

平成 16年 3月期 決算短信 (連結)



会社名 株式会社リクルートコスモス
 コード番号 8844

平成 16年 5月 21日
 登録銘柄

(URL http://www.rcg.co.jp)

本社所在都道府県
 東京都

代表者 役職名 代表取締役社長
 氏名 重田 里志

問合せ先 責任者役職名 取締役経営企画室長
 氏名 廣田 幹雄

TEL (03) 5440 - 4010

決算取締役会開催日 平成 16年 5月 21日

米国会計基準採用の有無 無

1. 16年 3月期の連結業績(平成 15年 4月 1日 ~ 平成 16年 3月 31日)

(1)連結経営成績 (注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年 3月期	192,801	(7.1)	9,669	(1.8)	5,829	(4.1)
15年 3月期	180,024	(△15.1)	9,499	(△14.0)	5,600	(△8.2)

	当期純利益		1株当たり 当期純利益		潜在株式調整 後1株当たり 当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円	銭	円	銭	%	%
16年 3月期	2,068	(△6.0)	35.75	-	-	-	4.4	1.9
15年 3月期	2,201	(△27.3)	38.04	-	-	-	5.0	1.8

(注)①持分法投資損益 16年 3月期 - 百万円 15年 3月期 - 百万円

②期中平均株式数(連結) 16年 3月期 57,573,749 株 15年 3月期 57,591,968 株

③会計処理の方法の変更 無

④売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2)連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
16年 3月期	299,472	49,988	16.7	868.18
15年 3月期	311,521	45,039	14.5	782.01

(注)期末発行済株式数(連結) 16年 3月期 57,566,589 株 15年 3月期 57,580,359 株

(3)連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
16年 3月期	△ 6,440	3,020	△ 8,028	24,977
15年 3月期	31,280	△ 2,789	△ 18,762	35,322

(4)連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 11社 持分法適用非連結子会社数 - 社 持分法適用関連会社数 - 社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 2社 (除外) - 社 持分法(新規) - 社 (除外) - 社

2. 17年 3月期の連結業績予想(平成 16年 4月 1日 ~ 平成 17年 3月 31日)

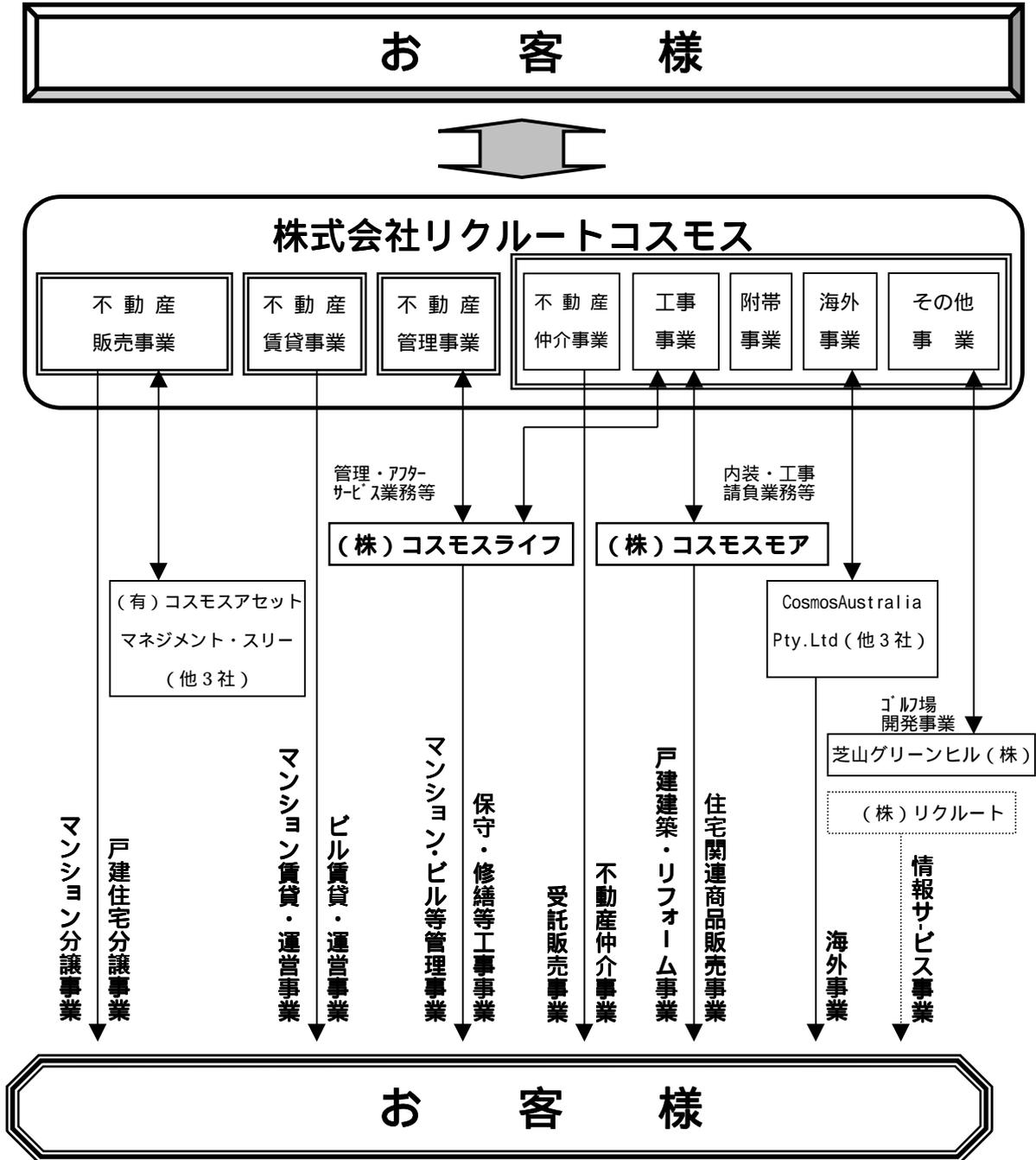
	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	81,000	2,300	1,800
通期	180,000	7,000	2,500

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 43円43銭

※本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。今後、事業環境の変化を含む様々な要因によって、実際の業績が大きく異なる可能性があります。

1. 企業集団の状況

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、（株）リクルートコスモス（当社）、子会社 13 社、関連会社 1 社及びその他の関係会社である（株）リクルートにより構成されており、事業は不動産事業、不動産管理事業、工事業、海外事業、これらに附随する事業及び人材・住宅等の総合情報サービス事業を行っております。当社及び当社の関係会社が営む主な事業内容、各関係会社等の当該事業における位置付け及び事業の種類別セグメントとの関係は以下のとおりであります。



(注) 無印は、連結子会社 印は、その他の関係会社

* 事業の種類別セグメントは、「不動産販売事業」、「不動産管理事業」、「不動産賃貸事業」、及び「その他」に分かれております。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは経営方針として、『全ての判断の軸をお客様に置き、お客様に選ばれる商品やサービスを実現するため、社会やお客様とともに自分達も進化しつづける』『お客様の満足の高いレベルで獲得するため、グループ企業が高い志と目的を持ち、力を合わせて取り組む』『提供する商品やサービスに対するお客様の満足、企業価値に対する株主の皆様への期待と満足、仕事の社会的意義や働く環境に対する従業員の満足、の3つを同時追求する』の3点を掲げております。

そして、カンパニーマインド『With Love』をキーワードとするお客様満足活動をグループ横断で推進しながら、住まいに関するニーズにトータルにお応えし、マンション分譲事業に加え、戸建住宅分譲事業、賃貸、仲介、管理、工事など幅広い事業展開を通して「お客様と一生お付き合いをさせていただく」ことを目指します。

(2) 会社の利益配分に関する基本方針

配当政策につきましては、配当性向等を総合的に考慮しつつ、企業体質の強化並びに将来的な事業展開に備えた内部留保の充実などを長期的視野から勘案するとともに、収益状況に応じて株主各位に対する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。

なお、平成16年3月期(第35期)の期末配当につきましては、期初発表のとおり、1株当たり7円50銭を予定しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略及び課題

当社は今年創業30周年目を迎え、これまで8万戸を超える供給実績があります主力のマンション分譲事業につきましては、『「永く」「楽しく」「安全」「快適」「調和」の5つのコンセプト』に基づき、従来から「標準仕様書」を定め、高品質な住宅の供給に努めてまいりました。前期より各現場での更なる品質管理強化を目的に、設計段階からお客様へのお引渡しまで、建設工事過程における重要ポイントを現場で確認し、一貫した品質管理を体系的に行っていく Q.I.T (Quality Inspection Try) 活動を展開しております。また、ご入居後のアフターサービスの充実を図るため、建物竣工後2~3ヶ月間マンション内に工事関係者の職員が常駐し、入居されたお客様からの共用部・専有部に関する様々なご質問やご要望、各種手直し、修繕など、スピーディーな対応を行い、お客様から高い評価をいただいております。一方、当社分譲マンションの居住性能を分かりやすく開示、解説した「クオリティ・バイブル」をお客様へ配布することなどにより、お客様に性能・品質などをよりご理解いただくとともに、ホルムアルデヒド対策・躯体の耐久性の向上やバリアフリーといった、環境や人に優しい住空間の提供に努めてまいりました。

戸建住宅分譲事業におきましては、事業規模並びに供給エリアを拡大するとともに、トヨタSW(スチール&ウッドパル)工法による外断熱住宅の施工、子育て世代に重点をおいたプランニング、防犯ガラスの採用など、商品力の強化を図り、また、開発敷地内道路へのインターロッキング敷設など街並形成へのこだわり、あるいは分譲マンションとの複合開発による総合的な街づくりに取り組むなど、商品企画力の拡充に努めてまいりました。

今後とも、不動産販売事業につきましては、更なる居住性能の向上、品質管理体制やアフターサービスの充実、多様化するニーズを的確に反映した商品企画の拡充等に努め、お客様から高い評価を頂ける商品やサービスの提供を継続することによりお客様満足の更なる向上を目指すとともにブランドパワーの向上を図ってまいります。

また、当事業は先行投資型の事業であり、投資時点での見極めが非常に重要になってくることか

ら、不動産をあらゆる観点から理論的に検証するとともに、お客様のニーズを的確に捉えるマーケティングを徹底追求しております。今後につきましても、更なる精度の向上に努め、お客様にはこれまで以上に、立地、商品企画、価格等について十分なご理解をいただいた上で、ご購入いただきたいと考えております。

不動産管理事業では、管理組合会計の重要性の認識が高まってきたことにより、当期2月に「マンション管理組合との管理委託契約に基づく会計サービス」でISO 9001:2000 認証を取得するなど、会計業務の一層の確実性、効率性を図りました。ビル厚生施設管理においては、建物・施設自体の売却・閉鎖や価格を含めた管理仕様の見直しなど引き続き厳しい状況で推移する中、学校法人や研究施設、工場などの新しい分野の管理受託も積極的に展開いたしました。今後も、お客様とのコミュニケーションを大切にするとともに、適正な価格・高品質できめの細かいサービスと豊かで快適な環境をお客様にご提供できるよう、引き続き努めてまいります。

不動産賃貸事業では、幅広い賃貸住宅に関するニーズにお応えすべく、分譲事業で培ったマーケティングノウハウや商品企画力などを活かすことにより、マンションの転貸(サブリース)事業を中心に展開してまいりました。今後とも、既存物件の稼働率改善に注力するとともに、商品力の強化に努め、新規物件の受託を積極的に行うなど収益力の拡大・向上に努めてまいります。

その他、仲介事業におきましては、既分譲物件や新築買替え対応などに注力してまいりましたが、今後とも、より付加価値の高いサービスを提供し、新築マンション分譲事業との連携を強化しながら、地域に密着した営業活動の推進に努めてまいります。また、工事業につきましても、モデルルーム設営などの新築工事、戸建建築及びリフォーム工事等、安定的かつ生産性の高い事業へ向けた努力を続けてまいります。

今後につきましても、これらの事業活動を通じて、お客様満足の向上を追求するとともに、更なる収益性の向上に努めることにより、尚一層の企業体質強化を図ってまいります。

(4) コーポレート・ガバナンスに関する基本的考え方及びその施策の実施状況

(コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方)

企業を取り巻く経営環境が大きく変化するなか、その変化に迅速に対応する経営体制の確立、並びに経営の健全性、透明性の確立は、コーポレート・ガバナンスの充実には必要不可欠と認識しております。

(コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況)

会社の経営上の意思決定、執行及び監督に係る経営管理組織その他コーポレート・ガバナンス体制の状況

当社は、取締役会を経営の基本方針及び法令で定められた事項や経営に関する重要事項の決定、並びに、取締役の職務の執行を監督する機関と位置付け、原則として月1回開催しております。取締役数は、平成16年3月31日現在で11名であり、十分な議論の上に迅速かつ確かな意思決定を行うことができる構成となっております。

また、当社は、監査役制度を採用しており、経営の透明性を高めるべく、監査役4名は全員が社外監査役であり、取締役会などの重要な会議に出席するほか、3ヶ月毎の定例監査役会並びに必要に応じて臨時監査役会を開催し、監査に関する重要事項につき協議を行い、職務執行の適法性、妥当性に関するチェックを行うとともに、会計監査人との連携強化を図り、適宜弁護士からアドバイスを受けております。

会社と会社の社外取締役及び社外監査役の人的関係、資本的關係または取引関係その他の利害関係の概要

社外監査役と当社の間には特別な利害関係はございません。

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

当期において、取締役会は、定例取締役会については12回、臨時取締役会については13回開催し、経営の基本方針その他重要事項を決定いたしました。監査役会は、8回開催され、監査の方針、業務の分担等を決定し、監査役と監査室連携のもと、本社並びに各支社・各事業部に対し、業務監査を実施いたしました。

さらに、コンプライアンスの強化・徹底を推し進めていくため、社内プロジェクトとして「コンプライアンスプロジェクト」をグループ企業横断で発足し（平成16年1月1日付発令）、当社グループとしての「行動憲章の制定」「コンプライアンス体制の構築」を行うべく検討を進めております。

今後におきましても、経営の健全性、透明性、効率性の向上という観点から、コーポレート・ガバナンスの充実に引き続き努めてまいります。

（5）目標とする経営指標

当社グループの主力事業である不動産販売事業において、お客様の満足及び当社の収益確保を同時に実現するためには、立地・交通アクセス・周辺環境・生活利便性など各プロジェクトの特性に応じたきめ細かなマーケティング及び商品企画が重要であります。

したがって、当社が事業を展開するにあたり最優先している経営目標は、一つ一つの商品やサービスにおける高いレベルでのお客様満足の実現及びその結果としての収益性、並びに株主の皆様の満足・従業員の満足の同時実現であり、経営指標としてプロジェクト毎の利益率及び完成在庫を発生させないことなどによる資金効率を重視しております。

今後とも、この経営目標を実現することにより、成長性、収益性など経営諸指標の向上に努めてまいります。

3. 経営成績

（1）当期の業績概況

当期のわが国経済は、企業収益の改善や設備投資の増加、また、今年に入ってから株価復調、雇用環境や個人消費の改善など、景気の先行きに明るい兆しが見え始めましたが、期を通しては、デフレ経済が継続する中、雇用・所得環境は依然として厳しく、本格的な景気回復には至らないまま推移いたしました。

不動産業界におきましては、お客様による立地や商品企画などに対する選別傾向が一段と強まってきたことに加え、引き続きの大量供給、雇用・所得不安などにより、厳しい状況が継続いたしました。

また不動産管理業界は、都市型高層マンションを含む大量供給によりマンション人口も増加し、バリアフリーやIT化、更にはコミュニティに対する関心が高まり、オフィス・商業ビルにおいても収益性向上を目的に管理コストの検証が行われるなど、社会的にも管理業の重要性が広く認知され、管理会社に対しても更なる専門知識や高度な技術、適切な維持管理に加えて、適正価格へのご要望も益々高まり、管理会社の選別傾向が一層鮮明になってまいりました。

その他、中古住宅流通市場は新規分譲市場の低価格化の影響などによる価格調整が継続し、賃貸住宅市場は、オフィス・商業ビルの付置義務住宅などを中心とした新規の賃貸マンションの大量供給により、都心エリアの高額賃貸住宅は稼働率が低下し、それとともに賃料も下落傾向となりましたが、一般ファミリータイプの賃貸住宅は比較的堅調に推移いたしました。

このような事業環境のもと、当社グループでは市況に対する精緻なマーケティングと、『「永く」「楽しく」「安全」「快適」「調和」の5つのコンセプト』に基づく居住性能の向上に注力することなどにより、新規のマンション・戸建住宅分譲事業において、ほぼ計画通りの業績となったほか、管理・賃貸・仲介・工事等の事業につきましても厳しい環境ではありましたが、良質なサービスの提供等に努め、ほぼ計画通りの業績となりました。その結果、当期の営業収益は1,928億1百万円（対前期比7.1%増）、経常利益は58億29百万円（同4.1%増）を計上いたしました。一方、資産の効率化を図ることを目的に保有賃貸資産等を売却し、固定資産売却損を特別損失に計上したことなどにより、当期純利益は20億68百万円（同6.0%減）となりました。

（2）事業の種類別セグメントの業績概況

【不動産販売事業】

不動産販売事業におきましては、一次取得者向けのマンション分譲を中心に営業活動を展開し『コスモ・ザ・パークス調布多摩川』（東京都）、『幕張ガーデンフォート』（千葉県）、『コスモガーデンズ七彩の街』（埼玉県）、『横濱ディアタワー』（神奈川県）、『コスモシティ梅小路公園』（京都府）、『コスモ長丘パークフォルム』（福岡県）など 当期中に4,900戸を販売いたしました。また、戸建住宅では『コスモアベニュー宮崎台 緑の邸』（神奈川県）など354戸を販売いたしました。いずれもマーケティングや商品企画に注力した結果、営業収益1,442億41百万円（同8.1%増）、営業利益70億43百万円（同7.6%減）を計上いたしました。

【不動産管理事業】

不動産管理事業におきましては、マンション管理に対する関心が高まる中、当社分譲物件に加えて学校法人や研究施設、工場等の受託を積極的に展開した結果、営業収益171億69百万円（同3.6%増）、営業利益12億64百万円（同5.7%増）を計上いたしました。

【不動産賃貸事業】

不動産賃貸事業におきましては、マンションの転貸（サブリース）事業を中心に展開し、引き続き新規物件の受託を積極的に行うとともに、既存物件の稼働率改善など収益力の向上に注力した結果、営業収益108億20百万円（同5.2%減）、営業利益59百万円（同69百万円増）を計上いたしました。

【その他の事業】

不動産仲介事業

不動産仲介事業におきましては、価格下落基調の中、地域に密着した営業活動を基本に、既分譲物件や新築買替え対応への注力などに取り組んだ結果、営業収益22億22百万円（同22.4%減）を計上いたしました。

工事業業

工事業業におきましては、受託管理物件の修繕、モデルルームの設営及び戸建建築・リフォームなどを行い、営業収益119億38百万円（同16.2%増）を計上いたしました。

上記事業に加え、当社分譲物件のお客様に対するインテリア販売、たな卸資産の一時的賃貸、海外事業などによるものを合計した結果、その他の事業におきましては、営業収益253億30百万円（同10.0%増）、営業利益11億6百万円（同57.7%増）を計上いたしました。

(3) 営業収益及び契約の状況

営業収益実績

当連結会計年度の営業収益実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)			前年度増減		
	数量	金額 (百万円)	比率(%)	数量	金額 (百万円)	増減率 (%)
不動産販売事業						
中高層住宅(戸)	4,900	117,478	60.9	292	7,017	5.6
戸建住宅(戸)	354	17,004	8.8	274	12,787	303.2
土地・建物(棟)	3	9,758	5.1	2	5,061	107.8
(m ²)	161,003.2			147,496.5		
計(戸)	5,254	144,241	74.8	18	10,830	8.1
(棟)	3			2		
(m ²)	161,003.2			147,496.5		
不動産管理事業						
不動産管理(戸)	109,067	17,169	8.9	7,224	593	3.6
(棟)	316			18		
不動産賃貸事業		10,820	5.6		591	5.2
その他事業						
不動産仲介		2,222	1.2		642	22.4
工事		11,938	6.2		1,668	16.2
その他		11,169	5.8		1,266	12.8
計		25,330	13.2		2,292	10.0
連結消去		4,761	2.5		349	7.9
合計		192,801	100.0		12,776	7.1

(注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2. 不動産販売高の数量はそれぞれ販売戸数・販売棟数・販売面積を表し、不動産管理収入の数量はそれぞれ管理戸数・管理棟数を表しております。

3. セグメント間の取引については相殺消去しております。

4. 当期末時点の不動産販売事業における完成在庫は197戸(中高層住宅)であります。

期中契約高

当連結会計年度の不動産販売事業・不動産仲介事業の期中契約高は、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)			前年度増減		
	数量	金額 (百万円)	比率(%)	数量	金額 (百万円)	増減率 (%)
不動産販売事業						
中高層住宅(戸)	5,290	132,998	84.2	772	29,172	28.1
戸建住宅(戸)	301	14,756	9.3	181	8,542	137.5
土地・建物(棟)	3	8,223	5.2	2	1,730	26.6
(m ²)	142,520.5			109,627.3		
計(戸)	5,591	155,978	98.7	953	39,445	33.8
(棟)	3			2		
(m ²)	142,520.5			109,627.3		
不動産仲介事業		2,025	1.3		696	25.6
合計		158,003	100.0		38,749	32.5

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

契約残高

当連結会計年度の不動産販売事業・不動産仲介事業の契約残高は、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (平成16年3月31日)			前年度増減		
	数量	金額 (百万円)	比率(%)	数量	金額 (百万円)	増減率 (%)
不動産販売事業						
中高層住宅(戸)	2,571	64,585	96.1	390	15,520	31.6
戸建住宅(戸)	29	1,656	2.5	53	2,248	57.6
土地・建物(棟)	-	261	0.4	-	1,534	85.4
(m ²)	903.7			18,482.7		
計(戸)	2,600	66,503	99.0	337	11,737	21.4
(棟)	-			-		
(m ²)	903.7			18,482.7		
不動産仲介事業		693	1.0		197	22.2
合計		67,196	100.0		11,539	20.7

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

4. 財政状態

(1) 当期のキャッシュ・フロー

当期末における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、249億77百万円となりました。〔前期末は353億22百万円〕

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、主に税金等調整前当期純利益33億28百万円や減価償却費9億76百万円及び回収促進による売上債権の減少51億28百万円などの資金増加があった一方で、仕入債務が113億45百万円減少し、預り金が68億29百万円減少したことなどから64億40百万円の資金の減少となりました。〔前年同期は312億80百万円の増加〕

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に有形固定資産の売却による収入10億62百万円や投資有価証券の売却による収入26億16百万円があったことなどから30億20百万円の資金の増加となりました。〔前年同期は27億89百万円の減少〕

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に長期借入金の調達による収入486億42百万円があった一方で、短期借入金の減少76億7百万円及び長期借入金の返済により485億36百万円減少したことなどから80億28百万円の資金の減少となりました。〔前年同期は187億62百万円の減少〕

(2) キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成14年3月期	平成15年3月期	平成16年3月期
株主資本比率	13.9%	14.5%	16.7%
時価ベースの株主資本比率	4.5%	3.7%	6.8%
債務償還年数	5.4年	5.3年	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ	6.1	8.0	-

各指標の基準は下記のとおりであります。

いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

株主資本比率：株主資本 / 総資産

時価ベースの株主資本比率：株式時価総額 / 総資産

債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い

株式時価総額：期末株価終値 × 期末発行済株式数（自己株式控除後）

営業キャッシュ・フロー：連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

平成16年3月期の債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

5. 次期の見通し

今後の不動産並びに不動産関連市況は、本格的な景気回復が期待される中、雇用環境や個人消費は好転の兆しが見え始めてきておりますが、個人の所得が本格的回復に向かうには、なお時間を要するものと思われまます。また、建築費の上昇懸念、事業用地の取得時あるいは大量供給を背景とした販売時における企業間競争の激化に加え、お客様による商品の選別傾向が一層強まってくることなど、厳しい事業環境が継続するものと思われまます。

このような認識のもと、当社グループとしては、更に市況に対するマーケティングの精度を高め、それをもとに、マンション及び戸建住宅の分譲事業、賃貸、仲介、管理、工事といった事業領域全てにおいて充実した商品や質の高いサービスの提供を行うことを通じ、大都市圏での良質な住宅の提供及びその資産価値の維持管理、その他企業活動全般において社会に貢献していくことを使命としております。今後とも、さらに連携を強化するとともに、各社それぞれが強みを伸長していくことにより、相乗効果をより発揮することに注力してまいります。

なお、次期の業績につきましては、営業収益 1,800 億円、経常利益 70 億円、資産等の売却に伴う特別損失を織り込み当期純利益 25 億円を見込んでおります。また、配当につきましては、期末において、一株当たり年間配当金 7 円 50 銭を予定しております。

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。今後、事業環境の変化を含む様々な要因によって、実際の業績が大きく異なる可能性があります。

6. 連結財務諸表等

(1) 連結貸借対照表

(単位:百万円)

資 産 の 部			
期 別 科 目	前連結会計年度 平成15年3月31日現在	当連結会計年度 平成16年3月31日現在	増 減 ()
流 動 資 産	195,233	187,181	8,051
現金及び預金	36,487	26,042	10,445
受取手形及び売掛金	10,493	6,264	4,229
たな卸資産	127,837	133,862	6,025
繰延税金資産	2,826	2,893	66
その他の金	17,684	18,197	512
貸倒引当金	96	77	19
固 定 資 産	116,288	112,291	3,997
有形固定資産	53,833	49,586	4,246
建物及び構築物	10,578	8,895	1,682
土地	36,326	33,772	2,553
建設仮勘定	6,013	6,000	13
その他の他	914	917	3
無形固定資産	982	947	34
投資その他の資産	61,472	61,756	284
投資有価証券	42,009	43,276	1,266
長期貸付金	6,339	7,591	1,252
繰延税金資産	4,224	2,963	1,261
更生債権その他 これに準ずる債権	22,189	21,735	453
その他の他	9,391	8,545	846
貸倒引当金	22,681	22,354	327
資 産 合 計	311,521	299,472	12,049

(単位:百万円)

負債の部			
期別 科目	前連結会計年度 平成15年3月31日現在	当連結会計年度 平成16年3月31日現在	増減()
流動負債	206,117	181,532	24,585
支払手形及び買掛金	54,375	43,029	11,345
短期借入金	112,656	104,437	8,219
未払法人税等	577	734	157
預り金	23,916	17,106	6,810
賞与引当金	1,392	1,558	166
その他	13,199	14,665	1,466
固定負債	59,294	66,589	7,295
長期借入金	53,321	58,039	4,718
繰延税金負債		45	45
退職給付引当金	957	1,158	201
役員退職慰労引当金	358	366	8
事業損失引当金	474	461	13
その他	4,183	6,519	2,335
負債合計	265,411	248,121	17,289
少数株主持分	1,070	1,362	291
資本の部			
資本金	35,238	35,238	
資本剰余金	3,336	3,336	
利益剰余金	8,520	10,075	1,555
その他有価証券評価差額金	42	1,887	1,929
為替換算調整勘定	2,007	539	1,467
自己株式	5	9	3
資本合計	45,039	49,988	4,948
負債、少数株主持分及び資本合計	311,521	299,472	12,049

(2)連結損益計算書

(単位:百万円)

期 別		前連結会計年度		当連結会計年度		増 減 ()	
		自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日		自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日		金 額	増減率
科 目	金額	比率	金額	比率	金額	増減率	金額
常 損 益 の 部	営業収益	180,024	100.0	192,801	100.0	12,776	7.1
	営業費用	170,525		183,131		12,606	7.4
	営業原価	146,703	81.5	159,452	82.7	12,748	8.7
	販売費及び一般管理費	23,822	13.2	23,679	12.3	142	0.6
	営業利益	9,499	5.3	9,669	5.0	170	1.8
	営業外収益	481	0.2	458	0.2	22	4.8
	受取利息	40		29		11	
	受取配当金	98		106		8	
	施設賃料	182		155		26	
	その他の	159		166		7	
営業外費用	4,380	2.4	4,298	2.2	81	1.9	
支払利息	4,067		3,937		129		
その他の	312		361		48		
経常利益	5,600	3.1	5,829	3.0	228	4.1	
特 別 損 益 の 部	特別利益	917	0.5	258	0.1	658	
	固定資産売却益	-		1		1	
	投資有価証券売却益	-		125		125	
	貸倒引当金戻入益	221		131		89	
	厚生年金基金代行部分返上益	696		-		696	
	特別損失	3,158	1.7	2,758	1.4	399	
	固定資産除却損	197		12		185	
	固定資産売却損	973		2,597		1,624	
	投資有価証券等評価損	1,519		-		1,519	
	貸倒引当金繰入額	417		146		271	
その他の	50		2		48		
税金等調整前当期純利益	3,360	1.9	3,328	1.7	31	0.9	
法人税、住民税及び事業税	973	0.6	1,153	0.6	180	18.5	
法人税等調整額	19	0.0	121	0.1	102	-	
少数株主利益	204	0.1	227	0.1	23	11.5	
当期純利益	2,201	1.2	2,068	1.1	132	6.0	

(3)連結剰余金計算書

区分	前連結会計年度 自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日		当連結会計年度 自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日	
	金額(百万円)		金額(百万円)	
(資本剰余金の部)				
資本剰余金期首残高				
資本準備金期首残高		3,336		3,336
資本剰余金期末残高		3,336		3,336
(利益剰余金の部)				
利益剰余金期首残高				
連結剰余金期首残高	6,795	6,795	8,520	8,520
利益剰余金増加高				
当期純利益	2,201	2,201	2,068	2,068
利益剰余金減少高				
配当金	432		431	
役員賞与	12		10	
新規連結による剰余金減少高	32	477	71	513
利益剰余金期末残高		8,520		10,075

(4)連結キャッシュ・フロー計算書

区 分	前連結会計年度	当連結会計年度	増 減 ()
	自平成14年 4月 1日 至平成15年 3月31日	自平成15年 4月 1日 至平成16年 3月31日	
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)
・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	3,360	3,328	31
減価償却費	964	976	11
貸倒引当金の増(減)額	136	346	483
賞与引当金の増(減)額	235	160	396
退職給付引当金の増(減)額	104	201	305
役員退職慰労引当金の増加額	54	8	45
事業損失引当金の減少額	229	13	216
ゴルフ会員権等評価損	0	-	0
投資有価証券評価損	1,519	-	1,519
有形固定資産売却損	973	2,597	1,624
投資有価証券売却益	-	125	125
投資有価証券売却損	6	-	6
受取利息及び受取配当金	138	135	3
支払利息	4,067	3,937	129
売上債権の減少額	10,193	5,128	5,064
たな卸資産の減少額	3,816	479	3,336
前渡金の増加額	1,298	2,787	1,488
短期差入保証金の増加額	17	447	429
仕入債務の増(減)額	4,265	11,345	15,611
前受金の増(減)額	3,549	1,003	4,552
預り金の増(減)額	12,719	6,829	19,549
その他	999	2,680	3,680
小 計	35,503	1,527	37,031
利息及び配当金の受取額	159	134	24
利息の支払額	3,916	4,007	91
法人税等の支払額	466	1,039	573
営業活動によるキャッシュ・フロー	31,280	6,440	37,720
・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	3,078	2,965	113
定期預金の払戻による収入	3,534	3,065	469
有形固定資産の取得による支出	321	228	92
有形固定資産の売却による収入	18	1,062	1,043
投資有価証券の取得による支出	2,761	376	2,384
投資有価証券の売却による収入	254	2,616	2,362
子会社株式の売却による収入	76	-	76
貸付けによる支出	1,719	201	1,518
貸付金の回収による収入	1,444	117	1,326
その他	236	70	166
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,789	3,020	5,809
・財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純減少額	21,597	7,607	13,990
長期借入れによる収入	40,310	48,642	8,332
長期借入金の返済による支出	37,059	48,536	11,477
社債の発行による収入	100	-	100
少数株主への新株式発行による収入	3	3	-
配当金の支払額	429	433	3
その他	90	96	6
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,762	8,028	10,734
・現金及び現金同等物に係る換算差額	18	34	53
・現金及び現金同等物の増加額(減少額)	9,710	11,413	21,123
・現金及び現金同等物の期首残高	25,140	35,322	10,182
・新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加	472	1,067	595
・現金及び現金同等物の期末残高	35,322	24,977	10,345

(5)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 11社

主要な連結子会社名

(株)コスモスライフ、(株)コスモスモア

Cosmos Australia Pty.Ltd.

なお、(有)シーエーエム・フォー武蔵小杉は、当連結会計年度に設立、営業を開始いたしましたので、連結の範囲に含めることといたしました。

(有)CAM宮崎台は、支配力基準の適用により実質的に支配していると認められたため、連結の範囲に含めることといたしました。

(2)主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

(株)シーエービー

(株)ライフクリーンサービス

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、いずれも小規模であり、総資産、営業収益、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

(1)持分法適用会社 なし

(2)持分法を適用していない非連結子会社(株)シーエービー、(株)ライフクリーンサービス)及び関連会社(株)ラムザ都市開発)は、それぞれ連結純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

在外連結子会社の決算日は12月31日、(有)コスモスアセットマネジメント・スリー及び(有)シーエーエム・フォー武蔵小杉の決算日は1月31日、アール・シーひばりヶ丘特定目的会社及び(有)CAM宮崎台の決算日は2月29日であり、いずれも連結財務諸表の作成にあたり、同日現在の財務諸表を使用しております。ただし連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行うこととしております。以上を除いた連結子会社の決算日は、いずれも連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1)重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

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

(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

たな卸資産

主として個別法による原価法

(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法

賃貸用有形固定資産

定額法

上記以外の有形固定資産

定率法

自社利用のソフトウェア

主として社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法

上記以外の無形固定資産

定額法

(3)重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れに備えるため、一般債権については主として貸倒実績率により、貸倒懸念債権等については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員の賞与の支払いに備えるため、実際支払い額を見積り当連結会計年度負担額を計上しております。

退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当連結会計年度末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。

数理計算上の差異については、それぞれ発生の翌連結会計年度から5年の定額法により按分した額を費用処理することとしております。

役員退職慰労引当金

当社及び国内連結子会社は、役員の退職慰労金の支払いに備えるため、内規に基づく連結会計年度末要支給額を計上しております。

事業損失引当金

連結子会社の開発事業に係る損失に備えるため、追加負担見込額を計上しております。

(4)重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

なお、在外連結子会社の資産負債及び費用収益は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は資本の部における為替換算調整勘定に含めております。

(5)重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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。ただし、在外連結子会社におけるファイナンス・リース取引については、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(6)重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

金利スワップについては特例処理の要件を満たしておりますので、当該処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

負債に係る金利変動リスクを回避するためにデリバティブ取引を利用しております。

なお、投機目的によるデリバティブ取引は行わない方針であります。

ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップについては特例処理の要件を満たしており、その判定を持って有効性評価の判定に代えております。

(7)消費税等の会計処理方法

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処理しております。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

全面時価評価法を採用しております。

6. 連結調整勘定の償却に関する事項

該当事項はありません。

7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について連結会計年度中に確定した利益処分に基いて作成しております。

8. 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及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ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。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成15年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成16年3月31日現在)																																																																								
<p>1. 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">6,264百万円</p> <p>2. 担保に供されている資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">120百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">97,573百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">流動資産その他</td> <td style="text-align: right;">3,580百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">9,582百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">35,599百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">6,000百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">有形固定資産その他</td> <td style="text-align: right;">96百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">337百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">20,311百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">173,200百万円</td> </tr> </table> <p>なお、上記投資有価証券のうち、74百万円は営業保証供託金として差し入れております。</p> <p>3. 上記2に対する担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">70,648百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">47,646百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">118,294百万円</td> </tr> </table> <p>4. 現金及び預金65百万円が銀行から受けている保証に対して担保に供されております。</p> <p>5. 非連結子会社及び関連会社に対する投資有価証券は44百万円であります。</p> <p>6. 偶発債務</p> <p>顧客等の金融機関借入金等について、下記の債務保証を行っております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証者</th> <th style="text-align: center;">保証額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>顧客住宅ローン連帯保証債務</td> <td style="text-align: right;">34,185</td> </tr> <tr> <td>(株)シーエーピー</td> <td style="text-align: right;">2,000</td> </tr> <tr> <td>東急建設(株)</td> <td style="text-align: right;">53</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">36,239</td> </tr> </tbody> </table>	現金及び預金	120百万円	たな卸資産	97,573百万円	流動資産その他	3,580百万円	建物及び構築物	9,582百万円	土地	35,599百万円	建設仮勘定	6,000百万円	有形固定資産その他	96百万円	無形固定資産	337百万円	投資有価証券	20,311百万円	計	173,200百万円	短期借入金	70,648百万円	長期借入金	47,646百万円	計	118,294百万円	被保証者	保証額 (百万円)	顧客住宅ローン連帯保証債務	34,185	(株)シーエーピー	2,000	東急建設(株)	53	計	36,239	<p>1. 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">6,391百万円</p> <p>2. 担保に供されている資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">652百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">104,844百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">流動資産その他</td> <td style="text-align: right;">3,734百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">8,437百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">33,421百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">6,000百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">有形固定資産その他</td> <td style="text-align: right;">76百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">337百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">20,755百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">178,259百万円</td> </tr> </table> <p>なお、上記投資有価証券のうち、14百万円は営業保証供託金として差し入れております。</p> <p>3. 上記2に対する担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">77,240百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">53,529百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">130,769百万円</td> </tr> </table> <p>4. 現金及び預金65百万円が銀行から受けている保証に対して担保に供されております。</p> <p>5. 非連結子会社及び関連会社に対する投資有価証券は44百万円であります。</p> <p>6. 偶発債務</p> <p>顧客等の金融機関借入金等について、下記の債務保証を行っております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証者</th> <th style="text-align: center;">保証額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>顧客住宅ローン連帯保証債務</td> <td style="text-align: right;">35,282</td> </tr> <tr> <td>(株)シーエーピー</td> <td style="text-align: right;">1,600</td> </tr> <tr> <td>東急建設(株)</td> <td style="text-align: right;">9</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">36,892</td> </tr> </tbody> </table>	現金及び預金	652百万円	たな卸資産	104,844百万円	流動資産その他	3,734百万円	建物及び構築物	8,437百万円	土地	33,421百万円	建設仮勘定	6,000百万円	有形固定資産その他	76百万円	無形固定資産	337百万円	投資有価証券	20,755百万円	計	178,259百万円	短期借入金	77,240百万円	長期借入金	53,529百万円	計	130,769百万円	被保証者	保証額 (百万円)	顧客住宅ローン連帯保証債務	35,282	(株)シーエーピー	1,600	東急建設(株)	9	計	36,892
現金及び預金	120百万円																																																																								
たな卸資産	97,573百万円																																																																								
流動資産その他	3,580百万円																																																																								
建物及び構築物	9,582百万円																																																																								
土地	35,599百万円																																																																								
建設仮勘定	6,000百万円																																																																								
有形固定資産その他	96百万円																																																																								
無形固定資産	337百万円																																																																								
投資有価証券	20,311百万円																																																																								
計	173,200百万円																																																																								
短期借入金	70,648百万円																																																																								
長期借入金	47,646百万円																																																																								
計	118,294百万円																																																																								
被保証者	保証額 (百万円)																																																																								
顧客住宅ローン連帯保証債務	34,185																																																																								
(株)シーエーピー	2,000																																																																								
東急建設(株)	53																																																																								
計	36,239																																																																								
現金及び預金	652百万円																																																																								
たな卸資産	104,844百万円																																																																								
流動資産その他	3,734百万円																																																																								
建物及び構築物	8,437百万円																																																																								
土地	33,421百万円																																																																								
建設仮勘定	6,000百万円																																																																								
有形固定資産その他	76百万円																																																																								
無形固定資産	337百万円																																																																								
投資有価証券	20,755百万円																																																																								
計	178,259百万円																																																																								
短期借入金	77,240百万円																																																																								
長期借入金	53,529百万円																																																																								
計	130,769百万円																																																																								
被保証者	保証額 (百万円)																																																																								
顧客住宅ローン連帯保証債務	35,282																																																																								
(株)シーエーピー	1,600																																																																								
東急建設(株)	9																																																																								
計	36,892																																																																								

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
1. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額	1. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額
販売促進費 7,399百万円	販売促進費 6,336百万円
人件費 7,162百万円	人件費 7,763百万円
賞与引当金繰入額 607百万円	賞与引当金繰入額 730百万円
貸倒引当金繰入額 22百万円	貸倒引当金繰入額 3百万円
退職給付費用 394百万円	退職給付費用 311百万円
役員退職慰労引当金繰入額 54百万円	役員退職慰労引当金繰入額 50百万円
2. 固定資産売却益の内訳	2. 固定資産売却益の内訳
	(有形固定資産)その他 1百万円
3. 固定資産売却損の内訳	3. 固定資産売却損の内訳
建物及び構築物 239百万円	建物及び構築物 854百万円
土地 726百万円	土地 1,692百万円
その他 7百万円	その他 51百万円
計 973百万円	計 2,597百万円

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
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	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
現金及び預金勘定 36,487百万円	現金及び預金勘定 26,042百万円
預入期間が3ヶ月を越える定期預金 1,165百万円	預入期間が3ヶ月を越える定期預金 1,065百万円
現金及び現金同等物計 35,322百万円	現金及び現金同等物計 24,977百万円

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

最近2連結会計年度の事業の種類別セグメント情報は次のとおりであります。

前連結会計年度(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)

	不動産 販売事業 (百万円)	不動産 管理事業 (百万円)	不動産 賃貸事業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業利益							
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	133,410	15,146	11,369	20,098	180,024	-	180,024
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	-	1,429	42	2,939	4,412	(4,412)	-
計	133,410	16,576	11,412	23,038	184,436	(4,412)	180,024
営業費用	125,789	15,380	11,421	22,336	174,927	(4,402)	170,525
営業利益	7,620	1,195	(9)	701	9,508	(9)	9,499
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	167,081	8,397	36,087	25,009	236,574	74,947	311,521
減価償却費	156	181	317	189	845	33	879
資本的支出	40	149	23	341	556	129	685

当連結会計年度(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)

	不動産 販売事業 (百万円)	不動産 管理事業 (百万円)	不動産 賃貸事業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業利益							
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	144,241	16,029	10,782	21,747	192,801	-	192,801
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	-	1,139	38	3,583	4,761	(4,761)	-
計	144,241	17,169	10,820	25,330	197,562	(4,761)	192,801
営業費用	137,197	15,905	10,760	24,224	188,087	(4,956)	183,131
営業利益	7,043	1,264	59	1,106	9,474	194	9,669
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	166,975	9,102	33,227	25,476	234,782	64,690	299,472
減価償却費	136	165	313	221	837	33	870
資本的支出	16	62	36	160	275	23	298

(注) 1. 事業区分は売上集計区分によっております。

2. 各事業の主な内容

不動産販売事業.....中高層住宅、戸建住宅及び土地・建物の販売

不動産管理事業.....中高層住宅、オフィスビル、厚生施設などの管理運営

不動産賃貸事業.....中高層住宅、オフィスビルの賃貸及び転貸(サブリース)

その他.....不動産の仲介、工事、海外事業他

3. 前連結会計年度及び当連結会計年度における資産のうち「消去又は全社」に含めた全社資産の金額は、それぞれ83,226百万円及び71,761百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自平成14年4月1日 至平成15年3月31日）及び当連結会計年度（自平成15年4月1日 至平成16年3月31日）

本邦の売上高及び資産の金額は、全セグメントの売上高の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める割合がいずれも90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

3. 海外売上高

前連結会計年度（自平成14年4月1日 至平成15年3月31日）及び当連結会計年度（自平成15年4月1日 至平成16年3月31日）

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

（リース取引関係）

有価証券報告書においてE D I N E Tによる開示を行っているため記載を省略しております。

(関連当事者との取引)

下記表の取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

前連結会計年度 (自平成 14 年 4 月 1 日 至平成 15 年 3 月 31 日)

1 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	職業	議決権等の 所有(被所有) 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				
役員	重田 里志	-	-	当社代表取締役	被所有 直接 0.2	-	-	中高層住宅の賃貸(注)	2	-	-
役員	渡邊 好則	-	-	当社取締役	被所有 直接 0.0	-	-	中高層住宅の賃貸(注)	1	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 中高層住宅の賃貸については、市場価格を勘案して決定しております。

2 兄弟会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 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				
その他の 関係会社 の子会社	ファーストファイナンス(株)	東京都港区	50,600	金融業 情報誌出版 事業	所有 直接11.2	なし	なし	資金の借入 (注) 利息の支払 (注)	- 346	短期借入金 前払費用	14,497 85

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 資金の借入については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、返済条件は期日一括返済であります。

当連結会計年度 (自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 16 年 3 月 31 日)

1 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	職業	議決権等の 所有(被所有) 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				
役員	重田 里志	-	-	当社代表取締役	被所有 直接 0.2	-	-	中高層住宅の賃貸(注)	3	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 中高層住宅の賃貸については、市場価格を勘案して決定しております。

2 兄弟会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 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				
その他の 関係会社 の子会社	ファーストファイナンス(株)	東京都港区	50,600	金融業 情報誌出版 事業	所有 直接11.2	なし	なし	資金の借入 (注) 利息の支払 (注)	- 345	短期借入金 前払費用	14,497 85

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 資金の借入については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、返済条件は期日一括返済であります。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成15年3月31日)	当連結会計年度 (平成16年3月31日)																																																																																																												
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">2,821百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,197</td></tr> <tr><td>賞与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">459</td></tr> <tr><td>退職給与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">306</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損否認</td><td style="text-align: right;">10,707</td></tr> <tr><td>販売原価否認</td><td style="text-align: right;">6,000</td></tr> <tr><td>固定資産評価減否認</td><td style="text-align: right;">4,617</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,506</td></tr> <tr><td>繰越税金資産小計</td><td style="text-align: right;">27,617</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">20,505</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">7,122</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>海外子会社前払費用</td><td style="text-align: right;">52</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">19</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">61</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">7,050</td></tr> </table> <p>平成15年3月31日現在の繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2" style="text-align: right;">平成15年3月31日</td></tr> <tr><td>流動資産 - 繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">2,826百万円</td></tr> <tr><td>固定資産 - 繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">4,224</td></tr> <tr><td>流動負債 - その他</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> </table> <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">42.0%</td></tr> </table> <p>(調整)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">4.0</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.1</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">24.4</td></tr> <tr><td>税率変更による期末繰延税金資産の減額修正</td><td style="text-align: right;">6.1</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.9</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.1</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">28.4</td></tr> </table>	税務上の繰越欠損金	2,821百万円	貸倒引当金損金算入限度超過額	1,197	賞与引当金損金算入限度超過額	459	退職給与引当金損金算入限度超過額	306	販売用不動産評価損否認	10,707	販売原価否認	6,000	固定資産評価減否認	4,617	その他	1,506	繰越税金資産小計	27,617	評価性引当額	20,505	繰延税金資産合計	7,122	海外子会社前払費用	52	その他	19	繰延税金負債合計	61	繰延税金資産の純額	7,050	平成15年3月31日		流動資産 - 繰延税金資産	2,826百万円	固定資産 - 繰延税金資産	4,224	流動負債 - その他	0	法定実効税率	42.0%	交際費等永久に損金に算入されない項目	4.0	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.1	評価性引当額	24.4	税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	6.1	住民税均等割	0.9	その他	0.1	税効果会計適用後の法人税等の負担率	28.4	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">5,766百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,079</td></tr> <tr><td>賞与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">615</td></tr> <tr><td>退職給与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">457</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損否認</td><td style="text-align: right;">8,805</td></tr> <tr><td>販売原価否認</td><td style="text-align: right;">4,346</td></tr> <tr><td>固定資産評価減否認</td><td style="text-align: right;">4,691</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,127</td></tr> <tr><td>繰越税金資産小計</td><td style="text-align: right;">26,890</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">19,665</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">7,224</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">1,354</td></tr> <tr><td>海外子会社前払費用</td><td style="text-align: right;">59</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">1,413</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">5,811</td></tr> </table> <p>平成16年3月31日現在の繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2" style="text-align: right;">平成16年3月31日</td></tr> <tr><td>流動資産 - 繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">2,893百万円</td></tr> <tr><td>固定資産 - 繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">2,963</td></tr> <tr><td>固定負債 - 繰延税金負債</td><td style="text-align: right;">45</td></tr> </table> <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">42.0%</td></tr> </table> <p>(調整)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">4.2</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.1</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">17.5</td></tr> <tr><td>税率変更による期末繰延税金資産の減額修正</td><td style="text-align: right;">1.0</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.9</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.5</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">31.0</td></tr> </table>	税務上の繰越欠損金	5,766百万円	貸倒引当金損金算入限度超過額	1,079	賞与引当金損金算入限度超過額	615	退職給与引当金損金算入限度超過額	457	販売用不動産評価損否認	8,805	販売原価否認	4,346	固定資産評価減否認	4,691	その他	1,127	繰越税金資産小計	26,890	評価性引当額	19,665	繰延税金資産合計	7,224	その他有価証券評価差額金	1,354	海外子会社前払費用	59	繰延税金負債合計	1,413	繰延税金資産の純額	5,811	平成16年3月31日		流動資産 - 繰延税金資産	2,893百万円	固定資産 - 繰延税金資産	2,963	固定負債 - 繰延税金負債	45	法定実効税率	42.0%	交際費等永久に損金に算入されない項目	4.2	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.1	評価性引当額	17.5	税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.0	住民税均等割	0.9	その他	0.5	税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.0
税務上の繰越欠損金	2,821百万円																																																																																																												
貸倒引当金損金算入限度超過額	1,197																																																																																																												
賞与引当金損金算入限度超過額	459																																																																																																												
退職給与引当金損金算入限度超過額	306																																																																																																												
販売用不動産評価損否認	10,707																																																																																																												
販売原価否認	6,000																																																																																																												
固定資産評価減否認	4,617																																																																																																												
その他	1,506																																																																																																												
繰越税金資産小計	27,617																																																																																																												
評価性引当額	20,505																																																																																																												
繰延税金資産合計	7,122																																																																																																												
海外子会社前払費用	52																																																																																																												
その他	19																																																																																																												
繰延税金負債合計	61																																																																																																												
繰延税金資産の純額	7,050																																																																																																												
平成15年3月31日																																																																																																													
流動資産 - 繰延税金資産	2,826百万円																																																																																																												
固定資産 - 繰延税金資産	4,224																																																																																																												
流動負債 - その他	0																																																																																																												
法定実効税率	42.0%																																																																																																												
交際費等永久に損金に算入されない項目	4.0																																																																																																												
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.1																																																																																																												
評価性引当額	24.4																																																																																																												
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	6.1																																																																																																												
住民税均等割	0.9																																																																																																												
その他	0.1																																																																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	28.4																																																																																																												
税務上の繰越欠損金	5,766百万円																																																																																																												
貸倒引当金損金算入限度超過額	1,079																																																																																																												
賞与引当金損金算入限度超過額	615																																																																																																												
退職給与引当金損金算入限度超過額	457																																																																																																												
販売用不動産評価損否認	8,805																																																																																																												
販売原価否認	4,346																																																																																																												
固定資産評価減否認	4,691																																																																																																												
その他	1,127																																																																																																												
繰越税金資産小計	26,890																																																																																																												
評価性引当額	19,665																																																																																																												
繰延税金資産合計	7,224																																																																																																												
その他有価証券評価差額金	1,354																																																																																																												
海外子会社前払費用	59																																																																																																												
繰延税金負債合計	1,413																																																																																																												
繰延税金資産の純額	5,811																																																																																																												
平成16年3月31日																																																																																																													
流動資産 - 繰延税金資産	2,893百万円																																																																																																												
固定資産 - 繰延税金資産	2,963																																																																																																												
固定負債 - 繰延税金負債	45																																																																																																												
法定実効税率	42.0%																																																																																																												
交際費等永久に損金に算入されない項目	4.2																																																																																																												
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.1																																																																																																												
評価性引当額	17.5																																																																																																												
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.0																																																																																																												
住民税均等割	0.9																																																																																																												
その他	0.5																																																																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.0																																																																																																												

前連結会計年度 (平成15年3月31日)	当連結会計年度 (平成16年3月31日)
<p>3.平成15年3月31日「平成15年法律第9号」(地方税法の一部を改正する法律)が公布されたことに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(但し、平成16年4月1日以降解消が見込まれるものに限る。)に使用した法定実行税率は、前連結会計年度の42%から40.4%に変更されております。その結果、繰延税金資産(純額)が205百万円減少し、当連結会計年度に計上された法人税等調整額が同額増加しております。</p> <p>また、有価証券評価差額金は0百万円減少しております。</p>	3.

(有価証券関係)

有価証券

1 その他有価証券で時価のあるもの

種類	前連結会計年度(平成15年3月31日)			当連結会計年度(平成16年3月31日)		
	取得原価 (百万円)	連結貸借対 照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)	取得原価 (百万円)	連結貸借対 照表計上額 (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						
株式	251	309	58	1,970	5,299	3,329
債券						
国債・地方債等	89	89	0	26	26	0
小計	340	399	58	1,996	5,326	3,329
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの						
株式	1,724	1,613	110	9	7	2
債券						
国債・地方債等	-	-	-	4	4	0
小計	1,724	1,613	110	14	12	2
合計	2,065	2,013	51	2,010	5,338	3,327

2 前連結会計年度及び当連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度 (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)			当連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)		
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)	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)
751	0	6	6,550	125	4

3 時価評価されていない主な有価証券の内容

種類	前連結会計年度 (平成15年3月31日)	当連結会計年度 (平成16年3月31日)
	連結貸借対照表計上額 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)
その他有価証券		
非上場株式(店頭売買株式を除く)	34,835	33,773
優先出資証券	5,117	4,120
合計	39,952	37,893

4 その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

種類	前連結会計年度(平成15年3月31日)		当連結会計年度(平成16年3月31日)	
	1年以内(百万円)	1年超5年以内 (百万円)	1年以内(百万円)	1年超5年以内 (百万円)
債券				
国債・地方債等	73	16	10	21

(デリバティブ取引関係)

有価証券報告書においてE D I N E Tによる開示を行っているため記載を省略しております。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社2社では、厚生年金基金制度及び退職一時金制度を設けております。

なお、当社は昭和62年7月より、連結子会社2社は平成2年7月より、厚生年金基金制度（リクルート厚生年金基金）を採用しております。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成15年3月31日)	当連結会計年度 (平成16年3月31日)
	金額(百万円)	金額(百万円)
(1)退職給付債務(注)	3,883	4,134
(2)年金資産(注)	2,071	2,511
(3)未積立退職給付債務((1)+(2))	1,811	1,623
(4)会計基準変更時差異の未処理額	-	-
(5)未認識数理計算上の差異	1,018	476
(6)未認識過去勤務債務	-	-
(7)連結貸借対照表計上額純額((3)+(4)+(5)+(6))	792	1,147
(8)前払年金費用	164	11
(9)退職給付引当金((7)-(8))	957	1,158

前連結会計年度(平成15年3月31日)及び当連結会計年度(平成16年3月31日)

(注) 厚生年金基金の代行部分につきまして平成15年1月17日に厚生労働大臣から将来分支給義務免除の認可を受けており、「退職給付会計に関する実務指針(中間報告)」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第13号)第47-2項に定める経過措置を適用し、当該認可の日において代行部分に係る退職給付債務と返還相当額の年金資産を消滅したものとみなして会計処理しております。

なお、前連結会計年度末及び当連結会計年度末における年金資産の返還相当額はそれぞれ3,754百万円及び3,760百万円であります。

3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
	金額(百万円)	金額(百万円)
(1)勤務費用(注)	603	377
(2)利息費用	213	97
(3)期待運用収益	315	51
(4)会計基準変更時差異の費用処理額	-	-
(5)数理計算上の差異の費用処理額	376	237
(6)過去勤務債務の費用処理額	-	-
(7)退職給付費用 ((1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6))	878	660
(8)厚生年金基金の代行部分返上に伴う損益	696	-
計	182	660

(注) 厚生年金基金に対する従業員拠出額を控除しております。

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成15年3月31日)	当連結会計年度 (平成16年3月31日)
(1)割引率(%)	2.5	2.5
(2)期待運用収益率(%)	5.5	2.5
(3)退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	期間定額基準
(4)過去勤務債務の額の処理年数(年)	-	-
(5)数理計算上の差異の処理年数(年)	5	5
(6)会計基準変更時差異の処理年数(年)	1	1