

平成 15年 3月期 決算短信 (連結)



会社名 株式会社リクルートコスモス

平成 15年 5月 23日

コード番号 8844

登録銘柄

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

本社所在都道府県

代表者 役職名 代表取締役社長

東京都

氏名 重田 里志

問合せ先 責任者役職名 取締役経営企画室長

氏名 廣田 幹雄

TEL (03) 5440 - 4010

決算取締役会開催日 平成 15年 5月 23日

米国会計基準採用の有無 無

1. 15年 3月期の連結業績(平成 14年 4月 1日 ~ 平成 15年 3月 31日)

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

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15年 3月期	180,024	(△15.1)	9,499	(△14.0)	5,600	(△8.2)
14年 3月期	212,008	(△20.2)	11,048	(△10.9)	6,101	( 7.0)

	当期純利益		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	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	円 銭	%	%	%
15年 3月期	2,201	(△27.3)	38.04	-	-	5.0	1.8	3.1
14年 3月期	3,028	( 23.9)	52.57	-	-	7.3	1.8	2.9

(注)①持分法投資損益 15年 3月期 - 百万円 14年 3月期 - 百万円

②期中平均株式数(連結) 15年 3月期 57,591,968 株 14年 3月期 57,604,843 株

③会計処理の方法の変更 無

④営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2)連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
15年 3月期	311,521	45,039	14.5	782.20
14年 3月期	310,546	43,257	13.9	750.97

(注)期末発行済株式数(連結) 15年 3月期 57,580,359 株 14年 3月期 57,602,338 株

(3)連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
15年 3月期	31,280	△ 2,789	△ 18,762	35,322
14年 3月期	33,373	△ 5,255	△ 66,331	25,140

(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 9社 持分法適用非連結子会社数 - 社 持分法適用関連会社数 - 社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 2社 (除外) 1社 持分法(新規) - 社 (除外) - 社

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

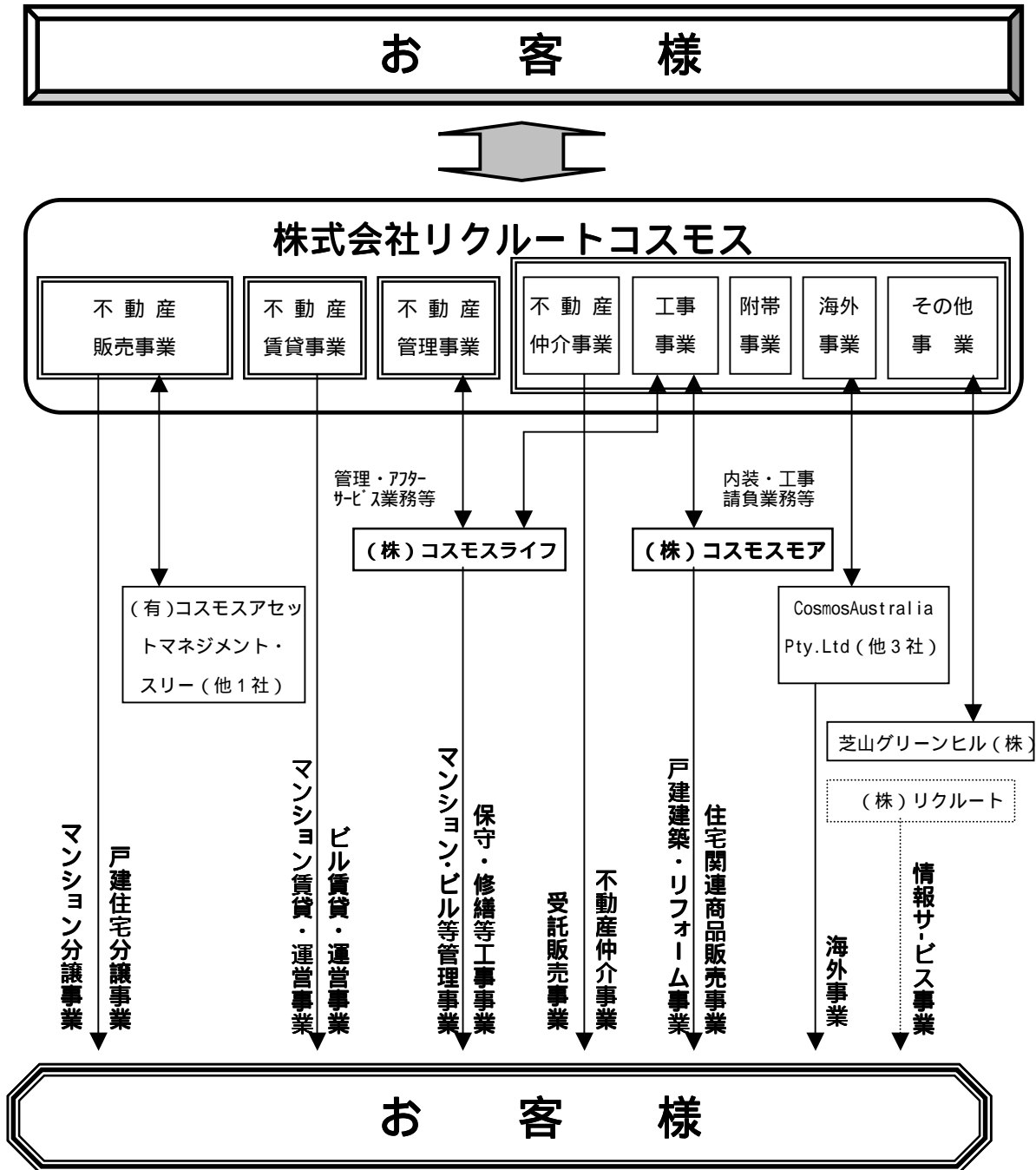
	営業収益	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	80,000	1,300	800
通期	189,000	5,100	2,000

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 34円72銭

※本資料における予想、見通し、計画等は、同時点における事業環境に基づくものであり、今後の事業環境の変化により実際の業績が異なる可能性があります。

# 1. 企業集団の状況

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、（株）リクルートコスモス（当社）、子会社 11 社、関連会社 1 社及びその他の関係会社である（株）リクルートにより構成されており、事業は不動産事業、不動産管理事業、工事業、海外事業、これらに附帯する事業及び人材・住宅等の総合情報サービス事業を行っております。当社及び当社の関係会社が営む主な事業内容、各関係会社等の当該事業における位置付け及び事業の種類別セグメントとの関係は以下のとおりであります。



（注）無印は、連結子会社 印は、その他の関係会社

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

## 2.経営方針

### (1) 会社の経営の基本方針

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

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

### (2) 会社の利益配分に関する基本方針

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

### (3) 中長期的な会社の経営戦略および課題

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

戸建住宅分譲事業におきましては、トヨタSW(スチールフレーム&ウッドパネル)工法による外断熱住宅の施工など、商品力の強化を図り、分譲マンションとの複合開発による総合的な街づくりに取り組むなど、商品企画力の拡充に努力してまいります。

また、お客様からの相談窓口を専門に担当する「コスモスホットライン」へのお問い合わせ実績件数も平成10年10月の開設以来1万6千件を超えるまでになっており、引き続き、お客様満足の向上を目指してまいります。

今後につきましても、更なる居住性能の向上、品質管理体制やアフターサービスの充実、多様化するニーズを的確に反映した商品企画等を目指すと共に、お客様から高い評価を頂ける商品やサービスの提供を継続することによりブランドパワーの向上を図ってまいります。

また、当事業は先行投資型の事業であり、投資時点での見極めが非常に重要になってくることから、不動産をあらゆる観点から検証し、理論的かつタイムリーに数値化するマーケティングを徹底追求しております。今後につきましても、更にその精度の向上に努め、お客様にはこれまで以上に、

立地、商品企画、価格等について十分なご理解をいただいた上で、ご購入いただきたいと考えております。

不動産管理事業では、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の施行から1年が経過し、ますますお客様の建物や管理に関する関心が高まるなか、当期末におけるマンション管理戸数（部分管理含む）は10万戸を超え、また、ビル厚生施設管理においては、企業の福利厚生施設の見直しなどにより厳しい状況ではありましたが、学校法人や工場など、新たな分野の管理受託も積極的に展開いたしております。今後も適正な価格・高品質できめの細かいサービスと、豊かで快適な環境をお客様にご提供できるよう、引き続き努力してまいります。

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

その他、仲介事業におきましては、既分譲物件や新築買替え対応などに注力してまいりましたが、当期4月の組織改変により住宅仲介部門をマンション分譲事業担当支社へ移管し、更に連携を強化するとともに、引き続き、より付加価値の高いサービスを提供し、地域に密着した営業活動を推進してまいります。また、工事事業につきましても、モデルルーム設営などの新築工事、戸建建築及びリフォーム工事等、安定的かつ生産性の高い事業へ向けた努力を続けてまいります。

一方財務体質強化という観点では、引き続き、有利子負債の圧縮に努めるとともに、前期に主要6金融機関との間で設定したシンジケート方式の融資枠（コミットメントライン）255億円を活用した資金調達機の機動性確保、キャッシュマネジメントの効率化を推進することにより、金融コストの削減を図ってまいります。

また、当期においては、当社の商品企画力・販売力等を背景に市場から直接資金調達をする開発型証券化スキーム（特定社債の発行）を、港区港南の超高層マンション開発「コスモポリス品川」にて実現いたしました。引き続き、この不動産流動化・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んでまいります。

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

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

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

こうした中で、当社は、取締役会を経営の基本方針及び法令で定められた事項や経営に関する重要事項の決定、ならびに、取締役の職務の執行を監督する機関と位置付け、原則として月1回開催しております。取締役数は、平成15年3月31日現在で11名であり、十分な議論の上に迅速かつ的確な意思決定を行うことができる構成となっております。

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

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

#### (5) 目標とする経営指標

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

したがって、当社が事業を展開するにあたり最優先している経営目標は、一つ一つの商品やサービスにおける高いレベルでのお客様満足の実現及びその結果としての収益性、並びに株主の皆様への満足・従業員の満足の同時実現であり、経営指標としてプロジェクト毎の利益率及び完成在庫を発生させないことなどによる資金効率を重視しております。

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

### 3. 経営成績及び財政状態

#### (1) 当期の業績概況

当期のわが国経済は、更なるデフレの進行と世界的な株価低迷などにより、先行きの不透明感が高まる中、企業の設備投資に一部持ち直しの動きが見られましたが、雇用情勢は依然として厳しく、個人消費も低迷を続けるなど、非常に厳しい状況で推移いたしました。

不動産業界におきましては、地価の下落傾向が続く中、新規のマンション分譲につきましては、一部の都心好立地物件の販売が比較的順調に推移する一方、郊外型などの物件を中心に、総じて売れ行きが低調となるなど、お客様による商品の選別傾向が一層鮮明になってきたことに加え、引き続きの大量供給、雇用・所得不安などにより、大変厳しい状況が継続いたしました。

また不動産管理業界は、当期6月の「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の公布や、マンション管理業者登録の制度化、またマンション管理士制度など、マンション管理をめぐる法整備が進むとともに、社会的にも管理業の重要性が広く認知され、管理会社に対しても専門知識や高度な技術、適切な維持管理へのご要望が更に高まり、管理会社の選別傾向が一層鮮明になってまいりました。

その他、中古住宅流通市場は新規分譲市場の低価格化の影響などによる価格調整が継続し、賃貸市場は企業のリストラに伴う賃貸オフィス需要の低迷に加え、新規オフィスの大量供給による既存オフィスの空室率が高まる一方、個人向けの賃貸住宅需要は社宅制度等の廃止・縮小を背景に堅調に推移いたしました。

このような事業環境のもと、当社グループでは市況に対する精緻なマーケティングと、『「永く」「楽しく」「安全」「快適」「調和」の5つのコンセプト』に基づく居住性能の向上に注力することなどにより、不動産販売事業において、ほぼ計画どおりの業績となったほか、管理・賃貸・仲介・工事等の事業につきましても厳しい環境ではありましたが、良質なサービスの提供等に努め、ほぼ計画どおりの業績となりました。その結果、当期の営業収益は1,800億24百万円(対前期比15.1%減)、経常利益は56億円(同8.2%減)、当期純利益は22億1百万円(同27.3%減)となりました。

#### (2) 当期のキャッシュ・フロー

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、353億22百万円となりました。

(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、経常利益 56 億円や減価償却費 9 億 64 百万円の資金の増加に加え、主力のマンション分譲事業におきまして、ほぼ計画どおりに販売が推移した結果、売上債権が 101 億 93 百万円減少し、預り金が 127 億 19 百万円増加したことなどから 312 億 80 百万円の資金の増加となりました。〔対前期比 20 億 93 百万円減〕

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に投資有価証券の取得による支出 27 億 61 百万円があったことなどから 27 億 89 百万円の資金の減少となりました。〔同 24 億 66 百万円増〕

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に長期借入金の調達による収入 403 億 10 百万円があった一方で、短期借入金の減少 215 億 97 百万円及び長期借入金の返済により 370 億 59 百万円減少したことなどから 187 億 62 百万円の資金の減少となりました。〔同 475 億 68 百万円増〕

(3) キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成 13 年 3 月期	平成 14 年 3 月期	平成 15 年 3 月期
株主資本比率	10.7%	13.9%	14.5%
時価ベースの株主資本比率	6.1%	4.5%	3.7%
債務償還年数	3.4 年	5.4 年	5.3 年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	9.7	6.1	8.0

各指標の基準は下記のとおりであります。

いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

株主資本比率：株主資本 / 総資産

時価ベースの株主資本比率：株式時価総額 / 総資産

債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い

株式時価総額：期末株価終値 × 期末発行済株式数（自己株式控除後）

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

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

(4) 事業の種類別セグメントの業績概況

【不動産販売事業】

不動産販売事業におきましては、一次取得者向けのマンション分譲を中心に営業活動を展開し『コスモ木場キャナルブリーズ』（東京都）、『コスモ・ザ・パークス船橋』（千葉県）、『S4-TOWER』（埼玉県）、『コスモシティ能見台』（神奈川県）、『コスモ宝塚武庫山』（兵庫県）、『コスモシティ地行』（福岡県）など当期中に 5,192 戸を販売いたしました。また、戸建住宅では『コスモアベニュー氷川台』（東京都）など 80 戸を販売いたしました。いずれもマーケティングや商品企画に注力した結果、営業収益 1,334 億 10 百万円（対前期比 19.3%減）、営業利益 76 億 20 百万円（同 19.6%減）を計上いたしました。

#### 【不動産管理事業】

不動産管理事業におきましては、マンション管理に対する関心が高まる中、当社分譲物件に加え、他社分譲物件の受託を積極的に行った結果、営業収益 165 億 76 百万円（同 3.7%増）、営業利益 11 億 95 百万円（同 9.5%増）を計上いたしました。

#### 【不動産賃貸事業】

不動産賃貸事業におきましては、マンションの転貸（サブリース）事業を中心に展開し、引き続き新規物件の受託を行うとともに、既存物件の稼働率改善など収益力の向上に注力した結果、営業収益 114 億 12 百万円（同 0.8%増）、営業損失 9 百万円（同 4 億 25 百万円改善）を計上いたしました。

#### 【その他の事業】

##### 不動産仲介事業

不動産仲介事業におきましては、価格下落基調の中、地域に密着した営業活動を基本に、既分譲物件や新築買替え対応への注力、他社物件の受託販売などに取り組んだ結果、営業収益 28 億 65 百万円（同 8.5%減）を計上いたしました。

##### 工事業

工事業におきましては、受託管理物件の修繕、モデルルームの設営及び戸建建築・リフォームなどを行い、営業収益 102 億 70 百万円（同 7.6%減）を計上いたしました。

上記事業に加え、当社分譲物件のお客様に対するインテリア販売、たな卸資産の一時的賃貸、海外事業などによるものを合計した結果、その他の事業におきましては、営業収益 230 億 38 百万円（同 3.8%減）、営業利益 7 億 1 百万円（同 19.8%減）を計上いたしました。

#### （５）当期の利益配分

利益配分に関する基本方針に則り、平成 15 年 3 月期（第 34 期）の期末配当につきましては、期初発表のとおり、1 株当たり 7 円 50 銭を予定しております。

#### （６）次期の見通し

今後の不動産並びに不動産関連市況は、景気の先行き不透明感、引き続きの大量供給、お客様による商品の選別傾向が一層鮮明になっていくことなど、厳しい事業環境が継続するものと思われませんが、当社グループとしては、マンションおよび戸建住宅の分譲事業、賃貸、仲介、管理、工事といった事業領域においても充実した商品や質の高いサービスの提供を行うことを通じ、大都市圏での良質な住宅の提供及びその資産価値の維持管理、その他企業活動全般において社会に貢献していくことを使命とし、さらに連携を強化するとともに、各社それぞれが強みを伸長していくことにより、相乗効果をより発揮することに注力してまいります。

なお、次期の業績につきましては、営業収益 1,890 億円、経常利益 51 億円、当期純利益 20 億円を見込んでおります。また、配当につきましては、期末において、1 株当たり年間配当金 7 円 50 銭を予定しております。

## 4. 連結財務諸表等

### (1) 連結貸借対照表

(単位:百万円)

資 産 の 部			
期 別 科 目	前連結会計年度 平成14年3月31日現在	当連結会計年度 平成15年3月31日現在	増 減 ( )
<b>流 動 資 産</b>	<b>191,001</b>	<b>195,233</b>	<b>4,231</b>
現金及び預金	25,254	36,487	11,233
受取手形及び売掛金	20,695	10,493	10,202
有価証券	1,506	-	1,506
たな卸資産	125,458	127,837	2,378
繰延税金資産	2,699	2,826	126
その他の金	15,658	17,684	2,026
貸倒引当金	271	96	175
<b>固 定 資 産</b>	<b>119,544</b>	<b>116,288</b>	<b>3,256</b>
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>55,483</b>	<b>53,833</b>	<b>1,650</b>
建物及び構築物	11,575	10,578	997
土地	37,107	36,326	780
建設仮勘定	6,014	6,013	0
その他の	786	914	127
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>836</b>	<b>982</b>	<b>145</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>63,224</b>	<b>61,472</b>	<b>1,751</b>
投資有価証券	43,213	42,009	1,204
長期貸付金	4,926	6,339	1,413
繰延税金資産	4,339	4,224	114
更生債権その他 これに準ずる債権	21,697	22,189	492
その他の	11,416	9,391	2,025
貸倒引当金	22,369	22,681	311
<b>資 産 合 計</b>	<b>310,546</b>	<b>311,521</b>	<b>975</b>

(単位:百万円)

負 債 の 部			
期 別 科 目	前連結会計年度 平成14年3月31日現在	当連結会計年度 平成15年3月31日現在	増 減 ( )
<b>流 動 負 債</b>	<b>197,750</b>	<b>206,117</b>	<b>8,367</b>
支 払 手 形 及 び 買 掛 金	50,109	54,375	4,265
短 期 借 入 金	117,868	112,656	5,212
未 払 法 人 税 等	409	577	168
賞 与 引 当 金	1,627	1,392	235
そ の 他	27,736	37,116	9,380
<b>固 定 負 債</b>	<b>68,760</b>	<b>59,294</b>	<b>9,465</b>
長 期 借 入 金	62,046	53,321	8,725
退 職 給 付 引 当 金	1,061	957	104
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	303	358	54
事 業 損 失 引 当 金	704	474	229
そ の 他	4,644	4,183	460
<b>負 債 合 計</b>	<b>266,510</b>	<b>265,411</b>	<b>1,098</b>
少 数 株 主 持 分	777	1,070	292
資 本 の 部			
<b>資 本 金</b>	<b>35,238</b>	<b>35,238</b>	
<b>資 本 剰 余 金</b>	<b>3,336</b>	<b>3,336</b>	
利 益 剰 余 金	6,795	8,520	1,724
その他有価証券評価差額金	46	42	3
為 替 換 算 調 整 勘 定	2,065	2,007	57
自 己 株 式	1	5	4
<b>資 本 合 計</b>	<b>43,257</b>	<b>45,039</b>	<b>1,781</b>
<b>負債、少数株主持分及び資本合計</b>	<b>310,546</b>	<b>311,521</b>	<b>975</b>

## (2)連結損益計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別	前連結会計年度 自平成13年4月1日 至平成14年3月31日		当連結会計年度 自平成14年4月1日 至平成15年3月31日		増 減 ( )	
		金 額	比 率	金 額	比 率	金 額	増減率
常 損 益 の 部	営業収益	212,008	100.0	180,024	100.0	31,983	15.1
	営業費用	200,959		170,525		30,434	15.1
	営業原価	178,103	84.0	146,703	81.5	31,400	17.6
	販売費及び一般管理費	22,855	10.8	23,822	13.2	966	4.2
	営業利益	11,048	5.2	9,499	5.3	1,549	14.0
常 損 益 の 部	営業外収益	573	0.3	481	0.2	91	16.0
	受取利息	123		40		83	
	受取配当金	90		98		7	
	施設賃料	192		182		9	
	その他の	166		159		6	
営業外費用	5,520	2.6	4,380	2.4	1,140	20.7	
支払利息	5,101		4,067		1,033		
その他の	419		312		106		
経常利益	6,101	2.9	5,600	3.1	500	8.2	
特 別 損 益 の 部	特別利益	7	0.0	917	0.5	909	
	固定資産売却益	2		-		2	
	投資有価証券売却益	4		-		4	
	貸倒引当金戻入益	1		221		219	
	厚生年金基金代行部分返上益	-		696		696	
	特別損失	2,304	1.1	3,158	1.7	853	
	固定資産除却損	31		197		166	
	固定資産売却損	0		973		973	
	投資有価証券等評価損	2,243		1,519		724	
	貸倒引当金繰入額	5		417		412	
	ゴルフ会員権等評価損	3		0		3	
その他の	21		50		28		
税金等調整前当期純利益	3,804	1.8	3,360	1.9	444	11.7	
法人税、住民税及び事業税	950	0.4	973	0.6	22	2.4	
法人税等調整額	313	0.1	19	0.0	294	-	
少数株主利益	138	0.1	204	0.1	65	47.3	
当期純利益	3,028	1.4	2,201	1.2	826	27.3	

(注) 比率欄の 印は営業収益利益率を示しております。

### (3)連結剰余金計算書

区分	前連結会計年度 自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日		当連結会計年度 自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日	
	金額（百万円）		金額（百万円）	
(資本剰余金の部)				
資本剰余金期首残高				
資本準備金期首残高		3,336		3,336
資本剰余金期末残高		3,336		3,336
(利益剰余金の部)				
利益剰余金期首残高				
連結剰余金期首残高	4,220	4,220	6,795	6,795
利益剰余金増加高				
当期純利益	3,028	3,028	2,201	2,201
利益剰余金減少高				
配当金	432		432	
役員賞与	21		12	
新規連結による剰余金減少高	-	453	32	477
利益剰余金期末残高		6,795		8,520

#### (4)連結キャッシュ・フロー計算書

区 分	前連結会計年度	当連結会計年度	増 減 ( )
	自平成13年 4月 1日 至平成14年 3月31日	自平成14年 4月 1日 至平成15年 3月31日	
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)
<b>・営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税金等調整前当期純利益	3,804	3,360	444
減価償却費	920	964	44
貸倒引当金繰入額	203	136	67
賞与引当金の減少額	154	235	81
退職給付引当金の増(減)額	351	104	456
役員退職慰労引当金の増(減)額	37	54	92
事業損失引当金の減少額	45	229	184
固定資産除却損	30	197	166
ゴルフ会員権等評価損	3	0	3
投資有価証券評価損	2,243	1,519	724
有形固定資産売却損	0	973	973
投資有価証券売却益	4	-	4
投資有価証券売却損	248	6	241
受取利息及び受取配当金	214	138	75
支払利息	5,101	4,067	1,033
売上債権の減少額	2,584	10,193	7,608
たな卸資産の減少額	21,322	3,816	17,505
前渡金の増(減)額	1,430	1,298	2,728
短期差入保証金の増(減)額	33	17	51
仕入債務の増(減)額	1,703	4,265	5,969
前受金の減少額	3,295	3,549	254
預り金の増加額	7,902	12,719	4,817
その他	801	1,197	395
<b>小 計</b>	<b>39,924</b>	<b>35,503</b>	<b>4,420</b>
利息及び配当金の受取額	196	159	37
利息の支払額	5,459	3,916	1,542
法人税等の支払額	1,287	466	821
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>33,373</b>	<b>31,280</b>	<b>2,093</b>
<b>・投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
定期預金の預入による支出	3,224	3,078	146
定期預金の払戻による収入	2,844	3,534	690
有形固定資産の取得による支出	224	321	96
有形固定資産の売却による収入	6	18	12
投資有価証券の取得による支出	4,923	2,761	2,161
投資有価証券の売却による収入	595	254	341
子会社株式の売却による収入	-	76	76
貸付けによる支出	1,279	1,719	439
貸付金の回収による収入	1,216	1,444	227
その他	266	236	30
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>5,255</b>	<b>2,789</b>	<b>2,466</b>
<b>・財務活動によるキャッシュ・フロー</b>			
短期借入金の純減少額	11,286	21,597	10,311
長期借入れによる収入	47,507	40,310	7,197
長期借入金の返済による支出	102,139	37,059	65,080
社債の発行による収入	-	100	100
少数株主への新株式発行による収入	93	3	90
配当金の支払額	427	429	1
その他	78	90	11
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>66,331</b>	<b>18,762</b>	<b>47,568</b>
<b>・現金及び現金同等物に係る換算差額</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>24</b>
<b>・現金及び現金同等物の増加額(減少額)</b>	<b>38,206</b>	<b>9,710</b>	<b>47,916</b>
<b>・現金及び現金同等物期首残高</b>	<b>63,347</b>	<b>25,140</b>	<b>38,206</b>
<b>・新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額</b>	<b>-</b>	<b>472</b>	<b>472</b>
<b>・現金及び現金同等物期末残高</b>	<b>25,140</b>	<b>35,322</b>	<b>10,182</b>

## (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 9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、(株)コスモスアセットマネジメント・トゥーは、当連結会計年度に清算終了したため、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。

(有)コスモスアセットマネジメント・スリーは、当連結会計年度に設立、営業を開始いたしましたので、連結の範囲に含めることといたしました。

アール・シーひばりヶ丘特定目的会社は支配力基準の適用により実質的に支配していると認められたため、連結の範囲に含めることといたしました。

#### (2)主要な非連結子会社の名称等

##### 主要な非連結子会社

(株)シーエーピー

(株)ライフクリーンサービス

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、いずれも小規模であり、総資産、営業収益、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)シーエーピー、(株)ライフクリーンサービス)及び関連会社(株)ラムザ都市開発)は、それぞれ連結純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。

### 3. 連結子会社の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)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、アール・シーひばりヶ丘特定目的会社の決算日は2月28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

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

(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

たな卸資産

主として個別法による原価法

#### (2)重要な減価償却資産の減価償却の方法

賃貸用有形固定資産

定額法

上記以外の有形固定資産

定率法

自社利用のソフトウェア

主として社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法

上記以外の無形固定資産

定額法

#### (3)重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

従業員の賞与の支払いに備えるため、実際支払い額を見積り当連結会計年度負担額を計上しております。

## 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当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5年の定額法により按分した額を費用処理することとしております。

(追加情報)

当社及び国内連結子会社は、確定給付企業年金法の施行に伴い、厚生年金基金の代行部分につきまして、平成15年1月17日に厚生労働大臣から将来分支給義務免除の認可を受けております。

当社及び国内連結子会社は「退職給付会計に関する実務指針(中間報告)」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第13号)第47-2項に定める経過措置を適用し、当該認可の日において代行部分に係る退職給付債務と返還相当額の年金資産を消滅したものとみなして処理しております。

本処理に伴う当連結会計年度の損益に与える影響額については注記事項(退職給付関係)に記載しております。

## 役員退職慰労引当金

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

## 事業損失引当金

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

### (4)重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、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、換算差額は資本の部における為替換算調整勘定に含めております。

### (5)重要なリース取引の処理方法

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

### (6)重要なヘッジ会計の方法

#### ヘッジ会計の方法

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

#### ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金

#### ヘッジ方針

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

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。

#### ヘッジ有効性評価の方法

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

### (7)消費税等の会計処理方法

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

### 5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

全面時価評価法を採用しております。

### 6. 連結調整勘定の償却に関する事項

該当事項はありません。

### 7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。

### 8. 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り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。

### 9. 自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準

当連結会計年度から「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1号 平成14年2月21日)を適用しております。これによる当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

なお、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の資本の部及び連結剰余金計算書については、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。また、前連結会計年度についても改正後の表示区分に組替えております。

10. 1株当たり情報

当連結会計年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成14年9月25日)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成14年9月25日)を適用しております。  
 なお、これによる影響は軽微であります。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成14年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成15年3月31日現在)																					
1. 有形固定資産の減価償却累計額	5,780百万円	1. 有形固定資産の減価償却累計額	6,264百万円																				
2. 担保に供されている資産		2. 担保に供されている資産																					
たな卸資産	102,293百万円	現金及び預金	120百万円																				
流動資産その他	3,200百万円	たな卸資産	97,573百万円																				
建物及び構築物	10,183百万円	流動資産その他	3,580百万円																				
土地	36,213百万円	建物及び構築物	9,582百万円																				
建設仮勘定	6,000百万円	土地	35,599百万円																				
有形固定資産その他	115百万円	建設仮勘定	6,000百万円																				
無形固定資産	337百万円	有形固定資産その他	96百万円																				
投資有価証券	21,547百万円	無形固定資産	337百万円																				
計	179,891百万円	投資有価証券	20,311百万円																				
		計	173,200百万円																				
なお、上記投資有価証券のうち、89百万円は営業保証供託金として差し入れております。		なお、上記投資有価証券のうち、74百万円は営業保証供託金として差し入れております。																					
3. 上記2に対する担保付債務		3. 上記2に対する担保付債務																					
短期借入金	78,108百万円	短期借入金	70,648百万円																				
長期借入金	45,895百万円	長期借入金	47,646百万円																				
計	124,003百万円	計	118,294百万円																				
4. 現金及び預金78百万円が銀行から受けている保証に対して担保に供されております。		4. 現金及び預金65百万円が銀行から受けている保証に対して担保に供されております。																					
5. 非連結子会社及び関連会社に対する投資有価証券は44百万円であります。		5. 非連結子会社及び関連会社に対する投資有価証券は44百万円であります。																					
6. 偶発債務		6. 偶発債務																					
顧客等の金融機関借入金について、下記の債務保証を行っております。		顧客等の金融機関借入金等について、下記の債務保証を行っております。																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>顧客住宅ローン連帯保証債務</td> <td>4,252</td> </tr> <tr> <td>品川シティタワー特定目的会社</td> <td>8,408</td> </tr> <tr> <td>(株)シーエーピー</td> <td>3,010</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>15,670</td> </tr> </tbody> </table>	被保証者	保証額(百万円)	顧客住宅ローン連帯保証債務	4,252	品川シティタワー特定目的会社	8,408	(株)シーエーピー	3,010	計	15,670		<table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>顧客住宅ローン連帯保証債務</td> <td>34,185</td> </tr> <tr> <td>(株)シーエーピー</td> <td>2,000</td> </tr> <tr> <td>東急建設(株)</td> <td>53</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>36,239</td> </tr> </tbody> </table>	被保証者	保証額(百万円)	顧客住宅ローン連帯保証債務	34,185	(株)シーエーピー	2,000	東急建設(株)	53	計	36,239	
被保証者	保証額(百万円)																						
顧客住宅ローン連帯保証債務	4,252																						
品川シティタワー特定目的会社	8,408																						
(株)シーエーピー	3,010																						
計	15,670																						
被保証者	保証額(百万円)																						
顧客住宅ローン連帯保証債務	34,185																						
(株)シーエーピー	2,000																						
東急建設(株)	53																						
計	36,239																						

( 連結損益計算書関係 )

前連結会計年度 ( 自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日 )	当連結会計年度 ( 自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日 )
1. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額	1. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額
販売促進費                    5,950百万円	販売促進費                    7,399百万円
人件費                          7,113百万円	人件費                          7,162百万円
賞与引当金繰入額              758百万円	賞与引当金繰入額              607百万円
貸倒引当金繰入額              228百万円	貸倒引当金繰入額              22百万円
退職給付費用                  266百万円	退職給付費用                  394百万円
役員退職慰労引当金繰入額      50百万円	役員退職慰労引当金繰入額      54百万円
2. 固定資産売却益の内訳	2. 固定資産売却益の内訳
その他                          2百万円	
3. 固定資産売却損の内訳	3. 固定資産売却損の内訳
その他                          0百万円	建物及び構築物                  239百万円
	土地                              726百万円
	その他                           7百万円
	計                                  973百万円

( 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13年4月1日 至 平成14年3月31日 )	当連結会計年度 ( 自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日 )
1. 現金及び現金同等物の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	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              25,254百万円	現金及び預金勘定              36,487百万円
預入期間が3ヶ月を越える定期預金  1,621百万円	預入期間が3ヶ月を越える定期預金  1,165百万円
有価証券勘定のうち現金同等物に該当する残高                  1,506百万円	現金及び現金同等物計              35,322百万円
現金及び現金同等物計              25,140百万円	

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

最近2連結会計年度の事業の種類別セグメント情報は次のとおりであります。

前連結会計年度(自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)

	不動産 販売事業 (百万円)	不動産 管理事業 (百万円)	不動産 賃貸事業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業利益							
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	165,241	14,423	11,273	21,069	212,008	-	212,008
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	-	1,562	42	2,885	4,490	(4,490)	-
計	165,241	15,986	11,316	23,955	216,499	(4,490)	212,008
営業費用	155,760	14,894	11,751	23,079	205,486	(4,526)	200,959
営業利益	9,481	1,091	(435)	875	11,013	35	11,048
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	165,869	8,209	39,700	24,043	237,823	72,722	310,546
減価償却費	157	160	336	162	817	12	829
資本的支出	60	188	11	182	442	132	574

当連結会計年度(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)

	不動産 販売事業 (百万円)	不動産 管理事業 (百万円)	不動産 賃貸事業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業利益							
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	133,410	15,146	11,369	20,098	180,024	-	180,024
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	-	1,429	42	2,939	4,412	(4,412)	-
計	133,410	16,576	11,412	23,038	184,436	(4,412)	180,024
営業費用	125,789	15,380	11,421	22,336	174,927	(4,402)	170,525
営業利益	7,620	1,195	(9)	701	9,508	(9)	9,499
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	167,081	8,397	36,087	25,009	236,574	74,947	311,521
減価償却費	156	181	317	189	845	33	879
資本的支出	40	149	23	341	556	129	685

(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79,885百万円及び83,226百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金(現金及び預金・有価証券)、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13年4月1日 至平成14年3月31日）及び当連結会計年度（自平成14年4月1日 至平成15年3月31日）

本邦の売上高及び資産の金額は、全セグメントの売上高の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める割合がいずれも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13年4月1日 至平成14年3月31日）及び当連結会計年度（自平成14年4月1日 至平成15年3月31日）

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)																																																																
<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 借主側</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額 (百万円)</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th style="width: 15%;">期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(有形固定資産)その他</td> <td style="text-align: center;">240</td> <td style="text-align: center;">204</td> <td style="text-align: center;">35</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td style="text-align: center;">48</td> <td style="text-align: center;">31</td> <td style="text-align: center;">17</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">288</td> <td style="text-align: center;">235</td> <td style="text-align: center;">53</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">39百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">53百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3)支払リース料、減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">133百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">133百万円</td> </tr> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 未経過リース料 借主側</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">3,789百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">16,509百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,298百万円</td> </tr> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	(有形固定資産)その他	240	204	35	無形固定資産	48	31	17	合計	288	235	53	1年内	39百万円	1年超	13百万円	合計	53百万円	支払リース料	133百万円	減価償却費相当額	133百万円	1年内	3,789百万円	1年超	16,509百万円	合計	20,298百万円	<p>1. 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 借主側</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額 (百万円)</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th style="width: 15%;">期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(有形固定資産)その他</td> <td style="text-align: center;">178</td> <td style="text-align: center;">72</td> <td style="text-align: center;">106</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td style="text-align: center;">41</td> <td style="text-align: center;">33</td> <td style="text-align: center;">7</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">219</td> <td style="text-align: center;">105</td> <td style="text-align: center;">114</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">43百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">70百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">114百万円</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(3)支払リース料、減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">60百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">60百万円</td> </tr> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 未経過リース料 借主側</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">2,651百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">15,052百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,704百万円</td> </tr> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	(有形固定資産)その他	178	72	106	無形固定資産	41	33	7	合計	219	105	114	1年内	43百万円	1年超	70百万円	合計	114百万円	支払リース料	60百万円	減価償却費相当額	60百万円	1年内	2,651百万円	1年超	15,052百万円	合計	17,704百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																														
(有形固定資産)その他	240	204	35																																																														
無形固定資産	48	31	17																																																														
合計	288	235	53																																																														
1年内	39百万円																																																																
1年超	13百万円																																																																
合計	53百万円																																																																
支払リース料	133百万円																																																																
減価償却費相当額	133百万円																																																																
1年内	3,789百万円																																																																
1年超	16,509百万円																																																																
合計	20,298百万円																																																																
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																														
(有形固定資産)その他	178	72	106																																																														
無形固定資産	41	33	7																																																														
合計	219	105	114																																																														
1年内	43百万円																																																																
1年超	70百万円																																																																
合計	114百万円																																																																
支払リース料	60百万円																																																																
減価償却費相当額	60百万円																																																																
1年内	2,651百万円																																																																
1年超	15,052百万円																																																																
合計	17,704百万円																																																																

( 関連当事者との取引 )

下記表の取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

前連結会計年度 ( 自平成 13 年 4 月 1 日 至平成 14 年 3 月 31 日 )

1 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	重田 里志	-	-	当社代表取締役	被所有 直接 0.2	-	-	中高層住宅の賃貸(注)	2	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 中高層住宅の賃貸については、市場価格を勘案して決定しております。

2 兄弟会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他の 関係会社 の子会社	ファーストファイナンス(株)	東京都港区	50,600	金融業 情報誌出版 事業	所有 直接11.2	なし	なし	資金の借入 (注)	-	短期借入金	14,497
								利息の支払 (注)	344	前払費用	83

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 資金の借入については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、返済条件は期日一括返済であります。

当連結会計年度 ( 自平成 14 年 4 月 1 日 至平成 15 年 3 月 31 日 )

1 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	重田 里志	-	-	当社代表取締役	被所有 直接 0.2	-	-	中高層住宅の賃貸(注)	2	-	-
役員	渡邊 好則	-	-	当社取締役	被所有 直接 0.0	-	-	中高層住宅の賃貸(注)	1	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 中高層住宅の賃貸については、市場価格を勘案して決定しております。

2 兄弟会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他の 関係会社 の子会社	ファーストファイナンス(株)	東京都港区	50,600	金融業 情報誌出版 事業	所有 直接11.2	なし	なし	資金の借入 (注)	-	短期借入金	14,497
								利息の支払 (注)	346	前払費用	85

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 資金の借入については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、返済条件は期日一括返済であります。

## ( 税効果会計関係 )

前連結会計年度 (平成14年3月31日)	当連結会計年度 (平成15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	6,049百万円	税務上の繰越欠損金	2,821百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	1,106	貸倒引当金損金算入限度超過額	1,197
賞与引当金損金算入限度超過額	414	賞与引当金損金算入限度超過額	459
退職給与引当金損金算入限度超過額	427	退職給与引当金損金算入限度超過額	317
販売用不動産評価損否認	10,559	販売用不動産評価損否認	10,707
販売原価否認	4,587	販売原価否認	6,000
固定資産評価減否認	4,647	固定資産評価減否認	4,617
その他	1,327	その他	1,506
繰越税金資産小計	29,118	繰越税金資産小計	27,628
評価性引当額	22,019	評価性引当額	20,505
繰延税金資産合計	7,099	繰延税金資産合計	7,123
(繰延税金負債)		(繰延税金負債)	
海外子会社前払費用	56	海外子会社前払費用	52
その他	3	その他	19
繰延税金負債合計	60	繰延税金負債合計	72
繰延税金資産の純額	7,039	繰延税金資産の純額	7,050
平成14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15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14年3月31日		平成15年3月31日	
流動資産 - 繰延税金資産	2,699百万円	流動資産 - 繰延税金資産	2,826百万円
固定資産 - 繰延税金資産	4,339	固定資産 - 繰延税金資産	4,224
		流動負債 - その他	0
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	42.0%	法定実効税率	42.0%
(調整)		(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	3.9	交際費等永久に損金に算入されない項目	4.0
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	29.6	評価性引当額	24.4
住民税均等割	0.8	税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	6.1
その他	0.2	住民税均等割	0.9
税効果会計適用後の法人税等の負担率	16.8	その他	0.1
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	28.4

前連結会計年度 (平成14年3月31日)	当連結会計年度 (平成15年3月31日)
3.	3.平成15年3月31日「平成15年法律第9号」(地方税法の一部を改正する法律)が公布されたことに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(但し、平成16年4月1日以降解消が見込まれるものに限る。)に使用した法定実行税率は、前連結会計年度の42%から40.4%に変更されております。その結果、繰延税金資産(純額)が205百万円減少し、当連結会計年度に計上された法人税等調整額が同額増加しております。 また、有価証券評価差額金は0百万円減少しております。

(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

種類	前連結会計年度(平成14年3月31日)			当連結会計年度(平成15年3月31日)		
	取得原価 (百万円)	連結貸借対 照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)	取得原価 (百万円)	連結貸借対 照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原 価を超えるもの						
株式	265	627	362	251	309	58
債券						
国債・地方債等	82	83	0	89	89	0
小計	347	711	363	340	399	58
連結貸借対照表計上額が取得原 価を超えないもの						
株式	3,226	2,797	428	1,724	1,613	110
債券						
国債・地方債等	16	16	0	-	-	-
その他	200	199	0	-	-	-
小計	3,442	3,013	428	1,724	1,613	110
合計	3,790	3,724	65	2,065	2,013	51

2 前連結会計年度及び当連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度 (自平成13年4月1日 至平成14年3月31日)			当連結会計年度 (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)		
売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
1,921	4	264	751	0	6

3 時価評価されていない主な有価証券の内容

種類	前連結会計年度 (平成14年3月31日)	当連結会計年度 (平成15年3月31日)
	連結貸借対照表計上額 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)
その他有価証券 非上場株式(店頭売買株式を除く) 投資信託受益証券(マネー・マネージメント・ファンド等) 優先出資証券	 34,831 1,506 4,614	 34,835 - 5,117
合計	40,951	39,952

4 その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

種類	前連結会計年度(平成14年3月31日)		当連結会計年度(平成15年3月31日)	
	1年以内(百万円)	1年超5年以内 (百万円)	1年以内(百万円)	1年超5年以内 (百万円)
債券 国債・地方債等	9	89	73	16

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
<p>(1)当社グループは、当社のみがデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(2)取引の内容 当社の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(3)取引に対する取組方針及び利用目的 当社のデリバティブ取引は、負債に係る金利変動のリスクヘッジを目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 当社の利用しているデリバティブ取引に係るリスクは、市場の金利変動に係るリスク及び取引先の契約不履行に係るリスクであります。</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 当社のデリバティブ取引は、取締役会の承認を受けた社内規程に則って執行されております。当該規程では、デリバティブ取引の管理方針、リスク管理の主管部署、利用目的、利用範囲、取引限度額、取引相手先の選定基準、及び報告体制に関する規程が明記されており、当該規程に記載のない目的でのデリバティブ取引は行っておりません。</p>	<p>(1)当社グループは、当社のみがデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(2)取引の内容 同左</p> <p>(3)取引に対する取組方針及び利用目的 同左</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 同左</p>

2 取引の時価等に関する事項

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

前連結会計年度(平成14年3月31日)

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

当連結会計年度(平成15年3月31日)

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

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社2社では、厚生年金基金制度及び退職一時金制度を設けております。

なお、当社は昭和62年7月より、連結子会社2社は平成2年7月より、厚生年金基金制度（リクルート厚生年金基金）を採用しております。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成14年3月31日)	当連結会計年度 (平成15年3月31日)
	金額(百万円)	金額(百万円)
(1)退職給付債務(注)	9,497	3,883
(2)年金資産(注)	6,428	2,071
(3)未積立退職給付債務((1)+(2))	3,069	1,811
(4)会計基準変更時差異の未処理額	-	-
(5)未認識数理計算上の差異	2,007	1,018
(6)未認識過去勤務債務	-	-
(7)連結貸借対照表計上額純額((3)+(4)+(5)+(6))	1,061	792
(8)前払年金費用	-	164
(9)退職給付引当金((7)-(8))	1,061	957

前連結会計年度(平成14年3月31日)

(注) 厚生年金の代行部分を含めて記載しております。

当連結会計年度(平成15年3月31日)

(注) 厚生年金基金の代行部分につきまして平成15年1月17日に厚生労働大臣から将来分支給義務免除の認可を受けており、「退職給付会計に関する実務指針(中間報告)」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第13号)第47-2項に定める経過措置を適用し、当該認可の日において代行部分に係る退職給付債務と返還相当額の年金資産を消滅したものとみなして会計処理しております。

なお、当連結会計年度末における年金資産の返還相当額は3,754百万円であります。

3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成13年4月1日 至平成14年3月31日)	当連結会計年度 (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)
	金額(百万円)	金額(百万円)
(1)勤務費用(注)	684	603
(2)利息費用	268	213
(3)期待運用収益	340	315
(4)会計基準変更時差異の費用処理額	-	-
(5)数理計算上の差異の費用処理額	157	376
(6)過去勤務債務の費用処理額	-	-
(7)退職給付費用 ( (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6) )	770	878
(8)厚生年金基金の代行部分返上に伴う損益	-	696
計	770	182

(注) 厚生年金基金に対する従業員拠出額を控除しております。

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成14年3月31日)	当連結会計年度 (平成15年3月31日)
(1)割引率(%)	2.5	2.5
(2)期待運用収益率(%)	5.5	5.5
(3)退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	期間定額基準
(4)過去勤務債務の額の処理年数(年)	-	-
(5)数理計算上の差異の処理年数(年)	5	5
(6)会計基準変更時差異の処理年数(年)	1	1

## 5. 営業収益及び契約の状況

### (1) 営業収益実績

当連結会計年度の営業収益実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)			前年度増減		
	数量	金額 (百万円)	比率(%)	数量	金額 (百万円)	増減率 (%)
不動産販売事業						
中高層住宅(戸)	5,192	124,496	69.2	1,036	31,605	20.2
戸建住宅(戸)	80	4,217	2.3	14	1,229	22.6
土地・建物(棟)	1	4,696	2.6	1	1,002	27.1
(m <sup>2</sup> )	13,506.7			12,142.4		
計(戸)	5,272	133,410	74.1	1,050	31,831	19.3
(棟)	1			1		
(m <sup>2</sup> )	13,506.7			12,142.4		
不動産管理事業						
不動産管理(戸)	101,843	16,576	9.2	4,982	590	3.7
(棟)	298			19		
不動産賃貸事業		11,412	6.3		95	0.8
その他事業						
不動産仲介		2,865	1.6		267	8.5
工事		10,270	5.7		840	7.6
その他		9,902	5.5		191	2.0
計		23,038	12.8		916	3.8
連結消去		4,412	2.4		78	1.8
合計		180,024	100.0		31,983	15.1

(注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

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

なお、不動産管理収入は本期より、厚生施設を管理戸数に含めず管理棟数に含めております。

3. セグメント間の取引については相殺消去しております。

## (2)期中契約高

当連結会計年度の不動産販売事業・不動産仲介事業の期中契約高は、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)			前年度増減		
	数量	金額 (百万円)	比率(%)	数量	金額 (百万円)	増減率 (%)
不動産販売事業						
中高層住宅(戸)	4,518	103,826	87.1	214	11,211	9.7
戸建住宅(戸)	120	6,213	5.2	12	862	12.2
土地・建物(棟)	1	6,493	5.4	1	4,096	170.9
(m <sup>2</sup> )	32,893.1			14,846.5		
計(戸)	4,638	116,533	97.7	226	7,977	6.4
(棟)	1			1		
(m <sup>2</sup> )	32,893.1			14,846.5		
不動産仲介事業		2,721	2.3		143	5.6
合計		119,254	100.0		7,834	6.2

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

## (3)契約残高

当連結会計年度の不動産販売事業・不動産仲介事業の契約残高は、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (平成15年3月31日)			前年度増減		
	数量	金額 (百万円)	比率(%)	数量	金額 (百万円)	増減率 (%)
不動産販売事業						
中高層住宅(戸)	2,181	49,064	88.2	674	20,669	29.6
戸建住宅(戸)	82	3,904	7.0	40	1,996	104.6
土地・建物(棟)	-	1,796	3.2	-	1,796	-
(m <sup>2</sup> )	19,386.4			19,386.4		
計(戸)	2,263	54,765	98.4	634	16,877	23.6
(棟)	-			-		
(m <sup>2</sup> )	19,386.4			19,386.4		
不動産仲介事業		890	1.6		143	13.9
合計		55,656	100.0		17,020	23.4

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。