

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年6月25日
【事業年度】	第75期（自平成26年4月1日至平成27年3月31日）
【会社名】	大栄不動産株式会社
【英訳名】	Daiei Real Estate & Development Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	取締役社長 石村 等
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町1丁目1番8号
【電話番号】	(03)(3244)0625(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員企画財務部長 赤澤 秀之
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町1丁目1番8号
【電話番号】	(03)(3244)0625(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員企画財務部長 赤澤 秀之
【縦覧に供する場所】	大栄不動産株式会社さいたま支店 (さいたま市大宮区桜木町2丁目287番地)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第71期	第72期	第73期	第74期	第75期
決算年月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月
営業収益 (千円)	25,131,493	25,388,071	21,580,130	23,816,668	25,531,352
経常利益 (千円)	3,132,325	2,551,073	2,580,129	3,857,132	3,302,387
当期純利益 (千円)	501,380	1,153,456	548,362	2,087,461	1,808,874
包括利益 (千円)	785,387	1,663,804	2,677,092	2,795,701	4,499,345
純資産額 (千円)	18,734,247	20,185,234	22,674,547	25,282,469	29,594,034
総資産額 (千円)	117,729,504	121,546,025	119,040,832	113,526,336	119,261,627
1株当たり純資産額 (円)	1,496.51	1,612.41	1,811.26	2,019.59	2,364.00
1株当たり当期純利益金額 (円)	40.05	92.14	43.80	166.75	144.49
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	15.9	16.6	19.0	22.3	24.8
自己資本利益率 (%)	2.7	5.9	2.6	8.7	6.6
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	6,516,762	4,043,844	1,184,562	2,357,749	8,010,445
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	7,104,548	5,104,656	2,039,183	2,948,778	7,478,741
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	4,348,052	1,384,774	3,513,490	9,164,021	2,295,381
現金および現金同等物の期末残高 (千円)	16,269,123	16,593,085	12,224,974	2,469,923	5,297,009
従業員数 (人)	266	268	278	266	271
[外、平均臨時雇用者数]	[32]	[35]	[34]	[41]	[43]

(注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2. 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. 株価収益率は非上場のため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第71期	第72期	第73期	第74期	第75期
決算年月	平成23年 3月	平成24年 3月	平成25年 3月	平成26年 3月	平成27年 3月
営業収益 (千円)	24,824,502	25,106,094	21,397,688	23,549,116	25,296,556
経常利益 (千円)	3,129,708	2,451,289	2,588,143	3,752,268	3,241,989
当期純利益 (千円)	459,040	1,036,036	523,811	2,000,297	1,743,646
資本金 (千円)	2,527,000	2,527,000	2,527,000	2,527,000	2,527,000
発行済株式総数 (株)	12,921,111	12,921,111	12,921,111	12,921,111	12,921,111
純資産額 (千円)	20,566,279	21,899,008	24,361,054	26,880,957	31,121,930
総資産額 (千円)	118,618,859	122,388,256	119,914,947	114,409,946	120,088,996
1株当たり純資産額 (円)	1,642.85	1,749.31	1,945.98	2,147.27	2,486.05
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	17.0 (-)	15.0 (-)	15.0 (-)	15.0 (-)	15.0 (-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	36.67	82.76	41.84	159.79	139.28
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	17.3	17.9	20.3	23.5	25.9
自己資本利益率 (%)	2.3	4.9	2.3	7.8	6.0
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	46.4	18.1	35.8	9.4	10.8
従業員数 (人)	192	189	190	181	176
[外、平均臨時雇用者数]	[7]	[9]	[6]	[8]	[6]

(注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2. 第71期の1株当たり配当額には、創立60周年記念配当2円を含んでおります。

3. 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。

4. 株価収益率は非上場のため記載しておりません。

2【沿革】

当社は、株式会社埼玉銀行（現株式会社りそな銀行）店舗ビルの開発、所有および賃貸を目的として、昭和25年11月東京都中央区に設立された株式会社八重洲口ビルディングに始まります。

当時、株式会社埼玉銀行の不動産関連企業として株式会社八重洲口ビルディングの他に株式会社池田建築事務所（大正13年9月設立）と株式会社埼玉ビルディング（昭和29年1月設立）があり、これら3社が昭和33年12月合併し、商号を現社名の「大栄不動産株式会社」に変更しました。

当社および当社グループは、ビル賃貸事業と設計監理事業を中核として創業し、保有ビル数の増加とこれに伴うビル賃貸運営事業の拡大、開発事業、駐車場事業、マンション事業、不動産仲介事業、鑑定事業と、着実に業容を拡大し総合不動産会社として成長してまいりました。さらに、新規事業として平成18年5月埼玉県熊谷市において有料老人ホーム事業を開始し、平成20年1月介護事業を開始いたしました。

年 月	概 要
昭和25年11月	(株)八重洲口ビルディング設立（東京都中央区 資本金2百万円）
昭和33年12月	(株)池田建築事務所および(株)埼玉ビルディングと3社合併し、商号を「大栄不動産株式会社」に変更、総合不動産会社としてスタート、資本金1億9百万円
昭和36年5月	大栄管理(株)設立（平成16年3月非子会社化）
昭和39年4月	浦和出張所開設（昭和44年7月支店に昇格）
昭和40年5月	東京都中央区日本橋室町1丁目1番地に本店移転（現在地）
昭和40年5月	(株)大栄建築事務所（現連結子会社）設立（商号変更）
昭和40年9月	大栄興産(株)（平成16年3月当社と合併）設立（商号変更）
昭和45年10月	資本金2億1千8百万円に増資
昭和47年11月	資本金4億3千6百万円に増資
昭和48年8月	資本金5億円に増資
昭和53年5月	不動産鑑定事業開始
昭和56年8月	川越営業所開設（平成3年7月支店に昇格）
昭和57年10月	熊谷営業所開設（現大宮支店熊谷出張所）
昭和63年11月	大宮営業所開設（平成3年7月支店に昇格）
平成元年6月	資本金5億2千5百万円に増資、本社ビル新築落成
平成元年7月	浦和営業所開設（平成3年7月浦和支店に併合）
平成3年7月	川越、熊谷、大宮各営業所を支店に昇格 東京支店、立川支店開設（現東京支店立川出張所）
平成12年10月	(株)高麗川カントリー倶楽部を株式取得により子会社化（平成16年9月非子会社化）
平成15年12月	越谷支店開設
平成16年2月	大栄興産(株)、給食事業を(株)グリーンハウスに営業譲渡
平成16年3月	資本金25億2千7百万円に増資、大栄興産(株)と合併
平成16年3月	大栄管理(株)を株式売却により非子会社化
平成19年12月	グリーンフォレストケア(株)（連結子会社）設立
平成26年9月	公募普通社債30億円発行

3【事業の内容】

当社グループは、当社、連結子会社2社および持分法適用関連会社1社により構成されており、東京都と埼玉県を主要地盤として、ビル賃貸事業、駐車場事業、住宅事業、不動産仲介事業・開発事業・鑑定事業を行う不動産営業事業、有料老人ホームの運営および介護事業を行う有料老人ホーム事業を主たる業務とする総合不動産業を営んでおります。

当社グループが営んでいる主な事業の内容および当該各社の位置づけは次のとおりであります

(1) ビル賃貸事業

当社グループは、東京都・埼玉県を中心に52棟のオフィスを中心とするビルを賃貸・管理しております（平成27年3月31日現在）。内訳は自社所有ビル(注2)が42棟、サブリースビル(注3)が2棟、証券化後にマスターリース契約を締結し転貸している証券化ビル(注4)が3棟であります。また、プロパティ・マネジメントを行っているビル(PMビル)(注5)は5棟であります。

賃貸しているビルの地域別棟数・貸室有効面積（平成27年3月31日現在）

地域		棟数等		貸室有効面積（㎡）（注1）
東京都	21棟	自社所有ビル	16	61,187.43
		サブリースビル	1	1,012.45
		証券化ビル	3	15,879.86
		PMビル	1	-
小計				78,079.74
埼玉県	26棟	自社所有ビル	21	58,074.69
		サブリースビル	1	283.72
		証券化ビル	-	-
		PMビル	4	-
小計				58,358.41
その他 (注6)	5棟	自社所有ビル	5	26,388.05
		サブリースビル	-	-
		証券化ビル	-	-
		PMビル	-	-
小計				26,388.05
合計	52棟	自社所有ビル	42	145,650.17
		サブリースビル	2	1,296.17
		証券化ビル	3	15,879.86
		PMビル	5	-
小計				162,826.20

- (注) 1. 貸室有効面積とは、ビルの総床面積のうち共用部分等の面積を除いた、テナントに賃貸することができる部分の面積をいいます。
2. 自社所有ビルとは、当社グループが賃貸用に所有しているビルをいい、当社または当社子会社が使用しているビルは含んでおりません。
3. サブリースビルとは、当社グループがビル所有者から賃借したビルをテナントへ転貸しビル管理業務を行っているビルをいいます。
4. 証券化ビルとは、証券化後にマスターリース契約を締結し転貸しているビルをいいます。
5. PMビルとは、当社グループがビル所有者とプロパティ・マネジメント契約に基づきビル管理、テナント管理等を受託しているビルをいいます。
6. その他の地域としては、神奈川県、千葉県、愛知県、大阪府に自社所有ビルがあります。

また、当社グループは、主に東京都・埼玉県で土地、建物を購入し、ビルの建設、リニューアルまたは建替えによりバリューアップを図り、売却を行う開発事業を行っております。

(2) 駐車場事業

当社グループは、東京都・埼玉県を中心に駐車場601ヶ所、収容台数14,117台（平成27年3月31日現在）の駐車場を管理・運営しております。首都圏を中心に、遊休地を所有する個人・法人に対し、駐車場用地として有効活用を提案しております。

当社グループは土地所有者から固定賃料で土地を賃借し、時間貸駐車場は「大栄パーク」、月極駐車場は「大栄駐車場」の名称で、営業しております。駐車場利用者の募集宣伝活動、月極駐車場利用者との賃貸借契約の管理、集金、管理維持を行っております。また、病院、量販店等の大型商業施設の駐車場についても管理受託駐車場として請負っております。

地域別および形態別の駐車場状況

		平成26年3月末		平成27年3月末	
		駐車場数 (ヶ所)	収容台数 (台)	駐車場数 (ヶ所)	収容台数 (台)
東京都	月極	33	610	36	578
	時間貸	69	717	70	674
	管理受託	2	25	2	25
	小計	104	1,352	108	1,277
埼玉県	月極	308	7,061	315	6,992
	時間貸	127	3,319	138	3,837
	管理受託	14	974	14	891
	小計	449	11,354	467	11,720
その他	月極	11	219	9	172
	時間貸	15	353	15	534
	管理受託	2	414	2	414
	小計	28	986	26	1,120
合計		581	13,692	601	14,117

(3) 住宅事業

当社グループは、東京都・埼玉県を中心に主にファミリータイプマンションの商品を提供する住宅事業を行っております。

中・小型物件については単独事業で当社ブランド「プリリアンコート」の名称で供給する一方、大型物件については、他社との共同事業として、事業ノウハウの補完、事業リスク等の分散を図ることを基本としております。当社の住宅事業の特徴として、販売を担当する組織・人員を当社グループ内に持たず、共同事業先ごとに優位性のある販売会社に販売を委託し、大型物件の共同事業では、原則その共同事業先の販売部門または関連の販売会社に販売を委託しております。

当社グループは、住宅事業用地の取得に係る投資額の決定においては、不動産市況の変化、金融市場の動向および当社の財務構成状況等を勘案し、慎重に選別した仕入を行い、常に財務の健全性を保つように努めております。

マンション供給実績

	平成26年3月期		平成27年3月期	
	戸数(戸)	売上(百万円)	戸数(戸)	売上(百万円)
マンション	216	8,337	295	11,767

(注) 共同事業の場合は当社の事業割合に応じた供給戸数・売上を記載しております。

(4) 不動産営業事業

当社グループは、東京都・埼玉県を主要な営業地盤とし、東京都に1支店1出張所、埼玉県に4支店1出張所（平成27年3月31日現在）を設置し、主に法人向け事業用不動産（事務所ビル、マンション・戸建住宅用地、工場、倉庫、資産家への収益物件等）の売買の仲介事業を行うとともに、CRE戦略支援、産業団地の開発および不動産の買取仲介を行っています。

また鑑定事業として、資産調査、売買取引の価格算定等の鑑定評価業務を行っております。

なお、平成27年4月1日付で従来の支店網を東京都に1支店、埼玉県に2支店に再編、また大型案件、開発案件に注力するため営業開発部を新設する組織改正を行っております。

成約実績

		平成26年3月期			平成27年3月期		
		売買仲介	賃貸仲介	合計	売買仲介	賃貸仲介	合計
法人	件数(件)	259	34	293	255	29	284
	仲介料(百万円)	762	27	789	782	13	795
個人	件数(件)	203	4	207	165	6	171
	仲介料(百万円)	321	4	325	273	6	279
合計	件数(件)	462	38	500	420	35	455
	仲介料(百万円)	1,083	31	1,114	1,055	19	1,074

(5) 有料老人ホーム事業

当社グループは、埼玉県熊谷市において有料老人ホーム・シニアマンション「グリーンフォレストビレッジ」の運営事業を行っております。

連結子会社であるグリーンフォレストケア株式会社が当社の委託に基づく「グリーンフォレストビレッジ」の施設運営に関する業務および介護・看護に関する業務を担っております。

有料老人ホーム施設概要

所在地	埼玉県熊谷市広瀬800-2（秩父鉄道「ひろせ野鳥の森」駅下車）	
敷地面積	41,519m ²	
延床面積	23,770m ²	
類型	介護付き有料老人ホーム	住宅型有料老人ホーム
施設名称	桜ガーデン	楓コート（シニアマンション）
対象者	軽度から重度の介護が必要な方	健常な方から介護が必要な方
居室数	132室（うち認知症専用28室）	160室

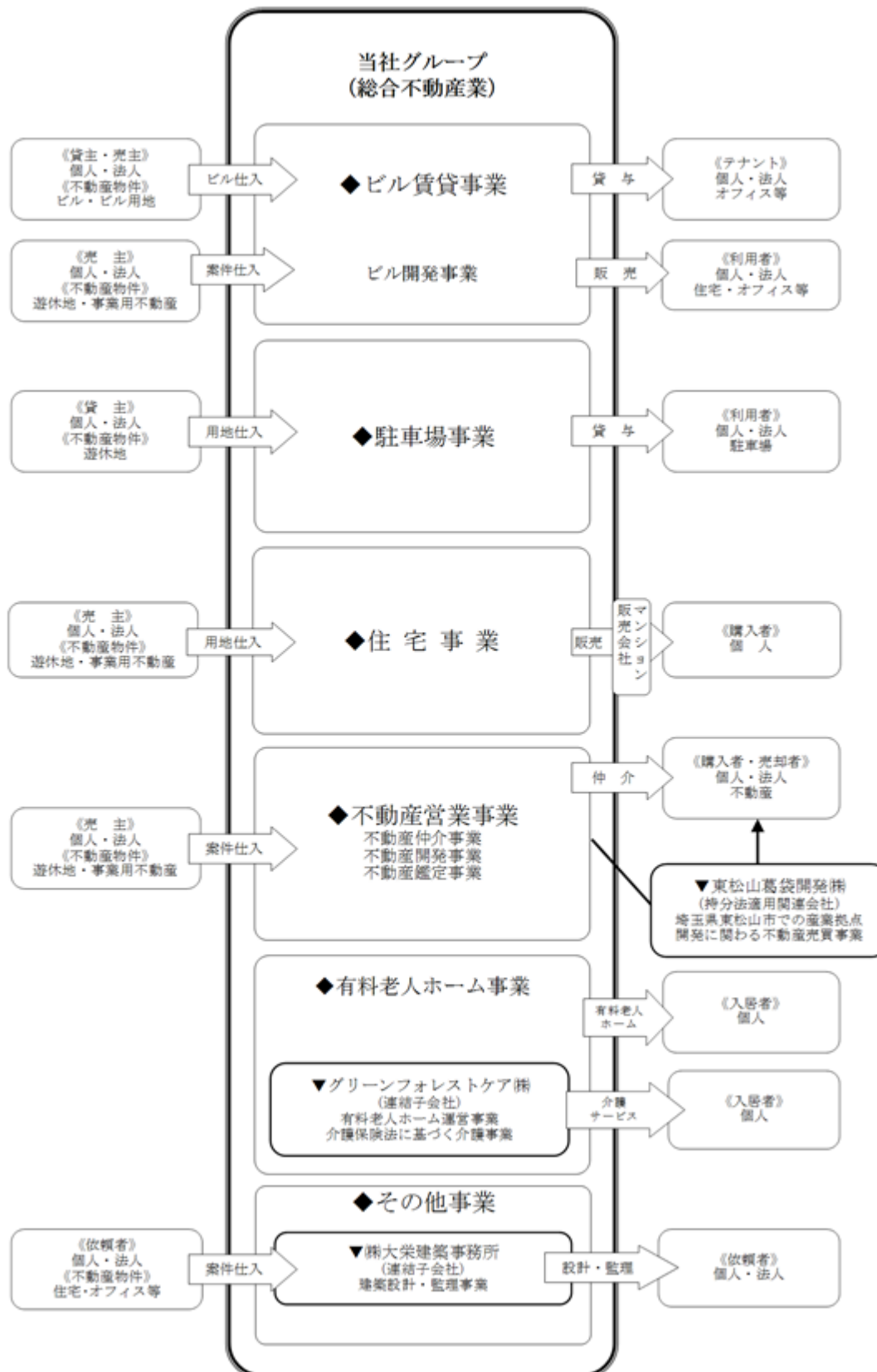
(6) その他

連結子会社である株式会社大栄建築事務所は、建築設計および監理事業を行っており、総合設計事務所として、これまで銀行店舗ビル・オフィス・マンション等の設計実績を有しております。

営業種目

業 務	内 容
設 計	意匠設計（総合プランニング・デザイン等） 構造設計（建築構造体の設計） 設備設計（電機・給排水衛生・空調等の設計） インテリア設計（内装・家具等の設計） 積算業務（予定書等作成・工事見積査定） 申請業務（開発許可・建築確認等の関連書手続き）
監 理	工事の監理（建築工事に関する指導監査）
その他	建築物耐震診断、建築物劣化診断他

事業系統図は次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合(%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社大栄建築事務所	さいたま市浦和区	221,000	建築設計・監理	100.0	設計監理を委託 役員の兼任1名
グリーンフォレストケア株式会社	埼玉県熊谷市	95,000	有料老人ホーム	100.0	業務の委託 不動産を賃貸
(持分法適用関連会社) 東松山葛袋開発株式会社	さいたま市大宮区	10,000	不動産営業	34.0	不動産を賃貸

(注)「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成27年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
ビル賃貸	30 (1)
駐車場	34 (5)
住宅	11 (-)
不動産営業	67 (-)
有料老人ホーム	78 (36)
報告セグメント計	220 (42)
その他	17 (1)
全社(共通)	34 (-)
合計	271 (43)

- (注) 1. 従業員数は就業人員数(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時従業員は()内に当連結会計年度の平均人員を外数で記載しております。なお、臨時従業員には、パートタイマーを含み派遣社員を除いております。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成27年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
176 (6)	45.9	10.1	6,879

セグメントの名称	従業員数(人)
ビル賃貸	30 (1)
駐車場	34 (5)
住宅	11 (-)
不動産営業	67 (-)
有料老人ホーム	- (-)
報告セグメント計	142 (6)
その他	- (-)
全社(共通)	34 (-)
合計	176 (6)

- (注) 1. 従業員数は、当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含む就業人員であり、臨時従業員は()内に当事業年度の平均人員を外数で記載しております。なお、臨時従業員には、パートタイマーを含み派遣社員を除いております。
2. 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

提出会社においては管理職および臨時従業員を除く従業員をもって外部団体とは関係しない単一組合を組織しております。

なお、労使関係は良好であります。

子会社には労働組合はありません。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度のわが国経済は、政府による「三本の矢」の一体的推進と、日本銀行による追加金融緩和が行われたものの、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減の影響は大きく、成長のペースは緩慢な状況となりました。

今後のわが国経済は、円安・株高傾向の継続により企業収益に改善が見られ、大手企業の春闘では昨年を超えるベースアップが実現するなど、回復に向けた動きが緩やかながらも続いている状況となっております。

当不動産業界におきましても、ビル賃貸市場については、都心部においては空室率が昨年比一段と改善され、また賃料水準の上昇も見られるなど市況回復の動きが広がりつつあります。

マンション分譲市場につきましては、人件費および建設資材等のコスト上昇という懸念材料はあるものの、住宅ローンの金利が低水準にあることもあり、契約率は堅調に推移いたしました。

このような事業環境の下、当社および当社グループは、東京・埼玉を主要な営業基盤として、オフィスビル賃貸事業、月極および時間貸駐車場事業、マンション分譲等の住宅事業、不動産の仲介を中心とした不動産営業事業、有料老人ホーム・シニアマンションの高齢者事業を展開しております。

ビル賃貸事業、駐車場事業および住宅事業におきましては事業基盤の拡大のため、慎重ながらも積極的な姿勢をもって事業用資産の取得を行っております。

この結果、当連結会計年度の営業収益は25,531百万円（前連結会計年度23,816百万円、同年度比7.2%増）、経常利益3,302百万円（前連結会計年度3,857百万円、同年度比14.4%減）を計上いたしました。また、減損損失および固定資産除却損等の特別損失434百万円を計上した結果、当期純利益は、1,808百万円（前連結会計年度2,087百万円、同年度比13.3%減）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

ビル賃貸事業

ビル賃貸事業につきましては、売却および建替え準備などに伴う賃貸料等の減少により、営業収益は8,966百万円（前連結会計年度比337百万円減）となり、営業利益は3,766百万円（前連結会計年度比508百万円減）となりました。

駐車場事業

駐車場事業につきましては、積極的な新規駐車場の開設に取組みましたが、消費増税や秋口までのガソリン価格の高止まりによる稼働率の低下、不採算の大型駐車場の閉鎖による期中稼働の収容台数の減少等により、営業収益は2,653百万円（前連結会計年度比213百万円減）となり、営業利益は421百万円（前連結会計年度比70百万円減）となりました。

住宅事業

住宅事業につきましては、大手不動産会社との共同事業に特化をすることでリスク分散を図りながら、東京都・埼玉県を中心にファミリータイプのマンション販売を行い、都内4カ所、埼玉県内3カ所で大型物件も含め完売となりました。この結果、営業収益は11,772百万円（前連結会計年度比3,432百万円増）、営業利益は1,384百万円（前連結会計年度比1,060百万円増）となりました。

不動産営業事業

不動産営業事業につきましては、新たな情報ルートの開拓や既存情報ルートの活用強化などの営業推進を図りましたが、大型の開発事業が終了したため、営業収益は1,097百万円（前連結会計年度比1,242百万円減）となり、営業利益は284百万円（前連結会計年度比1,246百万円減）となりました。

有料老人ホーム事業

有料老人ホーム事業につきましては、入居者が着実に増えて営業収益は894百万円（前連結会計年度比86百万円増）となり、営業利益は113百万円（前連結会計年度は167百万円）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、営業活動による収入が8,010百万円、有形固定資産の取得等の投資活動による支出が7,478百万円、借入れ等の財務活動による収入が2,295百万円あったことにより、前連結会計年度に比べ2,827百万円増加し、5,297百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において営業活動による資金の増加は8,010百万円（前連結会計年度は2,357百万円増加）となりました。これは税金等調整前当期純利益2,870百万円に加え、減価償却費1,504百万円、売上債権の減少3,784百万円、たな卸資産の減少1,319百万円等の資金増加要因があったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において投資活動による資金の減少は7,478百万円（前連結会計年度は2,948百万円減少）となりました。これは有形および無形固定資産取得による支出4,518百万円、投資有価証券取得による支出3,281百万円等の資金減少要因があったことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において財務活動による資金の増加は2,295百万円（前連結会計年度は9,164百万円減少）となりました。これは借入金の返済による支出21,920百万円、社債およびコマーシャル・ペーパーの償還による支出11,380百万円等があったものの借入による収入20,050百万円、社債およびコマーシャル・ペーパーの発行による収入16,000百万円等があったことによるものであります。

2【生産、受注および販売の状況】

(1) 生産および受注の状況

当社グループの事業内容は不動産関連事業のため、生産については該当事項はありません。

また、受注については当社グループの営業収益に対して重要な影響を及ぼしていないため、記載を省略しております。

(2) 販売の状況

当連結会計年度における営業収益をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度	前年同期比（％）
ビル賃貸（千円）	8,966,949	3.6
駐車場（千円）	2,653,569	7.5
住宅（千円）	11,772,422	41.2
不動産営業（千円）	1,097,637	53.1
有料老人ホーム（千円）	894,727	10.7
報告セグメント計（千円）	25,385,306	7.3
その他（千円）	172,899	1.2
合計（千円）	25,558,205	7.2

（注）1．金額は、セグメント間取引高相殺消去前の数値によっております。

2．上記金額には、消費税等は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

アベノミクスによる金融緩和は、円安と株高という成果をもたらし、消費増税後の低迷期はありましたが、わが国経済は緩やかに持ち直しつつあるように思われます。しかしながら、財政・金融というマクロ政策は経済の安定化には必要であるものの、構造改革があってこそ長期的な成長をもたらすものであると思われます。このような意味合いにおいては「民間投資を喚起する成長戦略」というアベノミクス第三の矢の具現化がわが国経済にとって重要な課題となっております。

不動産業におきましても、ビル賃貸事業は首都圏では稼働率や賃料水準は市況回復の動きが広がりつつありますが、今後の実態経済成長の動向、企業業績の改善状況が重要であり、また、環境性能の更なる向上も重要な課題といえます。

分譲マンション市場は、低金利の住宅ローン、住宅市場活性化策が施されている状況下では購買力の大きな悪化は見込まれないものと思われます。しかしながら、労務費の上昇等による建設コストの増加もあり事業採算の低下が予想されます。

昨年に続き、今年の春闘における大企業を中心とした賃金のベースアップは消費マインドの向上をもたらし、日本経済のデフレ脱却という期待感はあるものの、取り巻く環境は混沌とした状況にあり常に高いリスク感覚が必要となっております。

このような状況下、当社および当社グループは、様々な外部環境の変化を見極めながら柔軟に対応しつつ、持続的成長の実現に向けて更なる事業基盤の拡大と財務基盤の確保に全社一丸となって取り組む所存であります。

4【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

本項については、将来に関する事項が含まれておりますが、当該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。

(1) 経済・経営環境の悪化

当社グループが行う不動産の賃貸、住宅事業、仲介事業および有料老人ホーム事業等は、地価動向、賃料市況、金利動向、企業業績、雇用環境等の影響を受けやすいことから、今後経済情勢が悪化する場合には、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。当社グループは、東京都・埼玉県を中心に事業展開しているため、首都圏の景気動向は特に重要であります。

(2) 不動産市況の悪化

経済情勢の悪化、大幅な金利上昇、金融の収縮、信用不安、物件の新規大量供給等により不動産市況が悪化する場合には、ビル空室率の上昇、ビル賃料の下落、住宅販売プロジェクトの長期化、住宅販売価格の下落、仲介業務の縮小等が発生し、当社グループの業績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

特に主力事業であるビル賃貸事業は、賃料市況、企業業績等の影響を受けやすく、また不動産販売事業は地価変動等の影響を受けやすく、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 金利上昇

当社グループでは、設備資金やプロジェクト（住宅・開発）事業資金を自己資金や預り保証金・敷金、社債、借入金で調達しており、当連結会計年度末の借入金依存度（有利子負債÷総資産）は61.4%となっております。金利変動リスクについては制御に努めておりますが、想定を超える金利上昇が発生する場合等には、当社グループの支払利息が増加するだけでなく、ローン金利の上昇等により住宅購入客の意欲が減退し、物件販売の減少により当社グループの業績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 法制や税制変更

当社グループの事業は、「宅地建物取引業法」、「建築基準法」ほか多くの法規制、税制に従って運営されており、将来において当社グループ事業に関連する法制、税制等の変更または制定がなされた場合、新たな義務の発生、費用負担の増加、権利の制限等が発生する可能性があり、当社グループの事業展開、業績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

特に不動産関連税制の変更がなされた場合には、事業用地取得費用の増加等、事業コストが増加するほか住宅購入客の意欲減退に繋がることもあり、当社グループの事業展開や業績に影響を及ぼし、また保有資産価値の低下に繋がる可能性があります。

(5) 資産価格変動による影響

当社グループが保有する資産について、資産価格の著しい下落または収益性の低下等が認識された場合には、会計基準に基づく減損処理等により、当社グループの業績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 自然災害、人災等

大規模な地震、風水害等の自然災害、突発的事故、火災、暴動、テロ等の人的災害が発生した場合には、当社グループが保有する不動産、設備等が毀損、滅失または劣化する等により、当社グループの事業展開、業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 個人情報の漏洩

当社グループにおいては、多数の個人情報を取扱い、保有しております。これらの個人情報に関する管理・保管については「個人情報の保護に関する法律」をはじめとする関係諸法令を遵守すると共に、規程の整備、役職員の教育・啓蒙を行う等、万全な体制整備に注力しております。しかしながら、不測の事態により個人情報が外部に漏洩した場合には、社会的信用の失墜等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) ビル賃貸事業について

賃貸ビル偏在リスク

賃貸用ビルは東京都・埼玉県の両エリアに集中して立地しており、同エリアにおける大規模地震その他の災害の発生および稼働率の低下、賃料水準の下落等、ビル賃貸市場における収益環境の変化が当社グループの業績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また総資産に大きな割合を占める資産ほど、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等が生じた場合には、当社グループの業績、財政状態に大きな影響を及ぼす可能性があります。

賃貸ビルの建替え費用発生

当社グループでは、保有ビルの資産価値・競争力維持の観点から長期修繕計画等に基づき、計画的な修繕・メンテナンス・設備更新工事等を実施し、安全・快適なオフィス環境の提供に努めておりますが、競争力向上の観点から戦略的にビルの建替えを図ることも想定されます。その際、一時的な費用、除却損の発生および建替え期間中に賃料が計上できない等の可能性があり、そのような状況に至った場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 住宅事業について

瑕疵担保責任に係るリスク

宅地造成工事および建物新築工事においては、当社グループの基準により十分な技術を有する外部業者等に工事を発注すると共に、当社グループ内において、設計・施工の各段階において複数回のチェックを行う等、建築基準法を遵守する万全の体制を整備しております。しかしながら、設計・施工上の瑕疵に起因して、売主としての当社グループの責任が問われる等、不測の事態が発生した場合には、補修工事や補償費などの負担が発生し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、工事発注先業者の業況、財務状況等が悪化し、当該業者が負うべき瑕疵担保責任が履行されないような場合には、同様に当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

引渡時期による業績変動

住宅事業においては、お客様への物件引渡時に売上を計上しておりますが、事業の途上において、販売計画の変更や自然災害その他の事由により工期の遅延等が発生し、引渡時期に変更が生じた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

マンションの販売および共同事業について

当社グループは、マンションの販売において、一部の物件を除き、他社と販売委託契約を締結し、販売を委託しております。また、大型のマンションプロジェクトの場合は、他社との共同事業契約に基づき、企画段階から販売に至るまでの共同事業を行う場合が多い状況であります。従いまして、販売委託契約または共同事業契約による事業は、当社グループの人件費などの抑制につながる一方、他社の状況、意向によって契約が締結できなかった場合には、当社グループの業績は影響を受ける可能性があります。

建築費用の高騰について

住宅事業にかかる資材価格や労務費が高騰することで、建築費用が上昇し、これを販売価格に転嫁することで、顧客の購入意欲が減退し、販売が長期化するなどした場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

事業用地等の仕入について

当社グループでは、住宅事業用地の情報につきましては、金融機関、不動産業者、または共同事業先等から入手しております。用地仕入に際しては、事業用地の用途、立地条件、周辺環境、権利関係、建物建築に関する規制および仕入価格等について事前に調査および分析を行い、その結果を踏まえたうえで仕入れております。特に、仕入価格につきましては、立地条件および周辺環境の視察を行い、その妥当性を吟味し、慎重に選別したうえで仕入を決定しております。

当社グループは、事業用地として希少性の高い東京都・埼玉県を中心に事業展開しており、同業他社との競合等により事業用地の仕入が想定どおりにできない事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 有料老人ホームおよびシニアマンション事業について

当社グループは、有料老人ホーム・シニアマンション事業として「グリーンフォレストビレッジ」を運営しております。現在、グループ会社のグリーンフォレストケア株式会社が当社の委託に基づく「グリーンフォレストビレッジ」の施設運営に関する業務および介護・看護に関する業務を担っております。

当社グループによる本事業については、今後入居者数が増加することによって安定した事業となる計画ですが、事業が軌道に乗るまでの期間が想定以上にかかるなどの事態が生じた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) りそなグループ（株式会社りそなホールディングスおよび同社の連結子会社）との関係について

当社の前身は、昭和25年11月に株式会社埼玉銀行（現株式会社りそな銀行）の店舗ビルの管理および賃貸を行うことを目的に、同行の出資により設立された株式会社八重洲口ビルディングであります。現在、りそなグループは当社グループ各社の株式を保有しておらず、当社グループの経営は、りそなグループから独立しておりますが、設立時の経緯から、現時点において、りそなグループは当社グループの主要な取引先となっております。

当社グループは、今後もりそなグループと安定的な取引を継続していく方針であります。りそなグループの事業政策および取引方針の変更等により、同社グループとの関係に変化が生じた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績およびキャッシュ・フローの状況の分析】

財政状態および経営成績の分析の記載事項における予想等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。

(1) 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末の総資産は119,261百万円となり、前連結会計年度末と比べ5,735百万円の増加となりました。流動資産は、前連結会計年度末と比べ3,163百万円減少し17,079百万円となりました。これは「現金及び預金」が2,738百万円増加したものの「営業未収入金」および「販売用不動産」が5,105百万円減少したことが主な要因となっております。また、固定資産は、前連結会計年度末と比べ8,898百万円増加し102,181百万円となりました。これは有形固定資産が2,881百万円増加したことと「投資有価証券」の5,905百万円増加等により投資その他の資産が6,032百万円増加したことが主な要因となっております。

(負債)

当連結会計年度末の負債は、長期借入金が増加したものの短期借入金の増加や社債およびコマーシャル・ペーパーの発行等により前連結会計年度末と比べ1,423百万円増加し89,667百万円となりました。

当社グループの総資産における有利子負債残高の割合等は以下のとおりであります。

	平成26年3月期	平成27年3月期
	百万円	百万円
総資産額	113,526	119,261
有利子負債額	70,518	73,193
有利子負債÷総資産額	62.1%	61.4%

(注) 有利子負債は連結貸借対照表に計上された負債のうち、利息を支払っているすべての負債の合計額を記載しております。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産は29,594百万円となり、前連結会計年度末と比べ4,311百万円増加いたしました。これは当期純利益1,808百万円、剰余金の配当187百万円、その他有価証券評価差額金および土地再評価差額金の増加3,518百万円等によるものです。

(2) 経営成績の分析

(営業収益)

当連結会計年度の営業収益は25,531百万円となり、前連結会計年度に比べ1,714百万円の増収となりました。これはビル賃貸事業において売却および建替え準備などで営業収益の減少が337百万円、また不動産営業事業において大型の開発事業が終了したことで営業収益の減少が1,242百万円あったものの、住宅事業においてファミリータイプのマンションが都内4か所、埼玉県内3か所で大型物件も含め完売になったことなどから営業収益が3,432百万円増加したこと等が主な要因となっております。

(営業利益・経常利益)

当連結会計年度の営業利益は4,326百万円となり、前連結会計年度に比べ641百万円の減益となりました。これは、住宅事業の営業利益が1,060百万円増加したものの不動産営業事業の営業利益が1,246百万円減少したこと等によるものです。

当連結会計年度の経常利益は3,302百万円となり、前連結会計年度と比べ554百万円の減益となりました。

(特別損益)

当連結会計年度の特別利益は2百万円となり、特別損失は434百万円となりました。これは減損損失および固定資産除却損等によるものであります。

以上の結果、当期純利益は1,808百万円と前連結会計年度に比べ278百万円の減少となり、1株当たり当期純利益は、前連結会計年度に比べ22.26円減少し144.49円となりました。

(3) キャッシュ・フローの分析

	平成26年3月期	平成27年3月期
	百万円	百万円
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,357	8,010
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,948	7,478
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,164	2,295
現金および現金同等物の期末残高	2,469	5,297

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、営業活動による収入が8,010百万円、有形固定資産の取得等の投資活動による支出が7,478百万円、借入れ等の財務活動による収入が2,295百万円あったことにより、前連結会計年度に比べ2,827百万円増加し、5,297百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において営業活動による資金の増加は8,010百万円（前連結会計年度は2,357百万円増加）となりました。これは税金等調整前当期純利益2,870百万円に加え、減価償却費1,504百万円、売上債権の減少3,784百万円、たな卸資産の減少1,319百万円等の資金増加要因があったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において投資活動による資金の減少は7,478百万円（前連結会計年度は2,948百万円減少）となりました。これは有形および無形固定資産取得による支出4,518百万円、投資有価証券取得による支出3,281百万円等の資金減少要因があったことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において財務活動による資金の増加は2,295百万円（前連結会計年度は9,164百万円減少）となりました。これは借入金の返済による支出21,920百万円、社債およびコマーシャル・ペーパーの償還による支出11,380百万円等があったものの借入による収入20,050百万円、社債およびコマーシャル・ペーパーの発行による収入16,000百万円等があったことによるものであります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループでは、当連結会計年度において、総額で4,597,173千円の設備投資を実施いたしました。投資の主なものは「駐車場事業」における東心斎橋立体駐車場の取得3,558,251千円であります。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

名称または区分	所在地	セグメントの名称	用途	構造	建物延面積	土地面積	帳簿価額(千円)				建築年月
					(㎡)		建物及び構築物	(注)1 土地等	(注)2 その他	合計	
八重洲口大栄ビル	東京都中央区	ビル賃貸	貸事務所および店舗	鉄骨・鉄筋鉄筋コンクリート造 地上12階 地下2階	10,479	906	3,432,483	5,373,104	102,706	8,908,294	平成22年9月
日本橋大栄ビル	東京都中央区	ビル賃貸	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上13階 地下2階	7,896	808	520,150	4,786,052	560	5,306,762	平成21年1月購入
渋谷東口ビル	東京都渋谷区	ビル賃貸	貸事務所および店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下5階	区分所有 6,051 共有持分 3,669	761 借地 535	574,269	3,440,655 借地権 329,649	766	4,345,340	昭和55年10月
浦和中央ビル	さいたま市浦和区	ビル賃貸	貸事務所および店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	13,866	3,028	1,848,806	4,531,348	969	6,381,125	平成22年8月購入
名古屋第二埼玉ビル	名古屋市 中村区	ビル賃貸	貸事務所および店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	区分所有 8,882	1,572	1,581,558	2,817,364	2,659	4,401,582	平成14年3月購入
四ツ橋グランスクエア	大阪市 西区	ビル賃貸	貸事務所および店舗	鉄骨・鉄筋鉄筋コンクリート造 地上11階 地下1階	8,997	1,060	1,881,444	1,183,874	23,812	3,089,131	平成23年7月購入
大栄パーク東心斎橋	大阪市 中央区	駐車場	駐車場	鉄骨造陸屋根 地上4階	4,929	2,210	587,271	2,964,457	3,938	3,555,668	平成27年3月購入
グリーンフォレストビレッジ(注)3	埼玉県 熊谷市	有料老人ホーム	老人ホーム	鉄筋コンクリート造 地上7階	23,286	41,519	3,884,130	1,990,948	24,254	5,899,333	平成19年11月購入 平成19年10月増築

- (注) 1. 帳簿価額の「土地等」は、土地および借地権の帳簿価額を記載しております。
 2. 帳簿価額の「その他」は、機械装置及び運搬具ならびにその他の帳簿価額の合計額を記載しております。
 3. グリーンフォレストビレッジについては、その一部をグリーンフォレストケア(株)に賃貸しております。
 4. 区分所有または共有持分の設備については、提出会社の持分のみを記載しております。

上記の他、提出会社が賃借している主要な転貸用建物は、次のとおりであります。

名称	所在地	セグメントの名称	用途	構造	延面積(㎡)
京橋TDビル	東京都中央区	ビル賃貸	貸事務所および店舗	鉄骨・鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階	4,499
銀座大栄ビル	東京都中央区	ビル賃貸	貸事務所および店舗	鉄筋コンクリート造 地上12階	3,849
秋葉原大栄ビル	東京都台東区	ビル賃貸	貸事務所	鉄骨・鉄筋コンクリート造 地上10階	7,031

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設

会社名	セグメント の名称	名称	所在地	設備の内容	投資予定額(千円)		資金調達 方法	着手及び完了予定	
					総額	既支払額		着手	完了
大栄不動産 株(当社)	ビル賃貸	(仮称) 秋葉原第二 大栄ビル	東京都 台東区	鉄骨造 地上10階 延床面積 3,121㎡	1,527,000	354,799	自己資金	平成26年 9月	平成28年 2月

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 重要な設備の除却等

重要な設備等の除却・売却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	41,561,111
計	41,561,111

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成27年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成27年6月25日)	上場金融商品取引所名 または登録認可金融商 品取引業協会名	内容
普通株式	12,921,111	12,921,111	-	単元株式数 1,000株
計	12,921,111	12,921,111	-	-

(注) 当社の株式を譲渡により取得するには、取締役会の承認を要する旨の定めを設けております。

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成16年3月31日 (注)	438,889	12,921,111	-	2,527,000	-	604

(注) 自己株式の消却

(6)【所有者別状況】

平成27年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)								単元未満 株式の状 況 (株)
	政府およ び地方公 共団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	-	4	1	74	-	-	32	111	-
所有株式数 (単元)	-	539	522	10,987	-	-	862	12,910	11,111
所有株式数の 割合(%)	-	4.18	4.04	85.10	-	-	6.68	100	-

(注) 自己株式402,467株は、「個人その他」に402単元および「単元未満株式の状況」に467株を含めて記載してあります。

(7) 【大株主の状況】

平成27年3月31日現在

氏名または名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
富士倉庫運輸株式会社	東京都江東区枝川1-10-22	1,113	8.61
蛇の目マシン工業株式会社	東京都八王子市狭間町1463	785	6.07
むさし証券株式会社	さいたま市大宮区桜木町4-333-13	522	4.03
大栄管理株式会社	さいたま市大宮区宮町4-129	517	4.00
サイボー株式会社	埼玉県川口市前川1-1-70	502	3.88
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	東京都新宿区西新宿1-26-1	500	3.86
戸田建設株式会社	東京都中央区京橋1-7-1	400	3.09
文化シャッター株式会社	東京都文京区西片1-17-3	350	2.70
東京海上日動火災保険株式会社	東京都千代田区丸の内1-2-1	341	2.64
不二サッシ株式会社	川崎市幸区鹿島田1-1-2	338	2.61
計	-	5,368	41.55

(注) 上記のほか、自己株式が402千株あります。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成27年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 402,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 12,508,000	12,508	-
単元未満株式	普通株式 11,111	-	1単元(1,000株) 未満の株式
発行済株式総数	12,921,111	-	-
総株主の議決権	-	12,508	-

【自己株式等】

平成27年3月31日現在

所有者の氏名または名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
大栄不動産株式会社	東京都中央区日本橋 室町1丁目1番8号	402,000	-	402,000	3.11
計	-	402,000	-	402,000	3.11

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議または取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況および保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行つた取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行つた取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行つた取得自己株式	-	-	-	-
その他 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	402,467	-	402,467	-

3【配当政策】

配当政策につきましては、企業体質強化や将来の事業展開のため内部留保の充実に努めるとともに、株主各位に対する長期的かつ安定的な利益還元を努めていくことを基本方針としております。

また、当社は期末に年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としており、剰余金の配当の決定機関は株主総会であります。

当期配当につきましては、上記基本方針を踏まえ、収益状況および今後の事業展開を総合的に勘案した結果、1株につき15円といたしました。

内部留保資金につきましては、主に財務体質の維持・強化および将来の事業展開に必要な投資資金として活用し、企業価値向上に努めてまいります。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
平成27年6月25日 定時株主総会決議	187,779	15

4【株価の推移】

非上場につき該当事項はありません。

5【役員 の 状 況】

男性10名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役社長 (代表取締役)		石村 等	昭和28年5月19日生	昭和51年4月 株式会社埼玉銀行(現株式会社りそな銀行) 入行 平成18年6月 株式会社りそな銀行代表取締役副社長 平成20年6月 同行シニアアドバイザー 平成21年6月 当社顧問 平成21年6月 当社取締役兼副社長執行役員ビル事業本部長・住宅事業部管掌 平成22年6月 当社代表取締役社長 平成26年6月 当社代表取締役社長兼社長執行役員(現任)	(注)3	20
取締役	ビル事業本部副本部長	渡邊 敦	昭和27年4月10日生	昭和51年4月 当社入社 平成13年6月 当社事業企画部業務開発グループ部長 平成14年6月 当社取締役兼執行役員事業開発部長 平成16年6月 当社取締役兼執行役員不動産運用本部副本部長・企画開発部長 平成17年4月 当社取締役兼執行役員不動産運用本部副本部長 平成19年6月 当社取締役兼常務執行役員不動産運用本部副本部長 平成21年6月 当社取締役兼常務執行役員ビル事業本部副本部長 平成24年6月 株式会社大栄建築事務所代表取締役社長(現任) 平成26年6月 当社取締役兼上席常務執行役員ビル事業本部副本部長(現任)	(注)3	13
取締役	管理本部長	栗岩 恭	昭和29年1月8日生	昭和51年4月 株式会社埼玉銀行(現株式会社りそな銀行) 入行 平成13年7月 株式会社あさひ銀行(現株式会社りそな銀行) 飯能支店長 平成15年1月 当社経営企画部部長 平成15年6月 当社経理部長 平成17年1月 当社企画財務部長 平成19年4月 当社執行役員企画財務部長 平成21年4月 当社執行役員管理本部副本部長兼企画財務部長 平成22年6月 当社常務執行役員管理本部副本部長兼企画財務部長 平成23年10月 当社常務執行役員管理本部副本部長 平成24年6月 当社取締役兼常務執行役員管理本部長 平成26年6月 当社取締役兼上席常務執行役員管理本部長(現任)	(注)3	15
取締役	不動産営業本部本部長補佐	関川 朋史	昭和32年11月28日生	昭和55年4月 株式会社埼玉銀行(現株式会社りそな銀行) 入行 平成25年4月 株式会社埼玉りそな銀行常務執行役員埼玉北地域営業本部長 平成27年4月 当社顧問 平成27年6月 当社取締役兼常務執行役員不動産営業本部本部長補佐(現任)	(注)3	-
取締役	総務部長	中嶋 弘之	昭和31年2月9日生	昭和54年4月 当社入社 平成16年6月 当社総務部長 平成19年4月 当社執行役員総務部長 平成19年6月 当社取締役兼執行役員総務部長 平成25年6月 当社取締役兼上席執行役員総務部長(現任)	(注)3	10

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役		緒方 右武	昭和19年1月18日生	昭和43年4月 警察庁入庁 平成1年8月 鹿児島県警察本部長 平成4年9月 警察庁刑事局刑事企画課長 平成6年7月 警察大学校特別捜査幹部研修所長 平成8年4月 広島県警察本部長 平成9年8月 中部管区警察局長 平成10年9月 警察共済組合本部常任理事 平成11年9月 株式会社整理回収機構専務取締役 平成20年9月 日本遊技機工業組合専務理事 平成27年6月 不二サッシ株式会社取締役(現任) 平成27年6月 当社取締役(現任)	(注)3	-
常勤監査役		星野 修一	昭和26年1月2日生	昭和49年4月 株式会社埼玉銀行(現株式会社りそな銀行)入行 平成11年7月 株式会社あさひ銀行(現株式会社りそな銀行)人事部付 平成15年2月 当社不動産営業第一部部长 平成18年4月 当社監査室長 平成22年6月 当社常勤監査役(現任)	(注)4	3
常勤監査役		小澤 幸夫	昭和29年10月19日生	昭和53年4月 富士倉庫運輸株式会社入社 平成22年6月 同社執行役員営業部長 平成24年2月 同社執行役員営業部長兼営業開発部長 平成24年6月 同社執行役員文書営業部長 平成25年6月 同社取締役執行役員文書営業部長 平成26年1月 同社取締役執行役員営業部長 平成27年6月 当社常勤監査役(現任)	(注)4	-
監査役		吉田 行雄	昭和21年5月13日生	昭和40年4月 札幌国税局入局 平成16年7月 横浜中税務署長 平成17年8月 税理士登録(税理士開業) 平成20年6月 当社監査役(現任) 平成20年6月 株式会社ダイナムホールディングス取締役 平成23年9月 株式会社ダイナムジャパンホールディングス取締役(現任)	(注)5	-
監査役		白田 憲司	昭和26年7月25日生	昭和50年4月 株式会社埼玉銀行(現株式会社りそな銀行)入行 平成15年6月 株式会社埼玉りそな銀行取締役兼執行役員 平成16年5月 日本光電工業株式会社入社 平成17年6月 同社取締役経理部長 平成20年6月 同社取締役専務執行役員 平成27年6月 A G S 株式会社監査役(現任) 平成27年6月 当社監査役(現任)	(注)4	-
計						61

(注)1. 取締役緒方右武は、社外取締役であります。

2. 常勤監査役小澤幸夫、監査役吉田行雄および監査役白田憲司は、社外監査役であります。

3. 平成27年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から平成29年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。

4. 平成27年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から平成31年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。

5. 平成24年6月28日開催の定時株主総会の終結の時から平成28年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。

6. 当社は、法令に定める監査役の数に欠ける場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数(千株)
有賀 文宣	昭和19年3月30日生	昭和38年4月 東京国税局入局 平成14年7月 日本橋税務署長(平成15年7月退職) 平成15年8月 税理士登録(税理士開業) 平成22年6月 当社補欠監査役(現任)	-

7. 当社では、取締役会の一層の活性化を促し、取締役会の意思決定・業務執行の監督機能と各事業部の業務執行機能を明確に区分し、経営効率の向上を図るために執行役員制度を導入しております。

執行役員は、以下のとおりであります。

代表取締役社長兼社長執行役員	石村 等
取締役兼上席常務執行役員ビル事業本部副本部長	渡邊 敦
取締役兼上席常務執行役員管理本部部長	栗岩 恭
取締役兼常務執行役員不動産営業本部部長補佐	関川 朋史
取締役兼上席執行役員総務部長	中嶋 弘之
上席常務執行役員グリーンフォレスト事業部担当	綱島 春夫
上席常務執行役員不動産営業本部部長	佐々木 茂
上席常務執行役員パーキング事業部担当	佐橋 広司
常務執行役員ビル事業本部部長	住田 守
常務執行役員住宅事業部担当	稲垣 武
常務執行役員経営管理部長	太田 孝
上席執行役員ビル事業本部副本部長	井上 弘司
執行役員不動産営業本部副本部長	若林 正男
執行役員企画財務部長	赤澤 秀之
執行役員不動産営業本部さいたま支店長	池田 剛
執行役員開発営業部長	中村 敏幸

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社は「良き企業市民」として社会の他の構成員と良好な関係を築き、社会から信用・信頼される企業として長期的に着実に企業価値を増大させることを目指し、積極的な事業展開を図っております。このためコンプライアンスを重視した健全な企業体質の強化、最適なコーポレート・ガバナンスの枠組みの確立が極めて重要と考えております。

会社の機関の内容および内部統制システムの整備状況等

(イ) 会社の機関の内容および監査役監査、内部監査の状況

(a) 取締役会

取締役6名(うち社外取締役1名)で構成され、経営に関する重要事項の審議、決定を行っております。定例取締役会は原則として月1回開催しており、監査役4名(常勤2名、非常勤2名)も出席し、「取締役会規程」に基づき厳正に運営されております。取締役会の決定に基づく業務執行は、「組織職制規程」、「職務権限規程」等に基づく職務分掌および職務権限に従って行われ、相互牽制が有効に機能する体制としております。なお、執行役員制度を導入しており、取締役会の決定に基づく業務執行機能を担う体制としております。

(b) その他の重要な会議

常勤の取締役、部門長の任にある執行役員等から構成される経営会議を原則として月2回開催し、取締役会の決定した基本方針に基づく総合的執行方針の確立、各部門の業務執行の統轄調整を担うことにより、経営機能を強化しております。

また、当社の経営方針および経営計画等を幹部に示達し、徹底を図るとともに部店間の業務上の連携の緊密化を図るために、取締役、執行役員および幹部社員から構成される営業会議を原則として毎年4月、10月に開催しております。

なお、上記会議には経営監視の観点から常勤監査役も出席しております。

(c) 監査役会

当社は監査役制度を採用しており、社外監査役3名を含む4名で監査役会を構成しており、経営の監視機能を担っております。各監査役は取締役会決議等における意思決定の状況および取締役会の監督義務の履行状況を監視し検証するとともに、会計監査人、社内監査部門との連携により、業務執行の適正確保、リスク管理の強化、会社情報の信頼性確保の状況等を監視検証し、もって経営の透明性および健全性の確保に努めております。なお、必要に応じて監査役補助者を監査役会の同意のもとに任命する体制としております。

(d) 内部監査部門

執行部門から独立した社長直属の監査室(人員2名)が業務監査を実施し、監査役と連携しながら、必要に応じて適正な業務運営を確保するための助言・指導を行う体制をとっております。

なお、業務執行上疑義を生じた点については、適宜、弁護士・会計士等外部の専門家に助言・指導を仰いでおります。

(c) 情報管理体制

取締役の職務執行に係る情報については、「文書取扱保存規程」に基づき適切かつ確実に検索性を有する状態で保存・管理しており、情報の管理についても、「情報セキュリティ基本方針」および「個人情報保護方針」等に基づき適切に管理する体制としております。

(八) 会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士の氏名、所属する監査法人名および継続監査年数

公認会計士の氏名等		所属する監査法人名
指定有限責任社員	松本 正一郎	新日本有限責任監査法人
業務執行社員	谷口 公一	

(注) 1. 継続監査年数については、全員7年以内であるため、記載を省略しております。

2. 同監査法人はすでに自主的に業務執行社員について、当社の会計監査に一定期間を超えて関与することのないよう措置をとっております。

監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 6名 その他 5名

(二) 社外取締役および社外監査役との関係

当社の社外取締役である緒方右武、ならびに社外監査役である小澤幸夫、吉田行雄および白田憲司は、当社との間に人的関係、資本的関係または取引関係その他の利害関係はありません。

なお、当社は、会社法第427条第1項に基づき、社外取締役および社外監査役との間で、会社法第423条第1項に定める損害賠償責任を法令が規定する額に限定する契約を締結しております。

会社のコーポレート・ガバナンスの充実に向けた取組みの最近1年間における実施状況

当事業年度において、取締役会を17回、経営会議を21回開催し、重要な業務執行の決定および経営の重要事項について審議いたしました。「リスク管理規程」に基づきリスク管理委員会を4回開催いたしました。監査役会は14回開催され、監査の方針・監査計画等に基づき監査を実施し、監査室は社内各部署および子会社の業務監査を実施いたしました。

役員報酬の内容

当社の平成27年3月期における取締役および監査役に対する役員報酬は以下のとおりであります。

取締役に対する報酬	149,222 千円	(平成27年3月期においては社外取締役はおりません)
監査役に対する報酬	31,760 千円	(うち社外監査役 16,350千円)
合計	180,982 千円	

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

取締役の定数

当社の取締役は3名以上とする旨を定款で定めております。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	31,500	511	31,500	2,020
連結子会社	-	-	-	-
計	31,500	511	31,500	2,020

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

会計監査人が主催するセミナーの受講、社内研修への講師派遣

(当連結会計年度)

公募普通社債発行に伴うコンフォートレター作成業務、および会計監査人主催のセミナー受講

【監査報酬の決定方針】

該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表および財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成26年4月1日から平成27年3月31日まで)の連結財務諸表および事業年度(平成26年4月1日から平成27年3月31日まで)の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握するため、財務、経理等の研究、調査および普及を行う研究団体に加入し、機関紙の購読、講習会の受講などにより、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠した財務報告を作成できる体制の整備に努めております。

また、新日本有限責任監査法人が主催する講演会およびセミナーに参加しております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 3,712,748	2 6,451,713
営業未収入金	4,209,421	424,521
販売用不動産	9,223,871	7,903,544
仕掛販売用不動産	1,721,512	1,550,455
前払費用	895,046	546,747
繰延税金資産	124,787	139,571
その他	360,151	63,484
貸倒引当金	4,333	143
流動資産合計	20,243,205	17,079,895
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	44,078,398	43,348,872
減価償却累計額	17,601,213	17,373,776
建物及び構築物(純額)	2 26,477,185	2 25,975,096
機械装置及び運搬具	836,598	706,623
減価償却累計額	629,160	530,307
機械装置及び運搬具(純額)	2 207,438	2 176,315
土地	2, 3 49,582,030	2, 3 52,579,863
建設仮勘定	-	400,916
その他	967,652	1,000,293
減価償却累計額	536,123	553,201
その他(純額)	431,528	447,092
有形固定資産合計	76,698,183	79,579,284
無形固定資産		
借地権	1,676,749	1,676,749
その他	88,117	72,694
無形固定資産合計	1,764,867	1,749,443
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 12,022,366	1, 2 17,928,297
長期貸付金	7,436	6,198
長期預け金	798,573	798,573
敷金	666,672	652,499
繰延税金資産	841,453	846,706
退職給付に係る資産	114,766	199,065
その他	2 383,512	2 436,363
貸倒引当金	14,700	14,700
投資その他の資産合計	14,820,079	20,853,004
固定資産合計	93,283,130	102,181,731
資産合計	113,526,336	119,261,627

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2 6,100,000	2 12,000,000
コマーシャル・ペーパー	-	2,497,965
1年内返済予定の長期借入金	2 15,101,132	2 16,820,884
1年内償還予定の社債	2 2,880,000	2 500,000
1年内返還予定の預り敷金保証金	2 456,579	2 756,917
未払金	2 2,269,588	2 948,502
未払費用	175,014	139,361
未払法人税等	3,211	354,760
前受金	2 1,865,118	2 1,193,604
預り金	134,319	120,753
賞与引当金	214,435	192,031
その他	10,780	54,685
流動負債合計	29,210,181	35,579,465
固定負債		
社債	2 1,700,000	2 6,200,000
長期借入金	2 44,599,324	2 35,109,139
長期預り敷金保証金	2 7,233,890	2 6,463,349
繰延税金負債	1,121,868	1,947,328
再評価に係る繰延税金負債	3 3,326,657	3 3,345,282
役員退職慰労引当金	339,138	358,953
退職給付に係る負債	355,034	345,198
資産除去債務	220,930	229,501
その他	2 136,843	2 89,372
固定負債合計	59,033,686	54,088,127
負債合計	88,243,867	89,667,592
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,527,000	2,527,000
資本剰余金	1,109	1,109
利益剰余金	17,393,315	18,172,695
自己株式	347,047	347,047
株主資本合計	19,574,377	20,353,756
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,670,669	4,892,961
繰延ヘッジ損益	46,197	32,856
土地再評価差額金	3 3,083,619	3 4,380,173
その他の包括利益累計額合計	5,708,091	9,240,277
純資産合計	25,282,469	29,594,034
負債純資産合計	113,526,336	119,261,627

【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：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業収益	23,816,668	25,531,352
営業原価	¹ 16,455,978	18,645,671
営業総利益	7,360,690	6,885,680
販売費及び一般管理費	² 2,392,715	² 2,559,082
営業利益	4,967,975	4,326,598
営業外収益		
受取利息	21,048	2,881
受取配当金	144,904	177,856
持分法による投資利益	20,614	-
その他	24,067	33,236
営業外収益合計	210,635	213,974
営業外費用		
支払利息	1,124,152	946,154
持分法による投資損失	-	749
その他	197,325	291,281
営業外費用合計	1,321,478	1,238,186
経常利益	3,857,132	3,302,387
特別利益		
投資有価証券売却益	29,539	2,574
特別利益合計	29,539	2,574
特別損失		
固定資産売却損	³ 501,568	-
減損損失	⁴ 670,133	⁴ 31,705
固定資産除却損	8,714	370,333
その他	35,249	32,037
特別損失合計	1,215,666	434,076
税金等調整前当期純利益	2,671,005	2,870,885
法人税、住民税及び事業税	231,937	507,662
法人税等調整額	351,606	554,348
法人税等合計	583,544	1,062,010
少数株主損益調整前当期純利益	2,087,461	1,808,874
当期純利益	2,087,461	1,808,874

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	2,087,461	1,808,874
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	682,537	2,222,291
繰延ヘッジ損益	7,457	13,340
土地再評価差額金	18,244	454,838
その他の包括利益合計	1,708,239	1,269,471
包括利益	2,795,701	4,499,345
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,795,701	4,499,345
少数株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：千円)

	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	2,527,000	1,109	17,379,023	347,047	19,560,084
当期変動額					
剰余金の配当			187,779		187,779
当期純利益			2,087,461		2,087,461
土地再評価差額金の取崩			1,885,389		1,885,389
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	14,292	-	14,292
当期末残高	2,527,000	1,109	17,393,315	347,047	19,574,377

	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	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	1,988,132	53,654	1,179,985	3,114,462	22,674,547
当期変動額					
剰余金の配当					187,779
当期純利益					2,087,461
土地再評価差額金の取崩					1,885,389
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	682,537	7,457	1,903,634	2,593,629	2,593,629
当期変動額合計	682,537	7,457	1,903,634	2,593,629	2,607,921
当期末残高	2,670,669	46,197	3,083,619	5,708,091	25,282,469

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

(単位：千円)

	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	2,527,000	1,109	17,393,315	347,047	19,574,377
当期変動額					
剰余金の配当			187,779		187,779
当期純利益			1,808,874		1,808,874
土地再評価差額金の取崩			841,714		841,714
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	779,379	-	779,379
当期末残高	2,527,000	1,109	18,172,695	347,047	20,353,756

	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	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	2,670,669	46,197	3,083,619	5,708,091	25,282,469
当期変動額					
剰余金の配当					187,779
当期純利益					1,808,874
土地再評価差額金の取崩					841,714
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,222,291	13,340	1,296,553	3,532,185	3,532,185
当期変動額合計	2,222,291	13,340	1,296,553	3,532,185	4,311,565
当期末残高	4,892,961	32,856	4,380,173	9,240,277	29,594,034

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
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	2,671,005	2,870,885
減価償却費	1,327,898	1,504,694
貸倒引当金の増減額（は減少）	4,050	4,190
賞与引当金の増減額（は減少）	37,778	22,404
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	75,388	19,815
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	22,097	9,835
受取利息及び受取配当金	165,953	180,738
支払利息	1,124,152	946,154
持分法による投資損益（は益）	20,614	749
有形及び無形固定資産除却損	25,412	380,312
有形及び無形固定資産売却損益（は益）	501,568	-
減損損失	670,133	31,705
投資有価証券売却損益（は益）	29,539	2,574
売上債権の増減額（は増加）	3,524,061	3,784,900
たな卸資産の増減額（は増加）	860,938	1,319,443
仕掛販売用不動産の増減額（は増加）	259,828	171,056
仕入債務の増減額（は減少）	229,550	-
その他の資産・負債の増減額	1,425,868	1,790,443
その他の固定負債の増減額（は減少）	494,151	470,202
その他	153,109	230,548
小計	4,175,703	8,779,876
利息及び配当金の受取額	160,620	180,862
利息の支払額	1,116,356	961,363
法人税等の支払額又は還付額（は支払）	862,218	11,069
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,357,749	8,010,445

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
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	67,000	58,000
定期預金の払戻による収入	254,000	152,000
有形及び無形固定資産の取得による支出	5,194,628	4,518,869
有形及び無形固定資産の売却による収入	1,433,277	-
有形固定資産の除却による支出	38,518	6,461
投資有価証券の取得による支出	1,136,667	3,281,476
投資有価証券の売却による収入	70,100	14,067
貸付けによる支出	-	20,000
貸付金の回収による収入	1,711,194	1,237
その他の支出	88,327	73,018
その他の収入	107,790	311,779
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,948,778	7,478,741
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,100,000	12,100,000
短期借入金の返済による支出	10,195,000	6,200,000
長期借入れによる収入	16,460,000	7,950,000
長期借入金の返済による支出	16,951,602	15,720,432
社債の発行による収入	-	5,000,000
社債の償還による支出	1,240,000	2,880,000
コマーシャル・ペーパーの発行による収入	8,800,000	11,000,000
コマーシャル・ペーパーの償還による支出	8,800,000	8,500,000
配当金の支払額	187,778	187,778
その他	149,640	266,406
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,164,021	2,295,381
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	9,755,050	2,827,085
現金及び現金同等物の期首残高	12,224,974	2,469,923
現金及び現金同等物の期末残高	1 2,469,923	1 5,297,009

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

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 2社
連結子会社の名称
 (株)大栄建築事務所
 グリーンフォレストケア(株)
 - (2) 開示対象特別目的会社
開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要および開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。
2. 持分法の適用に関する事項
 - (1) 持分法適用の関連会社数 1社
会社名
 東松山葛袋開発(株)
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および評価方法
 - イ 有価証券
 - (イ) 満期保有目的の債券
償却原価法(定額法)
 - (ロ) その他有価証券
時価のあるもの
 決算期末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
 なお、投資事業有限責任組合およびこれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算報告書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。
 - ロ たな卸資産
 - (イ) 販売用不動産および仕掛販売用不動産
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
 - イ 有形固定資産(リース資産を除く)
定額法を採用しております。
なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。
 建物及び構築物 7～50年
 - ロ 無形固定資産(リース資産を除く)
定額法を採用しております。
 - ハ リース資産
 - (イ) 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。

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

売掛債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等の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。

ロ 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与に備えるため、支給見込額のうち期間対応分を計上しております。

ハ 役員退職慰労引当金

役員（執行役員を含む）の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を引当計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債およ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および直近の年金財政計算上の数理債務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) 重要なヘッジ会計の方法

イ ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。ただし、金利スワップ取引について特例処理の条件を満たしている場合には特例処理を採用しております。

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ取引

ヘッジ対象...社債および借入金

ハ ヘッジ方針

金利リスクの低減および金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

ニ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。

ただし、特例処理によっている金利スワップ取引については、有効性の評価を省略しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金およ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スクしか負わない取得日から3か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

イ 消費税等の会計処理

消費税および地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用としております。

（表示方法の変更）

（連結損益計算書）

前連結会計年度において、「特別損失」の「その他」に含めていた「固定資産除却損」は、特別損失の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「特別損失」の「その他」に表示していた43,964千円は、「固定資産除却損」8,714千円、「その他」35,249千円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社および関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
投資有価証券	7,963千円	7,213千円

2 担保資産および担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
現金及び預金	800,000千円	720,000千円
建物及び構築物	22,031,742	21,369,618
機械装置及び運搬具	196,452	169,205
土地	42,635,886	42,614,693
投資有価証券	4,136,419	5,438,290
計	69,800,500	70,311,807

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
短期借入金	6,100,000千円	12,000,000千円
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	44,358,957	38,540,824
長期預り敷金保証金 (1年内返還予定の預り敷金保証金を含む)	1,958	936
その他(固定負債) (1年内支払予定を含む)	136,568	64,659
社債に対する銀行保証	4,580,000	3,700,000
前受金に対する銀行保証	298,000	255,306
計	55,475,485	54,561,727

なお、信用保証会社に対する手付金保証のため、次の資産を担保に供しております。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
差入保証金	40,000千円	40,000千円

3 当社は土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

- ・再評価の方法...土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第1号に定める「地価公示法」の規定により公示された価格に合理的な調整を行って算定したほか、同条第3号に定める土地課税台帳または土地補充課税台帳に登録されている価格に合理的な調整を行って算出しております。
- ・再評価を行った年月日...平成14年3月31日

(連結損益計算書関係)

1 収益性の低下に伴うたな卸資産評価損が次のとおり含まれております。

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
	3,109千円	- 千円

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目および金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
役員報酬	234,531千円	219,042千円
給与・手当・賞与	435,149	426,185
貸倒引当金繰入額	4,050	1,831
賞与引当金繰入額	45,529	41,238
退職給付費用	22,567	4,351
役員退職慰労引当金繰入額	64,888	57,915
福利費	120,112	113,027
支払手数料	384,420	447,256
広告宣伝費	536,582	625,593
減価償却費	35,320	42,736
租税公課	225,919	293,334

3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
土地	500,046千円	- 千円
機械装置及び運搬具	1,521	-
計	501,568	-

4 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

場所	主な用途	種類	減損損失(千円)
東京都台東区	賃貸用ビル用地	土地	665,269
さいたま市大宮区他2件	賃貸用駐車場	構築物、工具、器具及び備品	4,863

(グループ化の方法)

他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位として、各賃貸用ビルに係る固定資産および賃貸用駐車場毎に設置されている固定資産をグループ化しております。

(減損損失を認識するに至った経緯)

上記資産グループのうち賃貸用ビル用地については、用途の変更に伴い資産から得られるキャッシュ・フローが帳簿価額を下回るため、また賃貸用駐車場については、営業キャッシュ・フローのマイナスが継続して見込まれるため、当該資産グループの固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額670,133千円を減損損失として特別損失に計上いたしました。

その内訳は、土地665,269千円、構築物369千円、工具、器具及び備品4,493千円であります。

(回収可能価額の算定方法)

上記資産グループのうち賃貸用ビル用地については、回収可能価額を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を使用しております。また賃貸用駐車場については、回収可能価額を使用価値により測定しており、割引前将来キャッシュ・フローがマイナスであるため回収可能価額を零と算定しております。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

場所	主な用途	種類	減損損失（千円）
東京都中央区	賃貸用ビル用地	土地	21,193
東京都新宿区他5件	賃貸用駐車場	構築物、工具、器具及び備品	10,511

（グループ化の方法）

他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位として、各賃貸用ビルに係る固定資産および賃貸用駐車場毎に設置されている固定資産をグループ化しております。

（減損損失を認識するに至った経緯）

上記資産グループのうち賃貸用ビル用地については、建物の除却に伴い資産から得られるキャッシュ・フローが帳簿価額を下回るため、また賃貸用駐車場については、営業キャッシュ・フローのマイナスが継続して見込まれるため、当該資産グループの固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額31,705千円を減損損失として特別損失に計上いたしました。

その内訳は、土地21,193千円、構築物2,097千円、工具、器具及び備品8,414千円であります。

（回収可能価額の算定方法）

上記資産グループのうち賃貸用ビル用地については、回収可能価額を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を使用しております。また賃貸用駐車場については、回収可能価額を使用価値により測定しており、割引前将来キャッシュ・フローがマイナスであるため回収可能価額を零と算定しております。

（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および税効果額

	前連結会計年度 （自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	1,160,759千円	2,936,307千円
組替調整額	29,650	-
税効果調整前	1,131,109	2,936,307
税効果額	448,571	714,015
その他有価証券評価差額金	682,537	2,222,291
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	11,652	23,864
組替調整額	-	-
税効果調整前	11,652	23,864
税効果額	4,194	10,524
繰延ヘッジ損益	7,457	13,340
土地再評価差額金：		
税効果額	18,244	454,838
その他の包括利益合計	708,239	2,690,471

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26年3月31日)

1. 発行済株式の種類および総数ならびに自己株式の種類および株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数(千株)	当連結会計年度増 加株式数(千株)	当連結会計年度減 少株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	12,921	-	-	12,921
合計	12,921	-	-	12,921
自己株式				
普通株式	402	-	-	402
合計	402	-	-	402

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 (千円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成25年6月27日 定時株主総会	普通株式	187,779	15	平成25年3月31日	平成25年6月28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 (千円)	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27日 定時株主総会	普通株式	187,779	利益剰余金	15	平成26年3月31日	平成26年6月30日

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

1. 発行済株式の種類および総数ならびに自己株式の種類および株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数（千株）	当連結会計年度増 加株式数（千株）	当連結会計年度減 少株式数（千株）	当連結会計年度末 株式数（千株）
発行済株式				
普通株式	12,921	-	-	12,921
合計	12,921	-	-	12,921
自己株式				
普通株式	402	-	-	402
合計	402	-	-	402

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 (千円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成26年6月27日 定時株主総会	普通株式	187,779	15	平成26年3月31日	平成26年6月30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 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年6月25日 定時株主総会	普通株式	187,779	利益剰余金	15	平成27年3月31日	平成27年6月26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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
現金及び預金勘定	3,712,748千円	6,451,713千円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,003,000	909,000
使途制限付信託預金	239,824	245,704
現金及び現金同等物	2,469,923	5,297,009

2 重要な非資金取引の内容

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

当連結会計年度において、販売用不動産8,360,921千円を有形固定資産に振替えております。

(リース取引関係)

ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引(借手側)

(1) リース資産の内容

ビル賃貸事業における有形固定資産(建物及び構築物)であります。

(2) リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

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、その内容は次のとおりであります。

1. 借手側

(1) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額および減損損失

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
支払リース料	5,852	
リース資産減損勘定の取崩額		
減価償却費相当額	5,852	

(2) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

2. 貸手側

(1) リース物件の取得価額、減価償却累計額、減損損失累計額および期末残高

(単位:千円)

	前連結会計年度(平成26年3月31日)		
	取得価額	減価償却累計額	期末残高
建物及び構築物	33,357	10,510	22,846

(単位:千円)

	当連結会計年度(平成27年3月31日)		
	取得価額	減価償却累計額	期末残高
建物及び構築物			

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
1年内	2,743	
1年超		
合計	2,743	

(3) 受取リース料、減価償却費および受取利息相当額

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
受取リース料	11,945	2,986
減価償却費	1,068	267
受取利息相当額	9,146	2,126

(4) 利息相当額の算定方法

リース料総額と見積残存価額の合計額からリース物件の購入価額を控除した額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

1. 借手側

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
未経過リース料		
1年内	1,224,726	1,224,726
1年超	4,851,719	5,980,465
合計	6,076,445	7,205,191

2. 貸手側

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
未経過リース料		
1年内	656,927	596,402
1年超	1,003,347	425,715
合計	1,660,274	1,022,118

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行等金融機関からの借入および社債の発行等により行っております。

デリバティブ取引については、金利変動リスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容およびそのリスクならびにリスク管理体制

営業未収入金に係る信用リスクについては、「リスク管理規程」に定められたリスク管理の基本方針に則り、入金管理を徹底するとともに回収懸念の早期把握に努め、リスクの低減を図っております。また、投資有価証券の主なものは株式であり、上場株式については市場価格の変動リスクに晒されていますが、各月末ごとに時価の把握を行い取締役会に報告するとともに、投資額について一定のガイドラインを設け、財務規律の堅持と適正なポートフォリオの維持を図っております。

社債および借入金の用途は事業資金であり、一部の社債および長期借入金の金利変動リスクに対しては金利スワップ取引により支払利息の固定化を実施しております。金利スワップ取引については、市場金利の変動によって生じる金利リスクと取引相手方に関わる信用リスクが存在しますが、その実行および管理は「金利ヘッジ取引およびリスク管理規程」および「職務権限規程」に従い企画財務部で行っております。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性評価の方法等については、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項 (5) 重要なヘッジ会計の方法」をご参照ください。

資金調達に係る流動性リスクについては、各部署からの資金収支予定報告に基づき、企画財務部が月次単位で資金繰計画を作成し経営会議に提出するとともに、充分な手許流動性を確保することにより、対応しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスク量を示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（(注)2.参照）。

前連結会計年度（平成26年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額（千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
(1) 現金及び預金	3,712,748	3,712,748	-
(2) 営業未収入金	4,209,421	4,209,421	-
(3) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	70,000	72,048	2,048
その他有価証券	8,425,367	8,425,367	-
資産計	16,417,537	16,419,586	2,048
(1) 短期借入金	6,100,000	6,100,000	-
(2) 社債 （1年内償還予定の社債を含む）	4,580,000	4,598,527	18,527
(3) 長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	59,700,457	59,975,655	275,197
(4) 長期預り敷金保証金 （1年内返還予定の預り敷金保証金を含む）	1,692,211	1,637,939	54,271
負債計	72,072,668	72,312,123	239,454
デリバティブ取引(*1)	72,183	72,183	-

(*1) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については ー で示しております。

当連結会計年度（平成27年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額（千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
(1) 現金及び預金	6,451,713	6,451,713	-
(2) 営業未収入金	424,521	424,521	-
(3) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	70,000	71,691	1,691
その他有価証券	11,358,350	11,358,350	-
資産計	18,304,585	18,306,277	1,691
(1) 短期借入金	12,000,000	12,000,000	-
(2) 社債 （1年内償還予定の社債を含む）	6,700,000	6,732,855	32,855
(3) 長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	51,930,024	52,143,664	213,640
(4) 長期預り敷金保証金 （1年内返還予定の預り敷金保証金を含む）	1,700,107	1,665,149	34,958
負債計	72,330,132	72,541,669	211,536
デリバティブ取引(*1)	48,318	48,318	-

(*1) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については ー で示しております。

(注) 1 . 金融商品の時価の算定方法ならびに有価証券およびデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

これらはそのほとんどが短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

投資有価証券の時価について、株式については取引所の価格によっており、また債券については、将来キャッシュ・フローの合計額を同様の債券を取得した場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております（注記事項「有価証券関係」参照）。

負 債

(1) 短期借入金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 社債（1年内償還予定の社債を含む）、(3) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）

これらのうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また当社の信用状態は資金調達後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。また固定金利によるものは、当該元利金の合計額を同様の資金調達において想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

変動金利による長期借入金の一部は金利スワップの特例処理の対象とされており（注記事項「デリバティブ取引関係」参照）、当該金利スワップと一体として処理される元利金の合計額を同様の借入において想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(4) 長期預り敷金保証金（1年内返還予定の預り敷金保証金を含む）

長期預り敷金保証金（1年内返還予定の預り敷金保証金を含む）の時価は、返還時期が確定しているものについて、将来キャッシュ・フローを残存期間および信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

(注) 2 . 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
非上場株式(*1)	1,582,634	1,727,867
優先出資証券(*1)	1,506,400	1,615,000
匿名組合出資(*1)	387,964	2,957,079
金銭信託(*1)	50,000	200,000
長期預り敷金保証金のうち返還時期が確定していないもの(*2)	5,998,258	5,520,159

(*1) 非上場株式、優先出資証券、匿名組合出資および金銭信託は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3) 投資有価証券 その他有価証券」には含めておりません。

(*2) 長期預り敷金保証金のうち返還時期が確定していないものは、残存期間を特定できず、将来キャッシュ・フローが発生する時期を見積ることができないため、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(4) 長期預り敷金保証金（1年内返還予定の預り敷金保証金を含む）」には含めておりません。

(注) 3 . 金銭債権および満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(平成26年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	3,640,922	57,000	-	-
営業未収入金	4,209,421	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	-	-	-
(2) 社債(*1)	-	70,000	-	-
その他有価証券のうち満期が あるもの				
(1) 債券	-	-	-	-
(2) その他	-	-	50,000	-
合計	7,850,344	127,000	50,000	-

(*1) 期限前償還条項付の社債については、期限前償還予定日にて記載しております。

当連結会計年度(平成27年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	6,421,761	16,000	-	-
営業未収入金	424,521	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	-	-	-
(2) 社債(*1)	-	70,000	-	-
その他有価証券のうち満期が あるもの				
(1) 債券	-	-	-	-
(2) その他	-	-	-	-
合計	6,846,282	86,000	-	-

(*1) 期限前償還条項付の社債については、期限前償還予定日にて記載しております。

(注) 4 . 社債、長期借入金およびその他有利子負債の連結決算日後の返済予定額
 前連結会計年度(平成26年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	6,100,000	-	-	-	-	-
社債	2,880,000	500,000	400,000	400,000	400,000	-
長期借入金	15,101,132	14,937,284	12,102,260	6,559,178	4,992,110	6,008,489
長期預り敷金保証金	1,021	936	-	-	-	-
合計	24,082,154	15,438,221	12,502,260	6,959,178	5,392,110	6,008,489

当連結会計年度(平成27年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	12,000,000	-	-	-	-	-
社債	500,000	400,000	5,400,000	400,000	-	-
長期借入金	16,820,884	13,685,860	8,100,178	6,442,110	1,532,774	5,348,214
長期預り敷金保証金	936	-	-	-	-	-
合計	29,321,821	14,085,860	13,500,178	6,842,110	1,532,774	5,348,214

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成26年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	70,000	72,048	2,048
	(3) その他	-	-	-
	小計	70,000	72,048	2,048
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		70,000	72,048	2,048

当連結会計年度(平成27年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	70,000	71,691	1,691
	(3) その他	-	-	-
	小計	70,000	71,691	1,691
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		70,000	71,691	1,691

2. その他有価証券

前連結会計年度（平成26年3月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額（千円）	取得原価（千円）	差額（千円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	7,618,944	3,270,920	4,348,024
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	7,618,944	3,270,920	4,348,024
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	806,422	968,958	162,536
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	806,422	968,958	162,536
	合計	8,425,367	4,239,879	4,185,488

（注）非上場株式（連結貸借対照表計上額1,574,671千円）、優先出資証券（連結貸借対照表計上額1,506,400千円）、匿名組合出資（連結貸借対照表計上額387,964千円）、および金銭信託（連結貸借対照表計上額50,000千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度（平成27年3月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額（千円）	取得原価（千円）	差額（千円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	10,629,546	3,483,854	7,145,692
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	10,629,546	3,483,854	7,145,692
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	728,804	752,701	23,897
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	728,804	752,701	23,897
	合計	11,358,350	4,236,555	7,121,795

（注）非上場株式（連結貸借対照表計上額1,720,654千円）、優先出資証券（連結貸借対照表計上額1,615,000千円）、匿名組合出資（連結貸借対照表計上額2,957,079千円）、および金銭信託（連結貸借対照表計上額200,000千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
(1) 株式	70,100	29,539	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	70,100	29,539	-

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
(1) 株式	14,067	2,574	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	14,067	2,574	-

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

前連結会計年度(平成26年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(平成27年3月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(平成26年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等の うち1年超 (千円)	時価 (千円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	社債および 長期借入金	7,670,000	6,780,000	72,183
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	24,172,500	17,092,500	(*)

(注) 時価の算定方法

取引金融機関から提示された評価額を時価としております。

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(平成27年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等の うち1年超 (千円)	時価 (千円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	社債および 長期借入金	6,780,000	5,890,000	48,318
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	22,320,700	13,957,100	(*)

(注) 時価の算定方法

取引金融機関から提示された評価額を時価としております。

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、退職一時金制度と確定給付企業年金制度を併用しております。また、一部の連結子会社は、退職一時金制度と確定拠出年金制度を併用しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債および資産の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
退職給付に係る負債および資産の期首残高(純額)	302,494千円	240,267千円
退職給付費用	34,368	13,374
退職給付の支払額	31,235	60,709
制度への拠出額	65,359	46,799
退職給付に係る負債および資産の期末残高(純額)	240,267	146,133

(2) 退職給付債務および年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債および退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	677,325千円	685,024千円
年金資産	792,091	884,089
	114,766	199,065
非積立型制度の退職給付債務	355,034	345,198
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	240,267	146,133
退職給付に係る負債	355,034	345,198
退職給付に係る資産	114,766	199,065
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	240,267	146,133

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度34,368千円 当連結会計年度13,374千円

3. 確定拠出制度

連結子会社の確定拠出制度への要拠出額 前連結会計年度438千円 当連結会計年度442千円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	87,966千円	72,343千円
退職給付に係る負債	86,387	47,057
役員退職慰労引当金	122,000	114,864
貸倒引当金	4,552	4,751
販売用不動産評価損	8,574	3,133
減損損失	749,211	538,903
投資有価証券評価損	101,815	90,502
資産除去債務	79,535	73,475
繰越欠損金	145,463	86,934
その他有価証券評価差額金	98,727	29,725
事業用土地の再評価差額	1,965,886	1,327,585
連結会社間内部利益消去	1,227,988	1,227,998
その他	319,808	393,812
繰延税金資産小計	4,997,918	4,011,088
評価性引当額	2,265,972	1,922,928
繰延税金資産合計	2,731,946	2,088,159
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,514,818	2,228,834
固定資産圧縮積立金	362,920	321,331
事業用土地の再評価差額	4,273,586	3,798,743
その他	62,905	45,583
繰延税金負債合計	6,214,231	6,394,493
繰延税金負債の純額	3,482,284	4,306,333

(注) 前連結会計年度および当連結会計年度における繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	124,787千円	139,571千円
固定資産 - 繰延税金資産	841,453	846,706
固定負債 - 繰延税金負債	1,121,868	1,947,328
固定負債 - 再評価に係る繰延税金負債	3,326,657	3,345,282

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
法定実効税率	38.0%	36.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.5	1.3
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.6	0.8
住民税均等割	0.3	0.3
繰延税金資産の評価性引当額の増減	16.5	0.3
連結調整	0.5	0.2
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.4	1.2
その他	0.8	1.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	21.8	37.0

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産および繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第9号）および「地方税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第2号）が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産および繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の36.0%（一部子会社は35.0%）から平成27年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については33.0%に、平成28年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については、32.0%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額（繰延税金資産の金額を控除した金額）は240,774千円減少し、法人税等調整額が35,737千円、その他有価証券評価差額金が278,445千円それぞれ増加し、繰延ヘッジ損益が1,932千円減少しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は419,271千円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。

（資産除去債務関係）

重要性が乏しいため記載を省略しております。

（賃貸等不動産関係）

当社グループでは、東京都、埼玉県およびその他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸用のオフィスビルや商業施設等を所有しております。なお、賃貸用のオフィスビルの一部については、当社および一部の連結子会社が使用しているため賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これらの賃貸等不動産および賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額および時価は、次のとおりであります。

（単位：千円）

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	58,711,254	68,335,724
期中増減額	9,624,469	3,167,542
期末残高	68,335,724	71,503,266
期末時価	86,515,517	88,368,740
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	2,253,168	2,226,524
期中増減額	26,644	37,322
期末残高	2,226,524	2,189,202
期末時価	3,649,169	2,904,969

- (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および減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得（4,172,367千円）および販売用不動産からの振替（8,209,168千円）であり、主な減少額は不動産売却（1,895,040千円）であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得（3,554,245千円）であります。
3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

また、賃貸等不動産および賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次のとおりであります。

（単位：千円）

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	6,271,572	6,638,996
賃貸費用	2,567,945	2,953,371
差額	3,703,626	3,685,625
その他（売却損益等）	1,194,941	475,137
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
賃貸収益	334,698	333,356
賃貸費用	197,896	224,652
差額	136,801	108,703
その他（売却損益等）	3,092	1,573

- (注) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供および経営管理として当社および一部の連結子会社が使用している部分も含まれるため、当該部分の賃貸収益は、計上されておられません。なお、当該不動産に係る費用（減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等）については、賃貸費用に含まれております。

(セグメント情報等)

【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、その構成単位に係る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およ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、東京都と埼玉県を主要地盤として、ビル賃貸事業、駐車場事業、住宅事業、不動産営業事業および有料老人ホーム事業等を営んでおります。

したがって、当社グループは、これらの事業に応じた各セグメントから構成されており、当連結会計年度においては、「ビル賃貸事業」、「駐車場事業」、「住宅事業」、「不動産営業事業」および「有料老人ホーム事業」を報告セグメントとしております。

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。

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営業収益または振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント						その他 (注)	合計
	ビル賃貸	駐車場	住宅	不動産営業	有料老人 ホーム	計		
営業収益								
外部顧客への 営業収益	9,293,443	2,867,221	8,340,147	2,339,690	808,261	23,648,763	167,905	23,816,668
セグメント間の 内部営業収益ま たは振替高	11,252	-	-	-	-	11,252	7,050	18,302
計	9,304,695	2,867,221	8,340,147	2,339,690	808,261	23,660,015	174,955	23,834,971
セグメント利益 または損失()	4,274,541	492,224	324,007	1,530,862	167,243	6,454,392	25,707	6,428,685
セグメント資産	74,617,151	4,677,039	12,673,114	32,087	6,403,336	98,402,729	568,147	98,970,876
その他の項目								
減価償却費	988,775	64,326	27	-	240,931	1,294,060	6	1,294,067
のれんの償却費	-	-	-	-	-	-	-	-
持分法適用会 社への投資額	-	-	-	7,963	-	7,963	-	7,963
有形固定資産 および無形固定 資産の増加額	3,198,147	1,926,513	-	-	2,061	5,126,722	-	5,126,722

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない設計・監理事業であります。

当連結会計年度（自平成26年4月1日 至平成27年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント						その他 (注)	合計
	ビル賃貸	駐車場	住宅	不動産営業	有料老人 ホーム	計		
営業収益								
外部顧客への 営業収益	8,955,743	2,653,569	11,772,422	1,097,637	894,727	25,374,100	157,251	25,531,352
セグメント間の 内部営業収益ま たは振替高	11,206	-	-	-	-	11,206	15,647	26,853
計	8,966,949	2,653,569	11,772,422	1,097,637	894,727	25,385,306	172,899	25,558,205
セグメント利益 または損失()	3,766,412	421,890	1,384,365	284,819	113,322	5,744,165	559	5,743,606
セグメント資産	75,403,491	6,724,189	10,086,424	23,165	6,206,576	98,443,847	399,069	98,842,916
その他の項目								
減価償却費	1,152,430	71,657	27	-	239,562	1,463,677	13	1,463,690
のれんの償却費	-	-	-	-	-	-	-	-
持分法適用会 社への投資額	-	-	-	7,213	-	7,213	-	7,213
有形固定資産 および無形固定 資産の増加額	933,971	3,668,082	-	-	462	4,602,516	645	4,603,161

（注）「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない設計・監理事業であります。

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および当該差額の内容（差異調整に関する事項）

（単位：千円）

営業収益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	23,660,015	25,385,306
「その他」の区分の営業収益	174,955	172,899
セグメント間取引消去	18,302	26,853
連結財務諸表の営業収益	23,816,668	25,531,352

（単位：千円）

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	6,454,392	5,744,165
「その他」の区分の利益	25,707	559
セグメント間取引消去	231	8,207
全社費用（注）	1,460,941	1,408,800
連結財務諸表の営業利益	4,967,975	4,326,598

（注）全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

（単位：千円）

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	98,402,729	98,443,847
「その他」の区分の資産	568,147	399,069
セグメント間消去	11,484	19,767
全社資産（注）	14,566,945	20,438,478
連結財務諸表の資産合計	113,526,336	119,261,627

（注）全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない本社資産であります。

(単位：千円)

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	1,294,060	1,463,677	6	13	33,831	41,003	1,327,898	1,504,694
有形固定資産および無形固定資産の増加額	5,126,722	4,602,516	-	645	65,336	1,988	5,192,058	4,601,173

(注)有形固定資産および無形固定資産の増加額の調整額は、主に本社資産に係るものであります。

【関連情報】

前連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26年3月31日)

1.製品およびサービスごとの情報

セグメント情報に記載しているものと同様であるため、記載を省略しております。

2.地域ごとの情報

本邦以外の国または地域における売上高、有形固定資産がないため、記載しておりません。

3.主要な顧客ごとの情報

該当する顧客がないため、記載しておりません。

当連結会計年度(自平成26年4月1日至平成27年3月31日)

1.製品およびサービスごとの情報

セグメント情報に記載しているものと同様であるため、記載を省略しております。

2.地域ごとの情報

本邦以外の国または地域における売上高、有形固定資産がないため、記載しておりません。

3.主要な顧客ごとの情報

該当する顧客がないため、記載しておりません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26年3月31日)

(単位：千円)

	ビル賃貸	駐車場	住宅	不動産営業	有料老人ホーム	その他	全社・消去	合計
減損損失	665,269	4,863	-	-	-	-	-	670,133

当連結会計年度(自平成26年4月1日至平成27年3月31日)

(単位：千円)

	ビル賃貸	駐車場	住宅	不動産営業	有料老人ホーム	その他	全社・消去	合計
減損損失	21,193	10,511	-	-	-	-	-	31,705

【報告セグメントごとののれんの償却額および未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社および関連会社等

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

種類	会社名	所在地	資本金 (千円)	事業の内容	議決権等の 所有割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
関連 会社	東松山葛袋 開発㈱	さいたま市 大宮区	10,000	不動産売買	直接34%	なし	不動産仲 介、業務受 託、資金の 貸付および 不動産賃貸 等	不動産仲介	139,052	-	-
								事業計画の 譲渡および 買主の地位 譲渡	980,952	-	-
								業務受託	100,000	-	-
								貸付金の回 収	1,710,000	-	-
								利息の受取	17,239	-	-
								不動産賃貸	600	-	-
								社員の出向	4,073	-	-

(注) 取引条件および取引条件の決定方針等

東松山葛袋開発㈱との不動産仲介取引に係る報酬額については、宅地建物取引業法の規定に基づき国土交通大臣が定める報酬額の範囲内で、一般的条件と同様に決定しております。

東松山葛袋開発㈱に対する事業計画の譲渡および買主の地位譲渡の対価については、当該事業において分譲する土地の平均販売坪単価に基づき合理的に決定しております。

東松山葛袋開発㈱からの業務受託については、業務内容を勘案し対価の額を合理的に決定しております。

東松山葛袋開発㈱に対する資金の貸付については、貸付利率は市場金利等を勘案して合理的に決定しており、平成25年9月26日までに全額返済されております。

東松山葛袋開発㈱に対する不動産賃貸については、市場価格を参考にして一般的条件と同様に決定しております。

東松山葛袋開発㈱に対する社員の出向に係る負担額については、出向社員に対する当社での支給額に基づき決定しております。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

種類	会社名	所在地	資本金 (千円)	事業の内容	議決権等の 所有割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
関連 会社	東松山葛袋 開発㈱	さいたま市 大宮区	10,000	不動産売買	直接34%	なし	不動産賃貸	不動産賃貸	600	-	-

(注) 取引条件および取引条件の決定方針等

東松山葛袋開発㈱に対する不動産賃貸については、市場価格を参考にして一般的条件と同様に決定しております。

(開示対象特別目的会社関係)

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

当社は、有利子負債の圧縮を目的として、不動産の流動化を実施しております。当該流動化に当たり、特別目的会社を利用しており、これは資産流動化法上の特定目的会社であります。当該流動化において、当社は信託受益権を特別目的会社に譲渡し、譲渡した資産を裏付けとして特別目的会社が社債の発行および借入によって調達した資金を、譲渡代金として受領しています。

また、当社は、流動化した不動産の賃借（リースバック）を行っております。さらに、特別目的会社に対して優先出資証券を有しております。当該優先出資証券については、すべて全額を回収する予定であり、平成27年3月末現在、将来における損失負担の可能性はないと判断しております。

平成26年3月末および平成27年3月末において、取引残高のある開示対象特別目的会社は以下のとおりであります。なお、いずれの特別目的会社についても、当社および連結子会社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
特別目的会社数	3社	3社
直近の決算日における資産総額(単純合算)	20,595,393千円	20,145,848千円
負債総額(単純合算)	16,803,356千円	16,450,218千円

2. 特別目的会社との取引金額等

前連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26年3月31日)

	主な取引の金額または 当連結会計年度末 残高(千円)	主な損益	
		項目	金額(千円)
優先出資証券(注)1	910,000	配当金(注)1	344,047
賃貸(リースバック)取引(注)2	-	賃借料(支払リース料)	1,210,534

(注)1. 優先出資証券については、平成26年3月末現在の不動産の流動化に係る優先出資証券の残高を記載しております。なお、当連結会計年度における出資額はありません。また、当該優先出資証券に係る配当金は、営業収益に計上されております。

2. 流動化した不動産について賃借(リースバック)を行っており、当該賃借取引は、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて会計処理されております。なお、当該賃借取引は、解約不能なオペレ-ティング-リース取引に該当し、その未経過リース料の金額については、「リース取引関係」において注記しております。

当連結会計年度(自平成26年4月1日至平成27年3月31日)

	主な取引の金額または 当連結会計年度末 残高(千円)	主な損益	
		項目	金額(千円)
優先出資証券(注)1	730,000	配当金(注)1	242,017
賃貸(リースバック)取引(注)2	-	賃借料(支払リース料)	1,170,992

(注)1. 優先出資証券については、平成27年3月末現在の不動産の流動化に係る優先出資証券の残高を記載しております。なお、当連結会計年度において180,000千円を回収しております。また、当該優先出資証券に係る配当金は、営業収益に計上されております。

2. 流動化した不動産について賃借(リースバック)を行っており、当該賃借取引は、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて会計処理されております。なお、当該賃借取引は、解約不能なオペレ-ティング-リース取引に該当し、その未経過リース料の金額については、「リース取引関係」において注記しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日)
1株当たり純資産額	2,019.59円	2,364.00円
1株当たり当期純利益金額	166.75円	144.49円

(注) 1. 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の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日)
当期純利益(千円)	2,087,461	1,808,874
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	2,087,461	1,808,874
期中平均株式数(千株)	12,518	12,518

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】
【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
大栄不動産(株)	第12回無担保社債	平成21.1.30	2,000,000 (400,000)	1,600,000 (400,000)	6ヶ月 円TIBOR	無担保社債	平成31.1.31
大栄不動産(株)	第14回無担保社債	平成21.9.30	100,000 (100,000)	-	6ヶ月 円TIBOR	無担保社債	平成26.9.30
大栄不動産(株)	第15回無担保社債	平成21.9.30	60,000 (60,000)	-	6ヶ月 円TIBOR	無担保社債	平成26.9.30
大栄不動産(株)	第16回無担保社債	平成21.12.21	2,000,000 (2,000,000)	-	1.25	無担保社債	平成26.12.19
大栄不動産(株)	第17回無担保社債	平成21.12.25	120,000 (120,000)	-	0.92	無担保社債	平成26.12.25
大栄不動産(株)	第18回無担保社債	平成22.7.30	300,000 (200,000)	100,000 (100,000)	6ヶ月 円TIBOR	無担保社債	平成27.7.31
大栄不動産(株)	第1回国内公募 無担保普通社債	平成26.9.18	-	3,000,000	1.20	無担保社債	平成29.9.15
大栄不動産(株)	第19回無担保社債	平成26.12.19	-	2,000,000	0.37	無担保社債	平成29.12.19
合計	-	-	4,580,000 (2,880,000)	6,700,000 (500,000)	-	-	-

(注) 1. ()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
500,000	400,000	5,400,000	400,000	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	6,100,000	12,000,000	0.991	-
1年以内に返済予定の長期借入金	15,101,132	16,820,884	1.338	-
1年以内に返済予定のリース債務	7,560	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	44,599,324	35,109,139	1.343	平成28年～42年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債				
コマーシャル・ペーパー(1年以内返済予定)	-	2,497,965	0.780	-
1年内返還予定の預り敷金保証金	1,021	936	2.000	-
未払金	64,348	23,606	1.814	-
長期預り敷金保証金(1年以内に返還予定のものを除く。)	936	-	-	-
その他(固定負債)	64,659	41,053	1.100	平成28年～30年
合計	65,938,984	66,493,586	-	-

(注) 1. 平均利率を算出する際の利率および残高は、当期末のものを使用しております。

2. 長期借入金およびその他有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	13,685,860	8,100,178	6,442,110	1,532,774
その他有利子負債	14,784	14,948	11,320	-

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首および当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首および当連結会計年度末における負債および純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	当連結会計年度
営業収益 (千円)	4,818,943	10,979,261	19,018,704	25,531,352
税金等調整前四半期 (当期) 純利益金額 (千円)	485,429	1,291,561	2,385,501	2,870,885
四半期 (当期) 純利益金額 (千円)	313,765	835,153	1,536,104	1,808,874
1 株当たり四半期 (当期) 純利益金額 (円)	25.06	66.71	122.71	144.49

(会計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期
1 株当たり四半期純利益金額 (円)	25.06	41.65	55.99	21.79

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 2,826,808	1 5,710,565
営業未収入金	4,193,563	412,232
販売用不動産	9,223,871	7,903,544
商品	1,735	1,376
貯蔵品	3,006	3,172
仕掛販売用不動産	1,721,512	1,550,455
前払費用	897,869	549,599
繰延税金資産	121,978	138,009
その他	2 353,867	2 56,112
貸倒引当金	1,945	143
流動資産合計	19,342,268	16,324,925
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 25,710,701	1 25,238,729
構築物	1 515,099	1 474,046
機械及び装置	1 186,539	1 159,951
車両運搬具	6,733	4,046
工具、器具及び備品	422,820	445,058
土地	1 51,444,437	1 54,442,269
リース資産	7,200	-
建設仮勘定	-	409,517
有形固定資産合計	78,293,533	81,173,620
無形固定資産		
借地権	1,676,749	1,676,749
ソフトウェア	70,386	53,652
その他	16,632	18,042
無形固定資産合計	1,763,768	1,748,444
投資その他の資産		
投資有価証券	1 11,992,023	1 17,701,913
関係会社株式	1,031,193	1,031,193
出資金	31,370	31,370
従業員に対する長期貸付金	7,436	6,198
長期前払費用	5,364	36,797
長期預け金	798,573	798,573
敷金	2 698,172	2 683,999
その他	1 456,944	1 562,661
貸倒引当金	10,700	10,700
投資その他の資産合計	15,010,376	20,842,005
固定資産合計	95,067,678	103,764,070
資産合計	114,409,946	120,088,996

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 6,100,000	1 12,000,000
コマーシャル・ペーパー	-	2,497,965
1年内返済予定の長期借入金	1 15,074,578	1 16,414,216
1年内償還予定の社債	1 2,880,000	1 500,000
1年内返還予定の預り敷金保証金	1 456,579	1 756,917
リース債務	1 7,560	-
未払金	1, 2 2,262,311	1, 2 929,593
未払費用	168,608	132,572
未払法人税等	-	341,520
前受金	1 1,862,115	1 1,190,842
預り金	135,501	121,415
賞与引当金	188,064	164,312
その他	3,220	54,685
流動負債合計	29,138,540	35,104,041
固定負債		
社債	1 1,700,000	1 6,200,000
長期借入金	1 44,143,244	1 35,059,728
長期預り敷金保証金	1, 2 7,194,567	1, 2 6,427,736
繰延税金負債	1,008,924	1,848,667
再評価に係る繰延税金負債	3,326,657	3,345,282
退職給付引当金	333,260	321,715
役員退職慰労引当金	326,020	341,020
資産除去債務	220,930	229,501
その他	1 136,843	1 89,372
固定負債合計	58,390,448	53,863,024
負債合計	87,528,989	88,967,066

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,527,000	2,527,000
資本剰余金		
資本準備金	604	604
その他資本剰余金	504	504
資本剰余金合計	1,109	1,109
利益剰余金		
利益準備金	300,245	319,023
その他利益剰余金		
別途積立金	17,213,077	17,213,077
配当準備積立金	190,000	190,000
退職手当積立金	100,000	100,000
固定資産圧縮積立金	299,497	304,409
繰越利益剰余金	894,429	1,584,891
利益剰余金合計	18,997,250	19,711,402
自己株式	347,047	347,047
株主資本合計	21,178,312	21,892,464
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,665,222	4,882,149
繰延ヘッジ損益	46,197	32,856
土地再評価差額金	3,083,619	4,380,173
評価・換算差額等合計	5,702,644	9,229,465
純資産合計	26,880,957	31,121,930
負債純資産合計	114,409,946	120,088,996

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業収益		
不動産賃貸収入	1 12,125,925	1 11,568,395
不動産売上高	8,340,147	11,772,422
仲介手数料収益	1 2,290,040	1,097,637
その他の事業収益	793,002	858,101
営業収益合計	23,549,116	25,296,556
営業原価		
不動産賃貸費用	1 7,411,686	1 7,418,562
不動産売上原価	7,220,588	9,408,421
仲介手数料費用	826,808	819,657
その他の事業費用	1 995,876	1 1,013,222
営業原価合計	16,454,959	18,659,864
営業総利益	7,094,157	6,636,691
販売費及び一般管理費	1, 2 2,217,195	1, 2 2,383,759
営業利益	4,876,962	4,252,931
営業外収益		
受取利息	1 20,950	2,729
受取配当金	146,432	179,884
その他	1 16,646	1 31,861
営業外収益合計	184,029	214,475
営業外費用		
支払利息	1,041,319	858,179
社債利息	72,994	78,695
その他	194,409	288,542
営業外費用合計	1,308,722	1,225,417
経常利益	3,752,268	3,241,989
特別利益		
投資有価証券売却益	29,539	2,574
特別利益合計	29,539	2,574
特別損失		
固定資産売却損	3 501,568	-
減損損失	670,133	31,705
固定資産除却損	8,714	370,333
その他	35,249	32,037
特別損失合計	1,215,666	434,076
税引前当期純利益	2,566,142	2,810,487
法人税、住民税及び事業税	229,466	492,049
法人税等調整額	336,378	574,792
法人税等合計	565,844	1,066,841
当期純利益	2,000,297	1,743,646

【不動産賃貸費用明細表】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1. 直接原価		25,010	0.3	6,390	0.1
2. 給与・手当・賞与		398,032	5.4	415,818	5.6
3. 賞与引当金繰入額		63,661	0.9	54,684	0.7
4. 退職給付費用		2,954	0.0	7,983	0.1
5. 公租公課		690,635	9.3	681,540	9.2
6. 管理費		1,915,573	25.8	1,941,330	26.2
7. 減価償却費		1,024,596	13.8	1,197,860	16.1
8. その他経費		3,291,221	44.5	3,112,954	42.0
合計		7,411,686	100.0	7,418,562	100.0

(注) 原価の計算方法は個別原価計算によっております。

【不動産売上原価明細表】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1. 直接原価		7,054,363	97.7	9,260,506	98.4
2. 給与・手当・賞与		90,793	1.2	71,541	0.8
3. 賞与引当金繰入額		13,665	0.2	11,674	0.1
4. 退職給付費用		4,407	0.1	1,520	0.0
5. 減価償却費		27	0.0	27	0.0
6. その他経費		57,331	0.8	66,192	0.7
合計		7,220,588	100.0	9,408,421	100.0

(注) 原価の計算方法は個別原価計算によっております。

【仲介手数料費用明細表】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1. 給与・手当・賞与		437,578	52.9	460,180	56.1
2. 賞与引当金繰入額		69,062	8.4	61,012	7.5
3. 退職給付費用		2,950	0.3	8,291	1.0
4. その他経費		317,217	38.4	290,173	35.4
合計		826,808	100.0	819,657	100.0

【その他の事業費用明細表】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1. 直接原価		122,582	12.3	124,948	12.3
2. 減価償却費		278,246	27.9	255,716	25.2
3. その他経費		595,046	59.8	632,557	62.5
合計		995,876	100.0	1,013,222	100.0

(注) 原価の計算方法は個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：千円）

	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
当期首残高	2,527,000	604	504	1,109	281,467
当期変動額					
別途積立金の積立					
固定資産圧縮積立金の取崩					
実効税率変更に伴う準備金の増加					
剰余金の配当					18,777
当期純利益					
土地再評価差額金の取崩					
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	-	-	18,777
当期末残高	2,527,000	604	504	1,109	300,245

	株主資本					
	利益剰余金					
	その他利益剰余金					利益剰余金合計
	別途積立金	配当準備積立金	退職手当積立金	固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	16,713,077	190,000	100,000	311,504	1,474,073	19,070,122
当期変動額						
別途積立金の積立	500,000				500,000	-
固定資産圧縮積立金の取崩				12,406	12,406	-
実効税率変更に伴う準備金の増加				400	400	-
剰余金の配当					206,557	187,779
当期純利益					2,000,297	2,000,297
土地再評価差額金の取崩					1,885,389	1,885,389
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	500,000	-	-	12,006	579,643	72,871
当期末残高	17,213,077	190,000	100,000	299,497	894,429	18,997,250

	株主資本		評価・換算差額等				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	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	347,047	21,251,184	1,983,539	53,654	1,179,985	3,109,870	24,361,054
当期変動額							
別途積立金の積立		-					-
固定資産圧縮積立金の取崩		-					-
実効税率変更に伴う準備金の増加		-					-
剰余金の配当		187,779					187,779
当期純利益		2,000,297					2,000,297
土地再評価差額金の取崩		1,885,389					1,885,389
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			681,682	7,457	1,903,634	2,592,774	2,592,774
当期変動額合計	-	72,871	681,682	7,457	1,903,634	2,592,774	2,519,903
当期末残高	347,047	21,178,312	2,665,222	46,197	3,083,619	5,702,644	26,880,957

当事業年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

（単位：千円）

	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
当期首残高	2,527,000	604	504	1,109	300,245
当期変動額					
固定資産圧縮積立金の取崩					
実効税率変更に伴う準備金の増加					
剰余金の配当					18,777
当期純利益					
土地再評価差額金の取崩					
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	-	-	18,777
当期末残高	2,527,000	604	504	1,109	319,023

	株主資本					
	利益剰余金					
	その他利益剰余金					利益剰余金合計
	別途積立金	配当準備積立金	退職手当積立金	固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	17,213,077	190,000	100,000	299,497	894,429	18,997,250
当期変動額						
固定資産圧縮積立金の取崩				12,806	12,806	-
実効税率変更に伴う準備金の増加				17,718	17,718	-
剰余金の配当					206,557	187,779
当期純利益					1,743,646	1,743,646
土地再評価差額金の取崩					841,714	841,714
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	-	-	-	4,911	690,462	714,151
当期末残高	17,213,077	190,000	100,000	304,409	1,584,891	19,711,402

	株主資本		評価・換算差額等				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	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	347,047	21,178,312	2,665,222	46,197	3,083,619	5,702,644	26,880,957
当期変動額							
固定資産圧縮積立金の取崩		-					-
実効税率変更に伴う準備金の増加		-					-
剰余金の配当		187,779					187,779
当期純利益		1,743,646					1,743,646
土地再評価差額金の取崩		841,714					841,714
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			2,216,926	13,340	1,296,553	3,526,820	3,526,820
当期変動額合計	-	714,151	2,216,926	13,340	1,296,553	3,526,820	4,240,972
当期末残高	347,047	21,892,464	4,882,149	32,856	4,380,173	9,229,465	31,121,930

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

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および評価方法

(1)満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

(2)子会社および関連会社株式

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

決算期末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

なお、投資事業有限責任組合およびこれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算報告書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

2. たな卸資産の評価基準および評価方法

(1)販売用不動産および仕掛販売用不動産

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)

3. 固定資産の減価償却の方法

(1)有形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 7~50年

(2)無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

(3)リース資産

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

売掛債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等の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に備えるため、支給見込額のうち期間対応分を計上しております。

(3)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および年金資産の見込額に基づき、当事業年度において発生していると認められる額を計上しております。

なお、退職給付債務の計算に当たり簡便法を採用しているため数理計算上の差異は認識しておりません。

(4)役員退職慰労引当金

役員(執行役員を含む)の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を引当計上しております。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1)ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

ただし、金利スワップ取引について特例処理の条件を満たしている場合には特例処理を採用しております。

(2)消費税等の会計処理

消費税および地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用としております。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、「特別損失」の「その他」に含めていた「固定資産除却損」は、特別損失の総額の100分の10を超えたため、当事業年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「特別損失」の「その他」に表示していた43,964千円は、「固定資産除却損」8,714千円、「その他」35,249千円として組み替えております。

(貸借対照表関係)

1 担保資産および担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
現金及び預金	800,000千円	720,000千円
建物	21,347,693	20,723,360
構築物	424,948	376,509
機械及び装置	185,666	159,388
土地	44,498,293	44,477,099
投資有価証券	4,136,419	5,438,290
計	71,393,020	71,894,648

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
短期借入金	6,100,000千円	12,000,000千円
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	43,876,322	38,084,744
リース債務	7,560	-
長期預り敷金保証金 (1年内返還予定の預り敷金保証金を含む)	1,958	936
その他(固定負債) (1年内支払予定を含む)	129,008	64,659
社債に対する銀行保証	4,580,000	3,700,000
前受金に対する銀行保証	298,000	255,306
計	54,992,849	54,105,646

なお、信用保証会社に対する手付金保証のため、次の資産を担保に供しております。

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
差入保証金	40,000千円	40,000千円

2 関係会社に対する金銭債権および金銭債務

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
短期金銭債権	185千円	90千円
短期金銭債務	11,050	12,526
長期金銭債権	31,500	31,500
長期金銭債務	2,598	2,598

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業収益	1,248,165 千円	27,856 千円
営業費用	496,143	525,485
営業取引以外の取引	34,829	53,926

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度40%、当事業年度45%、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60%、当事業年度55%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目および金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
役員報酬	195,861千円	180,982千円
給与・手当・賞与	365,368	361,630
貸倒引当金繰入額	1,661	1,717
賞与引当金繰入額	41,675	36,941
退職給付費用	20,350	6,539
役員退職慰労引当金繰入額	60,100	53,100
福利費	103,252	97,854
支払手数料	381,333	442,346
広告宣伝費	536,265	623,891
減価償却費	33,986	41,235
租税公課	224,208	291,081

3 固定資産売却損の主な内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
土地	500,046千円	- 千円
機械装置及び運搬具	1,521	-
計	501,568	-

(有価証券関係)

子会社株式および関連会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式1,027,793千円、関連会社株式3,400千円、前事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式1,027,793千円、関連会社株式3,400千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	77,396千円	62,088千円
退職給付引当金	78,658	39,542
役員退職慰労引当金	117,367	109,126
貸倒引当金	4,552	3,471
販売用不動産評価損	8,574	3,133
減損損失	749,211	538,903
投資有価証券評価損	101,815	90,502
資産除去債務	79,535	73,475
その他有価証券評価差額金	98,727	29,725
事業用土地の再評価差額	1,965,886	1,327,585
その他	317,356	391,732
繰延税金資産小計	3,599,081	2,669,287
評価性引当額	1,797,482	1,514,867
繰延税金資産合計	1,801,599	1,154,419
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,511,885	2,223,746
固定資産圧縮積立金	168,467	143,545
事業用土地の再評価差額	4,273,586	3,798,743
その他	61,262	44,325
繰延税金負債合計	6,015,202	6,210,360
繰延税金負債の純額	4,213,602	5,055,940

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
法定実効税率	38.0%	36.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.5	1.3
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.6	0.8
住民税均等割	0.3	0.2
繰延税金資産の評価性引当額の増減	17.1	0.3
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.8	1.8
その他	0.8	0.8
税効果会計適用後の法人税等の負担率	22.1	38.0

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産および繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)および「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産および繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の36.0%から平成27年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については33.0%に、平成28年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、32.0%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)は224,291千円減少し、法人税等調整額が51,743千円、その他有価証券評価差額金が277,968千円それぞれ増加し、繰延ヘッジ損益が1,932千円減少しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は419,271千円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

		銘 柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価 証券	その他有 価証券	蛇の目マシン工業(株)	15,374,110	2,060,130
		日本光電工業(株)	293,031	1,919,353
		(株)インテージホールディングス	628,000	1,296,820
		文化シャッター(株)	1,000,000	994,000
		不二サッシ(株)	5,349,400	807,759
		むさし証券(株)	697,885	758,022
		東京海上ホールディングス(株)	157,500	714,813
		A G S (株)	640,000	634,240
		トーヨーカネツ(株)	2,125,900	484,705
		サンケン電気(株)	554,000	460,928
		(株)あおぞら銀行	1,000,000	426,000
		サイボー(株)	664,000	375,824
		飯野海運(株)	555,000	352,980
		富士倉庫運輸(株)	571,000	296,687
		首都圏リース(株)	426,300	292,868
		日本電波工業(株)	178,250	187,519
		(株)大気社	50,000	149,500
		戸田建設(株)	230,000	116,610
		大阪西運送(株)	113,600	113,600
		(株)しまむら	10,000	111,200
		(株)東洋クオリティワン	178,000	82,360
		須賀工業(株)	160,000	80,000
		(株)テレビ埼玉	120,000	65,700
		リズム時計工業(株)	378,000	61,992
		(株)ヤマダコーポレーション	150,000	60,450
		日本信号(株)	31,500	36,981
		日東紡績(株)	56,778	26,515
その他17銘柄	224,170	81,546		
	合 計		31,916,424	13,049,104

【債券】

投資有価証券	満期保有目的の債券	銘柄	券面総額(千円)	貸借対照表計上額(千円)
		(株)埼玉りそな銀行期限前償還条項付無担保社債(劣後特約付)	70,000	70,000
合計			70,000	70,000

【その他】

投資有価証券	その他有価証券	種類および銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額(千円)
		(匿名組合出資)		
		ブルーアベニュー合同会社	26,000	1,300,000
		P L C 2 株式会社	-	567,813
		K R P 合同会社	-	380,000
		ピスタチオ・プロパティ合同会社	-	375,995
		スペースバリュー 1 号合同会社	-	144,000
		(優先出資証券)		
		P L C 特定目的会社	5,850	585,000
		五反田大橋インベストメント特定目的会社	6,000	300,000
		T D ・ D S 特定目的会社	6,000	300,000
		銀座大栄ビル特定目的会社	4,800	240,000
		秋葉原大栄ビル特定目的会社	3,800	190,000
		(金銭信託)		
		入居一時金保全信託	-	200,000
合計			52,450	4,582,808

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	25,710,701	1,063,169	225,922	1,309,219	25,238,729	15,708,651
	構築物	515,099	29,072	5,829 (2,097)	64,295	474,046	516,036
	機械及び装置	186,539	-	-	26,588	159,951	468,451
	車両運搬具	6,733	-	-	2,687	4,046	5,968
	工具、器具及び備品	422,820	102,558	14,794 (8,414)	65,526	445,058	457,766
	土地	51,444,437	(注) 1 3,019,026	21,193 (21,193)	-	54,442,269	-
		[9,040,636]	-	-		[9,040,636]	
	リース資産	7,200	-	-	7,200	-	72,000
	建設仮勘定	0	4,019,233	3,609,716	-	409,517	-
	計	78,293,533	8,233,060	3,877,457 (31,705)	1,475,516	81,173,620	17,228,875
無形固定資産	借地権	1,676,749	-	-	-	1,676,749	-
	ソフトウェア	70,386	-	-	16,734	53,652	-
	その他	16,632	4,000	-	2,589	18,042	-
	計	1,763,768	4,000	-	19,323	1,748,444	-

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

・賃貸用不動産 1 物件の取得 土地 2,946,457千円

2. 「当期減少額」欄の()内は内数で、当期の減損損失計上額であります。

3. 土地の[]内は内書きで、事業用土地の再評価差額であります。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	12,646	143	1,945	10,843
賞与引当金	188,064	164,312	188,064	164,312
役員退職慰労引当金	326,020	60,800	45,800	341,020

(2) 【主な資産および負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	
剰余金の配当の基準日	3月31日
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換え 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 名義書換手数料 新株交付手数料	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号 日本証券代行株式会社 本店 東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号 日本証券代行株式会社 日本証券代行株式会社 支店 三井住友信託銀行株式会社 本店および支店 無料
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号 日本証券代行株式会社 本店 東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番4号 日本証券代行株式会社 日本証券代行株式会社 支店 三井住友信託銀行株式会社 本店および支店 無料
公告掲載方法	官報に掲載
株主に対する特典	なし

- (注) 1. 当社は株券不発行会社であります。
 2. 単元未満株式の買取代金を支払う際、送金手数料を控除した金額を支払うことができます。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は上場会社ではありませんので、金融商品取引法第24条の7第1項の適用がありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書およびその添付書類

事業年度（第74期）（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）平成26年6月27日関東財務局長に提出

(2) 四半期報告書

（第75期第1四半期）（自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日）平成26年8月8日関東財務局長に提出

（第75期第2四半期）（自 平成26年7月1日 至 平成26年9月30日）平成26年11月12日関東財務局長に提出

（第75期第3四半期）（自 平成26年10月1日 至 平成26年12月31日）平成27年2月12日関東財務局長に提出

(3) 有価証券届出書（社債）

平成26年8月26日関東財務局長に提出

(4) 上記(3)有価証券届出書（社債）の訂正届出書

平成26年9月2日関東財務局長に提出

平成26年9月5日関東財務局長に提出

平成26年9月9日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成27年6月25日

大栄不動産株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 松本 正一郎 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 谷口 公一 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている大栄不動産株式会社の平成26年4月1日から平成27年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、大栄不動産株式会社及び連結子会社の平成27年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成27年6月25日

大栄不動産株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 松本 正一郎 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 谷口 公一 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている大栄不動産株式会社の平成26年4月1日から平成27年3月31日までの第75期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、大栄不動産株式会社の平成27年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。