



平成 18 年 3 月期

中間決算短信（連結）

平成 17 年 11 月 7 日

上場会社名 株式会社ジョイント・コーポレーション
 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
 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 11 月 7 日
 米国会計基準採用の有無 無
 親会社等の名称 株式会社ジョイント・コンサルティングサービス 親会社等における当社の議決権所有比率 29.0%

上場取引所 東
 本社所在都道府県 東京都

TEL (03) 5759 - 8874

1. 17 年 9 月中間期の連結業績（平成 17 年 4 月 1 日～平成 17 年 9 月 30 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 9 月中間期	74,136	88.5	9,066	115.3	7,690	121.2
16 年 9 月中間期	39,322	30.5	4,211	138.4	3,477	181.0
17 年 3 月期	96,470	0.6	9,372	51.2	7,536	54.7

	中間（当期）純利益		1 株当たり中間（当期）純利益	潜在株式調整後 1 株当たり中間（当期）純利益
	百万円	%	円 銭	円 銭
17 年 9 月中間期	8,930	385.6	478 01	473 20
16 年 9 月中間期	1,838	117.2	99 36	98 34
17 年 3 月期	4,174	36.3	221 76	219 86

(注) 持分法投資損益 17 年 9 月中間期 16 百万円 16 年 9 月中間期 百万円 17 年 3 月期 15 百万円
 期中平均株式数(連結) 17 年 9 月中間期 18,681,932 株 16 年 9 月中間期 18,506,132 株 17 年 3 月期 18,547,046 株
 会計処理の方法の変更 有
 売上高、営業利益、経常利益、中間（当期）純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(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 9 月中間期	186,997	42,808	22.9	2,276 03
16 年 9 月中間期	155,647	31,644	20.3	1,705 46
17 年 3 月期	182,840	33,670	18.4	1,807 69

(注) 期末発行済株式数(連結) 17 年 9 月中間期 18,808,463 株 16 年 9 月中間期 18,554,663 株 17 年 3 月期 18,592,463 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 9 月中間期	3,890	539	4,126	39,224
16 年 9 月中間期	35,373	1,604	29,714	30,261
17 年 3 月期	48,329	955	43,497	31,747

(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 21 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） 5 社（除外） 1 社 持分法（新規） 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
通 期	134,000	10,800	10,300

(参考) 1 株当たり予想当期純利益（通期） 255 円 89 銭

注：当社は、平成 17 年 10 月 25 日付で 2,500,000 株の公募増資および平成 17 年 11 月 4 日付で 450,000 株の第三者割当増資を実施しております。また、平成 18 年 1 月 4 日現在の株主に対し、平成 18 年 1 月 5 日付で普通株式 1 株に

き2株の割合で株式分割を行なう予定であります。上記の1株当たり予想当期純利益(通期)は、上記を勘案し株式分割については期首に行なわれたと仮定して算出しております。

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。

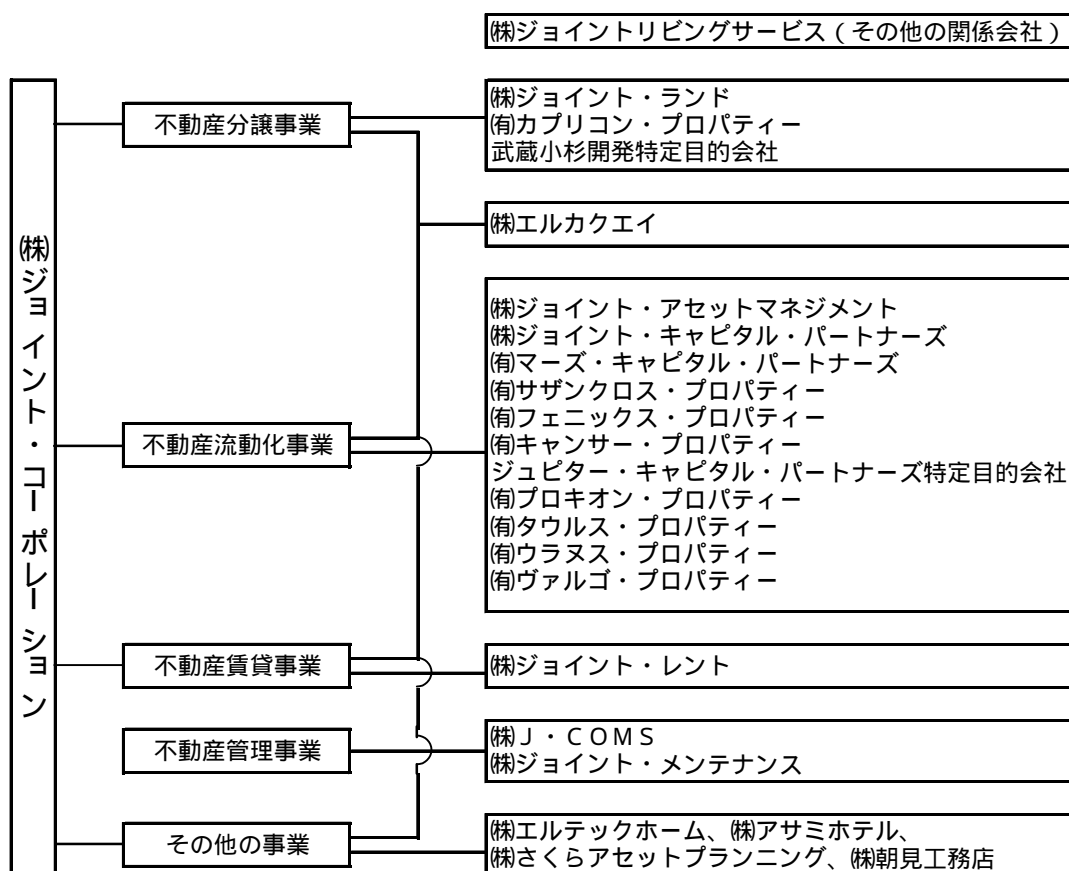
企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社21社、持分法適用関連会社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	事業の主な内容
不動産分譲事業	分譲マンション(「アデニウム」・「ジェイパーク」・「エルフィーノ」シリーズ等)、戸建住宅等の開発・企画・販売
不動産流動化事業	賃貸マンション(「スペースシア」シリーズ)や商業施設等の開発・企画・販売。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。不動産ファンドの組成、運営によるフィー収入、匿名組合出資による配当収入
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、清掃業務
その他の事業	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、(株)ジョイントリビングサービスは「その他の関係会社」、武蔵小杉開発特定目的会社は持分法適用関連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、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。

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、柔軟な発想を持って
- 一、 常に、一步前へ

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、当中間期の配当につきましては、平成17年11月7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

当社グループは、

- ・ 株主価値の最大化を目指して「ROE10.0%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」
- ・ 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。

中核事業である不動産分譲事業では、ブランド統一と共にエリア拡大を推進し、より多くのユーザー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、第二の柱として拡大に注力しております不動産流動化事業では、賃貸マンションの開発・企画を都心・城南エリアを中心に行なう一方、商業施設等の既存収益物件の獲得を全国的に推進するなど、不動産ファンド・投資家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、賃貸管理、建物管理などの物件を積極的に増やし、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。また、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、不動産分譲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。不動産流動化事業につきましては、運用資産残高を増大させ安定収益基盤の構築を目指してまいります。

グループ運営においては、各社の収益基盤の更に強化し、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10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、会計監査人からは定期的に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、相互に監査の質を向上させていくことに努めています。

<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。当期において業務を執行した公認会計士の氏名、監査業務に係る補助者の構成については下記のとおりです。

・業務を執行した公認会計士の氏名

指定社員 業務執行社員 : 渡邊宣昭、浅野俊治

継続監査年数については、7年以内であるため記載を省略しております。

- ・会計監査業務に係る補助者の構成
公認会計士 4名、会計士補 8名

<会社と会社の社外取締役および社外監査役の人的関係、資本的关系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。

7. 親会社等に関する事項

親会社等の商号等

親会社等の商号又は名称	属性	親会社等の議決権所有割合(%)	親会社等が発行する株券が上場されている証券取引所
株式会社 ジョイントリビングサービス	上場会社が他の会社の関連会社である場合における当該他の会社	29.0%	-

親会社等の企業グループにおける上場会社の位置付けその他の上場会社と親会社等との関係

親会社ジョイントリビングサービスは、当社議決権の29.0%を保有しており、上場会社が他の会社の関連会社である場合における当該他の会社に該当します。株式会社ジョイントリビングサービスは各種事業への投資、

及び有価証券の保有・売買・運用を行っており、当社との事業活動において関連性はありません。

当社の代表取締役が役員を兼務しておりますが、当社の業務に対して影響は限定的であると認識しておりますので、親会社等から一定の独立性を確保しております。

親会社等との取引に関する事項

(単位：百万円)

属性	氏名	住所	資本金 又は出 資金	事業の 内容又 は職業	議決権 の所有 (被所 有)割合	関係内容		取引の 内容	取引金 額	科目	期末残 高
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
親会社 等	株式会 社「ジョイ ントビッ グサービ ス」	東京都 港区	10	-	被所有 29.0%	代表取 締役 東海林 義信	-	保険契 約の名 義変更	59	-	-

(注) 上記取引金額は、一般取引条件と同様に価額決定しております。

経営成績及び財政状態

1. 経営成績

(1) 当中間連結会計期間の概況

当中間連結会計期間のわが国経済は、個人消費や民間設備投資が回復の傾向にありますが、一方で原油価格の高騰など不安材料も残っております。

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き、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、不動産分譲事業においては、物件供給地域の市場ニーズに木目細かく対応した商品企画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。

また、不動産流動化事業においては、自社開発物件に加え既存物件を積極的に取得し、これら物件からの賃料収入、フィー、配当等を積極的に取り込んでまいりました。

その結果、売上高、経常利益、当期純利益とも前中間期を大幅に上回り、当中間連結会計期間の売上高は、741億36百万円（前中間期比88.5%増）経常利益76億90百万円（同121.2%増）となりました。

また、特別利益には、(株)エルカクエイの更生債権195億円の早期弁済による更生債権早期弁済差益76億円が発生しており、当期純利益89億30百万円（同385.6%増）となりました。尚、(株)エルカクエイは、平成17年7月29日付けで更生手続終結が決定しております。

事業別の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

(2) 事業の種類別セグメントの状況

期 別 区 分	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)			前連結会計年度 (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	前中間期 増減率	金 額	構成比
	百万円	%	百万円	%	%	百万円	%
不動産分譲事業	22,278	56.7	36,852	49.7	65.4	65,539	67.9
不動産流動化事業	10,276	26.1	29,777	40.2	189.8	17,180	17.8
不動産賃貸事業	2,964	7.5	3,619	4.9	22.1	6,557	6.8
不動産管理事業	2,162	5.5	2,222	3.0	2.8	4,343	4.5
その他の事業	1,640	4.2	1,665	2.2	1.5	2,849	3.0
合 計	39,322	100.0	74,136	100.0	88.5	96,470	100.0

当中間連結会計期間から事業の種類別セグメントを変更しております。変更の内容については、後述の（セグメント情報）をご参照ください。

（不動産分譲事業）

不動産分譲事業につきましては、エリアの拡大とともに、市場ニーズにマッチした商品企画に注力することにより、販売活動が順調に推移いたしました。

この結果、当中間連結会計期間における売上高は、368億52百万円（前中間期比65.4%増）となりました。

（不動産流動化事業）

不動産流動化事業につきましては、不動産ファンド等への物件売却の増加や、運用資産からの賃料収入等が、収益拡大に寄与いたしました。

当中間連結会計期間における売上高は、297億77百万円（前中間期比189.8%増）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事業の拡大により、売上高は 36 億 19 百万円（前中間期比 22.1%増）となりました。

（不動産管理事業）

不動産管理事業につきましては、当社グループの分譲マンションを中心に管理戸数が順調に増加いたしました。また、不動産ファンドへの積極対応により、賃貸マンション等の建物管理も増加いたしました。

同事業の売上高は 22 億 22 百万円（前中間期比 2.8%増）となりました。

（その他の事業）

建築請負、ホテル運営などにより、その他の事業の売上高は 16 億 65 百万円（前中間期比 1.5%増）となりました。

2. 財政状態

(1) 当中間連結会計期間末の資産、負債、資本の状況

期 別 項 目	前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)		当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在)			前連結会計年度末 (平成17年3月31日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	前中間期 増減率	金 額	構成比
	百万円	%	百万円	%	%	百万円	%
総 資 産	155,647	100.0	186,997	100.0	20.1	182,840	100.0
負 債	123,470	79.3	143,247	76.6	16.0	148,538	81.2
株 主 資 本	31,644	20.3	42,808	22.9	35.3	33,670	18.4
有利子負債	77,827	50.0	110,473	59.1	41.9	94,873	51.8
D / Eレシオ	2.46倍	-	2.58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

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物の期末残高は、前中間連結会計期間末に比べ 89 億 63 百万円増加し、392 億 24 百万円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

営業活動によるキャッシュ・フロー

当中間連結会計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前中間純利益 156 億 22 百万円、更生債権早期弁済差益 76 億 80 百万円等により、38 億 90 百万円の収入となりました。

投資活動によるキャッシュ・フロー

当中間連結会計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは、投資有価証券の取得による支出 28 億 56 百万円、貸付金の回収による収入 31 億 13 百万円等により、5 億 39 百万円の支出となりました。

財務活動によるキャッシュ・フロー

当中間連結会計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、調達資金等により、41 億 26 百万円の収入となりました。

(3) キャッシュ・フロー指標の推移

	平成 16 年 9 月期中	平成 17 年 9 月期中	平成 17 年 3 月期
株主資本比率	20.3 %	22.9 %	18.4 %
時価ベースの株主資本比率	25.5 %	53.2 %	27.3 %
債務償還年数	-	28.4 年	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ	-	2.0 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。

1. 株主資本比率：株主資本 / 総資産
時価ベースの株主資本比率：株式時価総額 / 総資産
債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー
インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い
2. 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。
3. 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。また、利払いにつきましては、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。
4. 平成 16 年 9 月期中及び平成 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。

3. 通期の見通し

当社グループは、引き続き住環境を重視した用地開拓と常に魅力ある商品企画を追求してまいります。

不動産分譲事業では、(株)ジョイント・コーポレーションにおいて自社開発マンションのブランド名を「アデニウム」に統一いたしました。“安心”“快適”“洗練”をブランド・アイデンティティとして更なる飛躍を目指してまいります。同事業における通期の売上高は、749 億円を見込んでおります。

不動産流動化事業では、新たに大阪営業所を開設し、エリアを拡大して商業施設、賃貸マンション等の取得を推進してまいります。同事業における通期の売上高は、425 億円を見込んでおります。

不動産賃貸事業、不動産管理事業では、ともに不動産流動化事業の周辺事業の強化を図ってまいります。通期の売上高は、それぞれ 72 億円、42 億円を見込んでおります。

その他の事業では、建築請負などにより、通期の売上高を、49 億円と見込んでおります。

これらにより、当連結会計年度の業績見通しは、売上高 1,340 億円、経常利益 108 億円、当期純利益 103 億円を見込んでおります。

中間連結財務諸表等

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)		当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在)		前連結会計年度 要約連結貸借対照表 (平成17年3月31日現在)	
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比
			%		%		%
(資産の部)							
流動資産							
1 現金及び預金	2	30,267		40,104		31,759	
2 受取手形及び売掛金	8	698		2,449		1,129	
3 たな卸資産	2	95,663		121,618		123,344	
4 販売用不動産出資金等	2・6	7,075		3,570		7,817	
5 前渡金		2,028		1,546		1,647	
6 繰延税金資産		640		751		422	
7 その他		8,201		4,357		7,010	
8 貸倒引当金		87		84		138	
流動資産合計		144,487	92.8	174,313	93.2	172,993	94.6
固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物及び構築物	1・2	2,374		1,964		2,059	
(2) 土 地	2	3,287		2,612		2,773	
(3) 建設仮勘定		2		-		-	
(4) その他	1	228		251		234	
有形固定資産合計		5,892	3.8	4,827	2.6	5,067	2.8
2 無形固定資産		804	0.5	494	0.3	515	0.3
3 投資その他の資産	2・4	4,463	2.9	7,361	3.9	4,262	2.3
固定資産合計		11,160	7.2	12,683	6.8	9,846	5.4
資産合計		155,647	100.0	186,997	100.0	182,840	100.0

(単位：百万円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)		当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在)		前連結会計年度 要約連結貸借対照表 (平成17年3月31日現在)	
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比
			%		%		%
(負債の部)							
流動負債							
1	支払手形及び買掛金	8,143		11,537		16,321	
2	短期借入金	43,524	2・5	31,255		29,376	
3	一年以内償還予定の社債	520	2	6,965		1,605	
4	未払法人税等	1,531		6,590		2,310	
5	前受金	3,431		3,004		2,836	
6	賞与引当金	178		175		201	
7	その他	3,667		4,187		5,410	
	流動負債合計	60,996	39.2	63,717	34.1	58,061	31.7
固定負債							
1	社債	8,445	2	10,600		15,914	
2	長期借入金	25,338	2	61,652		47,977	
3	退職給付引当金	189		179		182	
4	役員退職慰労引当金	41		5		41	
5	長期未払金	-	2	5,598		-	
6	更生債権	26,989	2・7	-		24,711	
7	その他	1,469		1,493		1,648	
	固定負債合計	62,474	40.1	79,529	42.5	90,476	49.5
	負債合計	123,470	79.3	143,247	76.6	148,538	81.2
(少数株主持分)							
	少数株主持分	532	0.4	941	0.5	631	0.4
(資本の部)							
	資本金	7,672	4.9	7,746	4.1	7,672	4.2
	資本剰余金	7,499	4.8	7,629	4.1	7,555	4.1
	利益剰余金	16,741	10.8	27,464	14.7	18,823	10.3
	その他有価証券評価差額金	0	0.0	144	0.1	0	0.0
	為替換算調整勘定	1	0.0	-	0.0	1	0.0
	自己株式	270	0.2	177	0.1	381	0.2
	資本合計	31,644	20.3	42,808	22.9	33,670	18.4
	負債、少数株主持分 及び資本合計	155,647	100.0	186,997	100.0	182,840	100.0

(2) 中間連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間		前連結会計年度 要約連結損益計算書	
		(自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)		(自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)		(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	百分比
			%		%		%
売上高		39,322	100.0	74,136	100.0	96,470	100.0
売上原価		30,806	78.3	58,684	79.2	76,789	79.6
売上総利益		8,516	21.7	15,451	20.8	19,680	20.4
販売費及び一般管理費	1	4,304	11.0	6,385	8.6	10,308	10.7
営業利益		4,211	10.7	9,066	12.2	9,372	9.7
営業外収益							
1 受取利息		12		7		65	
2 受取配当金		21		15		11	
3 償却債権取立益		57		12		176	
4 長期未払金弁済差益		-		35		-	
5 金利スワップ評価益		14		24		22	
6 和解金収入		39		-		-	
7 その他		65	210	20	117	185	462
			0.5		0.2		0.5
営業外費用							
1 支払利息		681		1,011		1,606	
2 支払手数料		-		311		416	
3 持分法による投資損失		-		16		15	
4 その他		262	944	154	1,492	260	2,297
			2.4		2.0		2.4
経常利益		3,477	8.8	7,690	10.4	7,536	7.8
特別利益							
1 投資有価証券売却益		4		-		4	
2 固定資産売却益	2	-		208		10	
3 更生債権早期弁済差益		-		7,680		-	
4 その他		-	4	48	7,937	-	15
			0.0		10.7		0.0
特別損失							
1 固定資産除売却損	3	15		0		5	
2 関係会社株式売却損		-		4		-	
3 その他	4	-	15	-	5	166	172
			0.0		0.0		0.2
税金等調整前 中間(当期)純利益		3,466	8.8	15,622	21.1	7,380	7.6
法人税、住民税及び事業税		1,413		6,645		2,712	
法人税等調整額		137	1,551	268	6,377	372	3,085
			3.9		8.6		3.2
少数株主利益		75	0.2	315	0.5	120	0.1
中間(当期)純利益		1,838	4.7	8,930	12.0	4,174	4.3

(3) 中間連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)		前連結会計年度の連結 剰余金計算書 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
	金 額		金 額		金 額	
(資本剰余金の部)						
資本剰余金期首残高	7,447		7,555		7,447	
資本剰余金増加高						
新株引受権の行使による資本 準備金増加高	-		74		-	
自己株式処分差益	51		0		107	
資本剰余金中間期末(期末)残高	7,499		7,629		7,555	
(利益剰余金の部)						
利益剰余金期首残高	15,174		18,823		15,174	
利益剰余金増加高						
1 中間(当期)純利益	1,838		8,930		4,174	
2 連結子会社減少に伴う 利益剰余金増加高	-		1		-	
利益剰余金減少高						
1 配当金	230		230		462	
2 役員賞与	40		59		40	
3 連結子会社の増加に伴う 利益剰余金減少高	-		-		21	
利益剰余金中間期末(期末)残高	16,741		27,464		18,823	

(4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度の 要約連結キャッシュ・ フロー計算書
		(自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	(自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
		金 額	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前中間(当期)純利益		3,466	15,622	7,380
減価償却費		124	131	258
更生債権早期弁済差益		-	7,680	-
連結調整勘定償却額		73	56	179
営業権償却額		-	9	220
貸倒引当金の増減額		31	52	55
賞与引当金の増減額		47	25	24
退職給付引当金の増減額		5	3	12
役員退職慰労引当金の増減額		159	35	159
受取利息及び配当金		33	23	76
支払利息		681	1,011	1,606
固定資産除売却損		15	0	5
固定資産売却益		-	208	10
売上債権の増減額		634	1,319	203
たな卸資産の増減額		20,166	1,726	46,376
販売用不動産出資金等の増減額		4,278	4,247	5,013
仕入債務の増減額		10,013	4,784	1,834
前渡金の増減額		1,555	101	1,174
前受金の増減額		80	168	514
未払消費税等の増減額		65	470	17
預り金の増減額		524	435	194
役員賞与の支払額		40	59	40
その他流動資産の増減額		888	869	175
その他固定資産の増減額		38	341	180
その他流動負債の増減額		1,173	1,332	974
その他固定負債の増減額		97	39	81
小 計		32,724	8,152	44,090
利息及び配当金の受取額		31	44	56
利息の支払額		1,007	1,941	2,099
法人税等の支払額		1,673	2,365	2,196
営業活動によるキャッシュ・フロー		35,373	3,890	48,329
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		3	2,856	3
投資有価証券の売却による収入		28	15	45
有形固定資産の取得による支出		92	158	551
有形固定資産の売却による収入		7	580	456
無形固定資産の取得による支出		36	79	60
出資による支出		-	-	10
出資金の返戻による収入		234	-	234
貸付による支出		2,132	287	1,851
貸付金の回収による収入		399	3,113	797
定期性預金の預入による支出		6	867	12
その他投資の増減額		3	-	-
投資活動によるキャッシュ・フロー		1,604	539	955

(単位：百万円)

科目	期別	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度の 要約連結キャッシュ・ フロー計算書
		(自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	(自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
		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		28,867	16,025	39,321
短期借入の返済による支出		16,769	16,481	32,416
長期借入による収入		21,030	30,234	53,305
長期借入の返済による支出		7,302	14,224	26,645
更生債権の増減額		204	11,590	2,482
社債の発行による収入		5,600	1,000	15,200
社債の償還による支出		1,460	954	2,505
新株式発行による収入		-	148	-
ストックオプションの権利行使による自己株式売却収入		110	209	274
自己株式の取得による支出		3	5	221
配当金の支払額		230	230	462
少数株主への配当金の支払額		-	4	-
少数株主からの払込による収入		77	-	131
財務活動によるキャッシュ・フロー		29,714	4,126	43,497
現金及び現金同等物に係る 換算差額		0	-	0
現金及び現金同等物の増減額		7,264	7,477	5,786
連結範囲変更による 現金及び現金同等物の受入		-	-	8
現金及び現金同等物の期首残高		37,525	31,747	37,525
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高	1	30,261	39,224	31,747

中間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 21 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。
(有)サザンクロス・プロパティ、(有)フェニックス・プロパティ、(有)キャンサー・プロパティ、(有)プロキオン・プロパティ、(有)タウルス・プロパティは新規に設立し連結子会社となりました。なお、ジョイント・ハンガリア Rt. は、全株式を売却し連結子会社から外れました。

- (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

- (1) 持分法適用会社の数 1 社
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. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社のうち、(有)サザンクロス・プロパティ及び(有)プロキオン・プロパティの中間決算日は平成 17 年 6 月 30 日であり、(有)タウルス・プロパティの決算日は平成 17 年 6 月 30 日、(有)ウラヌス・キャピタル・パートナーズの中間決算日は平成 17 年 7 月 31 日であり、(有)フェニックス・プロパティの決算日は平成 17 年 7 月 31 日であり、(有)カプリコン・プロパティ、(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・プロパティの中間決算日は平成 17 年 8 月 31 日、(有)マーズ・キャピタル・パートナーズの決算日は平成 17 年 5 月 31 日となっており、9 月 30 日時点において仮決算を実施しております。

中間連結財務諸表の作成にあたっては、各社の直近の中間決算日又は決算日現在の財務諸表を使用しておりますが、中間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

中間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

たな卸資産

販売用不動産、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

デリバティブ取引により生じる債権及び債務

時価法

(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 3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中間連結会計期間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、内規に基づく中間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) その他中間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. 中間連結キャッシュ・フロー計算書(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

「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号)を当連結中間会計期間から適用しております。

これによる損益に与える影響はありません。

表示方法の変更

前中間連結会計期間において、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「長期未払金弁済差益」は、当中間連結会計期間より営業外収益の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。

なお、前中間連結会計期間の営業外収益の「長期未払金弁済差益」は10百万円であります。

前中間連結会計期間において、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、当中間連結会計期間より営業外費用の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。

なお、前中間連結会計期間の営業外費用の「支払手数料」は89万円であります。

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)	当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在)	前連結会計年度末 (平成17年3月31日現在)
1.有形固定資産の減価償却累計額 971百万円	1.有形固定資産の減価償却累計額 937百万円	1.有形固定資産の減価償却累計額 879百万円
2.担保に供している資産及びこれ に対応する債務	2.担保に供している資産及びこれ に対応する債務	2.担保に供している資産及びこれ に対応する債務
(1)担保に供している資産	(1)担保に供している資産	(1)担保に供している資産
現金及び預金 6,143百万円	現金及び預金 683百万円	現金及び預金 4,556百万円
たな卸資産 61,340百万円	たな卸資産 76,770百万円	たな卸資産 68,126百万円
建物及び構築物 933百万円	販売用不動産出 資金等 27百万円	その他流動資産 892百万円
土地 1,665百万円	建物及び構築物 113百万円	建物及び構築物 967百万円
投資有価証券 6百万円	土地 425百万円	土地 1,948百万円
その他の投資 938百万円	計 78,019百万円	投資有価証券 6百万円
計 71,028百万円		計 76,499百万円
(2)上記に対応する債務	(2)上記に対応する債務	(2)上記に対応する債務
短期借入金 28,531百万円	短期借入金 22,308百万円	短期借入金 20,198百万円
一年以内償還 予定の社債 40百万円	長期借入金 45,920百万円	社債 714百万円
社債 1,480百万円	長期未払金 4,550百万円	長期借入金 42,294百万円
長期借入金 19,482百万円	計 72,778百万円	更生債権 12,415百万円
更生債権 13,414百万円		計 75,622百万円
計 62,947百万円		
3.偶発債務(保証債務)	3.偶発債務(保証債務)	3.偶発債務(保証債務)
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。	(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。	(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。
一般顧客 2,021百万円	一般顧客 3,379百万円	一般顧客 9,288百万円
	(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。	(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。
	武蔵小杉開発特定目的会社 2,430百万円	武蔵小杉開発特定目的会社 2,430百万円

前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)	当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在)	前連結会計年度末 (平成17年3月31日現在)
<p>4.投資その他の資産に係る貸倒引当金</p> <p style="text-align: right;">58百万円</p>	<p>4.投資その他の資産に係る貸倒引当金</p> <p style="text-align: right;">33百万円</p>	<p>4.投資その他の資産に係る貸倒引当金</p> <p style="text-align: right;">32百万円</p>
<p>5.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ライン契約を締結しております。</p> <p>コミットライン契約の総額 9,000百万円</p> <p>当中間連結会計期間末残高 1,270百万円</p>	<p>5.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ライン契約を締結しております。</p> <p>コミットライン契約の総額 14,400百万円</p> <p>当中間連結会計期間末残高 686百万円</p>	<p>5.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ライン契約を締結しております。</p> <p>コミットライン契約の総額 11,000百万円</p> <p>当連結会計年度末残高 2,000百万円</p>
<p>6.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>6.販売用不動産出資金等</p> <p style="text-align: center;">同左</p>	<p>6.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。内訳は以下のとおりです。</p> <p>優先出資 7,718百万円</p> <p>特別目的会社 99百万円</p> <p>設立準備出資</p>
<p>7.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㈱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>	<p>7. _____</p>	<p>7.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㈱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>
<p>8.手形裏書譲渡高</p> <p>受取手形 裏書譲渡高 20百万円</p>	<p>8.手形裏書譲渡高</p> <p>受取手形 裏書譲渡高 4百万円</p>	<p>8. _____</p>

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
<p>1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <p>広告宣伝費 956百万円 販売促進費 508百万円 役員報酬 173百万円 給与手当 1,245百万円 賞与引当金繰入額 52百万円 租税公課 249百万円</p>	<p>1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <p>広告宣伝費 1,827百万円 役員報酬 192百万円 給与手当 1,693百万円 賞与引当金繰入額 45百万円 租税公課 485百万円</p>	<p>1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <p>広告宣伝費 3,268百万円 役員報酬 362百万円 給与手当 2,610百万円 賞与引当金繰入額 133百万円 租税公課 568百万円</p>
2. _____	<p>2. 固定資産除売却益 賃貸用不動産 208百万円</p>	<p>2. 固定資産除売却益 賃貸用不動産 10百万円</p>
<p>3. 固定資産除売却損 固定資産除却損 建物 9百万円 工具器具及び備品 5百万円</p>	<p>3. 固定資産除売却損 固定資産除却損 工具器具備品 0百万円</p>	<p>3. 固定資産除売却損 固定資産除却損 賃貸用不動産 4百万円 固定資産売却損 その他 0百万円</p>
4. _____	4. _____	<p>4. 連結調整勘定償却 32百万円 営業権償却 134百万円 上記は、同一の連結子会社に係わるものを一括的に全額償却したものです。</p>

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

<p>前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)</p>	<p>前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>
<p>1. 現金及び現金同等物の中間期間 末残高と中間連結貸借対照表に掲 記されている科目の金額との関係</p> <p>現金及び預金 30,267百万円</p> <p>計 30,267百万円</p> <p>預入期間が3か月 を超える定期預金 6百万円</p> <p>現金及び 現金同等物 30,261百万円</p>	<p>1. 現金及び現金同等物の中間期間 末残高と中間連結貸借対照表に掲 記されている科目の金額との関係</p> <p>現金及び預金 40,104百万円</p> <p>計 40,104百万円</p> <p>預入期間が3か月 を超える定期預金 879百万円</p> <p>現金及び 現金同等物 39,224百万円</p>	<p>1. 現金及び現金同等物の中間期間 末残高と中間連結貸借対照表に掲 記されている科目の金額との関係</p> <p>現金及び預金 31,579百万円</p> <p>計 31,579百万円</p> <p>預入期間が3か月 を超える定期預金 12百万円</p> <p>現金及び 現金同等物 31,747百万円</p>

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間(自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 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	32,354	2,964	2,162	1,840	39,322	-	39,322
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	240	150	211	340	943	943	-
計	32,595	3,115	2,374	2,181	40,265	943	39,322
営業費用	28,201	2,778	2,393	2,072	35,446	334	35,111
営業利益又は営業損失()	4,393	337	19	108	4,819	608	4,211

(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(526百万円)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。

当中間連結会計期間(自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日)

(単位: 百万円)

	不動産 分譲事業	不動産 流動化事業	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	36,852	29,777	3,619	2,222	1,665	74,136	0	74,136
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	0	194	131	236	298	861	861	-
計	36,852	29,971	3,750	2,459	1,964	74,998	861	74,136
営業費用	33,401	24,566	3,425	2,382	1,784	65,558	488	65,070
営業利益	3,451	5,404	325	77	179	9,439	373	9,066

(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) 不動産分譲事業……「ジェイパーク」、「ハイホーム」等の分譲マンション販売等
- (2) 不動産流動化事業……賃貸マンション(「スペーシア」シリーズ)や商業施設等の開発・企画・販売等
- (3) 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
- (4) 不動産管理事業……マンション、ビル等の保守・維持・管理等
- (5) 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(315百万円)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。

前連結会計年度（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

（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。

（事業区分の方法の変更）

従来、賃貸マンションや商業施設等の開発・企画・販売等の収入は不動産販売事業及びその他の事業に含めておりましたが、これらの事業とマンション・戸建の分譲事業を区別した、より具体的なセグメントとすべく、当中間連結会計期間より、各々「不動産分譲事業」、「不動産流動化事業」として独立表示しております。

この結果、当中間連結会計期間の売上高は、「不動産分譲事業」が前中間連結会計期間の「不動産分譲事業」に比べ 14,491 百万円（うち、外部顧客に対する売上高は 14,573 百万円）増加し、「不動産流動化事業」が前中間連結会計期間の「不動産流動化事業」に比べ、19,390 百万円（うち、外部顧客に対する売上高は 19,500 百万円）増加し、「不動産賃貸事業」が前中間連結会計期間の「不動産賃貸事業」に比べ、635 百万円（うち、外部顧客に対する売上高は 654 百万円）増加し、「不動産管理事業」が前中間連結会計期間の「不動産管理事業」に比べ、85 百万円（うち、外部顧客に対する売上高は 60 百万円）増加し、「その他の事業」が前中間連結会計期間の「その他の事業」に比べ 304 百万円（内、外部顧客に対する売上高は 24 百万円）増加しております。

営業費用は、「不動産分譲事業」が前中間連結会計期間の「不動産分譲事業」に比べ 12,565 百万円増加し、「不動産流動化事業」が前中間連結会計期間の「不動産流動化事業」に比べ、16,874 百万円増加し、「不動産賃貸事業」が前中間連結会計期間の「不動産賃貸事業」に比べ、646 百万円増加し、「不動産管理事業」が前中間連結会計期間の「不動産管理事業」に比べ、11 百万円減少し、「その他の事業」が前中間連結会計期間の「その他の事業」に比べ 212 百万円増加しております。

なお、前中間連結会計期間及び前連結会計期間のセグメント情報を、当中間連結会計期間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。

前中間連結会計期間（自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日）

（単位：百万円）

	不動産 分譲事業	不動産 流動化事業	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	22,278	10,276	2,964	2,162	1,640	39,322	-	39,322
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	82	304	150	211	18	768	768	-
計	22,361	10,580	3,115	2,374	1,659	40,091	768	39,322
営業費用	20,835	7,691	2,778	2,393	1,571	35,271	159	35,111
営業利益	1,525	2,888	337	19	87	4,819	608	4,211

（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) 不動産分譲事業……「ジェイパーク」、「ハイホーム」等の分譲マンション販売等
- (2) 不動産流動化事業……賃貸マンション（「スペースシア」シリーズ）や商業施設等の開発・企画・販売等
- (3) 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
- (4) 不動産管理事業……マンション、ビル等の保守・維持・管理等
- (5) 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（526百万円）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。

前連結会計期間（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 分譲事業	不動産 流動化事業	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	65,539	17,180	6,557	4,343	2,849	96,470	-	96,470
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	1	317	431	476	1,547	2,774	2,774	-
計	65,541	17,497	6,988	4,819	4,397	99,245	2,774	96,470
営業費用	60,453	13,777	6,338	4,682	4,260	89,512	2,414	87,097
営業利益	5,087	3,719	650	137	137	9,732	359	9,372

（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) 不動産流動化事業……賃貸マンション(「スペース」シリーズ)や商業施設等の開発・企画・販売等。
- (2) 不動産分譲事業……「ジェイパーク」、「ハイホーム」等の分譲マンション販売等
- (3) 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
- (4) 不動産管理事業……マンション、ビル等の保守・維持・管理等
- (5) 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（767百万円）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。

3．所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間、当中間連結会計期間及び前連結会計年度において、全セグメントの売上高の合計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。

4．海外売上高

前中間連結会計期間、当中間連結会計期間及び前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)

EDINETにより開示を行うため、記載を省略しております。

(有価証券)

1. 時価のある有価証券

(単位：百万円)

区 分	前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)			当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在)			前連結会計年度末 (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	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	29	29	0	9	9	0	25	25	0
その他	-	-	-	2,856	3,099	243	-	-	-
小 計	29	29	0	2,865	3,109	243	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小 計	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合 計	29	29	0	2,865	3,109	243	25	25	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。

2. 時価評価されていない主な有価証券

(単位：百万円)

区 分	前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)	当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在)	前連結会計年度末 (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	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)	569	551	559
匿名組合出資金	-	826	726
販売用不動産出資金等	7,075	3,570	7,817
合 計	7,645	4,948	9,103

(デリバティブ取引)

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。

(1株当たり情報)

前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結事業年度 (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 1,705円46銭	1株当たり純資産額 2,276円03銭	1株当たり純資産額 1,807円69銭
1株当たり中間純利益 99円36銭	1株当たり中間純利益 478円01銭	1株当たり当期純利益 221円76銭
潜在株式調整後1株当たり中間純利益 98円34銭	潜在株式調整後1株当たり中間純利益 473円20銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益 219円86銭

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

	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
中間損益計算上の中間(当期)純利益	1,838百万円	8,930百万円	4,174百万円
普通株式に係る中間(当期)純利益	1,838百万円	8,930百万円	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	-	-	61百万円
普通株式の期中平均株式数	18,506千株	18,681千株	18,547千株
当期純利益調整額	-	-	-
潜在株式調整後1株当たり中間(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	192千株	189千株	159千株
普通株式増加数	192千株	189千株	159千株
希薄化効果を有しないため、潜在株式調 整後1株当たり中間(当期)純利益の算 定に含め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) 75千株 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	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) 75千株 _____	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) 75千株 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

前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
	<p>1 公募による新株式発行 当社は、平成17年10月6日開催の取締役会において、下記のとおり公募による新株式の発行を決議し、平成17年10月25日に払込が完了いたしました。この結果、平成17年10月25日付で資本金は14,571,678千円、発行済株式総数は21,456,200株となっております。</p> <p>(1)募集の方法 有償一般募集</p> <p>(2)発行した株式の種類および数 普通株式 2,500,000株 (新株発行後の発行済株式総数21,456,200株)</p> <p>(3)発行価額 1株につき5,458.20円</p> <p>(4)発行価額の総額 13,645,500千円</p> <p>(5)資本組入額 1株につき2,730円</p> <p>(6)資本組入額の総額 6,825,000千円</p> <p>(7)払込期日 平成17年10月25日</p> <p>(8)配当起算日 平成17年10月1日</p> <p>(9)資金使途 全額を運転資金(販売用不動産購入資金及び販売用不動産出資金等)に充当する予定であります。</p> <p>2 第三者割当による新株式発行 当社は、平成17年10月6日開催の取締役会において、下記のとおりオーバーアロットメントによる当社株式の売出しに関連して、第三者割当による新株式の発行を決議し、平成17年11月4日に払込が完了いたしました。この結果、平成17年11月4日付で資本金は15,800,178千円、発行済株式総数は21,906,200株となっております。</p> <p>(1)割当先 みずほ証券株式会社</p> <p>(2)発行した株式の種類及び数 普通株式 450,000株 (新株発行後の発行済株式総数21,906,200株)</p> <p>(3)発行価額 1株につき5,458.20円</p> <p>(4)発行価額の総額 2,456,190千円</p>	

前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
<p>_____</p>	<p>(5)資本組入額 1株につき2,730円 (6)資本組入額の総額 1,228,500千円 (7)払込期日 平成17年11月4日 (8)配当起算日 平成17年10月1日 (9)資金使途 全額を運転資金(販売用不動産購入資金及び販売用不動産出資金等)に充当する予定であります。</p> <p>3 株式分割 当社は、平成17年10月6日開催の取締役会において、下記のとおり株式分割を行う旨の決議をしております。</p> <p>(1)分割方法 平成18年1月5日付をもって平成18年1月4日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、1株につき2株の割合をもって分割する。</p> <p>(2)分割により増加する株式数 平成18年1月4日最終の発行済株式総数に1を乗じた株式数</p> <p>(3)配当起算日 平成17年10月1日</p>	<p>_____</p>

生産、受注及び販売の状況

(不動産分譲事業の状況)

1. 発売実績

(単位:百万円)

区分	期別	前中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)		当中間連結会計期間 (自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)		前期増減率 (%)
		数量	金額	数量	金額	
不動産分譲事業	マンション	977戸	38,891	1,156戸	38,193	1.8
	新築戸建・中古住宅・土地	77戸 3,148.9㎡	3,701	114戸 9,653.4㎡	5,593	51.1
	受託販売	252戸	313 (9,672)	-戸	-	100.0
	計	1,306戸 3,148.9㎡	42,906 (52,265)	1,270戸 9,653.4㎡	43,786 (43,786)	2.1

- (注) 1. 金額欄()内は、取扱高を記載しております。
 2. 数量は、マンション、新築戸建及び中古住宅については「戸」、土地については「㎡」で記載しております。
 3. 当中間連結会計期間より、従来の分譲不動産販売事業及び受託不動産販売事業を「不動産分譲事業」及び「不動産流動化事業」に区分し、不動産分譲事業の区分を表示しております。また、中古分譲マンションの戸数、金額につきましては従来、分譲不動産販売事業の「マンション」に記載しておりましたが、当中間連結会計期間より、不動産分譲事業の「新築戸建・中古住宅・土地」に記載しております。
 そのため、前中間連結会計期間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。

2. 契約実績

(単位:百万円)

区分	期別	前中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)		当中間連結会計期間 (自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)		前期増減率 (%)
		数量	金額	数量	金額	
不動産分譲事業	マンション	880戸	31,768	826戸	30,481	4.1
	新築戸建・中古住宅・土地	93戸 16,188.6㎡	4,532	116戸 29,900.9㎡	5,569	22.9
	受託販売	169戸	297 (5,689)	108戸	97 (3,216)	67.2
	計	1,142戸 16,188.6㎡	36,598 (41,990)	1,050戸 29,900.9㎡	36,148 (39,267)	1.2

- (注) 1. 金額欄()内は、取扱高を記載しております。
 2. 数量は、マンション、新築戸建及び中古住宅については「戸」、土地については「㎡」で記載しております。
 3. 当中間連結会計期間より、従来の分譲不動産販売事業及び受託不動産販売事業を「不動産分譲事業」及び「不動産流動化事業」に区分し、不動産分譲事業の区分を表示しております。また、中古分譲マンションの戸数、金額につきましては従来、分譲不動産販売事業の「マンション」に記載しておりましたが、当中間連結会計期間より、不動産分譲事業の「新築戸建・中古住宅・土地」に記載しております。
 そのため、前中間連結会計期間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。

3. 契約残高実績

(単位:百万円)

区分	期別	前中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)		当中間連結会計期間 (自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)		前期増減率 (%)
		数量	金額	数量	金額	
不動産分譲事業	マンション	965戸	34,449	716戸	25,940	24.7
	新築戸建・中古住宅・土地	20戸 4,856.0㎡	1,221	15戸 6,740.3㎡	983	19.4
	受託販売	143戸	219 (4,629)	191戸	183 (6,138)	16.3
	計	1,128戸 4,856.0㎡	35,890 (40,300)	922戸 6,740.3㎡	27,108 (33,063)	24.5

- (注) 1. 金額欄()内は、取扱高を記載しております。
 2. 数量は、マンション、新築戸建及び中古住宅については「戸」、土地については「㎡」で記載しております。
 3. 当中間連結会計期間より、従来の分譲不動産販売事業及び受託不動産販売事業を「不動産分譲事業」及び「不動産流動化事業」に区分し、不動産分譲事業の区分を表示しております。また、中古分譲マンションの戸数、金額につきましては従来、分譲不動産販売事業の「マンション」に記載しておりましたが、当中間連結会計期間より、不動産分譲事業の「新築戸建・中古住宅・土地」に記載しております。
 そのため、前中間連結会計期間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。

4. 引渡実績

(単位:百万円)

区分	期別	前中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)		当中間連結会計期間 (自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)		前期増減率 (%)
		数量	金額	数量	金額	
不動産分譲事業	マンション	402戸	16,574	846戸	30,603	84.6
	新築戸建・中古住宅・土地	100戸 16,288.2 m ²	5,213	118戸 29,164.1 m ²	5,835	11.9
	受託販売	245戸	396 (8,826)	95戸	118 (3,199)	70.0
	その他	-	93	-	294	213.3
	計	747戸 16,288.2 m ²	22,278 (30,708)	1,059戸 29,164.1 m ²	36,852 (39,933)	65.4

- (注) 1. 金額欄()内は、取扱高を記載しております。
 2. 数量は、マンション、新築戸建及び中古住宅については「戸」、土地については「m²」で記載しております。
 3. 当中間連結会計期間より、従来の分譲不動産販売事業及び受託不動産販売事業を「不動産分譲事業」及び「不動産流動化事業」に区分し、不動産分譲事業の区分を表示しております。また、中古分譲マンションの戸数、金額につきましては従来、分譲不動産販売事業の「マンション」に記載しておりましたが、当中間連結会計期間より、不動産分譲事業の「新築戸建・中古住宅・土地」に記載しております。
 そのため、前中間連結会計期間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。
 4. 「その他」は、販売用不動産賃貸収入等を記載しております。

(地域別引渡実績の状況)

(単位:百万円)

区分	期別	前中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)		当中間連結会計期間 (自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)		前期増減率 (%)
		金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	
不動産分譲事業	東京都23区内	14,155 (17,486)	63.5	28,308 (31,362)	76.8	100.0
	千葉県	1,285 (1,285)	5.8	3,465 (3,465)	9.4	169.6
	神奈川県	3,921 (7,891)	17.6	3,330 (3,358)	9.0	15.1
	東京都下	1,882 (3,012)	8.5	1,124 (1,124)	3.1	40.3
	埼玉県	937 (937)	4.2	205 (205)	0.6	78.1
	その他地域	2 (2)	0.0	123 (123)	0.3	4,436.2
	その他(地域不可分)	93 (93)	0.4	294 (294)	0.8	213.3
	計	22,278 (30,708)	100.0	36,852 (39,933)	100.0	65.4

- (注) 1. 金額欄()内は、取扱高を記載しております。
 2. 当中間連結会計期間より、従来の分譲不動産販売事業及び受託不動産販売事業を「不動産分譲事業」及び「不動産流動化事業」に区分し、不動産分譲事業の区分を表示しております。
 そのため、前中間連結会計期間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。
 3. 「その他(地域不可分)」は、販売用不動産賃貸収入等を記載しております。