

平成 18 年 3 月期 中間決算短信（連結）



JASDAQ

平成 17 年 11 月 18 日

会 社 名 株式会社リクルートコスモス 上場取引所  
コード番号 8844 本社所在都道府県  
(URL <http://www.rcg.co.jp>)

代 表 者 役 職 名 代表取締役社長  
氏 名 町田 公志

問い合わせ先 責任者役職名 グループ戦略室長  
氏 名 高野 憲一

中間決算取締役会開催日 平成 17 年 11 月 18 日  
米国会計基準採用の有無 無

T E L (03) 5440 - 4010

1. 17 年 9 月中間期の連結業績（平成 17 年 4 月 1 日～平成 17 年 9 月 30 日）

(1) 連結経営成績

(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 %
17 年 9 月中間期	115,384 ( 34.5 )	10,579 ( 76.5 )	8,337 ( 101.2 )
16 年 9 月中間期	85,800 ( 3.0 )	5,994 ( 79.7 )	4,143 ( 161.1 )
17 年 3 月期	190,803 ( 1.0 )	13,451 ( 39.1 )	9,426 ( 61.7 )

	中間(当期)純利益	1 株当たり中間 (当期)純利益	潜在株式調整後 1 株当 たり中間(当期)純利益
	百万円 %	円 錢	円 錢
17 年 9 月中間期	78,237 ( - )	886.34	-
16 年 9 月中間期	3,670 ( 314.9 )	63.76	-
17 年 3 月期	2,518 ( 21.7 )	43.69	-

(注) 持分法投資損益 17 年 9 月中間期 - 百万円 16 年 9 月中間期 - 百万円 17 年 3 月期 - 百万円  
期中平均株式数(連結) 次頁をご参照ください。

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
17 年 9 月中間期	207,196	24,331	11.7	16.01
16 年 9 月中間期	289,804	52,329	18.1	909.17
17 年 3 月期	329,253	52,259	15.9	908.09

(注)期末発行済株式数(連結) 次頁をご参照ください。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営 業 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	投 資 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	財 務 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	現 金 及 び 現 金 同 等 物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
17 年 9 月中間期	4,225	23,770	30,756	22,079
16 年 9 月中間期	329	1,706	2,655	21,188
17 年 3 月期	6,062	569	3,706	24,832

(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) - 社 (除外) - 社 持分法 (新規) - 社 (除外) - 社

2. 18 年 3 月期の連結業績予想（平成 17 年 4 月 1 日～平成 18 年 3 月 31 日）

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通 期	223,000	17,500	71,000

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 689 円 13 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。

「期中平均株式数(連結)」(自己株式控除後)

(単位:株)

	17年9月中間期	16年9月中間期	17年3月期
普通株式	88,731,854	57,561,125	57,555,907
優先株式	25,600,000	—	—
第1回A種優先株式	11,500,000	—	—
第1回B種優先株式	10,100,000	—	—
第1回C種優先株式	4,000,000	—	—

「期末発行済株式数(連結)」(自己株式控除後)

(単位:株)

	17年9月中間期	16年9月中間期	17年3月期
普通株式	104,782,016	57,557,998	57,544,014
優先株式	25,600,000	—	—
第1回A種優先株式	11,500,000	—	—
第1回B種優先株式	10,100,000	—	—
第1回C種優先株式	4,000,000	—	—

「17年9月中間期の連結業績」指標算式

1株当たり中間(当期)純利益

中間(当期)純利益 - 普通株主に帰属しない金額

普通株式の期中平均株式数 - 普通株式の期中平均自己株式数

株主資本比率

期末資本の部合計 × 100  
\_\_\_\_\_

中間期末負債の部合計 + 中間期末資本の部合計

1株当たり株主資本

中間期末資本の部合計額 - 中間期末優先株式発行総額 - 普通株主に帰属しない金額

普通株式の中間期末発行済株式数 - 普通株式の中間期末発行済自己株式数

「18年3月期の連結業績予想」指標算式

1株当たり予想当期純利益(通期)

予想当期純利益 - 普通株主に帰属しない予想金額

普通株式の中間期末発行済株式数 - 普通株式の中間期末発行済自己株式数

「当期中の発行済株式数の増加内訳」

発行形態	発行株式数(株)	発行価額(円)	資本組入額(円)
第三者割当による普通株式	36,526,000	380	6,939,940,000
第三者割当による普通株式	64,285,000	140	4,499,950,000
第三者割当による普通株式	140,000	361	25,340,000
第三者割当による優先株式	25,600,000	1,000	12,800,000,000
新株予約権の行使	516,000	140	36,120,000

# 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社及び関連会社1社により構成されており、事業は不動産販売事業、不動産管理事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業、工事事業、海外事業、これらに附帯するその他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。

## （1）不動産販売事業

当社は首都圏及び近畿圏を中心に、「コスモシリーズ」等のマンション、「コスモアベニューシリーズ」の戸建住宅及び投資用賃貸マンションの一棟販売（CRF事業）、コンバージョン事業等における土地・建物販売を行っております。(有)コスモスマーケットマネジメント・スリー、(有)シーエーエム・フォー武蔵小杉、RC武蔵小杉特定目的会社、(有)CAM5及び(有)CAM宮崎台は、マンションプロジェクト及び戸建住宅プロジェクトにおけるノンリコースローン取組みを目的に設立された会社であります。

## （2）不動産管理事業

(株)コスモスライフは、首都圏及び近畿圏を中心に、マンション・商業ビル・厚生施設などの管理運営を行っております。

## （3）不動産賃貸事業

当社は首都圏及び近畿圏を中心に、マンション・商業ビル等を賃借及び所有し、これらの転貸（サブリース）・賃貸を行っております。

## （4）その他事業

### 不動産仲介事業

当社は首都圏及び近畿圏を中心に、新築マンションの受託販売、買替え等の中古物件需要に対応するマンションの仲介、事業用等の土地・建物の仲介を行っております。

### 工事事業

(株)コスモスマーカーは、マンション販売におけるモデルルームの設営、戸建建築工事、住宅及び事務所等のリフォーム・コーディネートを行っております。また、(株)コスモスライフは、マンション共用部の建物・設備の保守・修繕工事を行っております。

### 海外事業

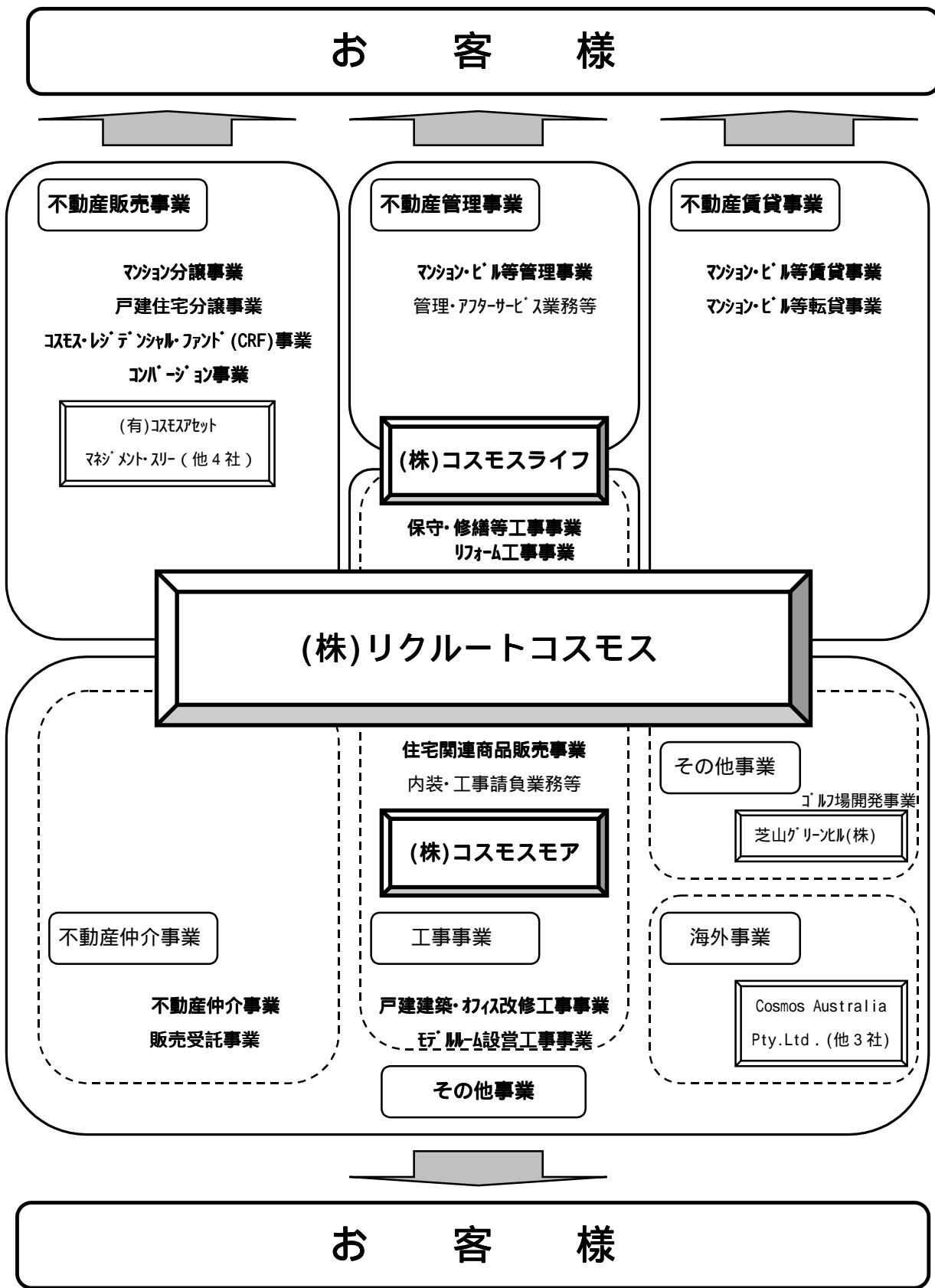
Cosmos Australia Pty.Ltd.及びその子会社3社は、オーストラリアクイーンズランド州フレーザー島においてホテル・リゾート運営を行っている他、オーストラリア国内における不動産に附帯する事業を行っております。

### その他

- ・当社は、国内外の不動産に関するコンサルティング事業、たな卸資産の一時的利用等不動産に附帯する事業を行っております。
- ・(株)コスモスライフは、保険事業を行っております。
- ・(株)コスモスマーカーは、当社が販売したお客様に対するインテリア販売事業を行っております。
- ・芝山グリーンヒル株式会社は、ゴルフ場開発事業を行っております。

なお、当社は平成17年7月25日開催の取締役会におきまして、同社で行うゴルフ場開発事業から将来撤退することを決議しております。

以上の主な関係会社の事業内容を(株)リクルートコスモスの事業との関連で図示すると次のとおりであります。



\* 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、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していくことを基本方針としております。

### (3) 投資単位の引下げに関する考え方及び方針等

当社株式の投資単位の引下げに関しましては、現段階において未定ですが、今後の当社の株価水準や株主構成、当社株式の流通状況等の推移を勘案し、慎重に検討してまいる所存でございます。

### (4) 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、景気動向や市況等の外部環境の先読みをはじめ、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、精緻なマーケティングを行うとともに、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持たないことによる資金効率を重視しております。

また、不動産管理事業におきましては、売上高及び営業利益の成長性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、効率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。

### (5) 中長期的な会社の経営戦略及び会社の対処すべき課題

当社は、平成17年6月30日付で『Unison Capital Partners ,L.P.、Unison Capital Partners (F), L.P.、UC Astro Investor,L.P.（以下、合わせて「ユニゾン」という。）』及び機関投資家からの出資を受け入れ、リクルートグループとの資本関係を解消し、リクルートグループから独立をいたしました。今回の「資本パートナーシップの再構築」における施策に伴い、約485億円の資本増強が図られた一方で、保有しておりましたファーストファイナンス株式会社の全株式を売却したことによる投資有価証券売却損、将来の企業価値向上を目的とし、販売用不動産等を対象とした評価減の実施及び連結子会社で行うゴルフ場開発事業から将来撤退することを前提に事業損失

見込額を引当て、固定資産の減損損失を含めて総額 881 億円の特別損失を計上いたしました。これにより「資産の再構築」を完了し、外部環境に左右されない強固な財務基盤を確立いたしました。

また、平成 17 年 9 月 29 日開催の臨時株主総会におきまして、平成 18 年 3 月期に生ずる予定の欠損金の一部填補に備えるため、また資本構成の是正を図り、今後の柔軟な資本政策の展開を可能とすることを目的に、「減資並びに資本準備金及び利益準備金の減少」についてご承認いただき(効力発生は平成 17 年 11 月 1 日)、「資本の再構築」を完了いたしました。

一方、今回の増資による資金約 485 億円及び株式会社リクルートの全株式を譲渡したことにより得た資金約 204 億円を原資とした借入金残高の圧縮、また、シンジケーション方式によるタームローン導入により、既存借入金を一本化の上、低金利での借り換えを実施、加えてコミットメントライン(融資枠 295 億円)の増額設定を行いました。これにより「負債の再構築」を完了し、更なる資金効率の改善を図るとともに、マンション・戸建事業用地等の取得にも機動的かつ安定的に対応可能な体制を構築いたしました。

これらにより、財務体質の強化はもとより、将来に向けた収益基盤を一層強固なものとし、更なる企業価値向上の実現に努めてまいります。

なお、今後の事業方針は以下のとおりであります。

#### (不動産販売事業)

これまで 8 万 8 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かりやすく開示、解説した「クオリティ・バイブル」をお客様へ配布することや建築工事中現場の見学会を実施することなど、お客様に性能・品質などをよりご理解いただくとともに、ホー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、防犯ガラスの採用や街全体を 365 日夜間巡回警備するサービスの導入など、セキュリティシステムの一層の充実を図るとともに、商品力の強化並びに商品企画力の拡充に努めてまいりました。

土地・建物販売事業におきましては、分譲、賃貸並びにグループにおける管理、工事業で培ったノウハウや商品企画力を活かしながら、投資用賃貸マンションの一棟販売(CRF 事業)、既存マンション・ビルのコンバージョン事業などについても積極的に展開してまいりました。

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)

不動産管理事業では、マンション管理においては、多様化するお客様ニーズに対応する新たなサービスの提供を推進してまいりました。一般家庭におけるインターネット環境の普及に対応したマンションの光化対応の推進や、平成17年6月からはマンションライフをより良くするための様々な情報を、マンション生活総合情報サイト「HOW TO e-LIFE」を通じて情報提供するサービスを開始いたしました。

また、ビル厚生施設管理においては、建物・施設自体の売却・閉鎖やコスト削減を目的とする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、効率的な業務を推進し、新規案件の管理受託も展開いたしました。

今後も、お客様のご要望や時代のニーズを的確に把握し、生活利便性を高める新たなサービスの提供にも積極的に取り組み、お客様に豊かで快適な環境をご提供できるよう、引き続き努めてまいります。

#### (不動産賃貸事業)

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しながら、マンションの転貸(サブリース)事業を中心とし、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。

#### (その他事業)

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するとともに、新築マンション分譲事業との連携強化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、引き続きマンション及び戸建住宅分譲事業を中心とした不動産販売事業、賃貸、仲介といった当社事業の深耕に努めるとともに、管理、工事などを含めたグループ事業全体での有機的な事業展開を図ることにより、株式会社コスモスライフ、株式会社コスモスマーケティング会社一丸となって、お客様満足の向上を追求するとともに、更なる収益力の強化に努め、グループ企業価値最大化に向けて努力してまいります。

### (6) 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

##### ( )会社の機関の内容

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 17 年 9 月 30 日現在で 9 名（内社外取締役 2 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、今後の企業価値向上を目指し、意思決定の迅速化及び業務執行機能の強化と合わせて、多様な人材を適材適所に登用できる機会の確保を図ることから、平成 17 年 7 月 1 日付にて執行役員制度〔執行役員 6 名（内取締役兼務 4 名）〕を導入いたしました。

#### ( )リスク管理体制の整備の状況

当社は、様々なリスクに迅速かつ的確に対応するために、リスク管理の強化を図ることが経営の重要課題と認識し、業務にかかる全てのリスクを適切に管理・統制することにより、適正な事業運営を行い、経営の安定的成長および経営資源の保全を図るなど、リスク管理体制の整備を進めております。

#### ( )内部監査及び監査役監査の状況

当社は、代表取締役社長直轄の監査室（2 名体制）を設置しており、内部監査計画を策定し、その計画に基づき、本社、各支社、各事業部における業務全般に関し、手続きの妥当性や法律・法令の遵守状況等について内部監査を実施しており、業務改善に向けた具体的な助言・勧告等を行っております。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 名のうち 3 名が社外監査役であります。監査役は、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。

#### ( )会計監査の状況

当社は、商法の特例法に基づく監査と証券取引法に基づく会計監査については、新日本監査法人を選任し、監査契約を締結しております、中間・期末の監査だけではなく、必要に応じて適宜適切に監査が実施されております。尚、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には特別な利害関係はございません。

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

当中間期におきまして、当社は、社外取締役であります江原 伸好氏が代表取締役パートナーを務めるユニゾン・キャピタル株式会社に対して「資本パートナーシップの再構築」の実施に係るアドバイザリー手数料を支払っております。

また、社外取締役であります山本 修氏は同社のパートナー、社外監査役である鈴木 愛作氏は、同社のディレクターを兼務しております。

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 6 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、8 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・各事業部に対して、業務監査を実施し、業務実施の有効性等につき、必要な助言等を行いました。

## ( 7 ) 親会社等に関する事項

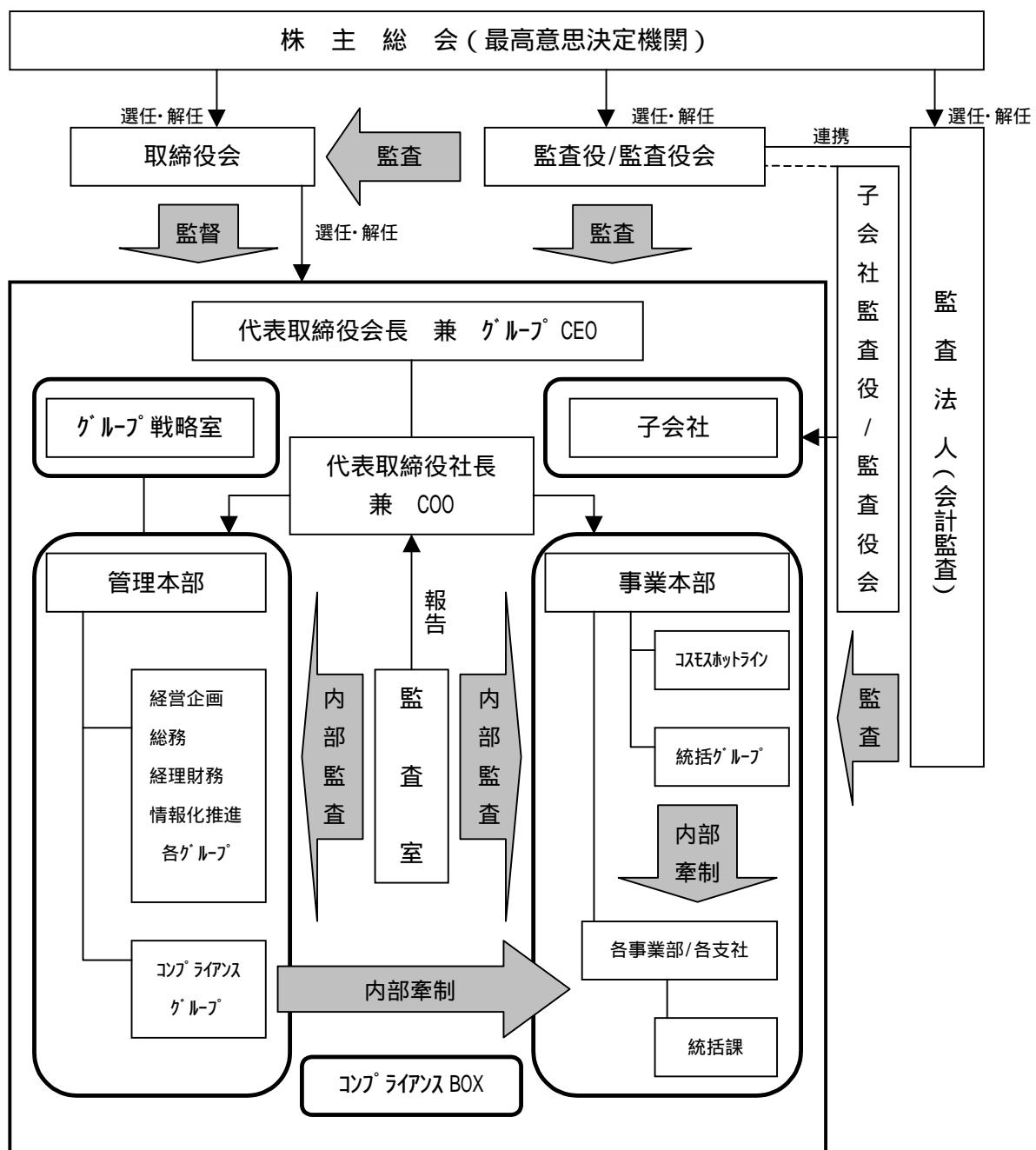
該当事項はありません。

従来、当社の親会社等( その他の関係会社 )は、株式会社リクルート( 所有議決権割合 30.97% ( 間接所有含む ) )でありましたが、当社は、平成 17 年 6 月 30 日付で、ユニゾン及び機関投資家からの出資を受け入れ、マネジメント・バイアウトの手法により、株式会社リクルートを含めたリクルートグループとの資本関係を解消し、リクルートグループから独立をいたしましたので、現在、「親会社等」は有していません。

## ( 8 ) 内部管理体制の整備・運用状況

会社の内部牽制組織、組織上の業務部門及び管理部門の配置状況、社内規定の整備状況その他内部管理体制の整備の状況

当社の内部牽制組織体制の模式図は、以下の通りであります。( 平成 17 年 9 月 30 日現在 )



当社は、平成 17 年 6 月のグループ CEO 新設に伴い、7 月には新たにグループ戦略室を設け、(株)コスモスライフ・(株)コスモスマア等グループ各社との連携を更に強化し、グループ企業価値最大化に向け活動を開始いたしました。また、内部統制システムとして代表取締役社長直轄の監査室を設置しており、業務活動の全般に関し、方針・計画・手続きの妥当性や業務実施の有効性、法律・法令の遵守状況等について内部監査を実施しており、業務の改善に向け具体的な助言・勧告等を行っております。特に平成 17 年 4 月に完全施行された「個人情報の保護に関する法律」の遵守を最重要課題と位置付け、より詳細に内部監査を実施いたしました。

また、当社は平成 16 年 7 月より、事業本部・管理本部の二本部体制とし、管理本部においては、コンプライアンスグループを中心として、管理本部内の各グループが、業務に関するリスクを管理し、適宜監査室の助言・勧告等を勘案し、内容の検討を行い、必要に応じて規程等の改訂・整備を進めるとともに、全従業員への徹底を図り、安定的な収益の確保と経営基盤の強化に努めています。

さらに、商品・サービスについては、お客様からの様々なご要望をフリーダイヤルやメールを通じてコスモスホットライン（お客様相談窓口）に集約し、頂いたご要望をもとに、解決に向け速やかに関係部署との連携を図り、商品の品質・サービスの向上とともに、お客様満足の向上を図るべく体制を整備し、運用に努めています。

#### 会社の内部管理体制の充実に向けた取組みの最近 1 年間における実施状況

当社は、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、各支社・各事業部へのコンプライアンス担当者並びにコンプライアンス BOX（コンプライアンス相談窓口）の設置を行い、コンプライアンスの強化・徹底を図っております。また、平成 17 年 4 月に完全施行された「個人情報の保護に関する法律」への対応として、情報管理に関する規程等の整備・個人情報保護方針（プライバシーポリシー）の制定を行うとともに、社員教育システムの運用・オフィス入退館システムの導入など、情報管理全般にわたる体制強化を図りました。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、内部管理体制及びガバナンスの充実に引き続き努めてまいります。

### 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、景気は引き続き緩やかな回復基調で推移いたしました。

不動産業界におきましては、分譲住宅市場は、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る中、大規模・超高層マンションを中心とした大量供給が継続いたしましたが、団塊ジュニア層などの底堅い需要を背景に、全般的に販売は好調に推移いたしました。

中古住宅流通市場は、新規マンション分譲価格の下落傾向に下げ止まりも見られることなどから、中古成約価格も下げ止まり傾向となってきております。一方で、賃貸住宅市場は、J-REIT をはじめとする不動産投資市場の拡大を背景に、都心エリアの新規賃貸マンションが大量供給され、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。

また不動産管理業界は、マンションライフにおける、お客様ニーズの多様化が進む中、防犯や IT 化、サービスの高度化に対するご要望など、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、引き続き厳しい事業環境で推移いたしました。

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、販売が好調に推移し、販売経費の効率的費消に努めるなど、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、当初計画を大幅に上回る業績となりました。その結果、当中間期の連結業績につきましては、営業収益は1,153億84百万円（対前年同期比34.5%増）、経常利益は83億37百万円（同101.2%増）を計上いたしました。一方、固定資産の減損会計適用による減損損失251億円を含め、「資産の再構築」の実施に伴い、総額881億円の特別損失を計上したことなどにより、中間純損失は782億37百万円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】

マンション販売におきましては、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、『コスモアクリュ東京EAST』（東京都）、『コスモガーデンズふじみ野』（埼玉県）、『コスモハイセレサ稻毛海岸』（千葉県）、『コスモシティ元住吉ガーデンフォート』（神奈川県）、『マリナタウン リベラガーデン・サウスウイング』（福岡県）など、当中間期中に1,655戸（対前年同期比573戸減）を引き渡したことにより、営業収益534億64百万円（同22.5%増）を計上いたしました。戸建住宅販売におきましては、『コスモアベニュー東京ガーデンイースト』（東京都）など、320区画（同136区画増）を引き渡したことにより、営業収益156億64百万円（同83.3%増）を計上いたしました。土地・建物販売におきましては、CRF事業における『湊3丁目プロジェクト』（東京都）、コンバージョン事業における『芝大門ビルプロジェクト』（東京都）など19物件（同15物件増）を引き渡したことにより、営業収益207億17百万円（同107.9%増）を計上いたしました。その結果、不動産販売事業における営業収益は898億46百万円（同44.5%増）、営業利益は90億40百万円（同79.6%増）を計上いたしました。

なお、通期における分譲マンション引渡予定4,130戸に対して、約95%（引渡済戸含む）は既に契約済であり、戸建住宅引渡予定548区画に対する契約も約70%（引渡済区画含む）まで進捗しております。（平成17年10月31日現在）

### 【不動産管理事業】

不動産管理事業におきましては、引き続き新規案件の管理受託に努め、マンションの管理戸数が前年同期末比7,402戸増加の118,867戸と堅調に推移したことに加え、効率的な業務推進に努めたことなどにより、営業収益92億27百万円（同3.7%増）、営業利益7億17百万円（同6.9%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し、また既存物件の稼働率改善に努めたことなどにより、営業収益53億85百万円（同1.4%増）、営業利益1百万円（同79百万円増）を計上いたしました。

### 【その他事業】

#### 不動産仲介事業

不動産仲介事業におきましては、共同事業における販売提携（代理）が減少した一方で、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に注力したことなどにより、営業収益6億91百万円（同1.6%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、戸建住宅分譲事業の拡大に伴う建築工事やオフィスビル改修工事の受注が増加し、またモデルルームの設営工事及び受託管理物件の修繕・リフォーム等も順調に推移したことなどにより、営業収益 73 億 56 百万円（同 17.4% 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、その他事業におきましては、営業収益 137 億 63 百万円（同 15.9% 増）、営業利益 7 億 30 百万円（同 125.0% 増）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17年4月1日 至 平成17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）	1,655	53,464	46.3	573	9,819	22.5
戸建住宅（区画）	320	15,664	13.6	136	7,117	83.3
土地・建物（物件数）	19	20,717	18.0	15	10,750	107.9
計		89,846	77.9		27,688	44.5
不動産管理事業						
不動産管理（戸）	118,867	9,227	8.0	7,402	331	3.7
（棟）	331			6		
不動産賃貸事業		5,385	4.7		75	1.4
その他事業						
不動産仲介		691	0.6		11	1.6
工事		7,356	6.4		1,088	17.4
その他		5,715	4.9		783	15.9
計		13,763	11.9		1,883	15.9
連結消去		2,839	2.5		394	16.2
合計		115,384	100.0		29,583	34.5

(注)1. 上記の金額には消費税等は含まれてありません。

2. 不動産販売高の数量はそれぞれ販売戸数・販売区画数・販売物件数を表し、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. 不動産販売高の戸建住宅には、建築条件付区画分譲 44 区画、1,346 百万円を含めております。
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. 当中間期末の不動産販売事業における中高層住宅の未契約完成在庫は 75 戸であります。

### 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17年4月1日 至 平成17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)	1,906	51,639	58.4	92	2,376	4.8
戸建住宅(区画)	269	13,429	15.2	94	5,522	69.8
土地・建物(物件数)	18	22,166	25.1	13	12,041	118.9
計		87,235	98.7		19,940	29.6
不動産仲介事業		1,106	1.3		357	47.7
合計		88,341	100.0		20,298	29.8

(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戸建住宅には、建築条件付区画分譲32区画、1,021百万円を含めております。

### 契約残高

当中間連結会計期間末の不動産販売事業・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末 (平成17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)	2,818	67,548	93.6	477	2,654	3.8
戸建住宅(区画)	39	1,829	2.6	11	551	43.2
土地・建物(物件数)	2	2,042	2.8	1	1,883	1,189.5
計		71,420	99.0		219	0.3
不動産仲介事業		756	1.0		119	18.9
合計		72,176	100.0		99	0.1

(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戸建住宅には、建築条件付区画分譲12区画、465百万円を含めております。

## 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、220 億 79 百万円となりました。〔前年同期末は 211 億 88 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、主に販売が好調に推移したことによるたな卸資産の回収 110 億 20 百万円などの資金増加があった一方で、仕入債務の減少 60 億 15 百万円などの資金減少があったことから 42 億 25 百万円の資金の増加となりました。

〔前年同期は 3 億 29 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 236 億 30 百万円があったことなどから 237 億 70 百万円の資金の増加となりました。

〔前年同期は 17 億 6 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、主に第三者割当増資による株式の発行による収入 484 億 10 百万円や長期借入金の調達による収入 539 億 35 百万円があった一方で、短期借入金の減少 445 億 77 百万円、長期借入金の返済により 884 億 63 百万円減少したことなどから 307 億 56 百万円の資金の減少となりました。〔前年同期は 26 億 55 百万円の減少〕

### (2) キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成 15 年 3 月期	平成 16 年 3 月期	平成 17 年 3 月期	平成 17 年 9 月期
株主資本比率	14.5%	16.7%	15.9%	11.7%
時価ベースの株主資本比率	3.7%	6.8%	6.6%	30.0%
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

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、中間期の記載は省略しており、また平成 16 年 3 月期、平成 17 年 3 月期は営業キャッシュ・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・フローが毎期大きく変動する可能性があります。

## 5. 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業展開に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項およびその他の重要と考えられる事項を記載しております。又、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断、あるいは当社グループの事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。

なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避に努め、また、発生した場合には、その影響を最小限にとどめるよう対応に努めていく方針ですが、当社株式に関する投資判断は、本項及び本書中の本項目以外の記載も併せて、慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。又、以下の記載は当社株式への投資に関連するリスクを全て網羅するものではありませんので、この点にご留意下さい。

本項における将来に関する事項は、平成17年11月18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) 不動産市況、金利動向及び税制等について

当社グループの主要事業である不動産販売事業は、景気動向、金利動向、地価動向、新規供給動向及び不動産に係る税制等の影響を受けやすいため、景気の悪化や大幅な金利上昇、新規大量供給による販売価格の下落など経済情勢に変化があった場合には、お客様の購入意欲を減退させる可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループの主要事業である不動産販売事業は、主に建設業者との間において工事請負契約を締結し、建物の建設工事を行っており、特定会社への依存関係はございませんが、建設業者の資材・部材の調達において、国内外の経済情勢等の影響により、価格高騰などの問題が発生した場合、当社の建築費上昇という結果をもたらす可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

### (2) 有利子負債への依存について

当社グループは、不動産販売事業における事業用地の取得資金および建築費の一部を、主に金融機関からの借入金により調達しており、有利子負債への依存度が高い水準にあることから、現行の金利水準が大幅に変動した場合には、当社グループの業績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社グループは、当中間期に今回の増資等による資金を原資とし、借入金残高を前期末比786億円（中間期末時点の借入金残高は1,017億円）圧縮するとともに、主要7金融機関との間で組成いたしましたシンジケーション方式によるタームローンの導入により、既存借入金を一本化の上、低金利での借り換えを実施いたしました。今後につきましても、引き続き有利子負債の圧縮に努めるとともに、今回増額設定いたしましたコミットメントライン（融資枠295億円）を活用した資金調達の機動性確保、キャッシュマネジメントの効率化を更に推進し、また、大型プロジェクトにおける不動産流動化・証券化スキームを活用した資金調達手段の多様化にも取組むことにより金融コストの削減を図ってまいります。

### (3) 瑕疵担保責任について

当社は、独自に「標準仕様書」「品質管理基準」を定めるとともに、設計段階から建設工事過程における重要なポイントを各現場で検査・確認し、一貫した品質管理を体系的に行っていくなど、高品質な住宅の提供に努めており、また、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ご要望、各種手直し、修繕などスピーディーな対応を行っております。しかしながら、建物竣工後、ある一定期間内にお

いて、設計・施工上の問題等に起因する瑕疵など、不具合が生じた場合は、間接損害を含め、不具合が原因で生じた損害に対する責任として、損害賠償等による費用発生、又は当社の商品・サービスに対する信用の失墜による売上高の減少などの可能性も考えられ、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (4) 協力会社への依存について

当社グループの提供する商品及びサービスにおいて、当社グループの従業員等が直接実施する場合を除いては、戸建建築やモデルルーム設営等の工事や管理事業における清掃、設備保守点検、植栽管理、緊急対応等の業務を所定の審査を経て登録した協力会社へ発注しております。当社グループといたしましては、協力会社が行う業務はそのまま当社評価にも通じるものであることから、日頃より良好なコミュニケーションを図るとともに、定期的に技術・ノウハウの共有に努めております。しかしながら、協力会社の予期せぬ業績不振や事故等により事業継続できなくなるなどの不測の事態が発生した場合は、代替措置に伴う追加の費用発生やサービス提供が遅延する可能性も考えられ、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (5) システム障害について

当社の連結子会社である(株)コスモスライフは、当中間連結会計年度末において 11 万戸を超えるマンションの管理委託を受けており、管理組合の会計業務全般、日常の保守点検や清掃業務等の協力会社への発注管理、各管理建物の基本情報から管理・工事履歴等をデータベース化することによりコンピューターシステムを結ぶネットワークを活用して業務を行っております。

したがいまして、データの毀損やソフトウェアのバグを含むシステムトラブル等により、システムが停止するといった障害が発生した場合には、当社グループに直接的・間接的損害が生じる可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (6) 個人情報の管理について

当社グループは、事業展開するにあたり、マンション及び戸建住宅をご購入頂いたお客様、もしくはご検討頂いたお客様、又はマンション管理業務における区分所有者等の個人情報を預かりさせていただいている、「個人情報の保護に関する法律」に定められる個人情報取扱事業者あります。当社グループといたしましては、情報管理に関する規程等の整備・個人情報保護方針（プライバシーポリシー）の制定を行うとともに、社員教育システムの運用・オフィス入退館システムの導入など、情報管理全般にわたる体制強化を図っております。また、当社の連結子会社である(株)コスモスライフにおきましては、個人情報の適切な取扱い、管理体制の構築に資することから、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」の認定を受けるなど、個人情報管理体制を強化するとともに、アクセス権を制限するなど個人情報が漏洩することが無いように、社内体制を整備しております。

しかしながら、不測の事態により、万が一、個人情報が外部へ漏洩するような事態となった場合は、当社グループの信用失墜による売上の減少、又は損害賠償による費用発生等の可能性も考えられ、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (7) 法的規制等について

当社グループが事業展開するにあたり、以下の法的規制等を受けております。

不動産業は、「国土利用計画法」、「宅地建物取引業法」、「建築基準法」、「都市計画法」、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」、「不動産特定共同事業法」などの法的規制等を受けております。当社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、事業展開し

ております。

不動産管理業は、「マンションの管理の適正化に関する法律」などの法的規制等を受けております。当社の連結子会社である(株)コスモスライフは、不動産管理業者として同法律に基づく免許を受け、事業展開しております。

建設業は、「建設業法」、「建築士法」、「建設リサイクル法」、「労働安全衛生法」などの法的規制等を受けております。当社の連結子会社である(株)コスモスマアは、建設業者として、「建設業法」に基づく免許を受け、事業展開しております。

今後、これらの規制の改廃や新たな法的規制等が設けられる場合には、当社グループの事業活動が制限を受ける可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (8) 海外事業について

当社の連結子会社である Cosmos Australia Pty.Ltd.及びその子会社 3 社は、オーストラリア・クイーンズランド州にある世界遺産に認定されているフレーザー島内において、ホテル・リゾート運営を中心に事業展開し、自然環境と調和した開発を行っております。ご利用客のうち、オーストラリア国内からの集客が 50%以上のシェアを占め、次に欧州各国など海外からのご利用が多くなっております。したがいまして、現地におけるホテル・リゾート事業は、特にオーストラリア国内の景気動向の影響を受けやすいため、現地の景気悪化など経済情勢が変化した場合は、集客数の減少に伴い売上高が減少するなどの可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (9) ゴルフ場開発事業について

当社は、平成 17 年 7 月 25 日開催の取締役会におきまして、連結子会社である芝山グリーンヒル株式会社で行うゴルフ場開発事業から将来撤退することを前提に事業損失見込額約 28 億円を特別損失として計上いたしました。今後、撤退までの事業計画については慎重に進めてまいりますが、将来において想定外の状況が発生した場合は、当社グループの業績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (10) 減損会計について

当社グループは、当中間期から減損会計を適用し、連結ベースで 251 億円、個別ベースで 191 億円の減損損失を特別損失として計上いたしました。今後、不動産賃貸市場の市況悪化等により保有不動産の投資利回りが変動した場合には、当社グループの業績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (11) 優先株式及び新株予約権の発行について

当社は、平成 17 年 6 月 30 日付で機関投資家 10 社を割当先とする総額 256 億円の優先株式を発行しており、当該優先株式には、普通株式への転換請求権が付与されております。また、同日付で、一部の優先株主を割当先とする新株予約権（総数 14,072 個、1 個につき 1,000 株）を発行しており、権利行使期間は平成 17 年 9 月 30 日から平成 27 年 6 月 29 日までとしております。

将来におきまして、当該優先株式の普通株式への転換及び新株予約権が行使された場合には、当社普通株式の既存持分の希薄化、また株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

当社といたしましては、当該優先株式については強制償還の権利を有していることから、更なる業績向上に努めるとともに、普通株主の皆様への安定的な利益還元を念頭に早期償還も視野に入れ、対応を検討してまいります。

## 6. 通期の見通し

今後のわが国経済は、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きておりますが、個人の所得環境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。

不動産業界におきましては、分譲住宅市場は、今後も堅調な需要が見込まれる一方で、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いることなど、販売競争の激化、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、更にグループ各社の連携を強化し、相乗効果をより発揮することに注力するとともに、それぞれが強みを伸長していくことにより、「リクルートコスモスグループの企業価値向上」に努めてまいります。

なお、通期の連結業績につきましては、営業収益 2,230 億円、営業利益 210 億円、経常利益 175 億円、当期純損失 710 億円を見込んでおります。また、平成 18 年 3 月期（第 37 期）の期末配当につきましては、既にお知らせしておりますとおり、大幅な当期純損失を見込んでいることから無配とさせていただきたく存じます。

今後につきましても、各事業領域における更なる収益力の向上に努め、早期に株主の皆様への利益分配を実現できるよう努力してまいります。

平成 18 年 3 月期の通期連結業績予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
前回	2,180 億円	170 億円	135 億円	750 億円
今回	2,230 億円	210 億円	175 億円	710 億円
増減	+ 50 億円	+ 40 億円	+ 40 億円	+ 40 億円

平成 18 年 3 月期の通期個別業績予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
前回	1,750 億円	140 億円	110 億円	760 億円
今回	1,800 億円	180 億円	150 億円	720 億円
増減	+ 50 億円	+ 40 億円	+ 40 億円	+ 40 億円

本日、別途「平成 18 年 3 月期通期（連結・個別）業績予想の修正に関するお知らせ」を情報開示しております。

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。

## 7. 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				
科 目	前連結会計年度 平成17年3月31日現在	当中間連結会計期間末 平成17年9月30日現在	増 減 ( )	前中間連結会計期間末 平成16年9月30日現在
期 別				
<b>流 動 資 產</b>	<b>224,602</b>	<b>162,679</b>	<b>61,922</b>	<b>178,654</b>
現 金 及 び 預 金	25,777	22,124	3,653	22,898
受 取 手 形 及 び 売 掛 金	6,727	6,421	305	3,519
有 価 証 券	6		6	
た な 卸 資 產	169,678	114,009	55,669	129,167
販 売 用 不 動 產 前 渡 金	10,047	12,721	2,674	12,717
繰 延 税 金 資 產	2,953	2,922	30	2,755
そ の 他	9,556	4,579	4,976	7,634
貸 倒 引 当 金	145	100	44	38
<b>固 定 資 產</b>	<b>104,651</b>	<b>44,517</b>	<b>60,134</b>	<b>111,149</b>
<b>有 形 固 定 資 產</b>	<b>42,072</b>	<b>16,851</b>	<b>25,220</b>	<b>49,288</b>
建 物 及 び 構 築 物	7,270	3,316	3,953	8,667
土 地	28,034	12,886	15,148	33,710
そ の 他	6,766	648	6,117	6,910
<b>無 形 固 定 資 產</b>	<b>588</b>	<b>914</b>	<b>326</b>	<b>904</b>
<b>投 資 そ の 他 の 資 產</b>	<b>61,991</b>	<b>26,750</b>	<b>35,240</b>	<b>60,956</b>
投 資 有 価 証 券	43,768	9,391	34,377	42,782
繰 延 税 金 資 產	2,706	1,932	773	3,155
更 生 債 権 そ の 他	21,323	21,317	6	21,305
こ れ に 準 ず る 債 権				
そ の 他	15,998	15,902	96	15,480
貸 倒 引 当 金	21,806	21,792	13	21,766
<b>資 產 合 計</b>	<b>329,253</b>	<b>207,196</b>	<b>122,057</b>	<b>289,804</b>

(単位:百万円)

## 負 債 の 部

期 別 科 目	前連結会計年度 平成17年3月31日現在	当中間連結会計期間末 平成17年9月30日現在	増 減 ( )	前中間連結会計期間末 平成16年9月30日現在
<b>流 動 負 債</b>	<b>195,857</b>	<b>105,878</b>	<b>89,979</b>	<b>165,995</b>
支 払 手 形 及 び 買 掛 金	42,046	36,034	6,011	26,677
短 期 借 入 金	108,372	36,158	72,214	105,229
未 払 法 人 税 等	791	946	155	513
賞 与 引 当 金	1,598	1,644	45	1,387
不動産特定共同事業預り金	12,100	10,500	1,600	8,300
そ の 他	30,948	20,594	10,353	23,886
<b>固 定 負 債</b>	<b>79,551</b>	<b>75,492</b>	<b>4,059</b>	<b>70,038</b>
長 期 借 入 金	72,037	65,581	6,455	60,782
退 職 給 付 引 当 金	1,403	1,471	68	1,306
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	369	322	46	345
事 業 損 失 引 当 金	273	3,000	2,726	356
そ の 他	5,468	5,115	352	7,247
<b>負 債 合 計</b>	<b>275,408</b>	<b>181,370</b>	<b>94,038</b>	<b>236,033</b>
<b>少 数 株 主 持 分</b>	<b>1,585</b>	<b>1,494</b>	<b>90</b>	<b>1,440</b>

## 資 本 の 部

<b>資 本 金</b>	<b>35,238</b>	<b>59,539</b>	<b>24,301</b>	<b>35,238</b>
<b>資 本 剰 余 金</b>	<b>3,336</b>	<b>27,638</b>	<b>24,301</b>	<b>3,336</b>
<b>利 益 剰 余 金</b>	<b>11,927</b>	<b>66,313</b>	<b>78,241</b>	<b>13,254</b>
<b>その他の有価証券評価差額金</b>	<b>2,188</b>	<b>3,457</b>	<b>1,269</b>	<b>1,620</b>
<b>為 替 換 算 調 整 勘 定</b>	<b>413</b>	<b>31</b>	<b>445</b>	<b>1,107</b>
<b>自 己 株 式</b>	<b>18</b>	<b>22</b>	<b>3</b>	<b>13</b>
<b>資 本 合 計</b>	<b>52,259</b>	<b>24,331</b>	<b>27,927</b>	<b>52,329</b>
<b>負債、少數株主持分及び資本合計</b>	<b>329,253</b>	<b>207,196</b>	<b>122,057</b>	<b>289,804</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16年4月1日 至 平成16年9月30日		当中間連結会計期間 自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日		増 減 ( )		前連結会計年度 自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日	
		金 額	比 率	金 額	比 率	金 額	增減率	金 額	比 率
經 営 損 益 の 部	営 業 収 益	85,800	100.0	115,384	100.0	29,583	34.5	190,803	100.0
	営 業 費 用	79,806		104,805		24,998		177,352	
	営 業 原 価	68,436	79.8	91,294	79.1	22,857	33.4	154,304	80.9
常 常	販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	11,369	13.2	13,510	11.7	2,141	18.8	23,048	12.1
	営 業 利 益	5,994	7.0	10,579	9.2	4,584	76.5	13,451	7.0
損 益 の 部	営 業 外 収 益	258	0.3	283	0.2	24	9.7	406	0.2
	受 取 利 息	10		7		3		18	
	受 取 配 当 金	105		114		8		116	
営 業 外 損 益 の 部	施 設 賃 貸 料	85		85		0		171	
	連 結 調 整 勘 定 償 却 額	-		23		23		-	
	そ の 他	56		52		4		99	
部	営 業 外 費 用	2,109	2.5	2,525	2.2	415	19.7	4,431	2.3
	支 払 利 息	1,928		1,611		317		3,986	
	新 株 発 行 費	-		192		192		-	
	シ ン ジ ケ ト ロ ー ン 手 数 料	-		435		435		-	
	そ の 他	181		286		105		444	
	経 常 利 益	4,143	4.8	8,337	7.2	4,194	101.2	9,426	4.9
特 別 損 益 の 部	特 別 利 益	200	0.2	2,629	2.3	2,428		42	0.0
	投 資 有 価 証 券 売 却 益	-		2,578		2,578		-	
	貸 倒 引 当 金 戻 入 益	200		49		151		42	
特 別 損 益 の 部	そ の 他	-		1		1		-	
	特 別 損 失	31	0.0	88,131	76.4	88,099		5,734	3.0
	固 定 資 産 除 却 損	6		21		14		8	
	固 定 資 産 売 却 損	-		-		-		5,649	
	減 損 損 失	-		25,129		25,129		-	
	販 売 用 不 動 産 評 価 損	-		44,655		44,655		-	
	投 資 有 価 証 券 売 却 損	-		15,512		15,512		-	
	事 業 損 失 引 当 金 繰 入 額	-		2,790		2,790		-	
	そ の 他	25		23		1		76	
税 金 等 調 整 前 中 間 (当 期 ) 純 利 益 ( は 純 損 失 )		4,312	5.0	77,165	66.9	81,477	-	3,735	1.9
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税		415	0.5	832	0.7	416	100.3	1,032	0.5
法 人 税 等 調 整 額		97	0.1	39	0.0	57	59.4	56	0.0
少 数 株 主 利 益		128	0.1	199	0.2	71	55.2	240	0.1
中 間 (当 期 ) 純 利 益 ( は 純 損 失 )		3,670	4.3	78,237	67.8	81,907	-	2,518	1.3

(3) 中間連結剰余金計算書

	前中間連結会計期間 自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日		当中間連結会計期間 自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日		前連結会計年度の 連結剰余金計算書 自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日	
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
資本剰余金増加高		-		24,301	24,301	-
増資による新株の発行	-	-			-	-
資本剰余金中間期末 (期末)残高		3,336		27,638		3,336
(利益剰余金の部)						
利益剰余金期首残高		10,075		11,927		10,075
中間(当期)純利益	3,670	3,670	-	-	2,518	2,518
利益剰余金減少高						
中間純損失	-		78,237		-	-
配当金	431		-		431	
役員賞与	9		3		9	
新規連結による剰余金 減少高	49	491	-	78,241	225	666
利益剰余金中間期末 (期末)残高		13,254		66,313		11,927

#### (4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

区分	前中間連結会計期間 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日	当中間連結会計期間 自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日	前連結会計年度の要約連結 キャッシュ・フロー計算書 自 平成16年4月1日 至 平成17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	4,312	77,165	3,735
又は中間純損失( )			
減価償却費	405	311	929
減損損失	-	25,129	-
貸倒引当金の減少額	626	58	480
賞与引当金の増(減)額	167	43	39
退職給付引当金の増加額	148	68	244
役員退職慰労引当金の増(減)額	21	46	2
事業損失引当金の増(減)額	104	2,726	188
販売用不動産評価損	-	44,655	-
有形固定資産売却損	-	-	5,649
投資有価証券売却益	-	2,578	-
投資有価証券売却損	-	15,512	-
受取利息及び受取配当金	116	121	135
支払利息	1,928	1,611	3,986
売上債権の増(減)額	2,706	335	454
たな卸資産の増(減)額	10,815	11,020	22,543
前渡金の増加額	3,509	2,674	840
短期差入保証金の増(減)額	1,545	15	749
仕入債務の減少額	16,350	6,015	983
前受金の増(減)額	817	600	374
預り金の減少額	4,399	9,760	435
不動産特定共同事業預り金の増(減)額	6,200	1,600	10,000
その他	1,694	5,178	620
<b>小計</b>	<b>2,185</b>	<b>5,956</b>	<b>970</b>
利息及び配当金の受取額	97	104	103
利息の支払額	1,924	1,118	4,073
法人税等の支払額	688	716	1,121
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>329</b>	<b>4,225</b>	<b>6,062</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	-	2,925
定期預金の払戻による収入	1,200	900	3,090
有形固定資産の取得による支出	144	101	254
有形固定資産の売却による収入	94	3	1,777
投資有価証券の取得による支出	852	0	852
投資有価証券の売却による収入	59	23,630	62
少数株主持分の取得による支出	-	264	-
貸付けによる支出	216	37	242
貸付金の回収による収入	17	43	72
その他	66	402	159
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,706</b>	<b>23,770</b>	<b>569</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	5,297	44,577	1,468
長期借入れによる収入	20,258	53,935	59,626
長期借入金の返済による支出	27,720	88,463	53,925
株式の発行による収入	-	48,410	-
配当金の支払額	431	1	433
その他	58	60	92
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,655</b>	<b>30,756</b>	<b>3,706</b>
<b>. 現金及び現金同等物に係る換算差額</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
<b>. 現金及び現金同等物の減少額</b>	<b>4,702</b>	<b>2,753</b>	<b>1,781</b>
<b>. 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>24,977</b>	<b>24,832</b>	<b>24,977</b>
<b>. 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額</b>	<b>914</b>	<b>-</b>	<b>1,637</b>
<b>. 現金及び現金同等物中間期末(期末)残高</b>	<b>21,188</b>	<b>22,079</b>	<b>24,832</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 12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オ

Cosmos Australia Pty.Ltd.

(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（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、(有)CAM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、(有)CAM5の中間決算日は7月31日、RC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

デリバティブ

時価法

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) 繰延資産の処理方法

新株発行費は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

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。

#### (追加情報)

当社及び国内連結子会社2社は、確定給付企業年金法の施行に伴い、厚生年金基金の代行部分につきまして、厚生労働大臣から平成16年9月1日に過去分返上の認可を受け、平成17年9月29日に国に返還額（最低責任準備金）の納付を行いました。なお、当社及び連結子会社2社は「退職給付会計に関する実務方針（中間報告）」（日本公認会計士協会会計制度委員会報告第13号）第47-2項に定める経過措置を適用し、平成15年1月17日の将来分支給義務免除の許可の日において代行部分に係る退職給付債務と返還相当額の年金資産を消滅したものとみなして処理しております。

#### 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。

### (5) 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あります。

### (6) 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あります。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あります。

### (7) 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

なお、金利スワップの特例処理の要件を満たすものについては、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

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象の相場変動またはキャッシュ・フロー変動とヘッジ手段の相場変動またはキャッシュ・フロー変動との累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判定しております。ただし特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、その判定をもって有効性評価の判定に代えてあります。

### (8) 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ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなってあります。

(6) 中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

固定資産の減損に係る会計基準

当中間連結会計期間より、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」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）を適用しております。これにより税金等調整前中間純損失は25,129百万円増加しております。

なお、減損損失累計額については、改正後の中間連結財務諸表規則に基づき各資産から直接控除しております。

**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16年9月30日現在)	当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在)	前連結会計年度末 (平成17年3月31日現在)																																		
1. 有形固定資産の減価償却累計額  6,657百万円	1. 有形固定資産の減価償却累計額  4,875百万円	1. 有形固定資産の減価償却累計額  6,180百万円																																		
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 販売用不動産前渡金 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 1,718百万円 たな卸資産 76,743百万円 販売用不動産前渡金 9,423百万円 建物及び構築物 770百万円 土地 3,814百万円 投資有価証券 14百万円  計 92,484百万円	2. 担保に供されている資産  現金及び預金 298百万円 たな卸資産 131,549百万円 販売用不動産前渡金 8,289百万円 建物及び構築物 6,659百万円 土地 27,400百万円 有形固定資産その他 6,056百万円 投資有価証券 21,015百万円  計 201,269百万円																																		
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 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 29,258百万円 長期借入金 42,395百万円  計 71,653百万円	3. 上記2に対する担保付債務  短期借入金 83,955百万円 長期借入金 65,363百万円  計 149,318百万円																																		
4. _____	4. _____	4. _____																																		
5. 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。	5. 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。	5. 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。																																		
6. 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. 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. 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。																																		
7. 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。	7. 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。	7. 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>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㈱</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㈱	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>19,894</td> </tr> <tr> <td>東急建設㈱</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>KBRV Pty.Ltd.</td> <td>1,067 (12百万豪ドル)</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>20,980</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	19,894	東急建設㈱	18	KBRV Pty.Ltd.	1,067 (12百万豪ドル)	計	20,980	<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>25,776</td> </tr> <tr> <td>株シーエーピー</td> <td>1,200</td> </tr> <tr> <td>東急建設㈱</td> <td>77</td> </tr> <tr> <td>KBRV Pty.Ltd.</td> <td>1,091 (13百万豪ドル)</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>28,145</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	25,776	株シーエーピー	1,200	東急建設㈱	77	KBRV Pty.Ltd.	1,091 (13百万豪ドル)	計	28,145
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㈱	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	19,894																																			
東急建設㈱	18																																			
KBRV Pty.Ltd.	1,067 (12百万豪ドル)																																			
計	20,980																																			
被保証者	保証額 (百万円)																																			
顧客住宅ローン連帯保証債務	25,776																																			
株シーエーピー	1,200																																			
東急建設㈱	77																																			
KBRV Pty.Ltd.	1,091 (13百万豪ドル)																																			
計	28,145																																			
8. 自己株式  当連結会社が保有する自己株式の数は普通株式48,630株であります。	8. 自己株式  当連結会社が保有する自己株式の数は普通株式54,291,612株であります。 なお、上記自己株式のうち54,220,000株は無償にて取得したものであります。	8. 自己株式  当連結会社が保有する自己株式の数は普通株式62,614株であります。																																		

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)						
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 3,039百万円	販売促進費 3,860百万円	販売促進費 5,780百万円						
人件費 3,463百万円	人件費 3,743百万円	人件費 7,572百万円						
賞与引当金繰入額 518百万円	賞与引当金繰入額 728百万円	賞与引当金繰入額 685百万円						
退職給付費用 155百万円	退職給付費用 143百万円	退職給付費用 309百万円						
役員退職慰労引当金繰入額 25百万円	役員退職慰労引当金繰入額 20百万円	役員退職慰労引当金繰入額 49百万円						
	支払手数料 1,509百万円							
2. _____	2. _____	2. 固定資産売却損の内訳						
		建物及び構築物 686百万円						
		土地 4,460百万円						
		その他 502百万円						
		計 5,649百万円						
3. _____	3. 減損損失 当中間連結会計期間において、当社及び連結子会社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。	3. _____						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸資産その他</td> <td>建物、土地、その他</td> <td>千葉県市川市他</td> </tr> </tbody> </table>	主な用途	種類	場所	賃貸資産その他	建物、土地、その他	千葉県市川市他	
主な用途	種類	場所						
賃貸資産その他	建物、土地、その他	千葉県市川市他						
	<p>当社及び連結子会社は、原則として個別の物件ごとにグルーピングし固定資産の減損を検討しました。その結果、近年の継続的な地価下落に伴い帳簿価格に対し時価が著しく下落している資産及び、賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産について帳簿価格を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(25,129百万円)として特別損失に計上しました。</p> <p>その内訳は、建物及び構築物3,863百万円、土地15,148百万円、その他6,116百万円であります。なお、当社及び連結子会社の回収可能価額は正味売却価額または使用価値により測定しており、正味売却価額は、主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しており、使用価値は将来キャッシュ・フローを8%で割り引いて計算しております。</p>							

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成16年4月 1日 至 平成16年9月30日 )	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月 1日 至 平成17年9月30日 )	前連結会計年度 (自 平成16年4月 1日 至 平成17年3月31日 )
4 . _____	<p>4 . 販売用不動産評価損</p> <p>当中間連結会計期間において資産の再構築プランに基づき、販売用不動産、仕掛け販売用不動産及び販売用不動産前渡金につき、開発計画及び売却時期の大幅な変更を行い評価を改めて見直した結果、損失が見込まれる額を計上したものであります。</p>	4 . _____

(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16年4月 1日 至 平成16年9月30日 )	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月 1日 至 平成17年9月30日 )	前連結会計年度 (自 平成16年4月 1日 至 平成17年3月31日 )																																								
<p>1 . 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</p> <table> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td>22,898百万円</td> <td>現金及び預金勘定</td> <td>22,124百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td>1,665百万円</td> <td>担保に提供した通知預金</td> <td>45百万円</td> </tr> <tr> <td>担保に提供した通知預金</td> <td>45百万円</td> <td>現金及び現金同等物計</td> <td>22,079百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物計</td> <td>21,188百万円</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	22,898百万円	現金及び預金勘定	22,124百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1,665百万円	担保に提供した通知預金	45百万円	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	22,079百万円	現金及び現金同等物計	21,188百万円			<p>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</p> <table> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td>22,124百万円</td> <td>現金及び預金勘定</td> <td>25,777百万円</td> </tr> <tr> <td>担保に提供した通知預金</td> <td>45百万円</td> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td>900百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物計</td> <td>22,079百万円</td> <td>担保に提供した通知預金</td> <td>45百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物計</td> <td>21,188百万円</td> <td>現金及び現金同等物計</td> <td>24,832百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	22,124百万円	現金及び預金勘定	25,777百万円	担保に提供した通知預金	45百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	900百万円	現金及び現金同等物計	22,079百万円	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	21,188百万円	現金及び現金同等物計	24,832百万円	<p>1 . 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目的金額との関係</p> <table> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td>25,777百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td>900百万円</td> </tr> <tr> <td>担保に提供した通知預金</td> <td>45百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物計</td> <td>24,832百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	25,777百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	900百万円	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	24,832百万円
現金及び預金勘定	22,898百万円	現金及び預金勘定	22,124百万円																																							
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1,665百万円	担保に提供した通知預金	45百万円																																							
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	22,079百万円																																							
現金及び現金同等物計	21,188百万円																																									
現金及び預金勘定	22,124百万円	現金及び預金勘定	25,777百万円																																							
担保に提供した通知預金	45百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	900百万円																																							
現金及び現金同等物計	22,079百万円	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	21,188百万円	現金及び現金同等物計	24,832百万円																																							
現金及び預金勘定	25,777百万円																																									
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	900百万円																																									
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	24,832百万円																																									

(重要な後発事象)

前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
	<p>平成17年7月25日開催の取締役会及び平成17年9月29日開催の臨時株主総会において、資本の減少並びに資本準備金及び利益準備金の減少について、下記のとおり決議されました。</p> <p>1. 資本の減少について</p> <p>(1) 資本減少の目的 平成18年3月期に生ずる予定の欠損金の一部補填に備えるため、また資本構成の是正を図り、今後の柔軟な資本政策の展開を可能とするため。</p> <p>(2) 減少すべき資本の額 当社の資本の額59,503,709,488円を48,503,709,488円減少して、11,000,000,000円といたします。</p> <p>(3) 資本減少の方法 発行済株式総数の変更を行わず、資本の額のみを減少します。</p> <p>(4) 資本減少の効力発生日は平成17年11月1日となっております。</p> <p>2. 資本準備金及び利益準備金の減少について</p> <p>(1) 資本準備金及び利益準備金減少の目的 平成18年3月期に生ずる予定の欠損金の一部補填に備えるため、また資本構成の是正を図り、今後の柔軟な資本政策の展開を可能とするため。</p> <p>(2) 資本準備金27,602,046,642円のうち、24,852,046,642円を減少し、2,750,000,000円といたします。</p> <p>(3) 利益準備金177,000,000円の全額を減少します。</p> <p>(4) 資本準備金及び利益準備金減少の効力発生日は平成17年11月1日となっております。</p>	

(セグメント情報)

(1)事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間(自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)

	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

当中間連結会計期間(自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)

	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	89,846	8,730	5,385	11,421	115,384	-	115,384
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	-	497	-	2,342	2,839	(2,839)	-
計	89,846	9,227	5,385	13,763	118,223	(2,839)	115,384
営業費用	80,805	8,510	5,384	13,033	107,733	(2,928)	104,805
営業利益	9,040	717	1	730	10,490	88	10,579

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)

	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	140,455	16,871	10,678	22,798	190,803	-	190,803
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	-	1,035	26	4,650	5,712	(5,712)	-
計	140,455	17,906	10,704	27,448	196,515	(5,712)	190,803
営業費用	129,706	16,553	10,841	25,921	183,022	(5,670)	177,352
営業利益	10,749	1,353	(136)	1,527	13,493	(41)	13,451

- (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16年4月1日 至平成16年9月30日)、当中間連結会計期間(自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)及び前連結会計年度(自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)  
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16年4月1日 至平成16年9月30日)、当中間連結会計期間(自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)及び前連結会計年度(自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)  
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

(単位：百万円)

区分	前連結会計期間末 (平成17年3月31日現在)			当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在)		
	取得原価	連結貸借対照表計上額	差額	取得原価	中間連結貸借対照表計上額	差額
(1)株式	2,007	5,846	3,838	2,007	8,032	6,024
(2)債券						
国債・地方債等	21	21	0	14	14	0
合計	2,029	5,868	3,838	2,022	8,047	6,024

区分	前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)		
	取得原価	中間連結貸借対照表計上額	差額
(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要な有価証券の内容

(単位：百万円)

区分	前連結会計期間末 (平成17年3月31日現在)	当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在)	前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)
	連結貸借対照表計上額	中間連結貸借対照表計上額	中間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)	33,746	382	33,745
優先出資証券	4,117	917	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。