

平成19年3月期

中間決算短信（連結）

平成18年11月17日

上場会社名 株式会社コスモスイニシア

上場取引所

JASDAQ

コード番号 8844

本社所在都道府県

東京都

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

代 表 者 役職名 代表取締役社長

氏名 町田 公志

問合せ先責任者 役職名 執行役員グループ戦略室長

氏名 高野 慎一

TEL (03) 3580-2680

中間決算取締役会開催日 平成18年11月17日

米国会計基準採用の有無 無

1. 平成18年9月中間期の連結業績（平成18年4月1日～平成18年9月30日）

(1) 連結経営成績 (百万円未満切り捨て)

|          | 売上高            | 営業利益          | 経常利益          |
|----------|----------------|---------------|---------------|
|          | 百万円 %          | 百万円 %         | 百万円 %         |
| 18年9月中間期 | 99,612 (△13.7) | 8,366 (△20.9) | 7,422 (△11.0) |
| 17年9月中間期 | 115,384 (34.5) | 10,579 (76.5) | 8,337 (101.2) |
| 18年3月期   | 227,957        | 23,165        | 19,688        |

|          | 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                   |
| 18年9月中間期 | 5,917 (一)   | 43.81          | 32.84                 |
| 17年9月中間期 | △78,237 (一) | △886.34        | —                     |
| 18年3月期   | △68,099     | △696.91        | —                     |

(注) ①持分法投資損益 18年9月中間期 — 百万円 17年9月中間期 — 百万円 18年3月期 — 百万円

②期中平均株式数（連結）次頁をご参照下さい。

③会計処理の方法の変更 無

④売上高、営業利益、経常利益、中間（当期）純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2) 連結財政状態 (百万円未満切り捨て)

|          | 総資産     | 純資産    | 自己資本比率 | 1株当たり純資産 |
|----------|---------|--------|--------|----------|
|          | 百万円     | 百万円    | %      | 円 銭      |
| 18年9月中間期 | 248,931 | 36,193 | 14.5   | 143.10   |
| 17年9月中間期 | 207,196 | 24,331 | 11.7   | △16.01   |
| 18年3月期   | 243,981 | 37,399 | 15.3   | 91.90    |

(注) 期末発行済株式数（連結）次頁をご参照下さい。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況 (百万円未満切り捨て)

|          | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|          | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 18年9月中間期 | △420                 | △1,276               | 3,673                | 32,528            |
| 17年9月中間期 | 4,225                | 23,770               | △30,756              | 22,079            |
| 18年3月期   | 1,044                | 27,190               | △22,521              | 30,553            |

(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） — 社 （除外） 1社 持分法（新規） — 社 （除外） — 社

2. 平成19年3月期の連結業績予想（平成18年4月1日～平成19年3月31日）

|     | 売上高     | 経常利益   | 当期純利益  |
|-----|---------|--------|--------|
|     | 百万円     | 百万円    | 百万円    |
| 通 期 | 213,000 | 14,500 | 13,000 |

(参考) 1株当たり予想当期純利益（通期） 98円05銭

※ 本資料記載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）

|           | 18年9月中間期    | 17年9月中間期   | 18年3月期     |
|-----------|-------------|------------|------------|
| 普通株式      | 117,480,531 | 88,731,854 | 99,461,031 |
| 優先株式      | 22,100,000  | 25,600,000 | 25,600,000 |
| 第1回A種優先株式 | 11,500,000  | 11,500,000 | 11,500,000 |
| 第1回B種優先株式 | 8,600,000   | 10,100,000 | 10,100,000 |
| 第1回C種優先株式 | 2,000,000   | 4,000,000  | 4,000,000  |

「期末発行済株式数（連結）」（自己株式控除後）

（単位：株）

|           | 18年9月中間期    | 17年9月中間期    | 18年3月期      |
|-----------|-------------|-------------|-------------|
| 普通株式      | 118,601,966 | 104,782,016 | 115,160,319 |
| 優先株式      | 18,600,000  | 25,600,000  | 25,600,000  |
| 第1回A種優先株式 | 11,500,000  | 11,500,000  | 11,500,000  |
| 第1回B種優先株式 | 7,100,000   | 10,100,000  | 10,100,000  |
| 第1回C種優先株式 | —           | 4,000,000   | 4,000,000   |

「18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

$$\frac{\text{中間（当期）純利益－普通株主に帰属しない金額}}{\text{普通株式の期中平均株式数－普通株式の期中平均自己株式数}}$$

○潜在株式調整後1株当たり中間（当期）純利益

$$\frac{\text{普通株式に係る中間（当期）純利益＋中間（当期）純利益調整額}}{\text{普通株式の期中平均株式数（連結）＋普通株式増加数}}$$

○自己資本比率

$$\frac{\text{中間期末純資産の部合計－中間期末少数株主持分}}{\text{中間期末資産の部合計}} \times 100$$

（注）17年9月中間期及び18年3月期の数値につきましては、従来の「株主資本比率」を「自己資本比率」の欄に記載しております。

○1株当たり純資産

$$\frac{\text{中間期（当期）末純資産の部合計額－中間期（当期）末少数株主持分－中間期（当期）末優先株式発行総額－普通株主に帰属しない金額}}{\text{普通株式の中間期（当期）末発行済株式数－普通株式の中間期（当期）末発行済自己株式数}}$$

（注）17年9月中間期及び18年3月期の数値につきましては、従来の「1株当たり株主資本」を「1株当たり純資産」の欄に記載しております。

「19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）

$$\frac{\text{予想当期純利益－普通株式に帰属しない予想金額}}{\text{普通株式の中間期末発行済株式数－普通株式の中間期末発行済自己株式数}}$$

「当中間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）    |
|----------|-----------|---------|-------------|
| 新株予約権の行使 | 1,798,000 | 140     | 125,860,000 |
| 株式交換     | 1,932,000 | 859     | —           |

## 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)コスモスイニシア（当社）および子会社 12 社並びに関連会社 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、「コスモシリーズ」等の新築マンションおよび「コスモアベニューシリーズ」等の戸建住宅分譲、「コスモグラシアシリーズ」の投資用賃貸マンションの一棟販売（CRF 事業）、既存不動産のバリューアップ、用途変更による不動産の付加価値創造を目的としたリノベーション・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)コスモアセットマネジメント・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及び(有)CAM5 は、マンションプロジェクト等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、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、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

#### ① 不動産仲介事業

当社は、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。

#### ② 工事事業

(株)コスモスモアは、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。

#### ③ 海外事業

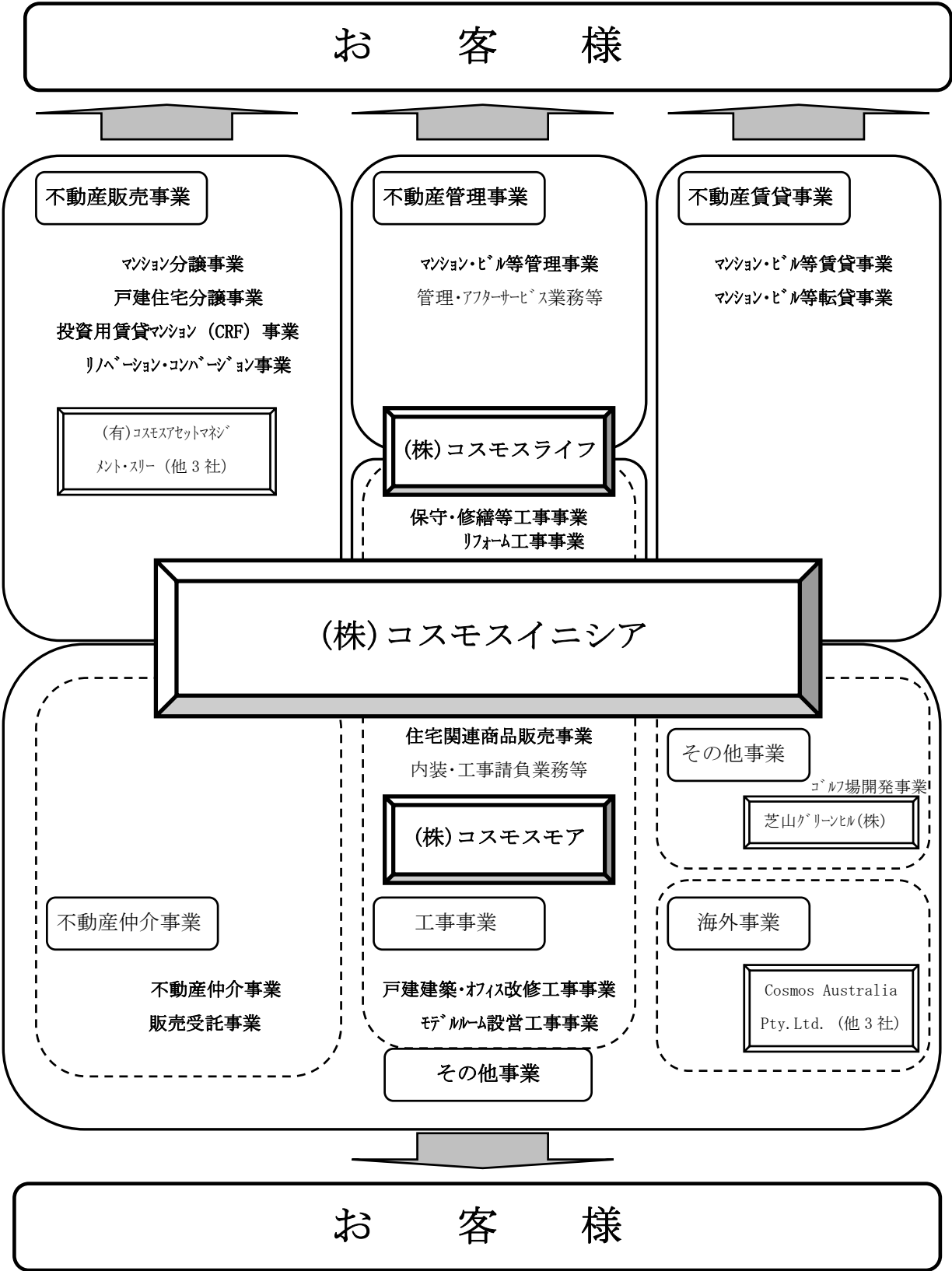
Cosmos Australia Pty.Ltd. 及びその子会社 3 社は、オーストラリア・クイーンズランド州フレージャー島（世界遺産に登録されている世界最大の砂の島）においてホテル・リゾート運営を行っている他、オーストラリア国内における不動産に附帯する事業を行っております。

#### ④ 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、保険代理事業を行っております。
- ・ (株)コスモスモアは、当社が新築マンションを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)は、ゴルフ場開発事業を行っております。

なお、当社は平成 18 年 4 月 17 日付で、同社が行うゴルフ場開発事業の譲渡に関する基本合意書を締結しております。

以上の主な関係会社の事業内容を(株)コスモスイニシア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」に分かれております。

## 2. 経営方針

### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、昨年 12 月にグループブランドステートメントを策定いたしました。グループ企業がより一層連携を図ることにより、Empathy 能力を持ったプロ集団として、お客様の求める、もしくはこれから求めるようになる「安心」や「喜び」を常に先回りして理解し、具体的なソリューションを提供することで、社会に対して常に「新基準を提示する企業グループ」として認められる存在になりたいと考えております。

そして、当社ならびに㈱コスモスライフ、㈱コスモスモア等グループ会社が一丸となって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じて「人々が夢を実現できる社会をつくる」ことを目指してまいります。

### (2) 会社の利益配分に関する基本方針

今後の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、また収益状況に応じた優先株式の強制償還の実施などを勘案するとともに、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) 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あります。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ります。

### (4) 中期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標、会社の対処すべき課題

当社グループは、平成 21 年度を最終年度とする「中期経営計画」を平成 18 年 2 月に策定いたしました。この中期経営計画の期間においては、「高水準かつ安定した売上高規模」、「高水準かつ安定した事業利益率」、「総資本回転率に表れる完成在庫の少なさ」という 3 つの指標に目配りをしたバランス経営を推進するとともに、全ての優先株式（9 月末現在：発行済優先株式数 18,600 千株）の償還と昨年 7 月に組成いたしましたタームローン 295 億円（9 月末現在 95 億円）の全額返済を行うことなどにより、更なる財務体質の改善を図ってまいります。

また、当社グループの主力事業である不動産販売事業は、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であることから、景気動向や市況等の外部環境の先読みをはじめ、当社グループが蓄積してきた『不動産に関する豊富な専門知識と情報量』並びに『独自の分析ノウハウ』に基づき、『お客様のニーズを的確に捉える精緻なマーケティング』を引き続き徹底追求し、これらの当社グループが持つ『知的資産（＝無形の経営資源）』を用地仕入、商品企画及び販売戦略に活用してまいります。

今後とも、コスモスイニシアグループのブランドの確立・向上に努めるとともに、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、仲介といった事業の更なる深耕、並びに、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などにより、中期経営計画の推進を最重要課題と位置づけ、グループ企業価値最大化に向けて取り組んでまいります。

尚、中期経営計画における具体的に目標とする主要連結経営指標は、下記のとおりであります。

<主要連結経営指標 P/L>

(単位：百万円)

|       | 平成 19 年 3 月期<br>(計画) | 平成 20 年 3 月期<br>(計画) | 平成 21 年 3 月期<br>(計画) |
|-------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 営業収益  | 213,000              | 202,000              | 227,000              |
| 営業利益  | 16,500               | 15,000               | 20,000               |
| 経常利益  | 14,500               | 13,500               | 18,000               |
| 当期純利益 | 13,000               | 14,000               | 22,000               |

<主要連結経営指標 B/S>

(単位：百万円)

|                           | 平成 18 年 3 月期<br>(実績) | 平成 19 年 3 月期<br>(計画) | 平成 21 年 3 月期<br>(目標) |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| ネット有利子負債残高<br>(内タームローン残高) | 78,870<br>(11,546)   | 90,000<br>(1,400)    | 70,000<br>(－)        |
| 自己資本<br>(内優先株式)           | 37,399<br>(25,600)   | 43,500<br>(18,600)   | 52,000<br>(－)        |
| ネット D/E レシオ               | 2.1 倍                | 2.1 倍                | 1.3 倍                |
| 総資本回転率                    | 0.8 回                | 0.9 回                | 1.1 回                |
| ROA (総資本営業利益率)            | 8.2%                 | 6.9%                 | 10.0%                |

※ネット D/E レシオ：(有利子負債－現預金)÷自己資本

※総資本回転率：売上高÷期首・期末平均総資産

※ROA (総資本営業利益率)：(営業利益＋営業外収益)÷期首・期末平均総資産

(5) 親会社等に関する事項

該当事項はございません。

### 3. 経営成績

(1) 当中間期の業績概況

当中間期の業績は、不動産販売事業を中心に順調に推移し、法人仲介及びオフィス改修工事等のその他事業において当初計画を上回ったことなどにより、営業収益は 996 億 12 百万円（対前年同期比 13.7%減）、営業利益は 83 億 66 百万円（同 20.9%減）、経常利益は 74 億 22 百万円（同 11.0%減）となりました。

一方で本店等移転費用等 7 億 78 百万円を特別損失として計上したことから税金等調整前中間純利益は 66 億 76 百万円、中間純利益は 59 億 17 百万円（前中間期は 782 億 37 百万円の純損失）となりました。

<当中間期の業績>

(単位：百万円)

|       | 当中間期   | 前中間期     | 対前年同期比   | 増減率     |
|-------|--------|----------|----------|---------|
| 営業収益  | 99,612 | 115,384  | △ 15,771 | △ 13.7% |
| 営業利益  | 8,366  | 10,579   | △ 2,212  | △ 20.9% |
| 経常利益  | 7,422  | 8,337    | △ 914    | △ 11.0% |
| 中間純利益 | 5,917  | △ 78,237 | 84,154   | —       |

## (2) 事業の種類別セグメントの業績概況

### 【不動産販売事業】

新規のマンション販売におきましては、『コスモ中野弥生リベディア』（東京都）、『リボンシティレジデンス』（埼玉県）、『フォルム葉山』（神奈川県）など当中間期中に1,698戸（対前年同期比48戸増）を引き渡し、営業収益465億85百万円（同12.6%減）を計上いたしました。

新規の戸建住宅販売におきましては、『コスモアベニュー府中 武蔵野台』（東京都）、『グランフォーラム宮崎台桜の邸』（神奈川県）など、条件付宅地分譲を含めて331区画（同11区画増）を引き渡し、営業収益162億92百万円（同4.1%増）を計上いたしました。

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『東新橋石井ビル』（東京都）などを引き渡したことに加え、土地及び長期保有販売用不動産を売却したことにより、営業収益89億81億円（同57.0%減）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718億円58百万円（同20.0%減）、営業利益62億66百万円（同30.7%減）を計上いたしました。なお、平成18年9月末の新規のマンション販売における未契約完成在庫は110戸であります。

#### <不動産販売事業の業績>

(単位:百万円)

|      | 当中間期   | 前中間期   | 対前年同期比   | 増減率     |
|------|--------|--------|----------|---------|
| 営業収益 | 71,858 | 89,846 | △ 17,988 | △ 20.0% |
| 営業利益 | 6,266  | 9,040  | △ 2,774  | △ 30.7% |

#### <営業収益の内訳>

(単位:百万円)

|                    | 当中間期  |        | 前中間期  |        | 対前年同期比 |         |        |
|--------------------|-------|--------|-------|--------|--------|---------|--------|
|                    | 販売数量  | 金額     | 販売数量  | 金額     | 販売数量   | 金額      | 増減率    |
| 新規マンション(戸)         | 1,698 | 46,585 | 1,650 | 53,308 | 48     | △6,723  | △12.6% |
| 新規戸建住宅(区画)         | 331   | 16,292 | 320   | 15,650 | 11     | 642     | 4.1%   |
| 投資用賃貸マンション(棟)      | —     | —      | 1     | 2,244  | △1     | △2,244  | —      |
| コンバージョン・リノベーション(件) | 9     | 1,216  | 5     | 957    | 4      | 259     | 27.1%  |
| 土地・その他(件)          | 72    | 7,764  | 18    | 17,685 | 54     | △9,921  | △56.1% |
| 合計                 | —     | 71,858 | —     | 89,846 | —      | △17,988 | △20.0% |

※戸建住宅には、条件付宅地分譲を含む。

※土地・その他には、リニューアルマンション販売(平成18年9月期:50戸・平成17年9月期:2戸)を含む。

### 【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6,309戸増加の125,176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94億45百万円（同2.4%増）、営業利益7億40百万円（同3.2%増）を計上いたしました。

#### <不動産管理事業の業績>

(単位:百万円)

|            | 当中間期     | 前中間期     | 対前年同期比 | 増減率    |
|------------|----------|----------|--------|--------|
| 営業収益       | 9,445    | 9,227    | 217    | 2.4%   |
| 営業利益       | 740      | 717      | 23     | 3.2%   |
| 管理数量(戸数・棟) | 125,176戸 | 118,867戸 | 6,309戸 | 5.3%   |
| 分譲マンション    | 115,054戸 | 109,219戸 | 5,835戸 | 5.3%   |
| 賃貸マンション    | 10,122戸  | 9,648戸   | 474戸   | 4.9%   |
| ビル・厚生施設    | 319棟     | 331棟     | △ 12棟  | △ 3.6% |

## 【不動産賃貸事業】

不動産賃貸事業におきましては、サブリースのマンション受託戸数が前年同期末比 946 戸増加の 6,295 戸となるなど、新規物件の受託を積極的に展開したことなどにより、営業収益 58 億 75 百万円（同 9.1%増）、営業利益 1 億 20 百万円（同 1 億 19 百万円増）を計上いたしました。

### ＜不動産賃貸事業の業績＞

（単位：百万円）

|           | 当中間期  | 前中間期  | 対前年同期比 | 増減率     |
|-----------|-------|-------|--------|---------|
| 営業収益      | 5,875 | 5,385 | 489    | 9.1%    |
| 賃貸        | 37    | 181   | △ 144  | △ 79.5% |
| 転貸（サブリース） | 5,838 | 5,204 | 634    | 12.2%   |
| 営業利益      | 120   | 1     | 119    | —       |
| 転貸マンション戸数 | 6,295 | 5,349 | 946    | 17.7%   |
| 空室率       | 4.8%  | 5.1%  | △ 0.3% | —       |

## 【その他事業】

### ① 不動産仲介事業

不動産仲介事業におきましては、法人仲介が好調であったことに加え、一般仲介である既分譲物件や新築買替えの対応に注力したことなどにより、営業収益 11 億 11 百万円（同 60.8%増）を計上いたしました。

### ② 工事業

工事業におきましては、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 87 億 56 百万円（同 19.0%増）を計上いたしました。

上記事業に加え、当社分譲住宅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 155 億 5 百万円（同 12.7%増）、営業利益 9 億 76 百万円（同 33.7%増）を計上いたしました。

### ＜その他事業の業績＞

（単位：百万円）

|        | 当中間期   | 前中間期   | 対前年同期比 | 増減率    |
|--------|--------|--------|--------|--------|
| 営業収益   | 15,505 | 13,763 | 1,742  | 12.7%  |
| 仲介     | 978    | 604    | 373    | 61.8%  |
| 販売受託   | 133    | 87     | 46     | 53.5%  |
| 工事     | 8,756  | 7,356  | 1,399  | 19.0%  |
| その他    | 5,638  | 5,715  | △ 77   | △ 1.4% |
| 営業利益   | 976    | 730    | 246    | 33.7%  |
| 仲介取扱件数 | 619    | 610    | 9      | 1.5%   |
| 仲介     | 491    | 499    | △ 8    | △ 1.6% |
| 販売受託   | 128    | 111    | 17     | 15.3%  |



## 4. 通期の業績見通し

通期（平成 19 年 3 月期）の業績見通しにつきましては、当初計画を上方修正し、営業収益は 2,130 億円、営業利益は 165 億円、経常利益は 145 億円、当期純利益は 130 億円を計画しております。

また、平成 19 年 3 月期の期末配当金（普通株式）につきましては、1 株当たり 7 円 50 銭の復配を予定しております。

< 連結通期業績予想 >

（単位：百万円）

|         | 平成 19 年 3 月期<br>（計画） | 平成 18 年 3 月期<br>（実績） | 対前期比    |
|---------|----------------------|----------------------|---------|
| 営業収益    | 213,000              | 227,957              | △14,957 |
| 不動産販売事業 | 158,000              | 175,267              | △17,267 |
| 不動産管理事業 | 19,000               | 18,541               | 458     |
| 不動産賃貸事業 | 12,000               | 10,809               | 1,190   |
| 不動産仲介事業 | 2,200                | 2,104                | 96      |
| 工事事業    | 16,800               | 15,423               | 1,377   |
| その他事業   | 11,500               | 12,438               | △938    |
| 連結消去    | △6,500               | △6,628               | 128     |
| 営業利益    | 16,500               | 23,165               | △6,665  |
| 経常利益    | 14,500               | 19,688               | △5,188  |
| 当期純利益   | 13,000               | △68,099              | 81,099  |

< 不動産販売事業の内訳 >

（単位：百万円）

|                    | 平成 19 年 3 月期<br>（計画） |         | 平成 18 年 3 月期<br>（実績） |         | 対前期比 |         |
|--------------------|----------------------|---------|----------------------|---------|------|---------|
|                    | 販売数量                 | 金額      | 販売数量                 | 金額      | 販売数量 | 金額      |
| 新規マンション（戸）         | 3,308                | 100,000 | 4,141                | 116,060 | △840 | △16,060 |
| 戸建住宅（区画）           | 680                  | 30,000  | 498                  | 22,574  | 185  | 7,426   |
| 投資用賃貸マンション（棟）      | 4                    | 5,700   | 2                    | 4,054   | 2    | 1,646   |
| コンバージョン・リノベーション（件） | —                    | 12,000  | 4                    | 3,113   | —    | 8,887   |
| 土地・その他（件）          | —                    | 10,300  | 263                  | 29,464  | —    | △19,164 |
| 合計                 | —                    | 158,000 | —                    | 175,267 | —    | △17,267 |

※戸建住宅には、条件付宅地分譲を含む。

※土地・その他には、リニューアルマンション販売を含む。

< 販売状況（平成 18 年 10 月 31 日現在） >

|     |            | 引渡予定  | 引渡及び契約済 | 契約進捗率 |
|-----|------------|-------|---------|-------|
| 通 期 | 新規マンション（戸） | 3,308 | 2,872   | 86.8% |
|     | 戸建住宅（区画）   | 680   | 393     | 57.8% |

## 5. 財政状態

### (1) 当中間期末の資産・負債・純資産及び主要経営指標

<連結>

(単位：百万円)

|             | 当中間期末    | 前期末      | 対前期末比     |
|-------------|----------|----------|-----------|
| 総資産         | 248,931  | 243,981  | 4,950     |
| 総負債         | 212,737  | 204,995  | 7,742     |
| 純資産         | 36,193   | 38,986   | △ 2,792   |
| 自己資本        | 36,175   | 37,399   | △ 1,224   |
| (内優先株式)     | (18,600) | (25,600) | (△ 7,000) |
| ネット有利子負債    | 88,851   | 78,870   | 9,981     |
| (内タームローン残高) | (9,541)  | (11,546) | (△ 2,005) |
| ネット D/E レシオ | 2.5 倍    | 2.1 倍    | 0.4 倍     |

※ネット D/E レシオ：(有利子負債－現預金)÷自己資本

※前期末の純資産の数値につきましては、従来の(「株主資本」＋「少数株主持分」)を記載しております。

### (2) 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、325 億 28 百万円となりました。〔前中間期末は 220 億 79 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 66 億 76 百万円や減価償却費 3 億 27 百万円の資金増加があった一方で、事業用地の仕入れが順調に進捗したことにより、たな卸資産が増加し、建築代金の支払である支払手形を決済したことによる仕入債務が減少したことなどから 4 億 20 百万円の資金の減少となりました。

〔前中間期は 42 億 25 百万円の増加〕

(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・無形固定資産の取得による支出及び貸付けによる支出があったことなどから 12 億 76 百万円の資金の減少となりました。

〔前中間期は 237 億 70 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、優先株式の償還及び優先配当金を支払ったことによる資金減少があった一方で、事業用地の仕入に伴う資金調達を行ったことなどから 36 億 73 百万円の資金の増加となりました。

〔前中間期は 307 億 56 百万円の減少〕

### (3) キャッシュ・フロー指標の推移

| 項 目              | 平成 16 年 3 月期 | 平成 17 年 3 月期 | 平成 18 年 3 月期 | 平成 18 年 9 月期 |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 自己資本比率           | 16.7%        | 15.9%        | 15.3%        | 14.5%        |
| 時価ベースの自己資本比率     | 6.8%         | 6.6%         | 44.3%        | 32.1%        |
| 債務償還年数           | —            | —            | 104.7 年      | —            |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ | —            | —            | 0.5          | —            |

※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。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：普通株式時価総額／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×期末発行済普通株式数（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

有利子負債：貸借対照表上に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債

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、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・フローが每期大きく変動する可能性があります。

※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。

## 6. 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及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あります。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 18 年 11 月 17 日現在において当社グループが判断したものであります。

### (1) 不動産市況、金利動向及び税制等について

- ① 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。
- ② 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、前期において主要 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、運転資金を用途とするコミットメントライン（融資枠 295 億円）並びに不動産開発資金を用途とするコミットメントライン（融資枠 270 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り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、構造設計については第三者による二重のチェック体制（ピアチェック制度）を新たに導入するなど、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す。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 ケ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㈱コスモスライフは、当中間期末において12万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。

したがって、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ます。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お預かりさせていただいており、「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であります。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㈱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高の減少、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。

- ① 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。

② 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㈱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。

③ 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㈱コスモスモアは、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。したがって、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 18 年 4 月 17 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に関して、ゴルフコース造成完了後に当社が保有する同社の全株式及び同社に対して有する債権を譲渡することを決議し、当該事業の承継先との間で譲渡に関する基本合意書並びに株式及び債権譲渡契約書を締結いたしました。今後、ゴルフコース造成完了までの事業計画については慎重に進めてまいります。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、前期において固定資産の減損会計を適用し、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し、その後、資産効率の観点から保有賃貸資産の売却を促進してまいりました。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計 2,560 万株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。

将来におきまして、当該優先株式の普通株式への転換が行われた場合には、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の償還を計画しております。

なお、平成 18 年 7 月 7 日付で優先株式 700 万株の償還を行っております。

〔添付資料〕

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

|            |                | 前連結会計年度の<br>要約連結貸借対照表<br>(平成18年3月31日) |        |         | 当中間連結会計期間末<br>(平成18年9月30日) |       |      | 増 減     |       | 前中間連結会計期間末<br>(平成17年9月30日) |      |     |
|------------|----------------|---------------------------------------|--------|---------|----------------------------|-------|------|---------|-------|----------------------------|------|-----|
| 区分         | 注記<br>番号       | 金額                                    |        | 構成比     | 金額                         |       | 構成比  | 金額      | 増減率   | 金額                         |      | 構成比 |
| (資産の部)     |                |                                       |        | %       |                            |       | %    |         | %     |                            |      | %   |
| I 流動資産     |                |                                       |        |         |                            |       |      |         |       |                            |      |     |
| 現金及び預金     | ※1<br>※5       | 30,553                                |        |         | 32,528                     |       |      | 1,975   |       | 22,124                     |      |     |
| 受取手形及び売掛金  |                | 5,545                                 |        |         | 4,195                      |       |      | △1,350  |       | 6,421                      |      |     |
| たな卸資産      | ※1<br>※2<br>※9 | 145,359                               |        |         | 150,209                    |       |      | 4,850   |       | 114,009                    |      |     |
| 販売用不動産前渡金  | ※1<br>※2       | 9,987                                 |        |         | 9,384                      |       |      | △603    |       | 12,721                     |      |     |
| 繰延税金資産     |                | 3,026                                 |        |         | 2,799                      |       |      | △226    |       | 2,922                      |      |     |
| その他        |                | 6,567                                 |        |         | 7,701                      |       |      | 1,133   |       | 4,579                      |      |     |
| 貸倒引当金      |                | △117                                  |        |         | △23                        |       |      | 94      |       | △100                       |      |     |
| 流動資産合計     |                | 200,922                               | 82.4   |         | 206,796                    | 83.1  |      | 5,873   | 2.9   | 162,679                    | 78.5 |     |
| II 固定資産    |                |                                       |        |         |                            |       |      |         |       |                            |      |     |
| 有形固定資産     |                |                                       |        |         |                            |       |      |         |       |                            |      |     |
| 建物及び構築物    | ※1<br>※2       | 5,883                                 |        | 5,892   |                            |       |      |         |       | 6,952                      |      |     |
| 減価償却累計額    |                | 3,191                                 | 2,692  | 3,048   | 2,843                      | 151   |      | 3,635   |       | 3,316                      |      |     |
| 土地         | ※1<br>※2<br>※9 |                                       | 11,511 |         | 10,699                     | △811  |      |         |       | 12,886                     |      |     |
| その他        | ※2             | 1,702                                 |        | 1,857   |                            |       |      |         |       | 1,888                      |      |     |
| 減価償却累計額    |                | 1,090                                 | 612    | 1,103   | 754                        | 142   |      | 1,239   |       | 648                        |      |     |
| 有形固定資産合計   |                | 14,815                                | 6.1    | 14,298  | 5.7                        | △517  | △3.5 | 16,851  | 8.1   |                            |      |     |
| 無形固定資産     |                | 1,269                                 | 0.5    | 1,476   | 0.6                        | 206   | 16.3 | 914     | 0.5   |                            |      |     |
| 投資その他の資産   |                |                                       |        |         |                            |       |      |         |       |                            |      |     |
| 投資有価証券     | ※1<br>※6       | 11,377                                |        | 10,635  |                            | △741  |      | 9,391   |       |                            |      |     |
| その他        |                | 16,086                                |        | 16,201  |                            | 115   |      | 39,152  |       |                            |      |     |
| 貸倒引当金      |                | △490                                  |        | △476    |                            | 13    |      | △21,792 |       |                            |      |     |
| 投資その他の資産合計 |                | 26,973                                | 11.0   | 26,360  | 10.6                       | △613  | △2.3 | 26,750  | 12.9  |                            |      |     |
| 固定資産合計     |                | 43,058                                | 17.6   | 42,134  | 16.9                       | △923  | △2.1 | 44,517  | 21.5  |                            |      |     |
| 資産合計       |                | 243,981                               | 100.0  | 248,931 | 100.0                      | 4,950 | 2.0  | 207,196 | 100.0 |                            |      |     |

(単位：百万円)

|                 |          | 前連結会計年度の<br>要約連結貸借対照表<br>(平成18年3月31日) |       | 当中間連結会計期間末<br>(平成18年9月30日) |       | 増 減    |     | 前中間連結会計期間末<br>(平成17年9月30日) |       |
|-----------------|----------|---------------------------------------|-------|----------------------------|-------|--------|-----|----------------------------|-------|
| 区分              | 注記<br>番号 | 金額                                    | 構成比   | 金額                         | 構成比   | 金額     | 増減率 | 金額                         | 構成比   |
| (負債の部)          |          |                                       | %     |                            | %     |        | %   |                            | %     |
| I 流動負債          |          |                                       |       |                            |       |        |     |                            |       |
| 支払手形及び買掛金       | ※3<br>※4 | 44,065                                |       | 42,206                     |       | △1,859 |     | 36,034                     |       |
| 短期借入金           |          | 47,710                                |       | 55,329                     |       | 7,619  |     | 36,158                     |       |
| 未払法人税等          |          | 1,142                                 |       | 566                        |       | △575   |     | 946                        |       |
| 預り金             |          | 13,061                                |       | 20,048                     |       | 6,987  |     | 15,316                     |       |
| 賞与引当金           |          | 1,948                                 |       | 1,634                      |       | △314   |     | 1,644                      |       |
| その他             |          | 25,892                                |       | 18,622                     |       | △7,269 |     | 15,778                     |       |
| 流動負債合計          |          | 133,821                               | 54.8  | 138,408                    | 55.6  | 4,587  | 3.4 | 105,878                    | 51.1  |
| II 固定負債         | ※3<br>※4 |                                       |       |                            |       |        |     |                            |       |
| 長期借入金           |          | 61,111                                |       | 65,449                     |       | 4,338  |     | 65,581                     |       |
| 退職給付引当金         |          | 992                                   |       | 976                        |       | △16    |     | 1,471                      |       |
| 役員退職慰労引当金       |          | 349                                   |       | —                          |       | △349   |     | 322                        |       |
| 事業損失引当金         |          | 1,607                                 |       | 872                        |       | △734   |     | 3,000                      |       |
| その他             |          | 7,113                                 |       | 7,031                      |       | △82    |     | 5,115                      |       |
| 固定負債合計          |          | 71,173                                | 29.2  | 74,329                     | 29.9  | 3,155  | 4.4 | 75,492                     | 36.4  |
| 負債合計            |          | 204,995                               | 84.0  | 212,737                    | 85.5  | 7,742  | 3.8 | 181,370                    | 87.5  |
| (少数株主持分)        |          |                                       |       |                            |       |        |     |                            |       |
| 少数株主持分          |          | 1,586                                 | 0.7   | —                          | —     | —      | —   | 1,494                      | 0.7   |
| (資本の部)          |          |                                       |       |                            |       |        |     |                            |       |
| I 資本金           | ※8       | 11,763                                | 4.8   | —                          | —     | —      | —   | 59,539                     | 28.7  |
| II 資本剰余金        |          | 76,838                                | 31.5  | —                          | —     | —      | —   | 27,638                     | 13.4  |
| III 利益剰余金       |          | △56,175                               | △23.0 | —                          | —     | —      | —   | △66,313                    | △32.0 |
| IV その他有価証券評価差額金 |          | 4,709                                 | 1.9   | —                          | —     | —      | —   | 3,457                      | 1.7   |
| V 為替換算調整勘定      |          | 266                                   | 0.1   | —                          | —     | —      | —   | 31                         | 0.0   |
| VI 自己株式         |          | △3                                    | △0.0  | —                          | —     | —      | —   | △22                        | △0.0  |
| 資本合計            |          | 37,399                                | 15.3  | —                          | —     | —      | —   | 24,331                     | 11.8  |
| 負債、少数株主持分及び資本合計 |          | 243,981                               | 100.0 | —                          | —     | —      | —   | 207,196                    | 100.0 |
| (純資産の部)         |          |                                       |       |                            |       |        |     |                            |       |
| I 株主資本          |          |                                       |       |                            |       |        |     |                            |       |
| 資本金             |          | —                                     |       | 11,889                     |       | —      |     | —                          |       |
| 資本剰余金           |          | —                                     |       | 7,615                      |       | —      |     | —                          |       |
| 利益剰余金           |          | —                                     |       | 12,368                     |       | —      |     | —                          |       |
| 自己株式            |          | —                                     |       | △78                        |       | —      |     | —                          |       |
| 株主資本合計          |          | —                                     | —     | 31,794                     | 12.8  | —      | —   | —                          | —     |
| II 評価・換算差額等     |          |                                       |       |                            |       |        |     |                            |       |
| その他有価証券評価差額金    |          | —                                     |       | 4,257                      |       | —      |     | —                          |       |
| 為替換算調整勘定        |          | —                                     |       | 123                        |       | —      |     | —                          |       |
| 評価・換算差額等合計      |          | —                                     | —     | 4,380                      | 1.7   | —      | —   | —                          | —     |
| III 少数株主持分      |          | —                                     | —     | 18                         | 0.0   | —      | —   | —                          | —     |
| 純資産合計           |          | —                                     | —     | 36,193                     | 14.5  | —      | —   | —                          | —     |
| 負債純資産合計         |          | —                                     | —     | 248,931                    | 100.0 | —      | —   | —                          | —     |



## (2) 中間連結損益計算書

(単位：百万円)

|                            |          | 前中間連結会計期間<br>自 平成17年4月1日<br>至 平成17年9月30日 |         |       | 当中間連結会計期間<br>自 平成18年4月1日<br>至 平成18年9月30日 |        |       | 増 減     |        | 前連結会計年度の<br>要約連結損益計算書<br>自 平成17年4月1日<br>至 平成18年3月31日 |         |       |
|----------------------------|----------|--|---------|-------|--|--------|-------|---------|--------|--|---------|-------|
| 区分                         | 注記<br>番号 | 金 額                                      |         | 百分比   | 金 額                                      |        | 百分比   | 金 額     | 増減率    | 金 額  |         | 百分比   |
| I 営業収益                     | ※5       |  | 115,384 | 100.0 |  | 99,612 | 100.0 | △15,771 | △13.7  |  | 227,957 | 100.0 |
| II 営業原価                    |          |  | 91,294  | 79.1  |  | 78,002 | 78.3  | △13,291 | △14.6  |  | 178,617 | 78.4  |
| 営業総利益                      |          |  | 24,090  | 20.9  |  | 21,609 | 21.7  | △2,480  | △10.3  |  | 49,339  | 21.6  |
| III 販売費及び一般管理費             | ※1       |  | 13,510  | 11.7  |  | 13,242 | 13.3  | △268    | △2.0   |  | 26,173  | 11.4  |
| 営業利益                       |          |  | 10,579  | 9.2   |  | 8,366  | 8.4   | △2,212  | △20.9  |  | 23,165  | 10.2  |
| IV 営業外収益                   |          |  |         |       |  |        |       |         |        |  |         |       |
| 受取利息                       |          | 7  |         |       | 15                                       |        |       |         |        | 12   |         |       |
| 受取配当金                      |          | 114                                      |         |       | 67                                       |        |       |         |        | 130  |         |       |
| 施設賃貸料                      |          | 85                                       |         |       | 83                                       |        |       |         |        | 163  |         |       |
| 連結調整勘定償却額                  |          | 23                                       |         |       | —  |        |       |         |        | 23   |         |       |
| 負ののれん償却額                   |          | —  |         |       | 43                                       |        |       |         |        | —  |         |       |
| その他                        |          | 52                                       | 283     | 0.2   | 47                                       | 256    | 0.3   | △26     | △51.7  | 95   | 426     | 0.1   |
| V 営業外費用                    |          |  |         |       |  |        |       |         |        |  |         |       |
| 支払利息                       |          | 1,611                                    |         |       | 986                                      |        |       |         |        | 2,577  |         |       |
| 新株発行費                      |          | 192                                      |         |       | —  |        |       |         |        | 202  |         |       |
| 株式交付費                      |          | —  |         |       | 2  |        |       |         |        | —  |         |       |
| シンジケートローン手数料               |          | 435                                      |         |       | 95                                       |        |       |         |        | 689  |         |       |
| その他                        |          | 286                                      | 2,525   | 2.2   | 116                                      | 1,201  | 1.2   | △1,324  | △462.3 | 433  | 3,903   | 1.7   |
| 経常利益                       |          |  | 8,337   | 7.2   |  | 7,422  | 7.5   | △914    | △11.0  |  | 19,688  | 8.6   |
| VI 特別利益                    | ※2       |  |         |       |  |        |       |         |        |  |         |       |
| 固定資産売却益                    |          | —  |         |       | —  |        |       |         |        | 1,480  |         |       |
| 投資有価証券売却益                  |          | 2,578                                    |         |       | —  |        |       |         |        | 2,720  |         |       |
| 貸倒引当金戻入益                   |          | 49                                       |         |       | 32                                       |        |       |         |        | 75   |         |       |
| その他                        |          | 1  | 2,629   | 2.3   | —  | 32     | 0.0   | △2,596  |        | —  | 4,276   | 1.9   |
| VII 特別損失                   | ※3       |  |         |       |  |        |       |         |        |  |         |       |
| 固定資産除却損                    |          | 21                                       |         |       | 2  |        |       |         |        | 23   |         |       |
| 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   |         |       |
| 退職給付制度移行損失                 |          | —  |         |       | —  |        |       |         |        | 1,718  |         |       |
| 事業損失引当金繰入額                 |          | 2,790                                    |         |       | —  |        |       |         |        | 1,522  |         |       |
| 本店等移転費用                    |          | —  |         |       | 700                                      |        |       |         |        | —  |         |       |
| その他                        | ※4       | 23                                       | 88,131  | 76.4  | 75                                       | 778    | 0.8   | △87,353 |        | 27   | 88,589  | 38.8  |
| 税金等調整前中間(当期)<br>純利益(△は純損失) |          |  | △77,165 | △66.9 |  | 6,676  | 6.7   | 83,841  |        |  | △64,623 | △28.3 |
| 法人税、住民税及び事業税               |          | 832                                      |         |       | 451                                      |        |       |         |        | 1,472  |         |       |
| 法人税等調整額                    |          | 39                                       | 872     | 0.7   | 180                                      | 631    | 0.7   | △240    | —      | 1,750  | 3,223   | 1.5   |
| 少数株主利益                     |          |  | 199     | 0.2   |  | 127    | 0.1   | △72     | △36.0  |  | 252     | 0.1   |
| 中間(当期)純利益<br>(△は純損失)       |          |  | △78,237 | △67.8 |  | 5,917  | 5.9   | 84,154  |        |  | △68,099 | △29.9 |
|                            |          |  |         |       |  |        |       |         |        |  |         |       |
|                            |          |  |         |       |  |        |       |         |        |  |         |       |

## (3) 中間連結剰余金計算書及び中間連結株主資本等変動計算書

## 連結剰余金計算書

|                     | 前中間連結会計期間<br>自 平成17年4月1日<br>至 平成17年9月30日 |         | 前連結会計年度<br>自 平成17年4月1日<br>至 平成18年3月31日 |         |
|---------------------|--|---------|--|---------|
| 区分                  | 金額（百万円）                                  |         | 金額（百万円）                                |         |
| （資本剰余金の部）           |  |         |  |         |
| I 資本剰余金期首残高         |  | 3,336   |  | 3,336   |
| II 資本剰余金増加高         |  |         |  |         |
| 増資による新株の発行          | 24,301                                   |         | 25,028                                 |         |
| 資本金減少差益             | —  | 24,301  | 48,503                                 | 73,532  |
| III 資本剰余金減少高        |  |         |  |         |
| 自己株式消却額             |  | —       | 30                                     | 30      |
| IV 資本剰余金中間期末（期末）残高  |  | 27,638  |  | 76,838  |
| （利益剰余金の部）           |  |         |  |         |
| I 利益剰余金期首残高         |  | 11,927  |  | 11,927  |
| II 利益剰余金減少高         |  |         |  |         |
| 中間（当期）純損失           | 78,237                                   |         | 68,099                                 |         |
| 役員賞与                | 3  | 78,241  | 3                                      | 68,103  |
| III 利益剰余金中間期末（期末）残高 |  | △66,313 |  | △56,175 |

## 中間連結株主資本等変動計算書

当中間連結会計期間（自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日）

|                                 | 株主資本   |         |         |        |        |
|---------------------------------|--------|---------|---------|--------|--------|
|                                 | 資本金    | 資本剰余金   | 利益剰余金   | 自己株式   | 株主資本合計 |
| 平成18年3月31日残高（百万円）               | 11,763 | 76,838  | △56,175 | △3     | 32,423 |
| 中間連結会計期間中の変動額                   |        |         |         |        |        |
| 新株の発行                           | 125    | 125     |         |        | 251    |
| 剰余金の配当                          |        | △1,208  |         |        | △1,208 |
| 役員賞与                            |        |         | △6      |        | △6     |
| 中間純利益                           |        |         | 5,917   |        | 5,917  |
| 自己株式の取得                         |        |         |         | △7,242 | △7,242 |
| 自己株式の消却                         |        | △7,167  |         | 7,167  | —      |
| 株式交換による増加                       |        | 1,659   |         |        | 1,659  |
| 剰余金間の振替                         |        | △62,633 | 62,633  |        | —      |
| 株主資本以外の項目の中間連結会計期間中<br>の変動額（純額） |        |         |         |        |        |
| 中間連結会計期間中の変動額合計（百万円）            | 125    | △69,223 | 68,543  | △75    | △628   |
| 平成18年9月30日残高（百万円）               | 11,889 | 7,615   | 12,368  | △78    | 31,794 |

|                                 | 評価・換算差額等         |              |                | 少数株主持分 | 純資産合計  |
|---------------------------------|------------------|--------------|----------------|--------|--------|
|                                 | その他有価証券<br>評価差額金 | 為替換算<br>調整勘定 | 評価・換算<br>差額等合計 |        |        |
| 平成18年3月31日残高（百万円）               | 4,709            | 266          | 4,975          | 1,586  | 38,986 |
| 中間連結会計期間中の変動額                   |                  |              |                |        |        |
| 新株の発行                           |                  |              |                |        | 251    |
| 剰余金の配当                          |                  |              |                |        | △1,208 |
| 役員賞与                            |                  |              |                |        | △6     |
| 中間純利益                           |                  |              |                |        | 5,917  |
| 自己株式の取得                         |                  |              |                |        | △7,242 |
| 自己株式の消却                         |                  |              |                |        | —      |
| 株式交換による増加                       |                  |              |                |        | 1,659  |
| 剰余金間の振替                         |                  |              |                |        | —      |
| 株主資本以外の項目の中間連結会計期間中<br>の変動額（純額） | △451             | △143         | △594           | △1,568 | △2,163 |
| 中間連結会計期間中の変動額合計（百万円）            | △451             | △143         | △594           | △1,568 | △2,792 |
| 平成18年9月30日残高（百万円）               | 4,257            | 123          | 4,380          | 18     | 36,193 |

## (4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

|                                 |          | 前中間連結会計期間<br>自 平成17年4月1日<br>至 平成17年9月30日 | 当中間連結会計期間<br>自 平成18年4月1日<br>至 平成18年9月30日 | 増 減      | 前連結会計年度の要約連結<br>キャッシュ・フロー計算書<br>自 平成17年4月1日<br>至 平成18年3月31日 |
|---------------------------------|----------|--|--|----------|---|
| 区 分                             | 注記<br>番号 | 金 額                                      | 金 額                                      | 金 額      | 金 額   |
| I 営業活動によるキャッシュ・フロー              |          |  |  |          |   |
| 税金等調整前中間純利益又は中間<br>(当期) 純損失 (△) |          | △ 77,165                                 | 6,676                                    | 83,841   | △ 64,623  |
| 減価償却費                           |          | 311                                      | 327                                      | 15       | 631   |
| 減損損失                            |          | 25,129                                   | —  | △ 25,129 | 25,129  |
| 負ののれん償却額                        |          | —  | △ 43                                     | △ 43     | —   |
| 貸倒引当金の減少額                       |          | △ 58                                     | △ 94                                     | △ 36     | △ 95  |
| 賞与引当金の増 (減) 額                   |          | 43                                       | △ 313                                    | △ 356    | 346   |
| 退職給付引当金の増 (減) 額                 |          | 68                                       | △ 16                                     | △ 84     | △ 851   |
| 役員退職慰労引当金の減少額                   |          | △ 46                                     | △ 349                                    | △ 302    | △ 20  |
| 事業損失引当金の増 (減) 額                 |          | 2,726                                    | △ 734                                    | △ 3,461  | 1,333   |
| 販売用不動産評価損                       |          | 44,655                                   | —  | △ 44,655 | 44,655  |
| 有形固定資産売却益                       |          | —  | —  | —        | △ 1,480   |
| 投資有価証券売却益                       |          | △ 2,578                                  | —  | 2,578    | △ 2,720   |
| 投資有価証券売却損                       |          | 15,512                                   | —  | △ 15,512 | 15,512  |
| 受取利息及び受取配当金                     |          | △ 121                                    | △ 82                                     | 39       | △ 143   |
| 支払利息                            |          | 1,611                                    | 986                                      | △ 624    | 2,577   |
| 売上債権の減少額                        |          | 335                                      | 1,331                                    | 995      | 1,228   |
| たな卸資産の増 (減) 額                   |          | 11,020                                   | △ 4,040                                  | △ 15,060 | △ 20,325  |
| 前渡金の増 (減) 額                     |          | △ 2,674                                  | 603                                      | 3,277    | 59  |
| 仕入債務の増 (減) 額                    |          | △ 6,015                                  | △ 1,859                                  | 4,156    | 2,012   |
| 前受金の増 (減) 額                     |          | △ 600                                    | △ 2,739                                  | △ 2,139  | 1,762   |
| 預り金の増 (減) 額                     |          | △ 9,760                                  | 1,489                                    | 11,249   | △ 1,517   |
| 不動産特定共同事業預り金の減少額                |          | △ 1,600                                  | △ 1,500                                  | 100      | △ 5,100   |
| その他                             |          | 5,162                                    | 1,660                                    | △ 3,501  | 5,854   |
| 小 計                             |          | 5,956                                    | 1,301                                    | △ 4,655  | 4,225   |
| 利息及び配当金の受取額                     |          | 104                                      | 58                                       | △ 46     | 122   |
| 利息の支払額                          |          | △ 1,118                                  | △ 975                                    | 143      | △ 2,043   |
| 法人税等の支払額                        |          | △ 716                                    | △ 804                                    | △ 87     | △ 1,259   |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー                |          | 4,225                                    | △ 420                                    | △ 4,646  | 1,044   |
| II 投資活動によるキャッシュ・フロー             |          |  |  |          |   |
| 定期預金の払戻による収入                    |          | 900                                      | —  | △ 900    | 900   |
| 有形固定資産の取得による支出                  |          | △ 101                                    | △ 212                                    | △ 110    | △ 260   |
| 有形固定資産の売却による収入                  |          | 3  | —  | △ 3      | 3,465   |
| 投資有価証券の取得による支出                  |          | △ 0                                      | △ 44                                     | △ 44     | △ 1   |
| 投資有価証券の売却による収入                  |          | 23,630                                   | —  | △ 23,630 | 23,962  |
| 少数株主持分の取得による支出                  |          | △ 264                                    | —  | 264      | △ 264   |
| 貸付けによる支出                        |          | △ 37                                     | △ 716                                    | △ 678    | △ 51  |
| 貸付金の回収による収入                     |          | 43                                       | 11                                       | △ 31     | 283   |
| その他                             |          | △ 402                                    | △ 314                                    | 87       | △ 842   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー                |          | 23,770                                   | △ 1,276                                  | △ 25,047 | 27,190  |
| III 財務活動によるキャッシュ・フロー            |          |  |  |          |   |
| 短期借入金の純減少額                      |          | △ 44,577                                 | △ 5,551                                  | 39,026   | △ 34,635  |
| 長期借入れによる収入                      |          | 53,935                                   | 33,348                                   | △ 20,586 | 87,785  |
| 長期借入金の返済による支出                   |          | △ 88,463                                 | △ 15,923                                 | 72,540   | △ 125,428   |
| 株式の発行による収入                      |          | 48,410                                   | 249                                      | △ 48,160 | 49,854  |
| 優先株式の償還による支出                    |          | —  | △ 7,167                                  | △ 7,167  | —   |
| 配当金の支払額                         |          | △ 1                                      | △ 1,209                                  | △ 1,207  | △ 1   |
| その他                             |          | △ 60                                     | △ 73                                     | △ 13     | △ 96  |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー                |          | △ 30,756                                 | 3,673                                    | 34,429   | △ 22,521  |
| IV 現金及び現金同等物に係る換算差額             |          | 6  | △ 1                                      | △ 8      | 6   |
| V 現金及び現金同等物の増 (減) 額             |          | △ 2,753                                  | 1,975                                    | 4,728    | 5,720   |
| VI 現金及び現金同等物の期首残高               |          | 24,832                                   | 30,553                                   | 5,720    | 24,832  |
| VII 現金及び現金同等物の期末残高              | ※1       | 22,079                                   | 32,528                                   | 10,448   | 30,553  |
|                                 |          |  |  |          |   |

(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)コスモスライフ、(株)コスモスモア、Cosmos Australia Pty.Ltd.

なお、(有)CAM宮崎台は清算終了により連結の範囲から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

(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であります。

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)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

在外連結子会社及びRC武蔵小杉特定目的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、(有)CAM5の中間決算日は7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。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

① 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

（評価差額は全部純資産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

② デリバティブ

時価法

③ たな卸資産

主として個別法による原価法

（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 賃貸用有形固定資産

定額法

② 上記以外の有形固定資産

定率法

③ 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

④ 上記以外の無形固定資産

定額法

(3) 重要な繰延資産の処理方法

株式交付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

① 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。

② 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。

③ 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。

④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いましたが、平成18年6月29日開催の定時株主総会における役員退職慰労金制度の廃止及び打ち切り支給の決議に基づき、当中間連結会計期間において役員退職慰労引当金全額を取崩し、打ち切り支給額の未払い分については固定負債その他に計上しております。

⑤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、中間連結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、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めております。

(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。

(7) 重要なヘッジ会計の方法

①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。

②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    |

③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おります。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。

④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おります。

(8) 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、随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おります。

(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

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

当中間連結会計期間より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、同会計基準を適用しております。

これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益は、それぞれ120百万円減少しております。

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)

当中間連結会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しております。従来の資本の部に相当する金額は36,175百万円であります。

なお、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の純資産の部については、中間連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。

(企業結合に係る会計基準等)

当中間連結会計期間より、「企業結合に係る会計基準」（企業会計審議会 平成15年10月31日）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成17年12月27日）並びに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成17年12月27日）を適用しております。

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<br>(平成17年9月30日現在)  | 当中間連結会計期間末<br>(平成18年9月30日現在)   | 前連結会計年度末<br>(平成18年3月31日現在)  |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
|---|--|---|---------------|--------|---------|----|----------------|--------------------|---|--------|--|------|--------------|---------------|--------|---------|---|----------|---|----------------|------------------|---|--------|--|------|--------------|---------------|--------|---------|----|----------|----|----------------|--------------------|---|--------|
| ※1. 担保に供されている資産<br>現金及び預金 1,718百万円<br>たな卸資産 76,743百万円<br>販売用不動産前渡金 9,423百万円<br>建物及び構築物 770百万円<br>土地 3,814百万円<br>投資有価証券 14百万円<br>計 92,484百万円<br>なお、上記投資有価証券14百万円は営業保証託金として差し入れております。   | ※1. 担保に供されている資産<br>現金及び預金 1,895百万円<br>たな卸資産 123,503百万円<br>販売用不動産前渡金 3,048百万円<br>計 128,447百万円 | ※1. 担保に供されている資産<br>現金及び預金 1,324百万円<br>たな卸資産 96,852百万円<br>販売用不動産前渡金 6,113百万円<br>計 104,290百万円 |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| ※2. 上記※1以外に、下記の資産に対する担保留保条項が付されております。<br>たな卸資産 11,804百万円<br>販売用不動産前渡金 824百万円<br>建物及び構築物 561百万円<br>土地 2,190百万円<br>有形固定資産その他 48百万円<br>計 15,429百万円   | ※2. 上記※1以外に、下記の資産に対する担保留保条項が付されております。<br>たな卸資産 5,908百万円<br>販売用不動産前渡金 50百万円<br>計 5,958百万円     | ※2. 上記※1以外に、下記の資産に対する担保留保条項が付されております。<br>たな卸資産 19,623百万円<br>土地 811百万円<br>計 20,434百万円        |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| ※3. 上記※1に対する担保付債務<br>短期借入金 29,258百万円<br>長期借入金 42,395百万円<br>計 71,653百万円  | ※3. 上記※1に対する担保付債務<br>短期借入金 48,133百万円<br>長期借入金 60,190百万円<br>計 108,323百万円                      | ※3. 上記※1に対する担保付債務<br>短期借入金 24,610百万円<br>長期借入金 60,380百万円<br>計 84,990百万円                      |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| ※4. 上記※3以外に、短期借入金5,900百万円及び長期借入金23,170百万円について、担保留保条項が付されております。  | ※4. 上記※3以外に、短期借入金5,900百万円及び長期借入金3,641百万円について、担保留保条項が付されております。                                | ※4. 上記※3以外に、短期借入金15,900百万円及び長期借入金5,646百万円について、担保留保条項が付されております。                              |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| ※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. _____  | ※5. _____   |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| ※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34百万円であります。   | ※6. 非連結子会社及び関連会社に対する投資有価証券は34百万円であります。  |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| 7. 偶発債務<br>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<br>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<br>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><tr><th>被保証者</th><th>保証額<br/>(百万円)</th></tr><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(株)</td><td>18</td></tr><tr><td>KBRV Pty. Ltd.</td><td>1,067<br/>(12百万豪ドル)</td></tr><tr><td>計</td><td>20,980</td></tr></table> | 被保証者   | 保証額<br>(百万円)  | 顧客住宅ローン連帯保証債務 | 19,894 | 東急建設(株) | 18 | KBRV Pty. Ltd. | 1,067<br>(12百万豪ドル) | 計 | 20,980 | <table><tr><th>被保証者</th><th>保証額<br/>(百万円)</th></tr><tr><td>顧客住宅ローン連帯保証債務</td><td>23,087</td></tr><tr><td>東急建設(株)</td><td>3</td></tr><tr><td>相鉄ホーム(株)</td><td>9</td></tr><tr><td>KBRV Pty. Ltd.</td><td>935<br/>(10百万豪ドル)</td></tr><tr><td>計</td><td>24,035</td></tr></table> | 被保証者 | 保証額<br>(百万円) | 顧客住宅ローン連帯保証債務 | 23,087 | 東急建設(株) | 3 | 相鉄ホーム(株) | 9 | KBRV Pty. Ltd. | 935<br>(10百万豪ドル) | 計 | 24,035 | <table><tr><th>被保証者</th><th>保証額<br/>(百万円)</th></tr><tr><td>顧客住宅ローン連帯保証債務</td><td>29,071</td></tr><tr><td>東急建設(株)</td><td>17</td></tr><tr><td>相鉄ホーム(株)</td><td>83</td></tr><tr><td>KBRV Pty. Ltd.</td><td>1,080<br/>(12百万豪ドル)</td></tr><tr><td>計</td><td>30,252</td></tr></table> | 被保証者 | 保証額<br>(百万円) | 顧客住宅ローン連帯保証債務 | 29,071 | 東急建設(株) | 17 | 相鉄ホーム(株) | 83 | KBRV Pty. Ltd. | 1,080<br>(12百万豪ドル) | 計 | 30,252 |
| 被保証者  | 保証額<br>(百万円)   |   |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| 顧客住宅ローン連帯保証債務   | 19,894   |   |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| 東急建設(株)   | 18   |   |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| KBRV Pty. Ltd.  | 1,067<br>(12百万豪ドル)   |   |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| 計   | 20,980   |   |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| 被保証者  | 保証額<br>(百万円)   |   |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| 顧客住宅ローン連帯保証債務   | 23,087   |   |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| 東急建設(株)   | 3  |   |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| 相鉄ホーム(株)  | 9  |   |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| KBRV Pty. Ltd.  | 935<br>(10百万豪ドル)   |   |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| 計   | 24,035   |   |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| 被保証者  | 保証額<br>(百万円)   |   |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| 顧客住宅ローン連帯保証債務   | 29,071   |   |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| 東急建設(株)   | 17   |   |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| 相鉄ホーム(株)  | 83   |   |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| KBRV Pty. Ltd.  | 1,080<br>(12百万豪ドル)   |   |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| 計   | 30,252   |   |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| ※8. 自己株式<br>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。<br>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. _____  | ※8. 自己株式<br>当連結会社が保有する自己株式の数は普通株式3,408株であります。   |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |
| ※9. _____   | ※9. 有形固定資産の保有目的の変更<br>保有目的の変更により、従来、有形固定資産として保有していた土地のうち811百万円について、たな卸資産に振り替えております。          | ※9. _____   |               |        |         |    |                |                    |   |        |  |      |              |               |        |         |   |          |   |                |                  |   |        |  |      |              |               |        |         |    |          |    |                |                    |   |        |

## (中間連結損益計算書関係)

| 前中間連結会計期間<br>(自 平成17年4月 1 日<br>至 平成17年9月30日)   | 当中間連結会計期間<br>(自 平成18年4月 1 日<br>至 平成18年9月30日)  | 前連結会計年度<br>(自 平成17年4月 1 日<br>至 平成18年3月31日)   |    |             |               |             |  |   |      |    |    |             |               |             |
|--|---|--|----|-------------|---------------|-------------|--|---|------|----|----|-------------|---------------|-------------|
| ※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目<br>及び金額<br><br>販売促進費 3,860百万円<br>人件費 3,743百万円<br>賞与引当金繰入額 728百万円<br>退職給付費用 143百万円<br>役員退職慰労引当金繰<br>入額 20百万円<br>支払手数料 1,509百万円   | ※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目<br>及び金額<br><br>販売促進費 2,886百万円<br>人件費 3,750百万円<br>賞与引当金繰入額 724百万円<br>退職給付費用 43百万円 | ※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目<br>及び金額<br><br>販売促進費 6,855百万円<br>人件費 8,158百万円<br>賞与引当金繰入額 933百万円<br>退職給付費用 276百万円<br>役員退職慰労引当金繰<br>入額 51百万円<br>支払手数料 2,373百万円   |    |             |               |             |  |   |      |    |    |             |               |             |
| ※2. _____  | ※2. _____   | ※2. 固定資産売却益の内訳<br><br>建物及び構築物 613百万円<br>土地 867百万円<br>計 1,480百万円  |    |             |               |             |  |   |      |    |    |             |               |             |
| ※3. 減損損失<br>当中間連結会計期間において、当社及<br>び連結子会社は以下の資産グループに<br>ついて減損損失を計上しました。  | ※3. _____   | ※3. 減損損失<br>当連結会計年度において、当社及び連<br>結子会社は以下の資産グループについ<br>て減損損失を計上しました。  |    |             |               |             |  |   |      |    |    |             |               |             |
| <table><tr><th>主な用途</th><th>種類</th><th>場所</th></tr><tr><td>賃貸資産そ<br/>の他</td><td>建物、土地、<br/>その他</td><td>千葉県市川市<br/>他</td></tr></table>  | 主な用途  | 種類   | 場所 | 賃貸資産そ<br>の他 | 建物、土地、<br>その他 | 千葉県市川市<br>他 |  | <table><tr><th>主な用途</th><th>種類</th><th>場所</th></tr><tr><td>賃貸資産そ<br/>の他</td><td>建物、土地、<br/>その他</td><td>千葉県市川市<br/>他</td></tr></table> | 主な用途 | 種類 | 場所 | 賃貸資産そ<br>の他 | 建物、土地、<br>その他 | 千葉県市川市<br>他 |
| 主な用途   | 種類  | 場所   |    |             |               |             |  |   |      |    |    |             |               |             |
| 賃貸資産そ<br>の他  | 建物、土地、<br>その他   | 千葉県市川市<br>他  |    |             |               |             |  |   |      |    |    |             |               |             |
| 主な用途   | 種類  | 場所   |    |             |               |             |  |   |      |    |    |             |               |             |
| 賃貸資産そ<br>の他  | 建物、土地、<br>その他   | 千葉県市川市<br>他  |    |             |               |             |  |   |      |    |    |             |               |             |
| 当社及び連結子会社は、原則として個別の<br>物件ごとにグルーピングし固定資産の減損<br>を検討しました。その結果、近年の継続的<br>な地価下落に伴い帳簿価額に対し時価が著<br>しく下落している資産及び、賃料水準の低<br>下や市況の悪化等により収益性が著しく低<br>下した資産について帳簿価額を回収可能価<br>額まで減額し、当該減少額を減損損失<br>(25,129百万円)として特別損失に計上しま<br>した。<br><br>その内訳は、建物及び構築物3,863百万円、<br>土地15,148百万円、その他6,116百万円で<br>あります。なお、当社及び連結子会社の回<br>収可能価額は正味売却価額または使用価値<br>により測定しており、正味売却価額は、主<br>として不動産鑑定士による鑑定評価額を使<br>用しており、使用価値は将来キャッシュ・<br>フローを8%で割り引いて計算しております。 |   | 当社及び連結子会社は、原則として個別の<br>物件ごとにグルーピングし固定資産の減損<br>を検討しました。その結果、近年の継続的<br>な地価下落に伴い帳簿価額に対し時価が著<br>しく下落している資産及び、賃料水準の低<br>下や市況の悪化等により収益性が著しく低<br>下した資産について帳簿価額を回収可能価<br>額まで減額し、当該減少額を減損損失<br>(25,129百万円)として特別損失に計上しま<br>した。<br><br>その内訳は、建物及び構築物3,863百万円、<br>土地15,148百万円、その他6,116百万円で<br>あります。なお、当社及び連結子会社の回<br>収可能価額は正味売却価額または使用価値<br>により測定しており、正味売却価額は、主<br>として不動産鑑定士による鑑定評価額を使<br>用しており、使用価値は将来キャッシュ・<br>フローを8%で割り引いて計算しております。 |    |             |               |             |  |   |      |    |    |             |               |             |
| ※4. 販売用不動産評価損<br>当中間連結会計期間において資産の再<br>構築プランに基づき、販売用不動産、<br>仕掛販売用不動産及び販売用不動産前<br>渡金につき、開発計画及び売却時期の<br>大幅な変更を行い評価を改めて見直し<br>た結果、損失が見込まれる額を計上し<br>たものであります。   | ※4. _____   | ※4. 販売用不動産評価損<br>当連結会計期間において資産の再構築<br>プランに基づき、販売用不動産、仕掛<br>販売用不動産及び販売用不動産前渡金<br>につき、開発計画及び売却時期の大幅<br>な変更を行い評価を改めて見直した結<br>果、損失が見込まれる額を計上したも<br>のであります。   |    |             |               |             |  |   |      |    |    |             |               |             |
| ※5. _____  | ※5. 営業原価に含まれるたな卸資産評価損<br>120百万円   | ※5. _____  |    |             |               |             |  |   |      |    |    |             |               |             |

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

|           | 前連結会計年度末株式数<br>(千株) | 当中間連結会計期間増加<br>株式数 (千株) | 当中間連結会計期間減少<br>株式数 (千株) | 当中間連結会計期間末株<br>式数 (千株) |
|-----------|---------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| 発行済株式     |                     |                         |                         |                        |
| 普通株式      | 115,163             | 3,730                   | —                       | 118,893                |
| 第1回A種優先株式 | 11,500              | —                       | —                       | 11,500                 |
| 第1回B種優先株式 | 10,100              | —                       | 3,000                   | 7,100                  |
| 第1回C種優先株式 | 4,000               | —                       | 4,000                   | —                      |
| 合計        | 140,763             | 3,730                   | 7,000                   | 137,493                |
| 自己株式      |                     |                         |                         |                        |
| 普通株式      | 3                   | 288                     | —                       | 291                    |
| 第1回B種優先株式 | —                   | 3,000                   | 3,000                   | —                      |
| 第1回C種優先株式 | —                   | 4,000                   | 4,000                   | —                      |
| 合計        | 3                   | 7,288                   | 7,000                   | 291                    |

- (注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加3,730千株は、新株予約権の行使による新株の発行による増加1,798千株、株式交換に伴う新株の発行による増加1,932千株であります。
2. 第1回B種優先株式の発行済株式総数の減少3,000千株は、優先株式の償還による減少であります。
3. 第1回C種優先株式の発行済株式総数の減少4,000千株は、優先株式の償還による減少であります。
4. 普通株式の自己株式の株式数の増加288千株は、単元未満株式の買取による増加8千株、連結子会社(完全子会社)が株式交換に伴い取得した自己株式280千株であります。
5. 第1回B種優先株式の自己株式の株式数の増加及び減少3,000千株は、優先株式の償還によるものであります。
6. 第1回C種優先株式の自己株式の株式数の増加及び減少4,000千株は、優先株式の償還によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

| 区分            | 新株予約権の内訳                | 新株予約<br>権の目的<br>となる株<br>式の種類 | 新株予約権の目的となる株式の数 (千株) |                     |                     |                    | 当中間連結会計期間末残<br>高 (百万円) |
|---------------|-------------------------|------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|--------------------|------------------------|
|               |                         |                              | 前連結会<br>計年度末         | 当中間連<br>結会計期<br>間増加 | 当中間連<br>結会計期<br>間減少 | 当中間連<br>結会計期<br>間末 |                        |
| 提出会社<br>(親会社) | 第1回新株予約権                | 普通株式                         | 2,183                | —                   | 1,798               | 385                | —                      |
|               | 第2回新株予約権                | 普通株式                         | 980                  | —                   | —                   | 980                | —                      |
|               | 第3回新株予約権<br>(ストックオプション) | 普通株式                         | 398                  | —                   | —                   | 398                | —                      |
|               | 第4回新株予約権<br>(ストックオプション) | 普通株式                         | 398                  | —                   | —                   | 398                | —                      |
|               | 第5回新株予約権<br>(ストックオプション) | 普通株式                         | 405                  | —                   | —                   | 405                | —                      |
|               | 第6回新株予約権<br>(ストックオプション) | 普通株式                         | 2,959                | —                   | —                   | 2,959              | —                      |
| 合計            |                         | —                            |                      |                     |                     |                    | —                      |

- (注) 1. 第1回新株予約権の減少は、新株予約権の行使によるものであります。
2. 上記の新株予約権のうち、第6回新株予約権は権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 配当に関する事項

配当金支払額

| 決議日                  | 株式の種類     | 配当金の<br>総額 | 1株当たり<br>配当額 | 基準日        | 効力発生日      |
|----------------------|-----------|------------|--------------|------------|------------|
| 平成18年6月29日定時株主<br>総会 | 第1回A種優先株式 | 693百万円     | 60.3円        | 平成18年3月31日 | 平成18年6月29日 |
| 平成18年6月29日定時株主<br>総会 | 第1回B種優先株式 | 304百万円     | 30.1円        | 平成18年3月31日 | 平成18年6月29日 |
| 平成18年6月29日定時株主<br>総会 | 第1回C種優先株式 | 210百万円     | 52.7円        | 平成18年3月31日 | 平成18年6月29日 |



(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<br>(自 平成17年4月 1 日<br>至 平成17年9月30日)   | 当中間連結会計期間<br>(自 平成18年4月 1 日<br>至 平成18年9月30日)   | 前連結会計年度<br>(自 平成17年4月 1 日<br>至 平成18年3月31日)  |
|--|--|---|
| <p>※1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と<br/>中間連結貸借対照表に掲記されている<br/>科目の金額との関係</p> <p>現金及び預金勘定 22,124百万円<br/>担保に提供した通知<br/>預金 △45百万円</p> <hr/> <p>現金及び現金同等物計 22,079百万円</p> <p>2. _____</p> | <p>※1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と<br/>中間連結貸借対照表に掲記されている<br/>科目の金額との関係</p> <p>現金及び預金勘定 32,528百万円<br/>現金及び現金同等物計 32,528百万円</p> <hr/> <p>2. 重要な非資金取引の内容</p> <p>株式交換による<br/>資本剰余金増加額 1,659百万円</p> | <p>※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結<br/>貸借対照表に掲記されている科目の金<br/>額との関係</p> <p>現金及び預金勘定 30,553百万円<br/>現金及び現金同等物計 30,553百万円</p> <hr/> <p>2. _____</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17年4月1日 至 平成17年9月30日）

（単位：百万円）

|                           | 不動産<br>販売事業 | 不動産<br>管理事業 | 不動産<br>賃貸事業 | その他    | 計       | 消去<br>又は全社 | 連結      |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|--------|---------|------------|---------|
| 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<br>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  |

当中間連結会計期間（自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日）

（単位：百万円）

|                           | 不動産<br>販売事業 | 不動産<br>管理事業 | 不動産<br>賃貸事業 | その他    | 計       | 消去<br>又は全社 | 連結     |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|--------|---------|------------|--------|
| 売上高                       |             |             |             |        |         |            |        |
| (1) 外部顧客に対する売上高           | 71,858      | 8,973       | 5,875       | 12,905 | 99,612  | —          | 99,612 |
| (2) セグメント間の内部売上高<br>又は振替高 | —           | 472         | —           | 2,600  | 3,073   | (3,073)    | —      |
| 計                         | 71,858      | 9,445       | 5,875       | 15,505 | 102,685 | (3,073)    | 99,612 |
| 営業費用                      | 65,591      | 8,705       | 5,755       | 14,529 | 94,581  | (3,336)    | 91,245 |
| 営業利益                      | 6,266       | 740         | 120         | 976    | 8,103   | 263        | 8,366  |

前連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

（単位：百万円）

|                           | 不動産<br>販売事業 | 不動産<br>管理事業 | 不動産<br>賃貸事業 | その他    | 計       | 消去<br>又は全社 | 連結      |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|--------|---------|------------|---------|
| 売上高                       |             |             |             |        |         |            |         |
| (1) 外部顧客に対する売上高           | 175,267     | 17,560      | 10,809      | 24,319 | 227,957 | —          | 227,957 |
| (2) セグメント間の内部売上高<br>又は振替高 | —           | 981         | —           | 5,646  | 6,628   | (6,628)    | —       |
| 計                         | 175,267     | 18,541      | 10,809      | 29,966 | 234,585 | (6,628)    | 227,957 |
| 営業費用                      | 155,164     | 17,125      | 10,812      | 28,088 | 211,190 | (6,399)    | 204,791 |
| 営業利益                      | 20,103      | 1,416       | (3)         | 1,878  | 23,394  | (229)      | 23,165  |

(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

#### 3. 「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」に記載のとおり、当中間連結会計期間から「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用しております。

この結果、従来の方方法によった場合に比べ、当中間連結会計期間における不動産販売事業の営業費用が120百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

### (2) 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間（自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日）、当中間連結会計期間（自 平成18年4月1日 至平成18年9月30日）、前連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18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17年4月1日 至 平成17年9月30日）、当中間連結会計期間（自 平成18年4月1日 至平成18年9月30日）、前連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18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)

|                   | 前中間連結会計期間末<br>(平成17年9月30日現在) |                      |       | 当中間連結会計期間末<br>(平成18年9月30日現在) |                      |       | 前連結会計年度末<br>(平成18年3月31日現在) |                |       |
|-------------------|------------------------------|----------------------|-------|------------------------------|----------------------|-------|----------------------------|----------------|-------|
|                   | 取得原価                         | 中間連結<br>貸借対照<br>表計上額 | 差額    | 取得原価                         | 中間連結<br>貸借対照<br>表計上額 | 差額    | 取得原価                       | 連結貸借対<br>照表計上額 | 差額    |
| (1) 株式            | 2,007                        | 8,032                | 6,024 | 1,954                        | 9,369                | 7,414 | 1,954                      | 10,156         | 8,201 |
| (2) 債券<br>国債・地方債等 | 14                           | 14                   | 0     | —                            | —                    | —     | —                          | —              | —     |
| (3) その他           | —                            | —                    | —     | 44                           | 44                   | 0     | —                          | —              | —     |
| 合計                | 2,022                        | 8,047                | 6,024 | 1,998                        | 9,414                | 7,415 | 1,954                      | 10,156         | 8,201 |

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

(単位：百万円)

|         | 前中間連結会計期間末<br>(平成17年9月30日現在) | 当中間連結会計期間末<br>(平成18年9月30日現在) | 前連結会計年度末<br>(平成18年3月31日現在) |
|---------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|
|         | 中間連結貸借対照表計上額                 | 中間連結貸借対照表計上額                 | 連結貸借対照表計上額                 |
| その他有価証券 |                              |                              |                            |
| 非上場株式   | 382                          | 384                          | 384                        |
| 優先出資証券  | 917                          | 803                          | 803                        |

(デリバティブ関係)

EDINETによる開示を行うため記載を省略しております。