



平成 16 年 3 月期

決算短信 (連結)

平成 16 年 5 月 21 日

上場会社名 株式会社ジョイント・コーポレーション

上場取引所 東

コード番号 8874

本社所在都道府県 東京都

(URL <http://www.jointcorporation.co.jp>)

代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 東海林 義信

問合せ先責任者 役職名 取締役副社長 氏名 田中 克巳

TEL (03) 5759 - 8874

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

(百万円未満切捨て)

	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	97,021	3.3	6,197	19.2	4,871	27.6
15 年 3 月期	93,893	30.5	5,200	35.9	3,817	47.0

	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	3,063	24.0	163 65	163 16	10.7	3.6	5.0
15 年 3 月期	4,030	7.2	213 08		15.6	2.8	4.1

(注) 持分法投資損益 16 年 3 月期 百万円 15 年 3 月期 百万円
 期中平均株式数(連結) 16 年 3 月期 18,504,883 株 15 年 3 月期 18,820,820 株
 会計処理の方法の変更 無
 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	135,124	29,969	22.2	1,620 08
15 年 3 月期	137,468	27,534	20.0	1,473 00

(注) 期末発行済株式数(連結) 16 年 3 月期 18,477,213 株 15 年 3 月期 18,679,404 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	6,761	119	8,790	37,525
15 年 3 月期	109	1,908	4,004	39,260

(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 15 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) 3 社 (除外) 3 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	37,000	700	400
通期	102,000	5,300	2,800

(参考) 1 株当たり予想当期純利益 (通期) 149 円 64 銭

上記の予想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。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

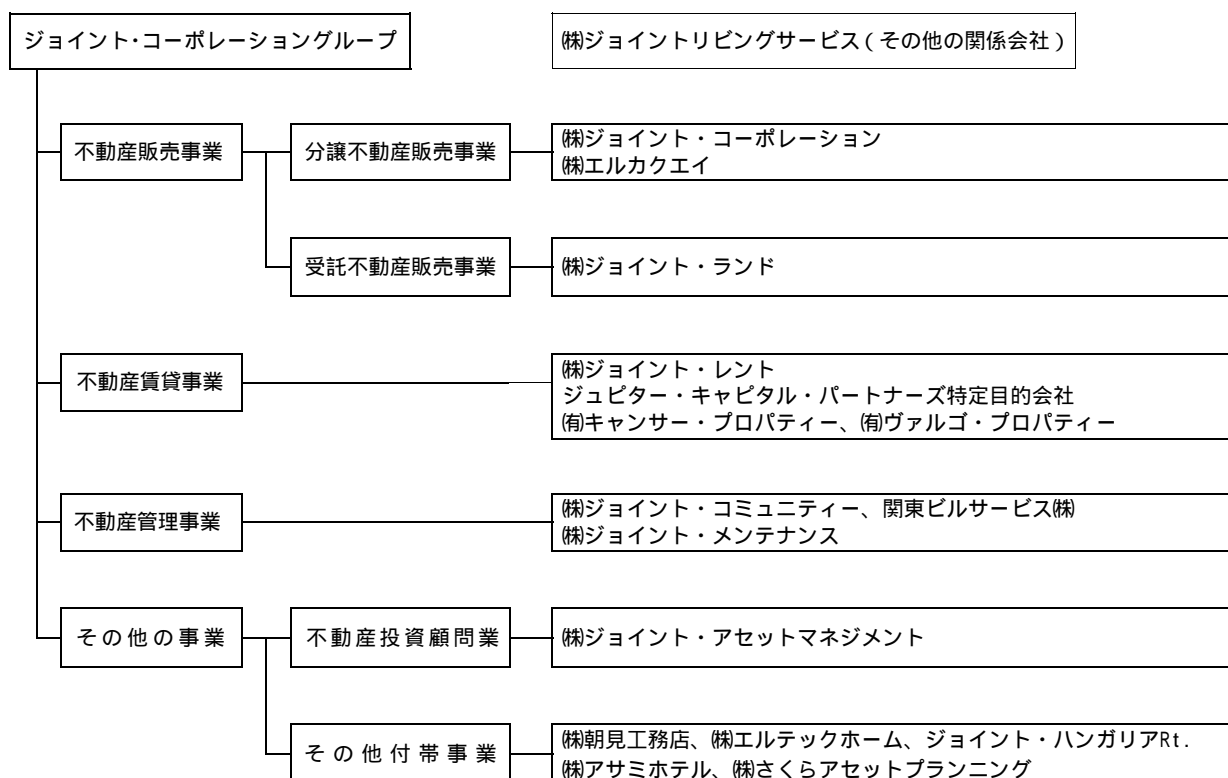
企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社15社、及びその他の関係会社1社によって構成され、東京都、神奈川県及び千葉県を中心に不動産事業を展開しております。

当社グループの事業に係る位置づけ及び事業の種類別セグメントとの関連は、次のとおりであります。

事業の種類別セグメント	事業の内容
不動産販売事業	分譲マンション(「ジェイパーク」・「Feel」・「アデニウム」・「スペーシア」・「ハイホーム」シリーズ)、戸建住宅等の開発・企画・販売及びデベロッパー等が事業主として売り出す分譲マンションの企画・販売代理
不動産賃貸事業	マンション及びオフィスビル等の賃貸及び転貸・賃貸斡旋・賃貸管理
不動産管理事業	マンション及びオフィスビル等の保守・建物管理
その他の事業	不動産運用に関するコンサルティング・アセットマネジメント、建設工事の請負及び施設営業等

当社グループの事業系統図は、次のとおりであります。



- (注) 1. 上記の事業系統図において、当社、(株)ジョイントリビングサービス以外は全て連結子会社となっております。
2. 当社は、分譲マンションの一部について(株)エルカクエイと共同事業を行っております。
3. 当社は、分譲マンションの企画及び販売について、(株)ジョイント・ランドに委託しております。
4. 当社は、マンション及びオフィスビル等を保有し賃貸しております。
5. 当社は、(株)ジョイント・コミュニティー、(株)ジョイント・レントに、オフィスビルを賃貸しております。
6. 当社は、保有する賃貸用資産の賃貸管理については、(株)ジョイント・レントに委託しております。
7. (株)ジョイント・コミュニティーは、当社が分譲したマンションの建物管理を行っております。

経営方針

1. 会社の経営の基本方針

当社は、『地域の特性に見合った良質な「住まい」をリーズナブルな価格で提供し、地域社会へ貢献していきます』を経営理念に掲げ、創業当初から今日に至るまで、時代の流れを見据えた商品の企画開発を行っております。

今後とも、

- 一、常に、お客様に愛される企業をめざせ
- 一、常に、柔軟な発想を持て
- 一、常に、一歩前へ

を行動指針として、事業の安定化に努め、グループ企業の総合力強化を図ってまいります。

2. 会社の利益分配に関する基本方針

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つとして認識しており、株主資本の充実と長期的な安定収益力を維持するとともに、業績に裏付けられた適正な利益分配を継続することを基本方針としております。

この基本方針に基づき、当期の配当につきましては、平成 16 年 5 月 21 日開催の取締役会において、1 株当たり 12 円 50 銭で決定いたしました。

3. 目標とする経営指標

当企業集団は、

- ・ 株主価値の最大化を目指して「ROE 10.0%以上」
 - ・ 財務体質強化を目指して「総資産有利子負債比率 50.0%以下」
 - ・ 不動産販売事業におけるスピード・効率化を目指して「たな卸資産回転率 1.2 回以上」
- を掲げております。

4. 中長期的な会社の経営戦略

当企業集団は、現在の販売エリアである東京都および神奈川県の一部地域を中心に、良質なマンションを安定的に供給できる体制を構築してまいります。

不動産販売事業の軸である分譲マンション事業では引続き「ジェイパーク」シリーズ中心に展開し、不動産ファンド向けの商品開発もさらに充実させてまいります。

また、不動産販売の周辺事業分野ではグループ各社の役割分担を明確にしたうえで、各社の持つ強みを統合させることにより、「住まい」に対するお客様の様々なニーズに対応したより良いサービスを提供するとともに、当企業集団としても収益機会を幅広く捉え、収益基盤の強化を図ってまいります。

5. 会社の対処すべき課題

わが国経済は株価や企業業績の回復傾向など明るい材料が出てきておりますが、当不動産業界は販売競争がさらに激化しており、引続き、予断を許さない状況が続くものと思われれます。

このような情勢のもと、当社は、収益力の向上を最大の課題と捉え、「分譲事業」においては優良な物件開発、高品質の商品企画、新販売体制の確立による迅速な事業展開を目指すとともに、工程・品質管理体制の強化によるコスト削減を徹底し、利益率の向上を目指してまいります。「タグリート事業」においては、賃貸マンションの開発・供給を引続き行うとともに、私募ファンドの拡大を図ってまいります。

グループ運営においては、グループ企業各社の事業内容を整理・統合するとともに、収益力をさらに向上させることにより、グループ全体の体質強化に繋げてまいります。

6. コーポレート・ガバナンスに関する基本的な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)

当社は迅速で正確な情報把握と意思決定が経営の重要なファクターのひとつであると認識しており、「フラットな組織」づくりを実行してまいりました。また、取締役会の活性化を図るとともに、監査役会及び内部監査制度の充実、ならびに広報・IR室を中心として継続的なIR活動を活発に行うこと等により、「コーポレート・ガバナンスの充実」に注力してまいりました。

今後は、連結経営の時代に対応すべく、グループ各社においても経営管理組織のさらなる充実を図ってまいります。

(コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況)

当社の取締役会は取締役8名で構成し、少人数による迅速な意思決定を行う体制としています。

取締役会は毎月1回の定例取締役会のほか、必要に応じ機動的に臨時取締役会を開催し、重要事項は全て付議されております。

また、当社は執行役員制度を敷き、業務執行の迅速化を進めるとともに権限及び責任の明確化を図っております。

当社は監査役制度を採用しております。監査役4名全員が社外監査役であり、経営の透明性の向上・客観性の確保を図っております。監査役は内部監査部門及び会計監査人との連携・協調により、相互に監査の質を向上させ、コーポレート・ガバナンスの一層の強化に努めております。

なお、当社と社外監査役との間に、特別の利害関係はございません。

さらに、当社取締役、監査役、執行役員とグループ各社の経営トップが出席して毎月1回開催される「経営課題検討会議」において、グループ各社の経営状況や利益計画の進捗を把握するとともに、適時の課題改善を図っております。

(コンプライアンスの徹底)

企業の社会的責任を認識し、より一層信頼される企業を目指すべく、企業倫理に基づく行動のガイドラインとして平成12年4月に「社員倫理行動規準」を定め、当社経営理念に基づく事業活動の推進や業務遂行における法令遵守ならびに高い倫理観に基づく行動の徹底を図っております。

また、「内部監査室」に企業ホットラインを設け、「社員倫理行動規準」に違反した行為やその虞のある行為についての情報を受け付け、適時の予防と当該関係者に対する指示・指導を図っております。

経営成績及び財政状態

1. 経営成績

(1) 当期の概況

当連結会計年度のわが国経済は株価や民間設備投資が回復の傾向にありますが、個人消費は雇用不安や所得減少の影響を受けて、未だ力強さに欠ける状況が続いております。

当不動産業界におきましては、首都圏における分譲マンション市場は、高水準の供給継続により販売競争が激化し立地や商品企画に対する選別がより一層強まっております。

こうした中、当社グループは、市場ニーズにマッチした商品企画に注力するとともに販売体制の強化を図るなど諸施策を展開してまいりました。この結果、今期は原価低減が効果し、経常利益は前期を上回りました。

当連結会計年度の売上高は97,021百万円(前期比3.3%増)、経常利益4,871百万円(同27.6%増)、当期純利益3,063百万円(同24.0%減)となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

	売上高	構成比	前期増減率
	百万円	%	%
不動産販売事業	83,289	85.8	8.2
不動産賃貸事業	5,458	5.6	11.1
不動産管理事業	4,577	4.7	6.2
その他の事業	3,695	3.9	47.9
合計	97,021	100.0	3.3

(不動産販売事業)

不動産販売事業につきましては、「分譲事業」部門において、シングル、DINKS向けに新ブランド「Feel」シリーズの販売を開始いたしました。一方、「タグリート事業」部門におきましては、これまでの不動産ファンド等への販売に加え、新たに組成した私募ファンドに対し賃貸マンションの供給をいたしました。

この結果、当期におけるマンション・戸建住宅等の引渡戸数は、2,730戸(前期実績2,261戸)と拡大し、売上高は83,289百万円(前期比8.2%増)となりました。

(その他)

当連結会計年度における不動産賃貸事業の売上高は5,458百万円(前期比11.1%増)、不動産管理事業の売上高は4,577百万円(前期比6.2%減)、その他の事業の売上高は3,695百万円(前期比47.9%減)となりました。

(2) 次期の業績見通し

今後ともわが国の経営環境は厳しい状況が続くものと思われます。当不動産業界におきましては分譲マンションの大量供給が予想され、購入者の厳しい物件選別による競争激化は避けられません。一方、前期急拡大したJ-REIT市場を中心とした不動産証券化市場はさらに拡大が見込まれます。

このような情勢のもと、当社グループは、住環境を重視した用地開拓と魅力ある商品企画を追求し、需給動向に合わせた不動産販売事業を展開してまいります。分譲マンションの販売強化に加え、不動産ファンド等への賃貸マンションの販売等により、収益基盤の安定・強化を図ってまいります。同事業における通期の売上高は89,000百万円を見込んでおります。

また、不動産販売の周辺事業は経済情勢や消費動向等に左右されない安定した分野として、従来にも増して収益基盤を強化してまいります。同事業における通期の売上高は、マンション管理戸数の増加等により13,000百万円を見込んでおります。

これらにより、次期の業績見通しは、売上高102,000百万円、経常利益5,300百万円、当期純利益2,800百万円を見込んでおります。

2. 財政状態

(1) 当連結会計年度末の資産、負債、資本の状況

	金額	構成比	前期比増減
	百万円	%	百万円
総資産	135,124	100.0	2,343
負債	104,775	77.5	4,742
株主資本	29,969	22.2	2,434
有利子負債	47,862	35.4	6,047
D/Eレシオ(倍)	1.60	-	-

(注) D/Eレシオ：有利子負債/株主資本

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物の期末残高は、前連結会計年度末に比べ1,735百万円減少し、37,525百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりです。

営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、前受け金の増加等により、6,761百万円となりました。

投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、投資有価証券の売却及び有形固定資産の売却による収入等により、119百万円となりました。

財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、分譲マンションの開発費用に対応した借入を期末に返済したこと等により、8,790百万円となりました。

(3) 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
自己資本比率	18.5%	20.0%	22.2%
時価ベースの自己資本比率	29.0%	8.0%	32.5%
債務償還年数	-年	-年	7.0年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	-倍	-倍	4.8倍

(注) 各指標の基準は下記のとおりです。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。

- 自己資本比率：株主資本/総資産
- 時価ベースの自己資本比率：株式時価総額/総資産
- 債務償還年数：有利子負債/営業キャッシュ・フロー
- インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー/利払い
- 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)により算出しております。
- 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。
- 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。
- 利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。
- 平成14年3月期及び平成15年3月期の債務償還年数とインタレスト・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表示しておりません。

連結財務諸表等

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	期 別	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
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
(資産の部)						
流動資産						
1 現金及び預金	1	39,470		37,525		1,945
2 受取手形及び売掛金		1,524		1,333		190
3 たな卸資産	1	72,720		75,496		2,776
4 販売用不動産出資金等	4	2,317		2,796		479
5 前渡金		982		473		509
6 繰延税金資産		723		727		3
7 その他の流動資産		7,812		5,223		2,588
貸倒引当金		71		96		25
流動資産合計		125,480	91.3	123,479	91.4	2,001
固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物及び構築物	1	2,831		3,030		
減価償却累計額		527	2,304	641	2,389	85
(2) 土地	1		3,424		3,287	136
(3) 建設仮勘定			2		10	7
(4) その他		508		520		
減価償却累計額		235	273	277	242	31
有形固定資産合計			6,003		5,929	74
2 無形固定資産						
(1) 連結調整勘定			562		419	142
(2) その他			510		489	21
無形固定資産合計			1,072		908	163
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	1		802		622	180
(2) 長期貸付金			267		392	124
(3) 繰延税金資産			281		336	54
(4) その他の投資	1		3,591		3,473	117
貸倒引当金			31		17	14
投資その他の資産合計			4,911		4,806	104
固定資産合計			11,987		11,645	342
資産合計			137,468		135,124	2,343

(単位：百万円)

科 目	期 別	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
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
			%		%	
(負債の部)						
流動負債						
1		18,224		18,156		68
2	1・3	22,590		22,974		383
3	1	854		1,720		865
4		1,020		1,791		770
5		2,162		3,350		1,187
6		214		225		11
7		33		-		33
8	1	2,859		4,231		1,371
流動負債合計		47,961	34.9	52,449	38.8	4,488
固定負債						
1	1	3,625		3,105		520
2	1	26,839		20,063		6,776
3		204		194		9
4		179		200		21
5	1・5	29,322		27,193		2,128
6		1,385		1,567		181
固定負債合計		61,556	44.8	52,325	38.7	9,231
負債合計		109,517	79.7	104,775	77.5	4,742
(少数株主持分)						
少数株主持分		415	0.3	379	0.3	36
(資本の部)						
資本金		7,672	5.6	7,672	5.7	-
資本剰余金		7,447	5.4	7,447	5.5	-
利益剰余金		12,593	9.1	15,174	11.2	2,580
その他有価証券評価差額金		3	0.0	0	0.0	3
為替換算調整勘定		1	0.0	1	0.0	0
自己株式	6	176	0.1	325	0.2	149
資本合計		27,534	20.0	29,969	22.2	2,434
負債、少数株主持分及び資本合計		137,468	100.0	135,124	100.0	2,343

(2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	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)		増 減		
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額		
売上高			93,893	100.0	97,021	100.0	3,128	
売上原価			81,096	86.4	82,349	84.9	1,252	
売上総利益			12,796	13.6	14,671	15.1	1,875	
販売費及び一般管理費								
1 広告宣伝費		2,801			3,593			
2 役員報酬		307			308			
3 給与手当		1,682			1,468			
4 賞与引当金繰入額		77			93			
5 退職給付費用		38			37			
6 役員退職慰労引当金繰入額		42			41			
7 租税公課		249			432			
8 減価償却費		204			184			
9 貸倒引当金繰入額		38			27			
10 その他		2,152	7,595	8.1	2,287	8,474	8.7	878
営業利益			5,200	5.5	6,197	6.4	996	
営業外収益								
1 受取利息		153			63			
2 受取配当金		0			8			
3 償却債権取立益		33			147			
4 その他		111	298	0.4	157	377	0.4	78
営業外費用								
1 支払利息		1,299			1,422			
2 その他		382	1,682	1.8	280	1,703	1.8	20
経常利益			3,817	4.1	4,871	5.0	1,054	
特別利益								
1 投資有価証券売却益		-			9			
2 関係会社株式売却益		19			9			
3 更生債権早期弁済差益	1	1,414			-			
4 その他		42	1,477	1.6	46	65	0.1	1,412
特別損失								
1 投資有価証券評価損		48			-			
2 固定資産除売却損		44			21			
3 その他		45	137	0.2	35	57	0.1	79
税金等調整前当期純利益			5,157	5.5	4,879	5.0	278	
法人税、住民税及び事業税		1,044			1,821			
法人税等調整額		94	949	1.0	62	1,759	1.8	
少数株主利益			177	0.2		57	0.1	120
当期純利益			4,030	4.3	3,063	3.1	967	

(3) 連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別		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)		増 減
			金 額		金 額		金 額
(資本剰余金の部)							
資本剰余金期首残高							
資本剰余金期首残高			7,444		7,447		2
資本剰余金増加高							
自己株式処分差益	2	2		-	-		2
資本剰余金期末残高							
			7,447		7,447		-
(利益剰余金の部)							
利益剰余金期首残高							
利益剰余金期首残高			9,163		12,593		3,429
利益剰余金増加高							
1 当期純利益	4,030			3,063			
2 連結子会社の増加に伴う 利益剰余金増加高	-	4,030		3	3,067		963
利益剰余金減少高							
1 配当金	471			466			
2 役員賞与	48			20			
3 連結子会社の増加に伴う 利益剰余金減少高	49			-			
4 合併による剰余金減少高	31	600		-	486		113
利益剰余金期末残高							
			12,593		15,174		2,580

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

期 別 科 目	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)	増 減 金 額
	金 額	金 額	金 額
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	5,157	4,879	
減価償却費	244	249	
連結調整勘定償却額	140	146	
貸倒引当金の増減額	18	11	
賞与引当金の増減額	9	11	
退職給付引当金の増減額	46	9	
役員退職慰労引当金の増減額	7	21	
受取利息及び配当金	154	72	
支払利息	1,316	1,422	
デリバティブ評価損	181	-	
更生債権早期弁済差益	1,414	-	
固定資産除売却損	44	21	
売上債権の増減額	671	193	
たな卸資産の増減額	3,961	567	
販売用不動産出資金等の増減額	111	485	
仕入債務の増減額	2,717	71	
前渡金の増減額	2,053	509	
前受金の増減額	1,124	1,187	
未払消費税等の増減額	37	3	
預り金の増減額	2,493	320	
役員賞与の支払額	48	20	
その他流動資産の増減額	161	197	
その他固定資産の増減額	112	55	
その他流動負債の増減額	190	996	
その他固定負債の増減額	25	130	
小 計	3,649	9,133	5,483
利息及び配当金の受取額	127	98	
利息の支払額	1,380	1,407	
法人税等の支払額	2,504	1,062	
営業活動によるキャッシュ・フロー	109	6,761	6,870
投資活動によるキャッシュ・フロー			
投資有価証券の取得による支出	703	101	
投資有価証券の売却による収入	9	294	
有形固定資産の取得による支出	500	320	
有形固定資産の売却による収入	159	111	
無形固定資産の取得による支出	67	88	
出資金の返戻による収入	7	46	
出資による支出	968	109	
連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	57	41	
子会社株式の取得による支出	279	118	
貸付による支出	5,201	1,529	
貸付金の回収による収入	5,458	1,482	
その他投資の増減額	151	110	
定期性預金の預入による支出	28	299	
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,908	119	2,028

(単位：百万円)

科 目	期 別	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)	増 減
		金 額	金 額	金 額
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入による収入		5,752	66,095	
短期借入の返済による支出		6,594	68,500	
長期借入による収入		29,128	21,343	
長期借入の返済による支出		21,460	25,330	
更生債権の増減額		4,543	2,128	
社債発行による収入		2,325	4,800	
社債の償還による支出		-	4,454	
自己株式の売却による収入		7	-	
自己株式の取得による支出		132	149	
配当金の支払額		471	464	
少数株主への配当金の支払額		7	-	
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,004	8,790	12,794
現金及び現金同等物に係る換算差額		0	0	0
現金及び現金同等物の増減額		1,986	1,909	3,895
非連結子会社の合併による現金及び現金同等物の受入		40	-	40
連結範囲の変更による現金及び現金同等物の受入		281	174	107
現金及び現金同等物の期首残高		36,952	39,260	2,308
現金及び現金同等物の期末残高		39,260	37,525	1,735

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 15 社
主要な連結子会社の名称 「企業集団の状況」の「事業系統図」に記載しているため省略しております。
(新規 3社)

(株)さくらアセットプランニングは、新規に設立し連結子会社となりました。
また、(有)キャンサー・プロパティ及び(有)ヴァルゴ・プロパティは、子会社から除外する要件を満たさなくなったため、連結子会社となりました。

(除外 3社)

ジョイント証券(株)は、全株式を売却し連結子会社から外れました。また、(有)ジェイ・ピー・デベロップメント及びジョイント・インベストメント(B.V.I)リミテッドは、会社解散決議を行い、清算手続きを完了し消滅いたしました。

- (2) 主要な非連結子会社の名称 非連結子会社は、存在していません。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用しない非連結子会社は、存在していません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、ジョイント・ハンガリア Rt.の決算日は平成 15 年 12 月 31 日であり、(株)朝見工務店、ジュピター・キャピタル・パートナーズ特定目的会社、(有)ヴァルゴ・プロパティ及び(有)キャンサー・プロパティの決算日は平成 16 年 2 月 29 日であります。

連結財務諸表の作成にあたっては、各社の決算日現在の財務諸表を使用しておりますが、連結決算日との間に生じた重要な取引につきましては、連結上必要な調整を行っております。

他の連結子会社の決算日は、すべて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 連結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

販売用不動産出資金等 個別法による原価法

デリバティブ取引により生じる債権及び債務 時価法

たな卸資産

販売用不動産、及び仕掛不動産及び未成工事支出金 個別法による原価法

貯蔵品 最終仕入原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産 定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、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 8年～50年

無形固定資産 定額法

ただし、ソフトウェア（自社利用分）については、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

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。

役員退職慰労引当金

当社及び連結子会社は、役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

(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

繰延ヘッジ処理によっております。

金利スワップについては、特例処理の要件を満たすものについては、特例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 デリバティブ取引（金利スワップ取引）

ヘッジ対象 キャッシュ・フローが固定されその変動が回避されるもの及び相場変動等による損失の可能性があり、相場変動等が評価に反映されていないもの

ヘッジ方針

当社グループは、借入金の金利変動リスクの低減並びに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。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計または相場変動と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計または相場変動を比較し、両者の変動額等を基礎にしてヘッジ有効性を評価しております。

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

(7) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。

6. 連結調整勘定の償却に関する事項

連結調整勘定は、5年間で均等償却しております。

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または損失処理について、連結会計年度中に確定した利益処分または損失処理に基づ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

手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日または償還日が到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない短期的な投資であります。

追加情報

1. 所有目的の変更

所有目的の変更により建物からたな卸資産へ22百万円、土地からたな卸資産へ33百万円振替えております。

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. 担保に供している資産及びこれに対応する債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">5,759百万円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">48,639百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,196百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,899百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の投資</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">57,507百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 上記に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,781百万円</td> </tr> <tr> <td>一年以内償還予定の社債</td> <td style="text-align: right;">40百万円</td> </tr> <tr> <td>その他流動負債</td> <td style="text-align: right;">300百万円</td> </tr> <tr> <td>社債</td> <td style="text-align: right;">1,540百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">26,553百万円</td> </tr> <tr> <td>更生債権</td> <td style="text-align: right;">14,620百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">60,835百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	5,759百万円	たな卸資産	48,639百万円	建物及び構築物	1,196百万円	土地	1,899百万円	投資有価証券	6百万円	その他の投資	6百万円	計	57,507百万円	短期借入金	17,781百万円	一年以内償還予定の社債	40百万円	その他流動負債	300百万円	社債	1,540百万円	長期借入金	26,553百万円	更生債権	14,620百万円	計	60,835百万円	<p>1. 担保に供している資産及びこれに対応する債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">5,508百万円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">49,386百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">948百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,665百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の投資</td> <td style="text-align: right;">1,127百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">58,643百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 上記に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">19,237百万円</td> </tr> <tr> <td>一年以内償還予定の社債</td> <td style="text-align: right;">40百万円</td> </tr> <tr> <td>社債</td> <td style="text-align: right;">1,500百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,675百万円</td> </tr> <tr> <td>更生債権</td> <td style="text-align: right;">13,606百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">52,059百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	5,508百万円	たな卸資産	49,386百万円	建物及び構築物	948百万円	土地	1,665百万円	投資有価証券	6百万円	その他の投資	1,127百万円	計	58,643百万円	短期借入金	19,237百万円	一年以内償還予定の社債	40百万円	社債	1,500百万円	長期借入金	17,675百万円	更生債権	13,606百万円	計	52,059百万円
現金及び預金	5,759百万円																																																						
たな卸資産	48,639百万円																																																						
建物及び構築物	1,196百万円																																																						
土地	1,899百万円																																																						
投資有価証券	6百万円																																																						
その他の投資	6百万円																																																						
計	57,507百万円																																																						
短期借入金	17,781百万円																																																						
一年以内償還予定の社債	40百万円																																																						
その他流動負債	300百万円																																																						
社債	1,540百万円																																																						
長期借入金	26,553百万円																																																						
更生債権	14,620百万円																																																						
計	60,835百万円																																																						
現金及び預金	5,508百万円																																																						
たな卸資産	49,386百万円																																																						
建物及び構築物	948百万円																																																						
土地	1,665百万円																																																						
投資有価証券	6百万円																																																						
その他の投資	1,127百万円																																																						
計	58,643百万円																																																						
短期借入金	19,237百万円																																																						
一年以内償還予定の社債	40百万円																																																						
社債	1,500百万円																																																						
長期借入金	17,675百万円																																																						
更生債権	13,606百万円																																																						
計	52,059百万円																																																						
<p>2. 偶発債務(保証債務)</p> <p>当社及び連結子会社の顧客の住宅ローンに関して抵当権設定登記完了までの間、金融機関等に対して連帯債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">一般顧客</td> <td style="text-align: right;">8,424百万円</td> </tr> </table>	一般顧客	8,424百万円	<p>2. 偶発債務(保証債務)</p> <p>当社及び連結子会社の顧客の住宅ローンに関して抵当権設定登記完了までの間、金融機関等に対して連帯債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">一般顧客</td> <td style="text-align: right;">11,440百万円</td> </tr> </table>	一般顧客	11,440百万円																																																		
一般顧客	8,424百万円																																																						
一般顧客	11,440百万円																																																						
<p>3. 当社は、販売用不動産取得資金の効率的な調達を行うため主要取引金融機関とコミットメント契約を締結しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">コミットメント契約の総額</td> <td style="text-align: right;">2,000百万円</td> </tr> <tr> <td>当連結会計年度末残高</td> <td style="text-align: right;">1,850百万円</td> </tr> </table>	コミットメント契約の総額	2,000百万円	当連結会計年度末残高	1,850百万円	<p>3. 当社は、販売用不動産取得資金の効率的な調達を行うため取引金融機関とコミットメント契約を締結しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">コミットメント契約の総額</td> <td style="text-align: right;">9,000百万円</td> </tr> <tr> <td>当連結会計年度末残高</td> <td style="text-align: right;">- 百万円</td> </tr> </table>	コミットメント契約の総額	9,000百万円	当連結会計年度末残高	- 百万円																																														
コミットメント契約の総額	2,000百万円																																																						
当連結会計年度末残高	1,850百万円																																																						
コミットメント契約の総額	9,000百万円																																																						
当連結会計年度末残高	- 百万円																																																						
<p>4. 販売用不動産出資金等</p> <p>特別目的会社(SPC)を活用した不動産開発物件について、開発完了後当該特別目的会社のエクイティ(優先出資証券等)を販売することを目的としたものであります。</p> <p>内訳は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">優先出資</td> <td style="text-align: right;">2,302百万円</td> </tr> <tr> <td>特別目的会社設立準備出資</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> </table>	優先出資	2,302百万円	特別目的会社設立準備出資	15百万円	<p>4. 販売用不動産出資金等</p> <p>特別目的会社(SPC)を活用した不動産開発物件について、開発完了後当該特別目的会社のエクイティ(優先出資証券等)を販売することを目的としたものであります。</p> <p>内訳は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">優先出資</td> <td style="text-align: right;">2,775百万円</td> </tr> <tr> <td>特別目的会社設立準備出資</td> <td style="text-align: right;">21百万円</td> </tr> </table>	優先出資	2,775百万円	特別目的会社設立準備出資	21百万円																																														
優先出資	2,302百万円																																																						
特別目的会社設立準備出資	15百万円																																																						
優先出資	2,775百万円																																																						
特別目的会社設立準備出資	21百万円																																																						
<p>5. 更生債権</p> <p>会社更生法に基づき更生手続開始決定のあった(株)エルカクエイおよび(株)エルテックホームの更生債権者に弁済すべき長期債務であります。</p>	<p>5. 更生債権</p> <p>同左</p>																																																						
<p>6. 自己株式の保有数</p> <p>連結会社が保有する連結財務諸表提出会社の株式の数は、以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">235千株</td> </tr> </table> <p>なお、当社の発行済株式総数は、普通株式18,915千株であります。</p>	普通株式	235千株	<p>6. 自己株式の保有数</p> <p>連結会社が保有する連結財務諸表提出会社の株式の数は、以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">437千株</td> </tr> </table> <p>なお、当社の発行済株式総数は、普通株式18,915千株であります。</p>	普通株式	437千株																																																		
普通株式	235千株																																																						
普通株式	437千株																																																						

(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. 更生債権早期弁済差益 (株)エルカクエイが更生債権の繰上げ弁済を行ったことにより、更生債権の弁済を一部免除されたことによる免除益であります。	—

(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記載されている科目の金額との関係 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">39,470百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">39,470百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">210百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">39,260百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	39,470百万円	計	39,470百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	210百万円	現金及び現金同等物	39,260百万円	1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に記載されている科目の金額との関係 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">37,525百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37,525百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	37,525百万円	現金及び現金同等物	37,525百万円																				
現金及び預金	39,470百万円																																
計	39,470百万円																																
預入期間が3か月を超える定期預金	210百万円																																
現金及び現金同等物	39,260百万円																																
現金及び預金	37,525百万円																																
現金及び現金同等物	37,525百万円																																
2. 株式の売却により連結子会社から外れた会社の資産及び負債の主な内訳 株式の売却により連結から外れたことに伴う連結終了時の資産及び負債の内訳並びに株式の売却価額と売却のための収入(純額)との関係は次のとおりであります。 (株)コンパックス(平成14年4月1日現在) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>連結調整勘定</td> <td style="text-align: right;">21百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社株式売却益</td> <td style="text-align: right;">8百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">(株)コンパックスの売却価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37百万円</td> </tr> <tr> <td>(株)コンパックスの現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引：(株)コンパックス売却による収入</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">31百万円</td> </tr> </table>	流動資産	11百万円	固定資産	1百万円	連結調整勘定	21百万円	流動負債	4百万円	少数株主持分	0百万円	関係会社株式売却益	8百万円	(株)コンパックスの売却価額	37百万円	(株)コンパックスの現金及び現金同等物	6百万円	差引：(株)コンパックス売却による収入	31百万円	2. 株式の売却により連結子会社から外れた会社の資産及び負債の主な内訳 株式の売却により連結から外れたことに伴う連結終了時の資産及び負債の内訳並びに株式の売却価額と売却のための収入(純額)との関係は次のとおりであります。 ジョイント証券(株)(平成15年12月1日現在) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">114百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社株式売却益</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">ジョイント証券(株)の売却価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">124百万円</td> </tr> <tr> <td>ジョイント証券(株)の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">82百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引：ジョイント証券(株)売却による収入</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41百万円</td> </tr> </table>	流動資産	114百万円	固定資産	2百万円	流動負債	1百万円	関係会社株式売却益	9百万円	ジョイント証券(株)の売却価額	124百万円	ジョイント証券(株)の現金及び現金同等物	82百万円	差引：ジョイント証券(株)売却による収入	41百万円
流動資産	11百万円																																
固定資産	1百万円																																
連結調整勘定	21百万円																																
流動負債	4百万円																																
少数株主持分	0百万円																																
関係会社株式売却益	8百万円																																
(株)コンパックスの売却価額	37百万円																																
(株)コンパックスの現金及び現金同等物	6百万円																																
差引：(株)コンパックス売却による収入	31百万円																																
流動資産	114百万円																																
固定資産	2百万円																																
流動負債	1百万円																																
関係会社株式売却益	9百万円																																
ジョイント証券(株)の売却価額	124百万円																																
ジョイント証券(株)の現金及び現金同等物	82百万円																																
差引：ジョイント証券(株)売却による収入	41百万円																																
(株)ミブ・トータル・サービス(平成14年4月1日現在) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">91百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">142百万円</td> </tr> <tr> <td>連結調整勘定</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">81百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">33百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">35百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社株式売却益</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">(株)ミブ・トータル・サービスの売却価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">96百万円</td> </tr> <tr> <td>(株)ミブ・トータル・サービスの現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">70百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引：(株)ミブ・トータル・サービス売却による収入</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">26百万円</td> </tr> </table>	流動資産	91百万円	固定資産	142百万円	連結調整勘定	2百万円	流動負債	81百万円	固定負債	33百万円	少数株主持分	35百万円	関係会社株式売却益	11百万円	(株)ミブ・トータル・サービスの売却価額	96百万円	(株)ミブ・トータル・サービスの現金及び現金同等物	70百万円	差引：(株)ミブ・トータル・サービス売却による収入	26百万円													
流動資産	91百万円																																
固定資産	142百万円																																
連結調整勘定	2百万円																																
流動負債	81百万円																																
固定負債	33百万円																																
少数株主持分	35百万円																																
関係会社株式売却益	11百万円																																
(株)ミブ・トータル・サービスの売却価額	96百万円																																
(株)ミブ・トータル・サービスの現金及び現金同等物	70百万円																																
差引：(株)ミブ・トータル・サービス売却による収入	26百万円																																

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

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)

(単位:百万円)

	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	不動産 管理事業	その他の 事業	計	消去又は 全社	連結
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	77,006	4,911	4,878	7,097	93,893	-	93,893
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高		181	479	727	1,388	(1,388)	-
計	77,006	5,093	5,358	7,824	95,281	(1,388)	93,893
営業費用	71,426	4,326	5,316	7,783	88,853	(160)	88,692
営業利益	5,579	766	41	40	6,428	(1,227)	5,200
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	112,389	11,089	2,082	2,060	127,621	9,846	137,468
減価償却費	88	85	20	36	230	13	244
資本的支出	38	250	46	37	372	194	567

(注) 1. 事業の区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 当連結会計年度より「不動産販売事業」は、全セグメントに占める割合が90%以下となったため、事業の種類別セグメント情報を記載しております。

3. 各区分の主な製品

- (1) 不動産販売事業……「ジェイパーク」、「ハイホーム」等の分譲マンション販売等
- (2) 不動産賃貸事業……マンション、ビル等の賃貸及び転貸・賃貸斡旋・賃貸管理等
- (3) 不動産管理事業……マンション、ビル等の保守・維持・管理等
- (4) その他の事業……不動産投資顧問、建設業等

4. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の主なもの(1,211百万円)は、親会社本社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

5. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産(9,846百万円)の主なものは、提出会社及び特定子会社における余資運用資金(現金)及び長期投資資金(投資有価証券)等であります。

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)

(単位:百万円)

	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	不動産 管理事業	その他の 事業	計	消去又は 全社	連結
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	83,289	5,458	4,577	3,695	97,021	-	97,021
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	23	218	441	1,425	2,108	(2,108)	-
計	83,313	5,677	5,018	5,120	99,130	(2,108)	97,021
営業費用	77,407	4,917	4,871	4,984	92,180	(1,356)	90,824
営業利益	5,905	759	147	136	6,949	(751)	6,197
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	111,658	9,127	1,141	3,044	124,971	10,152	135,124
減価償却費	58	76	48	22	205	43	249
資本的支出	4	9	0	305	320	88	408

(注) 1. 事業の区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主な製品

- (1) 不動産販売事業……「ジェイパーク」、「ハイホーム」等の分譲マンション販売等
- (2) 不動産賃貸事業……マンション、ビル等の賃貸及び転貸・賃貸斡旋・賃貸管理等
- (3) 不動産管理事業……マンション、ビル等の保守・維持・管理等
- (4) その他の事業……不動産投資顧問、建設業等

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の主なもの(936百万円)は、親会社本社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産(10,152百万円)の主なものは、提出会社及び特定子会社における余資運用資金(現金)及び長期投資資金(投資有価証券)等であります。

2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度及び当連結会計年度において、全セグメントの売上高の合計及びセグメントの資産の金額の合計額に占める本邦の割合がいずれも90%を超えているため、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

前連結会計年度及び当連結会計年度において、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)

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)																																																																
<p>1. 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・リース取引に係る注記(借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額</th> <th>減価償却 累計額 相当額</th> <th>期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定 資産 (その他)</td> <td style="text-align: center;">百万円 39</td> <td style="text-align: center;">百万円 26</td> <td style="text-align: center;">百万円 13</td> </tr> <tr> <td>無形固定 資産 (ソフトウェア)</td> <td style="text-align: center;">32</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">27</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">72</td> <td style="text-align: center;">30</td> <td style="text-align: center;">41</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">30百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">41百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">8百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法 減価償却費相当額の算定方法 ・リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。 利息相当額の算定方法 ・リース料総額とリース物件の取得価格相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法は、利息法によっております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引</p>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	有形固定 資産 (その他)	百万円 39	百万円 26	百万円 13	無形固定 資産 (ソフトウェア)	32	4	27	計	72	30	41	1年内	11百万円	1年超	30百万円	計	41百万円	支払リース料	9百万円	減価償却費相当額	8百万円	支払利息相当額	0百万円	<p>1. 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・リース取引に係る注記(借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額</th> <th>減価償却 累計額 相当額</th> <th>期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定 資産 (その他)</td> <td style="text-align: center;">百万円 30</td> <td style="text-align: center;">百万円 17</td> <td style="text-align: center;">百万円 13</td> </tr> <tr> <td>無形固定 資産 (ソフトウェア)</td> <td style="text-align: center;">32</td> <td style="text-align: center;">11</td> <td style="text-align: center;">21</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">62</td> <td style="text-align: center;">28</td> <td style="text-align: center;">34</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">24百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">35百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法 減価償却費相当額の算定方法 ・同左 利息相当額の算定方法 ・同左</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 (借主側)</p> <table> <tbody> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">450百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">981百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">1,432百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	有形固定 資産 (その他)	百万円 30	百万円 17	百万円 13	無形固定 資産 (ソフトウェア)	32	11	21	計	62	28	34	1年内	11百万円	1年超	24百万円	計	35百万円	支払リース料	11百万円	減価償却費相当額	11百万円	支払利息相当額	0百万円	未経過リース料		1年以内	450百万円	1年超	981百万円	計	1,432百万円
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																																																														
有形固定 資産 (その他)	百万円 39	百万円 26	百万円 13																																																														
無形固定 資産 (ソフトウェア)	32	4	27																																																														
計	72	30	41																																																														
1年内	11百万円																																																																
1年超	30百万円																																																																
計	41百万円																																																																
支払リース料	9百万円																																																																
減価償却費相当額	8百万円																																																																
支払利息相当額	0百万円																																																																
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																																																														
有形固定 資産 (その他)	百万円 30	百万円 17	百万円 13																																																														
無形固定 資産 (ソフトウェア)	32	11	21																																																														
計	62	28	34																																																														
1年内	11百万円																																																																
1年超	24百万円																																																																
計	35百万円																																																																
支払リース料	11百万円																																																																
減価償却費相当額	11百万円																																																																
支払利息相当額	0百万円																																																																
未経過リース料																																																																	
1年以内	450百万円																																																																
1年超	981百万円																																																																
計	1,432百万円																																																																

(税効果会計関係)

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. 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 (繰延税金資産)</p> <p style="padding-left: 20px;">流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 40px;">未払事業税損金不算入</td><td style="text-align: right;">83百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">たな卸資産評価損損金不算入</td><td style="text-align: right;">648百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">賞与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">76百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">385百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">その他</td><td style="text-align: right;">74百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,267百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">評価性引当額</td><td style="text-align: right;">543百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">723百万円</td></tr> </table> <p style="padding-left: 20px;">固定資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 40px;">固定資産評価損損金不算入</td><td style="text-align: right;">138百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">会員権評価損損金不算入</td><td style="text-align: right;">65百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">退職給付引当金損金不算入</td><td style="text-align: right;">72百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">役員退職慰労引当金損金不算入</td><td style="text-align: right;">72百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">その他</td><td style="text-align: right;">95百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">445百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">評価性引当額</td><td style="text-align: right;">163百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">281百万円</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 style="padding-left: 20px;">法定実効税率</td><td style="text-align: right;">42.1%</td></tr> <tr><td colspan="2" style="padding-left: 20px;">(調整)</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.5%</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.4%</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">税務上の繰越欠損金の利用</td><td style="text-align: right;">26.3%</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">その他</td><td style="text-align: right;">1.6%</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18.4%</td></tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">繰延税金資産の計算に使用した法定実効税率は、地方税法の改正に伴い、当連結会計年度における一時差異等のうち、平成16年3月末までに解消が予定されるものは改正前の税率、平成16年4月以降に解消が予定されるものは改正後の税率であります。 この税率変更による繰延税金資産及び法人税等調整額に対する影響は、軽微であります。</p>	未払事業税損金不算入	83百万円	たな卸資産評価損損金不算入	648百万円	賞与引当金損金算入限度超過額	76百万円	繰越欠損金	385百万円	その他	74百万円	繰延税金資産小計	1,267百万円	評価性引当額	543百万円	繰延税金資産合計	723百万円	固定資産評価損損金不算入	138百万円	会員権評価損損金不算入	65百万円	退職給付引当金損金不算入	72百万円	役員退職慰労引当金損金不算入	72百万円	その他	95百万円	繰延税金資産小計	445百万円	評価性引当額	163百万円	繰延税金資産合計	281百万円	法定実効税率	42.1%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5%	住民税均等割	0.4%	税務上の繰越欠損金の利用	26.3%	その他	1.6%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	18.4%	<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 (繰延税金資産)</p> <p style="padding-left: 20px;">流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 40px;">未払事業税損金不算入</td><td style="text-align: right;">159百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">たな卸資産評価損損金不算入</td><td style="text-align: right;">426百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">賞与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">74百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">12百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">その他</td><td style="text-align: right;">75百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">747百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">評価性引当額</td><td style="text-align: right;">20百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">727百万円</td></tr> </table> <p style="padding-left: 20px;">固定資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 40px;">固定資産評価損損金不算入</td><td style="text-align: right;">129百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">会員権評価損損金不算入</td><td style="text-align: right;">26百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">退職給付引当金損金不算入</td><td style="text-align: right;">67百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">役員退職慰労引当金損金不算入</td><td style="text-align: right;">71百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">その他</td><td style="text-align: right;">77百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">373百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">評価性引当額</td><td style="text-align: right;">37百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">336百万円</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 style="padding-left: 20px;">法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.5%</td></tr> <tr><td colspan="2" style="padding-left: 20px;">(調整)</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.5%</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.4%</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">税務上の繰越欠損金の利用</td><td style="text-align: right;">5.2%</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">その他</td><td style="text-align: right;">0.1%</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">36.1%</td></tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">繰延税金資産の計算に使用した法定実効税率は、地方税法の改正に伴い、改正後の税率であります。 この税率変更による繰延税金資産及び法人税等調整額に対する影響は、軽微であります。</p>	未払事業税損金不算入	159百万円	たな卸資産評価損損金不算入	426百万円	賞与引当金損金算入限度超過額	74百万円	繰越欠損金	12百万円	その他	75百万円	繰延税金資産小計	747百万円	評価性引当額	20百万円	繰延税金資産合計	727百万円	固定資産評価損損金不算入	129百万円	会員権評価損損金不算入	26百万円	退職給付引当金損金不算入	67百万円	役員退職慰労引当金損金不算入	71百万円	その他	77百万円	繰延税金資産小計	373百万円	評価性引当額	37百万円	繰延税金資産合計	336百万円	法定実効税率	40.5%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5%	住民税均等割	0.4%	税務上の繰越欠損金の利用	5.2%	その他	0.1%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.1%
未払事業税損金不算入	83百万円																																																																																												
たな卸資産評価損損金不算入	648百万円																																																																																												
賞与引当金損金算入限度超過額	76百万円																																																																																												
繰越欠損金	385百万円																																																																																												
その他	74百万円																																																																																												
繰延税金資産小計	1,267百万円																																																																																												
評価性引当額	543百万円																																																																																												
繰延税金資産合計	723百万円																																																																																												
固定資産評価損損金不算入	138百万円																																																																																												
会員権評価損損金不算入	65百万円																																																																																												
退職給付引当金損金不算入	72百万円																																																																																												
役員退職慰労引当金損金不算入	72百万円																																																																																												
その他	95百万円																																																																																												
繰延税金資産小計	445百万円																																																																																												
評価性引当額	163百万円																																																																																												
繰延税金資産合計	281百万円																																																																																												
法定実効税率	42.1%																																																																																												
(調整)																																																																																													
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5%																																																																																												
住民税均等割	0.4%																																																																																												
税務上の繰越欠損金の利用	26.3%																																																																																												
その他	1.6%																																																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	18.4%																																																																																												
未払事業税損金不算入	159百万円																																																																																												
たな卸資産評価損損金不算入	426百万円																																																																																												
賞与引当金損金算入限度超過額	74百万円																																																																																												
繰越欠損金	12百万円																																																																																												
その他	75百万円																																																																																												
繰延税金資産小計	747百万円																																																																																												
評価性引当額	20百万円																																																																																												
繰延税金資産合計	727百万円																																																																																												
固定資産評価損損金不算入	129百万円																																																																																												
会員権評価損損金不算入	26百万円																																																																																												
退職給付引当金損金不算入	67百万円																																																																																												
役員退職慰労引当金損金不算入	71百万円																																																																																												
その他	77百万円																																																																																												
繰延税金資産小計	373百万円																																																																																												
評価性引当額	37百万円																																																																																												
繰延税金資産合計	336百万円																																																																																												
法定実効税率	40.5%																																																																																												
(調整)																																																																																													
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5%																																																																																												
住民税均等割	0.4%																																																																																												
税務上の繰越欠損金の利用	5.2%																																																																																												
その他	0.1%																																																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.1%																																																																																												

(有価証券関係)

1. その他有価証券で時価のあるもの

(単位：百万円)

区 分	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)		
	取得原価	連結決算日における 連結貸借対照表 計上額	差 額	取得原価	連結決算日における 連結貸借対照表 計上額	差 額
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの						
債 券	49	49	0	40	40	0
小 計	49	49	0	40	40	0
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの						
株 式	55	51	4	26	25	0
その他	145	140	4	-	-	-
小 計	200	191	9	26	25	0
合 計	250	241	9	67	66	0

(注) 表中の取得原価は、減損処理後の帳簿価額であります。なお、前連結会計年度において、民事再生法適用申請により上場廃止となった銘柄等について減損処理を行い、投資有価証券評価損 48 百万円を計上しております。

2. 時価評価されていない有価証券

(単位：百万円)

区 分	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)
	連結貸借対照表計上額	連結貸借対照表計上額
(その他有価証券)		
非上場株式 (店頭売買株式を除く)	560	556
販売用不動産出資金等	2,317	2,796
合 計	2,878	3,352

3. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額

(単位：百万円)

区 分	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)			
	1年以内	1年超5 年以内	5年超10 年以内	10年超	1年以内	1年超5 年以内	5年超10 年以内	10年超
債 券								
国 債	-	39	10	-	24	15	-	-
合 計	-	39	10	-	24	15	-	-

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

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)
<p>(1) 取引の内容・取引の利用目的 当社は、借入金について、将来の金利上昇が支払利息に及ぼす影響を一定の範囲に限定する目的で、キャップ取引及び金利スワップ取引を利用しております。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 当社は、金利変動リスクを回避する目的でデリバティブ取引を利用しているのみであり、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 当社は金利キャップ及び金利スワップを購入しているものであり、支払プレミアム以上のリスクは被らないものであります。また、取引の契約先は、信用度の高い金融機関とのみ取引を行っており、信用リスクはないと判断しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引は、稟議決裁で承認された取引内容、限度額等に基づき、財務部で実行及び管理を行っており、その取引結果は、定時取締役会の報告事項となっております。</p> <p>(5) その他 「取引の時価等に関する事項」における想定元本は、この金額自体が、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。</p>	<p>(1) 取引の内容・取引の利用目的 当社は、借入金について、将来の金利上昇が支払利息に及ぼす影響を一定の範囲に限定する目的で、金利スワップ取引を利用しております。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 当社は変動金利を固定金利に変換する金利スワップ取引をしているものであり、固定化した金利以上のリスクは被らないものであります。また、取引の契約先は、信用度の高い金融機関とのみ取引を行っており、信用リスクはないと判断しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>(5) その他 同左</p>

2. 取引の時価等に関する事項

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

(金利関連)

(単位：百万円)

区 分	種 類	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)				
		契約額等		時 価	評価損益	契約額等		時 価	評価損益
			うち 1年超				うち 1年超		
市 場 取 引 以 外 の 取 引	オプション取引								
	金利キャップ	1,000	-	-	-	-	-	-	-
	買 建	(0)	-	0	-	-	-	-	-
	金利スワップ取引								
	受取変動 支払固定	5,400	5,000	181	-	5,000	5,000	117	-
	合 計	6,400 (0)	5,000 -	181 0	-	5,000	5,000	117	-

- (注) 1. 契約金額は想定元本であります。
 2. 時価の算定方法については金利スワップ契約を締結している取引銀行から提示された価格によっております。
 3. 上記金利スワップ取引については、潜在的なリスクはありません。
 4. 当連結会計年度においては、ヘッジ会計を適用しているものについては、開示の対象から除いております。

(退職給付関係)

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)												
<p>1. 採用している退職給付制度の概要</p> <p>適格退職年金：平成9年4月1日から退職金制度の一部について適格退職年金制度を採用しております。</p> <p>退職一時金：退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。</p> <p>なお、当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。</p>	<p>1. 採用している退職給付制度の概要</p> <p>適格退職年金：同左</p> <p>退職一時金：同左</p>												
<p>2. 退職給付債務に関する事項(平成15年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">416百万円</td> </tr> <tr> <td>年金資産</td> <td style="text-align: right;">212百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">204百万円</td> </tr> </table>	退職給付債務	416百万円	年金資産	212百万円	退職給付引当金	204百万円	<p>2. 退職給付債務に関する事項(平成16年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">456百万円</td> </tr> <tr> <td>年金資産</td> <td style="text-align: right;">261百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">194百万円</td> </tr> </table>	退職給付債務	456百万円	年金資産	261百万円	退職給付引当金	194百万円
退職給付債務	416百万円												
年金資産	212百万円												
退職給付引当金	204百万円												
退職給付債務	456百万円												
年金資産	261百万円												
退職給付引当金	194百万円												
<p>3. 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">55百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">55百万円</td> </tr> </table> <p>なお、当社及び連結子会社は、退職給付費用の算定にあたり、簡便法を採用しております。</p>	勤務費用	55百万円	退職給付費用	55百万円	<p>3. 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">57百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">57百万円</td> </tr> </table>	勤務費用	57百万円	退職給付費用	57百万円				
勤務費用	55百万円												
退職給付費用	55百万円												
勤務費用	57百万円												
退職給付費用	57百万円												
<p>4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <p>当社及び連結子会社は、退職給付費用の算定にあたり、簡便法を採用しておりますので、基礎率等については記載しておりません。</p>	<p>4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <p>同左</p>												

(1株当たり情報)

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)		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株当たり純資産額	1,473円00銭	1株当たり純資産額	1,620円08銭
1株当たり当期純利益	213円08銭	1株当たり当期純利益	163円65銭
<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p> <p>当連結会計年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。</p> <p>なお、当連結会計年度において、従来と同様の方法によった場合の(1株当たり情報)については、以下のとおりであります。</p>		<p>潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額</p> <p>163円16銭</p>	
1株当たり純資産額	1,474円07銭		
1株当たり当期純利益	214円14銭		

(注)1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	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)
連結損益計算書上の当期純利益	4,030百万円	3,063百万円
普通株式に係る当期純利益	4,010百万円	3,028百万円
普通株主に帰属しない金額の 主要な内訳		
利益処分による役員賞与金	20百万円	35百万円
普通株式の期中平均株式数	18,820千株	18,504千株
潜在株式調整後1株当たり当 期純利益の算定に用いられた 普通株式増加数の主要な内訳		
新株予約権		55千株
普通株式増加数		55千株
希薄化効果を有しないため、 潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含まれ なかった潜在株式の概要	<p>平成10年6月10日定時株主総会決議 ストックオプション (自己株式譲渡方式) 42千株</p> <p>平成13年6月27日定時株主総会決議 ストックオプション (新株引受権方式) 103千株</p> <p>平成14年6月26日定時株主総会決議 ストックオプション (新株予約権) 1,917個</p> <p>平成15年6月22日満期 第2回新株引受権附社債 113千株</p>	<p>平成13年6月27日定時株主総会決議 ストックオプション (新株引受権方式) 95千株</p> <p>平成14年6月26日定時株主総会決議 ストックオプション (新株予約権) 1,697個</p>

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

生産、受注及び販売の状況

(不動産販売事業の状況)

1. 発売実績

(単位：百万円)

区 分		期 別		当連結会計年度		
		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)		(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		前期増減率 %
		数 量	金 額	数 量	金 額	
分譲不動産販売事業	マンション	2,098戸	71,770	2,331戸	83,358	16.1
	戸建住宅等	98戸 4,868.7㎡ 6棟	12,213	18戸 18,478.7㎡ 3棟	10,341	15.3
	計	2,196戸 4,868.7㎡ 6棟	83,983	2,349戸 18,478.7㎡ 3棟	93,700	11.5
受託不動産販売事業	マンション	523戸	781 (19,610)	416戸	654 (13,668)	16.2
合 計		2,719戸 4,868.7㎡ 6棟	84,765 (103,594)	2,765戸 18,478.7㎡ 3棟	94,354 (107,368)	11.3

(注) 1. 金額欄()内は、取扱高を記載しております。

2. 戸建住宅等の数量㎡は、宅地分譲による販売面積を記載しております。

2. 契約実績

(単位：百万円)

区 分		期 別		当連結会計年度		
		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)		(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		前期増減率 %
		数 量	金 額	数 量	金 額	
分譲不動産販売事業	マンション	1,619戸	58,891	2,209戸	75,214	27.7
	戸建住宅等	86戸 98,300.9㎡ 6棟	13,946	96戸 36,673.7㎡ 3棟	14,127	1.2
	計	1,705戸 98,300.9㎡ 6棟	72,837	2,305戸 36,673.7㎡ 3棟	89,341	22.6
受託不動産販売事業	マンション	605戸 9,817.7㎡	854 (21,129)	401戸 - ㎡	663 (13,012)	22.3
合 計		2,310戸 108,118.7㎡ 6棟	73,692 (93,966)	2,706戸 36,673.7㎡ 3棟	90,005 (102,354)	22.1

(注) 1. 金額欄()内は、取扱高を記載しております。

2. 戸建住宅等の数量㎡は、宅地分譲による販売面積を記載しております。

3. 契約残高

(単位：百万円)

期 別 区 分		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)		
		数量	金額	数量	金額	前期増減率
分譲不動産販売事業	マンション	357戸	13,567	510戸	19,986	47.3%
	戸建住宅等	23戸 3,404.0㎡	1,324	27戸 4,955.5㎡	1,901	43.5
	計	380戸 3,404.0㎡	14,891	537戸 4,955.5㎡	21,887	46.9
受託不動産販売事業	マンション	399戸	598 (14,084)	219戸	318 (7,766)	46.8
合 計		779戸 3,404.0㎡	15,490 (28,976)	756戸 4,955.5㎡	22,206 (29,654)	43.3

- (注) 1. 金額欄()内は、取扱高を記載しております。
2. 戸建住宅等の数量㎡は、宅地分譲による販売面積を記載しております。

4. 引渡実績

(単位：百万円)

期 別 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)		
		数量	金額	数量	金額	前期増減率
分譲不動産販売事業	マンション	1,701戸	63,483	2,057戸	68,796	8.3%
	戸建住宅等	66戸 101,538.4㎡ 6棟	12,949	92戸 35,122.3㎡ 3棟	13,550	4.6
	計	1,767戸 101,538.4㎡ 6棟	76,433	2,149戸 35,122.3㎡ 3棟	82,346	7.7
受託不動産販売事業	マンション	494戸 9,817.7㎡	572 (16,629)	581戸 - m ²	943 (19,330)	64.7
合 計		2,261戸 111,356.2㎡ 6棟	77,006 (93,062)	2,730戸 35,122.3㎡ 3棟	83,289 (101,676)	8.2

- (注) 1. 金額欄()内は、取扱高を記載しております。
2. 戸建住宅等の数量㎡は、宅地分譲による販売面積を記載しております。

(地域別の状況)

(単位：百万円)

期 別 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)		前期増減率
	金額	構成比	金額	構成比	
東京都23区内	56,736 (64,858)	73.7%	58,349 (64,403)	70.1%	2.8%
神奈川県	12,807 (20,578)	16.6	9,614 (14,935)	11.5	24.9
その他	7,461 (7,624)	9.7	15,326 (22,338)	18.4	105.3
合 計	77,006 (93,062)	100.0	83,289 (101,676)	100.0	8.1

- (注) 金額欄()内は、取扱高を記載しております。