

平成20年3月期 決算短信

上場会社名 株式会社コスモスイニシア

コード番号 8844

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担当

氏名 高野 慎一

定時株主総会開催予定日 平成20年6月27日

配当支払開始予定日

TEL (03) 3580-2680

有価証券報告書提出予定日 平成20年6月27日

平成20年6月30日

(百万円未満切捨て)

1. 20年3月期の連結業績 (平成19年4月1日～平成20年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期	194,439	(△8.9)	17,956	(0.8)	14,692	(△7.0)	20,006	(27.5)
19年3月期	213,472	(△6.4)	17,810	(△23.1)	15,800	(△19.7)	15,685	(—)

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益		自己資本 当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円	銭	円	銭	%	%	%
20年3月期	158.17		126.12		41.4	5.2	9.2
19年3月期	121.17		89.17		37.3	6.4	8.3

(参考) 持分法投資損益 20年3月期 — 百万円 19年3月期 — 百万円

(2) 連結財政状態

	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
20年3月期	316,446		50,095		15.8	359.69
19年3月期	250,535		46,613		18.6	225.37

(参考) 自己資本 20年3月期 50,092百万円 19年3月期 46,595百万円

(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
20年3月期	△50,814	△3,602	60,947	22,188
19年3月期	△14,458	△2,321	1,908	15,679

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金			配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	中間期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
19年3月期	—	7.50	7.50	891	6.2	4.7
20年3月期	—	7.50	7.50	898	4.7	2.6
21年3月期 (予想)	—	7.50	7.50		8.0	

(注) 上記「配当の状況」は、普通株式に係る配当の状況です。当社が発行する普通株式と権利関係の異なる種類株式（非上場）の配当の状況については、3ページ「種類株式の配当の状況」をご覧ください。

3. 21年3月期の連結業績予想 (平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期連結累計期間	89,000	(△8.9)	3,400	(△71.4)	1,200	(△88.6)	1,100	(△94.1)	7.01
通期	235,000	(20.9)	16,200	(△9.8)	12,000	(△18.3)	11,700	(△41.5)	93.36

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（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されるもの）

①会計基準の改正に伴う変更 有

②①以外の変更 無

(注) 詳細は、17ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご覧ください。

(3) 発行済株式数（普通株式）

①期末発行済株式数（自己株式を含む） 20年3月期末 119,782,727株 19年3月期末 118,893,727株

②期末自己株式数 20年3月期末 33,237株 19年3月期末 19,269株

(注) 1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、28ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考) 個別業績の概要

1. 20年3月期の個別業績（平成19年4月1日～平成20年3月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期	152,029	(△7.8)	15,230	(6.4)	13,000	(1.6)	19,372	(33.5)
19年3月期	164,894	(△9.7)	14,313	(△29.3)	12,795	(△26.0)	14,509	(—)

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	
	円	銭	円	銭
20年3月期	152.85		122.13	
19年3月期	111.10		82.43	

(2) 個別財政状態

	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	
20年3月期	301,956		39,564		13.1		271.78	
19年3月期	225,020		37,170		16.5		146.09	

(参考) 自己資本 20年3月期 39,564百万円 19年3月期 37,170百万円

2. 21年3月期の個別業績予想（平成20年4月1日～平成21年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
第2四半期累計期間	70,000	(△9.5)	2,200	(△79.3)	1,000	(△90.1)	1,300	(△93.0)	8.68	
通 期	193,000	(26.9)	13,500	(△11.4)	10,000	(△23.1)	10,700	(△44.8)	85.01	

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本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にしております。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。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、4ページ「1. 経営成績 (1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

種類株式の配当の状況

普通株式と権利関係の異なる種類株式に係る1株当たり配当金の内訳及び配当金総額は以下のとおりです。

(1) 第1回A種優先株式

(基準日)	1株当たり配当金			配当金総額 (年間) 百万円
	中間期末	期末	年間	
	円 銭	円 銭	円 銭	
20年3月期	—	80.00	80.00	520
19年3月期	—	80.00	80.00	920
21年3月期 (予想)	—	—	—	—

(2) 第1回B種優先株式

(基準日)	1株当たり配当金			配当金総額 (年間) 百万円
	中間期末	期末	年間	
	円 銭	円 銭	円 銭	
20年3月期	—	—	—	—
19年3月期	—	40.00	40.00	284
21年3月期 (予想)	—	—	—	—

※第1回B種優先株式は平成19年9月28日付で全て償還しております。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

当期の経営成績は、不動産販売事業におきまして、前期比減収となった一方で、新規のマンション販売の売上総利益率が前期比 3.6%アップの 24.3%となるなど、大幅に利益率が上昇したことなどにより、売上高 1,944 億 39 百万円（前期比 8.9%減）、営業利益 179 億 56 百万円（同 0.8%増）、経常利益 146 億 92 百万円（同 7.0%減）を計上いたしました。また、税効果会計に伴う繰延税金資産を増額計上したことなどにより、当期純利益 200 億 6 百万円（同 27.5%増）を計上いたしました。

<当期の連結業績>

(単位：百万円)

	平成 20 年 3 月期	平成 19 年 3 月期	前期比	増減率(%)
売上高	194,439	213,472	△19,032	△8.9
営業利益	17,956	17,810	145	0.8
経常利益	14,692	15,800	△1,108	△7.0
当期純利益	20,006	15,685	4,321	27.5

事業の種類別セグメントの業績概況は以下のとおりであります。

[不動産販売事業]

新規のマンションの販売におきましては、『イニシア江北駅前』（東京都）、『レジデンス・ザ・武蔵小杉』（神奈川県）、『大宮ファーストプレイスタワー』（埼玉県）など、当期中の引渡戸数が 2,719 戸（前期比 606 戸減）となりましたが、一戸当たりの販売単価が上昇したことなどにより、売上高 943 億 16 百万円（同 5.1%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、『コスモアベニュー花小金井ザ・セブンガーデنز』（東京都）、『コスモアベニュー茅ヶ崎ザ・プライベートプレイス』（神奈川県）など、条件付宅地分譲を含めて 457 区画（同 136 区画減）を引き渡し、売上高 211 億 16 百万円（同 27.5%減）を計上いたしました。

また、投資用賃貸マンションの一棟販売における『コスモグラシア日本橋浜町』（東京都）、リノベーション事業における『エルプレイス青葉台』（神奈川県）など高い利益率を確保したことに加え、開発事業用地を売却したことなどにより、不動産販売事業におきましては、売上高 1,360 億 21 百万円（同 13.7%減）、営業利益 170 億 50 百万円（同 9.8%増）を計上いたしました。

なお、当期末における新規マンションの未契約完成在庫は 67 戸であります。

<不動産販売事業の業績>

(単位：百万円)

	平成 20 年 3 月期	平成 19 年 3 月期	前期比	増減率(%)
売上高	136,021	157,687	△21,666	△13.7
営業利益	17,050	15,528	1,521	9.8

<売上高の内訳>

(単位：百万円)

	平成 20 年 3 月期		平成 19 年 3 月期		前期比		
	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）	2,719	94,316	3,325	99,354	△606	△5,037	△5.1
戸建住宅（区画）	457	21,116	593	29,115	△136	△7,998	△27.5
投資用不動産（棟）	3	4,778	3	4,498	0	280	6.2
コンバージョン・リノベーション（件）	16	3,664	32	12,567	△16	△8,903	△70.8
土地・その他（件）	42	12,145	191	12,151	△149	△6	△0.1
合計	—	136,021	—	157,687	—	△21,666	△13.7

※土地・その他には、リニュアルマンション販売（平成 20 年 3 月期：30 戸・平成 19 年 3 月期：148 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期比 5,543 戸増加の 134,344 戸と堅調に推移しましたが、ビル・厚生施設管理においては解約に伴い減益となったこと、また、営業費用が増加したことなどにより、売上高 192 億 36 百万円（同 1.3%増）、営業利益 13 億 92 百万円（同 5.9%減）を計上いたしました。

<不動産管理事業の業績>

(単位：百万円)

	平成 20 年 3 月期	平成 19 年 3 月期	前期比	増減率(%)
売上高	19,236	18,983	252	1.3
営業利益	1,392	1,479	△87	△5.9
マンション管理戸数	134,344	128,801	5,543	4.3
分譲マンション（戸）	123,068	118,023	5,045	4.3
賃貸マンション（戸）	11,276	10,778	498	4.6
ビル・厚生施設管理棟数	261	317	△56	△17.7

〔不動産賃貸事業〕

不動産賃貸事業におきましては、マンションのサブリース事業を中心に展開し、受託戸数が前期比 129 戸増加の 7,112 戸となり、空室率も 0.6%低下いたしました。営業費用が増加したことなどにより、売上高 132 億 83 百万円（同 9.1%増）、営業損失 21 百万円を計上いたしました。

＜不動産賃貸事業の業績＞

(単位：百万円)

	平成 20 年 3 月期	平成 19 年 3 月期	前期比	増減率(%)
売上高	13,283	12,175	1,108	9.1
賃貸	81	69	11	17.2
転貸（サブリース）	13,202	12,106	1,096	9.1
営業利益	△21	146	△167	—
転貸マンション戸数	7,112	6,983	129	1.8
空室率（%）	4.2	4.8	△0.6	—

〔その他事業〕

不動産仲介事業におきましては、法人仲介が好調に推移し、一般仲介における既分譲部物件や新築買替の対応、販売受託に注力したことなどにより、売上高 20 億 49 百万円（同 7.8%増）を計上いたしました。

工事業におきましては、モデルルームの設営工事や受託管理物件の修繕工事は順調に推移いたしました。オフィス改修工事や戸建建築工事の受注が減少したことなどにより、売上高 155 億 26 百万円（同 8.1%減）を計上いたしました。

上記事業に加え、不動産コンサルティング事業、当社分譲住宅のお客様に対するインテリア販売、海外事業などを合計した結果、その他事業におきましては、売上高 307 億 56 百万円（同 1.5%減）、営業利益 9 億 17 百万円（同 19.7%減）を計上いたしました。

＜その他事業の業績＞

(単位：百万円)

	平成 20 年 3 月期	平成 19 年 3 月期	前期比	増減率(%)
売上高	30,756	31,231	△475	△1.5
不動産仲介	2,049	1,900	148	7.8
仲介	1,770	1,543	226	14.7
販売受託	278	356	△78	△21.9
工事	15,526	16,899	△1,372	△8.1
その他	13,180	12,431	748	6.0
営業利益	917	1,141	△224	△19.7
不動産仲介取扱件数	1,134	1,840	△706	△38.4
仲介	833	977	△144	△14.7
販売受託	301	863	△562	△65.1

◆次期の業績見通し

次期（平成 21 年 3 月期）の業績見通しにつきましては、平成 19 年 5 月 14 日付で公表いたしましたコスモスイニシアグループ「中期経営計画」（平成 19 年 3 月期～平成 21 年 3 月期）における連結業績計画を下記のとおり修正し、売上高 2,350 億円、営業利益 162 億円、経常利益 120 億円、当期純利益 117 億円を見込んでおります。

※本日、別途「中期経営計画における連結業績計画の修正及び優先株式の償還計画の変更にに関するお知らせ」を情報開示しておりますのでご参照ください。

〔連結業績予想〕

(単位：百万円)

	平成 21 年 3 月期（計画）		平成 20 年 3 月期 （実績）	通期増減
	第 2 四半期 連結累計期間	通期		
売上高	89,000	235,000	194,439	40,560
不動産販売事業	62,600	177,700	136,021	41,678
不動産管理事業	9,700	19,500	19,236	263
不動産賃貸事業	6,800	13,700	13,283	416
不動産仲介事業	700	1,700	2,049	△349
工事業	7,000	16,000	15,526	473
その他事業	4,600	11,500	13,180	△1,680
連結消去	△2,400	△5,100	△4,858	△241
営業利益	3,400	16,200	17,956	△1,756
経常利益	1,200	12,000	14,692	△2,692
当期純利益	1,100	11,700	20,006	△8,306

〔不動産販売事業の内訳〕

(単位：百万円)

	平成 21 年 3 月期（計画）				平成 20 年 3 月期 （実績）	
	第 2 四半期連結累計期間		通期			
	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）	759	25,600	3,332	111,000	2,719	94,316
戸建住宅（区画）	204	9,800	544	25,000	457	21,116
投資用不動産（棟）	7	16,000	9	25,100	3	4,778
コンバージョン・リノベーション（件）	—	3,800	—	9,200	16	3,664
土地・その他（件）	—	7,400	—	7,400	42	12,145
合計	—	62,600	—	177,700	—	136,021

※戸建住宅には、条件付宅地分譲を含む。

※土地・その他には、リニュアルマンション販売を含む。

〔販売状況 (平成 20 年 4 月 30 日現在)〕

		引渡予定	契約済	契約進捗率 (%)
第 2 四半期 連結累計期間	新規マンション (戸)	759	254	33.5
	戸建住宅 (区画)	204	34	16.7
通 期	新規マンション (戸)	3,332	1,017	30.5
	戸建住宅 (区画)	544	34	6.3

(2) 財政状態に関する分析

◆資産、負債、純資産に関する分析

当期末の資産・負債・純資産及び主要経営指標

<連結>

(単位：百万円)

	平成 20 年 3 月期	平成 19 年 3 月期	前期比
総資産	316,446	250,535	65,911
総負債	266,351	203,921	62,429
純資産	50,095	46,613	3,482
自己資本 (内優先株式)	50,092 (6,500)	46,595 (18,600)	3,497 (△12,100)
ネット有利子負債	172,883	103,198	69,675
ネットD/Eレシオ (倍)	3.5	2.2	1.2
総資本回転率 (回)	0.7	0.9	△0.2
ROA (総資本営業利益率) (%)	6.5	7.4	△0.9

※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

◆キャッシュ・フローの状況に関する分析

当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、221 億 88 百万円となりました。〔前期末は 156 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、主に税金等調整前当期純利益 145 億 87 百万円や減価償却費 8 億 6 百万円の資金増加があった一方で、事業用地の仕入れが進捗したことにより、たな卸資産が増加したことや、仕入債務が減少したことから 508 億 14 百万円の資金の減少となりました。〔前期は 144 億 58 百万円の減少〕

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に有形固定資産の取得に伴う支出により 36 億 2 百万円の資金の減少となりました。

〔前期は 23 億 21 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、主に優先株式の償還及び優先配当金の支払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から 609 億 47 百万円の資金の増加となりました。〔前期は 19 億 8 百万円の増加〕

◆キャッシュ・フロー関連指標の推移

項 目	平成 17 年 3 月期	平成 18 年 3 月期	平成 19 年 3 月期	平成 20 年 3 月期
自己資本比率 (%)	15.9	15.3	18.6	15.8
時価ベースの自己資本比率 (%)	6.6	44.3	40.6	11.5
債務償還年数	—	104.7	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	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、平成 17 年 3 月期、平成 19 年 3 月期及び平成 20 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。

※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定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。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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。

また、毎事業年度における配当の実施回数につきましては、期末配当金として年 1 回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

当期における普通株式の配当につきましては、期初公表しておりますとおり、期末配当金として 1 株当たり 7 円 50 銭の配当を予定しております。また、次期（平成 21 年 3 月期）における普通株式の配当につきましても、期末配当金として 1 株当たり 7 円 50 銭の配当を予定しております。

(4) 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 20 年 5 月 14 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。また、上記経済情勢の変化は、事業用地の仕入価格の変動要因にもなり、今後、土地取得に係る競争激化や価格の高騰により、事業用地の仕入れが計画どおりに進まない場合には、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 物件の引渡時期等による業績の変動について

当社グループの主要事業である不動産販売事業においては、顧客への引渡時に売上高を計上しておりますが、引渡時期につきましては、一般的に転勤及び学期末の時期であること等の理由により、2～3 月頃に集中することが多くなっております。その結果、売上高の計上が下半期に集中する傾向にあります。

従いまして、天災、事故、その他予測し得ない要因等の不測の事態により物件の引渡時期が期末を越える遅延が生じた場合、また、期末近く竣工・引渡を計画している物件について、顧客への引渡が次期にずれ込む事態が生じた場合には、当該期の当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ 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及び建築費の一部を、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及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、主要グループ各社とキャッシュ・マネジメント・サービス（CMS）契約を締結し、グループ資金の効率化を図るとともに、運転資金を用途とするコミットメントライン（融資枠 355 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。

④ 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、マンションにおいては設計段階から建設工事・建物竣工に至る各過程での重要なポイントを各現場で専任スタッフが検査・確認し、一貫した品質管理を体系的に行う Q I T（クオリティ・インスペクション・トライ）活動を展開するなど、高品質な住宅づくりに努めております。

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駐在し、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。

⑤ 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。

⑥ システム障害について

当社の連結子会社である株式会社コスモスライフは、平成 20 年 3 月 31 日現在において 13 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。

従いまして、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。

⑦ 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株式会社コスモスライフ及び株式会社コスモスモアにおきましては、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。

⑧ 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、「宅地建物取引業法」、「国土利用計画法」、「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」、「土壤汚染対策法」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の推進に関する法律」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式会社コスモスライフは、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式会社コスモスモアは、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。

⑨ 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。

従いまして、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、現地の景気悪化や地価下落など経済情勢・事業環境が変化した場合は、集客数の減少、又はリゾート内における分譲住宅の販売不振等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。

⑩ 繰延税金資産について

当社グループは、税務上の繰越欠損金が発生しており、当該繰越欠損金に対して繰延税金資産を計上しております。

繰延税金資産につきましては、将来の課税所得に関する予測に基づき回収可能性を慎重に検討した上で計上しておりますが、今後の業績動向等により、計上額の見直しが必要となった場合には、当社グループの当期純利益に影響を与える可能性があります。

⑪ 税務上の繰越欠損金について

当社グループは、税務上の繰越欠損金が発生していることから、当該繰越欠損金の影響により法人税の負担は発生しておりませんが、当該繰越欠損金が消滅した段階で、通常の税率に基づく法人税等の税金が発生し、当社グループの当期純利益及びキャッシュ・フローに影響を及ぼす可能性があります。

⑫ 減損会計について

当社グループは、平成 18 年 3 月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及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑬ 優先株式の発行について

当社は、平成 20 年 3 月 31 日現在、機関投資家 7 社を割当先とする総計 650 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。

⑭ ユニゾン・キャピタル株式会社が運営するファンドによる株式保有について

平成 20 年 3 月 31 日現在において、ユニゾン・キャピタル株式会社がアドバイザーを務めるファンドの当社発行済株式総数（自己株式除く）に対する所有割合は 39.7%であります。

当社は平成 17 年 6 月にマネジメント・バイアウトの手法により、リクルートグループより独立をし、同ファンドは当社の資本パートナーの関係にあります。同ファンドは当社の企業価値を高め、投資収益を得ることを目的としており、今後についても当社株式を売却する可能性があり、その場合には、当社株式の株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

最近の有価証券報告書（平成 19 年 6 月 28 日提出）における「事業系統図（事業の内容）」及び「関係会社の状況」から重要な変更がないため開示を省略しております。

3. 経営方針

（1）会社の経営の基本方針

平成 19 年 3 月期決算短信（平成 19 年 5 月 14 日開示）により開示を行った内容から重要な変更がないため開示を省略しております。

当該決算短信は、次の URL からご覧いただくことができます。

（当社ホームページ）

<http://www.cigr.co.jp/cosmosinfo/ir/>

（ジャスダック証券取引所ホームページ（「JDS」検索ページ））

<http://jds.jasdaq.co.jp/teki.ji/>

(2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標、対処すべき課題

今後の不動産市況は、個人所得や個人消費が伸び悩む中、改正建築基準法の影響による供給戸数の減少や高水準で推移する販売価格といった供給サイドの状況に加え、お客様による立地や商品の選別傾向が一層強まってくることなど、大変厳しい事業環境が継続するものと思われまます。

このような認識のもと、当社は、昨年一月よりマンションのメインブランド名称を「コスモ」から「イニシア」シリーズとしており、新シリーズの商品コンセプトを「永住」「安心」「快適」「デザイン」「環境」の5つにこだわりを掲げ、従来の手法や既成概念にとらわれることなく、お客様の多様化するニーズを先取りし、「お客様の一步先に行く安心」と「期待以上の喜び」を提供するとともに付加価値の高い、独自の商品・サービスの提供に引き続き努めてまいります。

更に、長期にわたり循環利用が可能な優良住宅（200年住宅）の提供も視野入れ、事業活動全般におけるCO₂（二酸化炭素）排出量の削減などをはじめとして、地球環境に配慮した住宅開発なども積極的に推進し、持続可能な社会の実現に貢献できるよう努めてまいります。

当社グループは、中期経営計画（平成19年3月期～平成21年3月期）の最終年度にあたり、引き続き、グループブランドの向上に努め、事業や市場を取り巻く環境変化に的確に対応し、経営の効率化、収益力の強化を図ってまいります。

また、平成21年3月期において、残存する全優先株式（3月末現在：発行済優先株式数650万株）の償還を実施することなどにより、更なる財務体質の改善を図ってまいります。

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。

今後におきましても、CSR（企業の社会的責任）並びにコーポレートガバナンスの充実、内部統制システムの一層の強化に努め、コスモスイニシアグループ全体でのシナジー効果を最大限に発揮することにより、グループ企業価値最大化に向けてグループ一丸となって積極的に取り組んでまいり所存であります。

なお、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 (実績)	平成 20 年 3 月期 (実績)	平成 21 年 3 月期 (計画)
売上高	213,472	194,439	235,000
営業利益	17,810	17,956	16,200
経常利益	15,800	14,692	12,000
当期純利益	15,685	20,006	11,700

<主要連結経営指標B/S>

(単位：百万円)

	平成 19 年 3 月期 (実績)	平成 20 年 3 月期 (実績)	平成 21 年 3 月期 (目標)
ネット有利子負債残高	103,198	172,883	145,000
自己資本 (内優先株式)	46,595 (18,600)	50,092 (6,500)	53,000 (—)
ネットD/Eレシオ (倍)	2.2	3.5	2.7
総資本回転率 (回)	0.9	0.7	0.8
ROA (総資本営業利益率) (%)	7.4	6.5	5.4

※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

(3) 内部管理体制の整備・運用状況

平成19年12月18日付で開示しておりますコーポレートガバナンスに関する報告書の「内部統制システムに関する基本的な考え方及びその整備の状況」に記載されている事項と内容が重複しておりますので、記載を省略しております。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

		前連結会計年度 平成19年3月31日			当連結会計年度 平成20年3月31日			対前年比	
区分	注記 番号	金額（百万円）		構成比 （％）	金額（百万円）		構成比 （％）	増減 （百万円）	増減率 （％）
(資産の部)									
Ⅰ 流動資産									
現金及び預金	※1		15,679	83.1		22,188	83.6	6,509	27.1
受取手形及び売掛金			5,219			5,696		476	
たな卸資産	※1 ※5		168,759			222,930		54,171	
繰延税金資産			3,493			1,695		△1,797	
その他	※1		14,991			12,180		△2,810	
貸倒引当金			△17			△118		△101	
流動資産合計			208,125			264,572		56,447	
Ⅱ 固定資産									
有形固定資産									
建物及び構築物		5,875		5.7	5,694		5.2		15.0
減価償却累計額		3,109	2,765		3,092	2,602		△162	
土地	※5		10,702			10,689		△12	
その他	※1	1,999			4,490				
減価償却累計額		1,185	813		1,352	3,137		2,324	
有形固定資産合計			14,281			16,430		2,148	
無形固定資産			1,463		0.6	1,411		0.4	
投資その他の資産									
投資有価証券	※3		9,855	10.6		6,035	10.8	△3,820	27.6
長期貸付金			8,907			10,776		1,868	
更生債権その他これに準ずる 債権			62			77		14	
繰延税金資産			425			9,594		9,169	
その他			7,890			7,950		60	
貸倒引当金			△476			△401		75	
投資その他の資産合計			26,664			34,032		7,367	
固定資産合計			42,409	16.9	51,874	16.4	9,464	22.3	
資産合計			250,535	100.0	316,446	100.0	65,911	26.3	

		前連結会計年度 平成19年3月31日			当連結会計年度 平成20年3月31日			対前年比	
区分	注記 番号	金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)		構成比 (%)	増減 (百万円)	増減率 (%)
(負債の部)									
I 流動負債									
支払手形及び買掛金			50,409			33,458		△16,950	
短期借入金	※2		15,411			37,899		22,488	
一年内返済予定長期借入金	※2		32,474			59,546		27,072	
未払法人税等			521			398		△123	
預り金			4,658			6,618		1,960	
賞与引当金			1,898			1,836		△62	
その他			21,534			23,537		2,002	
流動負債合計			126,908	50.7		163,294	51.6	36,386	28.7
II 固定負債									
長期借入金	※2		70,983			97,609		26,626	
繰延税金負債			115			—		△115	
退職給付引当金			385			398		13	
事業損失引当金			263			—		△263	
その他			5,267			5,049		△217	
固定負債合計			77,013	30.7		103,056	32.6	26,043	33.8
負債合計			203,921	81.4		266,351	84.2	62,429	30.6
(純資産の部)									
I 株主資本									
資本金			11,889			11,964		74	
資本剰余金			7,677			5,435		△2,241	
利益剰余金			22,136			29,601		7,464	
自己株式			△14			△23		△8	
株主資本合計			41,687	16.6		46,978	14.8	5,290	12.7
II 評価・換算差額等									
その他有価証券評価差額金			3,731			1,249		△2,482	
為替換算調整勘定			1,175			1,864		689	
評価・換算差額等合計			4,907	2.0		3,114	1.0	△1,793	△36.5
III 少数株主持分			18	0.0		3	0.0	△15	△83.4
純資産合計			46,613	18.6		50,095	15.8	3,482	7.5
負債純資産合計			250,535	100.0		316,446	100.0	65,911	26.3

(2) 連結損益計算書

		前連結会計年度 自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日			当連結会計年度 自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日			対前年比	
区分	注記 番号	金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)	増減 (百万円)	増減率 (%)
I 売上高			213,472	100.0		194,439	100.0	△19,032	△8.9
II 売上原価	※2		168,531	78.9		148,140	76.2	△20,390	△12.1
売上総利益			44,940	21.1		46,298	23.8	1,357	3.0
III 販売費及び一般管理費	※1		27,130	12.8		28,342	14.6	1,212	4.5
営業利益			17,810	8.3		17,956	9.2	145	0.8
IV 営業外収益									
受取利息		61			17				
受取配当金		93			117				
施設賃貸料		128			178				
その他		196	479	0.2	193	507	0.3	27	5.8
V 営業外費用									
支払利息		2,172			2,903				
シンジケートローン手数料		97			481				
その他		219	2,489	1.1	385	3,770	1.9	1,281	51.5
経常利益			15,800	7.4		14,692	7.6	△1,108	△7.0
VI 特別利益									
退職一時金制度終了益		557			—				
貸倒引当金戻入益		40			—				
その他		9	606	0.3	—	—	—	△606	—
VII 特別損失									
固定資産除却損		15			88				
投資有価証券評価損		—			13				
本店等移転費用		700			—				
その他		75	790	0.4	3	104	0.1	△685	△86.8
税金等調整前当期純利益			15,616	7.3		14,587	7.5	△1,029	△6.6
法人税、住民税及び事業税		786			359				
法人税等調整額		△982	△196	△0.1	△5,777	△5,418	△2.8	△5,222	—
少数株主利益			127	0.1		—	—	△127	—
当期純利益			15,685	7.3		20,006	10.3	4,321	27.5

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31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
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	125	125			251
自己株式の処分		62		68	130
剰余金の配当 (注)		△1,208			△1,208
役員賞与 (注)			△6		△6
当期純利益			15,685		15,685
自己株式の取得				△7,247	△7,247
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 (注)		△62,633	62,633		—
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額 (純額)					
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	125	△69,161	78,311	△11	9,264
平成19年3月31日残高 (百万円)	11,889	7,677	22,136	△14	41,687

	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 評価差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 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
連結会計年度中の変動額					
新株の発行					251
自己株式の処分					130
剰余金の配当 (注)					△1,208
役員賞与 (注)					△6
当期純利益					15,685
自己株式の取得					△7,247
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 (注)					—
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額 (純額)	△977	909	△68	△1,568	△1,636
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	△977	909	△68	△1,568	7,627
平成19年3月31日残高 (百万円)	3,731	1,175	4,907	18	46,613

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31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19年3月31日残高（百万円）	11,889	7,677	22,136	△14	41,687
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	74	74			149
剰余金の配当			△2,095		△2,095
当期純利益			20,006		20,006
自己株式の取得				△12,769	△12,769
自己株式の消却		△2,315	△10,445	12,761	—
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）					
連結会計年度中の変動額合計（百万円）	74	△2,241	7,464	△8	5,290
平成20年3月31日残高（百万円）	11,964	5,435	29,601	△23	46,978

	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 評価差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成19年3月31日残高（百万円）	3,731	1,175	4,907	18	46,613
連結会計年度中の変動額					
新株の発行					149
剰余金の配当					△2,095
当期純利益					20,006
自己株式の取得					△12,769
自己株式の消却					—
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）	△2,482	689	△1,793	△15	△1,808
連結会計年度中の変動額合計（百万円）	△2,482	689	△1,793	△15	3,482
平成20年3月31日残高（百万円）	1,249	1,864	3,114	3	50,095

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

		前連結会計年度 自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日	当連結会計年度 自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日	対前年比
区 分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	増減 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前当期純利益		15,616	14,587	△1,029
減価償却費		750	806	55
貸倒引当金の増(減)額		△100	25	126
賞与引当金の減少額		△55	△67	△11
事業損失引当金の減少額		△1,343	△263	1,080
投資有価証券評価損		—	13	13
受取利息及び受取配当金		△155	△134	20
支払利息		2,172	2,903	731
売上債権の増(減)額		448	△445	△894
たな卸資産の増加額		△22,582	△54,166	△31,583
前渡金の減少額		603	2,396	1,792
仕入債務の増(減)額		6,342	△16,951	△23,294
前受金の減少額		△3,545	△2,770	774
預り金の増(減)額		△8,413	1,951	10,365
不動産特定共同事業預り金の増(減)額		△1,000	2,700	3,700
その他		150	2,210	2,059
小 計		△11,111	△47,202	△36,091
利息及び配当金の受取額		142	212	70
利息の支払額		△2,146	△2,954	△807
法人税等の支払額		△1,343	△870	472
営業活動によるキャッシュ・フロー		△14,458	△50,814	△36,356
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△720	△2,667	△1,946
投資有価証券の取得による支出		△195	△382	△187
貸付けによる支出		△983	△876	107
貸付金の回収による収入		44	652	608
その他		△466	△329	137
投資活動によるキャッシュ・フロー		△2,321	△3,602	△1,281
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の純増加額		772	22,488	21,716
長期借入れによる収入		55,212	94,637	39,424
長期借入金の返済による支出		△46,020	△41,421	4,599
株式の発行による収入		249	149	△99
優先株式の償還による支出		△7,167	△12,761	△5,594
配当金の支払額		△1,209	△2,095	△885
その他		71	△49	△120
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,908	60,947	59,039
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		△1	△20	△18
V 現金及び現金同等物の増(減)額		△14,873	6,509	21,382
VI 現金及び現金同等物の期首残高		30,553	15,679	△14,873
VII 現金及び現金同等物の期末残高	※1	15,679	22,188	6,509

(5) 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 8 社

主要な連結子会社名

株式会社コスモスライフ、株式会社コスモスモア、Cosmos Australia Pty.Ltd.

なお、RC武蔵小杉特定目的会社、有限会社CAM5及び有限会社シーエーエム・フォー武蔵小杉は清算終了により連結の範囲から除外しております。また、3社とも当連結会計年度(RC武蔵小杉特定目的会社は平成19年12月、有限会社CAM5は平成20年1月、有限会社シーエーエム・フォー武蔵小杉は平成20年3月)に清算終了したため、それぞれ清算終了までの損益計算書を取り込んでおりますが、貸借対照表は取り込んでおりません。

(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、売上高、当期純損益(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、それぞれ当期純損益(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. 連結子会社の事業年度等に関する事項

在外連結子会社の決算日は12月31日、有限会社コスモスアセットマネジメント・スリーの決算日は1月31日であり、いずれも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決算日は、いずれも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

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 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

(会計方針の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく償却方法により減価償却費を計上しております。

これにより損益に与える影響は軽微であります。

(追加情報)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。
これにより損益に与える影響は軽微であります。

(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連結会計年度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、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。

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3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。

(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、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、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) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

① 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。

② 連結納税制度の適用

当連結会計年度より、連結納税制度を適用しております。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。

6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成20年3月31日現在)																																																												
※1. 担保に供されている資産 <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>358百万円</td></tr> <tr> <td>たな卸資産</td><td>131,323百万円</td></tr> <tr> <td>流動資産その他</td><td>316百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>131,998百万円</td></tr> </table> ※2. 上記1に対する担保付債務 <table> <tr> <td>短期借入金</td><td>11,590百万円</td></tr> <tr> <td>一年内返済予定長期借入金</td><td>30,151百万円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>70,429百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>112,170百万円</td></tr> </table> ※3. 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。 4. 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> <tr> <th>被保証者</th><th>保証額 (百万円)</th></tr> <tr> <td>顧客住宅ローン連帯保証債務</td><td>22,342</td></tr> <tr> <td>相鉄ホーム(株)</td><td>30</td></tr> <tr> <td>東急建設(株)</td><td>0</td></tr> <tr> <td>KBRV Pty. Ltd.</td><td>979</td></tr> <tr> <td></td><td>(10百万豪ドル)</td></tr> <tr> <td>計</td><td>23,353</td></tr> </table> ※5. 有形固定資産の保有目的の変更 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。	現金及び預金	358百万円	たな卸資産	131,323百万円	流動資産その他	316百万円	計	131,998百万円	短期借入金	11,590百万円	一年内返済予定長期借入金	30,151百万円	長期借入金	70,429百万円	計	112,170百万円	被保証者	保証額 (百万円)	顧客住宅ローン連帯保証債務	22,342	相鉄ホーム(株)	30	東急建設(株)	0	KBRV Pty. Ltd.	979		(10百万豪ドル)	計	23,353	※1. 担保に供されている資産 <table> <tr> <td>たな卸資産</td><td>191,306百万円</td></tr> <tr> <td>流動資産その他</td><td>667百万円</td></tr> <tr> <td>有形固定資産その他</td><td>2,441百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>194,415百万円</td></tr> </table> ※2. 上記1に対する担保付債務 <table> <tr> <td>短期借入金</td><td>12,694百万円</td></tr> <tr> <td>一年内返済予定長期借入金</td><td>57,400百万円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>97,609百万円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>167,703百万円</td></tr> </table> ※3. 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。 4. 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> <tr> <th>被保証者</th><th>保証額 (百万円)</th></tr> <tr> <td>顧客住宅ローン連帯保証債務</td><td>14,773</td></tr> <tr> <td>東急建設(株)</td><td>2</td></tr> <tr> <td>相鉄ホーム(株)</td><td>0</td></tr> <tr> <td>KBRV Pty. Ltd.</td><td>926</td></tr> <tr> <td></td><td>(9百万豪ドル)</td></tr> <tr> <td>計</td><td>15,703</td></tr> </table> ※5. _____	たな卸資産	191,306百万円	流動資産その他	667百万円	有形固定資産その他	2,441百万円	計	194,415百万円	短期借入金	12,694百万円	一年内返済予定長期借入金	57,400百万円	長期借入金	97,609百万円	計	167,703百万円	被保証者	保証額 (百万円)	顧客住宅ローン連帯保証債務	14,773	東急建設(株)	2	相鉄ホーム(株)	0	KBRV Pty. Ltd.	926		(9百万豪ドル)	計	15,703
現金及び預金	358百万円																																																												
たな卸資産	131,323百万円																																																												
流動資産その他	316百万円																																																												
計	131,998百万円																																																												
短期借入金	11,590百万円																																																												
一年内返済予定長期借入金	30,151百万円																																																												
長期借入金	70,429百万円																																																												
計	112,170百万円																																																												
被保証者	保証額 (百万円)																																																												
顧客住宅ローン連帯保証債務	22,342																																																												
相鉄ホーム(株)	30																																																												
東急建設(株)	0																																																												
KBRV Pty. Ltd.	979																																																												
	(10百万豪ドル)																																																												
計	23,353																																																												
たな卸資産	191,306百万円																																																												
流動資産その他	667百万円																																																												
有形固定資産その他	2,441百万円																																																												
計	194,415百万円																																																												
短期借入金	12,694百万円																																																												
一年内返済予定長期借入金	57,400百万円																																																												
長期借入金	97,609百万円																																																												
計	167,703百万円																																																												
被保証者	保証額 (百万円)																																																												
顧客住宅ローン連帯保証債務	14,773																																																												
東急建設(株)	2																																																												
相鉄ホーム(株)	0																																																												
KBRV Pty. Ltd.	926																																																												
	(9百万豪ドル)																																																												
計	15,703																																																												

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年4月 1 日 至 平成20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	
販売促進費	5,958百万円	販売促進費	6,100百万円
人件費	8,399百万円	人件費	8,878百万円
賞与引当金繰入額	876百万円	賞与引当金繰入額	807百万円
退職給付費用	117百万円	退職給付費用	115百万円
※2. 売上原価に含まれるたな卸資産評価損	120百万円	※2. 売上原価に含まれるたな卸資産評価損	484百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31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 (千株)	当連結会計年度増加株式数 (千株)	当連結会計年度減少株式数 (千株)	当連結会計年度末株式数 (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	295	280	19
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	7,295	7,280	19

- (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295千株は、単元未満株式の買取による増加15千株、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. 普通株式の自己株式の株式数の減少280千株は、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の売却による減少であります。
6. 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。
7. 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	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(千株)				当連結会計年度末残高 (百万円)
			前連結会計年度末	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社 (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 (ストックオプション)	普通株式	398	—	—	398	—
	第4回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	398	—	—	398	—
	第5回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	405	—	—	405	—
	第6回新株予約権 (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1,798千株は、新株予約権の行使による減少であります。
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

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成18年6月29日 定時株主総会	第1回A種優先株式	693	60.30	平成18年3月31日	平成18年6月29日
	第1回B種優先株式	304	30.10	平成18年3月31日	平成18年6月29日
	第1回C種優先株式	210	52.70	平成18年3月31日	平成18年6月29日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
次のとおり、決議を予定しております。

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年6月28日 定時株主総会	普通株式	891	利益剰余金	7.50	平成19年3月31日	平成19年6月29日
	第1回A種優先株式	920	利益剰余金	80.00	平成19年3月31日	平成19年6月29日
	第1回B種優先株式	284	利益剰余金	40.00	平成19年3月31日	平成19年6月29日

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31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 (千株)	当連結会計年度増加株式数 (千株)	当連結会計年度減少株式数 (千株)	当連結会計年度末株式数 (千株)
発行済株式				
普通株式	118,893	889	—	119,782
第1回A種優先株式	11,500	—	5,000	6,500
第1回B種優先株式	7,100	—	7,100	—
合計	137,493	889	12,100	126,282
自己株式				
普通株式	19	13	—	33
第1回A種優先株式	—	5,000	5,000	—
第1回B種優先株式	—	7,100	7,100	—
合計	19	12,113	12,100	33

- (注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加889千株は、新株予約権の行使による新株の発行による増加であります。
2. 第1回A種優先株式の発行済株式総数の減少5,000千株は、優先株式の償還による減少であります。
3. 第1回B種優先株式の発行済株式総数の減少7,100千株は、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13千株は、単元未満株式の買取による増加であります。
5. 第1回A種優先株式の自己株式の株式数の増加及び減少5,000千株は、優先株式の償還によるものであります。
6. 第1回B種優先株式の自己株式の株式数の増加及び減少7,100千株は、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	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数 (千株)				当連結会計年度末残高 (百万円)
			前連結会計年 度末	当連結会計年 度増加	当連結会計年 度減少	当連結会計年 度末	
提出会社 (親会社)	第1回新株予約権	普通株式	385	—	—	385	—
	第2回新株予約権	普通株式	980	—	774	206	—
	第3回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	398	—	—	398	—
	第4回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	398	—	6	392	—
	第5回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	405	—	16	389	—
	第6回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	2,959	—	345	2,614	—
合計			—				—

- (注) 1. 第2回新株予約権の減少774千株は、新株予約権の行使による減少であります。
2. 第4回新株予約権の減少6千株は、新株予約権の失効による減少であります。
3. 第5回新株予約権の減少16千株は、新株予約権の失効による減少であります。
4. 第6回新株予約権の減少345千株は、新株予約権の行使による減少115千株、失効による減少230千株であります。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年6月28日 定時株主総会	普通株式	891	7.50	平成19年3月31日	平成19年6月29日
	第1回A種優先株式	920	80.00	平成19年3月31日	平成19年6月29日
	第1回B種優先株式	284	40.00	平成19年3月31日	平成19年6月29日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
次のとおり、決議を予定しております。

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年6月27日 定時株主総会	普通株式	898	利益剰余金	7.50	平成20年3月31日	平成20年6月30日
	第1回A種優先株式	520	利益剰余金	80.00	平成20年3月31日	平成20年6月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月 1 日 至 平成20年3月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金勘定 15,679百万円 現金及び現金同等物計 15,679百万円 2. 重要な非資金取引の内容 株式交換による資本剰余金増加額 1,659百万円	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金勘定 22,188百万円 現金及び現金同等物計 22,188百万円 2. _____

(セグメント情報)

(1) 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	その他	計	消去 又は全社	連結
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	157,687	18,094	12,175	25,513	213,472	—	213,472
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	888	—	5,718	6,606	(6,606)	—
計	157,687	18,983	12,175	31,231	220,079	(6,606)	213,472
営業費用	142,159	17,504	12,029	30,089	201,782	(6,120)	195,662
営業利益	15,528	1,479	146	1,141	18,296	(486)	17,810
II 資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	191,299	10,282	6,066	22,272	229,920	20,614	250,535
減価償却費	147	191	19	299	658	83	741
資本的支出	232	660	36	563	1,492	286	1,778

当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	その他	計	消去 又は全社	連結
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	136,021	18,268	13,129	27,019	194,439	—	194,439
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	967	154	3,736	4,858	(4,858)	—
計	136,021	19,236	13,283	30,756	199,298	(4,858)	194,439
営業費用	118,971	17,843	13,305	29,838	179,959	(3,476)	176,483
営業利益 (又は営業損失)	17,050	1,392	(21)	917	19,338	(1,382)	17,956
II 資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	242,793	10,583	6,134	26,058	285,568	30,877	316,446
減価償却費	190	219	26	262	698	98	796
資本的支出	181	174	0	2,699	3,055	112	3,168

(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. 前連結会計年度及び当連結会計年度における資産のうち「消去又は全社」に含めた全社資産の金額は、それぞれ24,729百万円及び40,325百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金 (現金及び預金)、長期投資資金 (投資有価証券) 及び管理部門に係る資産等であります。

(2) 所在地別セグメント情報

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)、当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)、当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
税務上の繰越欠損金	28,549 百万円	税務上の繰越欠損金	23,789 百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	170	貸倒引当金損金算入限度超過額	172
賞与引当金否認額	742	賞与引当金否認額	716
退職給付引当金否認額	184	退職給付引当金否認額	191
販売用不動産評価損否認	6,941	販売用不動産評価損否認	5,688
販売原価否認	872	販売原価否認	1,053
減損損失	3,271	減損損失	3,269
固定資産評価減否認	5,381	固定資産評価減否認	5,434
その他	2,085	その他	2,095
繰延税金資産小計	48,197	繰延税金資産小計	42,412
評価性引当額	△41,694	評価性引当額	△30,458
繰延税金資産合計	6,503	繰延税金資産合計	11,953
(繰延税金負債)		(繰延税金負債)	
その他有価証券評価差額金	△2,657	その他有価証券評価差額金	△624
海外子会社前払費用	△39	海外子会社前払費用	△35
その他	△3	その他	△4
繰延税金負債合計	△2,700	繰延税金負債合計	△663
繰延税金資産の純額	3,803	繰延税金資産の純額	11,290
平成19年3月31日現在の繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。		平成20年3月31日現在の繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。	
流動資産－繰延税金資産	3,493 百万円	流動資産－繰延税金資産	1,695 百万円
固定資産－繰延税金資産	425	固定資産－繰延税金資産	9,594
固定負債－繰延税金負債	115		
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	40.7 %	法定実効税率	40.7 %
(調整)		(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3	交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.1	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.1
評価性引当額	△43.4	評価性引当額	△79.3
住民税均等割	0.2	住民税均等割	0.2
その他	0.0	その他	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△1.3	税効果会計適用後の法人税等の負担率	△37.1

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	225.37円	1株当たり純資産額	359.69円
1株当たり当期純利益金額	121.17円	1株当たり当期純利益金額	158.17円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	89.17円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	126.12円

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 平成19年3月31日	当連結会計年度 平成20年3月31日
純資産の部の合計額(百万円)	46,613	50,095
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	19,822	7,023
(うち優先株式)	(18,600)	(6,500)
(うち優先配当額)	(1,204)	(520)
(うち少数株主持分)	(18)	(3)
普通株式に係る純資産額(百万円)	26,791	43,072
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	118,874,458	119,749,490

2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	15,685	20,006
普通株主に帰属しない金額(百万円)	1,371	1,181
(うち優先配当額)	(1,204)	(520)
(うち優先株式の償還差額)	(167)	(661)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	14,313	18,824
普通株式に係る期中平均株式数(株)	118,133,009	119,011,303
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	1,371	1,181
(うち優先配当額)	(1,204)	(520)
(うち優先株式の償還差額)	(167)	(661)
普通株式増加数(株)	57,762,871	39,614,058
(うち優先株式)	(54,368,153)	(37,514,471)
(うち新株予約権)	(3,394,718)	(2,099,587)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引、関連当事者との取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストックオプション等、企業結合等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

	前事業年度 平成19年3月31日			当事業年度 平成20年3月31日			対前年比	
区分	金額（百万円）		構成比 （％）	金額（百万円）		構成比 （％）	増減 （百万円）	増減率 （％）
（資産の部）								
I 流動資産								
現金及び預金		10,615			19,600		8,984	
売掛金		651			635		△15	
販売用不動産		17,228			22,903		5,674	
仕掛販売用不動産		140,494			199,277		58,783	
販売用不動産前渡金		9,384			6,987		△2,396	
前払費用		495			646		150	
繰延税金資産		3,330			1,529		△1,801	
短期差入保証金		68			134		65	
その他		3,738			6,916		3,177	
貸倒引当金		△7			△10		△2	
流動資産合計		185,999	82.7		258,620	85.6	72,621	39.0
II 固定資産								
有形固定資産								
建物	4,011			3,831				
減価償却累計額	2,288	1,723		2,211	1,620		△103	
構築物	17			18				
減価償却累計額	15	1		15	2		0	
工具器具及び備品	348			360				
減価償却累計額	128	220		181	178		△41	
土地		6,268			6,268		—	
有形固定資産合計		8,214	3.7		8,070	2.7	△143	△1.7
無形固定資産								
商標権		21			19		△2	
ソフトウェア		716			751		35	
その他		38			38		△0	
無形固定資産合計		776	0.3		809	0.3	33	4.3
投資その他の資産								
投資有価証券		8,089			5,982		△2,107	
関係会社株式		11,935			11,762		△173	
その他の関係会社有価証券		2,817			132		△2,685	
従業員長期貸付金		13			10		△3	
更正債権その他これに準ずる債権		21,722			22,000		278	
長期前払費用		50			50		0	
繰延税金資産		573			9,701		9,127	
長期差入保証金		6,264			6,541		276	
その他		699			598		△100	
貸倒引当金		△22,136			△22,325		△188	
投資その他の資産合計		30,030	13.3		34,454	11.4	4,424	14.7
固定資産合計		39,021	17.3		43,335	14.4	4,314	11.1
資産合計		225,020	100.0		301,956	100.0	76,935	34.2

	前事業年度 平成19年3月31日			当事業年度 平成20年3月31日			対前年比	
区分	金額（百万円）		構成比 （%）	金額（百万円）		構成比 （%）	増減 （百万円）	増減率 （%）
（負債の部）								
I 流動負債								
支払手形		45,530			29,595		△15,935	
短期借入金		15,411			36,855		21,444	
一年内返済予定長期借入金		22,964			59,546		36,582	
未払金		7,118			9,462		2,343	
未払費用		395			403		7	
未払法人税等		131			188		56	
前受金		6,923			4,131		△2,792	
預り金		6,163			9,966		3,803	
前受収益		0			0		△0	
賞与引当金		906			930		24	
不動産特定共同事業預り金		6,000			8,700		2,700	
その他		658			462		△196	
流動負債合計		112,204	49.9		160,241	53.1	48,037	42.8
II 固定負債								
長期借入金		70,983			97,609		26,626	
預り保証金		3,490			3,839		349	
長期未払金		910			701		△208	
事業損失引当金		262			—		△262	
固定負債合計		75,645	33.6		102,149	33.8	26,504	35.0
負債合計		187,849	83.5		262,391	86.9	74,541	39.7
（純資産の部）								
I 株主資本								
資本金		11,889			11,964		74	
資本剰余金								
資本準備金	5,299			5,373				
その他資本剰余金	2,315			—				
資本剰余金合計		7,615			5,373		△2,241	
利益剰余金								
その他利益剰余金								
繰越利益剰余金	14,509			21,340				
利益剰余金合計		14,509			21,340		6,831	
自己株式		△14			△23		△8	
株主資本合計		33,998	15.1		38,655	12.8	4,656	13.7
II 評価・換算差額等								
その他有価証券評価差額金		3,172			909		△2,262	
評価・換算差額等合計		3,172	1.4		909	0.3	△2,262	△71.3
純資産合計		37,170	16.5		39,564	13.1	2,394	6.4
負債純資産合計		225,020	100.0		301,956	100.0	76,935	34.2

(2) 損益計算書

	前事業年度 自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日			当事業年度 自 平成19年4月 1 日 至 平成20年3月31日			対前年比	
区分	金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)	増減 (百万円)	増減率 (%)
I 売上高								
不動産販売高	148,926			134,713				
不動産仲介収入	1,900			2,049				
不動産賃貸収入	12,175			13,283				
附帯事業収入	1,891	164,894	100.0	1,982	152,029	100.0	△12,865	△7.8
II 売上原価								
不動産販売原価	118,553			101,082				
不動産賃貸費用	11,114			12,277				
附帯事業費用	157	129,825	78.7	1,018	114,377	75.2	△15,447	△11.9
売上総利益		35,069	21.3		37,651	24.8	2,581	7.4
III 販売費及び一般管理費								
販売手数料	280			763				
販売促進費	7,496			7,362				
人件費	5,293			5,715				
賞与引当金繰入額	677			626				
退職給付費用	88			93				
支払手数料	1,193			1,299				
事務消耗品費	432			366				
租税公課	1,718			1,857				
減価償却費	285			345				
賃借料	637			975				
その他	2,652	20,756	12.6	3,016	22,421	14.8	1,664	8.0
営業利益		14,313	8.7		15,230	10.0	917	6.4
IV 営業外収益								
受取利息	51			18				
受取配当金	270			862				
施設賃貸料	163			171				
その他	102	588	0.4	137	1,189	0.8	600	101.9
V 営業外費用								
支払利息	1,813			2,748				
シンジケートローン手数料	97			481				
その他	196	2,106	1.3	189	3,419	2.2	1,312	62.3
経常利益		12,795	7.8		13,000	8.6	204	1.6
VI 特別利益								
退職一時金制度終了益	557			—				
貸倒引当金戻入益	28	586	0.3	—	—	—	△586	—
VII 特別損失								
固定資産除却損	9			12				
投資有価証券評価損	—			13				
本店等移転費用	722			—				
その他	48	781	0.5	—	26	0.1	△755	
税引前当期純利益		12,600	7.6		12,974	8.5	373	3.0
法人税、住民税及び事業税	21			△624				
法人税等調整額	△1,930	△1,908	△1.2	△5,774	△6,398	△4.2	△4,489	—
当期純利益		14,509	8.8		19,372	12.7	4,863	33.5

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31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
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余 金合計	その他利益剰余金		利益剰余 金合計		
					別途 積立金	繰越利益 剰余金			
平成18年3月31日残高（百万円）	11,763	3,513	73,325	76,838	4,500	△67,133	△62,633	△3	25,965
事業年度中の変動額									
新株の発行	125	125		125					251
剰余金の配当（注）			△1,208	△1,208					△1,208
当期純利益						14,509	14,509		14,509
自己株式の取得								△7,179	△7,179
自己株式の消却			△7,167	△7,167				7,167	—
株式交換による増加		1,659		1,659					1,659
剰余金間の振替（注）			△62,633	△62,633		62,633	62,633		—
別途積立金の取崩（注）					△4,500	4,500	—		—
株主資本以外の項目の事業年度中の変 動額（純額）									
事業年度中の変動額合計（百万円）	125	1,785	△71,009	△69,223	△4,500	81,642	77,142	△11	8,033
平成19年3月31日残高（百万円）	11,889	5,299	2,315	7,615	—	14,509	14,509	△14	33,998

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成18年3月31日残高 (百万円)	4,005	4,005	29,971
事業年度中の変動額			
新株の発行			251
剰余金の配当 (注)			△1,208
当期純利益			14,509
自己株式の取得			△7,179
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 (注)			—
別途積立金の取崩 (注)			—
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額 (純額)	△833	△833	△833
事業年度中の変動額合計 (百万円)	△833	△833	7,199
平成19年3月31日残高 (百万円)	3,172	3,172	37,170

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当事業年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31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
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計		
平成19年3月31日残高（百万円）	11,889	5,299	2,315	7,615	14,509	14,509	△14	33,998
事業年度中の変動額								
新株の発行	74	74		74				149
剰余金の配当					△2,095	△2,095		△2,095
当期純利益					19,372	19,372		19,372
自己株式の取得							△12,769	△12,769
自己株式の消却			△2,315	△2,315	△10,445	△10,445	12,761	—
株主資本以外の項目の事業年度中の変 動額（純額）								
事業年度中の変動額合計（百万円）	74	74	△2,315	△2,241	6,831	6,831	△8	4,656
平成20年3月31日残高（百万円）	11,964	5,373	—	5,373	21,340	21,340	△23	38,655

	評価・換算差額等		純資産 合計
	その他有 価証券評 価差額金	評価・換算 差額等合計	
平成19年3月31日残高（百万円）	3,172	3,172	37,170
事業年度中の変動額			
新株の発行			149
剰余金の配当			△2,095
当期純利益			19,372
自己株式の取得			△12,769
自己株式の消却			—
株主資本以外の項目の事業年度中の変 動額（純額）	△2,262	△2,262	△2,262
事業年度中の変動額合計（百万円）	△2,262	△2,262	2,394
平成20年3月31日残高（百万円）	909	909	39,564

6. 役員の異動

(1) 代表取締役の異動 (異動予定日: 平成 20 年 6 月 27 日)

退任予定代表取締役

代表取締役 常泉 泰造 (顧問就任予定)

(2) その他の役員の異動 (異動予定日: 平成 20 年 6 月 27 日)

① 新任取締役候補

取締役 桑原 伸一郎 (現 執行役員兼関西支社長)

取締役 杉谷 景 (現 執行役員兼事業本部建築統括グループ長兼一級建築士事務所長)

取締役 高木 嘉幸 (現 管理本部グループ戦略室付、Cosmos Australia Pty.Ltd. 取締役社長)

取締役 青山 侑 (現 東京電力株式会社取締役、明治大学大学院教授)

(注) 新任取締役候補者 青山侑氏は、会社法第 2 条第 15 号に定める社外取締役候補者であります。

② 退任予定取締役

取締役 江原 伸好

③ 退任予定監査役

監査役 野田 努