

平成 16年 3月期

## 中間決算短信(連結)



平成 15年 11月 14日

会 社 名

株式会社リクルートコスモス

登録銘柄

コード番号 8844

本社所在都道府県 東京都

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

代表者 役 職 名 代表取締役社長

氏 名 重田 里志

問合せ先 責任者役職名 取締役経営企画室長

氏 名 廣田 幹雄

TEL (03) 5440 - 4010

中間決算取締役会開催日 平成 15年 11月 14日

米国会計基準採用の有無 無

## 1. 15年 9月中間期の連結業績(平成 15年 4月 1日 ~ 平成 15年 9月 30日)

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

	売 上 高	営 業 利 益	経 常 利 益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %
15年 9月中間期	83,296 ( 4.5)	3,336 ( 5.1)	1,586 ( 2.2)
14年 9月中間期	79,680 ( 17.2)	3,516 ( 34.6)	1,622 ( 35.7)
15年 3月期	180,024 ( 15.1)	9,499 ( 14.0)	5,600 ( 8.2)

	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 錢	円 錢
15年 9月中間期	884 ( 28.0)	15.36	-
14年 9月中間期	1,228 ( 11.9)	21.32	-
15年 3月期	2,201 ( 27.3)	38.04	-

(注) 持分法投資損益 15年 9月中間期 - 百万円 14年 9月中間期 - 百万円 15年 3月期 - 百万円  
 期中平均株式数(連結) 15年 9月中間期 57,577,396 株 14年 9月中間期 57,599,138 株 15年 3月期 57,591,968 株  
 会計処理の方法の変更 無  
 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(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 錢
15年 9月中間期	301,013	47,970	15.9	833.20
14年 9月中間期	289,736	44,186	15.3	767.16
15年 3月期	311,521	45,039	14.5	782.20

(注)期末発行済株式数(連結) 15年 9月中間期 57,573,928 株 14年 9月中間期 57,596,653 株 15年 3月期 57,580,359 株

## (3)連結キャッシュ・フローの状況

	営 業 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	投 資 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	財 務 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	現 金 及 び 現 金 同 等 物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
15年 9月中間期	28,004	326	5,315	14,063
14年 9月中間期	17,095	2,146	6,353	12,725
15年 3月期	31,280	2,789	18,762	35,322

## (4)連結範囲及び持分法の適用に関する事項

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

## (5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

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

## 2. 16年 3月期の連結業績予想( 平成 15年 4月 1日 ~ 平成 16年 3月 31日 )

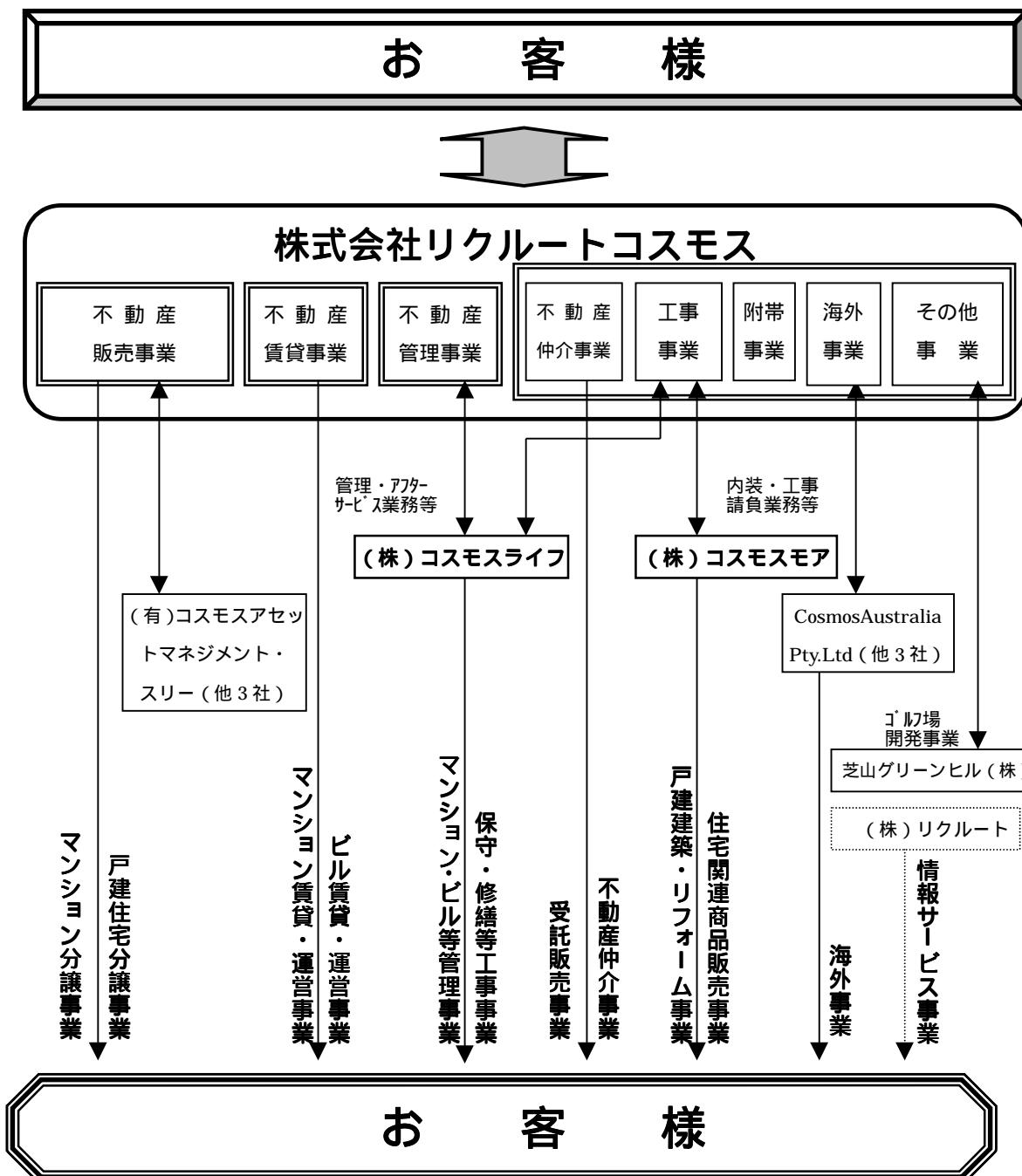
	売 上 高	経 常 利 益	当 期 純 利 益
	百万円	百万円	百万円
通 期	189,000	5,100	2,000

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 34円 74銭

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在における事業環境に基づくものであり、今後の事業環境の変化により実際の業績が異なる可能性があります。

## 1.企業集団の状況

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



## 2. 経営方針

### (1) 会社の経営の基本方針

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

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

### (2) 会社の利益配分に関する基本方針

配当政策につきましては、配当性向等を総合的に考慮しつつ、企業体質の強化並びに将来的な事業展開に備えた内部留保の充実などを長期的視野から勘案するとともに、収益状況に応じて株主各位に対する安定的な利益還元に努めていくことを基本方針としております。

### (3) 中長期的な会社の経営戦略および課題

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

戸建住宅分譲事業におきましては、トヨタSW(スチールフレーム&ウッドパネル)工法による外断熱住宅の施工など、商品力の強化を図り、事業規模ならびに供給エリアを拡大するとともに、開発敷地内道路へのインターロッキング敷設など街並形成へのこだわり、分譲マンションとの複合開発による総合的な街づくりに取り組むなど、商品企画力の拡充に努めてまいりました。

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

また、当事業は先行投資型の事業であり、投資時点での見極めが非常に重要になってくることから、不動産をあらゆる観点から理論的に検証するとともに、お客様のニーズを的確に捉えるマーケティングを徹底追求しております。今後につきましても、更にその精度の向上に努め、お客様にはこれまで以上に、立地、商品企画、価格等について十分なご理解をいただいた上で、ご購入いただきたいと考えております。

不動産管理事業では、マンション管理戸数（部分管理含む）が前期末に10万戸を超え、お客様の建物や管理に関する関心がますます高まっていることなど新たな局面を迎えるました。また、平成9年より開催しておりますマンション管理組合理事長様向け「理事長セミナー」も通算100回を迎えました。理事長セミナーは開催からこれまで、延べ2,000人の皆様にご参加いただきましたが、時代やニーズに合わせた内容で好評をいただいております。また、ビル厚生施設管理においては、建物・施設自体の売却・閉鎖や価格交渉など引き続き厳しい状況で推移する中、学校法人や工場などの新しい分野の管理受託も積極的に展開し、品質の向上と管理コストの低減の同時実現を追求することなどに努めてまいりました。今後も、お客様とのコミュニケーションを大切にするとともに、適正な価格・高品質できめの細かいサービスと豊かで快適な環境をお客様にご提供できるよう、引き続き努めてまいります。

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

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

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

#### （4）コーポレート・ガバナンスに関する基本的考え方およびその施策の実施状況

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

こうした中で、当社は、取締役会を経営の基本方針及び法令で定められた事項や経営に関する重要事項の決定、ならびに、取締役の職務の執行を監督する機関と位置付け、原則として月1回開催しております。取締役数は、平成15年9月30日現在で11名であり、充分な議論の上に迅速かつ的確な意思決定を行うことができる構成となっております。

また、当社は、監査役制度を採用しており、経営の透明性を高めるべく、監査役4名は全員が社外監査役であり、取締役会などの重要な会議に出席するほか、3ヶ月毎の定期監査役会ならびに必要に応じて臨時監査役会を開催し、監査に関する重要事項につき協議を行い、職務執行の適法性、妥当性に関するチェックを行うとともに、会計監査人との連携強化を図り、顧問弁護士から適宜アドバイスを受けております。なお、社外監査役と当社の間には特別な利害関係はございません。

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

#### （5）目標とする経営指標

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

したがいまして、当社が事業を展開するにあたり最優先している経営目標は、一つ一つの商品や

サービスにおける高いレベルでのお客様満足の実現及びその結果としての収益性、並びに株主の皆様の満足・従業員の満足の同時実現であり、経営指標としてプロジェクト毎の利益率及び完成在庫を発生させないことによる資金効率を重視しております。

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

### 3. 経営成績

#### (1) 当中間期の業績概況

当中間期のわが国経済は、企業収益の改善や設備投資の増加などを背景に景気の先行きに明るい兆しが見えはじめましたが、雇用・所得環境は依然として厳しく、個人消費も基調の改善にはいたらず、厳しい状況で推移いたしました。

不動産業界におきましては、地価の下落傾向が続く中、お客様による立地や商品企画に対する選別傾向が一層鮮明になってきたことに加え、引き続きの大量供給、雇用・所得不安などにより、大変厳しい状況が継続いたしました。

また不動産管理業界は、マンション管理をめぐる法律の浸透とともに、社会的にも管理業の重要性が広く認知され、管理会社に対してもますます専門知識や高度な技術、適切な維持管理、適正価格へのご要望が更に高まり、管理会社の選別傾向が一層鮮明になってまいりました。

その他、中古住宅流通市場は新規分譲市場の低価格化の影響などによる価格調整が継続し、賃貸市場は企業のリストラに伴う賃貸オフィス需要の低迷に加え、新規オフィスピルの大量供給等により既存オフィスピルの空室率が高まり、賃料の軟化傾向や稼働率低下など、厳しい状況で推移いたしました。

このような事業環境のもと、当社グループでは市況に対する精緻なマーケティングと、『「永く」「楽しく」「安全」「快適」「調和』の5つのコンセプト』に基づく居住性能の向上に注力することなどにより、不動産販売事業において、ほぼ計画どおりの業績となったほか、管理・賃貸・仲介・工事等の事業につきましても厳しい環境ではありましたが、良質なサービスの提供等に努め、ほぼ計画どおりの業績となりました。その結果、当中間期の営業収益は832億96百万円(対前年同期比4.5%増)、経常利益は15億86百万円(同2.2%減)、中間純利益は8億84百万円(同28.0%減)となりました。

#### (2) 事業の種類別セグメントの業績概況

##### 【不動産販売事業】

不動産販売事業におきましては、一次取得者向けのマンション分譲を中心に営業活動を展開し『コスモ・ザ・パークス調布多摩川』(東京都)、『コスモ上尾ステーションフロント』(埼玉県)、『横濱ディアタワー』(神奈川県)、『コスモ・ザ・パークス尼崎立花』(兵庫県)、『コスモ井尻プライトステージ』(福岡県)など当中間期中に2,217戸を販売いたしました。また、戸建住宅では『コスモ・ザ・パークス清瀬の森』(東京都)など197戸を販売いたしました。いずれもマーケティングや商品企画に注力した結果、営業収益595億71百万円(対前年同期比3.2%増)、営業利益22億38百万円(同28.9%減)を計上いたしました。

### 【不動産管理事業】

不動産管理事業におきましては、マンション管理に対する関心が高まる中、当社分譲物件に加えて他社分譲物件の受託を積極的に行なった結果、営業収益 84 億 97 百万円（同 3.1% 増）、営業利益 5 億 83 百万円（同 10.2% 増）を計上いたしました。

### 【不動産賃貸事業】

不動産賃貸事業におきましては、マンションの転貸（サブリース）事業を中心に展開し、引き続き新規物件の受託を行うとともに、既存物件の稼働率改善など収益力の向上に注力した結果、営業収益 54 億 90 百万円（同 4.3% 減）、営業利益 52 百万円（同 55 百万円増）を計上いたしました。

### 【その他の事業】

#### 不動産仲介事業

不動産仲介事業におきましては、価格下落基調の中、既分譲物件や新築買替え対応へ注力することを基本に、他社物件の受託販売などに取り組んだ結果、営業収益 13 億 25 百万円（同 36.0% 増）を計上いたしました。

#### 工事事業

工事事業におきましては、受託管理物件の修繕、モデルルームの設営及び戸建建築・リフォームなどを行い、営業収益 55 億 91 百万円（同 17.5% 増）を計上いたしました。

上記事業に加え、当社分譲物件のお客様に対するインテリア販売、たな卸資産の一時的賃貸、海外事業などによるものを合計した結果、その他の事業におきましては、営業収益 121 億 14 百万円（同 20.5% 増）、営業利益 3 億 73 百万円（同 5 億 11 百万円増）を計上いたしました。

## 4. 財政状態

### （1）当中間期のキャッシュ・フロー

当中間期末における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、140 億 63 百万円となりました。（前年同期末は 127 億 25 百万円）

#### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、主に税金等調整前中間純利益 14 億 47 百万円や減価償却費 4 億 71 百万円の資金の増加があった一方で、仕入債務が 176 億 20 百万円減少し、預り金が 89 億 55 百万円減少したことなどから 280 億 4 百万円の資金の減少となりました。（前年同期は 170 億 95 百万円の減少）

#### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に投資有価証券の売却による収入 10 億 73 百万円があったことなどから 3 億 26 百万円の資金の増加となりました。（前年同期は 21 億 46 百万円の減少）

#### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に長期借入金の調達による収入 284 億 47 百万円があった一方で、短期借入金の減少 26 億 27 百万円及び長期借入金の返済により 200 億 15 百万円減少したことなどから 53 億 15 百万円の資金の増加となりました。（前年同期は 63 億 53 百万円の増加）

## (2) キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成14年9月期	平成15年9月期	平成15年3月期
株主資本比率	15.3%	15.9%	14.5%
時価ベースの株主資本比率	4.1%	6.4%	3.7%
債務償還年数	-	-	5.3年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	-	-	8.0

各指標の基準は下記のとおりであります。

いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

株主資本比率：株主資本 / 総資産

時価ベースの株主資本比率：株式時価総額 / 総資産

債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い

株式時価総額：期末株価終値 × 期末発行済株式数（自己株式控除後）

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

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

平成14年9月期及び平成15年9月期の債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

## 5. 通期の見通し

今後の不動産並びに不動産関連市況は、本格的な景気回復が期待される一方で、個人消費が依然低調であること、雇用・所得不安が解消されていないこと、また、引き続きの大量供給、お客様による商品の選別傾向が一層鮮明になってきていることなど、厳しい事業環境が継続するものと思われますが、当社グループとしては、マンションおよび戸建住宅の分譲事業、賃貸、仲介、管理、工事といった事業領域全てにおいて充実した商品や質の高いサービスの提供を行うことを通じ、大都市圏での良質な住宅の提供及びその資産価値の維持管理、その他企業活動全般において社会に貢献していくことを使命としております。今後とも、さらに連携を強化するとともに、各社それぞれが強みを伸長していくことにより、相乗効果をより発揮することに注力してまいります。

なお、通期の業績につきましては、営業収益1,890億円、経常利益51億円、当期純利益20億円を見込んでおります。また、配当につきましては、期初発表のとおり、期末において一株当たり年間配当金7円50銭を予定しております。株主各位、関係各位におかれましては、何卒ご理解を賜りますよう宜しくお願ひいたします。

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在における事業環境に基づくものであり、今後の事業環境の変化により実際の業績が異なる可能性があります。

## 6. 中間連結財務諸表等

### (1) 中間連結貸借対照表

(単位:百万円)

資産の部				
期別 科 目	前中間連結 会計期間末 平成14年9月30日現在	当中間連結 会計期間末 平成15年9月30日現在	前連結会計年度 平成15年3月31日現在	増 減 ( )
<b>流動資産</b>	<b>169,327</b>	<b>183,910</b>	<b>195,233</b>	<b>11,323</b>
現金及び預金	14,933	15,828	36,487	20,659
受取手形及び売掛金	5,855	5,675	10,493	4,817
たな卸資産	131,490	136,279	127,837	8,441
繰延税金資産	2,796	2,869	2,826	43
その他の	14,309	23,332	17,684	5,647
貸倒引当金	58	75	96	21
<b>固定資産</b>	<b>120,408</b>	<b>117,103</b>	<b>116,288</b>	<b>815</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>55,152</b>	<b>53,170</b>	<b>53,833</b>	<b>662</b>
建物及び構築物	11,138	10,282	10,578	295
土地	37,105	35,980	36,326	345
その他の	6,908	6,907	6,928	20
<b>無形固定資産</b>	<b>821</b>	<b>988</b>	<b>982</b>	<b>5</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>64,433</b>	<b>62,944</b>	<b>61,472</b>	<b>1,471</b>
投資有価証券	43,600	43,162	42,009	1,153
繰延税金資産	4,362	3,520	4,224	704
再生債権その他の これに準ずる債権	21,697	22,229	22,189	40
その他の	17,128	16,897	15,731	1,166
貸倒引当金	22,355	22,865	22,681	183
<b>資産合計</b>	<b>289,736</b>	<b>301,013</b>	<b>311,521</b>	<b>10,508</b>

(単位:百万円)

負 債 の 部				
期 別 科 目	前中間連結会計期間末 平成14年9月30日現在	当中間連結会計期間末 平成15年9月30日現在	前連結会計年度 平成15年3月31日現在	増 減 ( )
<b>流 動 負 債</b>	<b>182,916</b>	<b>179,251</b>	<b>206,117</b>	<b>26,865</b>
支 払 手 形 及 び 買 掛 金	27,396	36,754	54,375	17,620
短 期 借 入 金	136,138	112,479	112,656	177
未 払 法 人 税 等	481	524	577	52
賞 与 引 当 金	1,378	1,453	1,392	61
そ の 他	17,521	28,039	37,116	9,076
<b>固 定 負 債</b>	<b>61,776</b>	<b>72,600</b>	<b>59,294</b>	<b>13,306</b>
長 期 借 入 金	55,012	63,303	53,321	9,982
退 職 給 付 引 当 金	1,288	1,048	957	91
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	330	340	358	17
事 業 損 失 引 当 金	646	461	474	13
そ の 他	4,498	7,447	4,183	3,263
<b>負 債 合 計</b>	<b>244,693</b>	<b>251,852</b>	<b>265,411</b>	<b>13,559</b>
<b>少 数 株 主 持 分</b>	<b>857</b>	<b>1,190</b>	<b>1,070</b>	<b>120</b>
資 本 の 部				
<b>資 本 金</b>	<b>35,238</b>	<b>35,238</b>	<b>35,238</b>	<b>-</b>
<b>資 本 剰 余 金</b>	<b>3,336</b>	<b>3,336</b>	<b>3,336</b>	<b>-</b>
<b>利 益 剰 余 金</b>	<b>7,546</b>	<b>8,891</b>	<b>8,520</b>	<b>371</b>
<b>その他の有価証券評価差額金</b>	<b>44</b>	<b>1,042</b>	<b>42</b>	<b>1,084</b>
<b>為 替 換 算 調 整 勘 定</b>	<b>1,977</b>	<b>530</b>	<b>2,007</b>	<b>1,477</b>
<b>自 己 株 式</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>1</b>
<b>資 本 合 計</b>	<b>44,186</b>	<b>47,970</b>	<b>45,039</b>	<b>2,931</b>
<b>負債、少數株主持分及び資本合計</b>	<b>289,736</b>	<b>301,013</b>	<b>311,521</b>	<b>10,508</b>

(2)中間連結損益計算書

(単位:百万円)

期 別 科 目		前中間連結会計期間 自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日		当中間連結会計期間 自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日		増 減( )		前連結会計年度 自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日	
		金 額	比 率	金 額	比 率	金 額	增減率	金 額	比 率
常 儲 部	営 業 収 益	79,680	% 100.0	83,296	% 100.0	3,616	4.5	180,024	100.0
	営 業 費 用	76,163		79,960		3,797		170,525	
	営 業 原 価	64,705	81.2	68,395	82.1	3,689	5.7	146,703	81.5
常 儲 部	販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	11,457	14.4	11,564	13.9	107	0.9	23,822	13.2
	営 業 利 益	3,516	4.4	3,336	4.0	180	5.1	9,499	5.3
常 儲 部	営 業 外 収 益	324	0.4	279	0.3	44	13.7	481	0.2
	受 取 利 息	27		16		10		40	
	受 取 配 当 金	89		97		8		98	
常 儲 部	施 設 貸 貸 料	93		73		19		182	
	そ の 他	114		91		22		159	
	営 業 外 費 用	2,218	2.8	2,029	2.4	189	8.5	4,380	2.4
常 儲 部	支 払 利 息	2,020		1,838		181		4,067	
	そ の 他	198		190		7		312	
	經 常 利 益	1,622	2.0	1,586	1.9	35	2.2	5,600	3.1
特 別 損 益 部	特 別 利 益	247	0.3	10	0.0	237		917	0.5
	固 定 資 產 売 却 益	-		1		1		-	
	貸 倒 引 当 金 戻 入 益	247		8		239		221	
	厚 生 年 金 基 金 代 行 部 分 返 上 益	-		-		-		696	
特 別 損 益 部	特 別 損 失	257	0.3	148	0.2	108		3,158	1.7
	固 定 資 產 除 却 損	169		2		167		197	
	固 定 資 產 売 却 損	-		0		0		973	
	投 資 有 價 証 券 評 價 損	70		-		70		1,519	
	貸 倒 引 当 金 繰 入 額	17		145		128		417	
	そ の 他	-		-		-		50	
税 金 等 調 整 前 中 間 (当 期 ) 純 利 益		1,613	2.0	1,447	1.7	165	10.2	3,360	1.9
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税		471	0.6	530	0.6	59	12.6	973	0.6
法 人 税 等 調 整 額		173	0.2	76	0.1	96	56.0	19	0.0
少 数 株 主 利 益		86	0.1	108	0.1	22	25.5	204	0.1
中 間 (当 期 ) 純 利 益		1,228	1.5	884	1.1	343	28.0	2,201	1.2

(3) 中間連結剰余金計算書

	前中間連結会計期間 自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日	当中間連結会計期間 自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日	前連結会計年度の 連結剰余金計算書 自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日
区分	金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
(資本剰余金の部)			
資本剰余金期首残高	3,336	3,336	3,336
資本剰余金中間期末 (期末) 残高	3,336	3,336	3,336
(利益剰余金の部)			
利益剰余金期首残高	6,795	8,520	6,795
利益剰余金増加高			
中間(当期)純利益	1,228	884	2,201
利益剰余金減少高			
配当金	432	431	432
役員賞与	12	10	12
新規連結による剰余金 減少高	32	71	32
利益剰余金中間期末 (期末) 残高	7,546	8,891	8,520

#### (4)連結キャッシュ・フロー計算書

区分	前連結中間会計期間 自 平成14年 4月 1日 至 平成14年 9月30日	当連結中間会計期間 自 平成15年 4月 1日 至 平成15年 9月30日	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14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日
	金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
<b>. 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税金等調整前中間(当期)純利益	1,613	1,447	3,360
減価償却費	466	471	964
貸倒引当金の増(減)額	227	162	136
賞与引当金の増(減)額	248	55	235
退職給付引当金の増(減)額	226	91	104
役員退職慰労引当金の増(減)額	26	17	54
事業損失引当金の減少額	57	13	229
固定資産除却損	169	2	197
投資有価証券評価損	70	-	1,519
投資有価証券売却損	6	-	6
受取利息及び受取配当金	116	113	138
支払利息	2,020	1,838	4,067
売上債権の減少額	14,843	4,867	10,193
たな卸資産の増(減)額	113	2,075	3,816
前渡金の増加額	218	2,753	1,298
短期差入保証金の増(減)額	23	3,123	17
仕入債務の増(減)額	22,712	17,620	4,265
前受金の増(減)額	2,429	181	3,549
預り金の増(減)額	6,515	8,955	12,719
その他	2,172	23	224
<b>小計</b>	<b>15,118</b>	<b>25,579</b>	<b>35,503</b>
利息及び配当金の受取額	105	113	159
利息の支払額	2,024	1,913	3,916
法人税等の支払額	58	625	466
	<b>17,095</b>	<b>28,004</b>	<b>31,280</b>
<b>. 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
<b>. 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
定期預金の預入による支出	1,800	1,700	3,078
定期預金の払戻による収入	1,213	1,100	3,534
有形固定資産の取得による支出	205	111	321
有形固定資産の売却による収入	-	426	18
投資有価証券の取得による支出	2,755	367	2,761
投資有価証券の売却による収入	249	1,073	254
貸付けによる支出	118	82	1,719
貸付金の回収による収入	1,320	31	1,444
その他	51	42	160
	<b>2,146</b>	<b>326</b>	<b>2,789</b>
<b>. 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>			
短期借入金の純増(減)額	9,951	2,627	21,597
長期借入れによる収入	14,618	28,447	40,310
長期借入金の返済による支出	17,742	20,015	37,059
少数株主への新株式発行による収入	3	3	3
配当金の支払額	426	430	429
その他	50	61	9
	<b>6,353</b>	<b>5,315</b>	<b>18,762</b>
<b>. 現金及び現金同等物に係る換算差額</b>			
	<b>1</b>	<b>34</b>	<b>18</b>
<b>. 現金及び現金同等物の増加額(減少額)</b>			
	<b>12,887</b>	<b>22,327</b>	<b>9,710</b>
<b>. 現金及び現金同等物の期首残高</b>			
	<b>25,140</b>	<b>35,322</b>	<b>25,140</b>
<b>. 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額</b>			
	<b>472</b>	<b>1,067</b>	<b>472</b>
<b>. 現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高</b>			
	<b>12,725</b>	<b>14,063</b>	<b>35,322</b>

## (5)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 11社

主要な連結子会社名

株式会社コスモスライフ、株式会社コスモスマア

Cosmos Australia Pty.Ltd.

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

(有)M E T 宮崎台開発（現(有)C A M 宮崎台 平成15年10月29日商号変更）は支配力基準の適用により実質的に支配していると認められたため、連結の範囲に含めることといたしました。なお、(有)M E T 宮崎台開発は、みなし取得日を当中間連結会計期間末日としているため、当中間連結会計期間は貸借対照表のみを連結しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

株式会社シーエーピー

株式会社ライフケアクリーンサービス

（連結の範囲から除いた理由）

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

### 2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社 なし

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

### 3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

在外連結子会社の中間決算日は6月30日、(有)コスモスアセットマネジメント・スリーの中間決算日は7月31日、アール・シーひばりヶ丘特定目的会社の中間決算日は8月31日であり、中間連結財務諸表の作成にあたり、同日現在の財務諸表を使用しております。ただし中間連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行うこととしております。

また、(有)シーエーエム・フォー武蔵小杉の中間決算日は7月31日、(有)M E T 宮崎台開発の中間決算日は11月30日であり、中間連結財務諸表の作成にあたり、中間連結決算日現在において行なった仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

以上を除いた連結子会社の中間決算日は、いずれも中間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

中間決算期末日の市場価格等に基づく時価法

（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法による原価法

たな卸資産

主として個別法による原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

賃貸用有形固定資産

定額法

上記以外の有形固定資産

定率法

#### 自社利用のソフトウェア

主として社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法

上記以外の無形固定資産

定額法

#### (3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

従業員の賞与の支払いに備えるため、実際支払い額を見積り当中間連結会計期間負担額を計上しております。

退職給付引当金

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

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

役員退職慰労引当金

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

事業損失引当金

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

#### (4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

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

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

#### (5) 重要なリース取引の処理方法

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

#### (6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

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

なお、投機目的によるデリバティブ取引は行わない方針であります。

ヘッジ有効性評価の方法

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

#### (7) 消費税等の会計処理方法

税抜方式によってあります。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用として処理しております。

#### 5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、隨時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

## 注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成14年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)	前連結会計年度末 (平成15年3月31日)																														
1. 有形固定資産の減価償却累計額  6,035百万円	1. 有形固定資産の減価償却累計額  6,624百万円	1. 有形固定資産の減価償却累計額  6,264百万円																														
2. 担保に供されている資産  たな卸資産 111,440百万円 流動資産その他 3,207百万円 建物及び構築物 9,809百万円 土地 36,214百万円 有形固定資産その他 6,105百万円 無形固定資産 337百万円 投資有価証券 21,561百万円  計 188,675百万円	2. 担保に供されている資産  現金及び預金 661百万円 たな卸資産 109,079百万円 流動資産その他 3,619百万円 建物及び構築物 9,360百万円 土地 35,295百万円 有形固定資産その他 6,086百万円 無形固定資産 337百万円 投資有価証券 21,135百万円  計 185,576百万円	2. 担保に供されている資産  現金及び預金 120百万円 たな卸資産 97,573百万円 流動資産その他 3,580百万円 建物及び構築物 9,582百万円 土地 35,599百万円 有形固定資産その他 6,096百万円 無形固定資産 337百万円 投資有価証券 20,311百万円  計 173,200百万円																														
なお、上記投資有価証券のうち74百万円は営業保証供託金として差し入れております。	なお、上記投資有価証券のうち9百万円は営業保証供託金として差し入れております。	なお、上記投資有価証券のうち74百万円は営業保証供託金として差し入れております。																														
3. 上記2に対する担保付債務  短期借入金 90,153百万円 長期借入金 41,983百万円  計 132,136百万円	3. 上記2に対する担保付債務  短期借入金 76,908百万円 長期借入金 51,081百万円  計 127,989百万円	3. 上記2に対する担保付債務  短期借入金 70,648百万円 長期借入金 47,646百万円  計 118,294百万円																														
4. 現金及び預金65百万円が銀行から受けている保証に対して担保に供されています。	4. 現金及び預金65百万円が銀行から受けている保証に対して担保に供されています。	4. 現金及び預金65百万円が銀行から受けている保証に対して担保に供されています。																														
5. 非連結子会社及び関連会社に対する投資有価証券は44百万円であります。	5. 非連結子会社及び関連会社に対する投資有価証券は44百万円であります。	5. 非連結子会社及び関連会社に対する投資有価証券は44百万円であります。																														
6. 偶発債務  顧客等の金融機関借入金について、下記の債務保証を行っております。	6. 偶発債務  顧客等の金融機関借入金等について、下記の債務保証を行っております。	6. 偶発債務  顧客等の金融機関借入金等について、下記の債務保証を行っております。																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>顧客住宅ローン連帯保証債務</td> <td>3,664</td> </tr> <tr> <td>品川シティタワー特定目的会社</td> <td>8,408</td> </tr> <tr> <td>(株)シーエーピー</td> <td>3,010</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>15,082</td> </tr> </tbody> </table>	被保証者	保証額 (百万円)	顧客住宅ローン連帯保証債務	3,664	品川シティタワー特定目的会社	8,408	(株)シーエーピー	3,010	計	15,082	<table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>顧客住宅ローン連帯保証債務</td> <td>24,455</td> </tr> <tr> <td>(株)シーエーピー</td> <td>2,000</td> </tr> <tr> <td>東急建設(株)</td> <td>63</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>26,519</td> </tr> </tbody> </table>	被保証者	保証額 (百万円)	顧客住宅ローン連帯保証債務	24,455	(株)シーエーピー	2,000	東急建設(株)	63	計	26,519	<table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>顧客住宅ローン連帯保証債務</td> <td>34,185</td> </tr> <tr> <td>(株)シーエーピー</td> <td>2,000</td> </tr> <tr> <td>東急建設(株)</td> <td>53</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>36,239</td> </tr> </tbody> </table>	被保証者	保証額 (百万円)	顧客住宅ローン連帯保証債務	34,185	(株)シーエーピー	2,000	東急建設(株)	53	計	36,239
被保証者	保証額 (百万円)																															
顧客住宅ローン連帯保証債務	3,664																															
品川シティタワー特定目的会社	8,408																															
(株)シーエーピー	3,010																															
計	15,082																															
被保証者	保証額 (百万円)																															
顧客住宅ローン連帯保証債務	24,455																															
(株)シーエーピー	2,000																															
東急建設(株)	63																															
計	26,519																															
被保証者	保証額 (百万円)																															
顧客住宅ローン連帯保証債務	34,185																															
(株)シーエーピー	2,000																															
東急建設(株)	53																															
計	36,239																															

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日 )	当中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日 )	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日 )
1. 販売費及び一般管理費の主要な費目 及び金額	1. 販売費及び一般管理費の主要な費目 及び金額	1. 販売費及び一般管理費の主要な費目 及び金額
販売促進費 3,478百万円	販売促進費 3,046百万円	販売促進費 7,399百万円
人件費 3,271百万円	人件費 3,672百万円	人件費 7,162百万円
賞与引当金繰入額 575百万円	賞与引当金繰入額 563百万円	賞与引当金繰入額 607百万円
貸倒引当金繰入額 8百万円	貸倒引当金繰入額 27百万円	貸倒引当金繰入額 22百万円
退職給付費用 215百万円	退職給付費用 155百万円	退職給付費用 394百万円
役員退職慰労引当 金繰入額 26百万円	役員退職慰労引当 金繰入額 24百万円	役員退職慰労引当 金繰入額 54百万円
	2. 固定資産売却益の内訳  (有形固定資産)その他 1百万円	2. 固定資産売却損の内訳  建物及び構築物 239百万円 土地 726百万円 その他 7百万円
	3. 固定資産売却損の内訳  (有形固定資産)その他 0百万円	計 973百万円

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日 )	当中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日 )	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日 )
1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と 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	1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と 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	1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結 貸借対照表に掲記されている科目の金 額との関係
現金及び預金勘定 14,933百万円	現金及び預金勘定 15,828百万円	現金及び預金勘定 36,487百万円
預入期間が3ヶ月を越 える定期預金 2,208百万円	預入期間が3ヶ月を越 える定期預金 1,765百万円	預入期間が3ヶ月を越 える定期預金 1,165百万円
現金及び現金同等物計 12,725百万円	現金及び現金同等物計 14,063百万円	現金及び現金同等物計 35,322百万円

(セグメント情報)

(1)事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間(自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)

	不動産 販売事業 (百万円)	不動産 管理事業 (百万円)	不動産 賃貸事業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	57,716	7,494	5,715	8,754	79,680	-	79,680
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	-	746	21	1,302	2,070	(2,070)	-
計	57,716	8,240	5,736	10,056	81,750	(2,070)	79,680
営業費用	54,569	7,711	5,739	10,194	78,214	(2,051)	76,163
営業利益	3,146	529	(2)	(137)	3,535	(18)	3,516

当中間連結会計期間(自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)

	不動産 販売事業 (百万円)	不動産 管理事業 (百万円)	不動産 賃貸事業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	59,571	7,906	5,468	10,349	83,296	-	83,296
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	-	590	21	1,765	2,377	(2,377)	-
計	59,571	8,497	5,490	12,114	85,674	(2,377)	83,296
営業費用	57,333	7,914	5,437	11,741	82,426	(2,466)	79,960
営業利益	2,238	583	52	373	3,247	88	3,336

前連結会計年度(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)

	不動産 販売事業 (百万円)	不動産 管理事業 (百万円)	不動産 賃貸事業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	133,410	15,146	11,369	20,098	180,024	-	180,024
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	-	1,429	42	2,939	4,412	(4,412)	-
計	133,410	16,576	11,412	23,038	184,436	(4,412)	180,024
営業費用	125,789	15,380	11,421	22,336	174,927	(4,402)	170,525
営業利益	7,620	1,195	(9)	701	9,508	(9)	9,499

- (注) 1. 事業区分は売上集計区分によっております。
2. 各事業の主な内容
- 不動産販売事業.....中高層住宅、戸建住宅及び土地・建物の販売  
不動産管理事業.....中高層住宅、オフィスビル、厚生施設などの管理運営  
不動産賃貸事業.....中高層住宅、オフィスビルの賃貸及び転貸(サブリース)  
その他.....不動産の仲介、工事、海外事業他

## (2)所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間(自平成14年4月1日 至平成14年9月30日)、当中間連結会計期間(自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)及び前連結会計年度(自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)  
本邦の売上高は、全セグメントの売上高の合計に占める割合が90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

## (3)海外売上高

前中間連結会計期間(自平成14年4月1日 至平成14年9月30日)、当中間連結会計期間(自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)及び前連結会計年度(自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)  
海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

(リース取引関係)

前中間連結会計期間 (自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)																																																
<p>1. リース物件の所有権が借主に移転する認められるもの以外のファイナンス・リース取引 借主側</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額</p>	<p>1. リース物件の所有権が借主に移転する認められるもの以外のファイナンス・リース取引 借主側</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額</p>	<p>1. リース物件の所有権が借主に移転する認められるもの以外のファイナンス・リース取引 借主側</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p>																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(有形固定資産)その他</td> <td>105</td> <td>75</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>48</td> <td>35</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>154</td> <td>111</td> <td>42</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	(有形固定資産)その他	105	75	30	無形固定資産	48	35	12	合計	154	111	42	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(有形固定資産)その他</td> <td>218</td> <td>67</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>41</td> <td>33</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>259</td> <td>101</td> <td>158</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	(有形固定資産)その他	218	67	150	無形固定資産	41	33	7	合計	259	101	158	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(有形固定資産)その他</td> <td>178</td> <td>72</td> <td>106</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>41</td> <td>33</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>219</td> <td>105</td> <td>114</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	(有形固定資産)その他	178	72	106	無形固定資産	41	33	7	合計	219	105	114
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																															
(有形固定資産)その他	105	75	30																																															
無形固定資産	48	35	12																																															
合計	154	111	42																																															
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																															
(有形固定資産)その他	218	67	150																																															
無形固定資産	41	33	7																																															
合計	259	101	158																																															
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																															
(有形固定資産)その他	178	72	106																																															
無形固定資産	41	33	7																																															
合計	219	105	114																																															
<p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2)未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1年内</th> <th>25百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>1年超</th> <th>16百万円</th> </tr> <tr> <th>合計</th> <th>42百万円</th> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 未経過リース料中間期末残高相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3)支払リース料、減価償却費相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>支払リース料</th> <th>26百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>減価償却費相当額</th> <th>26百万円</th> </tr> <tr> <th>合計</th> <th>52百万円</th> </tr> </tbody> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>	1年内	25百万円	1年超	16百万円	合計	42百万円	支払リース料	26百万円	減価償却費相当額	26百万円	合計	52百万円	<p>同左</p> <p>(2)未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1年内</th> <th>54百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>1年超</th> <th>103百万円</th> </tr> <tr> <th>合計</th> <th>158百万円</th> </tr> </tbody> </table> <p>同左</p> <p>(3)支払リース料、減価償却費相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>支払リース料</th> <th>30百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>減価償却費相当額</th> <th>30百万円</th> </tr> <tr> <th>合計</th> <th>60百万円</th> </tr> </tbody> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 同左</p>	1年内	54百万円	1年超	103百万円	合計	158百万円	支払リース料	30百万円	減価償却費相当額	30百万円	合計	60百万円	<p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1年内</th> <th>43百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>1年超</th> <th>70百万円</th> </tr> <tr> <th>合計</th> <th>114百万円</th> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3)支払リース料、減価償却費相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>支払リース料</th> <th>60百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>減価償却費相当額</th> <th>60百万円</th> </tr> <tr> <th>合計</th> <th>120百万円</th> </tr> </tbody> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 同左</p>	1年内	43百万円	1年超	70百万円	合計	114百万円	支払リース料	60百万円	減価償却費相当額	60百万円	合計	120百万円												
1年内	25百万円																																																	
1年超	16百万円																																																	
合計	42百万円																																																	
支払リース料	26百万円																																																	
減価償却費相当額	26百万円																																																	
合計	52百万円																																																	
1年内	54百万円																																																	
1年超	103百万円																																																	
合計	158百万円																																																	
支払リース料	30百万円																																																	
減価償却費相当額	30百万円																																																	
合計	60百万円																																																	
1年内	43百万円																																																	
1年超	70百万円																																																	
合計	114百万円																																																	
支払リース料	60百万円																																																	
減価償却費相当額	60百万円																																																	
合計	120百万円																																																	
<p>2. オペレーティング・リース取引 未経過リース料 借主側</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1年内</th> <th>2,917百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>1年超</th> <th>15,442百万円</th> </tr> <tr> <th>合計</th> <th>18,360百万円</th> </tr> </tbody> </table>	1年内	2,917百万円	1年超	15,442百万円	合計	18,360百万円	<p>2. オペレーティング・リース取引 未経過リース料 借主側</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1年内</th> <th>2,744百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>1年超</th> <th>13,960百万円</th> </tr> <tr> <th>合計</th> <th>16,705百万円</th> </tr> </tbody> </table>	1年内	2,744百万円	1年超	13,960百万円	合計	16,705百万円	<p>2. オペレーティング・リース取引 未経過リース料 借主側</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1年内</th> <th>2,651百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>1年超</th> <th>15,052百万円</th> </tr> <tr> <th>合計</th> <th>17,704百万円</th> </tr> </tbody> </table>	1年内	2,651百万円	1年超	15,052百万円	合計	17,704百万円																														
1年内	2,917百万円																																																	
1年超	15,442百万円																																																	
合計	18,360百万円																																																	
1年内	2,744百万円																																																	
1年超	13,960百万円																																																	
合計	16,705百万円																																																	
1年内	2,651百万円																																																	
1年超	15,052百万円																																																	
合計	17,704百万円																																																	

(有価証券関係)

**有価証券**

1. その他有価証券で時価のあるもの

区分	前中間連結会計期間末(平成14年9月30日現在)		
	取得原価(百万円)	中間連結貸借対照表計上額(百万円)	差額(百万円)
(1)株式	3,422	3,513	91
(2)債券			
国債・地方債等	94	94	0
合計	3,516	3,608	92

2. 時価のない有価証券の主な内容及び中間連結貸借対照表計上額

区分	前中間連結会計期間末(平成14年9月30日現在)
	中間連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券	
非上場株式(店頭売買株式を除く)	34,831
優先出資証券	5,117

**有価証券**

1. その他有価証券で時価のあるもの

区分	当中間連結会計期間末(平成15年9月30日現在)		
	取得原価(百万円)	中間連結貸借対照表計上額(百万円)	差額(百万円)
(1)株式	1,975	3,781	1,805
(2)債券			
国債・地方債等	26	26	0
合計	2,001	3,807	1,805

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

区分	当中間連結会計期間末(平成15年9月30日現在)
	中間連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券	
非上場株式(店頭売買株式を除く)	35,191
優先出資証券	4,120

## 有価証券

### 1. その他有価証券で時価のあるもの

区分	前連結会計年度（平成15年3月31日現在）		
	取得原価（百万円）	連結貸借対照表計上額（百万円）	差額（百万円）
(1)株式	1,975	1,923	51
(2)債券			
国債・地方債等	89	89	0
合計	2,065	2,013	51

### 2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

区分	前連結会計年度（平成15年3月31日現在）
	連結貸借対照表計上額（百万円）
その他有価証券	
非上場株式（店頭売買株式を除く）	34,835
優先出資証券	5,117

### （デリバティブ取引関係）

金利スワップ取引を契約しておりますが、すべてヘッジ会計を適用しているため、デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益の状況の記載を省略しております。

## 7. 営業収益及び契約の状況

### (1) 営業収益実績

当中間連結会計期間の営業収益実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

区分	当中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)			前年同期増減		
	数量	金額 (百万円)	比率(%)	数量	金額 (百万円)	増減率 (%)
不動産販売事業						
中高層住宅(戸)	2,217	47,233	56.7	112	4,949	9.5
戸建住宅(戸)	197	9,303	11.2	129	5,732	160.5
土地・建物(棟) (m <sup>2</sup> )	1	3,034	3.6	1	1,071	54.6
	24,620			23,080		
計(戸)	2,414	59,571	71.5	241	1,855	3.2
(棟)	1			1		
(m <sup>2</sup> )	24,620			23,080		
不動産管理事業						
不動産管理(戸)	104,832	8,497	10.2	7,357	256	3.1
(棟)	302			12		
不動産賃貸事業						
その他事業						
不動産仲介		1,325	1.6		351	36.0
工事		5,591	6.7		834	17.5
その他		5,197	6.2		872	20.2
計		12,114	14.5		2,057	20.5
連結消去		2,377	2.8		307	14.8
合計		83,296	100.0		3,616	4.5

(注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

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

## (2) 期中契約高

当中間連結会計期間の不動産販売事業・不動産仲介事業の期中契約高は、次のとおりであります。

区分	当中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)			前年同期増減		
	数量	金額 (百万円)	比率(%)	数量	金額 (百万円)	増減率 (%)
不動産販売事業						
中高層住宅(戸)	2,551	63,194	87.5	458	17,226	37.5
戸建住宅(戸)	155	7,075	9.8	128	5,373	315.8
土地・建物(棟) (m <sup>2</sup> )	1	1,238	1.7	1	1,268	50.6
	5,234			1,162		
計(戸)	2,706	71,508	99.0	586	21,331	42.5
(棟)	1			1		
(m <sup>2</sup> )	5,234			1,162		
その他事業						
不動産仲介		730	1.0		734	50.1
合計		72,239	100.0		20,597	39.9

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

## (3) 契約残高

当中間連結会計期間の不動産販売事業・不動産仲介事業の契約残高は、次のとおりであります。

区分	当中間連結会計期間 (平成15年9月30日現在)			前年同期増減		
	数量	金額 (百万円)	比率(%)	数量	金額 (百万円)	増減率 (%)
不動産販売事業						
中高層住宅(戸)	2,515	65,026	97.1	328	1,505	2.4
戸建住宅(戸)	40	1,676	2.5	39	1,637	4,185.9
土地・建物(棟) (m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	543	100.0
	-			4,856		
計(戸)	2,555	66,702	99.6	289	2,599	4.1
(棟)	-			-		
(m <sup>2</sup> )	-			4,856		
その他事業						
不動産仲介		296	0.4		1,228	80.6
合計		66,999	100.0		1,370	2.1

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。