



平成 17 年 3 月期 決算短信 (連結)

平成 17 年 5 月 27 日

会 社 名 株式会社リクルートコスモス

上場取引所

J A S D A Q

コ ード 番 号 8844

本社所在都道府県

東京都

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

代 表 者 役 職 名 代表取締役社長

氏 名 重田 里志

問い合わせ先 責任者役職名 常務取締役管理本部長

氏 名 町田 公志

T E L (03) 5440 - 4010

決算取締役会開催日 平成17年5月27日

親 会 社 等 の 名 称 株式会社リクルート

親会社等における当社の議決権所有比率31.0%

米国会計基準採用の有無 無

1. 17年3月期の連結業績 (平成16年4月1日～平成17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。

	売 上 高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年3月期	190,803	(1.0)	13,451	(39.1)	9,426	(61.7)
16年3月期	192,801	(7.1)	9,669	(1.8)	5,829	(4.1)

	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	売 上 高 経常利益率
	百万円 %	円 銭	円 銭	%	%	%
17年3月期	2,518 (21.7)	43.69	-	4.9	3.0	4.9
16年3月期	2,068 (6.0)	35.75	-	4.4	1.9	3.0

(注) 持分法投資損益

17年3月期

- 百万円

16年3月期

- 百万円

期中平均株式数 (連結)

17年3月期

57,555,907株

16年3月期

57,573,749株

会計処理の方法の変更

無

売上高、営業利益、経常利益、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
17年3月期	329,253	52,259	15.9	908.09
16年3月期	299,472	49,988	16.7	868.18

(注) 期末発行済株式数 (連結)

17年3月期

57,544,014株

16年3月期

57,566,589株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
17年3月期	6,062	569	3,706	24,832
16年3月期	6,440	3,020	8,028	24,977

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数

12社

持分法適用非連結子会社数

- 社

持分法適用関連会社数

- 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規)

2社

(除外)

1社

持分法 (新規)

- 社

(除外)

- 社

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

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	113,000	6,000	未定
通 期	218,000	13,500	未定

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) - 円 - 銭

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。今後、事業環境の変化を含む様々な要因によって、実際の業績が大きく異なる可能性があります。

1. 企業集団の状況

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、（株）リクルートコスモス（当社）、子会社 14 社、関連会社 1 社及びその他の関係会社である（株）リクルートにより構成されており、事業は不動産事業、不動産管理事業、工事業、海外事業、これらに附帯するその他事業及び人材・住宅等の総合情報サービス事業を行っております。当社及び当社の関係会社が営む主な事業内容、各関係会社等の当該事業における位置付け及び事業の種類別セグメントとの関係は以下のとおりであります。

（１）不動産販売事業

当社は首都圏及び近畿圏を中心に、「コスモシリーズ」等のマンション、「コスモアベニューシリーズ」の戸建住宅及びＣＲＦ事業、コンバージョン事業等における土地・建物販売を行っております。（有）コスモス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、（有）ＣＡＭ５及び（有）ＣＡＭ宮崎台は、マンションプロジェクト及び戸建住宅プロジェクトにおけるノンリコースローン取り組みを目的に設立された会社であります。

（２）不動産管理事業

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

（３）不動産賃貸事業

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

（４）その他事業

不動産仲介事業

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

工事業

（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。

海外事業

Cosmos Austraria 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ゼラー島においてホテル・リゾート運営を行っている他、オーストラリア国内における不動産に附帯する事業を行っております。

その他

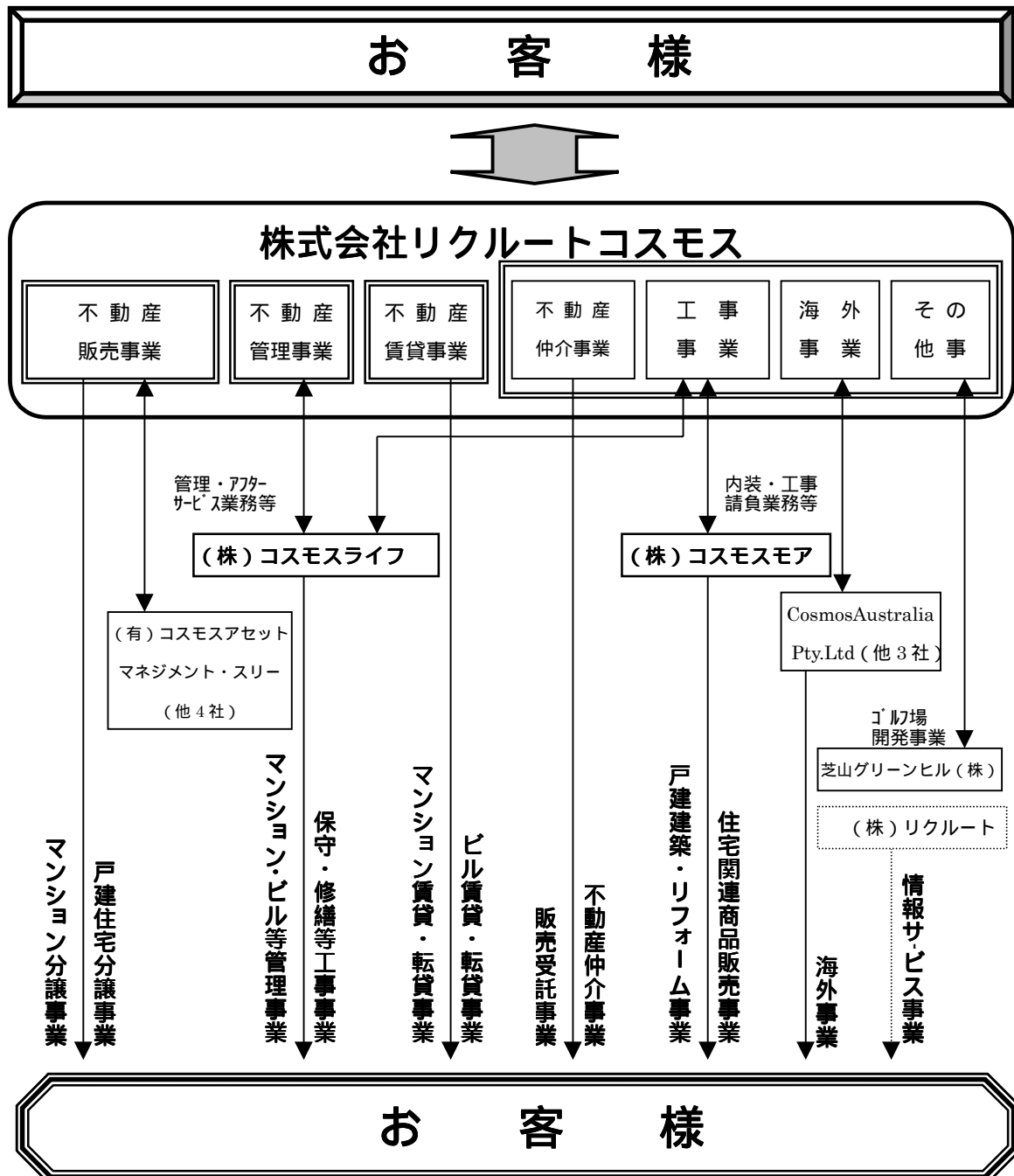
- ・当社は、国内外の不動産に関するコンサルティング事業、たな卸資産の一時的利用等不動産に附帯する事業を行っております。
- ・（株）コスモスライフは、保険事業を行っております。

- ・（株）コスモスモアは、当社が販売したお客様に対するインテリア販売事業を行っております。
- ・芝山グリーンヒル（株）は、ゴルフ場開発事業を行っております。

（株）リクルートの事業

当社のその他関係会社である（株）リクルートは、人材総合サービス事業、情報誌、インターネット、携帯端末を活用した、商品とユーザーとのマッチングサービス事業等を行っております。

以上の主な関係会社の事業の内容を図示すると次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』『お客様の満足を高いレベルで獲得するため、グループ企業が高い志と目的を持ち、力を合わせて取り組む』『提供する商品やサービスに対するお客様の満足、企業価値に対する株主の皆様の期待と満足、仕事の社会的意義や働く環境に対する従業員の満足、の3つを同時追求する』の3点を掲げております。

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

(2) 会社の利益配分に関する基本方針

配当政策につきましては、配当性向等を総合的に考慮しつつ、企業体質の強化並びに将来的な事業展開に備えた内部留保の充実などを長期的視野から勘案するとともに、収益状況に応じて株主各位に対する安定的な利益還元に努めていくことを基本方針としておりますが、平成17年3月期(第36期)の期末配当につきましては、既に発表しておりますとおり、平成18年3月期における固定資産の減損会計の強制適用に備えて、一層の財務体質の強化を図っていく必要があること等を勘案し、無配とさせていただきたく存じます。

(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) 目標とする経営指標

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

したがって、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、精緻なマーケティングを行うとともに、一つ一つの商品やサービスにおける高いレベルでのお客様満足の実現及びその結果としての収益性、並びに株主の皆様の満足・従業員の満足の同時実現であり、経営指標としてプロジェクト毎の利益率及び完成在庫を持たないこと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。

(5) 中長期的な会社の経営戦略及び会社の対処すべき課題

これまで8万6千戸を超える供給実績があります主力のマンション分譲事業につきましては、『「永く」「楽しく」「安全」「快適」「調和」の5つのコンセプト』に基づき、従来から「標準仕様書」を定め、高品質な住宅の供給に努めてまいりました。また、各現場での更なる品質管理強化を目的に、設計段階からお客様へのお引き渡しまで、建設工事過程における重要ポイントを現場で確認し、一貫した品質管理を体系的に行っていくQ.I.T(Quality Inspection Try)活動を展開してまい

す。さらに、ご入居後のアフターサービスの充実を図るため、建物竣工後2～3ヶ月間マンション内に工事関係者の職員が常駐し、入居されたお客様からの共用部・専有部に関する様々なご質問やご要望、各種手直し、修繕など、スピーディーな対応を行い、お客様から高い評価をいただいております。一方、当社分譲マンションの居住性能を分かりやすく開示、解説した「クオリティ・バイブル」をお客様へ配布することや建築工事中現場の見学会を実施することなど、お客様に性能・品質などをよりご理解いただくとともに、ホルムアルデヒド対策・躯体の耐久性の向上やバリアフリーといった、環境や人に優しい住空間の提供に努めてまいりました。

戸建住宅分譲事業におきましては、事業規模並びに供給エリアを拡大するとともに、トヨタSW（スバル&パルサー）工法による外断熱住宅の施工、子育て世代に重点をおいたプランニング、防犯ガラスの採用など、商品力の強化を図り、また、開発敷地内道路へのインターロッキング敷設や電線の地中埋設化による街並みづくりに取り組むなど、商品企画力の拡充に努めてまいりました。

今後とも、不動産販売事業につきましては、防犯・セキュリティ対策をはじめ更なる居住性能の向上、品質管理体制やアフターサービスの充実、多様化するニーズを的確に反映した商品企画の拡充等に努め、お客様から高い評価を頂ける商品やサービスの提供を継続することによりお客様満足度の更なる向上を目指すとともにブランドパワーの向上を図ってまいります。

また、当事業は先行投資型の事業であり、投資時点での見極めが非常に重要になってくることから、不動産をあらゆる観点から理論的に検証するとともに、お客様のニーズを的確に捉えるマーケティングを徹底追求しております。今後につきましても、更にその精度の向上に努め、お客様にはこれまで以上に、立地、商品企画、価格等について十分なご理解をいただいた上で、ご購入いただきたいと考えております。

不動産管理事業では、マンション管理においては、一般家庭におけるインターネット環境の普及に対応し、マンションの光化対応の推進や電子投票による議決権行使機能付きマンション管理組合向けホームページ「マンションライフネットワーク」の販売を開始いたしました。

また、ビル厚生施設管理においては、建物・施設自体の売却・閉鎖やコスト削減を目的とする管理仕様の見直しなど引き続き厳しい状況で推移する中、大学キャンパスなどの管理受託も積極的に展開いたしました。

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

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

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

その他、仲介事業におきましては、既分譲物件や新築買替え対応などに注力してまいりましたが、今後とも、より付加価値の高いサービスを提供するとともに、新築マンション分譲事業との連携強化に努めてまいります。また、工事業につきましても、モデルルーム設営などの新築工事、戸建建築及びリフォーム工事等、安定的かつ生産性の高い事業へ向けた努力を続けてまいります。

今後につきましても、これらの事業活動を通じて、お客様満足度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。

(6) コーポレート・ガバナンスに関する基本的考え方及びその施策の実施状況

(コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方)

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

(コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況)

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

会社の機関の内容

当社は、取締役会を経営の基本方針及び法令で定められた事項や経営に関する重要事項の決定、並びに、取締役の職務の執行を監督する機関と位置付け、原則として月 1 回開催しております。取締役数は、平成 17 年 3 月 31 日現在で 8 名であり、十分な議論の上に迅速かつ確な意思決定を行うことができる構成となっております。

また、今後の企業価値向上を目指し、意思決定の迅速化及び業務執行機能の強化と合わせて、多様な人材を適材適所に登用できる機会の確保を図ることから、平成 17 年 7 月 1 日付にて執行役員制度を導入することを本日開催の取締役会で決定いたしました。

さらに、当社グループとして掲げる「お客様満足の向上を追求する」という方針を、グループ横断で更に推進していくことを目指して、グループ C E O を新設し、グループ中核会社である(株)コスモスライフ・(株)コスモスマオとの更なる連携強化を図るとともに、グループの相乗効果の最大化を追求してまいります。

リスク管理体制の整備の状況

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

内部監査及び監査役監査の状況

当社は、監査役制度を採用しており、経営の透明性を高めるべく、監査役 5 名のうち 4 名が社外監査役であります。監査役は、取締役会などの重要な会議に出席するほか、3 ヶ月毎の定例監査役会並びに必要なに応じて臨時監査役会を開催し、監査に関する重要事項につき協議を行い、職務執行の適法性、妥当性に関するチェックを行うとともに、会計監査人との連携強化を図り、適宜弁護士からアドバイスを受けております。

会計監査の状況

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

当期における当社の監査業務を執行した公認会計士の氏名及び継続監査年数、監査業務に係る補助者の構成については下記の通りであります。

〔業務を執行した公認会計士の氏名及び継続監査年数〕

指定社員 業務執行社員 澤田 勲 21 年

指定社員 業務執行社員 今井 靖容 4 年

〔監査業務に係る補助者の構成〕

公認会計士 5 名・会計士補 9 名

役員報酬及び監査報酬の内容

当事業年度における当社の取締役および監査役並びに監査法人に対する報酬は下記のとおりであります。

役員報酬	取締役を支払った報酬	155 百万円
	監査役を支払った報酬	33 百万円
監査報酬	監査証明に係る報酬	29 百万円

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

社外監査役と当社の間には特別な利害関係はございません。

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

当期において、取締役会は、定例取締役会については 12 回、臨時取締役会については 12 回開催し、経営の基本方針その他重要事項を決定いたしました。

監査役会は、9 回開催され、監査の方針、業務の分担等を決定し、監査役と監査室連携のもと、本社並びに各支社・各事業部に対して、業務監査を実施し、業務実施の有効性等につき、必要な助言等を行いました。

(7) 親会社等に関する事項

親会社等の商号等

(平成 17 年 3 月 31 日現在)

親会社等	属性	親会社等の議決権 所有割合 (%)	親会社等が発行する株券が上 場されている証券取引所等
株式会社リクルート	その他の関係会社	30.97 (6.75)	なし

(注) 親会社等の議決権所有割合欄の () 内は、間接被所有割合で内数である。

親会社等の企業グループにおける当社の位置付け

当社は設立以来、リクルートグループの一員として、株式会社リクルートと資本関係を持ちつつも、お互いの経営を尊重し、各々の事業を推進し、株式会社リクルート及びそのグループ会社とは、業務上必要に応じて取引を行っております。一方、経営支配という観点におきましても、取締役の兼任はなく (監査役 1 名兼任)、経営判断は、各々独立して行われております。

尚、本日、当社及び株式会社リクルート並びに「ユニゾン・キャピタル・パートナーズ」,L.P.、
「ユニゾン・キャピタル・パートナーズ (F),L.P.」及び「UC・アストロ・インベスター,L.P.」
(Unison Capital Partners ,L.P.、Unison Capital Partners (F),L.P.、UC Astro Investor,L.P.、以下「ユニゾン」) は、当社がユニゾン及び機関投資家からの出資を受け入れ、マネジメント・バイアウトの手法により、リクルートグループとの資本関係を解消し、独立することに合意いたしましたので、資本提携 (経営権移行) に係る最終合意書を締結いたしました。これにより、株式会社リクルートに代わりユニゾンが親会社等となる予定 (平成 17 年 6 月 30 日予定) であります。

当社といたしましては、引き続き、これまで築いてまいりました事業基盤を磐石なものとし、更なる企業価値向上を目指してまいります。

親会社等との取引に関する事項

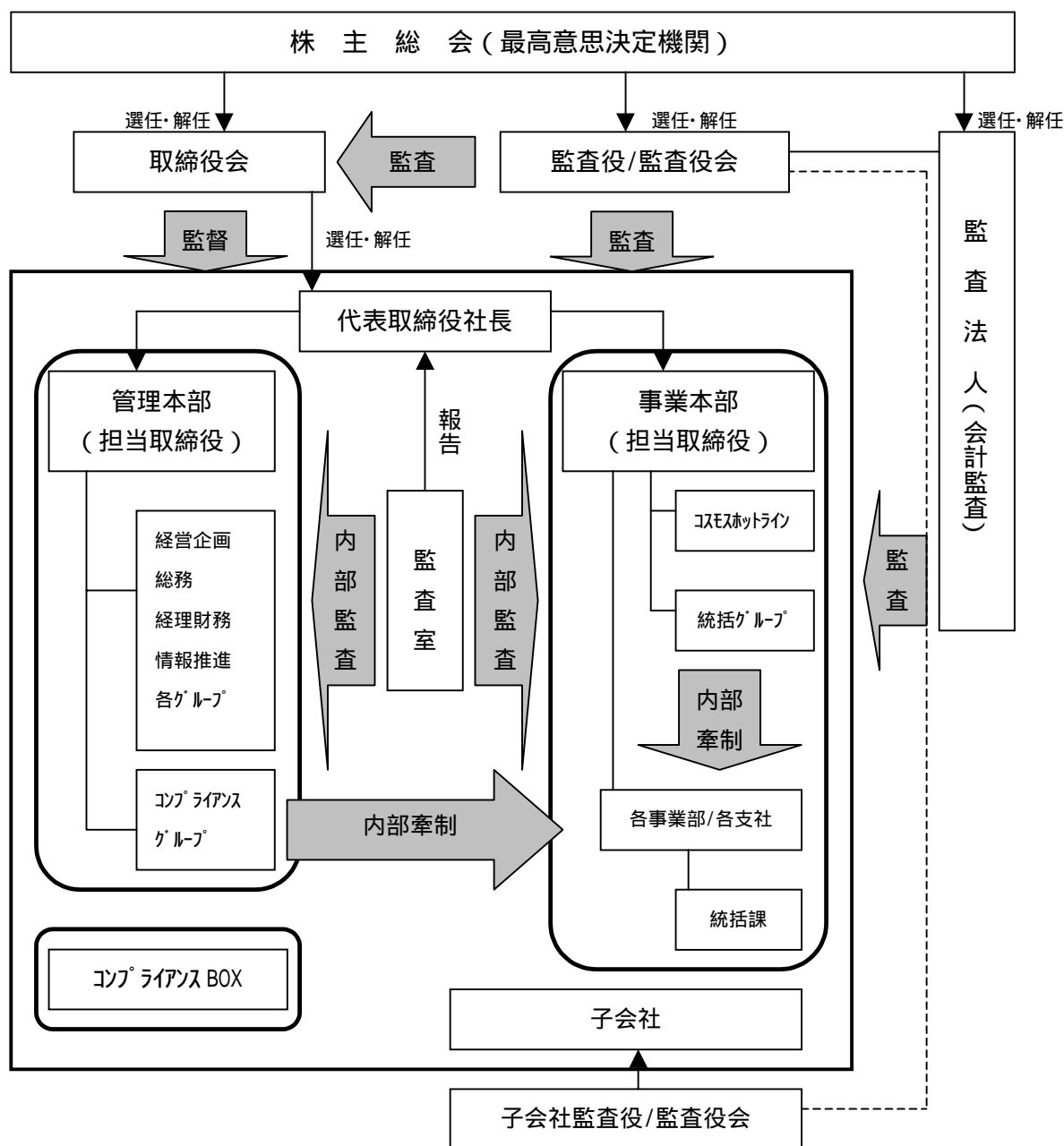
当事業年度におきましては、親会社等との取引に関して重要な取引はございません。

尚、当社は、本日開催の取締役会におきまして、引き受け先を株式会社リクルートとする約139億円の第三者割当による普通株式発行を決議し、同社には今回お引き受けいただく当社株式と株式会社リクルート・株式会社リクルートメディアコミュニケーションズ・株式会社リクルートエイブリックの三社が現在保有する当社株式とを併せた全株式（54,220千株）を当社へ無償譲渡いただく予定であります。

（８）内部管理体制の整備・運用状況

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

当社の内部牽制組織体制の模式図は、以下の通りであります。（平成17年3月31日現在）



当社は、内部統制システムとして代表取締役社長直轄の監査室を設置しており、業務活動の全般に関し、方針・計画・手続きの妥当性や業務実施の有効性、法律・法令の遵守状況等について内部監査を実施しており、業務の改善に向け具体的な助言・勧告等を行っております。また、平成 16 年 7 月に組織改編を実施し、事業本部・管理本部の二本部体制といたしました。

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

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

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

当社は、昨年 10 月に当社グループとしての「リクルートコスモスグループ行動憲章」を制定し、各事業部・各支社へのコンプライアンス担当者並びにコンプライアンスＢＯＸ（コンプライアンス相談窓口）の設置を行い、コンプライアンスの強化・徹底を図るとともに、平成 17 年 4 月に完全施行された「個人情報の保護に関する法律」への対応として、情報管理に関する規程等の整備・個人情報保護方針（プライバシーポリシー）の制定を行うとともに、社員教育システムの運用・オフィス入退館システムの導入など、情報管理全般にわたる体制強化を図りました。今後におきましても、経営の健全性、透明性、効率性の向上という観点から、内部管理体制及びガバナンスの充実に引き続き努めてまいります。

3. 経営成績

（１）当期の業績概況

当期のわが国経済は、企業業績の改善をはじめ、雇用情勢や個人消費にも明るさが見えはじめるなど、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。世界経済や原油価格の動向など、依然として先行き不透明な状態が続いており、個人の所得環境は依然として厳しく、消費者マインドにおいても盛り上がりには欠けるなど、本格的な回復には至らぬまま推移いたしました。

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

また不動産管理業界は、都市部の高層・大規模などをはじめとしてマンションの多様化が進む中、防犯やＩＴ化、サービスの高度化に対するご要望など、より付加価値の高い専門的なサービスが求められるようになりました。また、企業や投資家が保有するビルにおいては適切な維持管理に対するご要望に加え、一層のコスト削減が求められるなど、引き続き厳しい事業環境で推移いたしました。

その他、中古住宅流通市場は、新規マンション分譲価格の下落傾向が緩和してきたことにより、中古成約価格の下落幅も縮小傾向となってきました。一方で、賃貸住宅市場は、Ｊ-ＲＥＩＴをはじめとする不動産投資市場の拡大を背景に、都心エリアの新規賃貸マンションが大量供給され、高額賃貸住宅は稼働率が低下し、それとともに賃料も下落傾向となりましたが、一般ファミリータイプの賃貸住宅は比較的堅調に推移いたしました。

このような事業環境のもと、新規のマンション分譲事業においては、市況に対する精緻なマーケティングと、『「永く」「楽しく」「安全」「快適」「調和」の 5 つのコンセプト』に基づく居住性能の向上

に注力したことなどにより、販売が比較的好調に推移し、販売経費の効率的費消に努めるなど、戸建住宅分譲事業を含めた不動産販売事業全般において、計画を上回る業績となりました。その結果、当期の営業収益は1,908億3百万円（対前期比1.0%減）、経常利益は94億26百万円（同61.7%増）を計上いたしました。一方、資産の効率化を図ることを目的に保有賃貸資産等を売却し、固定資産売却損を特別損失に計上したことなどにより、当期純利益は25億18百万円（同21.7%増）を計上いたしました。

（２）事業の種類別セグメントの業績概況

【不動産販売事業】

マンション販売におきましては、一次取得者向けのマンション分譲を中心に営業活動を展開し、『コスモひばりが丘ザ・ガーデンズフォート』（東京都）、『コスモ川口ステーションフロント』（埼玉県）、『コスモヒルズ津田沼』（千葉県）、『コスモ横濱汐見台パークサイドヒルズ』（神奈川県）、『コスモ垂水旭が丘』（兵庫県）など、当期中に4,297戸（対前期比603戸減）を引き渡したことで、営業収益1,040億22百万円（同11.5%減）を計上いたしました。

戸建住宅販売におきましては、『コスモアベニュー鎌倉岡本』（神奈川県）など、412戸（同58戸増）を引き渡したことで、営業収益198億65百万円（同16.8%増）を計上いたしました。

土地・建物販売におきましては、ＣＲＦ事業における『コスモグラシア麻布十番』（東京都）、コンバージョン事業における『フォレシティ目白』（東京都）及び宅地分譲62区画などを引き渡したことで、営業収益165億67百万円（同69.8%増）を計上いたしました。その結果、不動産販売事業における営業収益は1,404億55百万円（同2.6%減）、営業利益は107億49百万円（同52.6%増）を計上いたしました。

【不動産管理事業】

不動産管理事業におきましては、マンションの管理戸数が前年同期末比6,827戸（同6.3%増）増加の115,894戸と堅調に推移したことに加え、管理運営業務の効率化に努めたことなどにより、営業収益179億6百万円（同4.3%増）、営業利益13億53百万円（同7.1%増）を計上いたしました。

【不動産賃貸事業】

不動産賃貸事業におきましては、マンションの転貸（サブリース）事業を中心に、新規物件の受託を積極的に展開いたしましたが、既存物件の解約などにより、営業収益107億4百万円（同1.1%減）、営業損失1億36百万円（同1億96百万円減）を計上いたしました。

【その他事業】

不動産仲介事業

不動産仲介事業におきましては、地域に密着した営業活動を基本に、既分譲物件や新築買替え対応への注力などに取り組んでまいりましたが、取引件数の減少や共同事業における販売提携（代理）が減少したことなどにより、営業収益18億95百万円（同14.7%減）を計上いたしました。

工事事業

工事事業におきましては、戸建住宅事業の拡大に伴い建築工事が増加したことや、モデルルームの設営及び受託管理物件の修繕・リフォーム等を行ったことなどにより、営業収益145億38百万円（同21.8%増）を計上いたしました。

上記事業に加え、当社分譲物件のお客様に対するインテリア販売、たな卸資産の一時的賃貸、海外事業などによるものを合計した結果、その他事業におきましては、営業収益 274 億 48 百万円(同 8.4%増)、営業利益 15 億 27 百万円(同 38.0%増)を計上いたしました。

(3) 営業収益及び契約の状況

営業収益実績

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

区分	当連結会計期間 (自 平成16年4月 1 日 至 平成17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)	4,297	104,022	54.5	603	13,455	11.5
戸建住宅 (戸)	412	19,865	10.4	58	2,861	16.8
土地・建物 (棟)	5	16,567	8.7	2	6,809	69.8
(m ²)	38,047.6			122,955.6		
計 (戸)	4,709	140,455	73.6	545	3,785	2.6
(棟)	5			2		
(m ²)	38,047.6			122,955.6		
不動産管理事業						
不動産管理 (戸)	115,894	17,906	9.4	6,827	736	4.3
(棟)	320			4		
不動産賃貸事業		10,704	5.6		116	1.1
その他事業						
不動産仲介		1,895	1.0		327	14.7
工事		14,538	7.6		2,599	21.8
その他		11,014	5.8		154	1.4
計		27,448	14.4		2,118	8.4
連結消去		5,712	3.0		950	20.0
合計		190,803	100.0		1,997	1.0

(注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

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

3. 不動産販売高の土地・建物には、宅地分譲 62 区画を含めております。

4. セグメント間の取引については相殺消去しております。

5. 当期末時点の不動産販売事業における未契約完成在庫は 207 戸 (中高層住宅) であります。

期中契約高

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

区分	当連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成17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)	4,293	108,811	72.7	997	24,187	18.2
戸建住宅(戸)	449	21,483	14.4	148	6,727	45.6
土地・建物(棟)	7	17,619	11.8	4	9,395	114.3
(㎡)	45,995.1			96,525.3		
計(戸)	4,742	147,914	98.9	849	8,064	5.2
(棟)	7			4		
(㎡)	45,995.1			96,525.3		
不動産仲介事業		1,669	1.1		355	17.6
合計		149,583	100.0		8,420	5.3

(注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2. 不動産販売契約高の土地・建物には、宅地分譲 78 区画を含めております。

契約残高

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

区分	当連結会計期間 (平成17年3月31日現在)			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)	2,567	69,373	93.4	4	4,788	7.4
戸建住宅(戸)	66	3,274	4.4	37	1,618	97.7
土地・建物(棟)	2	1,313	1.7	2	1,051	401.6
(㎡)	8,851.2			7,947.5		
計(戸)	2,633	73,961	99.5	33	7,458	11.2
(棟)	2			2		
(㎡)	8,851.2			7,947.5		
不動産仲介事業		340	0.5		352	50.8
合計		74,302	100.0		7,106	10.6

(注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2. 不動産販売契約残高の土地・建物には、宅地分譲 24 区画を含めております。

4.財政状態

(1) 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、248 億 32 百万円となりました。〔前期末は 249 億 77 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 37 億 35 百万円や減価償却費 9 億 29 百万円及び不動産特定共同事業預り金の増加 100 億円などの資金増加があった一方で、事業用地の仕入等が順調に進んだことによるたな卸資産の増加 225 億 43 百万円や仕入債務の減少 9 億 83 百万円などの資金減少があったことから 60 億 62 百万円の資金の減少となりました。〔前年同期は 64 億 40 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売却による収入 17 億 77 百万円があった一方で、投資有価証券の取得による支出 8 億 52 百万円があったことなどから 5 億 69 百万円の資金の増加となりました。〔前年同期は 30 億 20 百万円の増加〕

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に長期借入金の調達による収入 596 億 26 百万円があった一方で、短期借入金の減少 14 億 68 百万円、長期借入金の返済により 539 億 25 百万円減少したことや配当金 4 億 33 百万円を支払ったことなどから 37 億 6 百万円の資金の増加となりました。〔前年同期は 80 億 28 百万円の減少〕

(2) キャッシュ・フロー指標の推移

項 目	平成 15 年 3 月期	平成 16 年 3 月期	平成 17 年 3 月期
株主資本比率	14.5%	16.7%	15.9%
時価ベースの株主資本比率	3.7%	6.8%	6.6%
債務償還年数	5.3 年	-	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ	8.0	-	-

各指標の基準は下記のとおりであります。

いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

株主資本比率：株主資本 / 総資産

時価ベースの株主資本比率：株式時価総額 / 総資産

債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い

株式時価総額：期末株価終値 × 期末発行済株式数（自己株式控除後）

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

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

平成 16 年 3 月期、平成 17 年 3 月期の債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。なお、当社グループにおける不動産販売事業の特性として、営業キャッシュ・フローが每期大きく変動する可能性があります。

５．事業等のリスク

以下において、当社の事業展開その他に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項およびその他の重要と考えられる事項を記載しております。又、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断、あるいは当社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、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。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 17 年 5 月 27 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。

当社といたしましては、引き続き有利子負債の圧縮に努めるとともに、主要 6 金融機関との間で設定しておりますコミットメントライン（融資枠 255 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、設計段階から建設工事過程における重要なポイントを各現場で検査・確認し、一貫した品質管理を体系的に行っていくなど、高品質な住宅の提供に努めており、また、アフターサービスの充実を図るため、建物竣工後 2～3 ヶ月間マンション内に工事関係者の職員が常駐し、入居されたお客様からのご要望、各種手直し、修繕などスピーディーな対応を行っております。しかしながら、建物竣工後、ある一定期間内において、設計・施工上の問題等に起因する瑕疵など、不具合が生じた場合は、間接損害を含め、不具合が原因で生じた損害に対する責任として、損害賠償等による費用発生、又は当社の商品・サービスに対する信用の失墜による売上高の減少などの可能性も考えられ、その場合には、当社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、当連結会計年度末において 11 万戸を超えるマンションの管理委託を受けており、管理組合の会計業務全般、日常の保守点検や清掃業務等の協力会社への発注管理、各管理建物の基本情報から管理・工事履歴等をデータベース化することによりコンピューターシステムを結ぶネットワークを活用して業務を行っております。

したがって、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、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 法的規制等について

当社グループが事業展開するにあたり、以下の法的規制等を受けております。

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

不動産管理業は、「マンションの管理の適正化に関する法律」などの法的規制等を受けております。当社の連結子会社である㈱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㈱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、当社の業績に影響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が減少するなどの可能性があり、その場合には、当社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

当社の連結子会社である芝山グリーンヒル㈱は、千葉県山武郡芝山町においてゴルフ場の開発事業を行っております。当事業を取巻く環境は依然厳しいことから、今後の事業進捗計画については慎重に検討してまいりますが、将来において、同社の経営状態が悪化した場合は、当社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) 保有投資有価証券について

当社は、㈱リクルートの子会社であるファーストファイナンス㈱の株式を保有しております。現在、同社は㈱リクルートの支援のもと、業績回復に取り組んでおりますが、将来、リクルートグループの支援方針等に変化が生じた場合、もしくは同社の経営状態及び財政状態が悪化した場合には、当社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。尚、今後、当社は同社の株式を譲渡することを検討しております。

(11) 減損会計について

平成 14 年 8 月 9 日付けで企業会計審議会より「固定資産の減損会計に係る会計基準の設定に関する意見書」が公表されており、当社は、平成 18 年 3 月期から減損会計を適用いたします。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、当社は平成 18 年 3 月期に連結ベースで約 250 億円、単体ベースで約 190 億円の減損損失を特別損失として計上することを見込んでおります。

6. 次期の見通し

今後の不動産並びに不動産関連市況は、本格的な景気回復が期待される中、雇用環境や個人消費は改善してきておりますが、個人の所得が本格的回復に向かうには、なお時間を要するものと思われます。また、事業用地取得場面での企業間競争の激化、建築費の上昇懸念、引き続きの大量供給に加え、お客様による商品の選別傾向が一層強まってきていることなど、厳しい事業環境が継続するものと思われます。

このような認識のもと、当社グループとしては、更に市況に対するマーケティングの精度を高め、それをもとに、マンション及び戸建住宅の分譲事業、賃貸、仲介、管理、工事といった事業領域全てにおいて充実した商品や質の高いサービスの提供を行うことを通じ、大都市圏での良質な住宅の提供及びその資産価値の維持管理、その他企業活動全般において社会に貢献していくことを使命としております。今後とも、さらに連携を強化するとともに、各社それぞれが強みを伸ばしていくことにより、相乗効果をより発揮することに注力してまいります。

なお、通期の業績につきましては、営業収益 2,180 億円、経常利益 135 億円を見込む一方、本日別途開示しておりますとおり、固定資産の減損会計の強制適用に伴う減損損失約 250 億円を見込んでいることに加えて、リクルートグループからの独立に伴い、現在保有しておりますファーストファイナンス株式会社の全株式をリクルートの子会社へ譲渡すること、また、将来に向けた一層の財務体質の強化を目的に、当社ならびにユニゾンが目指す、より早期に当社の企業価値向上を実現するという観点とユニゾンにおける投資的観点も加えて、全資産の内容・評価等を可能な限りアグレッシブに見直す計画であることなどから、更に数百億円程度のコスト発生の可能性が考えられますが、その金額を含めた平成 18 年 3 月期の業績予想への影響額等については現段階では未定であり、確定次第お知らせいたします。

今後につきましては、現経営陣、ユニゾン及び優先株主となる機関投資家と一体となり、有利子負債の圧縮等を図ることによる財務体質の強化及び更なる収益力の向上に努め、早期に株主の皆様への利益分配を実現できるよう努力してまいります。

株主各位、関係各位におかれましては、何卒ご理解を賜りますよう宜しくお願いいたします。

平成 18 年 3 月期の連結業績予想

	営業収益	経常利益	当期純利益
中間期	1,130 億円	60 億円	未定
通 期	2,180 億円	135 億円	未定

平成 18 年 3 月期の個別業績予想

	営業収益	経常利益	当期純利益
中間期	900 億円	50 億円	未定
通 期	1,750 億円	110 億円	未定

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。今後、事業環境の変化を含む様々な要因によって、実際の業績が大きく異なる可能性があります。

7. 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16年3月31日現在	当連結会計年度 平成17年3月31日現在	増 減 ()
流 動 資 産	187,181	224,602	37,420
現 金 及 び 預 金	26,042	25,777	264
受 取 手 形 及 び 売 掛 金	6,264	6,727	463
有 価 証 券	-	6	6
た な 卸 資 産	133,862	169,678	35,816
繰 延 税 金 資 産	2,893	2,953	60
そ の 他	18,197	19,603	1,406
貸 倒 引 当 金	77	145	67
固 定 資 産	112,291	104,651	7,639
有 形 固 定 資 産	49,586	42,072	7,514
建 物 及 び 構 築 物	8,895	7,270	1,624
土 地	33,772	28,034	5,738
建 設 仮 勘 定	6,000	6,000	-
そ の 他	917	766	151
無 形 固 定 資 産	947	588	359
投 資 そ の 他 の 資 産	61,756	61,991	234
投 資 有 価 証 券	43,276	43,768	492
長 期 貸 付 金	7,591	7,855	263
繰 延 税 金 資 産	2,963	2,706	257
更 生 債 権 そ の 他	21,735	21,323	411
こ れ に 準 ず る 債 権			
そ の 他	8,545	8,143	401
貸 倒 引 当 金	22,354	21,806	548
資 産 合 計	299,472	329,253	29,781

(単位:百万円)

負 債 の 部			
期 別 科 目	前連結会計年度 平成16年3月31日現在	当連結会計年度 平成17年3月31日現在	増 減 ()
流 動 負 債	181,532	195,857	14,325
支払手形及び買掛金	43,029	42,046	982
短期借入金	104,437	108,372	3,935
未払法人税等	734	791	56
預り金	17,106	14,572	2,534
賞与引当金	1,558	1,598	39
その他の	14,665	28,475	13,810
固 定 負 債	66,589	79,551	12,961
長期借入金	58,039	72,037	13,998
繰延税金負債	45		45
退職給付引当金	1,158	1,403	244
役員退職慰労引当金	366	369	2
事業損失引当金	461	273	188
その他の	6,519	5,468	1,050
負 債 合 計	248,121	275,408	27,286
少 数 株 主 持 分	1,362	1,585	223
資 本 の 部			
資 本 金	35,238	35,238	
資 本 剰 余 金	3,336	3,336	
利 益 剰 余 金	10,075	11,927	1,851
その他有価証券評価差額金	1,887	2,188	301
為替換算調整勘定	539	413	126
自己株式	9	18	8
資 本 合 計	49,988	52,259	2,270
負債、少数株主持分及び資本合計	299,472	329,253	29,781

(2)連結損益計算書

(単位:百万円)

期 別 科 目			前連結会計年度 自 平成15年4月 1 日 至 平成16年3月31日		当連結会計年度 自 平成16年4月 1 日 至 平成17年3月31日		増 減 ()	
			金 額	比 率	金 額	比 率	金 額	増減率
経常損益の部	営業損益の部	営 業 収 益	192,801	100.0%	190,803	100.0%	1,997	1.0%
		営 業 費 用	183,131		177,352		5,779	3.2%
		営 業 原 価	159,452	82.7%	154,304	80.9%	5,148	3.2%
		販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	23,679	12.3%	23,048	12.1%	631	2.7%
		営 業 利 益	9,669	5.0%	13,451	7.0%	3,782	39.1%
	営業外損益の部	営 業 外 収 益	458	0.2%	406	0.2%	51	11.3%
		受 取 利 息	29		18		10	
		受 取 配 当 金	106		116		9	
		施 設 賃 貸 料	155		171		15	
		そ の 他	166		99		67	
		営 業 外 費 用	4,298	2.2%	4,431	2.3%	132	3.1%
		支 払 利 息	3,937		3,986		48	
		そ の 他	361		444		83	
		経 常 利 益	5,829	3.0%	9,426	4.9%	3,597	61.7%
特別損益の部	特別利益	特 別 利 益	258	0.1%	42	0.0%	216	
		固 定 資 産 売 却 益	1		-		1	
		投 資 有 価 証 券 売 却 益	125		-		125	
		貸 倒 引 当 金 戻 入 益	131		42		88	
	特別損失	特 別 損 失	2,758	1.4%	5,734	3.0%	2,975	
		固 定 資 産 除 却 損	12		8		4	
		固 定 資 産 売 却 損	2,597		5,649		3,051	
		貸 倒 引 当 金 繰 入 額	146		-		146	
		そ の 他	2		76		74	
		税金等調整前当期純利益	3,328	1.7%	3,735	1.9%	406	12.2%
	法人税、住民税及び事業税	1,153	0.6%	1,032	0.5%	121	10.5%	
	法 人 税 等 調 整 額	121	0.1%	56	0.0%	65	-	
	少 数 株 主 利 益	227	0.1%	240	0.1%	12	5.4%	
	当 期 純 利 益	2,068	1.1%	2,518	1.3%	449	21.7%	

(3)連結剰余金計算書

	前連結会計年度 自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日		当連結会計年度 自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日	
区分	金額（百万円）		金額（百万円）	
（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	8,520	8,520	10,075	10,075
利益剰余金増加高				
当期純利益	2,068	2,068	2,518	2,518
利益剰余金減少高				
配当金	431		431	
役員賞与	10		9	
新規連結による剰余金減少高	71	513	225	666
利益剰余金期末残高		10,075		11,927

(4)連結キャッシュ・フロー計算書

	前連結会計年度 自平成15年 4月 1 日 至平成16年 3月31日	当連結会計年度 自平成16年 4月 1 日 至平成17年 3月31日	増 減 ()
区 分	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)
・営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益	3,328	3,735	406
減価償却費	976	929	47
貸倒引当金の減少額	346	480	133
賞与引当金の増加額	160	39	121
退職給付引当金の増加額	201	244	43
役員退職慰労引当金の増加額	8	2	5
事業損失引当金の減少額	13	188	174
有形固定資産売却損	2,597	5,649	3,051
投資有価証券売却益	125	-	125
受取利息及び受取配当金	135	135	0
支払利息	3,937	3,986	48
売上債権の増(減)額	5,128	454	5,583
たな卸資産の増(減)額	479	22,543	23,023
前渡金の増加額	2,787	840	1,946
短期差入保証金の増(減)額	447	749	1,196
仕入債務の減少額	11,345	983	10,362
前受金の増加額	1,003	374	629
預り金の減少額	6,829	435	6,394
不動産特定共同事業預り金の増加額	-	10,000	10,000
その他	2,680	620	3,301
小 計	1,527	970	556
利息及び配当金の受取額	134	103	30
利息の支払額	4,007	4,073	65
法人税等の支払額	1,039	1,121	81
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,440	6,062	377
・投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の預入による支出	2,965	2,925	40
定期預金の払戻による収入	3,065	3,090	25
有形固定資産の取得による支出	228	254	26
有形固定資産の売却による収入	1,062	1,777	714
投資有価証券の取得による支出	376	852	475
投資有価証券の売却による収入	2,616	62	2,554
貸付けによる支出	201	242	40
貸付金の回収による収入	117	72	44
その他	70	159	88
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,020	569	2,450
・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	7,607	1,468	6,139
長期借入れによる収入	48,642	59,626	10,984
長期借入金の返済による支出	48,536	53,925	5,389
少数株主への新株式発行による収入	3	-	3
配当金の支払額	433	433	0
その他	96	92	4
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,028	3,706	11,734
・現金及び現金同等物に係る換算差額	34	4	30
・現金及び現金同等物の減少額	11,413	1,781	9,632
・現金及び現金同等物の期首残高	35,322	24,977	10,345
・新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	1,067	1,637	569
・現金及び現金同等物の期末残高	24,977	24,832	144

(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 12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.

R C 武蔵小杉特定目的会社及び(有)C A M 5 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。なお、(有)C A M 5 は、みなし取得日を当連結会計年度末日としているため、当連結会計年度は貸借対照表のみを連結しております。また、アール・シーひばりヶ丘特定目的会社は、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。

(2)主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

(株)シーエービー

(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)シーエービー、(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

在外連結子会社及びR C 武蔵小杉特定目的会社の決算日は12月31日、(有)コスモスアセットマネジメント・スリー及び(有)シーエーエム・フォー武蔵小杉の決算日は1月31日、(有)C A M 宮崎台の決算日は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。また、(有)C A M 5 の決算日は1月31日であり、連結財務諸表の作成にあたり、連結決算日現在において行なった仮決算に基づく財務諸表を使用しております。以上を除いた連結子会社の決算日は、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

デリバティブ

時価法

たな卸資産

主として個別法による原価法

(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法

賃貸用有形固定資産

定額法

上記以外の有形固定資産

定率法

自社利用のソフトウェア

主として社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法

上記以外の無形固定資産

定額法

(3)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。

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 繰延ヘッジ処理

なお、金利スワップの特例処理の要件を満たすものについては、当該処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

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

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。

表示方法の変更

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

営業活動によるキャッシュ・フローの「不動産特定共同事業預り金の増加額」は、前連結会計年度は「預り金の減少額」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。

なお、前連結会計年度の「預り金の減少額」に含まれている「不動産特定共同事業預り金の増加額」は2,100百万円であります。

追加情報

「地方税法等の一部を改正する法律」（平成15年法律第9号）が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以後に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当連結会計年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」（平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号）に従い法人事業税の付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。

この結果、販売費及び一般管理費が181百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益が、181百万円減少しております。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成17年3月31日現在)	
1. 有形固定資産の減価償却累計額	6,391百万円	1. 有形固定資産の減価償却累計額	6,180百万円
2. 担保に供されている資産		2. 担保に供されている資産	
現金及び預金	652百万円	現金及び預金	298百万円
たな卸資産	104,844百万円	たな卸資産	131,549百万円
流動資産その他	3,734百万円	流動資産その他	8,289百万円
建物及び構築物	8,437百万円	建物及び構築物	6,659百万円
土地	33,421百万円	土地	27,400百万円
建設仮勘定	6,000百万円	建設仮勘定	6,000百万円
有形固定資産その他	76百万円	有形固定資産その他	56百万円
無形固定資産	337百万円	投資有価証券	21,015百万円
投資有価証券	20,755百万円	計	201,269百万円
計	178,259百万円		
なお、上記投資有価証券のうち、14百万円は営業保証供託金として差し入れております。		なお、上記投資有価証券のうち、14百万円は営業保証供託金として差し入れております。	
3. 上記2に対する担保付債務		3. 上記2に対する担保付債務	
短期借入金	77,240百万円	短期借入金	83,955百万円
長期借入金	53,529百万円	長期借入金	65,363百万円
計	130,769百万円	計	149,318百万円
4. 現金及び預金65百万円が銀行から受けている保証に対して担保に供されております。		4. 現金及び預金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. 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等について、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。	
被保証者	保証額 (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	35,282	顧客住宅ローン連帯保証債務	25,776
(株)シーエーピー	1,600	(株)シーエーピー	1,200
東急建設(株)	9	東急建設(株)	77
計	36,892	KBRV Pty.Ltd.	1,091
		(13百万豪ドル)	
		計	28,145

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
1. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額 販売促進費 6,336百万円 人件費 7,763百万円 賞与引当金繰入額 730百万円 貸倒引当金繰入額 3百万円 退職給付費用 311百万円 役員退職慰労引当金繰入額 50百万円 2. 固定資産売却益の内訳 (有形固定資産) その他 1百万円 3. 固定資産売却損の内訳 建物及び構築物 854百万円 土地 1,692百万円 その他 51百万円 <hr/> 計 2,597百万円	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 5,780百万円 人件費 7,572百万円 賞与引当金繰入額 685百万円 退職給付費用 309百万円 役員退職慰労引当金繰入額 49百万円 2. 固定資産売却益の内訳 <hr/> 3. 固定資産売却損の内訳 建物及び構築物 686百万円 土地 4,460百万円 その他 502百万円 <hr/> 計 5,649百万円

(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15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
1. 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 26,042百万円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 1,065百万円 <hr/> 現金及び現金同等物計 24,977百万円	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 25,777百万円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 900百万円 担保に提供した通知預金 45百万円 <hr/> 現金及び現金同等物計 24,832百万円

(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15年4月1日 至 平成16年3月31日)

	不動産 販売事業 (百万円)	不動産 管理事業 (百万円)	不動産 賃貸事業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業利益							
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	144,241	16,029	10,782	21,747	192,801	-	192,801
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	-	1,139	38	3,583	4,761	(4,761)	-
計	144,241	17,169	10,820	25,330	197,562	(4,761)	192,801
営業費用	137,197	15,905	10,760	24,224	188,087	(4,956)	183,131
営業利益	7,043	1,264	59	1,106	9,474	194	9,669
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	166,975	9,102	33,227	25,476	234,782	64,690	299,472
減価償却費	136	165	313	221	837	33	870
資本的支出	16	62	36	160	275	23	298

当連結会計年度(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)

	不動産 販売事業 (百万円)	不動産 管理事業 (百万円)	不動産 賃貸事業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業利益							
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	140,455	16,871	10,678	22,798	190,803	-	190,803
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	-	1,035	26	4,650	5,712	(5,712)	-
計	140,455	17,906	10,704	27,448	196,515	(5,712)	190,803
営業費用	129,706	16,553	10,841	25,921	183,022	(5,670)	177,352
営業利益	10,749	1,353	(136)	1,527	13,493	(41)	13,451
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	202,158	8,448	28,079	26,781	265,468	63,784	329,253
減価償却費	115	150	282	229	778	42	820
資本的支出	15	116	17	166	316	52	368

(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71,761百万円及び71,499百万円であり、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15年4月1日 至平成16年3月31日）及び当連結会計年度（自平成16年4月1日 至平成17年3月31日）

本邦の売上高及び資産の金額は、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15年4月1日 至平成16年3月31日）及び当連結会計年度（自平成16年4月1日 至平成17年3月31日）

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

（リース取引関係）

有価証券報告書においてE D I N E Tによる開示を行っているため記載を省略しております。

(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 15 年 4 月 1 日 至平成 16 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)	3	-	-

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)	345	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。

当連結会計年度 (自平成 16 年 4 月 1 日 至平成 17 年 3 月 31 日)

1 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)	3	-	-

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	100	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	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16年3月31日)		当連結会計年度 (平成17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	5,766百万円	税務上の繰越欠損金	5,478百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	1,079	貸倒引当金損金算入限度超過額	1,052
賞与引当金損金算入限度超過額	615	賞与引当金損金算入限度超過額	630
退職給与引当金損金算入限度超過額	457	退職給与引当金損金算入限度超過額	566
販売用不動産評価損否認	8,805	販売用不動産評価損否認	8,788
販売原価否認	4,346	販売原価否認	3,881
固定資産評価減否認	4,691	固定資産評価減否認	4,806
その他	1,127	その他	1,142
繰越税金資産小計	26,890	繰越税金資産小計	26,346
評価性引当額	19,665	評価性引当額	19,067
繰延税金資産合計	7,224	繰延税金資産合計	7,278
(繰延税金負債)		(繰延税金負債)	
その他有価証券評価差額金	1,354	その他有価証券評価差額金	1,562
海外子会社前払費用	59	海外子会社前払費用	56
繰延税金負債合計	1,413	繰延税金負債合計	1,618
繰延税金資産の純額	5,811	繰延税金資産の純額	5,659
平成16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17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16年3月31日		平成17年3月31日	
流動資産 - 繰延税金資産	2,893百万円	流動資産 - 繰延税金資産	2,953百万円
固定資産 - 繰延税金資産	2,963	固定資産 - 繰延税金資産	2,706
固定負債 - 繰延税金負債	45		
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	40.7%
(調整)		(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	4.2	交際費等永久に損金に算入されない項目	2.8
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	17.5	評価性引当額	17.9
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.0	住民税均等割	1.0
住民税均等割	0.9	その他	0.4
その他	0.5	税効果会計適用後の法人税等の負担率	26.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.0		

(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16年3月31日)			当連結会計年度 (平成17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	1,970	5,299	3,329	2,007	5,846	3,838
債券						
国債・地方債等	26	26	0	21	21	0
小計	1,996	5,326	3,329	2,029	5,868	3,838
連結貸借対照表計上額が取得原 価を超えないもの						
株式	9	7	2	-	-	-
債券						
国債・地方債等	4	4	0	-	-	-
小計	14	12	2	-	-	-
合計	2,010	5,338	3,327	2,029	5,868	3,838

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15年4月1日 至平成16年3月31日)			当連結会計年度 (自平成16年4月 1 日 至平成17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)
6,550	125	4	54	0	1

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16年3月31日)	当連結会計年度 (平成17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)	33,773	33,746
優先出資証券	4,120	4,117
合計	37,893	37,863

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16年3月31日)		当連結会計年度(平成17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	10	21	21	-

(デリバティブ取引関係)

有価証券報告書においてE D I N E Tによる開示を行っているため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）を採用しておりましたが、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16年9月1日に厚生労働大臣から過去分返上の認可を受け、確定給付企業年金制度（リクルート企業年金基金）に移行しております。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成16年3月31日)	当連結会計年度 (平成17年3月31日)
	金額(百万円)	金額(百万円)
(1)退職給付債務(注)	4,134	4,211
(2)年金資産(注)	2,511	2,678
(3)未積立退職給付債務((1)+(2))	1,623	1,532
(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	476	129
(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))	1,147	1,403
(8)前払年金費用	11	-
(9)退職給付引当金((7)-(8))	1,158	1,403

前連結会計年度(平成16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、前連結会計年度末における返還相当額は3,760百万円であります。

当連結会計年度(平成17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、平成16年9月1日に過去分返上の認可を受けております。「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、当該将来分支給義務免除の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返還相当額は3,740百万円であります。

3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
	金額(百万円)	金額(百万円)
(1)勤務費用(注)	377	377
(2)利息費用	97	103
(3)期待運用収益	51	-
(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	237	176
(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))	660	657

(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16年3月31日)	当連結会計年度 (平成17年3月31日)
(1)割引率(%)	2.5	2.5
(2)期待運用収益率(%)	2.5	-
(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