



平成 18 年 3 月期

決算短信 (連結)

平成 18 年 5 月 17 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 執行役員広報・IR室長 氏名 江口 日出登

TEL (03) 5759 - 8874

決算取締役会開催日 平成 18 年 5 月 17 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ビルディングサービス 親会社等における当社の議決権所有比率 24.5%

1. 18 年 3 月期の連結業績 (平成 17 年 4 月 1 日 ~ 平成 18 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	%
18 年 3 月期	136,720	41.7	16,072	71.5	13,009	72.6
17 年 3 月期	96,470	0.6	9,372	51.2	7,536	54.7

	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
18 年 3 月期	11,928	185.8	294 86	292 37	25.0	6.5	9.5
17 年 3 月期	4,174	36.3	221 76	219 86	13.1	4.7	7.8

(注) 持分法投資損益 18 年 3 月期 37 百万円 17 年 3 月期 15 百万円
 期中平均株式数(連結) 18 年 3 月期 40,053,434 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、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
18 年 3 月期	217,625	61,584	28.3	1,408 92
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) 18 年 3 月期 43,625,644 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	投資活動による	財務活動による	現金及び現金同等物
	キャッシュ・フロー	キャッシュ・フロー	キャッシュ・フロー	期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
18 年 3 月期	18,851	2,698	21,799	31,995
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 25 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) 10 社 (除外) 2 社 持分法 (新規) 社 (除外) 社

2. 19 年 3 月期の連結業績予想 (平成 18 年 4 月 1 日 ~ 平成 19 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	66,500	5,900	3,300
通期	160,000	16,500	9,400

(参考) 1 株当たり予想当期純利益 (通期) 215 円 46 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。

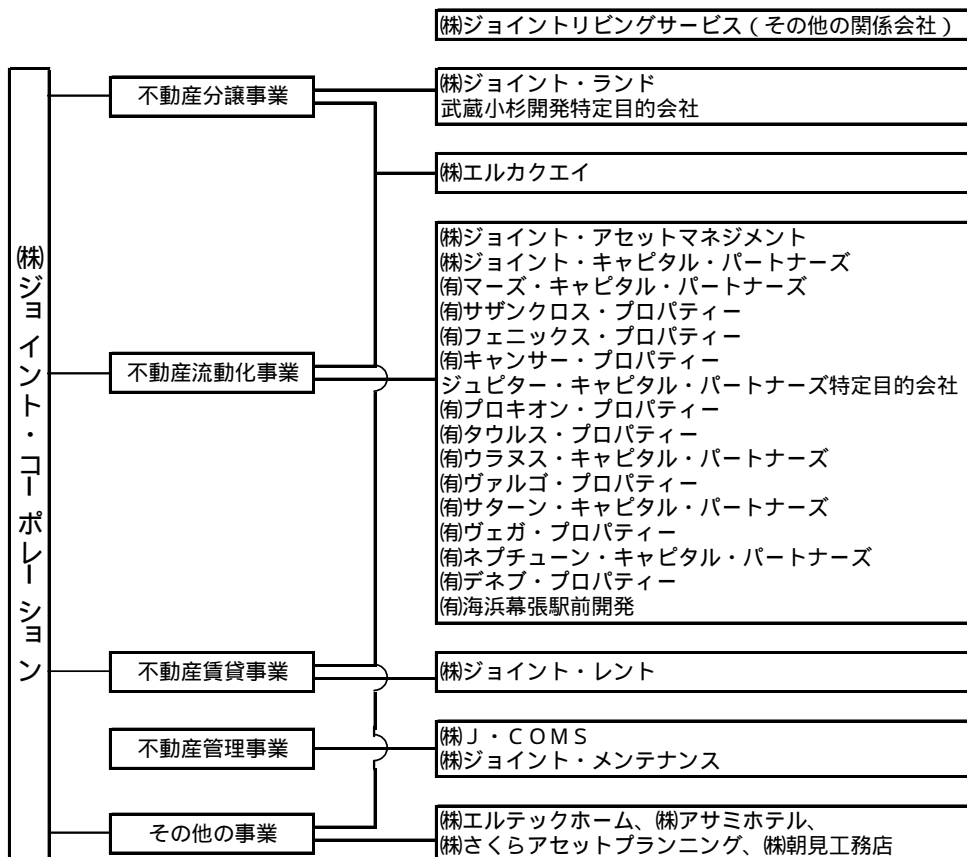
企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社25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、首都圏を中心に全国規模で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。尚、従来、事業の種類別セグメントを「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」の4区分としておりましたが、より具体的な内容とすべく、「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」の5区分に変更しました。変更の内容は、(事業区分の方法の変更)に記載しております。

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	首都圏を中心として、マンションや戸建住宅等を企画、開発し分譲を行っております。用地の入手から、企画、開発、販売までを一貫して行うことにより、マーケットの変化をリアルタイムで捉え、顧客ニーズにマッチした商品作りを行っております。
不動産流動化事業	マンション、商業施設等の企画開発、及び中古の不動産を購入の上、リノベーションし、ファンドや投資家へ売却する事業、並びに、当社グループにおいて不動産運用を目的としたファンドを組成し、当該ファンドの運営によるフィーや配当を受ける事業等を行っております。
不動産賃貸事業	マンション及び商業施設等の賃貸仲介、賃貸管理等を行っております。当社グループが開発した賃貸不動産はもとより、グループ外の賃貸不動産の仲介、管理も積極的に推進しています。
不動産管理事業	マンション及びオフィスビル等の保守、管理を行っており、物件の価値を高める管理ノウハウを蓄積しています。
その他の事業	建築工事の請負、ゴルフ事業、ホテル経営等を行っております。

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)ジョイントトリピ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)ジョイントトリピングサービスは「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、当期におきましては、今年1月に普通株式1株につき2株の割合をもって株式分割（無償交付）を行いました。期末配当につきましても1株につき、中間配当と同額の12円50銭を予定しております。

平成18年5月1日施行の会社法により配当の回数制限が廃止されますが、当社は年2回配当（中間、期末）を継続してまいります。

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 15.0%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%～55.0%」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。

当社が、近年業務拡大に注力しております不動産流動化事業では、従来の賃貸マンションの開発に加え、商業施設、流通施設、オフィスビル等の既存物件の獲得と新規開発を全国的に推進してまいります。

従来の中核事業である不動産分譲事業では、首都圏から地方主要都市へエリアを拡大させ、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。

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、収益基盤を強化してまいります。

5. 会社の対処すべき課題

当不動産業界では、昨年末に構造計算偽造問題が発生し、一時的に来場者数の減少等の影響が出ましたが、現状は落ち着きを取戻しております。首都圏における分譲マンションは、今後も高水準の供給が続く見込みであり、引続き販売競争は激化するものと予想されます。また、不動産流動化市場では不動産投資信託（J-REIT）や私募ファンド市場の更なる拡大が予想されるものの、市場は過熱感を増しており、金利上昇懸念と相俟って、今後の市場環境は厳しさを増すものと思われます。

このような情勢のもと、当社は不動産分譲事業につきましても、優良な物件開発、マーケットニーズに合った商品企画、迅速な事業展開をモットーに、工程・品質管理体制の強化による品質維持とコスト管理を更に徹底し、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も、従来にも増して運用資産残高を増大させるとともに、物件開発やバリューアップに注力することにより利益率の向上と利益額の増大を目指してまいります。

グループ運営においても、各社の収益基盤を更に強化し、グループ全体の価値向上を図ってまいります。

6. 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	24.5%	-

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24.5%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 ジョイントリビングサービス	東京都港区	10	-	被所有 24.5%	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) 当連結会計年度の概況

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が、一方で原油価格の高騰など不安材料も増しております。

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、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。

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や配当等を増大させました。

また、当連結会計年度中には、公募及び第三者割当増資を行い財務体質の強化に努めるとともに、ジョイント・リート投資法人を東京証券取引所に上場する事が出来ました。

この結果、当連結会計年度の売上高は、1,367億20百万円（前期比41.7%増）、経常利益130億09百万円（同72.6%増）となり、過去最高益を更新しました。

また、特別利益に、(株)エルカクエイの更正手続終結に際し、更生債権195億円の早期弁済に伴う更生債権早期弁済差益等81億円を計上し、当期純利益は119億28百万円（同185.8%増）となりました。

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。

	売上高	構成比	前期比増減率
	百万円	%	%
不動産分譲事業	63,780	46.7	2.7
不動産流動化事業	58,162	42.5	238.5
不動産賃貸事業	7,386	5.4	12.6
不動産管理事業	3,961	2.9	8.8
その他の事業	3,429	2.5	20.3
合計	136,720	100.0	41.7

当中間連結会計年度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、都心・城南地域の供給減を千葉・埼玉地域での事業拡大でカバーしましたが、当連結会計年度における売上高は、637億80百万円（前期比2.7%減）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、不動産ファンドやJ-REIT等への物件売却の増加や、運用資産からの賃料収入・配当等の増大が、収益拡大に大きく寄与いたしました。

当連結会計年度における売上高は、581億62百万円となり、前期比238.5%の大幅増となりました。

〔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賃貸仲介事業の拡大により、売上高は73億86百万円（前期比12.6%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や、不動産ファンドへ売却した賃貸マンション等の建物管理に加え、オフィスビル等の建物管理もいたしております。

同事業の売上高は39億61百万円（前期比8.8%減）となりました。

〔その他の事業〕

その他事業は建築・リフォーム工事請負やホテル運営などが主な事業ですが、その売上高は34億29百万円（前期比20.3%増）となりました。

(2) 次期の業績見通し

当社グループは、首都圏を中心に地方主要都市での用地仕入れも積極化し、その地域のマーケットニーズに適合した魅力ある商品を提供することにより事業を拡大してまいります。

不動産分譲事業では、(株)ジョイント・コーポレーション、(株)エルカクエイ、(株)ジョイント・ランドの3社でそれぞれ特徴を持った商品を提供することにより、一段の飛躍を目指してまいります。同事業における次期の売上高は、849億円を見込んでおります。

不動産流動化事業では、昨年10月の大阪を皮切りに、沖縄、名古屋に営業所を開設し、事業エリアを拡大しました。次期は首都圏だけでなくこれら地域でも、商業施設、賃貸マンション、オフィスビル等の開発・取得を更に積極化することにより、同事業の次期売上高を607億円へ拡大させる見込みです。

不動産賃貸事業、不動産管理事業では、ともに不動産分譲・流動化事業の周辺事業の拡大に伴い、次期の売上高は、それぞれ78億円、40億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、次期の売上高を、26億円と見込んでおります。

これらにより、次期連結会計年度の業績見通しは、売上高1,600億円、経常利益165億円、当期純利益94億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	217,625	100.0	34,785
負債	154,998	71.2	6,459
株主資本	61,584	28.3	27,913
有利子負債	111,790	51.4	16,917
D/Eレシオ(倍)	1.82	-	-

(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2億48百万円増加し、319億95百万円となりました。

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、税金等調整前当期純利益213億48百万円、たな卸資産の増加による支出334億56百万円等により、188億51百万円の支出となりました。

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、投資有価証券の取得による支出28億58百万円、有形固定資産の取得による支出3億54百万円等により、26億98百万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、新株式発行による収入162億50百万円等により、217億99百万円の収入となりました。

(3) キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成 16 年 3 月期	平成 17 年 3 月期	平成 18 年 3 月期
自己資本比率	22.2 %	18.4 %	28.3 %
時価ベースの自己資本比率	32.5 %	27.3 %	75.4 %
債務償還年数	7.0 年	- 年	- 年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	4.8 倍	- 倍	- 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. 自己資本比率：株主資本 / 総資産
2. 時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産
3. 債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー
4. 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
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 平成 17 年 3 月期及び平成 18 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。

事業等のリスク

当社グループの経営成績、株価および財務状況等に影響を及ぼす可能性のあるリスクには、以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、当社決算発表日（平成18年5月17日）現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経済状況

分譲マンションの販売競争激化

首都圏分譲マンションの新規供給戸数は、構造計算偽造問題があったにも関わらず、平成 18 年度も引き続き高水準の供給が予定されております。

今後、需給バランスの悪化や、価格競争のさらなる激化等が、首都圏を主な販売基盤としている当社グループの業績と財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

土地仕入価格の上昇

近時、土地仕入れ時の競争入札制度の一般化に伴い、都心での用地仕入競争は激化し、土地仕入れ価格が急上昇しております。このような仕入環境の変化は、当社グループの業績と財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

建設資材価格の高騰

マンション建設に欠かせない棒鋼、H型鋼等建設資材の国内価格は、中国の急速な工業化等による素材需要急増を主因に平成16年初から上昇し、現在高止まりの状況にあります。これらの資材価格が上昇した場合、当社グループの業績と財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

税制改正等

現在、住宅取得促進税制（住宅ローン減税）の平成 17 年度からの段階的縮小と、平成 18 年

からの個人所得税定率減税の縮減が決定しております。さらに、平成19年を目途に、消費税を含めた抜本的税制改革を実施する旨が謳われており、これらの改正は、個人消費を減退させる懸念があり、ひいては当社グループの業績と財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 売上の季節変動

当社の主要事業である分譲マンション事業においては、顧客への引渡時に売上が計上されますが、当社グループのマンションの引渡は、不動産業界の他社と同様に、下期に売上が集中する傾向があります。天候異変や、後述の建設会社の財務状況悪化等の理由により工事が遅延すれば、当社グループから顧客への引渡が遅れるため、当社グループの当該連結会計年度の業績や財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(3) 建設会社の財務状況の悪化

不動産販売事業における売上原価に占める建築費は、4割強となっております。当該建築の発注先である建設会社の財務状況が悪化した場合、建設会社が負うべき瑕疵の補修責任が履行されない懸念があり、当社グループの業績と財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(4) 資金調達及び有利子負債の金利変動

当社グループは、マンション開発用地の取得資金等を主として外部借入に依存しております。今期以降、金利上昇懸念があります。金利が予想以上に上昇した場合、住宅購入予定顧客の購買意欲の減退等が生じる事も考えられます。

将来の金融環境の変化は、資金調達面や借入金利に大きな影響を与える可能性があり、これらは当社グループの業績と財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(5) 訴訟等の可能性について

当社グループが開発、建設又は販売する不動産については、当該不動産にかかる瑕疵及び土壤汚染等を起因として、訴訟その他の請求の対象とされる可能性があります。これらの訴訟等の内容および結果によっては、当社グループの業績と財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 法的規制等

当社グループの属する不動産業界は、国土利用計画法、都市計画法、建築基準法等により、法的規制を受けております。

また、当社グループは不動産業者として「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、不動産分譲、不動産流動化、不動産賃貸等の事業を行っておりますが、将来におけるこれら法令の改正や新たな法的規制は、当社グループの業績と財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

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17年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成18年3月31日現在)		増 減	
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	
	注記 番号		%		%		
(資産の部)							
流動資産							
1 現金及び預金	1	31,759		32,730			
2 受取手形及び売掛金	3	1,129		1,406			
3 たな卸資産	1	123,344		156,727			
4 販売用不動産出資金等	1・5	7,817		2,300			
5 前渡金		1,647		3,201			
6 繰延税金資産		422		1,015			
7 その他の流動資産	1	7,010		7,923			
貸倒引当金		138		96			
流動資産合計		172,993	94.6	205,209	94.3	32,215	
固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物及び構築物	1	2,595		2,600			
減価償却累計額		535	2,059	620	1,980		
(2) 土地	1		2,773		2,539		
(3) その他		578		600			
減価償却累計額		344	234	325	274		
有形固定資産合計			5,067		4,794	2.2	273
2 無形固定資産							
(1) 連結調整勘定			240		188		
(2) その他			275		346		
無形固定資産合計			515		535	0.2	19
3 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券	1		1,312		4,188		
(2) 長期貸付金			364		284		
(3) 繰延税金資産			270		162		
(4) その他の投資			2,347		2,483		
貸倒引当金			32		32		
投資その他の資産合計			4,262		7,086	3.3	2,824
固定資産合計			9,846		12,416	5.7	2,570
資産合計			182,840		217,625	100.0	34,785

(単位：百万円)

科目	期別	前連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成18年3月31日現在)		増減
		金額	構成比	金額	構成比	金額
	注記 番号		%		%	
(負債の部)						
流動負債						
1 支払手形及び買掛金		16,321		16,676		
2 短期借入金	1・4	29,376		46,476		
3 一年以内償還予定の社債	1	1,605		9,325		
4 未払法人税等		2,310		7,732		
5 前受金		2,836		4,613		
6 賞与引当金		201		228		
7 その他の流動負債		5,410		5,315		
流動負債合計		58,061	31.7	90,367	41.5	32,306
固定負債						
1 社債	1	15,914		9,630		
2 長期借入金	1	47,977		46,359		
3 退職給付引当金		182		116		
4 役員退職慰労引当金		41		-		
5 更生債権	1・6	24,711		-		
6 長期未払金	1	-		4,391		
7 その他の固定負債		1,648		4,132		
固定負債合計		90,476	49.5	64,630	29.7	25,846
負債合計		148,538	81.2	154,998	71.2	6,459
(少数株主持分)						
少数株主持分		631	0.4	1,043	0.5	412
(資本の部)						
資本金		7,672	4.2	15,800	7.3	8,127
資本剰余金		7,555	4.1	15,687	7.2	8,132
利益剰余金		18,823	10.3	30,230	13.9	11,406
その他有価証券評価差額金		0	0.0	28	0.0	28
為替換算調整勘定		1	0.0	-	-	1
自己株式	7	381	0.2	105	0.1	276
資本合計		33,670	18.4	61,584	28.3	27,913
負債、少数株主持分及び資本合計		182,840	100.0	217,625	100.0	34,785

(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16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		増減 金額
		金額	百分比	金額	百分比	
	注記番号		%		%	
売上高		96,470	100.0	136,720	100.0	40,249
売上原価		76,789	79.6	107,741	78.8	30,951
売上総利益		19,680	20.4	28,978	21.2	9,298
販売費及び一般管理費						
1 広告宣伝費		3,268		3,919		
2 役員報酬		362		431		
3 給与手当		2,610		3,430		
4 賞与引当金繰入額		133		96		
5 退職給付費用		54		81		
6 役員退職慰労引当金繰入額		11		-		
7 租税公課		568		852		
8 減価償却費		205		199		
9 貸倒引当金繰入額		69		-		
10 その他		3,023	10.7	3,893	9.4	2,597
営業利益		9,372	9.7	16,072	11.8	6,700
営業外収益						
1 受取利息		65		17		
2 受取配当金		11		16		
3 償却債権取立益		176		13		
4 金利スワップ評価益		22		55		
5 長期未払金弁済差益		-		61		
6 その他		185	0.5	62	0.1	236
営業外費用						
1 支払利息		1,606		2,080		
2 支払手数料		416		846		
3 持分法による投資損失		15		37		
4 その他		260	2.4	323	2.4	990
経常利益		7,536	7.8	13,009	9.5	5,473
特別利益						
1 投資有価証券売却益		4		-		
2 更生債権早期弁済差益等		-		8,121		
3 固定資産売却益	4	10		209		
4 その他	5	-	0.0	36	6.1	8,352
特別損失						
1 固定資産除売却損	3	5		16		
2 関係会社株式売却損		-		4		
3 連結調整勘定償却	1	32		-		
4 営業権償却	2	134		-		
5 投資有価証券評価損		-	0.2	7	0.0	143
税金等調整前当期純利益		7,380	7.6	21,348	15.6	13,968
法人税、住民税及び事業税		2,712		9,535		
法人税等調整額		372	3.2	533	6.6	5,917
少数株主利益		120	0.1	417	0.3	297
当期純利益		4,174	4.3	11,928	8.7	7,754

(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16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		増 減
		金 額		金 額		金 額
	注記 番号					
(資本剰余金の部)						
資本剰余金期首残高			7,447		7,555	107
資本剰余金増加高						
1 増資による新株の発行		-		8,122		
2 自己株式処分差益		107	107	9	8,132	8,025
資本剰余金期末残高			7,555		15,687	8,132
(利益剰余金の部)						
利益剰余金期首残高			15,174		18,823	3,648
利益剰余金増加高						
1 当期純利益		4,174		11,928		
2 連結子会社の減少に伴う 利益剰余金増加高		-	4,174	4	11,933	7,759
利益剰余金減少高						
1 配当金		462		467		
2 役員賞与		40		59		
3 連結子会社の増加に伴う 利益剰余金減少高		21	523	-	526	3
利益剰余金期末残高			18,823		30,230	11,406

(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16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	増 減
	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	7,380	21,348	13,968
減価償却費	258	261	3
更生債権早期弁済差益等	-	8,121	8,121
連結調整勘定償却額	179	120	59
営業権償却額	220	18	202
貸倒引当金の増減額	55	40	95
賞与引当金の増減額	24	32	56
退職給付引当金の増減額	12	66	54
役員退職慰労引当金の増減額	159	41	118
受取利息及び配当金	76	33	43
支払利息	1,606	2,080	474
固定資産除売却損	5	16	11
固定資産売却益	10	209	199
売上債権の増減額	203	276	479
たな卸資産の増減額	46,376	33,456	12,920
販売用不動産出資金等の増減額	5,013	5,516	10,529
仕入債務の増減額	1,834	424	2,258
前渡金の増減額	1,174	1,553	379
前受金の増減額	514	1,776	2,290
未払消費税等の増減額	17	407	424
預り金の増減額	194	74	268
役員賞与の支払額	40	59	19
その他流動資産の増減額	175	1,502	1,327
その他固定資産の増減額	180	302	482
その他流動負債の増減額	974	417	1,391
その他固定負債の増減額	81	1,471	1,390
小 計	44,090	12,681	31,409
利息及び配当金の受取額	56	66	10
利息の支払額	2,099	2,122	23
法人税等の支払額	2,196	4,113	1,917
営業活動によるキャッシュ・フロー	48,329	18,851	29,478
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	2,858	2,855
投資有価証券の売却による収入	45	25	20
有形固定資産の取得による支出	551	354	197
有形固定資産の売却による収入	456	599	143
無形固定資産の取得による支出	60	167	107
出資金の返戻による収入	234	81	153
出資による支出	10	0	9
連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	0	0
貸付による支出	1,851	2,577	726
貸付金の回収による収入	797	3,271	2,474
定期性預金の預入による支出	12	723	711
その他投資の増減額	-	6	6
投資活動によるキャッシュ・フロー	955	2,698	1,743

(単位：百万円)

科 目	期 別	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)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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		39,321	36,027	3,294
短期借入の返済による支出		32,416	37,068	4,652
長期借入による収入		53,305	61,736	8,431
長期借入の返済による支出		26,645	45,214	18,569
更生債権の増減額		2,482	11,185	8,703
新株式発行による収入		-	16,250	16,250
社債発行による収入		15,200	3,755	11,445
社債の償還による支出		2,505	2,319	186
自己株式の売却による収入		274	293	19
自己株式の取得による支出		221	7	214
配当金の支払額		462	464	2
少数株主への配当金の支払額		-	4	4
少数株主からの払込による収入		131	-	131
財務活動によるキャッシュ・フロー		43,497	21,799	21,698
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		5,786	249	6,035
連結範囲の変更による現金及び現金同等物の受入		8	-	8
連結外による現金及び現金同等物の減少		-	1	1
現金及び現金同等物の期首残高		37,525	31,747	5,778
現金及び現金同等物の期末残高		31,747	31,995	248

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 25 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)ウラヌス・キャピタル・パートナーズ、(有)プロキオン・プロパティ、(有)タウルス・プロパティ、(有)海浜幕張駅前開発、(有)サターン・キャピタル・パートナーズ、(有)ヴェガ・プロパティ、(有)ネプチューン・キャピタル・パートナーズ、(有)デネブ・プロパティは新規に設立し連結子会社となりました。(新規 10 社)
なお、ジョイント・ハンガリア Rt.は全株式を売却したため、また、(有)カプリコン・プロパティは清算したため連結子会社から外れました。(除外 2 社)
- (2) 主要な非連結子会社の名称 非連結子会社は、存在しておりません。

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. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、(有)デネブ・プロパティ、(有)サザンクロス・プロパティの決算日は平成 17 年 12 月 31 日であり、(有)サターン・キャピタル・パートナーズ、(有)ネプチューン・キャピタル・パートナーズ、(有)ヴェガ・プロパティ、(有)ウラヌス・キャピタル・パートナーズの決算日は平成 18 年 1 月 31 日であり、(有)キャンサー・プロパティ、(有)ヴァルゴ・プロパティの決算日は平成 18 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 17 年 5 月 31 日、(有)タウルス・プロパティの決算日は平成 17 年 6 月 30 日、(有)フェニックス・プロパティ、(有)海浜幕張駅前開発の決算日は平成 17 年 7 月 31 日、ジュピター・キャピタル・パートナーズ特定目的会社の決算日は平成 17 年 11 月 30 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、各社の直近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、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。

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。

なお、当社は確定給付型の制度を設けておりましたが、平成18年1月1日に退職給付制度を確定拠出年金制度に移行しました。

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したが、当連結会計年度において、役員退職慰労金制度を廃止し、役員退職慰労引当金は全て取り崩しております。

(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16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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>不動産賃貸事業を営む連結子会社の賃貸仲介・賃貸管理に係る店舗等の人件費及び経費については、従来、売上原価に計上しておりましたが、同社の不動産管理収入が大幅に拡大し、売上原価に占める不動産管理原価の比率が高まったため、連結グループの損益区分と統一し管理物件毎の収益性を明瞭にするため、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>	<p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>「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)を当連結会計年度から適用しております。</p> <p>これによる損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16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>「証券取引法等の一部を改正する法律」(平成16年法律第97号)により、証券取引法第2条第2項において、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資を有価証券とみなすこととされたことに伴い、全連結会計年度まで「出資金」に含めていたみなし有価証券を当連結会計年度より、「投資有価証券」に計上しております。この変更により、投資有価証券が726百万円増加し、出資金が726百万円減少しております。</p> <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>	<hr/> <hr/> <hr/>

追加情報

<p style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</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>	<hr style="width: 50%; margin-left: auto; margin-right: auto;"/> <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36百万円、土地から販売用不動産へ60百万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17年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成18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;">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>社債</td> <td style="text-align: right;">714百万円</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;">75,622百万円</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. _____</p> <p>4. 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>5. 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>6. 更生債権</p> <p>会社更生法に基づき更正手続開始決定のあった(株)エルカクエイの更正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	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	社債	714百万円	長期借入金	42,294百万円	更生債権	12,415百万円	計	75,622百万円	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	<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;">588百万円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">88,525百万円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産出資金等</td> <td style="text-align: right;">27百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">687百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">877百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">90,705百万円</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;">38,016百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">32,143百万円</td> </tr> <tr> <td>長期未払金</td> <td style="text-align: right;">3,690百万円</td> </tr> <tr> <td>社債に対する銀行保証</td> <td style="text-align: right;">5,930百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">79,779百万円</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;">3,468百万円</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;">2,730百万円</td> </tr> </table> <p>3. 手形裏書譲渡高</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">受取手形裏書譲渡高</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> </table> <p>4. 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;">13,500百万円</td> </tr> <tr> <td>当連結会計年度末残高</td> <td style="text-align: right;">110百万円</td> </tr> </table> <p>5. 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;">2,266百万円</td> </tr> <tr> <td>特別目的会社設立準備出資</td> <td style="text-align: right;">34百万円</td> </tr> </table> <p>6. _____</p>	現金及び預金	588百万円	たな卸資産	88,525百万円	販売用不動産出資金等	27百万円	建物及び構築物	687百万円	土地	877百万円	計	90,705百万円	短期借入金	38,016百万円	長期借入金	32,143百万円	長期未払金	3,690百万円	社債に対する銀行保証	5,930百万円	計	79,779百万円	一般顧客	3,468百万円	武蔵小杉開発特定目的会社	2,730百万円	受取手形裏書譲渡高	3百万円	コミットメント契約の総額	13,500百万円	当連結会計年度末残高	110百万円	優先出資	2,266百万円	特別目的会社設立準備出資	34百万円
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																																																																								
社債	714百万円																																																																								
長期借入金	42,294百万円																																																																								
更生債権	12,415百万円																																																																								
計	75,622百万円																																																																								
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	588百万円																																																																								
たな卸資産	88,525百万円																																																																								
販売用不動産出資金等	27百万円																																																																								
建物及び構築物	687百万円																																																																								
土地	877百万円																																																																								
計	90,705百万円																																																																								
短期借入金	38,016百万円																																																																								
長期借入金	32,143百万円																																																																								
長期未払金	3,690百万円																																																																								
社債に対する銀行保証	5,930百万円																																																																								
計	79,779百万円																																																																								
一般顧客	3,468百万円																																																																								
武蔵小杉開発特定目的会社	2,730百万円																																																																								
受取手形裏書譲渡高	3百万円																																																																								
コミットメント契約の総額	13,500百万円																																																																								
当連結会計年度末残高	110百万円																																																																								
優先出資	2,266百万円																																																																								
特別目的会社設立準備出資	34百万円																																																																								

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)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>7. 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>	<p>7. 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 186千株</p> <p>なお、当社の発行済株式総数は、普通株式43,812千株であります。</p>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>1 連結調整勘定償却 32百万円</p> <p>2 営業権償却 134百万円</p> <p>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> <p>3 固定資産除売却損</p> <p style="padding-left: 20px;">固定資産除売却損</p> <p style="padding-left: 40px;">賃貸用不動産 4百万円</p> <p style="padding-left: 40px;">固定資産売却損</p> <p style="padding-left: 60px;">その他 0百万円</p> <p>4 固定資産売却益</p> <p style="padding-left: 20px;">賃貸用不動産 10百万円</p> <p style="padding-left: 40px;">その他 0百万円</p> <p>5 _____</p>	<p>1 _____</p> <p>2 _____</p> <p>3 固定資産除売却損</p> <p style="padding-left: 20px;">固定資産除売却損</p> <p style="padding-left: 40px;">土地 8百万円</p> <p style="padding-left: 40px;">構築物 1百万円</p> <p style="padding-left: 40px;">その他 6百万円</p> <p>4 固定資産売却益</p> <p style="padding-left: 20px;">賃貸用不動産 209百万円</p> <p style="padding-left: 40px;">その他 0百万円</p> <p>5 その他の特別利益</p> <p style="padding-left: 20px;">貸倒引当金戻入益 32百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金戻入益 4百万円</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16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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	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
現金及び預金 31,759百万円	現金及び預金 32,730百万円
計 31,759百万円	計 32,730百万円
預入期間が3か月を超える定期預金 12百万円	預入期間が3か月を超える定期預金 735百万円
現金及び現金同等物 31,747百万円	現金及び現金同等物 31,995百万円

(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。

当連結会計年度(自平成17年4月1日至平成18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	63,780	58,162	7,386	3,961	3,429	136,720	-	136,720
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	1	1,679	279	495	773	3,230	(3,230)	-
計	63,782	59,842	7,666	4,457	4,202	139,951	(3,230)	136,720
営業費用	58,754	49,137	6,795	4,356	3,948	122,991	(2,344)	120,647
営業利益	5,027	10,705	870	100	254	16,959	(886)	16,072
資産、減価償却費及び資本的支出								
資産	114,177	81,822	7,040	2,153	1,543	206,738	10,886	217,625
減価償却費	24	4	155	20	7	211	50	261
資本的支出	21	27	303	26	6	384	128	513

(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……「アデニウム」、「エルフィーノ」等の分譲マンション販売等
- (2) 不動産流動化事業……マンションや商業施設等の企画・開発・販売、不動産運用ファンドからのフィー・配当等
- (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……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(655百万円)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(10,886百万円)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、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、当連結会計年度より、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、当連結会計年度の売上高は、「不動産分譲事業」が前連結会計年度の「不動産分譲事業」に比べ1,759百万円(うち、外部顧客に対する売上高は1,759百万円)減少し、「不動産流動化事業」が前連結会計年度の「不動産流動化事業」に比べ、42,344百万円(うち、外部顧客に対する売上高は40,982百万円)増加し、「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、677百万円(うち、外部顧客に対する売上高は829百万円)増加し、「不動産管理事業」が前連結会計年度の「不動産管理事業」に比べ、362百万円(うち、外部顧客に対する売上高は381百万円)減少し、「その他の事業」が前連結会計年度の「その他の事業」に比べ194百万円減少(内、外部顧客に対する売上高は579百万円増加)しております。

営業費用は、「不動産分譲事業」が前連結会計年度の「不動産分譲事業」に比べ1,699百万円減少し、「不動産流動化事業」が前連結会計年度の「不動産流動化事業」に比べ、35,359百万円増加し、「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、457百万円増加し、「不動産管理事業」が前連結会計年度の「不動産管理事業」に比べ、325百万円減少し、「その他の事業」が前連結会計年度の「その他の事業」に比べ312百万円減少しております。

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
資産、減価償却費及び資本的支出								
資産	90,928	74,344	6,709	1,936	1,742	175,641	7,198	182,840
減価償却費	28	0	145	18	13	206	51	258
資本的支出	49	2	424	25	52	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……マンションや商業施設等の企画・開発・販売、不動産運用ファンドからのフィー・配当等
- (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……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。

2. 所在地別セグメント情報

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)及び当連結会計年度(自平成17年4月1日至平成18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16年4月1日至平成17年3月31日)及び当連結会計年度(自平成17年4月1日至平成18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17年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成18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;">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: 20px;">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: 20px;">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="padding-left: 40px;">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	<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額</td><td style="text-align: right;">613百万円</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;">127百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">賞与引当金損金不算入額</td><td style="text-align: right;">91百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">貸倒損失否認額</td><td style="text-align: right;">12百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">連結会社内部利益消去</td><td style="text-align: right;">114百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">その他の他</td><td style="text-align: right;">141百万円</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;">1,101百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">評価性引当額</td><td style="text-align: right;">86百万円</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;">1,015百万円</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;">111百万円</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;">50百万円</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;">17百万円</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;">21百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">その他の他</td><td style="text-align: right;">71百万円</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;">271百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">評価性引当額</td><td style="text-align: right;">109百万円</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;">162百万円</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="padding-left: 40px;">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額	613百万円	たな卸資産評価損損金不算入	127百万円	賞与引当金損金不算入額	91百万円	貸倒損失否認額	12百万円	連結会社内部利益消去	114百万円	その他の他	141百万円	繰延税金資産合計	1,101百万円	評価性引当額	86百万円	繰延税金資産合計	1,015百万円	固定資産評価損損金不算入	111百万円	退職給付引当金損金不算入	50百万円	役員退職慰労引当金損金不算入	17百万円	貸倒引当金損金算入限度超過額	21百万円	その他の他	71百万円	繰延税金資産合計	271百万円	評価性引当額	109百万円	繰延税金資産合計	162百万円
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額	613百万円																																																																				
たな卸資産評価損損金不算入	127百万円																																																																				
賞与引当金損金不算入額	91百万円																																																																				
貸倒損失否認額	12百万円																																																																				
連結会社内部利益消去	114百万円																																																																				
その他の他	141百万円																																																																				
繰延税金資産合計	1,101百万円																																																																				
評価性引当額	86百万円																																																																				
繰延税金資産合計	1,015百万円																																																																				
固定資産評価損損金不算入	111百万円																																																																				
退職給付引当金損金不算入	50百万円																																																																				
役員退職慰労引当金損金不算入	17百万円																																																																				
貸倒引当金損金算入限度超過額	21百万円																																																																				
その他の他	71百万円																																																																				
繰延税金資産合計	271百万円																																																																				
評価性引当額	109百万円																																																																				
繰延税金資産合計	162百万円																																																																				

(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17年3月31日現在)			当連結会計年度 (平成18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	25	25	0	-	-	-
小 計	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	-	-	-	-	-	-
その他	-	-	-	2,856	2,808	48
小 計	-	-	-	2,856	2,808	48
合 計	25	25	0	2,856	2,808	48

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16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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17年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成18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)	559	556
匿名組合出資金	726	824
販売用不動産出資金等	7,817	2,300
合 計	9,103	3,681

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17年3月31日現在)				当連結会計年度 (平成18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	25	-	-	-	-	-	-	-
合 計	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16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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17年3月31日現在)			当連結会計年度 (平成18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	94	-	5,000	-	39	39
	合計	5,000	5,000	94	-	5,000	-	39	39

- (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16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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>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>なお、当社は確定給付型の制度を設けておりましたが、平成18年1月1日に退職給付制度を確定拠出年金制度に移行しました。</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;">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	<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;">375百万円</td> </tr> <tr> <td>年金資産</td> <td style="text-align: right;">259百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">116百万円</td> </tr> </table>	退職給付債務	375百万円	年金資産	259百万円	退職給付引当金	116百万円
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												
退職給付債務	375百万円												
年金資産	259百万円												
退職給付引当金	116百万円												
<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	<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;">81百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">81百万円</td> </tr> </table>	勤務費用	81百万円	退職給付費用	81百万円				
勤務費用	62百万円												
退職給付費用	62百万円												
勤務費用	81百万円												
退職給付費用	81百万円												
<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>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16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,807円69銭	1株当たり純資産額	1,408円92銭
1株当たり当期純利益	221円76銭	1株当たり当期純利益	294円86銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	219円86銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	292円37銭
<p>当社は、平成18年1月5日付で株式1株につき2株の株式分割を行っております。</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前連結事業年度における1株当たり情報は、以下のとおりとなります。</p>			
		1株当たり純資産額	347.61円
		1株当たり当期純利益金額	110.88円
		潜在株調整後1株当たり当期純利益金額	109.93円

(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16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
連結損益計算書上の当期純利益	4,174百万円	11,928百万円
普通株式に係る当期純利益	4,112百万円	11,809百万円
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	119百万円
普通株式の期中平均株式数	18,547千株	40,053千株
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	159千株	339千株
普通株式増加数	159千株	339千株
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</p> <hr/> <p>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</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

(不動産分譲事業の状況)

1. 発売実績

(単位:百万円)

区分	期別	前連結会計年度 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31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	1,791戸	69,398	1,966戸	70,552	1.7
	新築戸建・中古住宅・土地	173戸 5,171.2㎡	5,700	194戸 12,286.4㎡	9,088	59.4
	受託販売	320戸	324 (10,030)	12戸	13 (343)	95.8
	合計	2,284戸 5,171.2㎡	75,423 (85,129)	2,172戸 12,286.4㎡	79,655 (79,985)	5.6

- (注) 1. 当連結会計年度より、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、金額については従来、分譲不動産販売事業の「マンション」に表示していましたが、当連結会計年度より、不動産分譲事業の「新築戸建・中古住宅・土地」に表示しております。
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表示しております。
2. 金額欄()内は、取扱高を表示しております。
3. 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「㎡」で表示しております。

2. 契約実績

(単位:百万円)

区分	期別	前連結会計年度 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31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	1,718戸	62,602	1,670戸	62,034	0.9
	新築戸建・中古住宅・土地	222戸 48,181.5㎡	8,317	203戸 48,625.3㎡	9,518	14.4
	受託販売	315戸	429 (10,731)	134戸	119 (3,913)	72.2
	合計	2,255戸 48,181.5㎡	71,348 (81,651)	2,007戸 48,625.3㎡	71,671 (75,465)	0.5

- (注) 1. 当連結会計年度より、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、金額については従来、分譲不動産販売事業の「マンション」に表示していましたが、当連結会計年度より、不動産分譲事業の「新築戸建・中古住宅・土地」に表示しております。
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表示しております。
2. 金額欄()内は、取扱高を表示しております。
3. 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「㎡」で表示しております。

3. 契約残高実績

(単位:百万円)

区分	期別	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)		当連結会計年度 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31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	736戸	26,063	918戸	34,047	30.6
	新築戸建・中古住宅・土地	17戸 6,003.5㎡	1,249	19戸 8,005.3㎡	1,989	59.2
	受託販売	178戸	204 (6,122)	4戸	3 (157)	98.4
	合計	931戸 6,003.5㎡	27,517 (33,435)	941戸 8,005.3㎡	36,040 (36,194)	31.0

- (注) 1. 当連結会計年度より、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、金額については従来、分譲不動産販売事業の「マンション」に表示していましたが、当連結会計年度より、不動産分譲事業の「新築戸建・中古住宅・土地」に表示しております。
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表示しております。
2. 金額欄()内は、取扱高を表示しております。
3. 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「㎡」で表示しております。

4. 引渡実績

(単位:百万円)

期 別 区 分		前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31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	1,470 戸	55,794	1,488 戸	54,049	3.1
	新築戸建・中古住宅・土地	232 戸 47,133.5 m ²	8,969	201 戸 46,623.6 m ²	8,778	2.1
	受託販売	356 戸	542 (12,376)	308 戸	320 (9,877)	40.9
	その他	-	233	-	631	170.9
	合 計	2,058 戸 47,133.5 m ²	65,539 (77,373)	1,997 戸 46,623.6 m ²	63,780 (73,337)	2.7

- (注) 1. 当連結会計年度より、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、金額については従来、分譲不動産販売事業の「マンション」に表示しておりましたが、当連結会計年度より、不動産分譲事業の「新築戸建・中古住宅・土地」に表示しております。
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表示しております。
2. 金額欄()内は、取扱高を表示しております。
3. 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」で表示しております。
4. 「その他」は、販売用不動産賃貸収入等を表示しております。

(地域別引渡実績の状況)

(単位:百万円)

期 別 区 分		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)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31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	37,693 (43,073)	57.5	46,268 (52,597)	72.6	22.7
	千葉県	2,717 (2,717)	4.1	7,121 (7,121)	11.2	162.1
	神奈川県	13,403 (18,547)	20.5	6,517 (6,545)	10.2	51.4
	東京都下	10,184 (11,493)	15.5	2,641 (3,414)	4.1	74.1
	埼玉県	1,292 (1,292)	2.0	454 (2,551)	0.7	64.8
	その他地域	15 (15)	0.0	145 (475)	0.2	834.9
	その他(地域不可分)	233 (233)	0.4	631 (631)	1.0	170.9
	合 計	65,539 (77,373)	100.0	63,780 (73,337)	100.0	2.7

- (注) 1. 当連結会計年度より、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、前連結会計年度の実績は新区分に合わせて組替え表示しております。
2. 金額欄()内は、取扱高を表示しております。
3. 「その他(地域不可分)」は、販売用不動産賃貸収入等を表示しております。