



平成19年3月期 決算短信

平成19年5月15日

上場会社名 株式会社レオパレス21 上場取引所 東証一部
 コード番号 8848 URL <http://www.leopalace21.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 北川 芳輝 TEL (03) 5350-0216
 問合せ先責任者 (役職名) 広報室長 (氏名) 岩壁 真澄 配当支払開始予定日 平成19年6月29日
 定時株主総会開催予定日 平成19年6月28日
 有価証券報告書提出予定日 平成19年6月29日

(百万円未満切捨て)

1. 平成19年3月期の連結業績 (平成18年4月1日～平成19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 (△当期純損失) | |
|--------|---------|------|--------|-------|--------|-------|-------------------|---|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 19年3月期 | 631,608 | 35.7 | 76,007 | 86.4 | 73,002 | 65.3 | 37,358 | — |
| 18年3月期 | 465,386 | △2.3 | 40,775 | △25.4 | 44,151 | △17.1 | △16,582 | — |

| | 1株当たり当期純利益 (△1株当たり当期純損失) | | 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 | % | % | % |
| 19年3月期 | 234 | 68 | — | — | 24.8 | 16.8 | 12.0 |
| 18年3月期 | △104 | 17 | — | — | △11.7 | 10.2 | 8.8 |

(参考) 持分法投資損益 19年3月期 △2,320百万円 18年3月期 512百万円

(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 | |
| 19年3月期 | 454,819 | | 185,784 | | 37.0 | 1,054 99 | |
| 18年3月期 | 412,803 | | 133,622 | | 32.4 | 839 44 | |

(参考) 自己資本 19年3月期 168,143百万円 18年3月期 一百万円

(注) 18年3月期の純資産は、少数株主持分を含めておりません。

(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 |
| 19年3月期 | 63,308 | △15,930 | △17,018 | 75,166 |
| 18年3月期 | 56,971 | △11,266 | △47,946 | 44,612 |

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 | | | |
| 18年3月期 | 0 | 00 | 15 | 00 | 15 | 00 | 2,390 | — | 1.7 |
| 19年3月期 | 15 | 00 | 35 | 00 | 50 | 00 | 7,968 | 21.3 | 5.3 |
| 20年3月期 (予想) | 30 | 00 | 50 | 00 | 80 | 00 | — | 29.7 | — |

3. 平成20年3月期の連結業績予想 (平成19年4月1日～平成20年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

| | 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 |
| 中間期 | 320,200 | 4.5 | 29,900 | △13.0 | 29,000 | △9.3 | 15,400 | △8.6 | 96 | 62 |
| 通期 | 706,700 | 11.9 | 82,200 | 8.1 | 80,000 | 9.6 | 43,000 | 15.1 | 269 | 80 |

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 会計基準等の改正に伴う変更 有
 ② ①以外の変更 有

（注）詳細は、23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の変更」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） 19年3月期 159,543,915株 18年3月期 159,543,915株
 ② 期末自己株式数 19年3月期 164,521株 18年3月期 363,850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、32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. 平成19年3月期の個別業績（平成18年4月1日～平成19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 (△当期純損失) | |
|--------|---------|------|--------|-------|--------|-------|-------------------|---|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 19年3月期 | 624,553 | 36.6 | 74,745 | 89.1 | 74,183 | 91.4 | 39,597 | — |
| 18年3月期 | 457,135 | △2.6 | 39,534 | △28.0 | 38,752 | △25.2 | △33,346 | — |

| | 1株当たり当期純利益 (△1株当たり当期純損失) | | 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 | |
|--------|-----------------------------|----|-----------------------|---|
| | 円 | 銭 | 円 | 銭 |
| 19年3月期 | 248 | 45 | — | — |
| 18年3月期 | △209 | 23 | — | — |

(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 | |
| 19年3月期 | 444,020 | | 167,796 | | 37.8 | | 1,052 | 81 |
| 18年3月期 | 409,721 | | 133,106 | | 32.5 | | 835 | 15 |

（参考）自己資本 19年3月期 167,796百万円 18年3月期 一百万円

2. 平成20年3月期の個別業績予想（平成19年4月1日～平成20年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

| | 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 |
| 中間期 | 316,900 | 4.9 | 29,200 | △12.9 | 28,300 | △14.6 | 15,000 | △19.3 | 94 | 12 |
| 通期 | 700,000 | 12.1 | 80,600 | 7.8 | 78,600 | 6.0 | 42,200 | 6.6 | 264 | 78 |

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項については3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。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

当期におけるわが国経済は、企業収益の改善を背景に民間設備投資の増加傾向が続き、また、所得や雇用情勢の改善から個人消費も底堅く推移するなど、景気は引き続き回復基調を持続いたしました。

住宅投資についても、平成18年度の新設住宅着工戸数は前年度比2.9%増加の1,285千戸と4年連続増加となりました。中でも貸家については、前年度比3.9%増加の538千戸と6年連続増加となりました。

このような状況のなかで、当社の当期業績は前期比大幅増収増益で、単体・連結ともに売上高、営業利益、経常利益、当期純利益すべてにおいて過去最高となりました。

アパート建築請負事業は、受注が順調に推移するとともに売上高が大幅に増加いたしました。賃貸事業も店舗および営業要員増強等の営業強化策が奏功し、入居率は順調に向上いたしました。また、住宅等その他事業も拡大しております。

この結果、当社単体ベースの売上高は6,245億53百万円（前期比36.6%増）、営業利益は747億45百万円（前期比89.1%増）、経常利益は741億83百万円（前期比91.4%増）、当期純利益は395億97百万円（前期は固定資産の減損損失等の計上により当期純損失333億46百万円）となりました。

また、連結ベースの売上高は6,316億8百万円（前連結会計年度比35.7%増）、営業利益は760億7百万円（前連結会計年度比86.4%増）、経常利益は730億2百万円（前連結会計年度比65.3%増）、当期純利益は373億58百万円（前連結会計年度は当期純損失165億82百万円）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

1. アパート建築請負事業

当社グループのコア部門であるアパート建築請負事業は、地域戦略に基づく営業拠点の見直し拡充とともに、1LDKタイプやセキュリティ重視タイプ等の様々なニーズに対応した新商品を投入し、受注は引き続き順調に推移いたしました。なお、一部資材価格の上昇や設備のグレードアップによるコストを原価管理および工程管理を一層徹底することにより吸収いたしました。

この結果、売上高は3,161億17百万円（前連結会計年度比61.9%増）、営業利益は746億14百万円（前連結会計年度比89.1%増）となりました。

受注高は3,406億6百万円（前連結会計年度比10.1%増）、受注残高は2,486億85百万円（前連結会計年度末比10.9%増）、また、当期末店舗数は127店（前期末比9店増）となりました。

2. 賃貸事業

当社グループのもう一方のコア部門である賃貸事業は、管理戸数が当期末389千戸（前期末比44千戸増）と増加し、入居率アップ施策を推進した結果、入居率は期中平均92.8%（前期比0.4ポイントアップ）となりました。

「マンスリーレオパレス フラット」は安定した伸びを示しており、法人向け営業の強化および、将来の管理戸数の増加を織込んだ営業強化策として店舗および人員の拡充を先行実施しております。

この結果、売上高は2,771億63百万円（前連結会計年度比11.0%増）、営業利益は70億31百万円（前連結会計年度比13.0%減）となりました。また、当期末店舗数は280店（前期末比41店増）となりました。

3. ホテルリゾート関連事業

ホテルリゾート関連事業について、グアムの複合スポーツリゾート「レオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアム」の稼働状況は堅調に推移しておりますが、「ウェスティンリゾート・グアム」は客室リニューアル工事の影響を受けております。なお、フランスの「トリアノンパレス・ア・ウェスティンホテル」は、平成18年10月に売却いたしました。

この結果、売上高は71億40百万円（前連結会計年度比14.4%減）、営業損失は26億28百万円（前連結会計年度比39百万円の改善）となりました。

4. その他事業

その他事業は、当社グループの戦略部門としての住宅等不動産販売事業、ブロードバンド事業、シルバー事業およびファイナンス事業であります。

戸建住宅事業は首都圏、京阪神、中京圏にて本格的に分譲を開始し、シルバー事業は首都圏で期末施設数16ヶ所となり、また、ブロードバンド事業は加入者が着実に増加しております。

この結果、その他事業の売上高は311億87百万円（前連結会計年度比2.56倍）、営業利益は10億91百万円（前連結会計年度は営業損失3億93百万円）となりました。

(次期の見通し)

アパート建築請負事業は、全国的に営業店舗網を見直すとともに積極的な営業活動の展開により受注は順調で、受注高3,500億円を計画しております。賃貸事業も管理戸数が60千戸増加（期末見込449千戸）の計画で、種々の営業強化策により高入居率を維持できる見込みであります。また、戦略事業である住宅、シルバー、ブロードバンド事業も拡大が見込まれることから、次期も増収増益が継続できる見込みであります。

以上より、当社単体ベースでは売上高7,000億円、営業利益806億円、経常利益786億円、当期純利益422億円の見通しであります。

連結ベースでは売上高7,067億円、営業利益822億円、経常利益800億円、当期純利益430億円の見通しであります。

(2) 財政状態に関する分析

(資産、負債、純資産及びキャッシュ・フローの状況に関する分析)

当連結会計年度末の総資産は4,548億19百万円となり、前連結会計年度末比420億16百万円（10.2%）増加いたしました。その主な内訳は、流動資産が1,865億55百万円と前連結会計年度末比230億36百万円（14.1%）の増加、固定資産が2,681億90百万円と前連結会計年度末比190億62百万円（7.7%）の増加であります。

負債の合計は2,690億35百万円となり、前連結会計年度末比75億5百万円（2.9%）増加いたしました。有利子負債残高は、借入金の削減に努めた結果531億59百万円となり、前連結会計年度末比113億53百万円（17.6%）減少いたしました。

純資産の合計は1,857億84百万円となり、前連結会計年度末比345億11百万円（22.8%）増加いたしました。この結果、自己資本比率は37.0%（前連結会計年度末32.4%）、ROEは24.8%となりました。

当連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書の実績は、次のとおりであります。

営業活動の結果得られたキャッシュ・フローは、633億8百万円（前連結会計年度比11.1%増）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が693億29百万円ありましたが、販売用不動産の増加額が185億54百万円あったことによるものであります。

投資活動の結果使用したキャッシュ・フローは、159億30百万円（前連結会計年度比41.4%増）となりました。これは主に、賃貸用不動産等有形固定資産の取得による支出が218億30百万円（前連結会計年度比65.5%増）があったことによるものであります。

財務活動の結果使用したキャッシュ・フローは、170億18百万円（前連結会計年度比64.5%減）となりました。これは主に、借入金および社債の返済113億61百万円（借入金収入差引後）および中間配当実施等の株主への配当金支払額が47億81百万円あったことによるものであります。

この結果、当連結会計年度末の現金及び現金同等物残高は751億66百万円となり、前連結会計年度末比305億54百万円（68.5%）増加いたしました。

(キャッシュ・フロー関連指標の推移)

| | 平成16年3月期 | 平成17年3月期 | 平成18年3月期 | 平成19年3月期 |
|-----------------------|----------|----------|----------|----------|
| 自己資本比率 (%) | 19.3 | 33.0 | 32.4 | 37.0 |
| 時価ベースの自己資本比率 (%) | 53.6 | 62.1 | 170.4 | 136.7 |
| キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年) | 4.7 | 2.7 | 1.1 | 0.8 |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍) | 6.3 | 10.1 | 24.2 | 49.1 |

(注) 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：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

※ 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。

※ 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により計算しております。

※ キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

(3) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題と位置づけております。

配当については、株主に対する利益還元を向上させ、配当性向を次期以降30%に引き上げる方針であります。なお、内部留保資金については、当社グループの企業価値を高めるため有効に活用投入してまいります。

当期は中間配当を初めて1株当たり15円実施いたしました。期末配当35円と合わせ、通期配当1株当たり50円と前期比35円増額を予定しております。

次期の配当については、1株当たり中間30円、期末50円の合計80円を予定しております。

(4) 事業等のリスク

当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があるリスクには、次のようなものがあります。ただし、当社グループの事業に関する全てのリスクを網羅したものではありません。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末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. 為替相場の変動

当社グループは、海外において子会社を通じてホテルリゾート関連事業を展開しているため、為替変動の影響を受けます。

当社の連結子会社MDI Guam Corporationは、当社から設備資金調達を目的とした円建ての借入金債務を有しておりますが、アメリカドルの為替変動に伴い毎決算日の為替相場で換算することから為替差損益が発生しております。

従って、今後も為替相場の変動によって当社グループの業績および財政状態に影響を与える可能性があります。

2. 預り敷金保証金

当社の預り敷金保証金の大部分は、グアムリゾート事業に係るレオパレスリゾート会員権の預託金であり、平成5年7月の開場以来、預託されているものであります。

当社グループでは会員の利用向上のため、施設の充実や会員向けサービスの向上を図っておりますが、今後、予想外の預託金償還請求が発生した場合には、当社の財政状態に影響を与える可能性があります。

3. 有形固定資産

当社グループは、賃貸用不動産やリゾート関連施設を保有しているため、有形固定資産の総資産に占める割合が45.6%と高くなっております。遊休資産や非効率物件の売却などに努めておりますが、次期以降も賃貸用不動産等の取得・新設や、ホテルリゾート関連事業の設備更新・維持投資を予定するなど、当社グループは今後も継続的な設備投資や設備の更新を行う必要性があります。従って、不動産相場の変動等によって、固定資産除売却損益や減損損失を計上したり、設備の更新に伴う減価償却費の増加により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

4. 貸倒引当金および貸倒損失

当社は、ファイナンス事業を行っているため、アパートローン等の営業貸付金残高があります。ただし、平成4年3月期以降は、主として既存貸付金の回収および債権管理業務のみを行っております。また、住宅ローンや会員権ローン等を利用する顧客のために金融機関に対して債務保証を行っております。返済懸念先となったアパートローン等は、固定化営業債権として区別し、個別貸倒引当金を計上しておりますが、今後の回収不能の発生あるいは債務保証の履行によって、当社の業績に影響を与える可能性があります。

5. 業績の季節的変動

当社グループの営業形態として、アパート建築請負事業および賃貸事業ともに上期よりも下期の売上高が多くなります。アパート建築請負事業においては、賃貸入居需要の最繁忙期である3月完成の請負契約が極めて多くなるため、また、賃貸事業においても、アパート完成に伴い毎月管理戸数が増加することから、上期よりも下期の売上高が多くなっております。従って、今後とも当社グループの業績は売上高・利益ともに上期よりも下期が多くなる見通しであります。

6. 情報漏洩

当社グループは、お客様など取引先の同意や機密保持契約に基づいて入手した個人情報をはじめとして、多くの情報を保有しております。情報セキュリティ管理の実現のために必要な行動指針を定め、コンプライアンス委員会を主体として役員、社員への教育と徹底に努めておりますが、万一、何らかの情報漏洩が発生した場合には、当社グループの信頼性を損なうこととなり、業績に影響を与える可能性があります。

7. その他

当社グループは、事業展開上、様々なリスクがあることを認識し、それらを出来る限り防止、分散あるいは回避するように努めております。

しかしながら、当社グループが事業を遂行するにあたり、経済情勢、不動産市況、金融・株式市場、法的規制や災害およびその他の様々な影響が発生した場合には、当社グループの業績および財政状態に影響を与える可能性があります。

(5) 生産、受注及び販売の状況

1. 生産実績

当連結会計年度における生産実績は、次のとおりであります。

| 事業の種類別セグメントの名称 | 金額(百万円) | 対前期増減率(%) |
|-------------------|---------|-----------|
| アパート建築請負事業 | 209,395 | 61.8 |
| その他事業(住宅等不動産販売事業) | 18,967 | 474.7 |
| その他事業(シルバー事業) | 3,149 | 78.1 |
| 合計 | 231,512 | 72.2 |

2. 受注状況

当連結会計年度における受注状況は、次のとおりであります。

| 事業の種類別セグメントの名称 | 受注高(百万円) | 対前期増減率(%) | 受注残高(百万円) | 対前期増減率(%) |
|----------------|----------|-----------|-----------|-----------|
| アパート建築請負事業 | 340,606 | 10.1 | 248,685 | 10.9 |
| その他事業(シルバー事業) | 4,188 | 17.9 | 972 | △21.9 |
| 合計 | 344,794 | 10.2 | 249,657 | 10.7 |

(注) 上記以外の事業につきましては、受注の形態をとっておりませんので記載しておりません。

3. 販売実績

当連結会計年度における販売実績は、次のとおりであります。

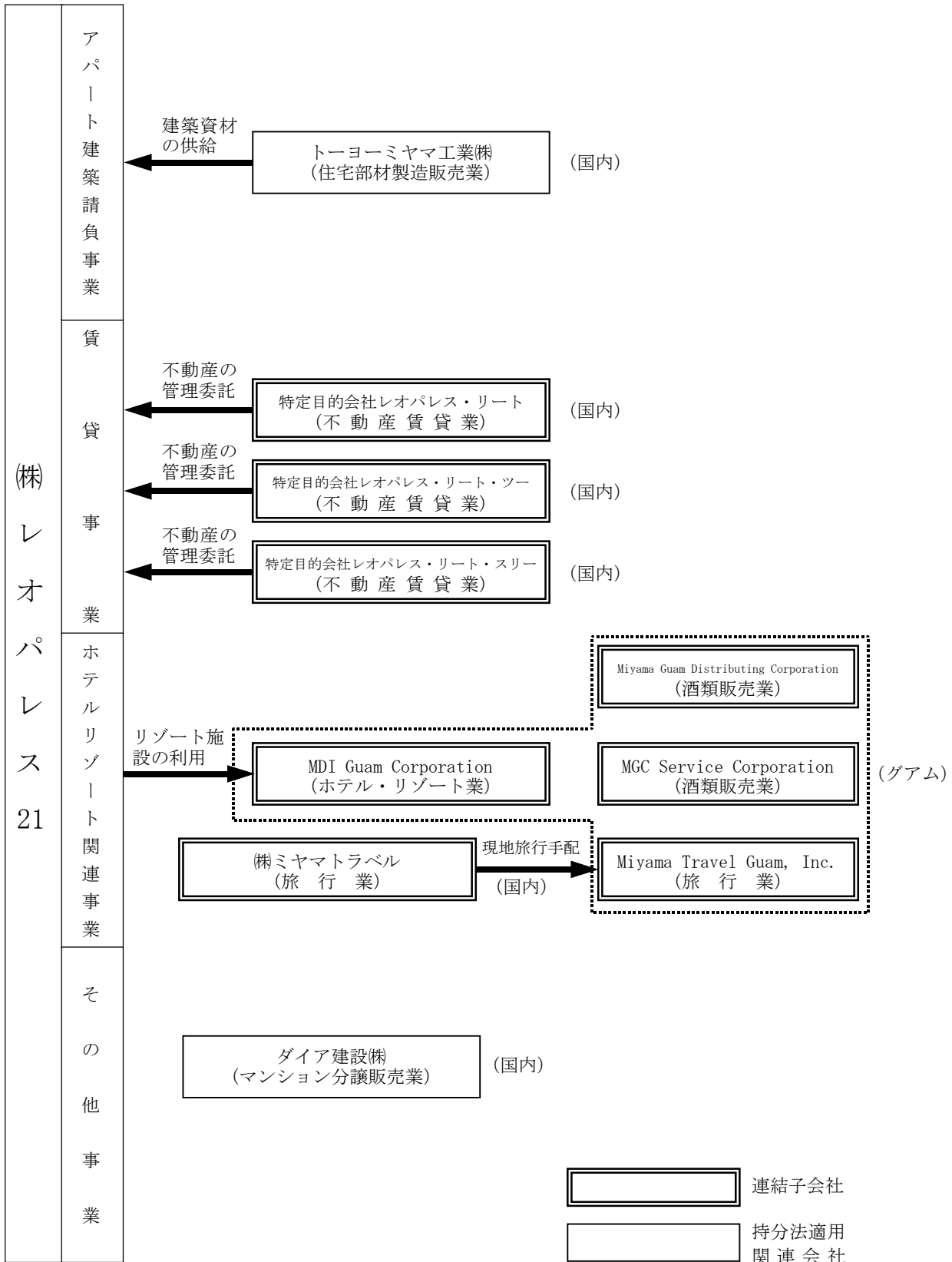
| 事業の種類別セグメントの名称 | 金額(百万円) | 対前期増減率(%) |
|----------------|---------|-----------|
| アパート建築請負事業 | 316,117 | 61.9 |
| 賃貸事業 | 277,163 | 11.0 |
| ホテルリゾート関連事業 | 7,140 | △14.4 |
| その他事業 | 31,187 | 156.7 |
| 合計 | 631,608 | 35.7 |

(注) 1. 当社グループの相手先は、不特定の法人・個人であるため、「主要な販売先」の記載は省略しております。
2. 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. 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、当社及び連結子会社8社、持分法適用関連会社2社により構成されており、アパート建築請負事業と賃貸事業を主たる業務としております。

当社グループが営んでいる主な事業内容、各関係会社の当該事業に係る位置付け及び事業の種類別セグメントとの関連を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 経営の基本方針

当社は、住まいを通しての“新しい価値の創造”を企業理念としております。

当社では、アパート事業を土地の有効活用と良質の住宅供給というテーマを同時に実現できる社会的事業としてとらえ、「レオパレス21」のブランドで、アパート建築請負事業とそのアパートを一括借上げし運営管理を行う賃貸事業とを、2大事業として全国展開しております。

アパートの建築と賃貸管理は不可分の事業と考え、当社は「賃貸あつてのアパート経営」ということを基本方針としております。

今後も「レオパレス21」アパート事業をコア事業として、多角的かつ戦略的な視点から「生活総合サポート企業」をめざし、一段の業績向上と安定した経営基盤を確立、より高い企業価値の実現を目指してまいります。

(2) 中長期計画と目標とする経営指標

1. 中期経営計画 ～ United Spirit ～

平成18年12月に、当社は平成23年3月期までの5ヶ年計画を策定し、公表いたしました。

コーポレート・ビジョンとして、「土地の活用」と「住まい」に関するソリューションと市場ニーズに即した多様な商品・サービスを提供するトータルサポート企業を目指すことを掲げております。

基本戦略として、コア事業（アパート建築請負・賃貸事業）における競争優位の維持・拡大による収益力の維持と戦略事業（住宅・シルバー・ブロードバンド事業等）の展開による事業ドメインの拡大、成長の実現を掲げております。

2. 目標とする経営指標

中期経営計画の最終年度における目標とする経営指標は、次のとおりであります。

平成23年3月期（2010年度）連結ベース

| | |
|--------|---------|
| 売上高 | 1兆円 |
| 経常利益 | 1,000億円 |
| 自己資本比率 | 50% |
| ROE | 15% |
| 配当性向 | 30% |

なお、配当性向については、次期（平成20年3月期）より前倒しで30%を目標とする方針であります。

(3) 対処すべき課題

当社は現在最も重要な経営課題として、コーポレートガバナンスの整備・強化に取り組んでおります。「公正」かつ「透明性」の高い経営を目指すことを基本的な考え方として、意思決定に対する牽制機能の強化やコンプライアンス体制の確立等内部統制体制の充実強化に全社を挙げて取り組んでおります。

グアムのリゾート事業に関しましては、種々の諸施策により経営状態は改善してきており、早期に運営収支のみならず損益面での均衡が可能となる見通しであります。今後は施設の充実を図るとともに運営強化に努め、不動産流動化等も含め、投下資金の回収を行う予定であります。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

| 区分 | 注記 番号 | 前連結会計年度 (平成18年3月31日) | | 当連結会計年度 (平成19年3月31日) | | 対前年比 増減 (百万円) |
|----------------------|----------------|-------------------------|------------|-------------------------|------------|---------------------|
| | | 金額 (百万円) | 構成比 (%) | 金額 (百万円) | 構成比 (%) | |
| (資産の部) | | | | | | |
| I 流動資産 | | | | | | |
| 1. 現金預金 | | 44,612 | | 75,166 | | 30,554 |
| 2. 売掛金及び 完成工事未収入金 | | 8,114 | | 9,594 | | 1,479 |
| 3. 営業貸付金 | | 10,426 | | 8,501 | | △1,924 |
| 4. 有価証券 | | 155 | | 29 | | △125 |
| 5. 販売用不動産 | ※7 | 7,524 | | 27,765 | | 20,241 |
| 6. 未成工事支出金 | | 35,249 | | 8,818 | | △26,430 |
| 7. その他の棚卸資産 | | 638 | | 722 | | 83 |
| 8. 前払費用 | | — | | 21,819 | | 21,819 |
| 9. 繰延税金資産 | | 10,827 | | 5,076 | | △5,750 |
| 10. 未収入金 | | 22,564 | | 22,075 | | △489 |
| 11. その他 | | 24,893 | | 8,273 | | △16,619 |
| 12. 貸倒引当金 | | △1,487 | | △1,289 | | 197 |
| 流動資産合計 | | 163,518 | 39.6 | 186,555 | 41.0 | 23,036 |
| II 固定資産 | | | | | | |
| (1) 有形固定資産 | | | | | | |
| 1. 建物及び構築物 | ※2 ※6 | 129,255 | | 124,647 | | |
| 減価償却累計額 | | 45,588 | 83,666 | 44,021 | 80,626 | △3,040 |
| 2. 土地 | ※3 ※6 ※7 | | 107,216 | | 118,255 | 11,038 |
| 3. 建設仮勘定 | | | 1,964 | | 4,397 | 2,433 |
| 4. その他 | | 13,206 | | 12,129 | | |
| 減価償却累計額 | | 9,540 | 3,665 | 8,296 | 3,832 | 167 |
| 有形固定資産合計 | | | 196,512 | | 207,112 | 10,599 |
| (2) 無形固定資産 | | | 579 | | 569 | △10 |
| (3) 投資その他の資産 | | | | | | |
| 1. 投資有価証券 | ※1 ※6 | | 11,046 | | 7,934 | △3,112 |
| 2. 長期貸付金 | | | 2,930 | | 2,281 | △649 |
| 3. 繰延税金資産 | | | 1,901 | | 3,074 | 1,172 |
| 4. 固定化営業債権 | ※4 | | 2,835 | | 2,125 | △710 |
| 5. 長期前払費用 | ※2 | | 33,035 | | 42,727 | 9,691 |
| 6. その他 | ※6 | | 3,349 | | 4,942 | 1,592 |
| 7. 貸倒引当金 | | | △3,064 | | △2,575 | 488 |
| 投資その他の資産合計 | | | 52,035 | 12.6 | 60,509 | 8,473 |
| 固定資産合計 | | | 249,128 | 60.3 | 268,190 | 19,062 |
| III 繰延資産 | | | | | | |
| 1. 創立費 | | | 9 | | — | △9 |
| 2. 社債発行費 | | | 146 | | 73 | △73 |
| 繰延資産合計 | | | 156 | 0.1 | 73 | △83 |
| 資産合計 | | | 412,803 | 100.0 | 454,819 | 42,016 |

| 区分 | 注記 番号 | 前連結会計年度 (平成18年3月31日) | | 当連結会計年度 (平成19年3月31日) | | 対前年比 増減 (百万円) |
|---------------------|----------|-------------------------|------------|-------------------------|------------|---------------------|
| | | 金額 (百万円) | 構成比 (%) | 金額 (百万円) | 構成比 (%) | |
| (負債の部) | | | | | | |
| I 流動負債 | | | | | | |
| 1. 買掛金及び工事未払金 | | 81,231 | | 77,392 | | △3,839 |
| 2. 短期借入金 | ※6 | 20,348 | | 16,518 | | △3,829 |
| 3. 一年内償還予定の社債 | | 1,435 | | 1,126 | | △308 |
| 4. 未払金 | | 9,503 | | 13,287 | | 3,783 |
| 5. 未払費用 | | 23 | | 30 | | 6 |
| 6. 未払法人税等 | | 4,423 | | 27,021 | | 22,598 |
| 7. 前受金 | | 37,626 | | 46,744 | | 9,117 |
| 8. 未成工事受入金 | | 42,061 | | 23,529 | | △18,531 |
| 9. 賞与引当金 | | 2,487 | | 2,798 | | 311 |
| 10. その他 | | 6,534 | | 8,465 | | 1,931 |
| 流動負債合計 | | 205,674 | 49.8 | 216,914 | 47.7 | 11,239 |
| II 固定負債 | | | | | | |
| 1. 社債 | | 11,327 | | 8,194 | | △3,133 |
| 2. 長期借入金 | ※6 | 31,402 | | 27,320 | | △4,082 |
| 3. 退職給付引当金 | | 3,246 | | 4,111 | | 864 |
| 4. 役員退職慰労引当金 | | — | | 2,986 | | 2,986 |
| 5. 借上賃料引当金 | | — | | 533 | | 533 |
| 6. 預り敷金保証金 | | 9,801 | | 8,974 | | △827 |
| 7. その他 | | 76 | | — | | △76 |
| 固定負債合計 | | 55,855 | 13.5 | 52,120 | 11.5 | △3,734 |
| 負債合計 | | 261,530 | 63.3 | 269,035 | 59.2 | 7,505 |
| (少数株主持分) | | | | | | |
| 少数株主持分 | | 17,651 | 4.3 | — | — | — |
| (資本の部) | | | | | | |
| I 資本金 | ※8 | 55,640 | 13.5 | — | — | — |
| II 資本剰余金 | | 33,759 | 8.2 | — | — | — |
| III 利益剰余金 | | 53,123 | 12.9 | — | — | — |
| IV その他有価証券評価差額金 | | 714 | 0.2 | — | — | — |
| V 為替換算調整勘定 | | △9,418 | △2.3 | — | — | — |
| VI 自己株式 | ※8 | △197 | △0.1 | — | — | — |
| 資本合計 | | 133,622 | 32.4 | — | — | — |
| 負債、少数株主持分及び 資本合計 | | 412,803 | 100.0 | — | — | — |
| (純資産の部) | | | | | | |
| I 株主資本 | | | | | | |
| 1. 資本金 | | — | — | 55,640 | 12.2 | — |
| 2. 資本剰余金 | | — | — | 34,104 | 7.5 | — |
| 3. 利益剰余金 | | — | — | 85,700 | 18.8 | — |
| 4. 自己株式 | | — | — | △96 | △0.0 | — |
| 株主資本合計 | | — | — | 175,348 | 38.5 | — |
| II 評価・換算差額等 | | | | | | |
| 1. その他有価証券評価差額金 | | — | — | 532 | 0.1 | — |
| 2. 為替換算調整勘定 | | — | — | △7,737 | △1.7 | — |
| 評価・換算差額等合計 | | — | — | △7,205 | △1.6 | — |
| III 少数株主持分 | | — | — | 17,641 | 3.9 | — |
| 純資産合計 | | — | — | 185,784 | 40.8 | — |
| 負債純資産合計 | | — | — | 454,819 | 100.0 | — |

(2) 連結損益計算書

| 区分 | 注記 番号 | 前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日) | | | 当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日) | | | 対前年比 増減 (百万円) |
|-----------------|----------|--|---------|------------|--|---------|------------|---------------------|
| | | 金額 (百万円) | | 百分比 (%) | 金額 (百万円) | | 百分比 (%) | |
| I 売上高 | | | | | | | | |
| 1. 請負事業売上高 | | 195,202 | | | 316,117 | | | |
| 2. 賃貸事業売上高 | | 249,695 | | | 277,163 | | | |
| 3. その他事業売上高 | | 20,488 | 465,386 | 100.0 | 38,328 | 631,608 | 100.0 | 166,221 |
| II 売上原価 | | | | | | | | |
| 1. 請負事業売上原価 | | 129,397 | | | 209,395 | | | |
| 2. 賃貸事業売上原価 | | 203,664 | | | 228,119 | | | |
| 3. その他事業売上原価 | | 20,866 | 353,928 | 76.1 | 37,197 | 474,713 | 75.2 | 120,785 |
| 売上総利益 | | | 111,458 | 23.9 | | 156,895 | 24.8 | 45,436 |
| III 販売費及び一般管理費 | | | | | | | | |
| 1. 広告宣伝費 | | 8,265 | | | 8,564 | | | |
| 2. 販売手数料 | | 2,909 | | | 3,429 | | | |
| 3. 貸倒引当金繰入額 | | 1,653 | | | 1,035 | | | |
| 4. 役員報酬 | | 425 | | | 547 | | | |
| 5. 給与手当及び賞与 | | 25,714 | | | 30,218 | | | |
| 6. 賞与引当金繰入額 | | 1,752 | | | 1,983 | | | |
| 7. 退職給付引当金繰入額 | | 861 | | | 999 | | | |
| 8. 役員退職慰労引当金繰入額 | | — | | | 196 | | | |
| 9. 賃借料 | | 4,101 | | | 4,580 | | | |
| 10. 減価償却費 | | 1,293 | | | 1,246 | | | |
| 11. 租税公課 | | 2,391 | | | 3,455 | | | |
| 12. その他 | | 21,314 | 70,683 | 15.2 | 24,628 | 80,887 | 12.8 | 10,204 |
| 営業利益 | | | 40,775 | 8.7 | | 76,007 | 12.0 | 35,232 |
| IV 営業外収益 | | | | | | | | |
| 1. 受取利息 | | 53 | | | 50 | | | |
| 2. 投資有価証券売却益 | | 125 | | | 166 | | | |
| 3. 持分法による投資利益 | | 512 | | | — | | | |
| 4. リゾート会員権解約収入 | | 11 | | | 19 | | | |
| 5. 請負工事解約収入 | | 174 | | | 70 | | | |
| 6. 金利スワップ評価益 | | 233 | | | 122 | | | |
| 7. 為替差益 | | 4,780 | | | 501 | | | |
| 8. その他 | | 601 | 6,493 | 1.4 | 566 | 1,497 | 0.3 | △4,996 |
| V 営業外費用 | | | | | | | | |
| 1. 支払利息 | | 2,300 | | | 1,332 | | | |
| 2. その他金融費用 | | — | | | 606 | | | |
| 3. 持分法による投資損失 | | — | | | 2,320 | | | |
| 4. その他 | | 815 | 3,116 | 0.6 | 242 | 4,502 | 0.7 | 1,385 |
| 経常利益 | | | 44,151 | 9.5 | | 73,002 | 11.6 | 28,850 |

| 区分 | 注記 番号 | 前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日) | | 当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日) | | 対前年比 増減 (百万円) |
|-------------------------------|----------|--|------------|--|------------|---------------------|
| | | 金額 (百万円) | 百分比 (%) | 金額 (百万円) | 百分比 (%) | |
| VI 特別利益 | | | | | | |
| 1. 固定資産売却益 | ※1 | 13 | | 7 | | |
| 2. 関係会社株式売却益 | | 31 | | 2,514 | | |
| 3. 関係会社社債売却益 | | - | | 1,119 | | |
| 4. 貸倒引当金戻入益 | | 24 | 68 | 83 | 3,725 | 0.6 |
| 3,656 | | | | | | |
| VII 特別損失 | | | | | | |
| 1. 固定資産売却損 | ※2 | 10 | | 16 | | |
| 2. 固定資産除却損 | ※3 | 453 | | 215 | | |
| 3. 減損損失 | ※4 | 65,480 | | 3,009 | | |
| 4. 投資有価証券評価損 | | - | | 210 | | |
| 5. 貸倒引当金繰入額 | | 831 | | 710 | | |
| 6. 役員退職慰労引当金繰入額 | | - | | 2,789 | | |
| 7. 借上賃料引当金繰入額 | | - | | 446 | | |
| 8. その他 | | 187 | 66,963 | - | 7,397 | 1.2 |
| △59,565 | | | | | | |
| 税金等調整前当期純利益 (△税金等調整前当期純損失) | | | △22,743 | | 69,329 | 11.0 |
| △92,072 | | | | | | |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 261 | | 26,437 | | |
| 法人税等更正額 | | 729 | | - | | |
| 法人税等調整額 | | △8,023 | △7,032 | 4,662 | 31,100 | 4.9 |
| 38,132 | | | | | | |
| 少数株主利益 | | | 871 | | 871 | 0.2 |
| △0 | | | | | | |
| 当期純利益(△当期純損失) | | | △16,582 | △3.5 | 37,358 | 5.9 |
| 53,940 | | | | | | |

(3) 連結剰余金計算書及び連結株主資本等変動計算書

連結剰余金計算書

| 区分 | 注記 番号 | 前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日) | |
|---------------|----------|--|--------|
| | | 金額 (百万円) | |
| (資本剰余金の部) | | | |
| I 資本剰余金期首残高 | | | 33,759 |
| II 資本剰余金期末残高 | | | 33,759 |
| (利益剰余金の部) | | | |
| I 利益剰余金期首残高 | | | 72,096 |
| II 利益剰余金減少高 | | | |
| 1. 当期純損失 | | 16,582 | |
| 2. 配当金 | | 2,390 | 18,973 |
| III 利益剰余金期末残高 | | | 53,123 |

連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

(単位: 百万円)

| | 株主資本 | | | | | 評価・換算差額等 | | | 少数株主 持分 | 純資産合計 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|------|------------|----------------------|--------------|----------------|------------|---------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | 利益剰余金 | 自己株式 | 株主資本 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 | 55,640 | 33,759 | 53,123 | △197 | 142,325 | 714 | △9,418 | △8,703 | 17,651 | 151,273 |
| 連結会計年度中の変動額 | | | | | | | | | | |
| 利益処分による利益 配当 | | | △2,390 | | △2,390 | | | | | △2,390 |
| 剰余金の配当 | | | △2,390 | | △2,390 | | | | | △2,390 |
| 当期純利益 | | | 37,358 | | 37,358 | | | | | 37,358 |
| 自己株式の取得 | | | | △2 | △2 | | | | | △2 |
| 自己株式の処分 | | 345 | | 104 | 449 | | | | | 449 |
| 株主資本以外の項目 の連結会計年度中の 変動額(純額) | | | | | | △182 | 1,680 | 1,497 | △9 | 1,488 |
| 連結会計年度中の変動額 合計 | — | 345 | 32,576 | 101 | 33,023 | △182 | 1,680 | 1,497 | △9 | 34,511 |
| 平成19年3月31日残高 | 55,640 | 34,104 | 85,700 | △96 | 175,348 | 532 | △7,737 | △7,205 | 17,641 | 185,784 |

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

| | | 前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日) | 当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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 (△税金等調整前当期純損失) | | △22,743 | 69,329 | |
| 減価償却費 | | 4,565 | 4,559 | |
| 貸倒引当金の増減額(減少:△) | | 1,737 | 159 | |
| 役員退職慰労引当金の増減額(減少:△) | | — | 2,986 | |
| 受取利息及び受取配当金 | | △256 | △136 | |
| 支払利息 | | 2,518 | 1,332 | |
| 為替差損益(差益:△) | | △4,780 | △501 | |
| 持分法による投資損益(利益:△) | | △512 | 2,320 | |
| 有形固定資産売却損 | | 10 | 16 | |
| 有形固定資産除却損 | | 453 | 215 | |
| 減損損失 | | 65,480 | 3,009 | |
| 関係会社株式売却益 | | △31 | △2,514 | |
| 関係会社社債売却益 | | — | △1,119 | |
| 投資有価証券売却益 | | △125 | △166 | |
| 投資有価証券評価損 | | — | 210 | |
| 売上債権の増減額(増加:△) | | 42,237 | 914 | |
| 棚卸資産の増減額(増加:△) | | △39,212 | — | |
| 販売用不動産の増減額(増加:△) | | — | △18,554 | |
| 未成工事支出金の増減額(増加:△) | | — | 26,430 | |
| 長期前払費用の増減額(増加:△) | | △7,345 | △12,366 | |
| 仕入債務の増減額(減少:△) | | △10,208 | △2,571 | |
| 未成工事受入金の増減額(減少:△) | | 33,328 | △18,531 | |
| 前受金の増減額(減少:△) | | 9,294 | 9,093 | |
| 預り保証金の増減額(減少:△) | | △1,761 | △780 | |
| 未払消費税の増減額(減少:△) | | △1,166 | 2,923 | |
| その他 | | 699 | 2,769 | |
| 小計 | | 72,181 | 69,028 | △3,153 |
| 利息及び配当金の受取額 | | 228 | 129 | |
| 利息の支払額 | | △2,356 | △1,290 | |
| 法人税等の支払額 | | △13,081 | △4,559 | |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | 56,971 | 63,308 | 6,336 |

| | | 前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日) | 当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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) |
| 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 | | △13,193 | △21,830 | |
| 有形固定資産の売却による収入 | | 914 | 8 | |
| 有形固定資産除売却手数料等 | | △34 | △119 | |
| 関係会社株式取得による支出 | | — | △1,100 | |
| 連結範囲の変更を伴う関係会社株式 売却による収入 | | — | 4,109 | |
| 関係会社社債売却による収入 | | — | 2,880 | |
| 投資有価証券の取得による支出 | | △2,827 | △792 | |
| 投資有価証券の売却による収入 | | 2,835 | 1,000 | |
| 貸付による支出 | | △1,381 | △1,378 | |
| 貸付金の回収による収入 | | 2,843 | 3,646 | |
| その他 | | △422 | △2,355 | |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | △11,266 | △15,930 | △4,663 |
| III 財務活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 短期借入による収入 | | 17,750 | 34,190 | |
| 短期借入金の返済による支出 | | △28,564 | △32,454 | |
| 長期借入による収入 | | 10,680 | 13,000 | |
| 長期借入金の返済による支出 | | △42,703 | △22,655 | |
| 私募債発行による収入 | | 13,259 | — | |
| 私募債買入消却による支出 | | △13,667 | △2,006 | |
| 私募債定時償還による支出 | | △1,435 | △1,435 | |
| 少数株主への配当金の支払額 | | △873 | △873 | |
| 自己株式の取得による支出 | | △1 | △2 | |
| 配当金の支払額 | | △2,390 | △4,781 | |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | △47,946 | △17,018 | 30,927 |
| IV 現金及び現金同等物に係る換算差額 | | 0 | 195 | 194 |
| V 現金及び現金同等物の増減額 (減少:△) | | △2,240 | 30,554 | 32,794 |
| VI 現金及び現金同等物の期首残高 | | 46,852 | 44,612 | △2,240 |
| VII 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 | 44,612 | 75,166 | 30,554 |

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

| 項目 | 前連結会計年度 (自 平成17年 4 月 1 日 至 平成18年 3 月31日) | 当連結会計年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日) |
|----------------------|--|---|
| 1. 連結の範囲に関する事項 | <p>連結子会社数 9 社 子会社は全て連結されております。 連結子会社名は、「2. 企業集団の状況」に記載しているため、省略しております。</p> | <p>(1) 連結子会社数 8 社 連結子会社名は、「2. 企業集団の状況」に記載しているため、省略しております。 なお、前連結会計年度において連結子会社でありました Trianon Palace Hotel De Versailles S.A. は全株式を譲渡したため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 レオパレス損保プランニング(株) ㈱レオパレス・リーシング (連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、合計の総資産、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。</p> |
| 2. 持分法の適用に関する事項 | <p>(1) 持分法適用の関連会社数 2 社 会社名 トーヨーミヤマ工業(株) ダイア建設(株)</p> <p>(2) 持分法を適用していない主な関連会社（ダイア管理(株)）は、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いております。</p> <p>(3) 持分法の適用の手続きについて特に記載する必要があると認められる事項 連結調整勘定相当額の償却については、10年間の均等償却を行っております。</p> | <p>(1) 同左</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社（レオパレス損保プランニング(株)、(株)レオパレス・リーシング）及び主な関連会社（ダイア管理(株)）は、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いております。</p> <p>(3) 持分法の適用の手続きについて特に記載する必要があると認められる事項 のれん相当額の償却については、10年間の均等償却を行っております。</p> |
| 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項 | <p>連結子会社のうち、MDI Guam Corporation、Miyama Guam Distributing Corporation、Trianon Palace Hotel De Versailles S.A.、MGC Service Corporation、(株)ミヤマトラベル、Miyama Travel Guam, Inc.、特定目的会社レオパレス・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツアの決算日は12月31日であり、連結決算日との差は3か月以内であるため、連結財務諸表の作成にあたっては12月31日の決算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、調整を行っております。</p> | <p>連結子会社のうち、MDI Guam Corporation、Miyama Guam Distributing Corporation、MGC Service Corporation、(株)ミヤマトラベル、Miyama Travel Guam, Inc.、特定目的会社レオパレス・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツアの決算日は12月31日であり、連結決算日との差は3か月以内であるため、連結財務諸表の作成にあたっては12月31日の決算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、調整を行っております。</p> |

| 項目 | 前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日) | 当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日) |
|-----------------|---|---|
| 4. 会計処理基準に関する事項 | <p>(イ)重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)</p> <p>その他有価証券</p> <p>①時価のあるもの 各連結会社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)</p> <p>②時価のないもの 移動平均法による原価法 ただし、投資有価証券のうち、投資事業有限責任組合出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p> <p>(2) デリバティブ 時価法</p> <p>(3) 棚卸資産</p> <p>①販売用不動産及び未成工事支出金 個別法による原価法</p> <p>②原材料 総平均法による原価法</p> <p>③貯蔵品 主に最終仕入原価法</p> <p>(ロ)重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における賃貸用有形固定資産 定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 …………… 22～47年</p> <p>(2) 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における上記(1)以外の有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物 …………… 40～50年 工具器具備品…………… 5年 (有形固定資産その他)</p> | <p>(イ)重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券</p> <p>同左</p> <p>その他有価証券</p> <p>①時価のあるもの 各連結会社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)</p> <p>②時価のないもの 同左</p> <p>(2) デリバティブ 同左</p> <p>(3) 棚卸資産</p> <p>①販売用不動産及び未成工事支出金 同左</p> <p>②原材料 同左</p> <p>③貯蔵品 同左</p> <p>(ロ)重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における賃貸用有形固定資産 同左</p> <p>(2) 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における上記(1)以外の有形固定資産 同左</p> |

| 項目 | 前連結会計年度 (自 平成17年 4 月 1 日 至 平成18年 3 月31日) | 当連結会計年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日) |
|----|---|---|
| | <p>(3) 在外子会社における有形固定資産 所在地国の会計処理基準に基づく定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物 …………… 30～40年 工具器具備品 …………… 3～5年 (有形固定資産その他)</p> <p>(4) 長期前払費用 均等償却 なお、主な償却期間は以下のとおりであります。 一括借上前払家賃…………… 3年</p> <p>(ハ) 繰延資産の処理方法 社債発行費 商法施行規則規定の最長期間(3年)で均等償却</p> <p>(二) 重要な引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員の賞与支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。</p> <p>(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計上しております。 数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。</p> | <p>(3) 在外子会社における有形固定資産 同左</p> <p>(4) 長期前払費用 同左</p> <p>(ハ) 繰延資産の処理方法 社債発行費 3年間で均等償却しております。</p> <p>(二) 重要な引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> |

| 項目 | 前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日) | 当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日) |
|----|---|---|
| | <p style="text-align: center;">—————</p> <p>(ホ)重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準</p> <p>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計上しております。なお、在外子会社の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均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。</p> <p>(ヘ)重要なリース取引の処理方法</p> <p>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。</p> | <p>(4) 役員退職慰労引当金</p> <p>役員退職慰労金の支出に備えるため、連結財務諸表提出会社は役員退職慰労金規程に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。</p> <p>(追加情報)</p> <p>連結財務諸表提出会社の役員退職慰労金については、従来支出時の費用として処理しておりましたが、当連結会計年度において役員退職慰労金規程が制定されたため、期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上することといたしました。</p> <p>これに伴い、当連結会計年度発生額196百万円は販売費及び一般管理費に計上し、過年度対応額2,789百万円は特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ196百万円減少し、税金等調整前当期純利益は2,986百万円減少しております。</p> <p>セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(5) 借上賃料引当金</p> <p>連結財務諸表提出会社の賃貸事業において、一括借上契約による損失発生に備えるため、一括借上契約に基づく貸主への賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を見積もり、借上賃料引当金に計上しております。</p> <p>(ホ)重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準</p> <p>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計上しております。なお、在外子会社の資産及び負債は、在外子会社の決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均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。</p> <p>(ヘ)重要なリース取引の処理方法</p> <p style="text-align: center;">同左</p> |

| 項目 | 前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日) | 当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日) | | | | | | | | | | |
|--------|---|--|-------|--------|-----|--------|-----|--|-------|-------|--------|-----|
| | <p>(ト)重要なヘッジ会計の方法</p> <p>(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 なお、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、特例処理によっております。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="549 562 911 663"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利キャップ</td> <td>借入金</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3)ヘッジ方針 金利キャップ取引及び金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>(4)ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象とヘッジ手段について金利変動とキャッシュ・フロー変動の累計を比較検討し、有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、決算日における有効性の評価を省略しております。</p> <p>(チ)その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>(1)消費税及び地方消費税の会計処理 税抜方式によっております。また固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用として計上し、5年により償却しております。</p> <p>(2)支払利息に関する会計処理 MDI Guam Corporationは、過年度において不動産開発事業に要した借入金に対する開発期間中の支払利息を有形固定資産の取得原価に算入しておりました。 なお、MDI Guam Corporationにおける当連結会計年度末の有形固定資産の帳簿価額に含まれている支払利息は2,792百万円であります。</p> | ヘッジ手段 | ヘッジ対象 | 金利キャップ | 借入金 | 金利スワップ | 借入金 | <p>(ト)重要なヘッジ会計の方法</p> <p>(1)ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="1046 562 1409 663"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3)ヘッジ方針 金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>(4)ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(チ)その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>(1)消費税及び地方消費税の会計処理 同左</p> <p>(2)支払利息に関する会計処理 MDI Guam Corporationは、過年度において不動産開発事業に要した借入金に対する開発期間中の支払利息を有形固定資産の取得原価に算入しておりました。 なお、MDI Guam Corporationにおける当連結会計年度末の有形固定資産の帳簿価額に含まれている支払利息は2,763百万円であります。</p> | ヘッジ手段 | ヘッジ対象 | 金利スワップ | 借入金 |
| ヘッジ手段 | ヘッジ対象 | | | | | | | | | | | |
| 金利キャップ | 借入金 | | | | | | | | | | | |
| 金利スワップ | 借入金 | | | | | | | | | | | |
| ヘッジ手段 | ヘッジ対象 | | | | | | | | | | | |
| 金利スワップ | 借入金 | | | | | | | | | | | |

| 項目 | 前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日) | 当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日) |
|----------------------------|---|--|
| 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。 | 同左 |
| 6. 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計年度中に確定した利益処分または損失処理に基づいて作成しております。 | ——— |
| 7. 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。 | 同左 |

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

| <p>前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p> | <p>当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p> |
|---|--|
| <p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。これにより、営業利益および経常利益はそれぞれ1,264百万円増加しており、税金等調整前当期純損失は64,215百万円増加しております。</p> <p>セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>なお、減損損失累計額については、改正後の連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。</p> | <p>_____</p> |
| <p>_____</p> | <p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は168,143百万円であります。</p> <p>なお、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p> |
| <p>_____</p> | <p>(借上賃料引当金の計上)</p> <p>連結財務諸表提出会社の賃貸事業において、一括借上契約に基づく貸主への賃料支払額が入居者からの賃料受取額を上回る物件については、従来、総管理物件数に対する発生頻度が低かったことから期間損失として処理していましたが、管理物件数の拡大に伴いこれらの重要性が増加するものと予想されるため、近年の会計慣行を踏まえ当連結会計年度末において処理を見直し、一括借上契約の賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を合理的に見積り、借上賃料引当金に計上する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更により、当連結会計年度発生額87百万円は売上原価に計上し、過年度対応額446百万円は特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ87百万円減少し、税金等調整前当期純利益は533百万円減少しております。</p> <p>セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>なお、この変更は下期に合理的な見積もり方法を検討し、引当方針を決定したため、当中間連結会計期間は従来の方法によっております。従って、当中間連結会計期間は、変更後の方法によった場合に比べて、営業利益及び経常利益はそれぞれ137百万円、税金等調整前中間純利益は583百万円多く計上されております。</p> |

表示方法の変更

| <p>前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p> | <p>当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p> |
|---|--|
| <p>_____</p> | <p>(連結貸借対照表関係)</p> <p>前連結会計年度まで流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「前払費用」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「前払費用」の金額は18,824百万円であります。</p> |
| <p>_____</p> | <p>(連結損益計算書関係)</p> <p>前連結会計年度まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「その他金融費用」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度における「その他金融費用」の金額は271百万円であります。</p> |
| <p>_____</p> | <p>(連結キャッシュ・フロー計算書関係)</p> <p>営業活動によるキャッシュ・フローの「販売用不動産の増減額」および「未成工事支出金の増減額」は、前連結会計年度は「棚卸資産の増減額」に含めて表示しておりましたが、重要性を勘案し当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「販売用不動産の増減額」は△7,046百万円、「未成工事支出金の増減額」は△32,001百万円であります。</p> |

(連結貸借対照表関係)

| 前連結会計年度 (平成18年3月31日) | 当連結会計年度 (平成19年3月31日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|----------|-------------|----------|--|------------|----------|-------|--|---------|-------|-------------|---|----------|-------|-----|-----|---|-------|
| <p>※1 関連会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">3,654百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券(社債)</td> <td style="text-align: right;">1,200百万円</td> </tr> </table> | 投資有価証券(株式) | 3,654百万円 | 投資有価証券(社債) | 1,200百万円 | <p>※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">2,220百万円</td> </tr> </table> | 投資有価証券(株式) | 2,220百万円 | | | | | | | | | | | | |
| 投資有価証券(株式) | 3,654百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資有価証券(社債) | 1,200百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資有価証券(株式) | 2,220百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>※2 連結財務諸表提出会社は、連結子会社であるMDI Guam Corporationを通して、グアム島において、レオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアムとウェスティンリゾート・グアムからなる大型リゾート事業(既投資額123,731百万円、1,091,880千米ドル)を行っております。</p> <p>レオパレスリゾート内のホテルおよび各種スポーツ施設等は、平成15年12月迄に順次完成し、営業を開始しております。収益は改善しつつある状況であります。当連結会計年度において「固定資産の減損に係る会計基準(企業会計審議会平成14年8月9日)」の適用により、当該リゾート施設に係る固定資産に対して47,131百万円の減損損失を計上いたしました。</p> | <p>※2</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>※3 このうち休止固定資産が次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土 地</td> <td style="text-align: right;">581百万円</td> </tr> </table> | 土 地 | 581百万円 | <p>※3</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土 地 | 581百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>※4 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">破産・更生債権</td> <td style="text-align: right;">59百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">74</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">2,700</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,835</td> </tr> </table> | 破産・更生債権 | 59百万円 | 破産・更生申立中の債権 | 74 | その他の長期化営業貸付金 | 2,700 | 計 | 2,835 | <p>※4 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">破産・更生債権</td> <td style="text-align: right;">50百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">1,224</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">847</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,125</td> </tr> </table> | 破産・更生債権 | 50百万円 | 破産・更生申立中の債権 | 3 | 長期化営業貸付金 | 1,224 | その他 | 847 | 計 | 2,125 |
| 破産・更生債権 | 59百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 破産・更生申立中の債権 | 74 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の長期化営業貸付金 | 2,700 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 2,835 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 破産・更生債権 | 50百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 破産・更生申立中の債権 | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期化営業貸付金 | 1,224 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 847 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 2,125 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>5 保証債務</p> <p>(1) 住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務</p> <p style="text-align: right;">2,189百万円</p> <p>(2) 会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務</p> <p style="text-align: right;">49百万円</p> <p>(3) 責任財産限定型アパートローンを利用する顧客のための金融機関に対する劣後部分の保証債務</p> <p style="text-align: right;">13百万円</p> | <p>5 保証債務</p> <p>(1) 住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務</p> <p style="text-align: right;">2,113百万円</p> <p>(2) 会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務</p> <p style="text-align: right;">30百万円</p> <p>(3) 責任財産限定型アパートローンを利用する顧客のための金融機関に対する劣後部分の保証債務</p> <p style="text-align: right;">10百万円</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 前連結会計年度 (平成18年3月31日) | 当連結会計年度 (平成19年3月31日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|------------|---------|------------|------|--------|-----------|----|----------------------|-----|---|--------|---------------|--|-------|------------|-------|--------|---|--------|--|--------|--|---------|------------|----|--------|--------|----|----------------------|-----|---|--------|---------------|--|-------|------------|-------|--------|---|--------|
| <p>※6 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2">担保提供資産</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>22,991 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>61,150</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>91</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産その他 (会員権)</td> <td>420</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black;">84,653</td> </tr> <tr> <td colspan="2">担保提供資産に対応する債務</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td>18,474 百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>27,336</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black;">45,810</td> </tr> </table> <p>このほか、投資有価証券のうち58百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。</p> | 担保提供資産 | | 建物及び構築物 | 22,991 百万円 | 土地 | 61,150 | 投資有価証券 | 91 | 投資その他の資産その他 (会員権) | 420 | 計 | 84,653 | 担保提供資産に対応する債務 | | 短期借入金 | 18,474 百万円 | 長期借入金 | 27,336 | 計 | 45,810 | <p>※6 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2">担保提供資産</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>15,164 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>46,666</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>92</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産その他 (会員権)</td> <td>420</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black;">62,343</td> </tr> <tr> <td colspan="2">担保提供資産に対応する債務</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td>14,645 百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>25,127</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black;">39,772</td> </tr> </table> <p>このほか、投資有価証券のうち79百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。</p> | 担保提供資産 | | 建物及び構築物 | 15,164 百万円 | 土地 | 46,666 | 投資有価証券 | 92 | 投資その他の資産その他 (会員権) | 420 | 計 | 62,343 | 担保提供資産に対応する債務 | | 短期借入金 | 14,645 百万円 | 長期借入金 | 25,127 | 計 | 39,772 |
| 担保提供資産 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物及び構築物 | 22,991 百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 61,150 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資有価証券 | 91 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資その他の資産その他 (会員権) | 420 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 84,653 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 担保提供資産に対応する債務 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | 18,474 百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 27,336 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 45,810 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 担保提供資産 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物及び構築物 | 15,164 百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 46,666 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資有価証券 | 92 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資その他の資産その他 (会員権) | 420 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 62,343 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 担保提供資産に対応する債務 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | 14,645 百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 25,127 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 39,772 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>※7</p> | <p>※7 従来、有形固定資産として保有していた土地1,687百万円につきましては、当連結会計年度より所有目的を変更したため、販売用不動産に振替えております。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>※8 連結財務諸表提出会社の発行済株式総数</p> <table border="0"> <tr> <td>普通株式</td> <td>159,543 千株</td> </tr> </table> <p>連結財務諸表提出会社が保有する自己株式数</p> <table border="0"> <tr> <td>普通株式</td> <td>163 千株</td> </tr> </table> <p>関連会社が保有する連結財務諸表提出会社の株式数</p> <table border="0"> <tr> <td>普通株式</td> <td>200 千株</td> </tr> </table> | 普通株式 | 159,543 千株 | 普通株式 | 163 千株 | 普通株式 | 200 千株 | <p>※8</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 普通株式 | 159,543 千株 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 普通株式 | 163 千株 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 普通株式 | 200 千株 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(連結損益計算書関係)

| 前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日) | | 当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------|--|---------------|----|---------------|-------------------------|---------|--------------|-------|----|--|--------|----------------|----|----------------|-------|----------------------|---------|----------------|--------|-------|-------|--------|-------|--|--|----|----|----|---------------|------------------------|---------|--------------|-----|----|--|-------|
| ※1 固定資産売却益の内訳 建物及び構築物 7百万円 その他 5 計 13 | | ※1 固定資産売却益の内訳 その他 7百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ※2 固定資産売却損の内訳 土地 10百万円 その他 0 計 10 | | ※2 固定資産売却損の内訳 その他 16百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ※3 固定資産除却損の内訳 建物及び構築物 438百万円 その他 14 計 453 | | ※3 固定資産除却損の内訳 建物及び構築物 56百万円 その他 43 建設仮勘定 116 計 215 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ※4 減損損失 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産及び資産グループについて減損損失を計上しております。 | | ※4 減損損失 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産及び資産グループについて減損損失を計上しております。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸用資産 (アパート 268棟)</td> <td>建物及び構築物</td> <td>東京都文京区 ほか</td> <td>2,513</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td></td> <td>14,457</td> </tr> <tr> <td>遊休資産 (土地3件)</td> <td>土地</td> <td>香川県東かが わ市ほか</td> <td>1,377</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">事業資産 (リゾート 施設)</td> <td>建物及び構築物</td> <td rowspan="3">米国信託統治 領グアム</td> <td>34,814</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td>7,514</td> </tr> <tr> <td>長期前払費用</td> <td>4,802</td> </tr> </tbody> </table> | | 用途 | 種類 | 場所 | 減損損失 (百万円) | 賃貸用資産 (アパート 268棟) | 建物及び構築物 | 東京都文京区 ほか | 2,513 | 土地 | | 14,457 | 遊休資産 (土地3件) | 土地 | 香川県東かが わ市ほか | 1,377 | 事業資産 (リゾート 施設) | 建物及び構築物 | 米国信託統治 領グアム | 34,814 | 建設仮勘定 | 7,514 | 長期前払費用 | 4,802 | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸用資産 (アパート 94棟)</td> <td>建物及び構築物</td> <td>東京都目黒区 ほか</td> <td>623</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td></td> <td>2,385</td> </tr> </tbody> </table> | | 用途 | 種類 | 場所 | 減損損失 (百万円) | 賃貸用資産 (アパート 94棟) | 建物及び構築物 | 東京都目黒区 ほか | 623 | 土地 | | 2,385 |
| 用途 | 種類 | 場所 | 減損損失 (百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸用資産 (アパート 268棟) | 建物及び構築物 | 東京都文京区 ほか | 2,513 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 土地 | | 14,457 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 遊休資産 (土地3件) | 土地 | 香川県東かが わ市ほか | 1,377 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業資産 (リゾート 施設) | 建物及び構築物 | 米国信託統治 領グアム | 34,814 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 建設仮勘定 | | 7,514 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 長期前払費用 | | 4,802 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 用途 | 種類 | 場所 | 減損損失 (百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸用資産 (アパート 94棟) | 建物及び構築物 | 東京都目黒区 ほか | 623 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 土地 | | 2,385 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 当社グループは、国内の賃貸用資産及び遊休資産については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。 | | 当社グループは、国内の賃貸用資産については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 当連結会計年度においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落、リゾート事業の収益の低迷などにより収益性が著しく低下した賃貸用資産、遊休資産および事業資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(65,480百万円)として特別損失に計上いたしました。 | | 当連結会計年度においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(3,009百万円)として特別損失に計上いたしました。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| なお、賃貸用資産ならびに事業資産の建物及び構築物の回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを4%で割り引いて算定しております。 | | 賃貸用資産の回収可能価額は使用価値及び正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは4.6%で割り引いて算定しております。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 上記以外の資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、不動産鑑定評価額、取引事例価額等に基づき評価しております。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(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(株) | 当連結会計年度 増加株式数(株) | 当連結会計年度 減少株式数(株) | 当連結会計年度末 株式数(株) |
|------------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| 発行済株式 | | | | |
| 普通株式 | 159,543,915 | — | — | 159,543,915 |
| 合計 | 159,543,915 | — | — | 159,543,915 |
| 自己株式 | | | | |
| 普通株式(注)1,2 | 363,850 | 671 | 200,000 | 164,521 |
| 合計 | 363,850 | 671 | 200,000 | 164,521 |

(注)1. 普通株式の自己株式の株式数の増加671株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少200,000株は、持分法適用関連会社が売却した自己株式(当社株式)の当社帰属分であります。

2. 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 | 普通株式 | 2,390 | 15 | 平成18年3月31日 | 平成18年6月29日 |
| 平成18年11月16日 取締役会 | 普通株式 | 2,390 | 15 | 平成18年9月30日 | 平成18年12月12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 | 5,578 | 利益剰余金 | 35 | 平成19年3月31日 | 平成19年6月29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17年4月1日 至平成18年3月31日) | 当連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日) |
|---|--|
| ※1 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 |
| 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に記載されている現金預金の金額に差異はありません。 | 同左 |

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

| | アパート建築請負事業 (百万円) | 賃貸事業 (百万円) | ホテルリゾート 関連事業 (百万円) | その他事業 (百万円) | 計 (百万円) | 消 去 又は全社 (百万円) | 連結 (百万円) |
|--------------------------------|---------------------|---------------|--------------------------|----------------|------------|----------------------|-------------|
| 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 | 195,202 | 249,695 | 8,339 | 12,149 | 465,386 | - | 465,386 |
| (2)セグメント間の内部 売上高または振替高 | - | 3 | 2,529 | - | 2,532 | (2,532) | - |
| 計 | 195,202 | 249,699 | 10,869 | 12,149 | 467,919 | (2,532) | 465,386 |
| 営業費用 | 155,749 | 241,619 | 13,536 | 12,542 | 423,449 | 1,162 | 424,611 |
| 営業利益 | 39,452 | 8,079 | △2,667 | △393 | 44,470 | (3,695) | 40,775 |
| II 資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出 | | | | | | | |
| 資産 | 76,486 | 183,930 | 59,393 | 20,461 | 340,272 | 72,531 | 412,803 |
| 減価償却費 | 429 | 1,977 | 1,902 | 69 | 4,378 | 186 | 4,565 |
| 減損損失 | - | 16,970 | 47,131 | - | 64,102 | 1,377 | 65,480 |
| 資本的支出 | 134 | 11,231 | 1,704 | 20 | 13,091 | 136 | 13,228 |

当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

| | アパート建築請負事業 (百万円) | 賃貸事業 (百万円) | ホテルリゾート 関連事業 (百万円) | その他事業 (百万円) | 計 (百万円) | 消 去 又は全社 (百万円) | 連結 (百万円) |
|--------------------------------|---------------------|---------------|--------------------------|----------------|------------|----------------------|-------------|
| 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 | 316,117 | 277,163 | 7,140 | 31,187 | 631,608 | - | 631,608 |
| (2)セグメント間の内部 売上高または振替高 | - | 2 | 3,701 | - | 3,704 | (3,704) | - |
| 計 | 316,117 | 277,166 | 10,842 | 31,187 | 635,313 | (3,704) | 631,608 |
| 営業費用 | 241,502 | 270,134 | 13,471 | 30,095 | 555,204 | 396 | 555,601 |
| 営業利益 | 74,614 | 7,031 | △2,628 | 1,091 | 80,108 | (4,101) | 76,007 |
| II 資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出 | | | | | | | |
| 資産 | 51,339 | 207,580 | 55,868 | 40,424 | 355,213 | 99,606 | 454,819 |
| 減価償却費 | 387 | 1,999 | 1,889 | 76 | 4,353 | 206 | 4,559 |
| 減損損失 | - | 3,009 | - | - | 3,009 | - | 3,009 |
| 資本的支出 | 241 | 5,064 | 932 | 228 | 6,466 | 15,385 | 21,851 |

(注) 1. 事業区分は内部管理上採用している区分によっております。

2. 事業区分及び事業の内容

- (1) アパート建築請負事業 …… アパート等の建築請負
- (2) 賃貸事業 …… アパート等の賃貸及び管理、賃貸関連諸サービス、営繕工事
- (3) ホテルリゾート関連事業 …… ホテル・リゾート施設の経営、リゾートクラブ会員権等の販売
- (4) その他事業 …… 不動産担保貸付等の金融業、住宅等不動産販売事業、ブロードバンド事業、シルバー事業

3. 「消去又は全社」に含めた金額及び主な内容は以下のとおりであります。

| | 前連結会計年度 (百万円) | 当連結会計年度 (百万円) | 主な内容 |
|------------------------------|------------------|------------------|---|
| 消去又は全社の項目に含めた 配賦不能営業費用の金額 | 3,695 | 4,101 | 提出会社の総務部門等管理部門に係る費用 |
| 消去又は全社の項目に含めた 全社資産の金額 | 72,531 | 99,606 | 提出会社における余資運用資金（現金預金及び有価証券等）、長期投資資金（投資有価証券等）及び管理部門に係る資産等 |

4. 会計処理の方法の変更

(前連結会計年度)

1. 固定資産の減損に係る会計基準

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）を当連結会計年度より適用しております。

これにより、従来の方法によった場合と比較し、「賃貸事業」および「ホテルリゾート関連事業」において、営業費用がそれぞれ148百万円、1,116百万円減少し、営業利益がそれぞれ同額増加しております。

(当連結会計年度)

1. 借上賃料引当金

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計年度より、一括借上契約の賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を合理的に見積り、借上賃料引当金に計上する方法に変更しております。

これにより、従来の方法によった場合と比較し、「賃貸事業」の営業費用が87百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

5. 追加情報

(当連結会計年度)

1. 役員退職慰労引当金

連結財務諸表提出会社の役員退職慰労金については、従来支出時の費用として処理しておりましたが、当連結会計年度において役員退職慰労金規程が制定されたため、期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上することといたしました。

これにより、従来の方法によった場合と比較し、「消去又は全社」の営業費用が196百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

| | 日本 (百万円) | 米国信託統治領 グアム (百万円) | 仏国 (百万円) | 計 (百万円) | 消 去 又は全社 (百万円) | 連結 (百万円) |
|----------------------------|-------------|-------------------------|-------------|------------|----------------------|-------------|
| 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 | 458,557 | 4,664 | 2,165 | 465,386 | - | 465,386 |
| (2) セグメント間の内部売上高 または振替高 | 190 | 3,148 | 33 | 3,373 | (3,373) | - |
| 計 | 458,747 | 7,813 | 2,199 | 468,760 | (3,373) | 465,386 |
| 営業費用 | 413,359 | 8,512 | 2,417 | 424,289 | 321 | 424,611 |
| 営業利益 | 45,388 | △699 | △218 | 44,470 | (3,695) | 40,775 |
| II 資産 | 282,551 | 54,485 | 3,235 | 340,272 | 72,531 | 412,803 |

当連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

| | 日本 (百万円) | 米国信託統治領 グアム (百万円) | 仏国 (百万円) | 計 (百万円) | 消 去 又は全社 (百万円) | 連結 (百万円) |
|----------------------------|-------------|-------------------------|-------------|------------|----------------------|-------------|
| 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 | 626,250 | 4,106 | 1,251 | 631,608 | - | 631,608 |
| (2) セグメント間の内部売上高 または振替高 | 332 | 3,824 | 17 | 4,175 | (4,175) | - |
| 計 | 626,583 | 7,931 | 1,269 | 635,783 | (4,175) | 631,608 |
| 営業費用 | 545,361 | 8,926 | 1,386 | 555,675 | (73) | 555,601 |
| 営業利益 | 81,222 | △995 | △117 | 80,108 | (4,101) | 76,007 |
| II 資産 | 300,846 | 54,366 | - | 355,213 | 99,606 | 454,819 |

(注) 1. 国又は地域の区分は、地理的近接度によっております。

2. 「消去又は全社」に含めた金額及び主な内容は、「事業の種類別セグメント情報」の「注3.」と同一であります。

3. 会計処理の方法の変更

(前連結会計年度)

1. 固定資産の減損に係る会計基準

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）を当連結会計年度より適用しております。

これにより、従来の方法によった場合と比較し、「日本」および「米国信託統治領グアム」において、営業費用がそれぞれ148百万円、1,116百万円減少し、営業利益がそれぞれ同額増加しております。

(当連結会計年度)

1. 借上賃料引当金

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計年度より、一括借上契約の賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を合理的に見積り、借上賃料引当金に計上する方法に変更しております。

これにより、従来の方法によった場合と比較し、「日本」の営業費用が87百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

4. 追加情報

(当連結会計年度)

1. 役員退職慰労引当金

連結財務諸表提出会社の役員退職慰労金については、従来支出時の費用として処理しておりましたが、当連結会計年度において役員退職慰労金規程が制定されたため、期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上することといたしました。

これにより、従来の方法によった場合と比較し、「日本」の営業費用が196百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

c. 海外売上高

- ・前連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略しております。

- ・当連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略しております。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(企業結合等)

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

| 前連結会計年度 (自 平成17年4月 1 日 至 平成18年3月31日) | | 当連結会計年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日) | |
|---|----------|--|------------|
| 1 株当たり純資産額 | 839円 44銭 | 1 株当たり純資産額 | 1,054円 99銭 |
| 1 株当たり当期純損失 | 104円 17銭 | 1 株当たり当期純利益 | 234円 68銭 |
| <p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。</p> | | <p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p> | |

(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 (自 平成17年4月 1 日 至 平成18年3月31日) | 当連結会計年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日) |
|-----------------------------------|--|--|
| 純資産の部の合計額 (百万円) | — | 185,784 |
| 純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円) | — | 17,641 |
| (うち少数株主持分) | (—) | (17,641) |
| 普通株式に係る期末の純資産額 (百万円) | — | 168,143 |
| 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 (千株) | — | 159,379 |

2. 1 株当たり当期純利益又は 1 株当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

| | 前連結会計年度 (自 平成17年4月 1 日 至 平成18年3月31日) | 当連結会計年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日) |
|---|--|--|
| 当期純利益又は当期純損失(△) (百万円) | △16,582 | 37,358 |
| 普通株主に帰属しない金額 (百万円) | — | — |
| 普通株式に係る当期純利益又は普通株式に係る当期純損失(△) (百万円) | △16,582 | 37,358 |
| 期中平均株式数 (千株) | 159,180 | 159,186 |
| 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要 | 持分法適用関連会社発行の優先株式 3 種類(133,331千株) および持分法適用関連会社発行の新株予約権付社債(額面総額1,200百万円) | 持分法適用関連会社発行の優先株式 3 種類(93,333千株)、持分法適用関連会社発行の新株予約権付社債(額面総額1,200百万円)および持分法適用関連会社発行の新株予約権 1 種類(新株予約権の数900個) |

(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、税効果会計、有価証券、デリバティブ取引、退職給付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

| 区分 | 注記 番号 | 前事業年度 (平成18年3月31日) | | 当事業年度 (平成19年3月31日) | | 対前年比 増減 (百万円) | |
|-------------|----------|-----------------------|------------|-----------------------|------------|---------------------|--------|
| | | 金額 (百万円) | 構成比 (%) | 金額 (百万円) | 構成比 (%) | | |
| (資産の部) | | | | | | | |
| I 流動資産 | | | | | | | |
| 1. 現金預金 | | 41,769 | | 59,872 | | 18,102 | |
| 2. 売掛金 | | 3,978 | | 5,010 | | 1,031 | |
| 3. 完成工事未収入金 | | 3,244 | | 3,855 | | 611 | |
| 4. 営業貸付金 | | 10,426 | | 8,501 | | △1,924 | |
| 5. 有価証券 | | 13 | | 29 | | 16 | |
| 6. 販売用不動産 | | 1,955 | | 8,974 | | 7,018 | |
| 7. 仕掛販売用不動産 | | 5,568 | | 18,791 | | 13,223 | |
| 8. 未成工事支出金 | | 35,249 | | 8,818 | | △26,430 | |
| 9. 貯蔵品 | | 350 | | 544 | | 193 | |
| 10. 前渡金 | | 171 | | 1,796 | | 1,625 | |
| 11. 前払費用 | | 18,984 | | 22,024 | | 3,040 | |
| 12. 繰延税金資産 | | 10,827 | | 5,076 | | △5,750 | |
| 13. 未収収益 | | 47 | | 25 | | △21 | |
| 14. 未収入金 | | 22,561 | | 22,068 | | △492 | |
| 15. 預け金 | | — | | 5,288 | | 5,288 | |
| 16. その他 | ※1 | 5,591 | | 5,168 | | △423 | |
| 17. 貸倒引当金 | | △1,481 | | △1,289 | | 191 | |
| 流動資産合計 | | 159,258 | 38.9 | 174,558 | 39.3 | 15,299 | |
| II 固定資産 | | | | | | | |
| (1) 有形固定資産 | | | | | | | |
| 1. 建物 | ※1 | 62,250 | | 63,461 | | | |
| 減価償却累計額 | | 22,984 | 39,266 | 25,044 | 38,416 | △849 | |
| 2. 構築物 | | 597 | | 660 | | | |
| 減価償却累計額 | | 249 | 347 | 271 | 389 | 41 | |
| 3. 機械装置 | | 282 | | 330 | | | |
| 減価償却累計額 | | 45 | 236 | 67 | 263 | 26 | |
| 4. 車輛運搬具 | | 36 | | 25 | | | |
| 減価償却累計額 | | 26 | 9 | 19 | 5 | △3 | |
| 5. 工具器具備品 | | 5,448 | | 5,935 | | | |
| 減価償却累計額 | | 4,064 | 1,384 | 4,167 | 1,767 | 383 | |
| 6. 土地 | ※1 | | 97,862 | | 108,929 | 11,067 | |
| 7. 建設仮勘定 | | | 1,555 | | 4,331 | 2,775 | |
| 有形固定資産合計 | | | 140,663 | 34.3 | 154,103 | 34.7 | 13,440 |

| 区分 | 注記 番号 | 前事業年度 (平成18年3月31日) | | 当事業年度 (平成19年3月31日) | | 対前年比 |
|--------------|----------|-----------------------|------------|-----------------------|------------|-------------|
| | | 金額(百万円) | 構成比 (%) | 金額(百万円) | 構成比 (%) | 増減 (百万円) |
| (2) 無形固定資産 | | | | | | |
| 1. 借地権 | | 321 | | 321 | | - |
| 2. 電話加入権 | | 243 | | 244 | | 0 |
| 無形固定資産合計 | | 565 | 0.2 | 565 | 0.1 | 0 |
| (3) 投資その他の資産 | | | | | | |
| 1. 投資有価証券 | | 6,185 | | 5,713 | | △471 |
| 2. 関係会社株式 | | 5,755 | | 2,980 | | △2,775 |
| 3. 関係会社社債 | | 1,200 | | - | | △1,200 |
| 4. 出資金 | | 0 | | 0 | | - |
| 5. 長期貸付金 | | 1,877 | | 1,781 | | △96 |
| 6. 従業員長期貸付金 | | 0 | | - | | △0 |
| 7. 関係会社長期貸付金 | | 56,242 | | 53,923 | | △2,318 |
| 8. 固定化営業債権 | | 2,835 | | 2,125 | | △710 |
| 9. 長期前払費用 | | 33,618 | | 43,068 | | 9,449 |
| 10. 繰延税金資産 | | 1,893 | | 2,834 | | 940 |
| 11. その他 | | 3,349 | | 5,001 | | 1,651 |
| 12. 貸倒引当金 | | △3,871 | | △2,709 | | 1,161 |
| 投資その他の資産合計 | | 109,087 | 26.6 | 114,718 | 25.8 | 5,631 |
| 固定資産合計 | | 250,316 | 61.1 | 269,388 | 60.7 | 19,072 |
| Ⅲ 繰延資産 | | | | | | |
| 社債発行費 | | 146 | | 73 | | △73 |
| 繰延資産合計 | | 146 | 0.0 | 73 | 0.0 | △73 |
| 資産合計 | | 409,721 | 100.0 | 444,020 | 100.0 | 33,964 |

| 区分 | 注記 番号 | 前事業年度 (平成18年3月31日) | | 当事業年度 (平成19年3月31日) | | 対前年比 増減 (百万円) |
|--------------------------|----------|-----------------------|------------|-----------------------|------------|---------------------|
| | | 金額 (百万円) | 構成比 (%) | 金額 (百万円) | 構成比 (%) | |
| (負債の部) | | | | | | |
| I 流動負債 | | | | | | |
| 1. 買掛金 | | 1,524 | | 2,263 | | 739 |
| 2. 工事未払金 | | 79,322 | | 75,067 | | △4,254 |
| 3. 短期借入金 | | 2,042 | | 3,778 | | 1,736 |
| 4. 一年内返済予定の 長期借入金 | | 18,005 | | 12,740 | | △5,265 |
| 5. 一年内返済予定の 関係会社長期借入金 | ※1 | — | | 4,199 | | 4,199 |
| 6. 一年内償還予定の社債 | | 1,435 | | 1,126 | | △308 |
| 7. 未払金 | | 8,508 | | 12,755 | | 4,246 |
| 8. 未払費用 | | 17 | | 23 | | 6 |
| 9. 未払法人税等 | | 4,419 | | 27,008 | | 22,588 |
| 10. 前受金 | | 37,510 | | 46,603 | | 9,093 |
| 11. 未成工事受入金 | | 42,061 | | 23,529 | | △18,531 |
| 12. 預り金 | | 5,457 | | 6,950 | | 1,493 |
| 13. 前受収益 | | 1 | | 0 | | △0 |
| 14. 賞与引当金 | | 2,487 | | 2,798 | | 311 |
| 15. その他 | | 584 | | 627 | | 43 |
| 流動負債合計 | | 203,376 | 49.6 | 219,475 | 49.4 | 16,098 |
| II 固定負債 | | | | | | |
| 1. 社債 | | 11,327 | | 8,194 | | △3,133 |
| 2. 長期借入金 | | 26,752 | | 27,320 | | 567 |
| 3. 関係会社長期借入金 | ※1 | 22,126 | | 4,645 | | △17,481 |
| 4. 退職給付引当金 | | 3,229 | | 4,091 | | 862 |
| 5. 役員退職慰労引当金 | | — | | 2,986 | | 2,986 |
| 6. 借上賃料引当金 | | — | | 533 | | 533 |
| 7. 預り敷金保証金 | | 9,801 | | 8,974 | | △827 |
| 固定負債合計 | | 73,238 | 17.9 | 56,747 | 12.8 | △16,491 |
| 負債合計 | | 276,615 | 67.5 | 276,223 | 62.2 | △392 |

| 区分 | 注記 番号 | 前事業年度 (平成18年3月31日) | | 当事業年度 (平成19年3月31日) | | 対前年比 増減 (百万円) |
|--------------------|----------|-----------------------|------------|-----------------------|------------|---------------------|
| | | 金額 (百万円) | 構成比 (%) | 金額 (百万円) | 構成比 (%) | |
| (資本の部) | | | | | | |
| I 資本金 | | 55,640 | 13.6 | — | — | — |
| II 資本剰余金 | | | | | | |
| 1. 資本準備金 | | 30,664 | | — | | |
| 2. その他資本剰余金 | | | | | | |
| 資本金及び資本準備金 減少差益 | | 2,830 | | — | | |
| 資本剰余金合計 | | 33,495 | 8.2 | — | — | — |
| III 利益剰余金 | | | | | | |
| 当期末処分利益 | | 43,409 | | — | | |
| 利益剰余金合計 | | 43,409 | 10.6 | — | — | — |
| IV その他有価証券評価差額金 | | 654 | 0.1 | — | — | — |
| V 自己株式 | | △93 | △0.0 | — | — | — |
| 資本合計 | | 133,106 | 32.5 | — | — | — |
| 負債・資本合計 | | 409,721 | 100.0 | — | — | — |
| (純資産の部) | | | | | | |
| I 株主資本 | | | | | | |
| 1. 資本金 | | — | — | 55,640 | 12.5 | — |
| 2. 資本剰余金 | | | | | | |
| (1) 資本準備金 | | — | | 30,664 | | |
| (2) その他資本剰余金 | | — | | 2,830 | | |
| 資本剰余金合計 | | — | — | 33,495 | 7.6 | — |
| 3. 利益剰余金 | | | | | | |
| (1) その他利益剰余金 | | | | | | |
| 繰越利益剰余金 | | — | | 78,225 | | |
| 利益剰余金合計 | | — | — | 78,225 | 17.6 | — |
| 4. 自己株式 | | — | — | △96 | △0.0 | — |
| 株主資本合計 | | — | — | 167,264 | 37.7 | — |
| II 評価・換算差額等 | | | | | | |
| 1. その他有価証券評価差額金 | | — | — | 532 | 0.1 | — |
| 評価・換算差額等合計 | | — | — | 532 | 0.1 | — |
| 純資産合計 | | — | — | 167,796 | 37.8 | — |
| 負債純資産合計 | | — | — | 444,020 | 100.0 | — |

(2) 損益計算書

| 区分 | 注記 番号 | 前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日) | | | 当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日) | | | 対前年比 増減 (百万円) |
|-----------------|----------|--|---------|------------|--|---------|------------|---------------------|
| | | 金額 (百万円) | | 百分比 (%) | 金額 (百万円) | | 百分比 (%) | |
| I 売上高 | | | | | | | | |
| 1. 請負事業売上高 | | 195,202 | | | 316,117 | | | |
| 2. 賃貸事業売上高 | | 249,702 | | | 277,168 | | | |
| 3. その他事業売上高 | | 12,230 | 457,135 | 100.0 | 31,267 | 624,553 | 100.0 | 167,417 |
| II 売上原価 | | | | | | | | |
| 1. 請負事業売上原価 | | 129,397 | | | 209,395 | | | |
| 2. 賃貸事業売上原価 | | 205,480 | | | 230,065 | | | |
| 3. その他事業売上原価 | | 10,441 | 345,319 | 75.5 | 26,790 | 466,251 | 74.7 | 120,932 |
| 売上総利益 | | | 111,816 | 24.5 | | 158,301 | 25.3 | 46,485 |
| III 販売費及び一般管理費 | | | | | | | | |
| 1. 広告宣伝費 | | 8,245 | | | 8,548 | | | |
| 2. 販売手数料 | | 5,565 | | | 6,693 | | | |
| 3. 貸倒引当金繰入額 | | 1,653 | | | 1,035 | | | |
| 4. 役員報酬 | | 414 | | | 543 | | | |
| 5. 給料手当 | | 23,537 | | | 27,845 | | | |
| 6. 賞与 | | 1,712 | | | 1,946 | | | |
| 7. 賞与引当金繰入額 | | 1,752 | | | 1,983 | | | |
| 8. 退職給付引当金繰入額 | | 859 | | | 996 | | | |
| 9. 役員退職慰労引当金繰入額 | | — | | | 196 | | | |
| 10. 福利厚生費 | | 5,982 | | | 7,173 | | | |
| 11. 支払手数料 | | 3,763 | | | 4,770 | | | |
| 12. 賃借料 | | 4,112 | | | 4,593 | | | |
| 13. 減価償却費 | | 1,292 | | | 1,245 | | | |
| 14. 租税公課 | | 1,909 | | | 2,974 | | | |
| 15. その他 | | 11,479 | 72,281 | 15.8 | 13,008 | 83,556 | 13.3 | 11,275 |
| 営業利益 | | | 39,534 | 8.7 | | 74,745 | 12.0 | 35,210 |
| IV 営業外収益 | | | | | | | | |
| 1. 受取利息 | | 55 | | | 47 | | | |
| 2. 受取配当金 | | 429 | | | 411 | | | |
| 3. 投資有価証券売却益 | | 125 | | | 166 | | | |
| 4. リゾート会員権解約収入 | | 11 | | | 19 | | | |
| 5. 請負工事解約収入 | | 174 | | | 70 | | | |
| 6. 金利スワップ評価益 | | 233 | | | 122 | | | |
| 7. 為替差益 | | 903 | | | 281 | | | |
| 8. その他 | | 222 | 2,156 | 0.5 | 465 | 1,584 | 0.2 | △572 |
| V 営業外費用 | | | | | | | | |
| 1. 支払利息 | | 2,051 | | | 1,121 | | | |
| 2. 社債利息 | | 96 | | | 58 | | | |
| 3. 社債発行費償却 | | 269 | | | 73 | | | |
| 4. その他金融費用 | | — | | | 606 | | | |
| 5. その他 | | 521 | 2,938 | 0.7 | 286 | 2,146 | 0.3 | △792 |
| 経常利益 | | | 38,752 | 8.5 | | 74,183 | 11.9 | 35,430 |

| 区分 | 注記 番号 | 前事業年度 (自 平成17年 4 月 1 日 至 平成18年 3 月31日) | | 当事業年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日) | | 対前年比 増減 (百万円) |
|-------------------------|----------|--|------------|--|------------|---------------------|
| | | 金額 (百万円) | 百分比 (%) | 金額 (百万円) | 百分比 (%) | |
| VI 特別利益 | | | | | | |
| 1. 固定資産売却益 | | 7 | | 1 | | |
| 2. 関係会社株式売却益 | | 31 | | 549 | | |
| 3. 関係会社社債売却益 | | - | | 1,680 | | |
| 4. 貸倒引当金戻入益 | | - | | 932 | | |
| 5. 関係会社借入償還益 | ※1 | - | 39 | 958 | 4,121 | 0.7 |
| VII 特別損失 | | | | | | |
| 1. 固定資産売却損 | | 10 | | 16 | | |
| 2. 固定資産除却損 | | 452 | | 215 | | |
| 3. 減損損失 | | 18,348 | | 3,009 | | |
| 4. 投資有価証券評価損 | | - | | 210 | | |
| 5. 関係会社株式評価損 | | 59,342 | | - | | |
| 6. 貸倒引当金繰入額 | | 831 | | 700 | | |
| 7. 役員退職慰労引当金繰入額 | | - | | 2,789 | | |
| 8. 借上賃料引当金繰入額 | | - | | 446 | | |
| 9. その他 | | 187 | 79,173 | - | 7,386 | 1.2 |
| 税引前当期純利益 (△税引前当期純損失) | | | △40,381 | | 70,917 | 11.4 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 251 | | 26,425 | | |
| 法人税等更正額 | | 729 | | - | | |
| 法人税等調整額 | | △8,016 | △7,034 | 4,894 | 31,319 | 5.1 |
| 当期純利益 (△当期純損失) | | | △33,346 | | 39,597 | 6.3 |
| 前期繰越利益 | | | 76,756 | | - | - |
| 当期末処分利益 | | | 43,409 | | - | - |

売上原価明細書

(A) 請負事業売上原価明細書

| 区 分 | 前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日) | | 当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日) | |
|----------|--|---------|--|---------|
| | 金額 (百万円) | 構成比 (%) | 金額 (百万円) | 構成比 (%) |
| 材 料 費 | 58,878 | 45.5 | 96,349 | 46.0 |
| 外 注 費 | 58,645 | 45.3 | 94,881 | 45.3 |
| 経 費 | 11,872 | 9.2 | 18,164 | 8.7 |
| (うち人件費) | (8,168) | (6.3) | (11,545) | (5.5) |
| 請負事業売上原価 | 129,397 | 100.0 | 209,395 | 100.0 |

(注) 原価計算の方法は、実際個別原価計算を採用しております。

(B) 賃貸事業売上原価明細書

| 区 分 | 前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日) | | 当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日) | |
|------------|--|---------|--|---------|
| | 金額 (百万円) | 構成比 (%) | 金額 (百万円) | 構成比 (%) |
| 賃借料 | 162,678 | 79.2 | 184,685 | 80.3 |
| 減価償却費 | 1,247 | 0.6 | 1,299 | 0.6 |
| 営繕工事原価 | 2,333 | 1.1 | 2,736 | 1.2 |
| 通販・商品等売上原価 | 25 | 0.0 | 16 | 0.0 |
| その他の経費 | 39,196 | 19.1 | 41,327 | 17.9 |
| 賃貸事業売上原価 | 205,480 | 100.0 | 230,065 | 100.0 |

(C) その他事業売上原価明細書

| 区 分 | 前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日) | | 当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日) | |
|---------------|--|---------|--|---------|
| | 金額 (百万円) | 構成比 (%) | 金額 (百万円) | 構成比 (%) |
| 不動産事業売上原価 | 1,423 | 13.6 | 11,967 | 44.7 |
| 貸付金収入原価 | 217 | 2.1 | — | — |
| ブロードバンド事業売上原価 | 6,971 | 66.8 | 10,324 | 38.5 |
| シルバー事業売上原価 | 1,829 | 17.5 | 4,498 | 16.8 |
| その他事業売上原価 | 10,441 | 100.0 | 26,790 | 100.0 |

(注) 貸付金収入原価は、ファイナンス事業における融資資金調達費用(支払利息)であります。

(3) 利益処分計算書及び株主資本等変動計算書

利益処分計算書

| | 前事業年度 (株主総会承認日 平成18年6月29日) | |
|------------|----------------------------------|--------|
| 区分 | 金額 (百万円) | |
| I 当期末処分利益 | | 43,409 |
| II 利益処分額 | | |
| 配当金 | | 2,390 |
| III 次期繰越利益 | | 41,018 |

株主資本等変動計算書

当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

(単位: 百万円)

| | 株主資本 | | | | | | | 評価・換算差額等 | | 純資産合計 | |
|----------------------------------|--------|-----------|------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|------|------------|----------------------|-------|----------------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | | | 利益剰余金 | | 自己株式 | 株主資本 合計 | その他 有価証券 評価差額金 | | 評価・換算 差額等合計 |
| | | 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18年3月31日残高 | 55,640 | 30,664 | 2,830 | 33,495 | 43,409 | 43,409 | △93 | 132,451 | 654 | 654 | 133,106 |
| 事業年度中の変動額 | | | | | | | | | | | |
| 利益処分による利益 配当 | | | | | △2,390 | △2,390 | | △2,390 | | | △2,390 |
| 剰余金の配当 | | | | | △2,390 | △2,390 | | △2,390 | | | △2,390 |
| 当期純利益 | | | | | 39,597 | 39,597 | | 39,597 | | | 39,597 |
| 自己株式の取得 | | | | | | | △2 | △2 | | | △2 |
| 株主資本以外の項目 の事業年度中の変動 額 (純額) | | | | | | | | | △122 | △122 | △122 |
| 事業年度中の変動額合計 | — | — | — | — | 34,816 | 34,816 | △2 | 34,813 | △122 | △122 | 34,690 |
| 平成19年3月31日残高 | 55,640 | 30,664 | 2,830 | 33,495 | 78,225 | 78,225 | △96 | 167,264 | 532 | 532 | 167,796 |

重要な会計方針

| 項目 | 前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日) | 当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日) |
|----------------------|--|--|
| 1. 有価証券の評価基準及び評価方法 | (1) 満期保有目的の債券 償却原価法（定額法） (2) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法 (3) その他有価証券 ① 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） ② 時価のないもの 移動平均法による原価法 ただし、投資有価証券のうち、投資事業有限責任組合出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。 | (1) 満期保有目的の債券 同左 (2) 子会社株式及び関連会社株式 同左 (3) その他有価証券 ① 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） ② 時価のないもの 同左 |
| 2. デリバティブの評価基準及び評価方法 | デリバティブ 時価法 | デリバティブ 同左 |
| 3. 棚卸資産の評価基準及び評価方法 | (1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金 個別法による原価法 (2) 原材料 総平均法による原価法 (3) 貯蔵品 主に最終仕入原価法 | (1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金 同左 (2) 原材料 同左 (3) 貯蔵品 同左 |
| 4. 固定資産の減価償却の方法 | 賃貸用有形固定資産 定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物……………22～47年 上記以外の有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物……………50年 工具器具備品……………5年 長期前払費用 均等償却 なお、主な償却期間は3～10年であります。 | 賃貸用有形固定資産 同左 上記以外の有形固定資産 同左 長期前払費用 同左 |

| 項目 | 前事業年度 (自 平成17年 4 月 1 日 至 平成18年 3 月31日) | 当事業年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日) |
|--------------------------|---|---|
| 5. 繰延資産の処理方法 | 社債発行費 商法施行規則規定の最長期間(3年) で均等償却 | 社債発行費 3年間で均等償却しております。 |
| 6. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準 | 外貨建金銭債権債務は、期末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。 | 同左 |
| 7. 引当金の計上基準 | <p>(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員の賞与支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。</p> <hr/> | <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 役員退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。 (追加情報) 役員退職慰労金については、従来支出時の費用として処理しておりましたが、当事業年度において役員退職慰労金規程が制定されたため、期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上することといたしました。 これに伴い、当事業年度発生額196百万円は販売費及び一般管理費に計上し、過年度対応額2,789百万円は特別損失に計上しております。 この結果、従来に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ196百万円減少し、税引前当期純利益は2,986百万円減少しております。</p> |

| 項目 | 前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日) | 当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日) |
|---------------|--|--|
| | <p style="text-align: center;">—————</p> | <p>(5) 借上賃料引当金</p> <p>賃貸事業において、一括借上契約による損失発生に備えるため、一括借上契約に基づく貸主への賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を見積もり、借上賃料引当金に計上しております。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>賃貸事業において、一括借上契約に基づく貸主への賃料支払額が入居者からの賃料受取額を上回る物件については、従来、総管理物件数に対する発生頻度が低かったことから期間損失として処理しておりましたが、管理物件数の拡大に伴いこれらの重要性が増加するものと予想されるため、近年の会計慣行を踏まえ当事業年度末において処理を見直し、一括借上契約の賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を合理的に見積り、借上賃料引当金に計上する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更により、当事業年度発生額87百万円は売上原価に計上し、過年度対応額446百万円は特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ87百万円減少し、税引前当期純利益は533百万円減少しております。</p> <p>なお、この変更は下期に合理的な見積もり方法を検討し、引当方針を決定したため、当中間会計期間は従来の方法によっております。従って、当中間会計期間は、変更後の方法によった場合に比べて、営業利益及び経常利益はそれぞれ137百万円、税引前中間純利益は583百万円多く計上されております。</p> |
| 8. 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。 | 同左 |

| 項目 | 前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日) | 当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日) | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|--|-------|--------|-----|--------|-----|--|-------|-------|--------|-----|
| 9. ヘッジ会計の方法 | <p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 なお、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、特例処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="555 483 932 591"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利キャップ</td> <td>借入金</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) ヘッジ方針 金利キャップ取引及び金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象とヘッジ手段について、金利変動とキャッシュ・フロー変動の累計を比較検討し、有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては決算日における有効性の評価を省略しております。</p> | ヘッジ手段 | ヘッジ対象 | 金利キャップ | 借入金 | 金利スワップ | 借入金 | <p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="1043 483 1420 555"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) ヘッジ方針 金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> | ヘッジ手段 | ヘッジ対象 | 金利スワップ | 借入金 |
| ヘッジ手段 | ヘッジ対象 | | | | | | | | | | | |
| 金利キャップ | 借入金 | | | | | | | | | | | |
| 金利スワップ | 借入金 | | | | | | | | | | | |
| ヘッジ手段 | ヘッジ対象 | | | | | | | | | | | |
| 金利スワップ | 借入金 | | | | | | | | | | | |
| 10. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 | <p>消費税及び地方消費税の会計処理 税抜方式によっております。また、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用として計上し、5年により償却しております。</p> | <p>消費税及び地方消費税の会計処理 同左</p> | | | | | | | | | | |

会計処理方法の変更

| 前事業年度 (自 平成17年4月 1 日 至 平成18年3月31日) | 当事業年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日) |
|--|---|
| <p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>当事業年度より、固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）を適用しております。</p> <p>これにより、営業利益および経常利益はそれぞれ148百万円増加しており、税引前当期純損失は18,200百万円増加しております。</p> <p>なお、減損損失累計額については、改正後の財務諸表等規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。</p> | <p>_____</p> |
| <p>_____</p> | <p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しております。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は167,796百万円であります。</p> <p>なお、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p> |

表示方法の変更

| 前事業年度 (自 平成17年4月 1 日 至 平成18年3月31日) | 当事業年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日) |
|--|---|
| <p>_____</p> | <p>(貸借対照表)</p> <p>前期まで流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「預け金」は、資産の総額の100分の1を超えたため区分掲記しております。</p> <p>なお、前期における「預け金」の金額は4,618百万円です。</p> |
| <p>_____</p> | <p>(損益計算書)</p> <p>前期まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「その他金融費用」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため区分掲記しております。</p> <p>なお、前期における「その他金融費用」の金額は271百万円です。</p> |

(貸借対照表関係)

| 前事業年度 (平成18年3月31日) | 当事業年度 (平成19年3月31日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|----|-------|----|-------|---|-------|-----------|-------|----|-------------------|----|-------|----|--------|---|--------|-----------|--------|----|-------------------|----|-------|----|-------|---|-------|-----------|-------|--|----|-------------------|----|-------|----|-------|---|-------|-----------|-------|
| <p>※1 固定資産のうち下記の資産は、平成13年3月7日、平成14年5月25日及び平成14年10月10日付不動産売買契約に基づき、連結子会社である特定目的会社レオパレス・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツー及び特定目的会社レオパレス・リート・スリーに適正な価額で法的に譲渡され、当社は譲渡対価7,800百万円、17,600百万円及び5,800百万円を受領しておりますが、当社は特定目的会社にそれぞれ3,000百万円、4,000百万円及び1,500百万円の優先出資をしていること等から、当該不動産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが、譲受人である特定目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、当社は当該取引を金融取引として会計処理しております。</p> <p>この結果、当該資産は売却処理せず当社の貸借対照表に計上されると共に、特定目的会社から受領した譲渡対価相当額については、当社が出資した優先出資額等を控除した残額を関係会社長期借入金として計上しております。</p> <p>平成18年3月31日現在における金額は次のとおりであります。</p> <p>(1) 特定目的会社レオパレス・リート 対象資産：賃貸用共同住宅等79棟</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">貸借対照表計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">2,124</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">4,987</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">7,112</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,647</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 特定目的会社レオパレス・リート・ツー 対象資産：賃貸用共同住宅等114棟</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">貸借対照表計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">5,618</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">11,183</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">16,802</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期借入金</td> <td style="text-align: right;">13,279</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 特定目的会社レオパレス・リート・スリー 対象資産：賃貸用共同住宅等72棟</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">貸借対照表計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">2,391</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">6,657</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">9,048</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,199</td> </tr> </tbody> </table> | 科目 | 貸借対照表計上額 (百万円) | 建物 | 2,124 | 土地 | 4,987 | 計 | 7,112 | 関係会社長期借入金 | 4,647 | 科目 | 貸借対照表計上額 (百万円) | 建物 | 5,618 | 土地 | 11,183 | 計 | 16,802 | 関係会社長期借入金 | 13,279 | 科目 | 貸借対照表計上額 (百万円) | 建物 | 2,391 | 土地 | 6,657 | 計 | 9,048 | 関係会社長期借入金 | 4,199 | <p>※1 固定資産のうち下記の資産は、平成13年3月7日、平成14年5月25日及び平成14年10月10日付不動産売買契約に基づき、連結子会社である特定目的会社レオパレス・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツー及び特定目的会社レオパレス・リート・スリーに適正な価額で法的に譲渡され、当社は譲渡対価7,800百万円、17,600百万円及び5,800百万円を受領しておりますが、当社は特定目的会社にそれぞれ3,000百万円、4,000百万円及び1,500百万円の優先出資をしていること等から、当該不動産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが、譲受人である特定目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、当社は当該取引を金融取引として会計処理しております。</p> <p>この結果、当該資産は売却処理せず当社の貸借対照表に計上されると共に、特定目的会社から受領した譲渡対価相当額については、当社が出資した優先出資額等を控除した残額を関係会社長期借入金等として計上しております。</p> <p>なお、特定目的会社レオパレス・リート・ツーについては、平成19年6月26日をもって資産流動化計画の満了を迎えることから、平成19年3月29日付不動産売買契約に基づき対象資産のすべてを当社が取得いたしました。当該取引についても同様に金融取引として会計処理しております。</p> <p>会計処理にあたり長期借入金から控除した当社の優先出資等4,194百万円を流動資産その他（短期貸付金）として計上し、当社が支払した譲渡対価16,934百万円を優先出資額等控除前の長期借入金の返済に充当いたしました。</p> <p>当該取引により、特定目的会社レオパレス・リート・ツーに対する当社の債務は消滅することから、譲渡対価と優先出資額等控除前長期借入金の差額等958百万円を関係会社借入償還益として特別利益に計上しております。</p> <p>平成19年3月31日現在における金額は次のとおりであります。</p> <p>(1) 特定目的会社レオパレス・リート 対象資産：賃貸用共同住宅等79棟</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">貸借対照表計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,933</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">4,805</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">6,739</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,645</td> </tr> </tbody> </table> | 科目 | 貸借対照表計上額 (百万円) | 建物 | 1,933 | 土地 | 4,805 | 計 | 6,739 | 関係会社長期借入金 | 4,645 |
| 科目 | 貸借対照表計上額 (百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 2,124 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 4,987 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 7,112 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 関係会社長期借入金 | 4,647 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 科目 | 貸借対照表計上額 (百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 5,618 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 11,183 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 16,802 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 関係会社長期借入金 | 13,279 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 科目 | 貸借対照表計上額 (百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 2,391 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 6,657 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 9,048 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 関係会社長期借入金 | 4,199 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 科目 | 貸借対照表計上額 (百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 1,933 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 4,805 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 6,739 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 関係会社長期借入金 | 4,645 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 前事業年度 (平成18年3月31日) | 当事業年度 (平成19年3月31日) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--|----|-------------------|--------------------|-------|-----------|-----|----|-------------------|----|-------|----|-------|---|-------|-----------------------|-------|
| | <p>(2) 特定目的会社レオパレス・リート・ツー</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">貸借対照表計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産その他 (短期貸付金)</td> <td style="text-align: right;">4,194</td> </tr> <tr> <td>関係会社借入償還益</td> <td style="text-align: right;">958</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 特定目的会社レオパレス・リート・スリー 対象資産：賃貸用共同住宅等72棟</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">貸借対照表計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">2,149</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">6,226</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">8,376</td> </tr> <tr> <td>一年内返済予定の 関係会社長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,199</td> </tr> </tbody> </table> | 科目 | 貸借対照表計上額 (百万円) | 流動資産その他 (短期貸付金) | 4,194 | 関係会社借入償還益 | 958 | 科目 | 貸借対照表計上額 (百万円) | 建物 | 2,149 | 土地 | 6,226 | 計 | 8,376 | 一年内返済予定の 関係会社長期借入金 | 4,199 |
| 科目 | 貸借対照表計上額 (百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 流動資産その他 (短期貸付金) | 4,194 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 関係会社借入償還益 | 958 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 科目 | 貸借対照表計上額 (百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 2,149 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 6,226 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 8,376 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一年内返済予定の 関係会社長期借入金 | 4,199 | | | | | | | | | | | | | | | | |

(損益計算書関係)

| 前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日) | 当事業計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日) |
|--|--|
| ※1 | ※1 関係会社借入償還益は、特定目的会社レオパレス・リート・ツーの解散に伴い生じたものであり、その内容は貸借対照表注記※1に記載のとおりであります。 |