百万円が含まれております。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

4. 報告セグメント変更等に関する事項

当連結会計年度より、「中期経営計画2018」の基本方針に基づき、事業ポートフォリオ変革の推進に向けて、社内管理体制を見直した結果、報告セグメントを変更しております。

これにより、報告セグメントの区分を従来の「不動産販売事業」「不動産賃貸事業」「不動産流通事業」「その他事業」から、「レジデンシャル事業」「ソリューション事業」「工事業」「海外事業」に変更しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報については、変更後の区分方法により作成したものを開示しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
1株当たり純資産額(円)	574.21	656.02
1株当たり当期純利益金額(円)	107.33	89.38

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額につきましては、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。当連結会計年度につきましては、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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円)	3,639	3,030
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円)	3,639	3,030
普通株式に係る期中平均株式数(株)	33,907,799	33,907,542
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権 第3回新株予約権 27個 第4回新株予約権 21個 第5回新株予約権 16個 第6回新株予約権 2,070個 上記の新株予約権は平成27年6月28日をもって権利行使期間満了により失効しております。	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。