

【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28年6月28日
【事業年度】	第76期（自平成27年4月1日至平成28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72期	第73期	第74期	第75期	第76期
決算年月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月
営業収益 (百万円)	25,388	21,580	23,816	25,531	18,165
経常利益 (百万円)	2,551	2,580	3,857	3,302	3,492
親会社株主に帰属する当期 純利益 (百万円)	1,153	548	2,087	1,808	1,883
包括利益 (百万円)	1,663	2,677	2,795	4,499	47
純資産額 (百万円)	20,185	22,674	25,282	29,594	29,454
総資産額 (百万円)	121,546	119,040	113,526	119,261	133,935
1株当たり純資産額 (円)	1,612.41	1,811.26	2,019.59	2,364.00	2,352.81
1株当たり当期純利益金額 (円)	92.14	43.80	166.75	144.49	150.45
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 (%)	16.6	19.0	22.3	24.8	22.0
自己資本利益率 (%)	5.9	2.6	8.7	6.6	6.4
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
営業活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	4,043	1,184	2,357	8,010	9,598
投資活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	5,104	2,039	2,948	7,478	151
財務活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	1,384	3,513	9,164	2,295	14,368
現金および現金同等物の期 末残高 (百万円)	16,593	12,224	2,469	5,297	9,915
従業員数 (人)	268	278	266	271	258
[外、平均臨時雇用者数]	[35]	[34]	[41]	[43]	[45]

(注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2. 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、当連結会計年度より、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

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) 提出会社の経営指標等

回次	第72期	第73期	第74期	第75期	第76期
決算年月	平成24年 3月	平成25年 3月	平成26年 3月	平成27年 3月	平成28年 3月
営業収益 (百万円)	25,106	21,397	23,549	25,296	17,752
経常利益 (百万円)	2,451	2,588	3,752	3,241	3,371
当期純利益 (百万円)	1,036	523	2,000	1,743	1,814
資本金 (百万円)	2,527	2,527	2,527	2,527	2,527
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 (百万円)	21,899	24,361	26,880	31,121	30,914
総資産額 (百万円)	122,388	119,914	114,409	120,088	135,129
1株当たり純資産額 (円)	1,749.31	1,945.98	2,147.27	2,486.05	2,469.48
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	15.0 (-)	15.0 (-)	15.0 (-)	15.0 (-)	20.0 (-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	82.76	41.84	159.79	139.28	144.93
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 (%)	17.9	20.3	23.5	25.9	22.9
自己資本利益率 (%)	4.9	2.3	7.8	6.0	5.8
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	18.1	35.8	9.4	10.8	13.8
従業員数 (人)	189	190	181	176	168
[外、平均臨時雇用者数]	[9]	[6]	[8]	[6]	[3]

(注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2. 第76期の1株当たり配当額には、創立65周年記念配当5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、有料老人ホーム事業、介護事業と、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。

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（平成13年11月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月浦和支店に統合）
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（平成19年4月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
平成27年4月	大宮支店・浦和支店・越谷支店・熊谷出張所をさいたま支店とし統合、立川出張所を東京支店に統合

3【事業の内容】

当社グループは、当社および連結子会社2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、不動産営業事業、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54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28年3月31日現在）。内訳は自社所有ビル(注2)が43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4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28年3月31日現在）

地域		棟数等		貸室有効面積（㎡）（注1）
東京都	22棟	自社所有ビル	16	61,211.45
		サブリースビル	1	1,012.45
		証券化ビル	4	19,001.53
		PMビル	1	-
		小計		81,225.43
埼玉県	26棟	自社所有ビル	21	58,091.72
		サブリースビル	1	283.72
		証券化ビル	-	-
		PMビル	4	-
		小計		58,375.44
その他 (注6)	6棟	自社所有ビル	6	30,654.97
		サブリースビル	-	-
		証券化ビル	-	-
		PMビル	-	-
		小計		30,654.97
合計	54棟	自社所有ビル	43	149,958.14
		サブリースビル	2	1,296.17
		証券化ビル	4	19,001.53
		PMビル	5	-
		小計		170,255.84

- (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617ヶ所、収容台数14,811台（平成28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27年3月末		平成28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	36	578	34	512
	時間貸	70	674	70	685
	管理受託	2	25	1	27
	小計	108	1,277	105	1,224
埼玉県	月極	315	6,992	324	7,153
	時間貸	138	3,837	149	4,521
	管理受託	14	891	14	900
	小計	467	11,720	487	12,574
その他	月極	9	172	7	92
	時間貸	15	534	15	407
	管理受託	2	414	3	514
	小計	26	1,120	25	1,013
合計		601	14,117	617	14,811

(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27年3月期		平成28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	295	11,767	94	2,662

(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、埼玉県に2支店（平成28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再販を行っています。

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。

成約実績

		平成27年3月期			平成28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)	255	29	284	255	23	278
	仲介料(百万円)	782	13	795	818	20	838
個人	件数(件)	165	6	171	173	4	177
	仲介料(百万円)	273	6	279	297	2	299
合計	件数(件)	420	35	455	428	27	455
	仲介料(百万円)	1,055	19	1,074	1,115	22	1,137

(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「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	41,519㎡	
延床面積	23,770㎡	
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
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

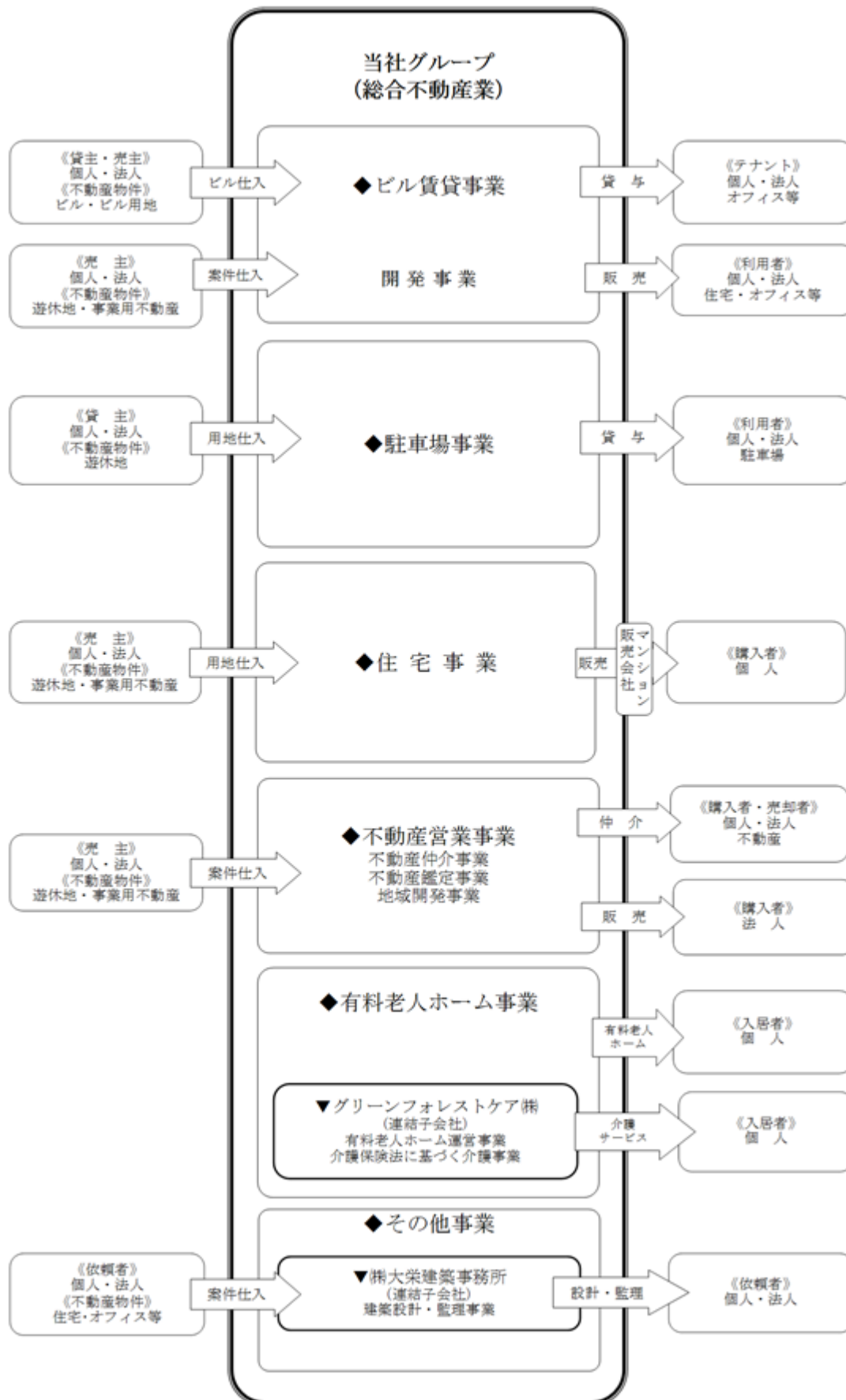
(6) その他

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 (百万円)	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)大栄建築事務所	さいたま市浦和区	221	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)	埼玉県熊谷市	95	有料老人ホーム	100.0	業務の委託 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28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	30 (2)
住宅	10 (-)
不動産営業	56 (-)
有料老人ホーム	73 (41)
報告セグメント計	199 (44)
その他	17 (1)
全社(共通)	42 (-)
合計	258 (45)

- (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28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)
168 (3)	46.0	10.7	6,942

セグメントの名称	従業員数(人)
ビル賃貸	30 (1)
駐車場	30 (2)
住宅	10 (-)
不動産営業	56 (-)
有料老人ホーム	- (-)
報告セグメント計	126 (3)
その他	- (-)
全社(共通)	42 (-)
合計	168 (3)

- (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

当連結会計年度の方が国経済は、政府の経済政策や日本銀行による金融緩和政策もあり昨年の後半までは緩やかな回復基調を続けておりました。しかしながら、年明け以降は中国の成長率鈍化を始めとする海外経済の減速、円高の進行を受けて企業収益を取り巻く環境は製造業を中心に厳しさが増している状況となっております。

平成28年2月より日銀がスタートさせた「マイナス金利付量的・質的金融緩和」の効果につきましては時間の経過を通じて金融政策の成否が判断されるものと思われまます。

当不動産業界におきましては、ビル賃貸市場については、都心部において空室率は昨年比一段と改善されましたが、斯るオフィスビル需給環境の変化に対する賃料上昇の反応は鈍く、水準改定には時間を要する状況にあります。

マンション分譲市場につきましては、首都圏における新規供給戸数が昨年度より約10%減少をしている一方、分譲単価・平均価格の上昇傾向が強まっております。

販売面では都内23区を中心とした都心部では好調な販売が続いているものの、一次取得者層の多い郊外部では民間給与の上昇も鈍いため販売状況が厳しい場所も出ており地域格差が出始めている状況にあります。

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・埼玉を主要な営業地盤として、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18,165百万円（前期25,531百万円、前期比28.9%減）、経常利益3,492百万円（前期3,302百万円、前期比5.8%増）を計上いたしました。また、固定資産売却損および契約解除損等の特別損失960百万円を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は、1,883百万円（前期1,808百万円、前期比4.1%増）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、建替え準備などに伴う賃貸料等の減少が見られたものの、出資配当金収入の増加や出資案件の期限前償還等により、営業収益は10,528百万円（前連結会計年度比1,561百万円増）となり、営業利益は5,234百万円（前連結会計年度比1,468百万円増）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よる収容台数の増加や大型駐車場の稼働率向上に取り組んだ結果、営業収益は2,813百万円（前連結会計年度比160百万円増）となり、営業利益は610百万円（前連結会計年度比188百万円増）となりました。

住宅事業

住宅事業につきましては、当事業年度に消費税率引上げの予定があったことにより、事業の安全性を優先し、当事業年度竣工物件の仕入れを抑制しておりました。この結果、営業収益は2,666百万円（前連結会計年度比9,105百万円減）、営業利益は39百万円（前連結会計年度比1,344百万円減）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、より適切に大型案件、開発案件の提案を行うため組織改革を行うとともに、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った結果、営業収益は1,160百万円（前連結会計年度比62百万円増）となり、営業利益は395百万円（前連結会計年度比110百万円増）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、高齢化が進む中、多様化するお客様のニーズをより重視した受入れ体制の構築を行い、質の高いサービス向上に努め、入居者も着実に増えましたが、一部契約内容の変更により収益の計上時期がずれたため、営業収益は862百万円（前連結会計年度比31百万円減）となり、営業利益は138百万円（前連結会計年度は113百万円）となりました。

なお、当連結会計年度より、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）等を適用し、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

(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、営業活動による支出が9,598百万円、有形固定資産の取得等の投資活動による支出が151百万円、借入れ等の財務活動による収入が14,368百万円あったことにより、前連結会計年度に比べ4,618百万円増加し、9,915百万円となりました。

（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減少は9,598百万円（前連結会計年度は8,010百万円増加）となりました。これは税金等調整前当期純利益2,569百万円に加え、減価償却費1,519百万円等の資金増加要因があったものの、たな卸資産の増加12,042百万円、仕掛販売用不動産の増加1,922百万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。

（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151百万円（前連結会計年度は7,478百万円減少）となりました。これは有形および無形固定資産の売却による収入2,860百万円、投資有価証券の払戻による収入2,029百万円等の資金増加要因があったものの、有形および無形固定資産取得による支出2,517百万円、投資有価証券の取得による支出2,408百万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14,368百万円（前連結会計年度は2,295百万円増加）となりました。これは借入金の返済による支出38,140百万円、社債およびコマーシャル・ペーパーの償還による支出10,300百万円等があったものの、借入による収入55,415百万円、コマーシャル・ペーパーの発行による収入7,800百万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（百万円）	10,528	17.4
駐車場（百万円）	2,813	6.0
住宅（百万円）	2,666	77.3
不動産営業（百万円）	1,160	5.7
有料老人ホーム（百万円）	862	3.6
報告セグメント計（百万円）	18,032	29.0
その他（百万円）	156	9.5
合計（百万円）	18,188	28.8

（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】

緩やかな回復基調にあったわが国の経済は、中国の成長率鈍化と新興国の経済減速、資源価格の低迷や円高の進行を受けて環境は厳しさが増してきているように思われます。政府の経済政策や日本銀行の金融政策に期待せざるを得ないものの、長期的な展望は描きにくい環境となりつつあります。

不動産業におきましては、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、日銀のマイナス金利政策実施により一段と住宅ローン金利が低下しております。一方、マンション価格は上昇しピーク時に接近しており、購買力の変化に対する判断が重要となりつつあります。

日本経済のデフレ脱却という期待感があったものの、取り巻く環境は混沌とした状況になってお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65.7%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ます。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) 個人情報および特定個人情報の漏洩

当社グループにおいては、多数の個人情報および特定個人情報を取扱い、保有しておりますが、これらの管理・保管については「個人情報の保護に関する法律」や「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（マイナンバー法）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や特定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) 有料老人ホーム事業について

当社グループは、有料老人ホーム事業として「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。

なお、当連結会計年度より、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）等を適用し、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

(1) 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末の総資産は133,935百万円となり、前連結会計年度末と比べ14,674百万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19,770百万円増加し36,849百万円となりました。これは「現金及び預金」、「販売用不動産」および「仕掛販売用不動産」が18,493百万円増加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5,096百万円減少し97,085百万円となりました。これは有形固定資産が2,607百万円減少したと「投資有価証券」の2,465百万円減少等により投資その他の資産が2,482百万円減少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、短期借入金の減少やコマーシャル・ペーパーの償還等があったものの長期借入金の増加等により前連結会計年度末と比べ14,814百万円増加し104,481百万円となりました。

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27年3月期	平成28年3月期
	百万円	百万円
総資産額	119,261	133,935
有利子負債額	73,193	87,944
有利子負債÷総資産額	61.4%	65.7%

(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29,454百万円となり、前連結会計年度末と比べ140百万円減少いたしました。これは利益剰余金1,630百万円、土地再評価差額金171百万円の増加等の一方でその他有価証券評価差額金が1,957百万円減少したこと等によるものです。

(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18,165百万円となり、前連結会計年度に比べ7,366百万円の減収となりました。これはビル賃貸事業において出資配当金収入の増加や出資案件の期限前償還などで営業収益の増加が1,561百万円、また駐車場事業において積極的な新規駐車場の開設による収容台数の増加や大型駐車場の稼働率向上などで営業収益の増加が160百万円あったものの、住宅事業において消費税率上げの予定から事業の安全性を優先し、当事業年度竣工物件の仕入れを抑制したことで営業収益が9,105百万円減少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4,584百万円となり、前連結会計年度に比べ258百万円の増益となりました。これは、住宅事業の営業利益が1,344百万円減少したもののビル賃貸事業の営業利益が1,468百万円増加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3,492百万円となり、前連結会計年度と比べ190百万円の増益となりました。

(特別損益)

当連結会計年度の特別利益は36百万円となり、特別損失は960百万円となりました。これは固定資産売却損および契約解除損等によるものであります。

以上の結果、親会社株主に帰属する当期純利益は1,883百万円と前連結会計年度に比べ75百万円の増加となり、1株当たり当期純利益は、前連結会計年度に比べ5.96円増加し150.45円となりました。

(3) キャッシュ・フローの分析

	平成27年3月期	平成28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	8,010	9,598
投資活動によるキャッシュ・フロー	7,478	151
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,295	14,368
現金および現金同等物の期末残高	5,297	9,915

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、営業活動による支出が9,598百万円、有形固定資産の取得等の投資活動による支出が151百万円、借入れ等の財務活動による収入が14,368百万円あったことにより、前連結会計年度に比べ4,618百万円増加し、9,915百万円となりました。

（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減少は9,598百万円（前連結会計年度は8,010百万円増加）となりました。これは税金等調整前当期純利益2,569百万円に加え、減価償却費1,519百万円等の資金増加要因があったものの、たな卸資産の増加12,042百万円、仕掛販売用不動産の増加1,922百万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。

（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151百万円（前連結会計年度は7,478百万円減少）となりました。これは有形および無形固定資産の売却による収入2,860百万円、投資有価証券の払戻による収入2,029百万円等の資金増加要因があったものの、有形および無形固定資産取得による支出2,517百万円、投資有価証券の取得による支出2,408百万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14,368百万円（前連結会計年度は2,295百万円増加）となりました。これは借入金の返済による支出38,140百万円、社債およびコマーシャル・ペーパーの償還による支出10,300百万円等があったものの、借入による収入55,415百万円、コマーシャル・ペーパーの発行による収入7,800百万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2,564百万円の設備投資を実施いたしました。
なお、秋葉原第二大栄ビルが竣工し、流動化を実施のうえ特別目的会社へ売却いたしました。

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(百万円)				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	3,284	5,373	92	8,749	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	522	4,786	0	5,308	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	548	3,440 借地権 329	0	4,319	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	1,814	4,531	0	6,346	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	1,649	2,817	1	4,468	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	1,795	1,183	18	2,997	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	557	2,964	6	3,527	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	3,638	1,990	31	5,660	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㈱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
秋葉原第二大栄ビル	東京都台東区	ビル賃貸	ビジネスホテル	鉄骨造 地上10階	3,121

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	設備の内容および規模	投資予定額（百万円）		資金調達 方法	着手および完了予定	
					総額	既支払額		着手	完了
大栄不動産 株(当社)	ビル賃貸	大宮駅東口 大門町再開 発事業	さいたま市大 宮区	商業施設お よび付帯施 設 鉄骨造、一 部鉄骨鉄筋 コンクリー ト造 地上18階地 下2階 延床面積約 5,275㎡	6,362	-	自己資金 および借 入金	平成28年 3月	平成33年 3月

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 本事業は再開発事業であり、設備の内容および規模は施設全体について記載し、延床面積は当社専有部分面積を、投資予定額は当社保留床取得額を表記しております。

(2) 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28年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成28年6月28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 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
平成16年3月31日 (注)	438,889	12,921,111	-	2,527	-	0

(注) 自己株式の消却

(6)【所有者別状況】

平成28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28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28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28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。

当事業年度の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、創立65周年の記念配当5円を加えて1株につき20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(百万円)	1株当たり配当額(円)
平成28年6月28日 定時株主総会決議	250	20

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) 平成27年12月 株式会社オープンハウス取締役(現任) 平成28年 6月 株式会社高麗川カントリー倶楽部取締役(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 平成28年 6月 当社取締役兼専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 平成28年 6月 当社取締役兼専務執行役員管理本部長(現任)	(注)3	15
取締役	不動産 営業本 部長	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 平成28年 6月 当社取締役兼専務執行役員不動産営業本部長(現任)	(注)3	5
取締役	総務本 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		萩野谷 亨	昭和28年7月30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9月 株式会社あさひ銀行(現株式会社りそな銀行)国際業務部主任調査役 平成13年11月 当社監査室次長兼情報システム室次長 平成16年6月 当社総務部副部长兼情報システム室副室長 平成22年4月 当社理事総務部部長兼情報システム室長 平成22年6月 当社理事監査室長 平成28年6月 当社常勤監査役(現任)	(注)4	-
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)5	-
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	(注)6	-
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) 平成28年6月 富士倉庫運輸株式会社監査役(現任)	(注)5	-
計						63

(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28年6月28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。

6. 平成28年6月28日開催の定時株主総会の終結の時から平成32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
取締役兼専務執行役員ビル事業本部副本部長	渡邊 敦
取締役兼専務執行役員管理本部長	栗岩 恭
取締役兼専務執行役員不動産営業本部長	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	佐橋 広司
上席常務執行役員ビル事業本部長	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
執行役員パーキング事業部担当	岡部 誠一

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

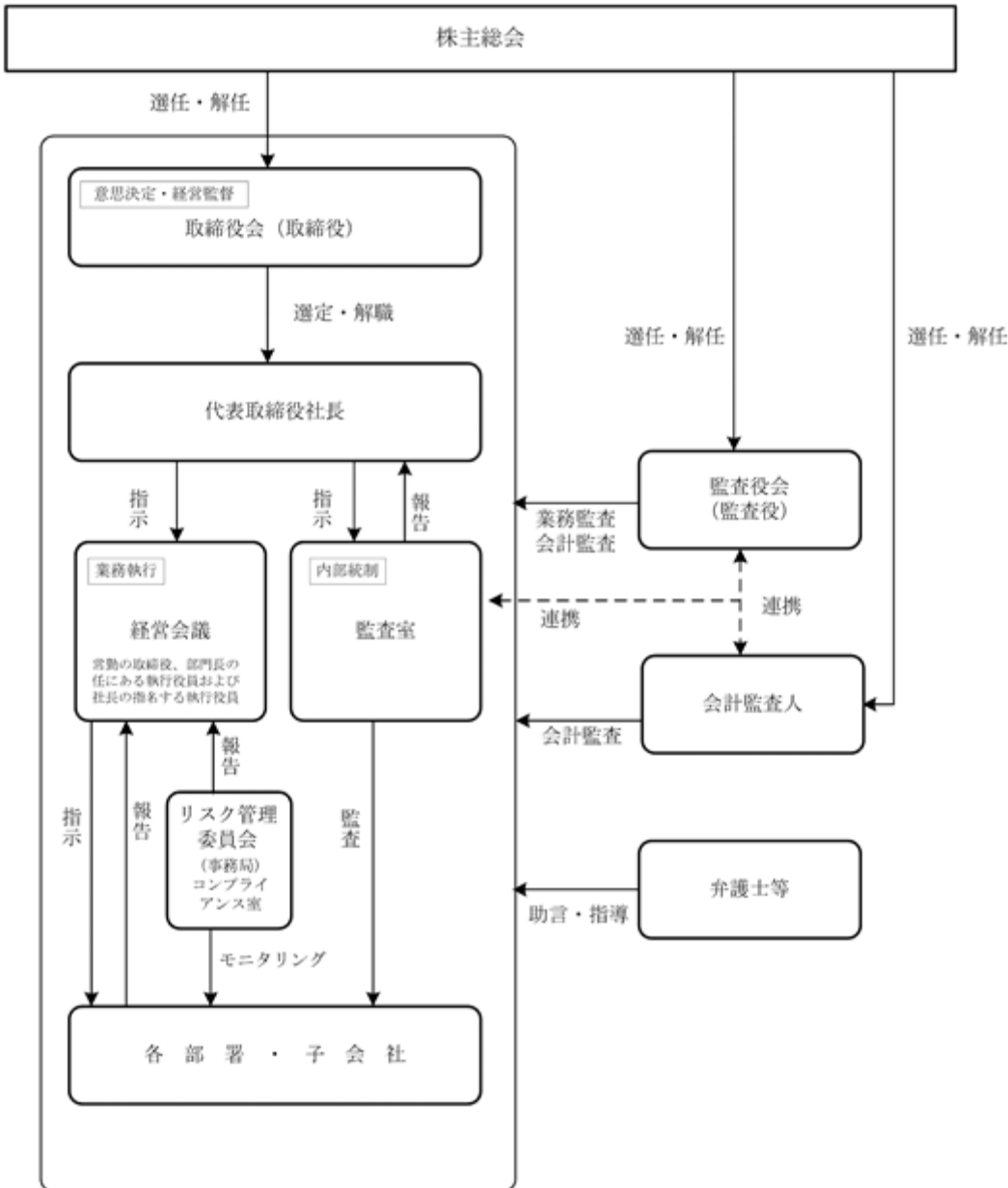
当社は監査役制度を採用しており、社外監査役3名を含む4名で監査役会を構成しており、経営の監視機能を担っております。各監査役は取締役会決議等における意思決定の状況および取締役会の監督義務の履行状況を監視し検証するとともに、会計監査人、社内監査部門との連携により、業務執行の適正確保、リスク管理の強化、会社情報の信頼性確保の状況等を監視検証し、もって経営の透明性および健全性の確保に努めております。なお、必要に応じて監査役補助者を監査役会の同意のもとに任命する体制としております。

(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3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。

会社の機関の内容および内部統制システムの仕組み



(ロ) 内部統制システムの整備状況

当社は業務の適正を確保する体制を下記のとおり整備しております。

- (a) 当社の取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制
- ・ 当社は、コンプライアンス体制の基礎として当社および子会社共通の行動規範たる「大栄グループ倫理綱領」を定めているほか、「コンプライアンス規程」を定めており、この遵守を徹底する。
 - ・ 取締役会については、「取締役会規程」が定められ、その適切な運営が確保されており、取締役間の意思疎通を図るとともに相互に職務執行を監督し、必要に応じて外部の専門家を起用し法令・定款違反行為を未然に防止する。また、取締役が他の取締役の法令・定款違反行為を発見した場合は直ちに監査役会および取締役会に報告し、その是正を図る。
 - ・ 当社は監査役会設置会社として「監査役会規程」が定められ、監査役は監査役会の決定した方針・計画等に従い監査を行い、取締役の職務執行を監査するほか、当社の法令・定款遵守体制および内部通報システムの運用・管理に問題があると認めるときには、取締役会に意見を述べるとともに改善策の策定を求めることができる。取締役会は問題点の把握と改善を行う。
 - ・ コンプライアンスの統括のため「コンプライアンス統括責任者」を置き、コンプライアンスおよび内部統制の体制強化を図るため、コンプライアンス室を置く。また、コンプライアンス違反の未然防止と早期解決を図ることを目的に、当社および子会社共通の「企業倫理ヘルプライン規程」に基づきその運用・管理を行う。
 - ・ 内部監査部門として執行部門から独立した監査室を置く。
 - ・ 当社および子会社は、市民社会の秩序、安定に脅威を与える反社会的勢力に対しては、毅然とした姿勢で組織的に対応する。
- (b) 当社の取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

- ・取締役の職務執行に係る情報の保存については、「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・管理する。
 - ・情報の管理については、「情報セキュリティ基本方針」および「個人情報保護方針」に基づき適切に管理する。
- (c) 当社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- ・リスク管理体制の基礎として「リスク管理規程」を定め、リスク管理委員会を設置する。リスク管理委員会は当社のリスク管理全体を統括し、リスク管理に関する方針・課題・対策等について協議し、重要事項について経営会議、取締役会に諮る。
 - ・経営に重大な影響を及ぼす不測の事態が発生した場合には「危機管理規程」、「災害対策規程」、「事業継続計画（BCP）」等に沿った緊急時体制を速やかに構築し、被害の拡大防止・業務の早期復旧を図る。
- (d) 当社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- ・取締役会における迅速かつ的確な意思決定への寄与を目的として、「取締役会規程」に基づき経営会議を設置し、経営目標、戦略、諸計画および予算・決算等経営に係る重要事項の審議を行うものとする。
 - ・取締役会の決定に基づく業務執行については、「組織・職制規程」「職務権限規程」において定めるそれぞれの職務分掌および職務権限に従いこれを行う。
- (e) 当社および子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- ・子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制
当社が定める「子会社管理規程」に基づき、子会社の営業成績、財務状況その他の重要な情報について当社への定期的な報告を義務づけるものとする。
 - ・子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
当社は、当社グループのリスク管理を担当とする機関としてリスク管理委員会を設置し、グループ全体のリスクマネジメント推進にかかわる課題・対応策を審議する。
 - ・子会社の取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
当社は、当社グループにおける年度予算を策定し、毎事業年度ごとのグループ全体の重点経営目標および予算配分等を定める。
 - ・子会社の取締役等および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制
当社は「大栄グループ倫理綱領」を定め、当社グループのすべての役職員に周知徹底する。
 - ・監査室は子会社に対して、年度毎の内部監査計画に基づき、原則として年1回以上の監査を行う。また、監査役と連携し、子会社の適正な業務運営を確保するため、必要に応じて改善策の助言・指導を行う。
- (f) 当社の監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項、その取締役から独立性に関する事項および当該使用人に対する監査役の指示の実行性の確保に関する事項
- ・必要に応じ監査役の職務を補助すべき使用人として、当社の使用人から監査役補助者を任命することとする。その場合監査役補助者の評価は監査役が行い、監査役補助者の任命、解任、人事異動、賃金等の改定については監査役会の同意を得た上で取締役会が決定することとし、取締役からの独立性を確保するものとする。
 - ・監査役の職務を補助すべき使用人は、他部署の使用人を兼務せず、もっぱら監査役の指揮命令に従うものとする。
- (g) 当社の監査役への報告に関する体制その他当社の監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- ・当社の取締役および使用人ならびに子会社の取締役、監査役、業務を執行する社員および使用人またはこれらの者から報告を受けた者は、当社の業務または業績に影響を与える重要な事項について当社の監査役に報告をするものとする。また、当社の監査役はいつでも必要に応じて、当社の取締役および使用人ならびに子会社の取締役、監査役、業務を執行する社員および使用人またはこれらの者から報告を受けた者に対して報告を求めることができるものとする。
 - ・当社は、当社の監査役へ報告を行った当社グループの役職員に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を当社グループの役職員に周知徹底する。
 - ・内部通報制度としての「企業倫理ヘルプライン規程」の適切な運用を維持することにより法令・定款違反その他のコンプライアンス上の問題について、監査役への適切な報告を確保するものとする。
 - ・当社は、監査役がその職務の執行する上で必要な費用の前払い等の請求をしたときは、当該費用または債務を負担する。

(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 3名 その他 12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15回、経営会議を22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3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28年3月期におけ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	125 百万円	(うち社外役員 23 百万円)
監査役に対する報酬	33 百万円	
合計	159 百万円	

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(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	31	2	30	-
連結子会社	-	-	-	-
計	31	2	30	-

【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)

公募普通社債発行に伴うコンフォートレター作成業務

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【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。

(3) 当社の連結財務諸表及び財務諸表に掲記される科目、その他の事項の金額については、従来、千円単位で記載しておりましたが、当連結会計年度および当事業年度より百万円単位で記載することに変更しております。なお、比較を容易にするため、前連結会計年度および前事業年度についても百万円単位に組替え表示しております。

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27年4月1日から平成28年3月31日まで)の連結財務諸表および事業年度(平成27年4月1日から平成28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：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 6,451	2 10,979
営業未収入金	424	1,047
販売用不動産	7,903	19,946
仕掛販売用不動産	1,550	3,472
前払費用	546	824
繰延税金資産	139	188
その他	63	390
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	17,079	36,849
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	43,348	44,328
減価償却累計額	17,373	18,654
建物及び構築物(純額)	2 25,975	2 25,674
機械装置及び運搬具	706	708
減価償却累計額	530	558
機械装置及び運搬具(純額)	2 176	2 150
土地	2, 3 52,579	2, 3 50,704
建設仮勘定	400	0
その他	1,000	1,042
減価償却累計額	553	598
その他(純額)	447	444
有形固定資産合計	79,579	76,972
無形固定資産		
借地権	1,676	1,676
その他	72	65
無形固定資産合計	1,749	1,741
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 17,928	2 15,463
長期貸付金	6	4
長期預け金	798	816
敷金	652	630
繰延税金資産	846	851
退職給付に係る資産	199	186
その他	2 436	2 449
貸倒引当金	14	32
投資その他の資産合計	20,853	18,371
固定資産合計	102,181	97,085
資産合計	119,261	133,935

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2 12,000	2 9,028
コマーシャル・ペーパー	2,497	498
1年内返済予定の長期借入金	2 16,820	2 18,531
1年内償還予定の社債	2 500	2 400
1年内返還予定の預り敷金保証金	2 756	703
未払金	2 948	2 1,846
未払費用	139	198
未払法人税等	354	22
前受金	2 1,193	2 2,079
預り金	120	64
賞与引当金	192	195
その他	54	22
流動負債合計	35,579	33,590
固定負債		
社債	2 6,200	2 5,800
長期借入金	2 35,109	2 53,644
長期預り敷金保証金	2 6,463	5,975
繰延税金負債	1,947	1,142
再評価に係る繰延税金負債	3 3,345	3 3,272
役員退職慰労引当金	358	420
退職給付に係る負債	345	344
資産除去債務	229	239
その他	2 89	2 50
固定負債合計	54,088	70,890
負債合計	89,667	104,481
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,527	2,527
資本剰余金	1	1
利益剰余金	18,172	19,802
自己株式	347	347
株主資本合計	20,353	21,983
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,892	2,935
繰延ヘッジ損益	32	16
土地再評価差額金	3 4,380	3 4,551
その他の包括利益累計額合計	9,240	7,470
純資産合計	29,594	29,454
負債純資産合計	119,261	133,935

【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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
営業収益	25,531	18,165
営業原価	18,645	11,575
営業総利益	6,885	6,589
販売費及び一般管理費	1 2,559	1 2,005
営業利益	4,326	4,584
営業外収益		
受取利息	2	3
受取配当金	177	192
その他	33	61
営業外収益合計	213	257
営業外費用		
支払利息	946	946
借入関連費用	99	162
持分法による投資損失	0	0
その他	191	239
営業外費用合計	1,238	1,348
経常利益	3,302	3,492
特別利益		
固定資産売却益	-	36
投資有価証券売却益	2	-
特別利益合計	2	36
特別損失		
固定資産売却損	-	2 703
減損損失	3 31	3 7
固定資産除却損	370	94
契約解除損	32	148
その他	-	7
特別損失合計	434	960
税金等調整前当期純利益	2,870	2,569
法人税、住民税及び事業税	507	643
法人税等調整額	554	42
法人税等合計	1,062	686
当期純利益	1,808	1,883
親会社株主に帰属する当期純利益	1,808	1,883

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (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)
当期純利益	1,808	1,883
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	2,222	1,957
繰延ヘッジ損益	13	16
土地再評価差額金	454	105
その他の包括利益合計	1 2,690	1 1,835
包括利益	4,499	47
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,499	47
非支配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26年4月1日 至 平成27年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,527	1	17,393	347	19,574
当期変動額					
剰余金の配当			187		187
親会社株主に帰属する当期純利益			1,808		1,808
土地再評価差額金の取崩			841		841
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	-	779
当期末残高	2,527	1	18,172	347	20,353

	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	46	3,083	5,708	25,282
当期変動額					
剰余金の配当					187
親会社株主に帰属する当期純利益					1,808
土地再評価差額金の取崩					841
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,222	13	1,296	3,532	3,532
当期変動額合計	2,222	13	1,296	3,532	4,311
当期末残高	4,892	32	4,380	9,240	29,594

当連結会計年度（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	2,527	1	18,172	347	20,353
当期変動額					
剰余金の配当			187		187
親会社株主に帰属する当期純利益			1,883		1,883
土地再評価差額金の取崩			66		66
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	1,629	-	1,629
当期末残高	2,527	1	19,802	347	21,983

	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	4,892	32	4,380	9,240	29,594
当期変動額					
剰余金の配当					187
親会社株主に帰属する当期純利益					1,883
土地再評価差額金の取崩					66
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,957	16	171	1,769	1,769
当期変動額合計	1,957	16	171	1,769	140
当期末残高	2,935	16	4,551	7,470	29,454

【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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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	2,870	2,569
減価償却費	1,504	1,519
貸倒引当金の増減額（は減少）	4	18
賞与引当金の増減額（は減少）	22	3
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	19	62
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	9	0
受取利息及び受取配当金	180	195
支払利息	946	946
借入関連費用	99	162
持分法による投資損益（は益）	0	0
有形及び無形固定資産売却損益（は益）	-	666
減損損失	31	7
有形及び無形固定資産除却損	380	111
投資有価証券売却損益（は益）	2	-
契約解除損	32	148
売上債権の増減額（は増加）	3,784	622
たな卸資産の増減額（は増加）	1,319	12,042
仕掛販売用不動産の増減額（は増加）	171	1,922
その他の資産・負債の増減額	1,790	1,266
その他の固定負債の増減額（は減少）	470	566
その他	98	42
小計	8,779	7,826
利息及び配当金の受取額	180	195
利息の支払額	961	902
法人税等の支払額又は還付額（は支払）	11	1,065
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,010	9,598

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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	58	60
定期預金の払戻による収入	152	168
有形及び無形固定資産の取得による支出	4,518	2,517
有形及び無形固定資産の売却による収入	-	2,860
有形固定資産の除却による支出	6	149
投資有価証券の取得による支出	3,281	2,408
投資有価証券の売却による収入	14	-
投資有価証券の払戻による収入	299	2,029
貸付けによる支出	20	6
貸付金の回収による収入	1	1
その他の支出	73	110
その他の収入	12	41
投資活動によるキャッシュ・フロー	7,478	151
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	12,100	16,728
短期借入金の返済による支出	6,200	19,700
長期借入れによる収入	7,950	38,687
長期借入金の返済による支出	15,720	18,440
社債の発行による収入	5,000	-
社債の償還による支出	2,880	500
コマーシャル・ペーパーの発行による収入	11,000	7,800
コマーシャル・ペーパーの償還による支出	8,500	9,800
配当金の支払額	187	187
その他	266	218
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,295	14,368
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,827	4,618
現金及び現金同等物の期首残高	2,469	5,297
現金及び現金同等物の期末残高	15,297	19,915

【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) 東松山葛袋開発(株)は当連結会計年度中に清算結了したため、持分法適用の範囲から除いております。
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. 会計方針に関する事項
 - (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。
 - (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リ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。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。）および「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。）等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、当期純利益等の表示の変更および少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58 - 2項(4)、連結会計基準第44 - 5項(4)および事業分離等会計基準第57 - 4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

(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、「営業外費用」の「その他」に含めていた「借入関連費用」は、営業外費用の総額の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。また、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「契約解除損」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。これら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、「営業外費用」の「その他」に表示していた291百万円は、「借入関連費用」99百万円、「その他」191百万円として組替えております。また、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」として表示していた32百万円は、「契約解除損」32百万円として組替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「借入関連費用」および「契約解除損」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。また、前連結会計年度において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「投資有価証券の払戻による収入」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。これら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キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた230百万円は、「借入関連費用」99百万円、「契約解除損」32百万円、「その他」98百万円として組替えております。また、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた311百万円は、「投資有価証券の払戻による収入」299百万円、「その他」12百万円として組替えております。

(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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
投資有価証券	7百万円	-百万円

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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
現金及び預金	720百万円	660百万円
建物及び構築物	21,369	21,094
機械装置及び運搬具	169	143
土地	42,614	43,308
投資有価証券	5,438	4,197
計	70,311	69,404

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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
短期借入金	12,000百万円	9,028百万円
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	38,540	51,854
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)	0	-
その他(固定負債) (1年内支払予定を含む)	64	41
社債に対する銀行保証	3,700	3,200
前受金に対する銀行保証	255	187
計	54,561	64,311

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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
差入保証金	40百万円	40百万円

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 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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
役員報酬	219百万円	198百万円
給与・手当・賞与	426	528
賞与引当金繰入額	41	51
退職給付費用	4	32
役員退職慰労引当金繰入額	57	64
福利費	113	131
支払手数料	447	168
広告宣伝費	625	285
減価償却費	42	44
租税公課	293	210

2 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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
土地	- 百万円	702百万円
その他	-	0
計	-	703

3 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(百万円)
東京都中央区	賃貸用ビル用地	土地	21
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

(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31百万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21百万円、構築物2百万円、工具、器具及び備品8百万円であります。

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日）

場所	主な用途	種類	減損損失（百万円）
東京都目黒区他4件	賃貸用駐車場	構築物、工具、器具及び備品	7

（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、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7百万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、構築物0百万円、工具、器具及び備品6百万円であります。

（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26年4月1日 至 平成27年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	2,936百万円	2,835百万円
組替調整額	-	-
税効果調整前	2,936	2,835
税効果額	714	877
その他有価証券評価差額金	2,222	1,957
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	23	24
組替調整額	-	-
税効果調整前	23	24
税効果額	10	8
繰延ヘッジ損益	13	16
土地再評価差額金：		
税効果額	454	105
その他の包括利益合計	2,690	1,835

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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 (百万円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成26年6月27日 定時株主総会	普通株式	187	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 (百万円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年6月25日 定時株主総会	普通株式	187	利益剰余金	15	平成27年3月31日	平成27年6月26日

当連結会計年度（自 平成27年 4月 1日 至 平成28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 (百万円)	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	15	平成27年 3月31日	平成27年 6月26日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年 6月28日 定時株主総会	普通株式	250	利益剰余金	20	平成28年 3月31日	平成28年 6月29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26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日)
現金及び預金勘定	6,451百万円	10,979百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	909	801
使途制限付信託預金	245	263
現金及び現金同等物	5,297	9,915

(リース取引関係)

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：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
未経過リース料		
1年内	1,224	1,371
1年超	5,980	6,685
合計	7,205	8,056

2. 貸手側

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
未経過リース料		
1年内	596	614
1年超	425	3,651
合計	1,022	4,265

(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. 会計方針に関する事項 (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27年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額（百万円）	時価 （百万円）	差額 （百万円）
(1) 現金及び預金	6,451	6,451	-
(2) 営業未収入金	424	424	-
(3) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	70	71	1
その他有価証券	11,358	11,358	-
資産計	18,304	18,306	1
(1) 短期借入金	12,000	12,000	-
(2) 社債 （1年内償還予定の社債を含む）	6,700	6,732	32
(3) 長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	51,930	52,143	213
(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	1,665	34
負債計	72,330	72,541	211
デリバティブ取引(*1)	48	48	-

(*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28年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額（百万円）	時価 （百万円）	差額 （百万円）
(1) 現金及び預金	10,979	10,979	-
(2) 営業未収入金	1,047	1,047	-
(3) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	70	71	1
その他有価証券	8,523	8,523	-
資産計	20,620	20,621	1
(1) 短期借入金	9,028	9,028	-
(2) 社債 （1年内償還予定の社債を含む）	6,200	6,225	25
(3) 長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	72,176	72,613	437
(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）	1,469	1,420	49
負債計	88,874	89,287	413
デリバティブ取引(*1)	24	24	-

(*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：百万円）

区分	前連結会計年度 （平成27年3月31日）	当連結会計年度 （平成28年3月31日）
非上場株式(*1)	1,727	2,556
優先出資証券(*1)	1,615	885
匿名組合出資(*1)	2,957	3,171
投資事業有限責任組合出資(*1)	-	6
金銭信託(*1)	200	250
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)	5,520	5,209

(*1) 非上場株式、優先出資証券、匿名組合出資、投資事業有限責任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27年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	6,421	16	-	-
営業未収入金	424	-	-	-
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	-	-
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	86	-	-

(*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28年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	10,902	61	-	-
営業未収入金	1,047	-	-	-
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	-	-
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	11,949	131	-	-

(*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27年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	12,000	-	-	-	-	-
社債	500	400	5,400	400	-	-
長期借入金	16,820	13,685	8,100	6,442	1,532	5,348
長期預り敷金保証金	0	-	-	-	-	-
合計	29,321	14,085	13,500	6,842	1,532	5,348

当連結会計年度（平成28年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	9,028	-	-	-	-	-
社債	400	5,400	400	-	-	-
長期借入金	18,531	11,602	9,724	5,866	6,136	20,314
長期預り敷金保証金	-	-	-	-	-	-
合計	27,959	17,002	10,124	5,866	6,136	20,314

(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27年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
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	71	1
	(3) その他	-	-	-
	小計	70	71	1
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	71	1

当連結会計年度(平成28年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
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	71	1
	(3) その他	-	-	-
	小計	70	71	1
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	71	1

2. その他有価証券

前連結会計年度（平成27年3月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額（百万円）	取得原価（百万円）	差額（百万円）
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	3,483	7,145
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	10,629	3,483	7,145
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	752	23
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	728	752	23
	合計	11,358	4,236	7,121

（注）非上場株式（連結貸借対照表計上額1,720百万円）、優先出資証券（連結貸借対照表計上額1,615百万円）、匿名組合出資（連結貸借対照表計上額2,957百万円）、および金銭信託（連結貸借対照表計上額200百万円）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28年3月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額（百万円）	取得原価（百万円）	差額（百万円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	7,601	3,080	4,520
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	7,601	3,080	4,520
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	921	1,155	234
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	921	1,155	234
	合計	8,523	4,236	4,286

（注）非上場株式（連結貸借対照表計上額2,556百万円）、優先出資証券（連結貸借対照表計上額885百万円）、匿名組合出資（連結貸借対照表計上額3,171百万円）、投資事業有限責任組合出資（連結貸借対照表計上額6百万円）、および金銭信託（連結貸借対照表計上額250百万円）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26年4月1日 至 平成27年3月31日）

種類	売却額（百万円）	売却益の合計額 （百万円）	売却損の合計額 （百万円）
(1) 株式	14	2	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	14	2	-

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

該当事項はありません。

（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27年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（平成28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 （百万円）	契約額等 のうち1年超 （百万円）	時価 （百万円）
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	5,890	48
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	13,957	(*)

(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28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 （百万円）	契約額等 のうち1年超 （百万円）	時価 （百万円）
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	5,890	400	24
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	31,842	24,128	(*)

(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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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)	240百万円	146百万円
退職給付費用	13	92
退職給付の支払額	60	45
制度への拠出額	46	35
退職給付に係る負債および資産の期末残高(純額)	146	158

(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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	685百万円	667百万円
年金資産	884	854
	199	186
非積立型制度の退職給付債務	345	344
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	146	158
退職給付に係る負債	345	344
退職給付に係る資産	199	186
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	146	158

(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13百万円 当連結会計年度92百万円

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0百万円 当連結会計年度0百万円

(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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	72百万円	69百万円
退職給付に係る負債	47	49
役員退職慰労引当金	114	130
貸倒引当金	4	10
販売用不動産評価損	3	3
減損損失	538	314
投資有価証券評価損	90	87
資産除去債務	73	74
繰越欠損金	86	88
その他有価証券評価差額金	29	99
事業用土地の再評価差額	1,327	1,254
連結会社間内部利益消去	1,227	1,221
その他	393	345
繰延税金資産小計	4,011	3,748
評価性引当額	1,922	1,744
繰延税金資産合計	2,088	2,004
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	2,228	1,350
固定資産圧縮積立金	321	304
事業用土地の再評価差額	3,798	3,680
その他	45	42
繰延税金負債合計	6,394	5,377
繰延税金負債の純額	4,306	3,373

(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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	139百万円	188百万円
固定資産 - 繰延税金資産	846	851
固定負債 - 繰延税金負債	1,947	1,142
固定負債 - 再評価に係る繰延税金負債	3,345	3,272

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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
法定実効税率	36.0%	33.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3	1.2
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.8	1.5
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	0.3	7.7
連結調整	0.2	0.6
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.2	0.4
その他	1.1	0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.0	26.7

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28年法律第15号）および「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28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32.0%から31.0%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33百万円減少し、法人税等調整額が10百万円、その他有価証券評価差額金が43百万円それぞれ増加し、繰延ヘッジ損益が0百万円減少しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は105百万円減少し、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：百万円）

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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	68,335	71,503
期中増減額	3,167	1,939
期末残高	71,503	69,563
期末時価	88,368	95,787
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	2,226	2,189
期中増減額	37	842
期末残高	2,189	1,346
期末時価	2,904	1,754

- (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（3,554百万円）であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産竣工（1,291百万円）であり、主な減少額は不動産売却（3,261百万円）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：百万円）

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	6,638	6,644
賃貸費用	2,953	3,245
差額	3,685	3,398
その他（売却損益等）	475	1,018
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	333	157
賃貸費用	224	121
差額	108	35
その他（売却損益等）	1	0

- (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むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。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26年4月1日 至平成27年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント						その他 (注)	合計
	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	2,653	11,772	1,097	894	25,374	157	25,531
セグメント間の 内部営業収益ま たは振替高	11	-	-	-	-	11	15	26
計	8,966	2,653	11,772	1,097	894	25,385	172	25,558
セグメント利益 または損失()	3,766	421	1,384	284	113	5,744	0	5,743
セグメント資産	75,403	6,724	10,086	23	6,206	98,443	399	98,842
その他の項目								
減価償却費	1,152	71	0	-	239	1,463	0	1,463
持分法適用会 社への投資額	-	-	-	7	-	7	-	7
有形固定資産 および無形固定 資産の増加額	933	3,668	-	-	0	4,602	0	4,603

(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						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	10,516	2,813	2,666	1,160	862	18,021	144	18,165
セグメント間の 内部営業収益ま たは振替高	11	-	-	-	-	11	12	23
計	10,528	2,813	2,666	1,160	862	18,032	156	18,188
セグメント利益 または損失()	5,234	610	39	395	138	6,141	25	6,116
セグメント資産	72,719	6,597	24,927	22	5,941	110,207	810	111,018
その他の項目								
減価償却費	1,136	105	0	-	235	1,477	0	1,477
持分法適用会 社への投資額	-	-	-	-	-	-	-	-
有形固定資産 および無形固定 資産の増加額	2,418	71	0	-	15	2,504	-	2,504

(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：百万円)

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	25,385	18,032
「その他」の区分の営業収益	172	156
セグメント間取引消去	26	23
連結財務諸表の営業収益	25,531	18,165

(単位：百万円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	5,744	6,141
「その他」の区分の利益	0	25
セグメント間取引消去	8	0
全社費用(注)	1,408	1,531
連結財務諸表の営業利益	4,326	4,584

(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：百万円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	98,443	110,207
「その他」の区分の資産	399	810
セグメント間消去	19	10
全社資産(注)	20,438	22,927
連結財務諸表の資産合計	119,261	133,935

(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：百万円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	1,463	1,477	0	0	41	41	1,504	1,519
有形固定資産および無形固定資産の増加額	4,602	2,504	0	-	1	71	4,601	2,576

(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。

当連結会計年度(自平成27年4月1日至平成28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26年4月1日至平成27年3月31日)

(単位：百万円)

	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	10	-	-	-	-	-	31

当連結会計年度(自平成27年4月1日至平成28年3月31日)

(単位：百万円)

	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	-	7	-	-	-	-	-	7

【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 (百万円)	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						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	不動産売買	直接34%	なし	不動産賃貸	不動産賃貸	0	-	-

(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。

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

種類	会社名	所在地	資本金 (百万円)	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						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	不動産売買	直接34%	なし	不動産賃貸	不動産賃貸	0	-	-
								清算金の受 取	3	-	-

(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。

なお、東松山葛袋開発㈱は、平成28年1月に清算終了いたしました。

(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28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27年3月末および平成28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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28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)	20,145百万円	20,022百万円
負債総額(単純合算)	16,450百万円	16,572百万円

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(百万円)	主な損益	
		項目	金額(百万円)
優先出資証券(注)1	730	配当金(注)1	242
賃貸(リースバック)取引(注)2	-	賃借料(支払リース料)	1,170

(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180百万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。

当連結会計年度(自平成27年4月1日至平成28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(百万円)	主な損益	
		項目	金額(百万円)
譲渡した信託受益権(注)1	3,301	売却損(注)1	701
優先出資証券(注)2	885	配当金(注)2	308
賃貸(リースバック)取引(注)3	-	賃借料(支払リース料)	1,172

(注)1. 譲渡した信託受益権に係る取引金額は、譲渡時点の帳簿価額によって記載しております。また、譲渡に係る固定資産売却損は、特別損失に計上されております。

2. 優先出資証券については、平成28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155百万円を出資しております。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。

3. 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26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日)
1株当たり純資産額	2,364.00円	2,352.81円
1株当たり当期純利益金額	144.49円	150.45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26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28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)	1,808	1,883
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)	1,808	1,883
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 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
大栄不動産㈱	第12回無担保社債	平成21.1.30	1,600 (400)	1,200 (400)	6ヶ月 円TIBOR	無担保社債	平成31.1.31
大栄不動産㈱	第18回無担保社債	平成22.7.30	100 (100)	-	6ヶ月 円TIBOR	無担保社債	平成27.7.31
大栄不動産㈱	第1回国内公募 無担保普通社債	平成26.9.18	3,000	3,000	1.20	無担保社債	平成29.9.15
大栄不動産㈱	第19回無担保社債	平成26.12.19	2,000	2,000	0.37	無担保社債	平成29.12.19
合計	-	-	6,700 (500)	6,200 (400)	-	-	-

(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 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
400	5,400	400	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	12,000	9,028	0.759	-
1年以内に返済予定の長期借入金	16,820	18,531	1.160	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	35,109	53,644	1.106	平成29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	498	0.700	-
1年内返還予定の預り敷金保証金	0	-	-	-
未払金	23	14	1.100	-
その他(固定負債)	41	26	1.100	平成29年～30年
合計	66,493	81,744	-	-

(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 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	11,602	9,724	5,866	6,136
その他有利子負債	14	11	-	-

【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 (百万円)	3,176	6,917	11,991	18,165
税金等調整前四半期 (当期) 純利益金額 (百万円)	406	1,101	2,823	2,569
親会社株主に帰属する四半期 (当期) 純利益金額 (百万円)	262	714	1,857	1,883
1 株当たり四半期 (当期) 純利益金額 (円)	20.95	57.09	148.40	150.45

(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)	20.95	36.14	91.31	2.04

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 5,710	1 9,868
営業未収入金	412	1,038
販売用不動産	7,903	19,946
商品	1	1
貯蔵品	3	3
仕掛販売用不動産	1,550	3,472
前払費用	549	827
繰延税金資産	138	182
その他	2 56	2 383
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	16,324	35,722
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 25,238	1 25,112
構築物	1 474	1 335
機械及び装置	1 159	1 134
車両運搬具	4	3
工具、器具及び備品	445	441
土地	1 54,442	1 53,088
建設仮勘定	409	0
有形固定資産合計	81,173	79,115
無形固定資産		
借地権	1,676	1,676
ソフトウェア	53	44
その他	18	19
無形固定資産合計	1,748	1,741
投資その他の資産		
投資有価証券	1 17,701	1 15,436
関係会社株式	1,031	1,027
出資金	31	31
従業員に対する長期貸付金	6	4
長期前払費用	36	26
長期預け金	798	816
敷金	2 683	2 662
その他	1 562	1 574
貸倒引当金	10	28
投資その他の資産合計	20,842	18,550
固定資産合計	103,764	99,407
資産合計	120,088	135,129

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 12,000	1 9,028
コマーシャル・ペーパー	2,497	498
1年内返済予定の長期借入金	1 16,414	1 18,524
1年内償還予定の社債	1 500	1 400
1年内返還予定の預り敷金保証金	1 756	703
未払金	1, 2 929	1, 2 1,838
未払費用	132	186
未払法人税等	341	-
前受金	1 1,190	1 2,077
預り金	121	58
賞与引当金	164	169
その他	54	22
流動負債合計	35,104	33,508
固定負債		
社債	1 6,200	1 5,800
長期借入金	1 35,059	1 53,602
長期預り敷金保証金	1, 2 6,427	2 5,978
繰延税金負債	1,848	1,046
再評価に係る繰延税金負債	3,345	3,272
退職給付引当金	321	320
役員退職慰労引当金	341	398
資産除去債務	229	239
その他	1 89	1 50
固定負債合計	53,863	70,706
負債合計	88,967	104,215

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,527	2,527
資本剰余金		
資本準備金	0	0
その他資本剰余金	0	0
資本剰余金合計	1	1
利益剰余金		
利益準備金	319	337
その他利益剰余金		
別途積立金	17,213	17,213
配当準備積立金	190	190
退職手当積立金	100	100
固定資産圧縮積立金	304	295
繰越利益剰余金	1,584	3,135
利益剰余金合計	19,711	21,271
自己株式	347	347
株主資本合計	21,892	23,452
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,882	2,926
繰延ヘッジ損益	32	16
土地再評価差額金	4,380	4,551
評価・換算差額等合計	9,229	7,461
純資産合計	31,121	30,914
負債純資産合計	120,088	135,129

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
営業収益		
不動産賃貸収入	1 11,568	1 13,106
不動産売上高	11,772	2,666
仲介手数料収益	1,097	1,160
その他の事業収益	858	818
営業収益合計	25,296	17,752
営業原価		
不動産賃貸費用	1 7,418	1 7,511
不動産売上原価	9,408	2,278
仲介手数料費用	819	799
その他の事業費用	1 1,013	1 961
営業原価合計	18,659	11,551
営業総利益	6,636	6,201
販売費及び一般管理費	1, 2 2,383	1, 2 1,814
営業利益	4,252	4,386
営業外収益		
受取利息	2	3
受取配当金	179	254
その他	1 31	1 63
営業外収益合計	214	321
営業外費用		
支払利息	858	856
社債利息	78	85
貸倒引当金繰入額	-	17
借入関連費用	99	162
その他	188	213
営業外費用合計	1,225	1,336
経常利益	3,241	3,371
特別利益		
固定資産売却益	-	36
投資有価証券売却益	2	-
特別利益合計	2	36
特別損失		
固定資産売却損	-	3 710
減損損失	31	7
固定資産除却損	370	94
契約解除損	32	148
その他	-	7
特別損失合計	434	967
税引前当期純利益	2,810	2,441
法人税、住民税及び事業税	492	572
法人税等調整額	574	54
法人税等合計	1,066	627
当期純利益	1,743	1,814

【不動産賃貸費用明細表】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 直接原価		6	0.1	6	0.1
2. 給与・手当・賞与		415	5.6	378	5.0
3. 賞与引当金繰入額		54	0.7	54	0.7
4. 退職給付費用		7	0.1	25	0.3
5. 公租公課		681	9.2	680	9.1
6. 管理費		1,941	26.2	2,041	27.2
7. 減価償却費		1,197	16.1	1,222	16.3
8. その他経費		3,112	42.0	3,102	41.3
合計		7,418	100.0	7,511	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26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 直接原価		9,260	98.4	2,151	94.4
2. 給与・手当・賞与		71	0.8	65	2.9
3. 賞与引当金繰入額		11	0.1	9	0.4
4. 退職給付費用		1	0.0	3	0.2
5. 減価償却費		0	0.0	0	0.0
6. その他経費		66	0.7	47	2.1
合計		9,408	100.0	2,278	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26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 給与・手当・賞与		460	56.1	419	52.4
2. 賞与引当金繰入額		61	7.5	58	7.3
3. 退職給付費用		8	1.0	27	3.4
4. その他経費		290	35.4	294	36.9
合計		819	100.0	799	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26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 直接原価		124	12.3	124	13.0
2. 減価償却費		255	25.2	250	26.1
3. その他経費		632	62.5	585	60.9
合計		1,013	100.0	961	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26年4月1日 至 平成27年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金			利益剰余金
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金
当期首残高	2,527	0	0	1	300
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
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
当期末残高	2,527	0	0	1	319

	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	190	100	299	894	18,997
当期変動額						
固定資産圧縮積立金の取崩				12	12	-
実効税率変更に伴う準備金の増加				17	17	-
剰余金の配当					206	187
当期純利益					1,743	1,743
土地再評価差額金の取崩					841	841
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	690	714
当期末残高	17,213	190	100	304	1,584	19,711

	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	21,178	2,665	46	3,083	5,702	26,880
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					187
当期純利益		1,743					1,743
土地再評価差額金の取崩		841					841
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			2,216	13	1,296	3,526	3,526
当期変動額合計	-	714	2,216	13	1,296	3,526	4,240
当期末残高	347	21,892	4,882	32	4,380	9,229	31,121

当事業年度（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
		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	0	0	1	319
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
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
当期末残高	2,527	0	0	1	337

	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	190	100	304	1,584	19,711
当期変動額						
固定資産圧縮積立金の取崩				13	13	-
実効税率変更に伴う準備金の増加				4	4	-
剰余金の配当					206	187
当期純利益					1,814	1,814
土地再評価差額金の取崩					66	66
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	-	-	-	9	1,550	1,560
当期末残高	17,213	190	100	295	3,135	21,271

	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	21,892	4,882	32	4,380	9,229	31,121
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					187
当期純利益		1,814					1,814
土地再評価差額金の取崩		66					66
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			1,955	16	171	1,767	1,767
当期変動額合計	-	1,560	1,955	16	171	1,767	207
当期末残高	347	23,452	2,926	16	4,551	7,461	30,914

【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。

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、「営業外費用」の「その他」に含めていた「借入関連費用」は、営業外費用の総額の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。また、前事業年度において、「特別損失」の「その他」に含めていた「契約解除損」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、「営業外費用」の「その他」に表示していた288百万円は、「借入関連費用」99百万円、「その他」188百万円として組み替えております。また、前事業年度の損益計算書において、「特別損失」の「その他」として表示していた32百万円は、「契約解除損」32百万円として組替えております。

(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27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
現金及び預金	720百万円	660百万円
建物	20,723	20,616
構築物	376	243
機械及び装置	159	134
土地	44,477	45,692
投資有価証券	5,438	4,197
計	71,894	71,546

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
短期借入金	12,000百万円	9,028百万円
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	38,084	51,805
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)	0	-
その他(固定負債) (1年内支払予定を含む)	64	41
社債に対する銀行保証	3,700	3,200
前受金に対する銀行保証	255	187
計	54,105	64,262

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27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
差入保証金	40百万円	40百万円

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27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
短期金銭債権	0百万円	0百万円
短期金銭債務	12	12
長期金銭債権	31	31
長期金銭債務	2	2

(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26年 4 月 1 日 至 平成27年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成27年 4 月 1 日 至 平成28年 3 月31日)
営業収益	27 百万円	21 百万円
営業費用	525	508
営業取引以外の取引	53	649

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度45%、当事業年度23%、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55%、当事業年度77%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26年 4 月 1 日 至 平成27年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成27年 4 月 1 日 至 平成28年 3 月31日)
役員報酬	180百万円	159百万円
給与・手当・賞与	361	457
賞与引当金繰入額	36	47
退職給付費用	6	30
役員退職慰労引当金繰入額	53	59
福利費	97	114
支払手数料	442	162
広告宣伝費	623	283
減価償却費	41	42
租税公課	291	200

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26年 4 月 1 日 至 平成27年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成27年 4 月 1 日 至 平成28年 3 月31日)
土地	- 百万円	710百万円
計	-	710

(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1,027百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式1,027百万円、関連会社株式3百万円) 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27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	62百万円	60百万円
退職給付引当金	39	41
役員退職慰労引当金	109	123
貸倒引当金	3	9
販売用不動産評価損	3	3
減損損失	538	314
投資有価証券評価損	90	87
資産除去債務	73	74
その他有価証券評価差額金	29	99
事業用土地の再評価差額	1,327	1,254
その他	391	339
繰延税金資産小計	2,669	2,406
評価性引当額	1,514	1,340
繰延税金資産合計	1,154	1,065
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	2,223	1,346
固定資産圧縮積立金	143	132
事業用土地の再評価差額	3,798	3,680
その他	44	42
繰延税金負債合計	6,210	5,201
繰延税金負債の純額	5,055	4,136

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27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
法定実効税率	36.0%	33.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3	1.2
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.8	1.6
住民税均等割	0.2	0.2
繰延税金資産の評価性引当額の増減	0.3	8.3
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.8	0.6
その他	0.8	0.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.0	25.7

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28年法律第15号)および「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28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32.0%から31.0%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27百万円減少し、法人税等調整額が15百万円、その他有価証券評価差額金が43百万円それぞれ増加し、繰延ヘッジ損益が0百万円減少しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は105百万円減少し、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)

当社は、平成28年4月13日開催の取締役会において、以下の通り子会社を設立することを決議いたしました。

設立の目的

不動産取引における高度な専門知識やノウハウの集積・活用による知識集約型事業の展開を目的として設立するものです。

設立する子会社の概要

名 称	大栄不動産デベロップメント株式会社
所 在 地	東京都中央区日本橋室町一丁目1番8号
事業の内容	不動産の所有、賃貸および管理 不動産の売買および仲介 不動産開発に係るアドバイザー業務
資 本 金	495百万円
設立の時期	平成28年7月1日
出資比率	当社100%

【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 (百万円)
		投資有価証券	その他有価証券	日本光電工業(株)
		蛇の目ミシン工業(株)	1,537,411	942
		文化シャッター(株)	1,000,000	925
		(株)インテージホールディングス	628,000	907
		VN AB Holdings PTE. LTD.	628,283,725	826
		むさし証券(株)	697,885	758
		A G S (株)	640,000	609
		東京海上ホールディングス(株)	157,500	598
		トーヨーカネツ(株)	2,125,900	522
		不二サッシ(株)	5,349,400	486
		(株)あおぞら銀行	1,000,000	393
		サイボー(株)	664,000	309
		富士倉庫運輸(株)	571,000	296
		首都圏リース(株)	426,300	292
		飯野海運(株)	555,000	248
		サンケン電気(株)	554,000	187
		(株)しまむら	10,000	140
		日本電波工業(株)	178,250	136
		(株)大気社	50,000	135
		戸田建設(株)	230,000	125
		大阪西運送(株)	113,600	113
		(株)東洋クオリティワン	178,000	82
		須賀工業(株)	160,000	80
		(株)テレビ埼玉	120,000	65
		リズム時計工業(株)	378,000	57
		(株)ヤマダコーポレーション	150,000	40
		日本信号(株)	31,500	29
		その他19銘柄	300,348	101
		合 計	646,675,881	11,052

【債券】

投資有価証券	満期保有目的の債券	銘柄	券面総額(百万円)	貸借対照表計上額(百万円)
		(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	70
合 計			70	70

【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(百万円)
		(匿名組合出資)		
		ブルーアベニュー合同会社	26,000	1,293
		合同会社ライブラ	-	498
		THE 汐留インベストメント合同会社	400,000,000	400
		K R P 合同会社	-	379
		合同会社S I Aブリッジ2号	-	300
		スペースバリュー1号合同会社	-	299
		(優先出資証券)		
		銀座大栄ビル特定目的会社	7,910	395
		T D ・ D S 特定目的会社	6,000	300
		秋葉原大栄ビル特定目的会社	3,800	190
		(金銭信託)		
		入居一時金保全信託	-	250
		(投資事業有限責任組合出資)		
		1銘柄	50	6
合 計			400,043,760	4,313

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

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	25,238	(注) 1 2,502	(注) 2 1,293	1,335	25,112	16,997
	構築物	474	33	108 (0)	63	335	564
	機械及び装置	159	0	-	25	134	493
	車両運搬具	4	-	-	0	3	6
	工具、器具及び備品	445	124	57 (6)	70	441	502
	土地	54,442 [9,040]	844 [98]	(注) 2 2,198	-	53,088 [9,139]	-
	リース資産	-	-	-	-	-	72
	建設仮勘定	409	1,103	1,513	-	0	-
	計	81,173 [9,040]	4,608 [98]	5,171 (7)	1,496	79,115 [9,139]	18,637
無形固定資産	借地権	1,676	-	-	-	1,676	
	ソフトウェア	53	8	-	17	44	
	その他	18	3	-	2	19	
	計	1,748	11	-	19	1,741	

(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 物件の竣工 建 物 1,288百万円

2 . 当期減少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 物件の売却 建 物 1,283百万円

土 地 1,974百万円

3 . 「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。

4 . 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：百万円)

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	10	18	0	29
賞与引当金	164	169	164	169
役員退職慰労引当金	341	71	14	398

(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75期）（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）平成27年6月25日関東財務局長に提出

(2) 四半期報告書

（第76期第1四半期）（自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日）平成27年8月10日関東財務局長に提出

（第76期第2四半期）（自 平成27年7月1日 至 平成27年9月30日）平成27年11月11日関東財務局長に提出

（第76期第3四半期）（自 平成27年10月1日 至 平成27年12月31日）平成28年2月10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28年6月28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27年4月1日から平成28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28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. XBR 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28年6月28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27年4月1日から平成28年3月31日までの第76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28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。