



JASDAQ

平成 17 年 3 月期

中間決算短信（連結）

平成 16 年 11 月 12 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
 問い合わせ先 責任者役職名 常務取締役管理本部長
 氏 名 町田 公志 T E L (03) 5440 - 4010
 中間決算取締役会開催日 平成 16 年 11 月 12 日
 米国会計基準採用の有無 無

1. 16 年 9 月中間期の連結業績（平成 16 年 4 月 1 日～平成 16 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 %
16 年 9 月中間期	85,800 (3.0)	5,994 (79.7)	4,143 (161.1)
15 年 9 月中間期	83,296 (4.5)	3,336 (5.1)	1,586 (2.2)
16 年 3 月期	192,801 (7.1)	9,669 (1.8)	5,829 (4.1)

	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
16 年 9 月中間期	3,670 (314.9)	63.76	-
15 年 9 月中間期	884 (28.0)	15.36	-
16 年 3 月期	2,068 (6.0)	35.75	-

(注) 持分法投資損益 16 年 9 月中間期 - 百万円 15 年 9 月中間期 - 百万円 16 年 3 月期 - 百万円
 期中平均株式数(連結) 16 年 9 月中間期 57,561,125 株 15 年 9 月中間期 57,577,396 株 16 年 3 月期 57,573,749 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 銭
16 年 9 月中間期	289,804	52,329	18.1	909.17
15 年 9 月中間期	301,013	47,970	15.9	833.20
16 年 3 月期	299,472	49,988	16.7	868.18

(注) 期末発行済株式数(連結) 16 年 9 月中間期 57,557,998 株 15 年 9 月中間期 57,573,928 株 16 年 3 月期 57,566,589 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
	百万円	百万円	百万円	期 末 残 高
16 年 9 月中間期	329	1,706	2,655	21,188
15 年 9 月中間期	28,004	326	5,315	14,063
16 年 3 月期	6,440	3,020	8,028	24,977

(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 12 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) 1 社 (除外) - 社 持分法 (新規) - 社 (除外) - 社

2. 17 年 3 月期の連結業績予想 (平成 16 年 4 月 1 日～平成 17 年 3 月 31 日)

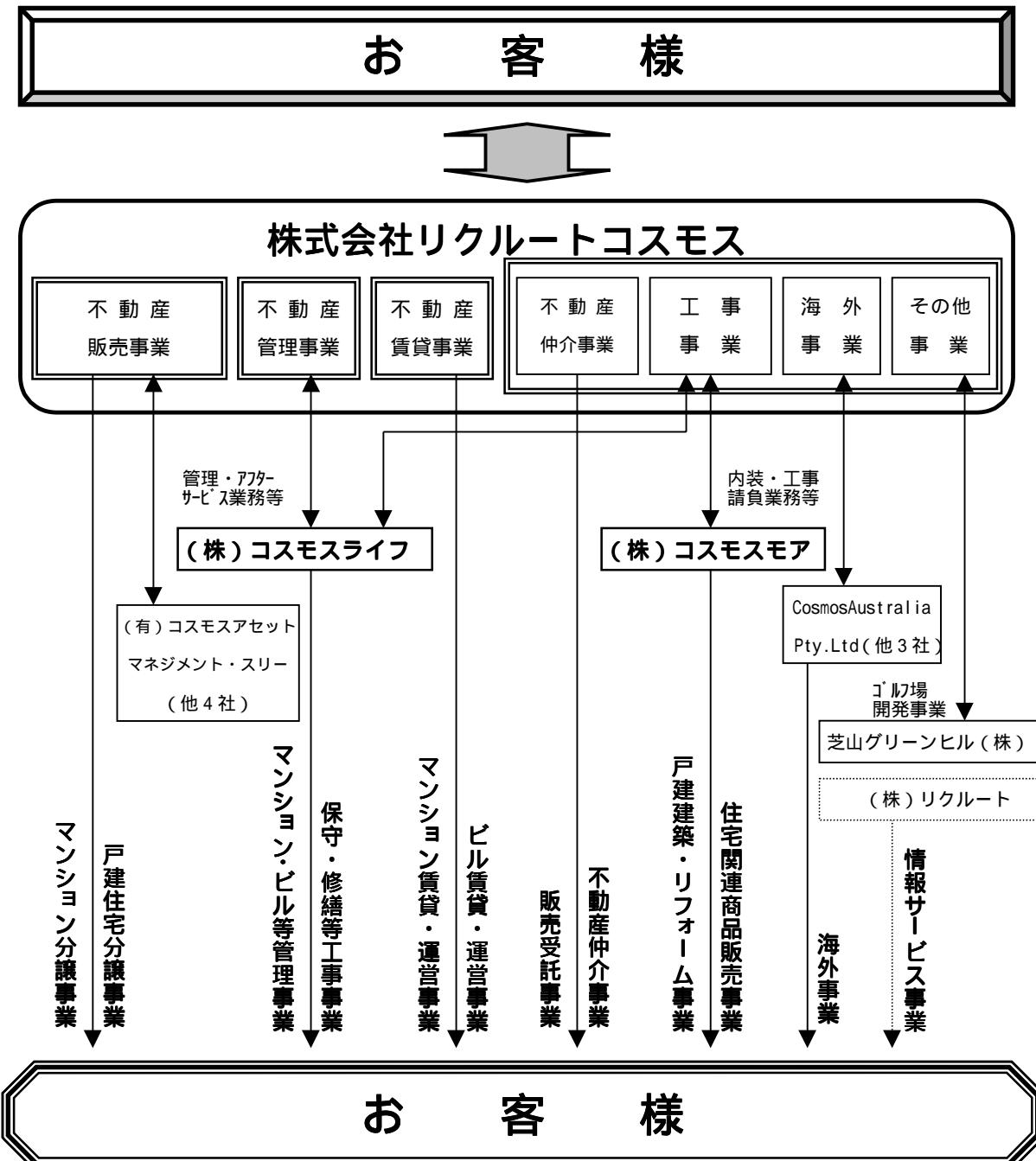
	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通 期	185,000	8,500	2,500

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 43 円 43 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。今後、事業環境の変化を含む様々な要因によって、実際の業績が大きく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 14 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、これらに附帯するその他事業及び人材・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。



（注）無印は、連結子会社 印は、その他の関係会社

* 事業の種類別セグメントは、「不動産販売事業」、「不動産管理事業」、「不動産賃貸事業」、及び「その他」に分かれています。

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、管理、賃貸、仲介、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

当社は今年創業以来30年が経過し、これまで8万5千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。また、各現場での更なる品質管理強化を目的に、設計段階からお客様へのお引き渡しまで、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。さらに、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、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ことなどにより、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、事業規模並びに供給エリアを拡大するとともに、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、子育て世代に重点をおいたプランニング、防犯ガラスの採用など、商品力の強化を図り、また、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、あるいは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、防犯・セキュリティ対策をはじめ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、マンション管理においては、一般家庭におけるインターネット環境の普及に対応し、電子投票による議決権行使機能付きマンション管理組合向けホームページ「マンションライフネットワーク」の販売を開始し、マンション内コミュニティの形成を積極的に支援いたしております。

また、ビル厚生施設管理においては、建物・施設自体の売却・閉鎖や価格を含めた管理仕様の見直しなど引き続き厳しい状況で推移する中、学校法人、店舗などの管理受託も積極的に展開いたしました。

そして、マンションにお住まいのお客様やビルのテナント、介護事業のご利用者など、さまざまな業務の中で広範囲に個人情報を取り扱っていることから、マンション管理業として初めて、財団法人日本情報処理開発協会（JIPDEC）により制定された「プライバシーマーク」の認定を今年8月に取得いたしました。

今後も、お客様のご要望や時代のニーズを的確に把握し、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るべく、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）事業を中心に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、新規物件の受託を積極的に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してまいりましたが、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て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）

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、並びに経営の健全性、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。

（コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況）

会社の経営上の意思決定、執行及び監督に係る経営管理組織その他コーポレート・ガバナンス体制の状況

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、並びに、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16年9月30日現在で8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5名のうち4名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ヶ月毎の定例監査役会並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、適

宜弁護士からアドバイスを受けております。

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

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。

会社のコーポレート・ガバナンスの充実に向けた取組みの最近1年間における実施状況

当中間期において、取締役会は、定例取締役会については6回、臨時取締役会については4回開催し、経営の基本方針その他重要事項を決定いたしました。監査役会は、7回開催され、監査の方針、業務の分担等を決定し、監査役と監査室連携のもと、本社並びに各支社・各事業部に対し、業務監査を実施いたしました。

さらに、今年10月に当社グループとしての「リクルートコスモスグループ行動憲章」を制定し、コンプライアンスの強化・徹底を図るとともに、今後におきましても、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引き続き努めてまいります。

(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、立地・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など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る所存でございます。

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、企業業績の改善をはじめ、雇用情勢や個人消費にも明るさが見えはじめるなど、景気は緩やかな回復基調で推移いたしましたが、個人の所得環境は依然として厳しく、海外景気や原油価格の動向など、依然として先行き不透明な状態が続いており、本格的な回復には至らぬまま推移いたしました。

不動産業界におきましては、お客様による立地や商品企画などに対する選別傾向が一段と強まってきたことに加え、引き続きの大量供給、所得不安などにより、厳しい状況が継続いたしました。

また不動産管理業界は、都市型高層・大規模などマンションが多様化する中、防犯やIT化、老朽化対応、コミュニティの醸成といった快適な暮らしへの関心が高まり、より付加価値の高い専門的なサービスが求められるようになりました。また企業や投資家が保有するビルにおいては適切な維持管理に対するご要望に加え、一層のコスト削減が求められるなど、引き続き厳しい状況が継続いたしました。

その他、中古住宅流通市場は、新規マンションの大量供給などによる価格調整が継続し、賃貸住宅市場は、オフィス・商業ビルの付置義務住宅などを中心とした新規の賃貸マンションの大量供給により、都心エリアの高額賃貸住宅は稼働率が低下し、それとともに賃料も下落傾向となりました

が、一般ファミリータイプの賃貸住宅は比較的堅調に推移いたしました。

このような事業環境のもと、新規のマンション分譲事業においては、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したことなどにより、販売が比較的好調に推移し、販売経費の効率的削減に努めるなど、戸建住宅分譲事業を含めた不動産販売事業全般において、計画を上回る業績となりました。その結果、当中間期の営業収益は858億円(対前年同期比3.0%増)、経常利益は41億43百万円(同161.1%増)、当中間純利益は36億70百万円(同314.9%増)を計上いたしました。

(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・パークス清瀬の森』(東京都)、『グリーンフォレストストーリーズ』(埼玉県)、『コスモシティ横浜石川町』(神奈川県)、『コスモ東向日』(京都府)など、当中間期中に2,228戸、戸建住宅では『コスモアベニュー市川ガーデンパークス』(千葉県)など、151戸を引き渡しました。また、土地・建物販売におきましては、コンバージョン事業における『フォレシティ目白(1棟)』(東京都)、『清澄公園西(戸建用土地)』(東京都)などを引き渡しました。その結果、営業収益は621億57百万円(同4.3%増)、営業利益は50億34百万円(同125.0%増)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、マンションの管理戸数が前年同期末比6,633戸増加の111,465戸と堅調に推移したことに加え、管理運営業務の効率化などに努めた結果、営業収益88億96百万円(同4.7%増)、営業利益6億70百万円(同14.9%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、新規物件の受託を積極的に展開いたしました。一方で、新規受託物件の初期コストが増加したことなどにより、営業収益53億10百万円(同3.3%減)、営業損失77百万円(同130百万円減)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、地域に密着した営業活動を基本に、既分譲物件や新築買替え対応への注力などに取り組んでまいりましたが、共同事業における販売提携(代理)が減少した結果、営業収益6億80百万円(同48.7%減)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62億67百万円(同12.1%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118億80百万円(同1.9%減)、営業利益3億24百万円(同13.1%減)を計上いたしました。

(3) 営業収益及び契約の状況

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16年4月1日 至 平成16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)	2,228	43,659	50.9	11	3,573	7.6
戸建住宅(戸)	151	7,498	8.7	46	1,804	19.4
土地・建物(棟) (m ²)	1 27,414.4	10,999	12.8	- 2,793.5	7,964	262.5
計(戸) (棟) (m ²)	2,379 1 27,414.4	62,157	72.4	35 - 2,793.5	2,586	4.3
不動産管理事業						
不動産管理(戸) (棟)	111,465 325	8,896	10.4	6,633 23	398	4.7
不動産賃貸事業		5,310	6.2		179	3.3
その他事業						
不動産仲介		680	0.8		645	48.7
工事		6,267	7.3		675	12.1
その他		4,932	5.7		265	5.1
計		11,880	13.8		234	1.9
連結消去		2,444	2.8		67	2.8
合計		85,800	100.0		2,503	3.0

(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。
3. 不動産販売高の土地・建物には、宅地分譲33区画を含めております。
4. セグメント間の取引については相殺消去しております。
5. 当中間期末時点の不動産販売事業における未契約完成在庫は10戸(中高層住宅)であります。

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16年4月1日 至 平成16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)	1,998	49,277	72.4	553	13,917	22.0
戸建住宅(戸)	148	7,065	10.4	7	10	0.1
土地・建物(棟) (m ²)	2	10,951	16.1	1	9,713	784.5
	26,724.3			21,489.8		
計(戸)	2,146	67,294	98.9	560	4,214	5.9
	(棟)	2		1		
	(m ²)	26,724.3		21,489.8		
不動産仲介事業		749	1.1		18	2.5
合計		68,043	100.0		4,195	5.8

(注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2. 不動産販売契約高の土地・建物には、宅地分譲27区画を含めております。

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16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)	2,341	70,203	97.1	174	5,177	8.0
戸建住宅(戸)	26	1,222	1.7	14	453	27.1
土地・建物(棟) (m ²)	1	213	0.3	1	213	-
	213.5			213.5		
計(戸)	2,367	71,639	99.1	188	4,937	7.4
	(棟)	1		1		
	(m ²)	213.5		213.5		
不動産仲介事業		636	0.9		339	114.7
合計		72,275	100.0		5,276	7.9

(注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2. 不動産販売契約残高の土地・建物には、宅地分譲2区画を含めております。

4. 財政状態

(1) 当中期のキャッシュ・フロー

当中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、211億88百万円となりました。〔前年同期末は140億63百万円〕

（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43億12百万円や減価償却費4億5百万円及び販売が比較的好調に推移したことによるたな卸資産の回収108億15百万円などの資金増加があった一方で、仕入債務が163億50百万円減少したことなどから3億29百万円の資金の減少となりました。〔前年同期は280億4百万円の減少〕

（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、主に有形固定資産の取得による支出1億44百万円や投資有価証券の取得による支出8億52百万円があったことなどから17億6百万円の資金の減少となりました。〔前年同期は3億26百万円の増加〕

（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202億58百万円やコミットメントライン借入の一部実行などによる短期借入金の増加52億97百万円があった一方で、長期借入金の返済により277億20百万円減少したことや配当金4億31百万円を支払ったことなどから26億55百万円の資金の減少となりました。〔前年同期は53億15百万円の増加〕

(2) キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成15年9月期	平成16年9月期	平成16年3月期
株主資本比率	15.9%	18.1%	16.7%
時価ベースの株主資本比率	6.4%	7.1%	6.8%
債務償還年数	-	-	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ	-	-	-

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15年9月期、平成16年3月期及び平成16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。なお、当社グループにおける不動産販売事業の特性として、営業キャッシュ・フローは毎期大きく変動する可能性があります。

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中、雇用環境や個人消費は改善しておりますが、個人の所得が本格的回復に向かうには、なお時間を要するものと思われます。また、事業用地取得場面での企業間競争の激化、建築費の上昇懸念、引き続きの大量供給に加え、お客様による商品の選別傾向が一層強まってきてのことなど、厳しい事業環境が継続するものと思われます。

このような認識のもと、当社グループとしては、更に市況に対するマーケティングの精度を高め、それをもとに、マンション及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、新規のマンション分譲および戸建住宅分譲事業において、期初計画を上回る見通しであることから、営業収益 1,850 億円、経常利益 85 億円を見込む一方、固定資産等の売却に伴う特別損失を織り込み、当期純利益 25 億円を見込んでおります。よって、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。今後、事業環境の変化を含む様々な要因によって、実際の業績が大きく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15年9月30日現在	当中間連結 会計期間末 平成16年9月30日現在	前連結会計年度 平成16年3月31日現在	増減()
流動資産	183,910	178,654	187,181	8,527
現金及び預金	15,828	22,898	26,042	3,143
受取手形及び売掛金	5,675	3,519	6,264	2,744
たな卸資産	136,279	129,167	133,862	4,694
繰延税金資産	2,869	2,755	2,893	137
その他の	23,332	20,351	18,197	2,154
貸倒引当金	75	38	77	38
固定資産	117,103	111,149	112,291	1,141
有形固定資産	53,170	49,288	49,586	297
建物及び構築物	10,282	8,667	8,895	228
土地	35,980	33,710	33,772	62
その他の	6,907	6,910	6,917	7
無形固定資産	988	904	947	43
投資その他の資産	62,944	60,956	61,756	800
投資有価証券	43,162	42,782	43,276	493
繰延税金資産	3,520	3,155	2,963	192
再生債権その他の	22,229	21,305	21,735	429
これに準ずる債権				
その他の	16,897	15,480	16,136	656
貸倒引当金	22,865	21,766	22,354	587
資産合計	301,013	289,804	299,472	9,668

(単位:百万円)

負 債 の 部					
科 目	期 別	前中間連結会計期間末 平成15年9月30日現在	当中間連結会計期間末 平成16年9月30日現在	前連結会計年度 平成16年3月31日現在	増 減 ()
流 動 負 債		179,251	165,995	181,532	15,536
支 払 手 形 及 び 買 掛 金		36,754	26,677	43,029	16,351
短 期 借 入 金		112,479	105,229	104,437	792
未 払 法 人 税 等		524	513	734	220
賞 与 引 当 金		1,453	1,387	1,558	170
そ の 他		28,039	32,186	31,772	414
固 定 負 債		72,600	70,038	66,589	3,448
長 期 借 入 金		63,303	60,782	58,039	2,743
繰 延 税 金 負 債		-	-	45	45
退 職 給 付 引 当 金		1,048	1,306	1,158	148
役 員 退 職 慰 労 引 当 金		340	345	366	21
事 業 損 失 引 当 金		461	356	461	104
そ の 他		7,447	7,247	6,519	728
負 債 合 計		251,852	236,033	248,121	12,088
少 数 株 主 持 分		1,190	1,440	1,362	78
資 本 の 部					
資 本 金		35,238	35,238	35,238	-
資 本 剰 余 金		3,336	3,336	3,336	-
利 益 剰 余 金		8,891	13,254	10,075	3,178
その他の有価証券評価差額金		1,042	1,620	1,887	266
為 替 換 算 調 整 勘 定		530	1,107	539	567
自 己 株 式		7	13	9	3
資 本 合 計		47,970	52,329	49,988	2,341
負債、少數株主持分及び資本合計		301,013	289,804	299,472	9,668

(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15年4月 1 日 至 平成15年9月30日		当中間連結会計期間 自 平成16年4月 1 日 至 平成16年9月30日		増 減 ()		前連結会計年度 自 平成15年4月 1 日 至 平成16年3月31日	
		金 額	比 率	金 額	比 率	金 額	增減率	金 額	比 率
常 常 損 益 の 部	営 業 収 益	83,296	% 100.0	85,800	% 100.0	2,503	% 3.0	192,801	% 100.0
	営 業 費 用	79,960		79,806		154		183,131	
	営 業 原 価	68,395	82.1	68,436	79.8	40	0.1	159,452	82.7
	販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	11,564	13.9	11,369	13.2	195	1.7	23,679	12.3
営 業 利 益		3,336	4.0	5,994	7.0	2,657	79.7	9,669	5.0
常 常 損 益 の 部	営 業 外 収 益	279	0.3	258	0.3	20	7.5	458	0.2
	受 取 利 息	16		10		5		29	
	受 取 配 当 金	97		105		8		106	
	施 設 賃 貸 料	73		85		11		155	
	そ の 他	91		56		34		166	
特 别 損 益 の 部	営 業 外 費 用	2,029	2.4	2,109	2.5	80	4.0	4,298	2.2
	支 払 利 息	1,838		1,928		90		3,937	
	そ の 他	190		181		9		361	
	経 常 利 益	1,586	1.9	4,143	4.8	2,556	161.1	5,829	3.0
特 別 損 益 の 部	特 別 利 益	10	0.0	200	0.2	190		258	0.1
	固 定 資 産 売 却 益	1		-		1		1	
	投 資 有 価 証 券 売 却 益	-		-		-		125	
	貸 倒 引 当 金 戻 入 益	8		200		192		131	
特 別 損 益 の 部	特 別 損 失	148	0.2	31	0.0	117		2,758	1.4
	固 定 資 産 除 却 損	2		6		4		12	
	固 定 資 産 売 却 損	0		-		0		2,597	
	貸 倒 引 当 金 繰 入 額	145		-		145		146	
そ の 他		-		25		25		2	
税 金 等 調 整 前 中 間 (当 期) 純 利 益		1,447	1.7	4,312	5.0	2,864	197.8	3,328	1.7
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税		530	0.6	415	0.5	115	21.7	1,153	0.6
法 人 税 等 調 整 額		76	0.1	97	0.1	173	-	121	0.1
少 数 株 主 利 益		108	0.1	128	0.1	19	18.3	227	0.1
中 間 (当 期) 純 利 益		884	1.1	3,670	4.3	2,785	314.9	2,068	1.1

(3) 中間連結剰余金計算書

	前中間連結会計期間 自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日	当中間連結会計期間 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日	前連結会計年度の 連結剰余金計算書 自 平成15年4月1日 至 平成16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	8,520	10,075	8,520
利益剰余金増加高			
中間(当期)純利益	884	3,670	2,068
利益剰余金減少高			
配当金	431	431	431
役員賞与	10	9	10
新規連結による剰余金 減少高	71	49	71
利益剰余金中間期末 (期末) 残高	513	491	513
	8,891	13,254	10,075

(4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

区分	前連結中間会計期間 自 平成15年 4月 1日 至 平成15年 9月30日	当連結中間会計期間 自 平成16年 4月 1日 至 平成16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15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日
	金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
. 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	1,447	4,312	3,328
減価償却費	471	405	976
貸倒引当金の増(減)額	162	626	346
賞与引当金の増(減)額	55	167	160
退職給付引当金の増加額	91	148	201
役員退職慰労引当金の増(減)額	17	21	8
事業損失引当金の減少額	13	104	13
受取利息及び受取配当金	113	116	135
支払利息	1,838	1,928	3,937
売上債権の減少額	4,867	2,706	5,128
たな卸資産の増(減)額	2,075	10,815	479
前渡金の増加額	2,753	3,509	2,787
短期差入保証金の増加額	3,123	1,545	447
仕入債務の減少額	17,620	16,350	11,345
前受金の増加額	181	817	1,003
預り金の減少額	8,955	4,399	8,929
不動産特定共同事業預り金の増加額	-	6,200	2,100
その他	21	1,694	5,152
小計	25,579	2,185	1,527
利息及び配当金の受取額	113	97	134
利息の支払額	1,913	1,924	4,007
法人税等の支払額	625	688	1,039
営業活動によるキャッシュ・フロー	28,004	329	6,440
. 投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の預入による支出	1,700	1,800	2,965
定期預金の払戻による収入	1,100	1,200	3,065
有形固定資産の取得による支出	111	144	228
有形固定資産の売却による収入	426	94	1,062
投資有価証券の取得による支出	367	852	376
投資有価証券の売却による収入	1,073	59	2,616
貸付けによる支出	82	216	201
貸付金の回収による収入	31	17	117
その他	42	66	70
投資活動によるキャッシュ・フロー	326	1,706	3,020
. 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増(減)額	2,627	5,297	7,607
長期借入れによる収入	28,447	20,258	48,642
長期借入金の返済による支出	20,015	27,720	48,536
少数株主への新株式発行による収入	3	-	3
配当金の支払額	430	431	433
その他	61	58	96
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,315	2,655	8,028
. 現金及び現金同等物に係る換算差額	34	11	34
. 現金及び現金同等物の減少額	22,327	4,702	11,413
. 現金及び現金同等物の期首残高	35,322	24,977	35,322
. 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	1,067	914	1,067
. 現金及び現金同等物中間期末(期末)残高	14,063	21,188	24,977

(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 12社

主要な連結子会社名

(株)コスモスライフ、(株)コスモスマオ

Cosmos Australia Pty.Ltd.

R C 武蔵小杉特定目的会社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したしました。なお、R C 武蔵小杉特定目的会社は、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)シーエーピー

(株)ライフクリーンサービス

(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)シーエーピー、(株)ライフクリーンサービス）及び関連会社（(株)ラムザ都市開発）は、それぞれ中間純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても中間連結財務諸表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・スリー及び(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、アール・シーひばりヶ丘特定目的会社及び(有)C A M宮崎台の中間決算日は8月31日であり、いずれも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、R C 武蔵小杉特定目的会社の中間決算日は6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

税抜方式によっております。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15年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)	前連結会計年度末 (平成16年3月31日)																																
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 6,657百万円	1. 有形固定資産の減価償却累計額 6,391百万円																																
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 526百万円 たな卸資産 108,987百万円 流動資産その他 6,101百万円 建物及び構築物 8,232百万円 土地 33,421百万円 有形固定資産その他 6,066百万円 無形固定資産 337百万円 投資有価証券 20,391百万円 計 184,064百万円	2. 担保に供されている資産 現金及び預金 652百万円 たな卸資産 104,844百万円 流動資産その他 3,734百万円 建物及び構築物 8,437百万円 土地 33,421百万円 有形固定資産その他 6,076百万円 無形固定資産 337百万円 投資有価証券 20,755百万円 計 178,259百万円																																
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14百万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14百万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 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 82,259百万円 長期借入金 55,763百万円 計 138,022百万円	3. 上記2に対する担保付債務 短期借入金 77,240百万円 長期借入金 53,529百万円 計 130,769百万円																																
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おります。	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おります。また、現金及び預金45百万円が開発事業の等価交換契約に基づく債務に対して担保に供されております。	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おります。																																
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。	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。	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>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>22,461</td> </tr> <tr> <td>株シーエーピー</td> <td>1,600</td> </tr> <tr> <td>東急建設株</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>KBRV Pty.Ltd.</td> <td>1,125 (15百万豪ドル)</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>25,191</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	22,461	株シーエーピー	1,600	東急建設株	4	KBRV Pty.Ltd.	1,125 (15百万豪ドル)	計	25,191	<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>35,282</td> </tr> <tr> <td>株シーエーピー</td> <td>1,600</td> </tr> <tr> <td>東急建設株</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>36,892</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	35,282	株シーエーピー	1,600	東急建設株	9	計	36,892
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	22,461																																	
株シーエーピー	1,600																																	
東急建設株	4																																	
KBRV Pty.Ltd.	1,125 (15百万豪ドル)																																	
計	25,191																																	
被保証者	保証額 (百万円)																																	
顧客住宅ローン連帯保証債務	35,282																																	
株シーエーピー	1,600																																	
東急建設株	9																																	
計	36,892																																	

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
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 3,046百万円	販売促進費 3,039百万円	販売促進費 6,336百万円
人件費 3,672百万円	人件費 3,463百万円	人件費 7,763百万円
賞与引当金繰入額 563百万円	賞与引当金繰入額 518百万円	賞与引当金繰入額 730百万円
貸倒引当金繰入額 27百万円	退職給付費用 155百万円	貸倒引当金繰入額 3百万円
退職給付費用 155百万円	役員退職慰労引当 金繰入額 25百万円	退職給付費用 311百万円
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 50百万円
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. 固定資産売却益の内訳 _____	2. 固定資産売却益の内訳 (有形固定資産)その他 1百万円
3. 固定資産売却損の内訳 (有形固定資産)その他 0百万円	3. 固定資産売却損の内訳 _____	3. 固定資産売却損の内訳 建物及び構築物 854百万円 土地 1,692百万円 その他 51百万円 計 2,597百万円

(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15年4月1日 至 平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
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 科目的金額との関係	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 15,828百万円	現金及び預金勘定 22,898百万円	現金及び預金勘定 26,042百万円
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 1,665百万円	預入期間が3ヶ月を越 える定期預金 1,065百万円
現金及び現金同等物計 14,063百万円	担保に提供した通知 預金 45百万円	現金及び現金同等物計 24,977百万円
	現金及び現金同等物計 21,188百万円	

(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

当中間連結会計期間(自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)

	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	62,157	8,379	5,297	9,965	85,800	-	85,800
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	-	516	13	1,914	2,444	(2,444)	-
計	62,157	8,896	5,310	11,880	88,245	(2,444)	85,800
営業費用	57,123	8,225	5,388	11,555	82,292	(2,486)	79,806
営業利益	5,034	670	(77)	324	5,952	42	5,994

前連結会計年度(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)

	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	144,241	16,029	10,782	21,747	192,801	-	192,801
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	-	1,139	38	3,583	4,761	(4,761)	-
計	144,241	17,169	10,820	25,330	197,562	(4,761)	192,801
営業費用	137,197	15,905	10,760	24,224	188,087	(4,956)	183,131
営業利益	7,043	1,264	59	1,106	9,474	194	9,669

- (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15年4月1日 至平成15年9月30日)、当中間連結会計期間(自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)及び前連結会計年度(自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)
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15年4月1日 至平成15年9月30日)、当中間連結会計期間(自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)及び前連結会計年度(自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)
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)

EDINETによる開示を行うため記載を省略しております。

(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	前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	当中間連結会計期間末(平成16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	2,007	4,851	2,843
(2)債券			
国債・地方債等	21	21	0
合計	2,029	4,872	2,843

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16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)	33,745
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16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	1,979	5,307	3,327
(2)債券			
国債・地方債等	31	31	0
合計	2,010	5,338	3,327

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16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）	33,773
優先出資証券	4,120

（デリバティブ取引関係）

EDINETによる開示を行うため記載を省略しております。