



平成 17 年 3 月期

決算短信 (連結)

平成 17 年 5 月 19 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  
本社所在都道府県 東京都

コード番号 8874

(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

TEL (03) 5759 - 8874

問合せ先責任者 役職名 執行役員広報・IR室長 氏名 江口 日出登

決算取締役会開催日 平成 17 年 5 月 19 日

米国会計基準採用の有無 無

## 1. 17 年 3 月期の連結業績 (平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 17 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	%
17 年 3 月期	96,470	0.6	9,372	51.2	7,536	54.7
16 年 3 月期	97,021	3.3	6,197	19.2	4,871	27.6

	当期純利益		1 株当たり	潜在株式調整後	株主資本	総資本	売上高
	百万円	%	当期純利益	1 株当たり当期純利益	当期純利益率	経常利益率	経常利益率
17 年 3 月期	4,174	36.3	221 76	219 86	13.1	4.7	7.8
16 年 3 月期	3,063	24.0	163 65	163 16	10.7	3.6	5.0

(注) 持分法投資損益 17 年 3 月期 15 百万円 16 年 3 月期 百万円  
 期中平均株式数(連結) 17 年 3 月期 18,547,046 株 16 年 3 月期 18,504,883 株  
 会計処理の方法の変更 有  
 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
17 年 3 月期	182,840	33,670	18.4	1,807 69
16 年 3 月期	135,124	29,969	22.2	1,620 08

(注) 期末発行済株式数(連結) 17 年 3 月期 18,592,463 株 16 年 3 月期 18,477,213 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
17 年 3 月期	48,329	955	43,497	31,747
16 年 3 月期	6,761	119	8,790	37,525

## (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 17 社 持分法適用非連結子会社数 社 持分法適用関連会社数 1 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) 1 社 持分法 (新規) 1 社 (除外) 社

## 2. 18 年 3 月期の連結業績予想 (平成 17 年 4 月 1 日 ~ 平成 18 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	59,200	3,600	1,900
通期	125,700	9,100	5,000

(参考) 1 株当たり予想当期純利益 (通期) 268 円 92 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。

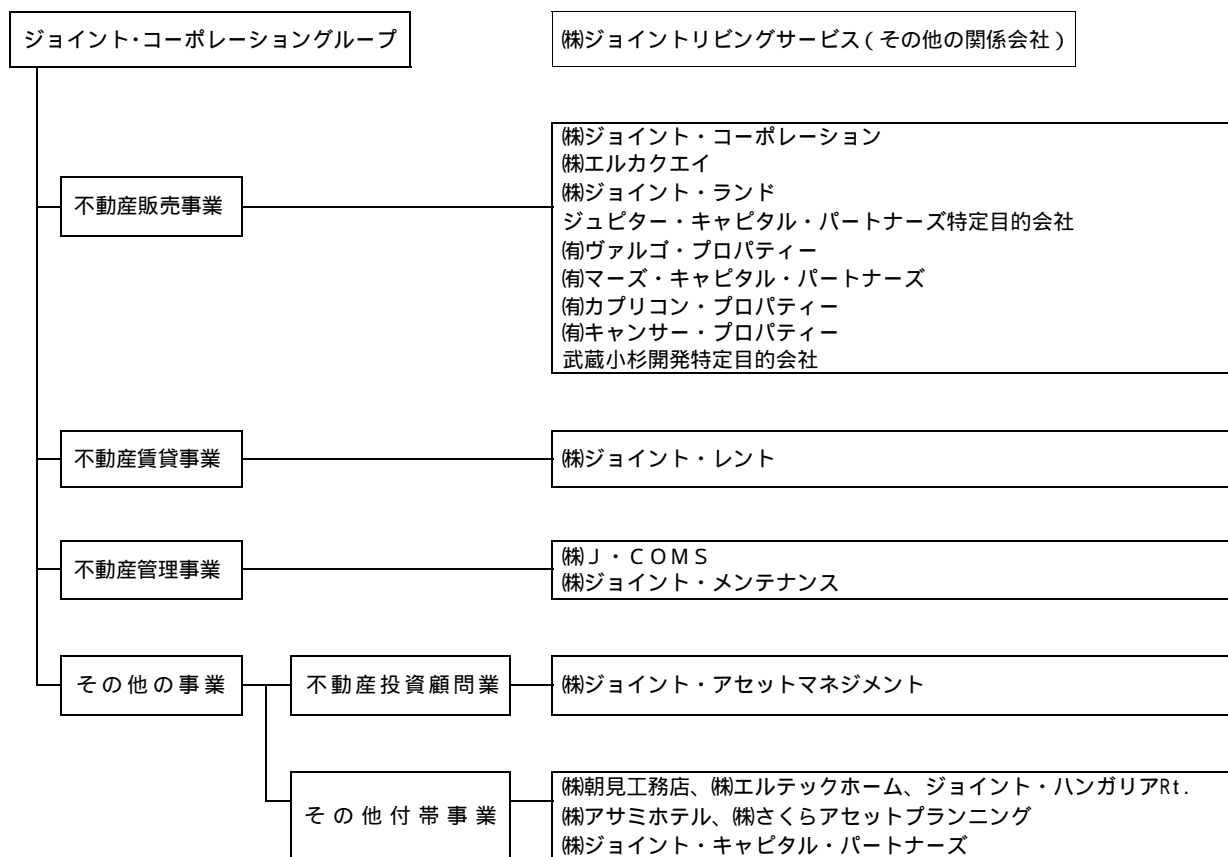
## 企業集団の状況

当社グループは、当社、連結子会社17社、持分法適用会社1社及びその他の関係会社1社によって構成され、1都3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」・「アデニウム」・「エルフィーノ」シリーズ等)、賃貸マンション(「スペースア」シリーズ)、戸建住宅等の開発・企画・販売
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、(株)ジョイントリビングサービス及び武蔵小杉開発特定目的会社以外は全て連結子会社となっております。なお、武蔵小杉開発特定目的会社は持分法適用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、分譲マンションの販売について、一部(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・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)J・COMS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

当社グループは、『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. 会社の利益配分に関する基本方針

当社グループは、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配分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、平成17年3月期の1株当たり期末配当金を12円50銭にする旨、定時株主総会に提案することといたしました。

### 3. 目標とする経営指標

当社グループは、

- ・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

当社グループは、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商品・サービスを提供するとともに、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。

不動産販売事業の軸である「分譲事業」では、現在の販売エリアである1都3県を中心に、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。また、「タグリート事業」では、賃貸マンション開発など不動産ファンド向けの商品をさらに充実させてまいります。

周辺事業分野では、不動産ファンドへの積極対応・投資等により収益基盤の強化を推進してまいります。

### 5. 会社の対処すべき課題

当不動産業界では、首都圏における分譲マンションの供給は高水準を維持すると予想され、引続き予断を許さない状況が続くものと思われれます。一方、不動産投資信託（J-REIT）は、市場の過熱感があるものの、上場銘柄、時価総額の増大は継続するものと予想されます。

このような情勢のもと、不動産販売事業につきましては、優良な物件開発、高品質の商品企画、迅速な事業展開とともに、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。

グループ運営においては、既存の収益基盤の強化とともに、不動産ファンド事業の拡大により収益力をさらに向上させ、グループ全体の価値向上を図ります。

## 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

当社グループは、株主をはじめとする全てのステークホルダー（利害関係者）にとっての「企業価値の長期的最大化」を図るために、スピードある意思決定と事業遂行の実現、迅速かつ適切で公平な情報開示、経営の透明性と健全性の確保、企業倫理と順法の徹底、アカウンタビリティ（説明責任）の明確化、を基本方針として、その実現に努めています。

### コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

#### <取締役会、取締役、執行役員>

当社は監査役制度を採用しており、取締役会と監査役会により業務執行の監督および監視を行なっています。

取締役会は、取締役6名で構成し、うち1名は「商法第188条第2項第7号ノ2」に定める社外取締役です。

取締役会は、毎月開催される定例取締役会のほか、必要に応じて機動的に臨時取締役会を開催し、重要な事項は全て付議されています。

また、当社は、従来の取締役と監査役という枠組みの中で、監督と執行の分離を進めていく体制として、執行役員制度を導入しており、執行役員への権限委譲により、意思決定の迅速化と業務の効率化を図っています。

#### <監査役、監査役会>

当社の監査役は4名で、全員が「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律第18条第1項」に定める社外監査役であり、経営の透明性の向上、客観性の確保を図っています。

各監査役は重要な会議への出席、取締役等からの報告の聴取、重要な決裁書類の閲覧、子会社の調査などにより監査を実施する一方、監査役会は、監査の方針等を決定し、各監査役の監査状況等の報告を受けるほか、会計監査人からは随時監査に関する報告を受けています。監査役は内部監査部門および会計監査人との連携・協調を図り、相互に監査の質の向上に努めています。

#### <内部監査部門>

当社は、関係会社を含めた業務プロセスの適正性および経営の妥当性、効率性を監査する目的で「内部監査室」を設けています。

内部監査室は、適法かつ適正・効果的な業務執行の確保のための監査を実施し、必要に応じて、関係部門に対し改善提案を行なっています。監査結果は社長および担当役員（関係会社は代表者）に報告するほか、取締役会、監査役会にも報告しています。

#### <会計監査>

当社は、商法に基づく会計監査人および証券取引法に基づく会計監査を必ず監査法人に依頼しておりますが、同監査法人および当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別の利害関係はありません。当社は、同監査法人との間で商法監査と証券取引法監査について監査契約を締結し、それに基づき報酬を支払っています。

#### <会社と会社の社外取締役および社外監査役の人的関係、資本的関係または取引関係その他の利害関係の概要>

当社では、社外取締役1名と社外監査役4名を選任しています。現在、社外取締役および社外監査役と当社との間には特別な利害関係はありません。

#### <情報開示体制>

当社は、迅速かつ適切で公平な情報開示により市場からの適切な評価を得ることが重要であると認識しています。そのため、当社は、広報・IR室を中心として継続的なIR活動を展開するとともに、社内の情報管理体制と情報開示体制を明確に定め、適切な情報開示に努めています。

#### <リスク管理体制>

当社は、激しく変化する事業環境の中で、企業価値の向上を図るためには、事業運営に伴うリスクを適切に管理することにより、損害の発生・拡大を未然に防止するとともに、顧客、投資家等の当社に対する信頼の維持・強化を図ることが重要であると認識しています。

企業価値に影響を与える広範なリスクのうち、経営戦略に関する意思決定など経営判断に関するリスクについては、必要に応じて法律事務所などの外部の専門家の助言を受け、関係部門において分析・検討を行っています。重要な案件については、常勤取締役および執行役員にて構成する定例会議等で十分な審議を行った後に取締役会で決定し、その後も状況の変化等を確認することとしています。事業遂行に関するリスクについては、対象となるリスクの類型毎に担当執行役員の指揮の下、各部門長において日常的なリスク管理を実施しています。

< 企業倫理の確立およびコンプライアンスの徹底 >

当社は、効率的かつ健全な企業経営にとって「倫理性の追求」が必須であると認識し、企業活動を行なうにあたっての基本的ポリシーとして、平成 12 年 4 月に「社員倫理行動基準」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に努めてまいりました。

さらに、平成 16 年 10 月には、社会的責任を強く意識した「ジョイントグループ行動規範」を制定し、グループ企業としての行動規範および役員・社員の行動基準を明確に示して、グループ全体での理解と遵守の徹底を図っています。

また、「内部監査室」に企業ホットラインを設け、「ジョイントグループ行動規範」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、指導を行なっています。

< 役員報酬および監査報酬等 >

当期における役員報酬等および監査報酬等の内容は以下のとおりです。

なお、平成 16 年 6 月の定時株主総会をもちまして、報酬の後払い的な性格を持つ役員退職慰労金制度を廃止しました。

役員報酬等の内容

1. 取締役および監査役に支払った報酬

取締役 8 名 105 百万円

監査役 4 名 23 百万円

(注) 期末日現在の在籍人員は、取締役 6 名、監査役 4 名であります。

2. 使用人兼務取締役 3 名に対する使用人分報酬 34 百万円

3. 利益処分による役員賞与金 35 百万円

(うち監査役賞与金 2 百万円)

4. 当期中の株主総会決議により支給した役員退職慰労金

取締役 8 名 132 百万円

監査役 4 名 11 百万円

監査報酬等の内容

当社および連結子会社が支払うべき報酬等の合計額 45 百万円

うち監査証明業務の対価として当社および連結子会社が支払うべき報酬の合計額

41 百万円(うち当社 34 百万円、連結子会社 7 百万円)

## 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、個人消費や民間設備投資が回復の傾向にあります。一方、原油価格の高騰や中国における対日感情悪化等により景気の先行きに不透明感が出てきております。

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で引続き高水準の供給が続く、販売競争が激化したため、立地条件や商品企画に対する顧客の厳しい商品選別が一段と強まっております。

こうした中、当社グループは、物件販売地域の市場ニーズに木目細かく対応した商品販売を心掛けると同時に、マンション建設の工程・品質管理体制の強化等によるコスト削減を徹底し、利益率の向上を図ってまいりました。

その結果、売上高はタグリート物件の販売減等により前年を下回ったものの、経常利益、当期純利益とも前年を大幅に上回りました。

当連結会計年度の売上高は、964億70百万円（前期比0.6%減）、経常利益75億36百万円（同54.7%増）、当期純利益41億74百万円（同36.3%増）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	81,664	84.7	3.2
不動産賃貸事業	6,557	6.8	33.5
不動産管理事業	4,343	4.5	5.1
その他の事業	3,905	4.0	22.9
合計	96,470	100	0.6

#### (不動産販売事業)

不動産販売事業につきましては、「分譲マンション部門」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、(株)エルカクエイ、(株)ジョイント・ランドにおいて新ブランドでの販売を開始したことにより、販売活動も極めて順調に推移いたしました。

一方、「タグリート部門」におきましては、住居系物件の開発進展と、好立地の都心商業系物件の開発が収益拡大に大きく寄与いたしました。

この結果、当連結会計年度におけるマンション・戸建住宅等の引渡戸数は、2,370戸（前期実績2,730戸）となり、売上高は816億64百万円（前期比3.2%減）となりました。

#### (不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業につきましては、賃貸管理戸数の増加や仲介物件の急拡大により、売上高は65億57百万円（前期比33.5%増）となりました。

#### (不動産管理事業)

不動産管理事業は、期首に同業の関係会社2社を合併させ新会社名を(株)J・COMSとしてスタートいたしました。

同事業の当連結会計年度における売上高は43億43百万円（前期比5.1%減）となりました。

#### (その他の事業)

平成16年7月、(株)ジョイント・キャピタル・パートナーズを設立し、投資法人を上場させるべく準備をすすめております。

その他の事業の当連結会計年度における売上高は39億5百万円（前期比22.9%増）となりました。

#### (2) 次期の業績見通し

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、J-R E I T市場を中心とした不動産ファンド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、顧客ニーズを的確に捕え、個々の物件の魅力を最大限に引き出す商品企画を追求しつつ、分譲マンション事業の収益基盤強化に努めてまいりますととも

に、不動産ファンド事業を一層強化してまいります。

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グループ各社のノウハウを活用し、不動産に関する顧客ニーズに積極的に対応することにより、収益力を強化してまいります。

これらにより、次期の業績見通しは、売上高 1,257 億円、経常利益 91 億円、当期純利益 50 億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	182,840	100.0	47,715
負債	148,538	81.2	43,763
株主資本	33,670	18.4	3,701
有利子負債	94,873	51.8	47,011
D/Eレシオ(倍)	2.81	-	-

(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5,778百万円減少し、31,747百万円となりました。

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、たな卸資産の増加等により、48,329百万円となりました。

#### 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、不動産流動化を目的としたSPCへの貸付金の増加等により、955百万円となりました。

#### 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、たな卸資産の仕入及び分譲マンションの開発費用に対応した借入の増加等により、43,497百万円となりました。

### (3) キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成15年3月期	平成16年3月期	平成17年3月期
自己資本比率	20.0%	22.2%	18.4%
時価ベースの自己資本比率	8.0%	32.5%	27.3%
債務償還年数	-	7.0年	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ	-	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15年3月期及び平成17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16年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		増 減
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
<b>(資産の部)</b>						
<b>流動資産</b>						
1 現金及び預金	1	37,525		31,759		5,766
2 受取手形及び売掛金		1,333		1,129		203
3 たな卸資産	1	75,496		123,344		47,848
4 販売用不動産出資金等	4	2,796		7,817		5,020
5 前渡金		473		1,647		1,174
6 繰延税金資産		727		422		304
7 その他の流動資産	1	5,223		7,010		1,787
貸倒引当金		96		138		41
<b>流動資産合計</b>		123,479	91.4	172,993	94.6	49,514
<b>固定資産</b>						
<b>1 有形固定資産</b>						
(1) 建物及び構築物	1	3,030		2,595		
減価償却累計額		641	2,389	535	2,059	330
(2) 土地	1		3,287		2,773	514
(3) 建設仮勘定			10		-	10
(4) その他		520		578		
減価償却累計額		277	242	344	234	8
<b>有形固定資産合計</b>		5,929	4.4	5,067	2.8	861
<b>2 無形固定資産</b>						
(1) 連結調整勘定		419		240		179
(2) その他		489		275		213
<b>無形固定資産合計</b>		908	0.6	515	0.3	392
<b>3 投資その他の資産</b>						
(1) 投資有価証券	1	622		585		36
(2) 長期貸付金		392		364		28
(3) 繰延税金資産		336		270		65
(4) その他の投資	1	3,473		3,074		399
貸倒引当金		17		32		15
<b>投資その他の資産合計</b>		4,806	3.6	4,262	2.3	544
<b>固定資産合計</b>		11,645	8.6	9,846	5.4	1,798
<b>資産合計</b>		135,124	100.0	182,840	100.0	47,715

(単位：百万円)

科目	期別	前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		増減
		金額	構成比	金額	構成比	金額
			%		%	
<b>(負債の部)</b>						
<b>流動負債</b>						
1		18,156		16,321		1,834
2	1・3	22,974		29,376		6,402
3	1	1,720		1,605		115
4		1,791		2,310		519
5		3,350		2,836		514
6		225		201		24
7		4,231		5,410		1,179
<b>流動負債合計</b>		52,449	38.8	58,061	31.7	5,612
<b>固定負債</b>						
1	1	3,105		15,914		12,809
2	1	20,063		47,977		27,914
3		194		182		12
4		200		41		159
5	1・5	27,193		24,711		2,482
6		1,567		1,648		81
<b>固定負債合計</b>		52,325	38.7	90,476	49.5	38,150
<b>負債合計</b>		104,775	77.5	148,538	81.2	43,763
<b>(少数株主持分)</b>						
<b>少数株主持分</b>		379	0.3	631	0.4	251
<b>(資本の部)</b>						
<b>資本金</b>		7,672	5.7	7,672	4.2	-
<b>資本剰余金</b>		7,447	5.5	7,555	4.1	107
<b>利益剰余金</b>		15,174	11.2	18,823	10.3	3,648
<b>その他有価証券評価差額金</b>		0	0.0	0	0.0	0
<b>為替換算調整勘定</b>		1	0.0	1	0.0	0
<b>自己株式</b>		325	0.2	381	0.2	55
<b>資本合計</b>		29,969	22.2	33,670	18.4	3,701
<b>負債、少数株主持分及び資本合計</b>		135,124	100.0	182,840	100.0	47,715

## (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15年4月1日 至平成16年3月31日)		当連結会計年度 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)		増減 金額		
		金額	百分比	金額	百分比			
<b>売上高</b>			97,021	100.0	96,470	100.0	550	
<b>売上原価</b>			82,349	84.9	76,789	79.6	5,560	
<b>売上総利益</b>			14,671	15.1	19,680	20.4	5,009	
<b>販売費及び一般管理費</b>								
1 広告宣伝費		3,593			3,268			
2 役員報酬		308			362			
3 給与手当		1,468			2,610			
4 賞与引当金繰入額		93			133			
5 退職給付費用		37			54			
6 役員退職慰労引当金繰入額		41			11			
7 租税公課		432			568			
8 減価償却費		184			205			
9 貸倒引当金繰入額		27			69			
10 その他		2,287	8,474	8.7	3,023	10,308	10.7	1,834
<b>営業利益</b>			6,197	6.4	9,372	9.7	3,175	
<b>営業外収益</b>								
1 受取利息		63			65			
2 受取配当金		8			11			
3 償却債権取立益		147			176			
4 金利スワップ評価益		63			22			
5 その他		93	377	0.4	185	462	0.5	84
<b>営業外費用</b>								
1 支払利息		1,422			1,606			
2 支払手数料		-			416			
3 持分法による投資損失		-			15			
4 その他		280	1,703	1.8	260	2,297	2.4	594
<b>経常利益</b>			4,871	5.0	7,536	7.8	2,665	
<b>特別利益</b>								
1 投資有価証券売却益		9			4			
2 関係会社株式売却益		9			-			
3 役員退職慰労引当金戻入益		3			-			
4 新株引受権戻入益		33			-			
5 固定資産売却益		-			10			
6 前期損益修正益	4	9	65	0.1	-	15	0.0	50
<b>特別損失</b>								
1 固定資産除売却損	3	26			5			
2 貸倒損失		28			-			
3 連結調整勘定償却	1	-			32			
4 営業権償却	2	-			134			
5 前期損益修正損	5	2	57	0.1	-	172	0.2	115
<b>税金等調整前当期純利益</b>			4,879	5.0	7,380	7.6	2,501	
法人税、住民税及び事業税		1,821			2,712			
法人税等調整額		62	1,759	1.8	372	3,085	3.2	1,326
少数株主利益			57	0.1		120	0.1	63
<b>当期純利益</b>			3,063	3.1	4,174	4.3	1,111	



## (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15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	増 減
	金 額	金 額	金 額
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税金等調整前当期純利益	4,879	7,380	2,500
減価償却費	249	258	9
連結調整勘定償却額	146	179	32
営業権償却額	-	220	220
貸倒引当金の増減額	11	55	44
賞与引当金の増減額	11	24	36
退職給付引当金の増減額	9	12	3
役員退職慰労引当金の増減額	21	159	180
受取利息及び配当金	72	76	4
支払利息	1,422	1,606	183
固定資産除売却損	26	5	21
固定資産売却益	-	10	10
売上債権の増減額	193	203	9
たな卸資産の増減額	567	46,376	45,808
販売用不動産出資金等の増減額	485	5,013	4,528
仕入債務の増減額	71	1,834	1,763
前渡金の増減額	509	1,174	1,683
前受金の増減額	1,187	514	1,701
未払消費税等の増減額	3	17	20
預り金の増減額	320	194	125
役員賞与の支払額	20	40	20
その他流動資産の増減額	197	175	372
その他固定資産の増減額	55	180	125
その他流動負債の増減額	996	974	21
その他固定負債の増減額	130	81	48
小 計	9,133	44,090	53,223
利息及び配当金の受取額	98	56	41
利息の支払額	1,407	2,099	692
法人税等の支払額	1,062	2,196	1,133
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>6,761</b>	<b>48,329</b>	<b>55,090</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
投資有価証券の取得による支出	101	3	98
投資有価証券の売却による収入	294	45	248
有形固定資産の取得による支出	320	551	231
有形固定資産の売却による収入	111	456	344
無形固定資産の取得による支出	88	60	28
出資金の返戻による収入	46	234	187
出資による支出	109	10	98
連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	41	-	41
子会社株式の取得による支出	118	-	118
貸付による支出	1,529	1,851	321
貸付金の回収による収入	1,482	797	685
定期性預金の預入による支出	299	12	311
その他投資の増減額	110	-	110
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>119</b>	<b>955</b>	<b>1,074</b>

(単位：百万円)

科 目	期 別	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	増 減
		金 額	金 額	金 額
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入による収入		66,095	39,321	26,773
短期借入の返済による支出		68,500	32,416	36,084
長期借入による収入		21,343	53,305	31,962
長期借入の返済による支出		25,330	26,645	1,314
更生債権の増減額		2,128	2,482	353
社債発行による収入		4,800	15,200	10,400
社債の償還による支出		4,454	2,505	1,949
自己株式の売却による収入		-	274	274
自己株式の取得による支出		149	221	72
配当金の支払額		466	462	4
少数株主からの払込による収入		-	131	131
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>8,790</b>	<b>43,497</b>	<b>52,287</b>
<b>現金及び現金同等物に係る換算差額</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>現金及び現金同等物の増減額</b>		<b>1,909</b>	<b>5,786</b>	<b>3,877</b>
<b>連結範囲の変更による現金及び現金同等物の受入</b>		<b>174</b>	<b>8</b>	<b>165</b>
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>		<b>39,260</b>	<b>37,525</b>	<b>1,735</b>
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>		<b>37,525</b>	<b>31,747</b>	<b>5,778</b>

## 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 17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)

(有)マーズ・キャピタル・パートナーズ、(株)ジョイント・キャピタル・パートナーズは、新規に設立し連結子会社となりました。また、(有)カブリコン・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 1社)

連結子会社の(株)ジョイント・コミュニティー(被合併会社)と関東ビルサービス(株)(存続会社)は合併し、(株)J・COMS に商号変更しております。

#### (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

#### (1) 持分法適用会社の数 1社(新規)

持分法適用会社の名称 「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。

### 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 16 年 12 月 31 日、(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、(有)キャンサー・プロパティ及び(有)カブリコン・プロパティの決算日は平成 17 年 2 月 28 日であります。なお、(有)マーズ・キャピタル・パートナーズの決算日は平成 16 年 5 月 31 日であり、仮決算を実施し、連結財務諸表を作成しております。

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 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

## (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。

新株発行費 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

一部の連結子会社は、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。

会計処理の変更

前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
_____	<p>(不動産賃貸仲介・管理業務に係る人件費及び経費の計上区分の変更)</p> <p>従来、連結子会社における不動産賃貸仲介・管理業務に係る人件費及び経費については、不動産賃貸事業原価に計上しておりましたが、業務拡大に伴い見直しを行った結果、連結グループの損益区分をより適切にするために当連結会計年度より販売費及び一般管理費に含めて計上することに変更いたしました。この変更により、従来の方法に比べ、売上原価は1,148百万円減少し、売上総利益、販売費及び一般管理費は同額増加しておりますが、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
_____	<p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度において、営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「支払手数料」は、当連結会計年度より営業外費用の総額の100分の10を超えることとなったため、区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の営業外費用の「支払手数料」は158百万円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>前連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フローの「その他固定資産の増減額」に含まれておりました「営業権償却額」は、重要性が増したため、当連結会計年度において区分掲記することに変更しました。</p> <p>なお、前連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローの「その他固定資産の増減額」に含まれておりました「営業権償却額」は、85百万円であります。</p>

追加情報

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>
<p>(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。</p>	<p>(外形標準課税) 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年 法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する連結会計年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当連結会計年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割98百万円を販売費及び一般管理費として処理しております。</p> <p>(所有目的の変更) 所有目的の変更により建物から販売用不動産へ209百万円、土地から販売用不動産へ619百万円、販売用不動産から建物へ37百万円、販売用不動産から土地へ59百万円振替えております。</p>

## 注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成17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;">5,508百万円</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> <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> <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> <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> <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)エルカクエイの更生債権者に弁済すべき長期債務であります。</p>	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	一般顧客	11,440百万円	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	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>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;">4,556百万円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">68,126百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の流動資産</td> <td style="text-align: right;">892百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">967百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,948百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">76,499百万円</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;">20,198百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">42,294百万円</td> </tr> <tr> <td>更生債権</td> <td style="text-align: right;">12,415百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">74,907百万円</td> </tr> </table> <p>2. 偶発債務(保証債務)</p> <p>(1) 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;">9,288百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 下記の関係会社の金融機関からの借入金に対して次の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%;">武蔵小杉開発特定目的会社</td> <td style="text-align: right;">2,430百万円</td> </tr> </table> <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;">11,000百万円</td> </tr> <tr> <td>当連結会計年度末残高</td> <td style="text-align: right;">2,000百万円</td> </tr> </table> <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;">7,718百万円</td> </tr> <tr> <td>特別目的会社設立準備出資</td> <td style="text-align: right;">99百万円</td> </tr> </table> <p>5. 更生債権</p> <p style="text-align: center;">同 左</p>	現金及び預金	4,556百万円	たな卸資産	68,126百万円	その他の流動資産	892百万円	建物及び構築物	967百万円	土地	1,948百万円	投資有価証券	6百万円	計	76,499百万円	短期借入金	20,198百万円	長期借入金	42,294百万円	更生債権	12,415百万円	計	74,907百万円	一般顧客	9,288百万円	武蔵小杉開発特定目的会社	2,430百万円	コミットメント契約の総額	11,000百万円	当連結会計年度末残高	2,000百万円	優先出資	7,718百万円	特別目的会社設立準備出資	99百万円
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																																																																						
一般顧客	11,440百万円																																																																						
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																																																																						
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																																																																						
現金及び預金	4,556百万円																																																																						
たな卸資産	68,126百万円																																																																						
その他の流動資産	892百万円																																																																						
建物及び構築物	967百万円																																																																						
土地	1,948百万円																																																																						
投資有価証券	6百万円																																																																						
計	76,499百万円																																																																						
短期借入金	20,198百万円																																																																						
長期借入金	42,294百万円																																																																						
更生債権	12,415百万円																																																																						
計	74,907百万円																																																																						
一般顧客	9,288百万円																																																																						
武蔵小杉開発特定目的会社	2,430百万円																																																																						
コミットメント契約の総額	11,000百万円																																																																						
当連結会計年度末残高	2,000百万円																																																																						
優先出資	7,718百万円																																																																						
特別目的会社設立準備出資	99百万円																																																																						

前連結会計年度 (自 平成15年4月1日) (至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日) (至 平成17年3月31日)
<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> <p style="text-align: right;">普通株式 437千株</p> <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>	<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> <p style="text-align: right;">普通株式 322千株</p> <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>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成15年4月1日) (至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日) (至 平成17年3月31日)
<p>3 固定資産除売却損</p> <p>固定資産売却損</p> <p style="text-align: right;">賃貸用不動産 19百万円</p> <p>固定資産除却損</p> <p style="text-align: right;">ソフトウェア 3百万円</p> <p style="text-align: right;">車両運搬具 1百万円</p> <p style="text-align: right;">工具器具及び備品 1百万円</p> <p>4 前期損益修正益</p> <p style="text-align: right;">過年度売上原価修正益 9百万円</p> <p>5 前期損益修正損</p> <p style="text-align: right;">過年度売上高修正損 2百万円</p>	<p>1 連結調整勘定償却 32百万円</p> <p>2 営業権償却に係わるもの 134百万円</p> <p>上記は、同一の連結子会社に係わるものです。</p>

## (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15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)														
<p>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</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;">37,525百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double 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	<p>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</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;">31,759百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">31,759百万円</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;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">31,747百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	31,759百万円	計	31,759百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	12百万円	現金及び現金同等物	31,747百万円		
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														
現金及び預金	31,759百万円														
計	31,759百万円														
預入期間が3か月を超える定期預金	12百万円														
現金及び現金同等物	31,747百万円														
<p>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</p> <p>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。</p> <p>ジョイント証券㈱(平成15年12月1日現在)</p> <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>ジョイント証券㈱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㈱の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">82百万円</td> </tr> <tr> <td>差引：ジョイント証券㈱売却による収入</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double 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㈱の売却価額	124百万円	ジョイント証券㈱の現金及び現金同等物	82百万円	差引：ジョイント証券㈱売却による収入	41百万円	
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㈱の売却価額	124百万円														
ジョイント証券㈱の現金及び現金同等物	82百万円														
差引：ジョイント証券㈱売却による収入	41百万円														

## (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。

当連結会計年度(自平成16年4月1日至平成17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	81,664	6,557	4,343	3,905	96,470		96,470
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	1	431	476	1,864	2,774	(2,774)	-
計	81,665	6,988	4,819	5,770	99,245	(2,774)	96,470
営業費用	72,852	6,318	4,682	5,686	89,540	(2,442)	87,097
営業利益	8,813	669	137	84	9,704	(331)	9,372
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	164,062	6,709	1,936	2,933	175,641	7,198	182,840
減価償却費	26	145	18	16	206	51	258
資本的支出	41	424	25	62	554	58	612

(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(739百万円)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(7,198百万円)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。

(事業区分の方法の変更)

従来、販売用不動産から生じる賃貸収入等は不動産賃貸事業及びその他の事業に含めておりましたが、事業の実態を反映したより適正なセグメントとすべく、当連結会計年度より、不動産販売事業に含めて表示しております。

この結果、従来の方法に比べて当連結会計年度の売上高は、「不動産販売事業」が前連結会計年度の「不動産販売事業」に比べ2,713百万円(うち、外部顧客に対する売上高は2,691百万円)減少し、「不動産賃貸事業」が前連結会計年度の「不動産賃貸事業」に比べ、1,858百万円(内、外部顧客に対する売上高は1,646百万円)増加し、「その他の事業」が前連結会計年度の「その他の事業」に比べ1,168百万円(内、外部顧客に対する売上高は728百万円)増加しております。営業費用は、「不動産販売事業」が前連結会計年度の「不動産販売事業」に比べ4,900百万円減少し、「不動産賃貸事業」が前連結会計年度の「不動産賃貸事業」に比べ、1,682百万円増加し、「その他の事業」が前連結会計年度の「その他の事業」に比べ766百万円増加しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報を、当連結会計年度において用いた事業区分の方法により区分すると次のようになります。

前連結会計年度(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	84,355	4,911	4,577	3,177	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	84,378	5,130	5,018	4,602	99,130	(2,108)	97,021
営業費用	77,752	4,636	4,871	4,920	92,180	(1,356)	90,824
営業利益	6,626	493	147	317	6,949	(751)	6,197
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	114,472	6,312	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

2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自平成15年4月1日至平成16年3月31日)及び当連結会計年度(自平成16年4月1日至平成17年3月31日)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(自平成15年4月1日至平成16年3月31日)及び当連結会計年度(自平成16年4月1日至平成17年3月31日)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)

E D I N E Tにより開示を行うため、記載を省略しております。

## ( 税効果会計関係 )

前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成17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;">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: 40px;">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: 40px;">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;">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;">5.5%</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">その他</td><td style="text-align: right;">1.4%</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: 20px;">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	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	5.5%	その他	1.4%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.1%	<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;">177百万円</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;">67百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">賞与引当金損金不算入</td><td style="text-align: right;">82百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">貸倒引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">51百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">その他</td><td style="text-align: right;">62百万円</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;">441百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">評価性引当額</td><td style="text-align: right;">19百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">422百万円</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;">112百万円</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;">68百万円</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;">16百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">貸倒引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">11百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">保証金償却否認額</td><td style="text-align: right;">11百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">その他</td><td style="text-align: right;">90百万円</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;">310百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">評価性引当額</td><td style="text-align: right;">40百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">270百万円</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> <p style="margin-top: 20px;">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差異が法定実効税率の百分の五以下であるため注記を省略してあります。</p>	未払事業税損金不算入	177百万円	たな卸資産評価損損金不算入	67百万円	賞与引当金損金不算入	82百万円	貸倒引当金損金算入限度超過額	51百万円	その他	62百万円	繰延税金資産小計	441百万円	評価性引当額	19百万円	繰延税金資産合計	422百万円	固定資産評価損損金不算入	112百万円	退職給付引当金損金不算入	68百万円	役員退職慰労引当金損金不算入	16百万円	貸倒引当金損金算入限度超過額	11百万円	保証金償却否認額	11百万円	その他	90百万円	繰延税金資産小計	310百万円	評価性引当額	40百万円	繰延税金資産合計	270百万円
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	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	5.5%																																																																																
その他	1.4%																																																																																
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	177百万円																																																																																
たな卸資産評価損損金不算入	67百万円																																																																																
賞与引当金損金不算入	82百万円																																																																																
貸倒引当金損金算入限度超過額	51百万円																																																																																
その他	62百万円																																																																																
繰延税金資産小計	441百万円																																																																																
評価性引当額	19百万円																																																																																
繰延税金資産合計	422百万円																																																																																
固定資産評価損損金不算入	112百万円																																																																																
退職給付引当金損金不算入	68百万円																																																																																
役員退職慰労引当金損金不算入	16百万円																																																																																
貸倒引当金損金算入限度超過額	11百万円																																																																																
保証金償却否認額	11百万円																																																																																
その他	90百万円																																																																																
繰延税金資産小計	310百万円																																																																																
評価性引当額	40百万円																																																																																
繰延税金資産合計	270百万円																																																																																

(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16年3月31日現在)			当連結会計年度 (平成17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	40	40	0	25	25	0
小 計	40	40	0	25	25	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	26	25	0	-	-	-
小 計	26	25	0	-	-	-
合 計	67	66	0	25	25	0

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

(単位：百万円)

区 分	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
売却額(百万円)	-	45
売却益の合計額(百万円)	-	4
売却損の合計額(百万円)	-	-

3. 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16年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成17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)	556	559
販売用不動産出資金等	2,796	8,544
合 計	3,352	9,103

4. 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16年3月31日現在)				当連結会計年度 (平成17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	24	15	-	-	25	-	-	-
合 計	24	15	-	-	25	-	-	-

(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15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17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、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 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 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 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>

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16年3月31日現在)			当連結会計年度 (平成17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	-	-	-	-	-	-	-	-
	買建	-	-	-	-	-	-	-	-
	金利スワップ取引								
	受取変動 支払固定	5,000	5,000	117	-	5,000	5,000	94	-
	合計	5,000	5,000	117	-	5,000	5,000	94	-

- (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15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17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：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>2. 退職給付債務に関する事項</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	<p>2. 退職給付債務に関する事項</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;">485百万円</td> </tr> <tr> <td>年金資産</td> <td style="text-align: right;">303百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">182百万円</td> </tr> </table>	退職給付債務	485百万円	年金資産	303百万円	退職給付引当金	182百万円
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												
退職給付債務	485百万円												
年金資産	303百万円												
退職給付引当金	182百万円												
<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	<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;">62百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">62百万円</td> </tr> </table>	勤務費用	62百万円	退職給付費用	62百万円				
勤務費用	57百万円												
退職給付費用	57百万円												
勤務費用	62百万円												
退職給付費用	62百万円												
<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>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>												

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,620円08銭	1株当たり純資産額	1,807円69銭
1株当たり当期純利益	163円65銭	1株当たり当期純利益	221円76銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	163円16銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	219円86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15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
連結損益計算書上の当期純利益	3,063百万円	4,174百万円
普通株式に係る当期純利益	3,028百万円	4,112百万円
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	35百万円	61百万円
普通株式の期中平均株式数	18,504千株	18,547千株
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	159千株
普通株式増加数	55千株	159千株
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	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 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 _____	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) 74千株 _____  平成16年6月24日定時株主総会決議 ストックオプション (新株予約権) 1,910個

## (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	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17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		2,331戸	83,358	2,264戸	76,294	8.4%
	戸建住宅等		18戸 18,478.7㎡ 3棟	10,341	10戸 106,223.1㎡ 13棟	16,232	56.9
	計		2,349戸 18,478.7㎡ 3棟	93,700	2,274戸 106,223.1㎡ 13棟	92,527	1.2
受託不動産販売事業	マンション		416戸	654 (13,668)	320戸	324 (10,030)	50.4
合 計			2,765戸 18,478.7㎡ 3棟	94,354 (107,368)	2,594戸 106,223.1㎡ 13棟	92,851 (102,557)	1.5

- (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、宅地分譲等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	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17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		2,209戸	75,214	2,219戸	70,587	6.1%
	戸建住宅等		96戸 36,673.7㎡ 3棟	14,127	54戸 149,233.4㎡ 13棟	18,811	33.1
	計		2,305戸 36,673.7㎡ 3棟	89,341	2,273戸 149,233.4㎡ 13棟	89,399	0.0
受託不動産販売事業	マンション		401戸	663 (13,012)	315戸	429 (10,731)	35.2
合 計			2,706戸 36,673.7㎡ 3棟	90,005 (102,354)	2,588戸 149,233.4㎡ 13棟	89,828 (100,131)	0.1

- (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、宅地分譲等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)

区 分		期 別		当連結会計年度		
		前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		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	510戸	19,986	781戸	26,629	33.2%
	戸建住宅等	27戸 4,955.5m <sup>2</sup>	1,901	15戸 106,302.6m <sup>2</sup> 2棟	5,369	182.3
	計	537戸 4,955.5m <sup>2</sup>	21,887	796戸 106,302.6m <sup>2</sup> 2棟	31,998	46.1
受託不動産販売事業	マンション	219戸	318 (7,766)	178戸	204 (6,122)	35.6
合 計		756戸 4,955.5m <sup>2</sup>	22,206 (29,654)	974戸 106,302.6m <sup>2</sup> 2棟	32,203 (38,120)	45.0

- (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m<sup>2</sup>は、宅地分譲等による販売面積を記載しております。

### 4. 引渡の状況

(引渡実績)

(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15年4月1日 至 平成16年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17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	2,057戸	68,796	1,948戸	63,944	7.0%
	戸建住宅等	92戸 35,122.3m <sup>2</sup> 3棟	13,550	66戸 47,886.4m <sup>2</sup> 11棟	15,344	13.2
	計	2,149戸 35,122.3m <sup>2</sup> 3棟	82,346	2,014戸 47,886.4m <sup>2</sup> 11棟	79,288	3.7
受託不動産販売事業	マンション	581戸	943 (19,330)	356戸	542 (12,376)	42.4
その他		-	1,065 (1,065)	-	1,833 (1,833)	72.1
合 計		2,730戸 35,122.3m <sup>2</sup> 3棟	84,355 (102,741)	2,370戸 47,886.4m <sup>2</sup> 11棟	81,664 (93,498)	3.1

- (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m<sup>2</sup>は、宅地分譲等による販売面積を記載しております。  
3. 従来、販売用不動産から生じる賃貸収入等は不動産賃貸事業及びその他の事業に含めておりましたが、当連結会計年度より、不動産販売事業に含めて表示しております。そのため、前連結会計年度の実績は新区分に合わせて組替え再表示されております。

## (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15年4月1日 至 平成16年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		
	金額	構成比	金額	構成比	前期増減率
東京都23区内	58,349 (64,403)	69.2%	50,190 (55,570)	61.4%	13.9%
神奈川県	9,614 (14,935)	11.4	15,403 (20,547)	18.9	60.2
東京都下	7,176 (11,401)	8.5	10,184 (11,493)	12.5	41.9
埼玉県	5,152 (7,938)	6.1	1,292 (1,292)	1.6	74.9
その他地域	2,997 (2,997)	3.6	2,760 (2,760)	3.4	7.9
その他(地域不可分)	1,065 (1,065)	1.2	1,833 (1,833)	2.2	72.1
合計	84,355 (102,741)	100.0	81,664 (93,498)	100.0	3.1

(注) 1. 金額欄( )内は、取扱高を記載しております。

2. 従来、販売用不動産から生じる賃貸収入等は不動産賃貸事業及びその他の事業に含めておりましたが、当連結会計年度より、不動産販売事業に含めて表示しております。そのため、前連結会計年度の実績は新区分に合わせて組替え再表示されております。